Portes Euréliennes
d'Île-de-France
communauté de communes

Cittànova

RÉALISATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL.

Territoire des Quatre Vallées

RAPPORT DE PRÉSENTATION- *VOLUME 2*
RAPPORT DE JUSTIFICATIONS DU PROJET ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

ARRETÉ LE
27 juin 2019

ARRETÉ LE
20 février 2020

PIÈCE DU PLUi
1.2



Fin 2015, une évolution de la législation a considérablement impacté la rédaction du règlement écrit. En effet, l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ont engendré une refonte de l'architecture du règlement et une nouvelle codification du code de l'urbanisme.

L'article 12 du décret précédemment cité permet aux PLU en phase de révision au 31 décembre 2015 de se référer aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

Au regard de l'avancée de la procédure d'élaboration du PLUi, le PADD ayant été débattu en conseil communautaire, le territoire des Quatre Vallées a décidé de délibérer pour opter pour les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme telles qu'issues de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et des décrets découlant afin que le document d'urbanisme soit en phase avec la nouvelle architecture du règlement.

Ainsi, les codifications utilisées sur l'ensemble des documents du PLU sont celles en vigueur au 1er janvier 2016.

Les articles R 151-1 et R 151-2 du Code de l'Urbanisme précisent que le rapport de présentation d'un PLU :

Article R 151-1 :

«1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.»

Article R 151-2 : «Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.»

TERRITOIRE DES QUATRE VALLÉES, SOMMAIRE

AU TITRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PARTIE A. UNE STRATÉGIE TERRITORIALE À TRAVERS LA DÉFINITION DU PADD 11

1. MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE 15
1.1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE 17
1.2. UNE BASE DE TRAVAIL DIRIGÉE PAR LES ENJEUX ET CONSTATS DU DIAGNOSTIC 17
1.3. UNE APPROCHE CONCERTATIVE DES ACTEURS POUR APPRÉHENDER LE PADD 19
1.4. LA CONSIDÉRATION DES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES ET LÉGISLATIVES 19

2. UN PROJET DE TERRITOIRE DÉCLINÉ EN TROIS AXES 21
2.1. UNE APPROCHE COLLECTIVE POUR TROIS AXES DE DÉVELOPPEMENT 23

3. LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX RETENUS 27
3.1. DU DÉBAT À LA DÉFINITION D'ORIENTATIONS POUR LE TERRITOIRE 29
3.2. AXE 1. UN TERRITOIRE MIS EN RÉSEAU AVEC LES COLLECTIVITÉS VOISINES 30
3.3. AXE 2. UN TERRITOIRE ATTRACTIF PAR LE MAINTIEN ET LA MISE EN VALEUR DE SON CADRE DE VIE 32
3.4. AXE 3. UNE OFFRE EN LOGEMENTS ADAPTÉE ET DE QUALITÉ POUR UN TERRITOIRE DURABLE 34
3.5. ESTIMER L'AVENIR AU REGARD DES RÉALITÉS DU PASSÉ : LA QUANTIFICATION DES BESOINS 36

PARTIE B. DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ESQUISSÉS PAR LES OAP 47

1. MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE 51
1.1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE 53
1.2. CHOIX ET DÉLIMITATION DES SECTEURS D'OAP 53
1.3. L'ÉLABORATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 54
1.4. DES SITES CIBLÉS EN FONCTION DES BESOINS ET DES POTENTIALITÉS 56

2. DES OAP EN COHÉRENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD 61
2.1. COHÉRENCE DES OAP AVEC L'AXE 1 DU PADD / LA MISE EN RÉSEAU DU TERRITOIRE 63
2.2. COHÉRENCE DES OAP AVEC L'AXE 2 DU PADD / MISE EN VALEUR DU CADRE DE VIE RURAL 64
2.3. COHÉRENCE DES OAP AVEC L'AXE 3 DU PADD / OFFRE EN LOGEMENT ET SERVICE ADAPTÉ 66
2.4. DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES SUR TOUS LES SECTEURS D'OAP 67

3. COMPLÉMENTARITÉ DES OAP AVEC LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES 69
3.1. APPROCHE RÉGLEMENTAIRE DES OAP 71
3.2 DES OBJECTIFS À RESPECTER SELON LES PRÉCONISATION DU SCOT ET DU PAC 71

PARTIE C. REFLET DU TERRITOIRE ET SES ENJEUX : LE RÈGLEMENT 75

1. MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE 79

2. MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ASSOCIÉES 83
2.1. LES ZONES URBAINES 85
2.2. LES ZONES À URBANISER 99
2.3. LES ZONES AGRICOLES 109
2.4. LES ZONES NATURELLES 117
2.5. LES AUTRES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL) 126

3. LES AUTRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES MOBILISÉES 131
3.1. DES RÈGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE 133
3.2. DISPOSITIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE ET LES PAYSAGES 135

3.3. Dispositions concernant la trame verte et bleue (TVB) 137
3.4. Dispositions graphiques concernant le commerce de proximité 140
3.5. Dispositions graphiques concernant les risques et nuisances 140
3.6. Les emplacements réservés 140
3.7. Les bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination 143
3.8. Les secteurs de taille et capacité d'accueil limités (STECAL) 144

PARTIE D. LE BILAN DES SURFACES 147

1. Bilan des surfaces par commune 151
1.1. Bilan des surfaces - commune de Bréchamps 153
1.2. Bilan des surfaces - commune de Chaudon 154
1.3. Bilan des surfaces - commune de Coulombs 155
1.4. Bilan des surfaces - commune de Croisilles 156
1.5. Bilan des surfaces - commune de Faverolles 157
1.6. Bilan des surfaces - commune de Les Pinthières 158
1.7. Bilan des surfaces - commune de Lormaye 159
1.8. Bilan des surfaces - commune de Néron 160
1.9. Bilan des surfaces - commune de Nogent-le-Roi 161
1.10. Bilan des surfaces - commune de Saint-Laurent-la-Gâtine 162
1.11. Bilan des surfaces - commune de Saint-Lucien 163
1.12. Bilan des surfaces - commune de Senantes 164

2. Bilan intercommunal des surfaces 165

PARTIE E. COMPATIBILITÉ AVEC LES PROJETS ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 169

1. Compatibilité du PLUi avec le SCOT des portes euréliennes d'Île-de-France 173
1.1. Compatibilité entre le PLUi et le SCOT des portes euréliennes d'Île-de-France 175

2. Compatibilité du PLUi avec le SDAGE Seine-Normandie 2010-2015 181
2.1. Le SDAGE Seine-Normandie 183

3. Compatibilité du PLUi avec le plan de gestion des risques d'inondations 187
3.1. La considération du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) 189

4. Compatibilité du PLUi avec les autres documents ressources 191
4.1. La prise en compte du Schéma Régional de cohérence Ecologique (SRCE) 193
4.2. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 193
4.3. Le plan climat Energie Régional (PCER) 194

PARTIE F. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT 195

1. La prise en compte des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national 199
1.1. Une utilisation économe des espaces naturels 201
1.2. La protection des sites, des milieux et paysages naturels 201
1.3. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures 202
1.4. La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en état des continuité écologiques 203
1.5. Lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables 203

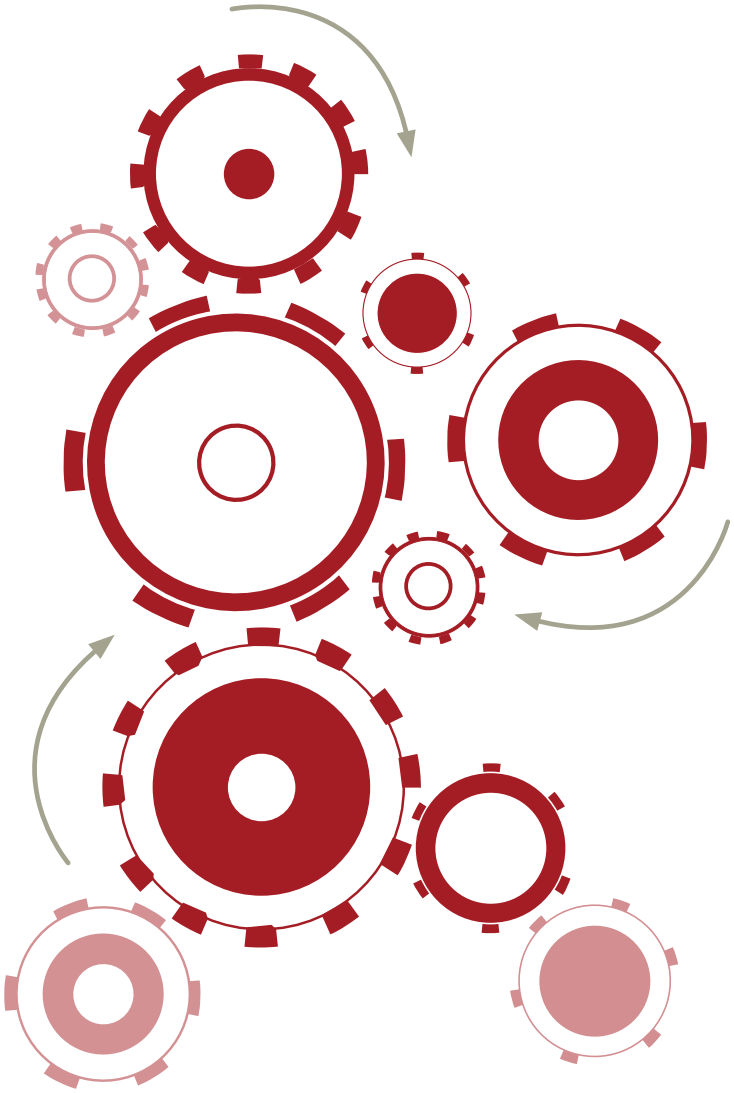
2. La méthodologie 205
2.1. L'approche appliquée dans l'analyse 207
2.2. Une méthodologie transversale et thématique 207
2.3. L'application claire d'une méthode systématique 209
2.4. Rappel général 209

3. Évaluation des incidences du projet 211
3.1. Le socle géologique et le climat 213
3.2. L'air et l'eau 216
3.3. Les milieux naturels 222
3.4. La démographie 234
3.5. Les échanges 237
3.6. L'ambiance du lieu 241
3.7. La santé 244
3.8. Le cadre bâti 250
3.9. La production 253

4. Évaluation des incidences Natura 2000 261
4.1. La caractérisation de la zone Natura 2000 264
4.2. Analyse des projets pouvant avoir une incidence sur le site natura 2000 266

PARTIE G. INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN 269

1.1. Rappel réglementaire 273
1.2. Les indicateurs de suivi 274



Le Rapport de Justification est un outil réglementaire permettant de mettre en perspective le déroulement de la procédure d'élaboration du PLUi et renvoyant chaque étape, chaque tracé, chaque images et chaque donnée à la cohérence générale du PADD et des lignes directrices qui le compose, tant législatives que territoriales.

Le PLUi reflète un ensemble d'acteurs et de réalités avec ses spécificités et ses volontés politiques. Le présent document est là pour décortiquer les pièces réglementaires du PLUi afin de comprendre les concordances et choix opérés, tout en détaillant les particularismes rencontrés.

Ce rapport a également pour objectif de venir à la rencontre des questionnements futurs, qui auront été, tant que possible, anticipés dans les lignes qui suivront.

L'ensemble des graphiques, photographies, et autres illustrations sont produites par Cittànova, sauf mention contraire.



PARTIE A

UNE STRATÉGIE TERRITORIALE À TRAVERS LA DÉFINITION DU PADD

PARTIE A. UNE STRATÉGIE TERRITORIALE À TRAVERS LA DÉFINITION DU PADD

1. Méthodologie appliquée

1.1. Rappel réglementaire

1.2. Une base de travail dirigée par les enjeux et constats du diagnostic

- Une situation géographique privilégiée
- Un territoire composé de 12 communes, riches d'une diversité avérée
- Une évolution démographique sous influence et des impacts sur l'urbanisation
- Entre patrimoine naturel et culturel : des atouts majeurs

1.3. Une approche concertative des acteurs pour appréhender le PADD

1.4. La considération des obligations réglementaires et législatives

2. Un projet de territoire décliné en trois axes

2.1. Une approche collective pour trois axes de développement

2.1.1. Une ambition commune

2.1.2. La convergence d'un travail affiné

2.1.3. Trois axes pour un projet de développement structuré

3. Les orientations et les choix retenus

3.1. Du débat à la définition d'orientations pour le territoire

3.2. Axe 1. Un territoire mis en réseau avec les collectivités voisines

3.3. Axe 2. Un territoire attractif par le maintien et la mise en valeur de son cadre de vie

3.4. Axe 3. Une offre en logements adaptée et de qualité pour un territoire durable

3.5. Estimer l'avenir au regard des réalités du passé : la quantification des besoins

3.5.1. Considérer le développement au regard d'une réalité actuelle

3.5.2. La répartition des logements à produire

3.5.3. Densifier plutôt que consommer

3.5.4. Une consommation d'espace à vocation d'activités

3.5.5. Rétrospective des besoins estimés en terme de logements

3.5.6. Focus sur la répartition des logements

1. MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE



1.1. Rappel réglementaire

Conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD doit définir :
« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

1.2. Une base de travail dirigée par les enjeux et constats du diagnostic

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables représente le fer de lance du projet de territoire et il jouera le rôle de guide tout au long du développement du territoire des Quatre Vallées mais également tout au long du présent document.

En guise de mise en contexte, il peut être souligné que la méthode de construction du projet repose sur trois dimensions, à la fois liées les unes aux autres mais également découlant les unes des autres de la manière suivante :

1- La méthode s'appuie sur les constats ou enjeux issus du diagnostic territorial (cf. Chapitre 1) ;

2- Elle est orientée par la vision commune des élus pour l'aménagement et le développement du territoire (cf. Chapitre 2)

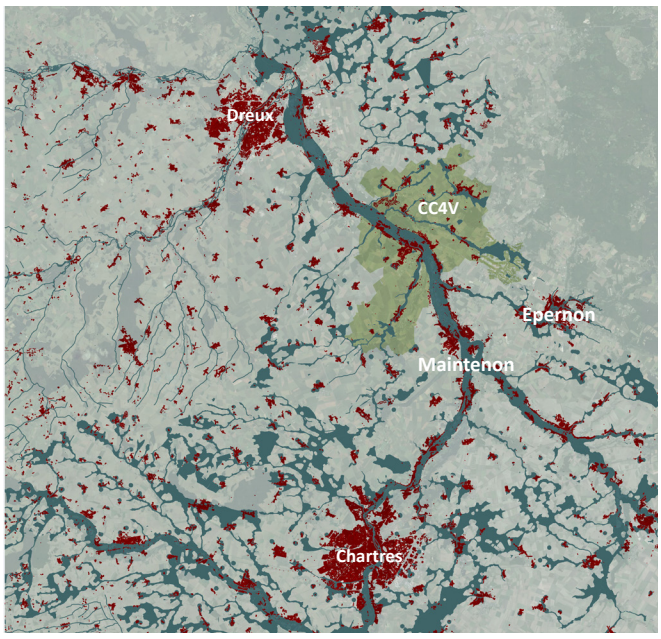
3- Elle prend en compte les obligations réglementaires ou législatives à considérer et à traduire localement.

Afin de bien cerner les enjeux du territoire, et comprendre les marqueurs qui le définissent, un vrai travail de fond a été réalisé sur le terrain et à partir des bases de données à disposition. Ces éléments et ces différentes approches amènent à éclairer des tendances et des réalités, des chiffres issus des bases INSEE et des marqueurs de développement qui permettent de se projeter dans l'avenir du territoire.
En effet, ce n'est qu'en appréhendant le passé qu'il est possible de saisir les perspectives d'évolution, d'où l'importance centrale de faire émerger un diagnostic territorial et urbain pour définir le PADD. Plusieurs marqueurs sont à relever :

• Une situation géographique privilégiée

Aux portes de l'Île-de-France, et au cœur de la Vallée de l'Eure, le territoire se distingue comme un îlot rural dans la sphère attractive qu'est Paris. Ayant conservé toutes ses qualités paysagères, le territoire des Quatre Vallées est suffisamment à l'écart des pôles urbains de Dreux, Chartres et Paris pour ne pas en subir les pressions symptomatiques , mais il profite de leur influence pour amorcer son attractivité et proposer sa spécificité.

A proximité de grands axes routiers tel que la N154, le territoire n'accueille aucune voie de premier plan, ce qui préserve ses caractéristiques mais dessert son accessibilité.
Toutefois, son attractivité réside principalement dans son patrimoine et dans son économie résidentielle animée en premier lieu par son pôle : Nogent-le-Roi.



• Un territoire composé de 12 communes, riches d'une diversité avérée

Avec 11 626 habitants en 2015, le territoire de l'ancienne Communauté de Communes des Quatre Vallées (CC4V) s'articule autour du pôle urbain qu'est Nogent-le-Roi et ses 4 109 habitants.

Les 12 communes qui définissent ce territoire présentent leurs identités spécifiques et des caractéristiques complémentaires depuis le centre plus urbain (Nogent-le-Roi), les communes complémentaires (Coulombs, Chaudon, Lormaye), les villages de plateau et au cœur des plaines cultivables caractéristiques de la Beauce (Croisilles, Saint-Laurent-la-Gâtine, Les Pinthières) et les villages plus arborés et paysagers (Bréchamps, Saint-Lucien, Senantes).

Moteurs de développement, les premières polarités de la CC4V regroupent la quasi-totalité des commerces du territoire, alors même que cette ancienne Communauté de communes est, depuis le 1er janvier 2017, une pièce d'une intercommunalité bien plus grande qu'est Les Portes Euréliennes d'Île-de-France et ses 39 communes.

• Une évolution démographique sous influence et des impacts sur l'urbanisation

Avec une part de plus de 20% du parc résidentiel datant de plus d'un siècle, le bâti du territoire est atypique et propose de grands logements qui se révèlent attractifs et à la base du choix d'implantation de nombreux résidents.

Jusqu'en 1990, le taux d'accroissement de la population présentait une évolution positive et régulière, notamment par son solde migratoire qui faisait état d'une attractivité sans conteste. Depuis, le solde migratoire est révélateur d'un changement des pratiques et d'une attractivité amoindrie du territoire.

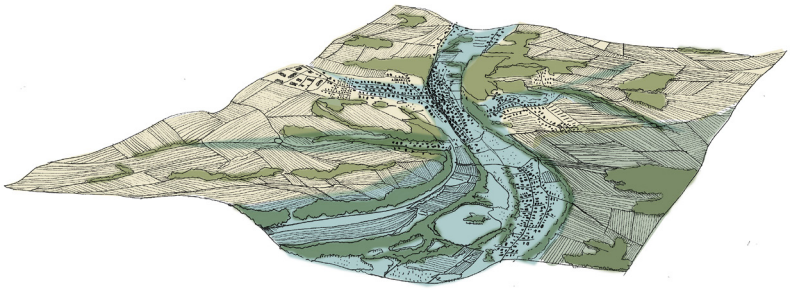
Le territoire attire notamment les ménages désirant accéder à la propriété. Et, de fait, 73,8% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires comparativement à 50,3% sur la France entière.

Des déplacements importants vers les autres communes du départements, les Yvelines et la région parisienne alors que moins de 30% des actifs travaillent sur le territoire.

Des conditions de vie qui décrivent sa population : de jeunes cadres en dehors de leurs bassin d'emploi attiré par l'aspect rural du territoire pour y fonder une famille, d'où une forte proportion de ménages familiaux.

• Entre patrimoine naturel et culturel : des atouts majeurs

Les sols fertiles et ses reliefs propices aux activités agricoles de plateau forgent le caractère du territoire.



En lisière forestière et porté par la vallée de l'Eure, le territoire propose une diversité paysagère et une richesse naturelle attractive pour le développement du tourisme vert, mais qu'il s'agit de préserver.

Un patrimoine bâti exceptionnel avec 39 bâtiments remarquables et 17 recensés au titre des monuments historiques. Le territoire comporte de nombreux éléments vestiges du passé, depuis les lavoirs et les colombiers jusqu'aux ponts anciens, fermes et moulins.

1.3. UNE APPROCHE CONCERTATIVE DES ACTEURS POUR APPRÉHENDER LE PADD

Afin d'entamer le projet d'aménagement et de développement durables 4 ateliers participatifs ont été organisés :
- 1 ateliers «hiérarchisation» des enjeux, qui invitait les élus à prioriser les enjeux issus du diagnostic.
- 3 ateliers thématiques, où élus, techniciens et PPA étaient invités à échanger autour de trois thématiques :
-Agriculture
-Morphologies urbaines
-Patrimoine bâti et naturel.

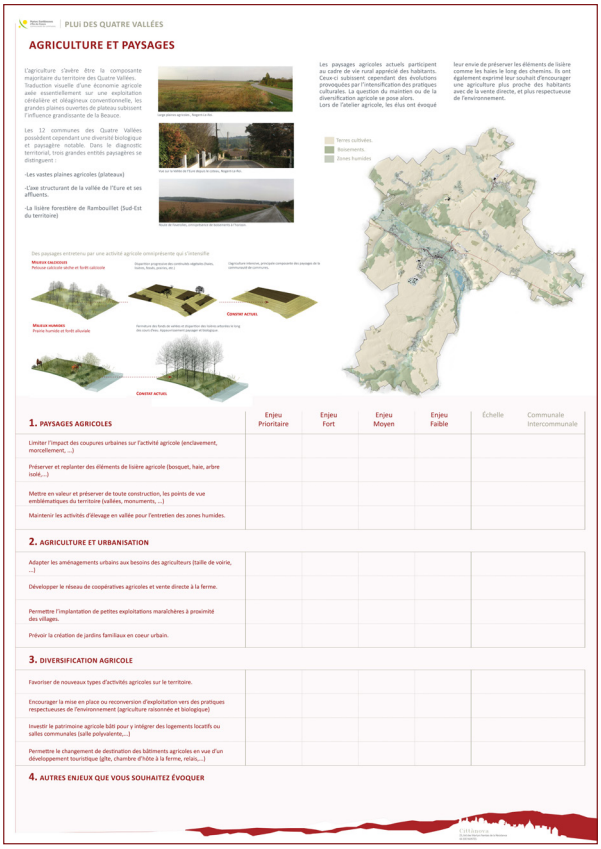
Ces temps d'échange ont permis de préciser certains enjeux en les localisant sur la carte des territoire. Ce fut aussi l'occasion de faire émerger les enjeux prioritaires portés par les élus.
Ainsi les enjeux prioritaires issus des ateliers sont principalement axés sur l'intégration paysagère des constructions et l'amélioration du cadre de vie:

1. Intégrer les nouvelles constructions dans le cadre urbain et paysager
2. Préserver le patrimoine naturel du territoire (vallée de l'Eure, étangs, mares, forêts, etc.)
3. Faire perdurer les caractéristiques architecturales locales dans les nouvelles constructions (hauteur, jardin, murets, etc.)
4. Optimiser les zones d'activités existantes 5. Maintenir les éléments identitaires du petit patrimoine des villages
(Pompes à eau, lavoirs, etc.)

Les enjeux identifiés comme «faibles» sont davantage tournés sur les thématiques agricoles et la diversification de l'offre en logements.

32. Rénover et adapter le parc de logements au vieillissement de la population
33. Favoriser de nouveaux types d'activités agricoles sur le territoire
34. Développer le réseau de coopératives agricoles et la vente directe à la ferme
35. Prévoir la création de jardins familiaux en cœur urbain
36. Développer l'offre locative sociale
37. Développer l'offre locative privée
38. Investi r le patrimoine agricole bâti pour y intégrer des logements locatifs ou salles communales (salle Polyvalente, etc.)

PANNEAU UTILISÉ DURANT L'ATELIER DE HIÉRARCHISATION DES ENJEUX



ANIMATION D'UN ATELIER THÉMATIQUE AVEC LES ÉLUS ET TECHNICIENS.



1.4. LA CONSIDÉRATION DES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES ET LÉGISLATIVES

Les orientations choisies par les élus et traduites dans le PADD s'inscrivent, néanmoins, dans un cadre législatif et réglementaire (Code de l'Urbanisme, loi ALUR, lois Grenelle...) et dans une logique supra-communautaire puisqu'il est question de réaliser le PLUi en concordance avec l'élaboration du SCoT des Portes Eurélienne d'Île-de-France.
La mise en conformité est donc concomitante aux réflexions des projets intercommunaux.

2. UN PROJET DE TERRITOIRE DÉCLINÉ EN TROIS AXES



2.1. UNE APPROCHE COLLECTIVE POUR TROIS AXES DE DÉVELOPPEMENT

2.1.1. UNE AMBITION COMMUNE

Le PADD, en tant que document cadre pour articuler le projet intercommunal, s'est voulu le plus concerté possible et être le point de convergence des réflexions.

Le territoire des Quatre Vallées reflète une cohérence préexistante d'où la volonté de poursuivre une vision commune. En ce sens, le PADD exprime un projet global et fixe les ambitions de l'ancienne Communauté et des communes. Il entend consolider durablement le projet de territoire communautaire, au sein duquel les ambitions communales sauront s'exprimer.

Le territoire et ses caractéristiques naturelles et bâties, son paysage et ses forêts, ses coteaux et ses vallées, son caractère agricole et ses grandes plaines cultivées, le cadre de vie exceptionnel qui trouve écho dans le regard des élus dessinent le fil conducteur des préoccupations d'aménagement du territoire, consolidé par une politique démographique positive.
Ainsi, le PADD repose sur l'ambition majeure de développer l'attractivité du territoire, en renforçant la qualité du cadre de vie et en conciliant les enjeux de préservation de l'environnement et ses activités avec les impératifs de développement économique et résidentiel.

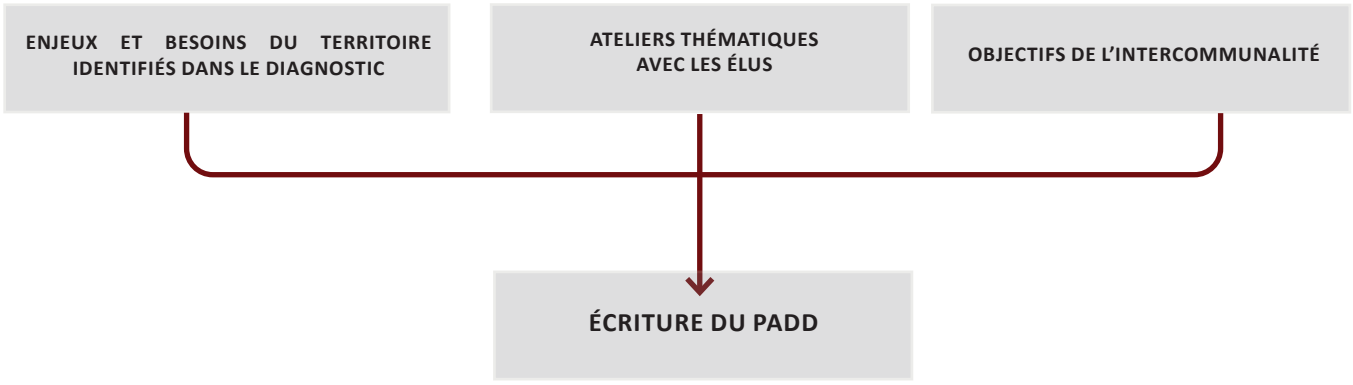
Les ambitions que les élus portent pour renforcer l'attractivité au service du territoire et de sa population ont été définies en s'organisant autour des trois axes du PADD.

2.1.2. LA CONVERGENCE D'UN TRAVAIL AFFINÉ

Le PADD émerge à la suite d'un travail concerté qui prend en compte différentes branches de réflexion, à la fois objective face à un constat territorial et les enjeux qui en découlent, mais aussi plus subjective et émanant d'un travail commun lors des ateliers thématiques avec les élus. En tant qu'habitants et acteurs de leur espace de vie, ce sont eux qui sont au cœur des réalités qui font leur cadre de vie et, en ce sens, ils sont les plus aptes à définir les réels besoins pour l'avenir, en accord avec les lignes directrices du diagnostic.

Ce travail de concertation, sous la forme d'ateliers thématiques, a eu lieu à trois reprises afin d'établir une priorisation des enjeux du territoire, tout en considérant les objectifs intercommunaux qui font la force de cohésion du territoire.

De ces trois branches de réflexion et grâce à une mise en lumière de hiérarchisation, le PADD a pu être construit pas à pas et dessiné, sous la forme d'orientations et d'objectifs, les traits du territoire et de son avenir souhaité.



En parallèle de ces étapes, deux éléments ont nourri la conception du PADD :

1- La réglementation, depuis les zones à risques type PPRI, les protections nationales (ZNIEFF, Natura 2000,...) ou encore les projets actés en cours ou à venir qui déclinent les réalités du territoire ;
2- Les possibilités d'aménagement évoquées par les élus, les habitants et le Bureau d'étude Cittànova.

2.1.3. Trois axes pour un projet de développement structuré

Le principal constat qui se dévoile au regard des phases de consultation fait état d'un territoire d'entre-deux. Entre-deux parce qu'il s'impose entre le monde rural et le monde urbain. Entre-deux parce qu'on se situe dans un secteur à deux pas de la capitale et de son bassin d'emploi, à quelques kilomètres de Dreux et de Chartres, à quelques encablures de deux pôles de proximité que sont Maintenon et Epernon.

Le leitmotiv du territoire des Quatre Vallées est donc son rôle d'entre-deux avec pour volonté intercommunale d'en faire un territoire indépendant et connecté, affirmant son caractère et son identité indéniablement rurale, appuyant sur cette spécificité pour en faire un support d'attractivité à valoriser.

Du diagnostic découle donc des enjeux dessinant naturellement des axes de développement qui sont la colonne vertébrale du PADD et du projet de territoire :

CONSTATS A L'ISSUE DU DIAGNOSTIC

Le territoire des Quatre Vallées est un territoire d'entre-deux avec une place stratégique mais isolé par des connexions de transport limités.

Les déplacements domicile-travail sont nombreux en dehors du territoire, en partie dû à la forte présence de jeunes cadres.

Certaines communes comme Nogent-le-Roi sont encombrées par des flux de transit en raison du manque d'alternatives.

Fort potentiel de liaisons douces intercommunales grâce à un réseau hydrographique de qualité.

ENJEUX

> Meilleure mobilisation des choix de déplacement et des réseaux de desserte interne au territoire

> Valorisation du réseau existant et des systèmes de connexion (numérique, mobile, viaire, doux) pour un territoire indépendant et attractif

> Renforcer les liens aux pôles extérieurs au territoire

AXE 1 DU PADD
Un territoire mis en réseau avec les collectivités voisines

Une trame verte et bleue omniprésente et transversale le long de la Vallée de l'Eure avec un potentiel écologique notable.

Une richesse et une diversité environnementale entre agriculture et forêt, plateau et coteaux vallonnés.

Le caractère agricole du territoire est un atout par son cadre de vie et son économie à développer tandis que le réseau hydrographique est une force touristique et patrimoniale par son bâti ancien associé (lavoir, moulin, etc.).

ENJEUX

> Préservation du patrimoine naturel et agricole du territoire

> Souligner les atouts touristiques des Quatre Vallées et son patrimoine bâti et culturel

> Préservation du monde rural et développement de l'activité agricole

> Préserver le cadre de vie en considérant l'environnement

AXE 2 DU PADD
Un territoire attractif par le maintien et la mise en valeur de son cadre de vie rural

Présence de services dans les communes les plus centrales (activités, commerces, équipements).

Désertification des services dans les villages et résidentialisation de ces communes excentrées.

Relative homogénéité - hors communes pôles- du parc résidentiel composé de maisons individuelles anciennes et destiné aux familles

Des cœurs de village présentant une forte qualité architecturale et un caractère identitaire.

ENJEUX

> Conforter et maintenir les équipements et commerces existants, tout en encourageant sa diversification dans les villages

> Assurer l'accueil de nouvelles populations tout en limitant l'impact sur les espaces naturels et agricoles

> Considération du patrimoine ancien et de la réalité agricole dans les futurs développements potentiels

AXE 3 DU PADD
Une offre en logements adaptée et de qualité pour un territoire durable

Le projet de territoire se décompose ainsi selon trois axes complémentaires qui se chevauchent et s'articulent ensemble pour forger l'avenir à l'horizon 2030 pour l'ancienne communauté de communes des Quatre Vallées.

AXE 1 - UN TERRITOIRE MIS EN RESEAU AVEC LES COLLECTIVITES VOISINES

Le territoire est un écrin de ruralité entre des pôles structurants à l'échelle départementale, régionale voire nationale par sa proximité avec Paris. Il est plus que nécessaire aujourd'hui d'éveiller le territoire en confortant ses atouts et en renforçant ses réseaux, à la fois de communication mais aussi ses réseaux de déplacement.
La force de son environnement immédiat est aussi la faiblesse de son organisation interne puisque la population travaille peut sur le territoire d'où un besoin de développer et encourager les activités et la création d'emploi en consolidant les pôles et en soutenant la modernisation du territoire des Quatre Vallées.

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

La qualité du cadre de vie est le deuxième pilier du projet car il concourt activement au développement de l'attractivité territoriale. Il s'agit de conforter les identités des communes en valorisant leurs qualités patrimoniales et paysagères, de porter collectivement un projet solidaire et responsable sur le plan des ressources naturelles qu'offre le territoire des Quatre Vallées.
La qualité du cade de vie ne pouvant pas se résumer à la préservation et à la valorisation du patrimoine, des paysages et de l'environnement, le projet porte des ambitions territoriales partagées pour maintenir et développer ce qui définit le territoire : ses activités agricoles qui sont au cœur de l'économie locale.
Cet axe va également dans le sens de la compréhension de l'expérience vécue au sein des communes, notamment en encadrant la cohabitation des différentes destinations d'occupation du sol, articulant le développement et la préservation de l'existant.

AXE 3 - UNE OFFRE EN LOGEMENTS ADAPTEE ET DE QUALITE POUR UN TERRITOIRE DURABLE

Le territoire se projette également dans l'évolution des services à la population, que ce soit en termes d'équipements ou de logements, soit l'économie résidentielle afin de garantir le développement des équipements et services recherchés par les habitants.
Pour ce faire, le PADD du PLUi du territoire des Quatre Vallées entend affirmer une ambition de développement démographique en lien avec l'attractivité du territoire et ses capacités d'accueil. Il doit ainsi assurer une production de logements pour répondre aux besoins d'accueil résidentiel répartis, d'une façon équilibrée, entre les 12 communes du territoire et selon une répartition éclairée des réalités de chaque typologie de commune.
En s'appuyant sur une organisation territoriale qui valorise et renforce les centralités communales, qui conforte les moteurs structurants, il entend promulguer une politique de développement économe en foncier, garante de la préservation des espaces agricoles et naturels.

3. LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX RETENUS



3.1. DU DÉBAT À LA DÉFINITION D'ORIENTATIONS POUR LE TERRITOIRE

Les choix retenus dans le PADD vont être détaillés axe par axe dans la présente partie afin de dégager, dans un premier temps, les enjeux fondamentaux qu'ils portent, et dans un second temps, de les justifier par l'application réglementaire que cela a suscité.
En tant que projet de territoire, chaque objectif et orientation abordé est le fruit d'un travail collectif de définition et de hiérarchisation ayant mené à des perspectives concrètes de la part des acteurs du territoire.

Le PADD repose sur l'ambition majeure de développer l'attractivité du territoire, qu'elle soit économique ou résidentielle, en mettant de l'avant et en valorisant la qualité de l'environnement tant paysager que bâti, et donc plus globalement du cadre de vie.
Pour se faire, et des trois axes précédemment présentés, des objectifs ont émergés de la manière suivante :

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Axe 1
UN TERRITOIRE MIS EN RESEAU AVEC LES COLLECTIVITES VOISINES

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

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

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

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

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

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

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

Mettre en réseau les différents leviers touristiques des 4 Vallées

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

Accompagner les évolutions du monde agricole

Axe 3
UNE OFFRE EN LOGEMENTS ADAPTEE ET DE QUALITE POUR UN TERRITOIRE DURABLE

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

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

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

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

Préserver les terres agricoles contre l'artificialisation

Proposer une urbanisation nouvelle en accord avec le patrimoine bâti ancien

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

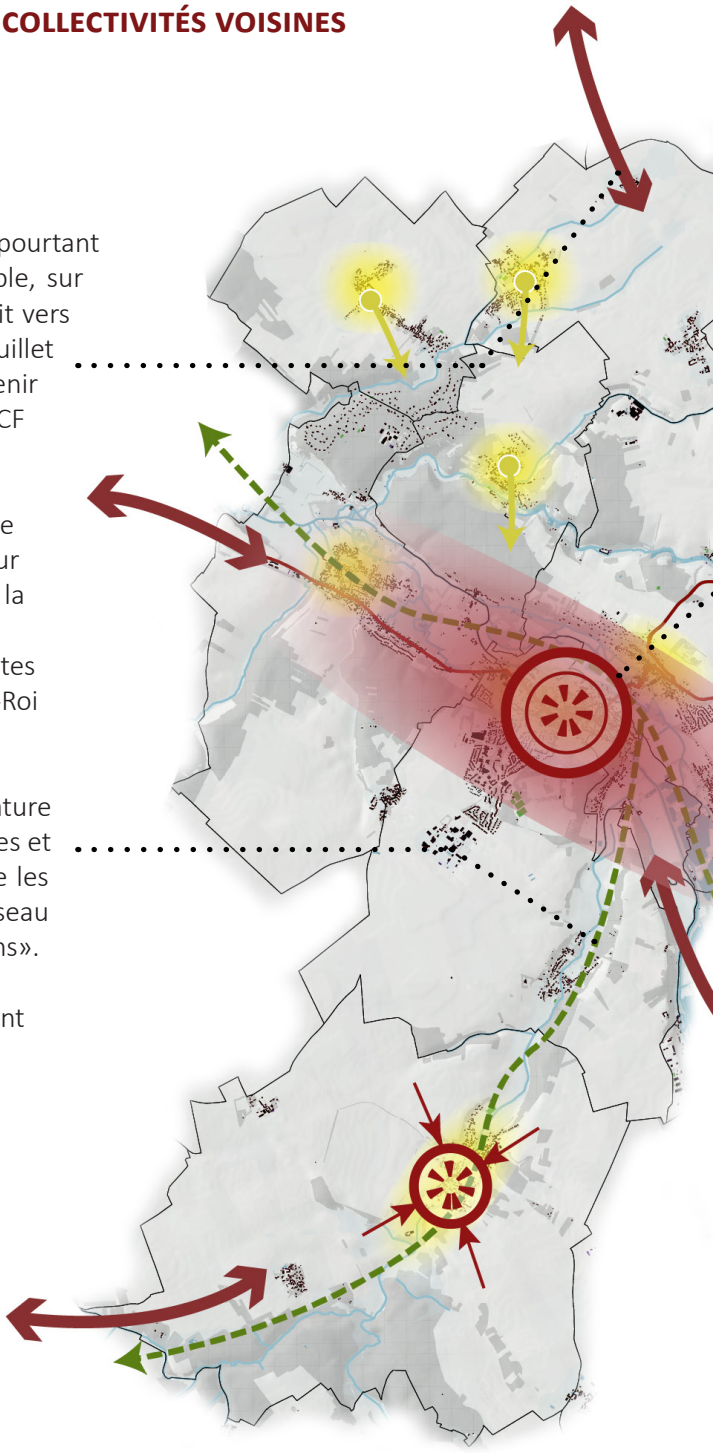
AMELIORER LES CONNEXIONS REGIONALES, A DESTINATION EN PARTICULIER DES POLES URBAINS LIMITROPHES

Face à un isolement modéré du territoire des Quatre Vallées pourtant central, le choix intercommunal est d'appuyer, tant que possible, sur cette volonté de se connecter aux secteurs d'emploi, que ce soit vers les pôles immédiats d'Epernon, Chartres, Dreux ou Rambouillet mais également vers la région parisienne en orientant l'avenir vers la mobilisation de systèmes de transport vers les gares SNCF environnantes.

Calibrer les réseaux de transports afin de raccorder le territoire vers les pôles urbains est une orientations de premier plan pour permettre de consolider l'attractivité du territoire, et assurer la projection optimiste d'accueil de population.
Cette mesure est d'ailleurs illustrée par des actions concrètes comme l'aménagement en cours de la déviation de Nogent-le-Roi permettant de détacher les flux de transit des cœurs de ville.

Cette mise en perspective intercommunale de liaisons de toute nature dépasse amplement les frontières du territoire des Quatre Vallées et se souligne également à travers les réseaux doux existants que les communes souhaitent valoriser, mais c'est aussi une mise en réseau patrimoniale notamment à travers le «circuit pédestre de moulins».

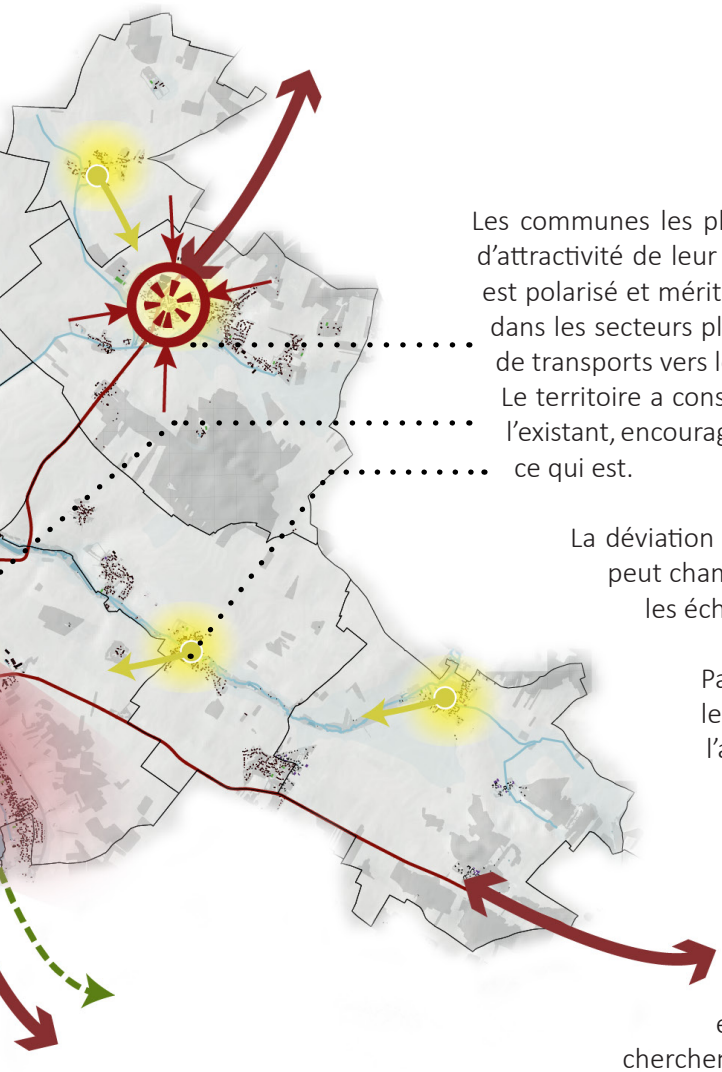
Conscients de la richesse de leur territoire, les élus souhaitent tirer parti de ce constat qui lie les territoires intercommunaux et appuyer sur leur développement.
Bien que la plupart de ces mesures dépassent le cadre de ce qui peut être uniquement régit par le PLUi, que ce soit d'un point de vue viaire ou ferroviaire, les applications réglementaires adaptées au territoire considèrent ces orientations.
On retrouve même la poursuite de liaisons douces existantes à travers les OAP ou dans les choix communaux d'emplacements réservés pour mettre en lumière des actions concrètes face à des attentes intercommunales.











RENFORCER LES LIAISONS AU SEIN DU TERRITOIRE POUR ASSURER LA COHERENCE ET LA SOLIDARITE TERRITORIALE

Les communes les plus petites et moins centrales sont démunies face à l'absence d'attractivité de leur territoire en terme de services et de commerces. Le territoire est polarisé et mérite non seulement que soit encouragée l'implantation d'activités dans les secteurs plus isolés mais aussi de favoriser la mise en place d'alternatives de transports vers les pôles centraux et relais.

Le territoire a conscience de la problématique et veut surtout pouvoir consolider l'existant, encourager les projets d'activité et de commerce et rendre plus accessible ce qui est.

La déviation de Nogent-le-Roi est, en ce sens, une action phare puisqu'elle peut chambouler l'attractivité des centres villages et faciliter grandement les échanges routiers intercommunaux.

Par ces volontés de permettre un choix modal et d'optimiser les modes de déplacements, le territoire saisi sa dépendance à l'automobile et compte ici tracer la ligne directrice à suivre.

SOUTENIR LA MODERNISATION DES RESEAUX NUMERIQUES ET MOBILES, POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES

Au-delà du cadre du PLUi mais forgeant néanmoins de vrais enjeux de territoire, la mise en réseau du territoire et passe aussi par sa modernisation selon les communes qui cherchent à mettre à jour leur connectique.

L'un des principaux objectifs à cette recherche de mise à niveau réside dans la volonté de renforcer l'attractivité du territoire des Quatre Vallées, pour pouvoir être compétitif dans la création d'espace de «co-working» comme à Nogent-le-Roi par l'accueil de la fibre optique, ou en se délestant des zones blanches téléphoniques.

Le PLUi agit à petite échelle dans cette procédure puisque bien qu'il encourage la diversification d'implantation dans les secteurs où cela est adapté, et qu'il incite les futures constructions à se mettre à jour, il n'agit pas directement sur les raccordements réseaux.

Ces orientations permettent toutefois d'encadrer certains projets comme l'intégration paysagère d'une antenne à Saint-Lucien permise par des dispositions réglementaires et la mise en place d'un emplacement réservé.



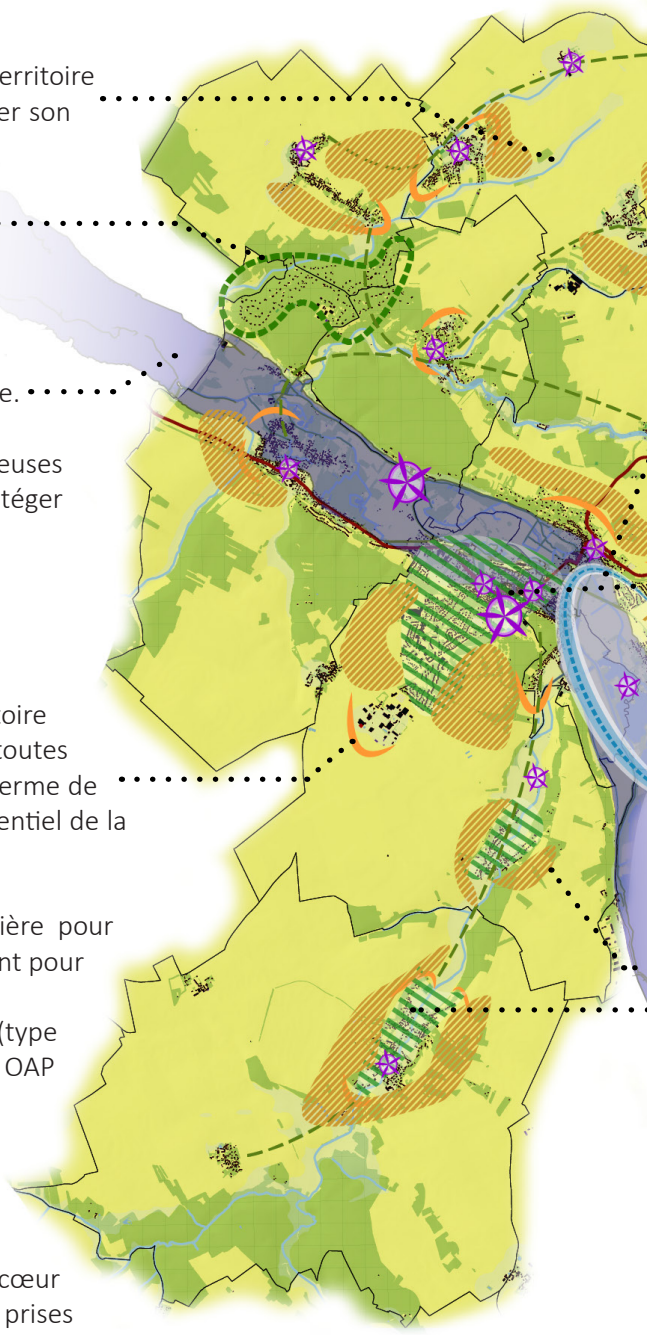




3.3. AXE 2. UN TERRITOIRE ATTRACTIF PAR LE MAINTIEN ET LA MISE EN VALEUR DE SON CADRE DE VIE P

ASSURER LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET SON INTEGRATION DANS LES MILIEUX URBAINS

La Vallée de l'Eure et ses affluents sont le fer de lance de la richesse du territoire et à la base de la dénomination et la définition du territoire. Préserver son environnement, la faune et la flore afférentes et consolider le rapport humain à cette trame bleue est donc une évidence intercommunale qui passe par la volonté de rendre accessible les berges mais aussi de rendre visible les cours d'eau en cœur de village comme le Roulebois.
De même pour la trame verte, le territoire est ponctué de secteurs boisés, depuis le domaine de Mormoulins- la Croix de Pierre jusqu'aux coteaux boisés de la Vallée que les communes souhaitent encadrer, préserver d'un point de vue écologique, paysager mais aussi identitaire.



Que ce soit par le zonage, les EBC ou les emplacements réservés, nombreuses sont les mesures de cohérence qui cherchent un même objectif : protéger ce patrimoine naturel.

VALORISER LES MULTIPLES PAYSAGES DES QUATRE VALLEES, SUPPORTS D'INTEGRATION DU BATI ET DES ACTIVITES

Avec plus de 7 000 ha déclarés à la PAC et près de 130 exploitants, le territoire est indéniablement marqué par sa ruralité. Les communes soulignent toutes le caractère exceptionnel des Quatre Vallées par l'offre proposée en terme de cadre de vie et par la volonté de valoriser les friches, miser sur le potentiel de la trame verte et bleue par des circuits pédestre et touristiques.

Cette activité agricole omniprésente mérite une attention particulière pour intégré son évolution, permettre son développement tout en encadrant pour ne pas nuire aux vues, aux usages, à la qualité de vie.
Ceci est traduit réglementairement par des zonages spécifiques (type Ap), par la pose cônes de vue et emplacements réservés et par des OAP éclairées.

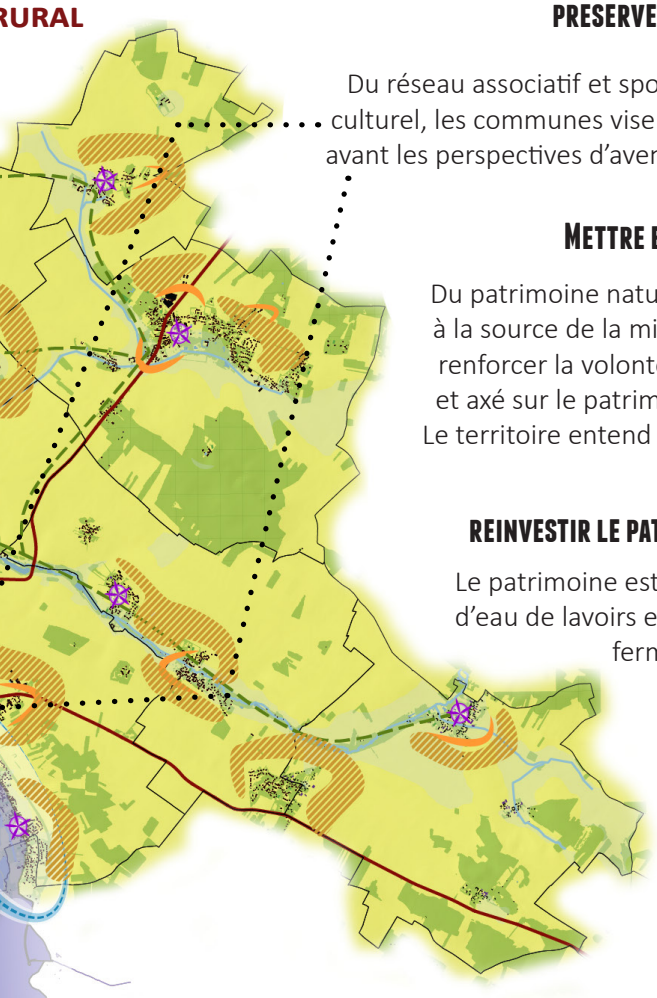
ECARTER LES RISQUES ET REDUIRE LES NUISANCES POUR LES BIENS ET PERSONNES

La cohabitation du monde agricole avec l'habitat, les flux de transit en cœur urbain, les risques inhérents à l'histoire du territoire, sont autant de prises en compte que l'ancienne intercommunalité souhaite souligner dans le projet de territoire.
Les réalités du contexte aiguillent fortement le dessin des secteurs de projet notamment puisque nombre d'OAP s'activent à prévenir les nuisances potentielles.









PRESERVER ET DONNER A VOIR LE CADRE DE VIE RURAL DU TERRITOIRE

Du réseau associatif et sportif jusqu'aux activités de centre-bourg en passant par le patrimoine culturel, les communes visent le renforcement et la préservation de l'existant pour mettre en avant les perspectives d'avenir du territoire.

METTRE EN RESEAU LES DIFFERENTS LEVIERS TOURISTIQUES DES 4 VALLEES

Du patrimoine naturel au patrimoine bâti, les éléments identitaires du territoire sont à la source de la mise en valeur du territoire et les communes souhaitent impulser et renforcer la volonté de lier et sécuriser les circuits doux pour proposer un tourisme vert et axé sur le patrimoine tant historique que patrimonial et naturel.
Le territoire entend ainsi proposer des réseaux attractifs en redynamisant cette vision.

REINVESTIR LE PATRIMOINE LOCAL ET ASSURER SON INTEGRATION DANS LES ESPACES URBANISES

Le patrimoine est une vraie force du territoire et ponctue non seulement les cours d'eau de lavoirs et moulins mais dessine également les cœurs de village grâce aux fermes, aux colombiers et tourelles, mairies et ponts de traversée. Qu'ils soient rattachés au monde agricole ou liés à la présence des cours d'eau, la mise en valeur, la conservation et la réhabilitation de ce petit patrimoine est une vraie volonté partagée.

De ces orientations découlent des actions réglementaires comme le changement de STECAL de la Thibaudière à Faverolles ou les gites des Clefs de Milton à Coulombs voués à l'accueil touristiques et la mise en valeur du bâti.

ACCOMPAGNER LES EVOLUTIONS DU MONDE AGRICOLE

Terre de culture, les Quatre Vallées représente bien cette appellation de terre nourricière où la fertilité des sols donne la richesse du paysage et la teneur de l'économie locale. Ainsi, fort est l'enjeu voulant éviter toute forme de restriction sur le développement de l'agriculture mais, bien au contraire, pérenniser les activités existantes, encourager sa diversification et mettre en relation les filières courtes dans les services locaux.
Bien que certaines orientations ne soient pas gérées dans le cadre du PLUi, des mesures concrètes peuvent être prise pour permettre la valorisation du monde agricole et accompagner son évolution, non seulement dans les dispositions réglementaires mais aussi dans le zonage et dans les encadrement prévus par les secteurs de projets. A contrario, valoriser les terres à faible potentiel par des aménagements novateurs et inscrits dans la transition durable est une approche assumée et inscrite à l'échelle intercommunale.
Le territoire est fier de son caractère rural et tend à valoriser cette réalité en accord avec ses réalités.





DES ZONES NATURELLES DE DOMAINE

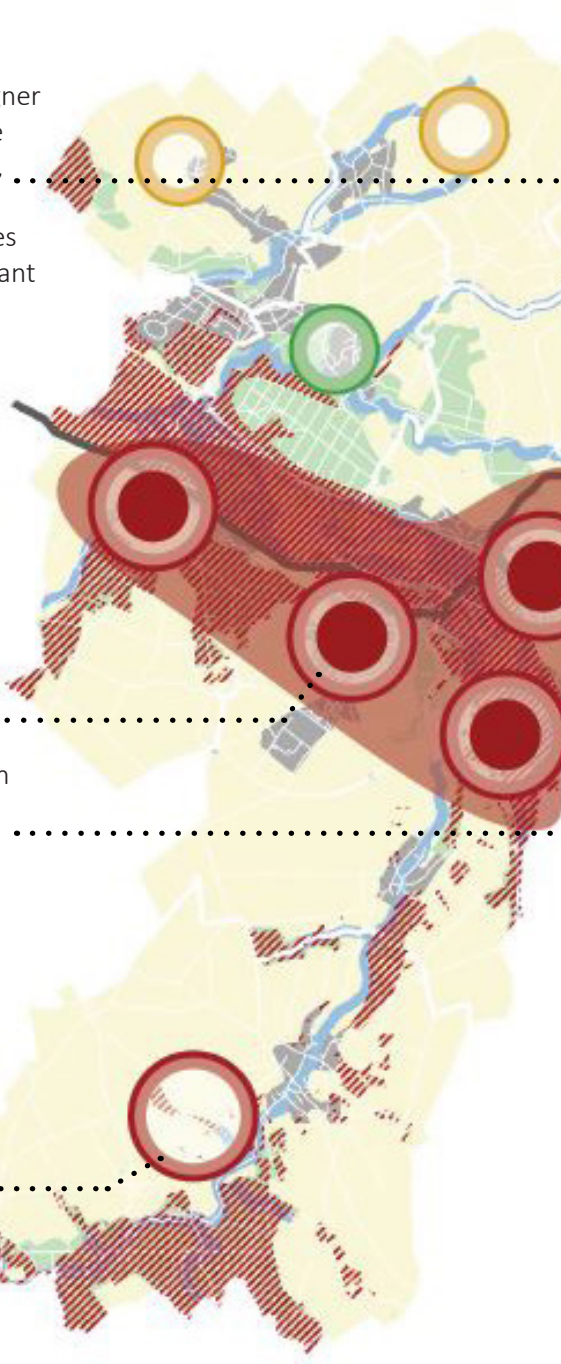


DONNER À VOIR LE PATRIMOINE RURAL : NÉRON

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

ASSURER L'ACCESSIBILITE AUX EQUIPEMENTS ET CONFORTER LE NIVEAU DE SERVICE A LA POPULATION

Le territoire est avant tout dédié à ses résidents et l'axe 3 souhaite souligner la nécessité de s'adapter aux évolutions démographiques pressenties, de conforter les services, équipements et offres, tant culturelles que sportives, afin de répondre aux futurs besoins formulés.
Alors que le territoire connait une certaine centralisation des services dans les communes pôles voire en dehors des pôles immédiats, le PADD se veut prévoyant et volontaire dans l'offre émise aux citoyens.



MAINTENIR LES COMMERCES DE PROXIMITE ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI LOCAL

Les Quatre Vallées reflètent un phénomène de résidentialisation, où les cadres et jeunes actifs du territoire travaillent bien souvent en dehors de l'ancienne communauté de communes.
Au-delà des sites économiques structurants qui rayonnent sur l'ensemble du territoire, le cœur des Quatre Vallées compte un maillage d'activités économiques réparties et des commerces de proximité à travers des activités artisanales, commerces et services, qui assurent des emplois et qu'il s'agit de consolider et dynamiser.
A travers cette orientation, la Communauté de communes affirme son soutien aux entreprises locales et à la création d'emplois sur l'ensemble du territoire, comme c'est le cas avec le développement de l'entreprise RVM à Coulombs.

ASSURER L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS ET OFFRIR UNE PALETTE DE LOGEMENTS ADAPTES A TOUS LES HABITANTS

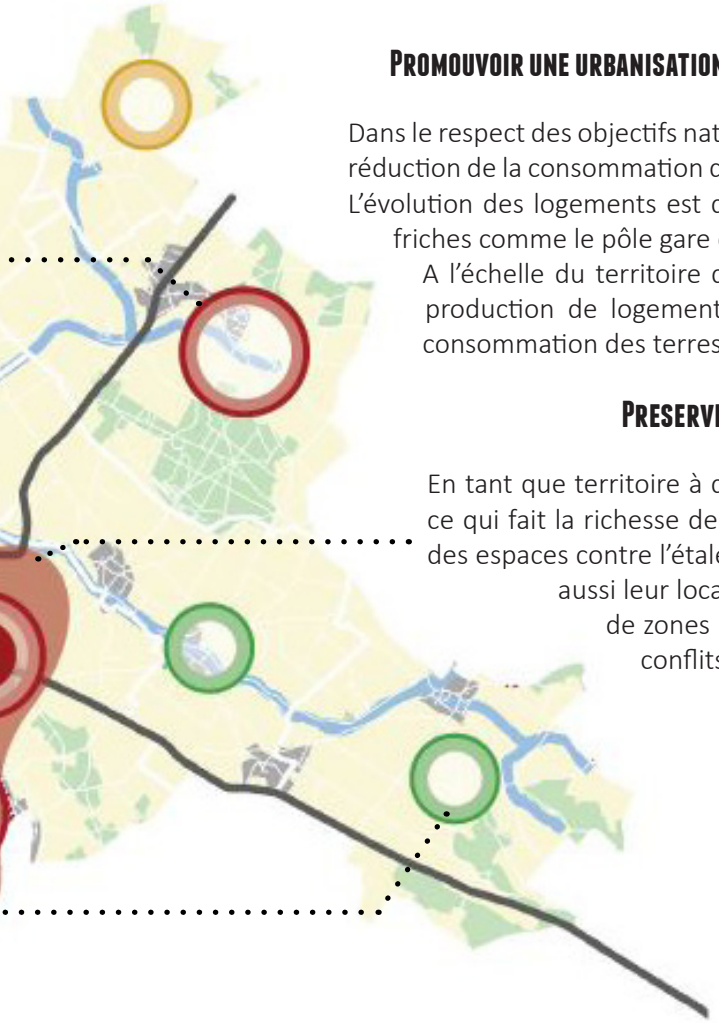
Les communes, faisant face à des réalités environnementales et démographiques différentes, se répartissent en quatre typologies et cet objectif se veut répondre au besoin d'adapter la répartition de logement en fonction de la typologie mais tout en prévoyant l'accueil de population d'ici 2030, en suivant une courbe d'évolution de 0,62% qui sera détaillée par la suite.

Diversifier l'offre en logement, et notamment en offre locative, est donc un des enjeux puisque le territoire, monotypé, doit varier sa production pour accueillir à la fois de jeunes ménages primo accédants, de petits collectifs pour personnes seules ou seniors, et des hébergements touristiques pour les visiteurs de passage.
C'est cette variété que l'on retrouve par exemple dans les renouvellements de Nogent-le-Roi ou Coulombs (collectif) et dans les STECAL touristiques.









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

Dans le respect des objectifs nationaux et préconisations du SCoT, le PADD souligne la volonté de réduction de la consommation des terres et d'optimisation du foncier, avant tout en dent creuse. L'évolution des logements est donc cadrée pour profiter des réseaux existants, requalifier les friches comme le pôle gare de Nogent-le-Roi, et permettre une intégration.

A l'échelle du territoire des Quatre Vallées, et nous le verrons, plus de la moitié de la production de logements est assurée en dent creuse tandis que la réduction de la consommation des terres par rapport aux décennies précédentes est sans conteste.

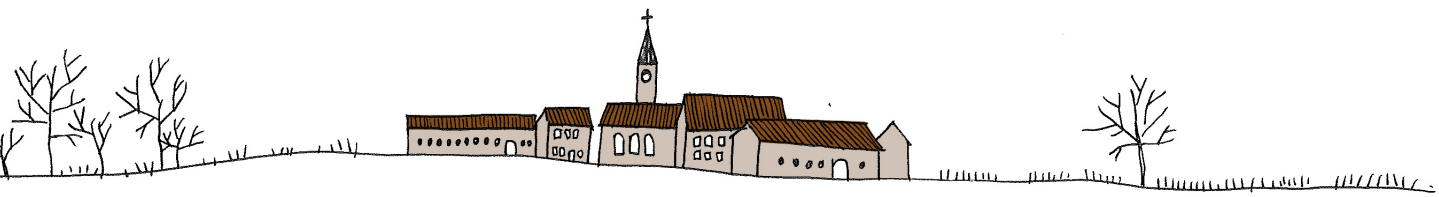
Preserver les terres agricole contre l'artificialisation

En tant que territoire à dominante rurale et naturelle, les élus ont à cœur de préserver ce qui fait la richesse de leur cadre de vie. Ceci passe par des objectifs de préservation des espaces contre l'étalement urbain par des mesures de restriction des zones AU mais aussi leur localisation pour ne pas miter le territoire, ne pas venir à l'encontre de zones inondables ou d'exception écologique ou encore pour éviter les conflits d'usage.

Proposer une urbanisation nouvelle en accord avec le patrimoine bati ancien

Finalement, et bien que la communauté de communes ait souhaité souligner l'importance du patrimoine bâti dans l'ensemble de ses orientations, ce dernier objectif du PADD se veut être le dernier appui en ce sens pour faire perdurer les caractéristiques locales et prolonger l'architecture et la forme urbaine du territoire des Quatre Vallées.

Cette volonté de préservation passe à la fois par le maintien de ce qui existe et donc les éléments identitaires du territoire tel que les lavoirs ou pompes à eau que l'on retrouve à Senantes, Saint-Lucien ou Faverolles et qui seront accompagnés de prescriptions graphiques, mais c'est aussi la continuité du patrimoine architectural plus commun comme les centre-bourgs des villages que le règlement souhaite encadrer pour assurer leur poursuite et la reprise des éléments qui en font une caractéristique notable.









3.5. Estimer l'avenir au regard des réalités du passé : la quantification des besoins

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire de l'ancienne communauté de communes des Quatre Vallées propose trois grands objectifs chiffrés liés à la modération de la consommation de l'espace, à la bonne répartition des logements à construire et donc à la lutte contre l'étalement urbain.
Les efforts réalisés en termes de modération de la consommation d'espace le sont en cohérence avec les priorités et la logique du projet de territoire qui valorise le cadre de vie et l'intégration à une vision de préservation du caractère naturel et agricole du territoire. Cette approche se distingue comme l'un des axes prioritaires du développement.

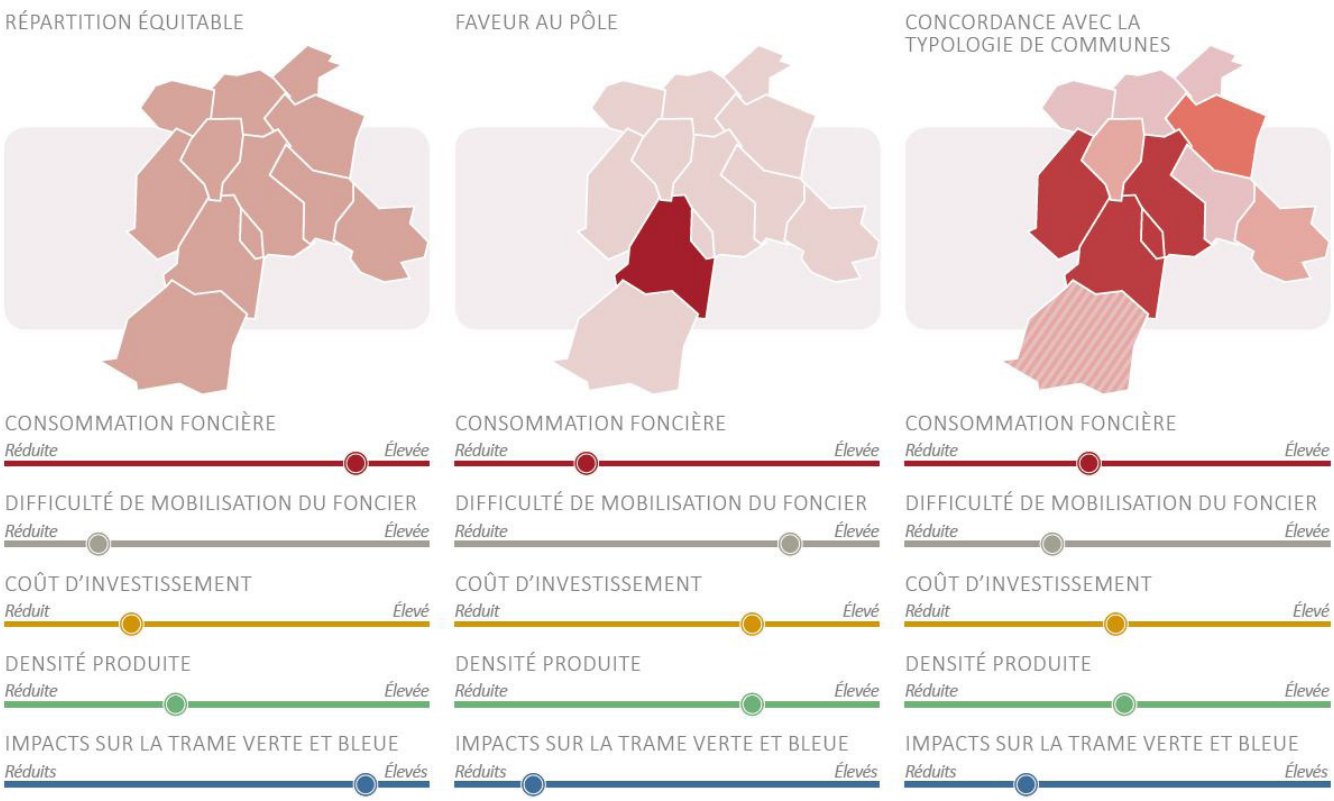
3.5.1. Considérer le développement au regard d'une réalité actuelle et passée

Afin de projeter le développement du territoire, il a été nécessaire de fixer un taux de variation, en cohérence avec l'évolution passée et en rapport avec les besoins à venir.

Comme cela a été exposé dans la pièce 1.1. du PLUi, l'hypothèse de développement s'est basée sur plusieurs scénarii au regard de deux critères d'appui : la spatialisation du développement et l'accueil de la population.

Ainsi, trois scénarios ont été proposés pour chaque thème, chacun incluant des objectifs et des réalités différentes.

Spatialisation du développement



Au delà de ces incidences, chacun des scénarios s'accompagne d'objectifs d'évolution pour le territoire intercommunal qu'il a fallu arbitrer :

> Le *scénario de répartition équitable* consiste à attitrer les mêmes objectifs de constructions et d'accueil pour toutes les communes, indifféremment de leurs réalités. Cette proposition permet de ventiler les objectifs de production de logements en prévoyant un accueil de plus ou moins 8% de la production chacune.

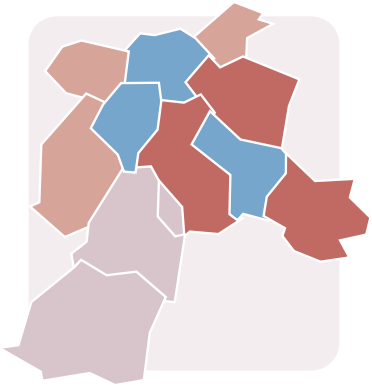
> Le *scénario en faveur des pôles* s'attache à concentrer la production sur le pôle central de Nogent-le-Roi et ainsi demander à cette commune d'accueillir plus ou moins 70% de la production tandis que les 30% restants seraient répartis sur le reste du territoire.

> Le *scénario de concordance avec la typologie de communes* vise à considérer la majorité de production sur les communes centres (plus ou moins 65%), puis d'adapter le reste sur les communes relais (plus ou moins 15%), les communes « jardin » et les communes « plateau » (plus ou moins 10% chacun).

Objectifs d'accueil

De même, la seconde thématique proposait trois scénarios à considérer, incluant des estimations d'impact sur le développement du territoire.

« AU FIL DE L'EAU »



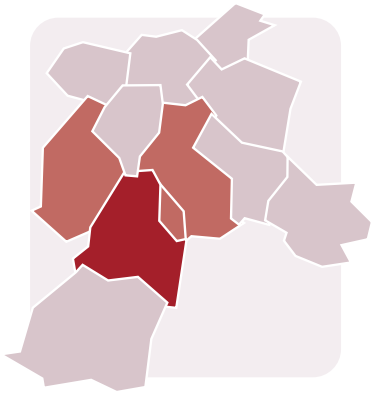
Objectif
Reproduction des évolutions constatées entre 2008 et 2013.

Variation / population nouvelle
Variation annuelle projetée : +0,62 %
Accueil de 1 129 personnes

Besoins induits en équipements
11 places en maison de retraite
18 places en centre de loisir
6 classes de primaire
6 classes en collège

Impacts sur les réseaux
Besoin eau potable : 43 230 m^3
Déchets par an : + 434 tonnes
Surface de VRD : 7,4 ha

OBJECTIFS DU PLH 2010-2016



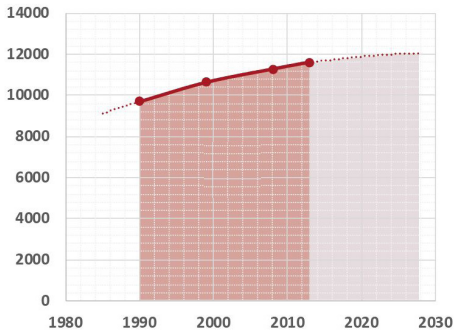
Objectif
Reprise des objectifs fixés par le PLH pour la période 2010-2016

Variation / population nouvelle
Variation annuelle projetée : +1,21 %
Accueil de 2 634 personnes

Besoins induits en équipements
22 places en maison de retraite
37 places en centre de loisir
12 classes de primaire
13 classes en collège
1 centre social
1 bureau de poste

Impacts sur les réseaux
Besoin eau potable : 88 497 m^3
Déchets par an : + 889 tonnes
Surface de VRD : 15,0 ha

TENDANCE 1990-2013 PROLONGÉE



Objectif
Poursuite de la tendance observée depuis 1990 : baisse de l'accueil

Variation / population nouvelle
Variation annuelle projetée : +0,36 %
Accueil de 731 personnes

Besoins induits en équipements
6 places en maison de retraite
10 places en centre de loisir
3 classes de primaire
3 classes en collège

Impacts sur les réseaux
Besoin eau potable : 24 013 m^3
Déchets par an : + 241 tonnes
Surface de VRD : 4,2 ha

Les chiffres présentés reflètent des moyennes estimées mais permettent surtout d'établir des perspectives à délibérer en fonction des réalités futures que cela va suggérer sur le territoire.

Les élus ont pris la décision de s'axer sur le scénario « au fil de l'eau » voulant poursuivre ce qui s'est déroulé sur les années précédentes et permettant aux communes de faire face à cet accueil mesuré de la population.
Ce bassin de vie, représentant un quart du territoire couvert par le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France, suit une évolution projetée en accord avec les préconisations du SCoT qui considère la moyenne du taux de croissance annuel de tout le territoire intercommunal à 0,50%. Ajusté en fonction de la spécificité d'évolution du territoire des Quatre Vallées, le taux de variation se trouve dans sa moyenne haute, mais propose une consommation d'espace plus vertueuse.

Ce taux de variation ainsi établi, 0,62%, projette l'accueil de 1 129 habitants d'ici 2030, soit un besoin en logements égal à 484 pour l'accueil.
A cela s'ajoutent 40 logements nécessaires pour maintenir la population actuelle sur le territoire.

Ainsi, entre 2020 et 2030, le territoire accueillera 1 129 habitants supplémentaires et devra donc **produire près de 524 logements** pour maintenir sa population et accueillir celle à venir.

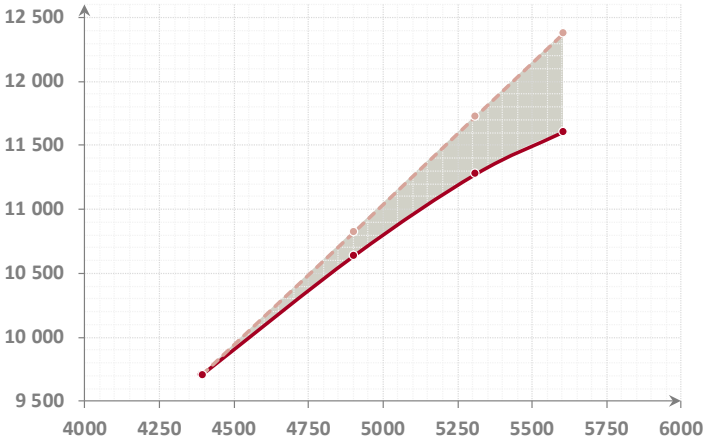
Le développement du territoire et l'accueil de nouvelles populations ne sont pas strictement corrélés. Le graphique ci-dessous présente ainsi l'écart entre une évolution théorique, proportionnée au nombre de logements, et l'évolution démographique réelle.

Cet écart important s'explique par la conjonction de quatre phénomènes qui influent aussi sur le parc de logements : le renouvellement du parc de logements ; le desserrement des ménages ; la variation du parc de logements vacants ; la variation du parc de résidences secondaires.

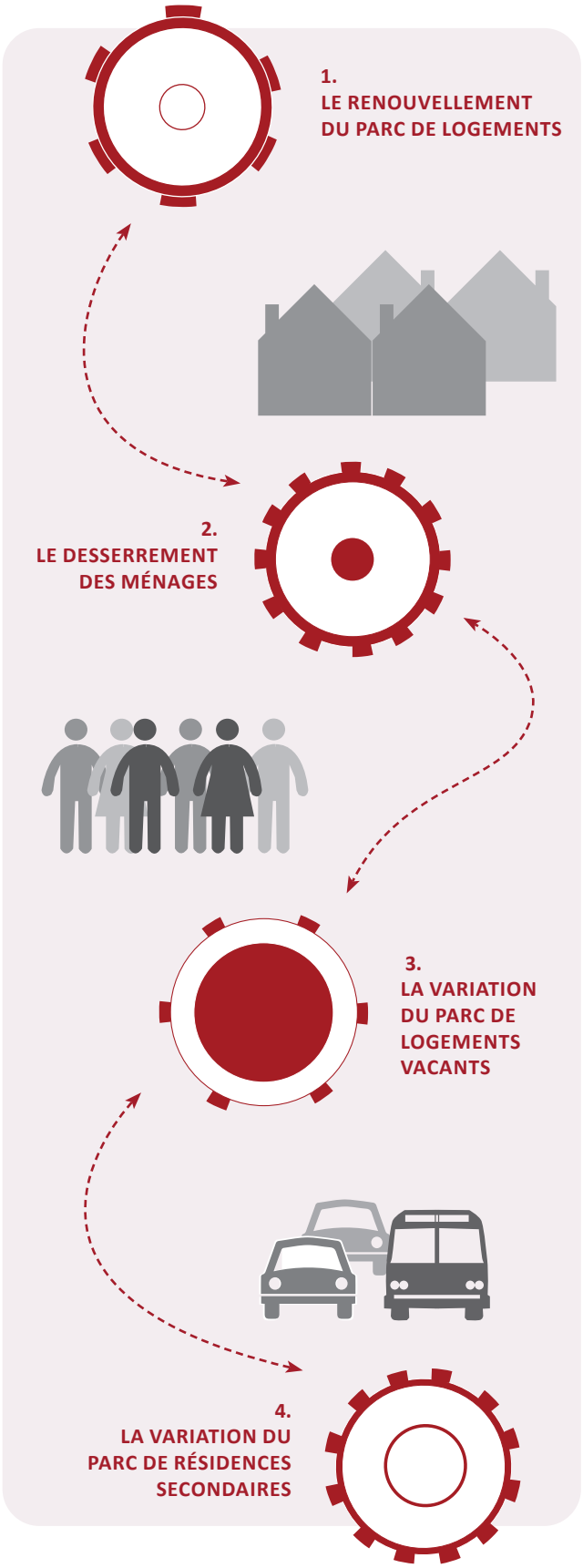
Le premier phénomène est le renouvellement partiel du parc de logements correspondant aux modifications de tout ou parti du bâti existant et pouvant être producteur de logements par la division d'un logement ou être consommateur par la transformation d'une habitation en local d'activité par exemple.
Le deuxième phénomène fait état de l'effet du desserrement des ménages et donc de la création de nouvelles demandes.
La vacance est le troisième élément à prendre en compte : pour un nombre de logements inchangé, une hausse de la vacance entrainera une baisse de la population. La hausse de la vacance, si elle tient avant tout à la régulation du marché immobilier, peut pour partie être contrôlée par la puissance publique, au travers d'aides ou d'acquisitions.
Finalement, la variation du nombre de logements utilisés comme résidences secondaire est le dernier phénomène de prise en compte que ces logements soient créés et non habités ou réhabités à plein temps.

Tout ces phénomènes forgent la donnée de la production de logements pourt le maintien de la population, à quoi s'ajoute les besoins pour l'accueil d'une nouvelle population en lien avec le taux de variation. Ainsi est définit la projection démographique.

Relation entre le nombre de logements et la population (données de 1990 à 2013)



Source : recensements INSEE 1990, 1999, 2008, 2013



3.5.2. La répartition des logements à produire

L'accueil de ces nouveaux logements doit s'établir selon une répartition éclairée, en accord avec les réalités territoriales et locales de chaque commune, en cohérence avec les équilibres préexistants.
Le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France souligne d'ailleurs cette importance en stipulant que :

> *La répartition de la croissance démographique, et* in fine *de la production de logements, devra également s'appuyer sur les équilibres locaux entre les zones urbaines et les villages ruraux. Il s'agit ici de mettre en valeur la diversité des milieux habités et des possibilités de développement dans le respect des dispositions des lois Grenelle.*

L'objectif du SCoT est ici de renforcer avant tout les pôles urbains, selon une moyenne de répartition équivalente à 65% dans les zones urbaines et 35% dans les zones plus rurales.
Selon cette perspective et en accord avec la dynamique qui anime les communes du territoire des Quatre Vallées, nous allons voir que l'armature territoriale a permis de répondre à ces objectifs.

Un travail de hiérarchisation des communes a été réalisé lors des différentes phases de concertation afin de préciser les objectifs de chaque commune en réponse à leur cadre de vie et en réponse à leurs besoins en développement, au regard de l'évolution de leur territoire sur les dix dernières années.

Ce travail de hiérarchisation a mené à une catégorisation des communes du territoire des Quatre Vallées :

> *Les communes pôles (ou communes centres)* : Chaudon, Coulombs, Lormaye, Nogent-le-Roi ;
> *Les communes relais (ou pôles secondaires)* : Faverolles, Néron ;
> *Les communes « jardins »* : Bréchamps, Saint-Lucien, Senantes ;
> *Les communes « plateau » (ou commune agricole)* : Croisilles, Les Pinthières, Saint-Laurent-la-Gâtine.

Cette hiérarchisation a permis de constituer l'armature urbaine et donc la capacité d'accueil de chaque commune avec des objectifs en accord avec le SCoT voulant que les pôles principaux doivent se trouver renforcer en premier lieu.

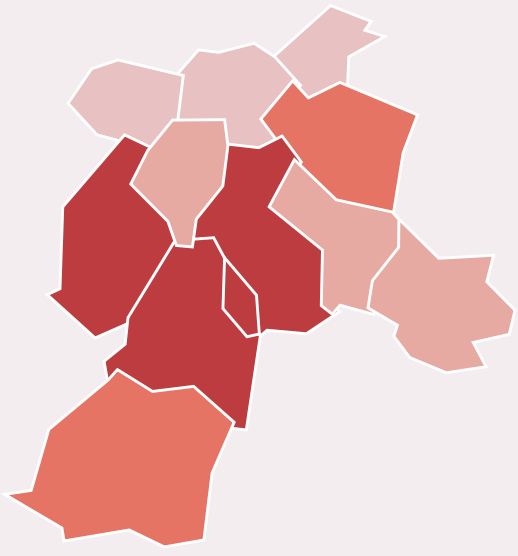
Ainsi, le PADD établit une répartition des logements à produire selon ces termes :

> *Les communes pôles* :
+/- 65% des logements à produire ;
> *Les communes relais* :
+/- 15% des logements à produire ;
> *Les communes « jardins »* :
+/- 10% des logements à produire ;
> *Les communes « plateau »* :
+/- 10% des logements à produire.

Une fois réparti, il faut bien comprendre que le nombre de logements à bâtir ne peut pas être établit indifféremment du territoire dans lequel il s'insère d'où des objectifs de mobilisation du potentiel foncier, en accord avec les évolutions qu'ont pu connaitre les communes au cours des dix dernières années.

Une étude approfondie du territoire a donc été menée afin de déterminer le nombre de logements à placer pour chaque commune, et surtout définir le potentiel «réel» en renouvellement urbain.

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

3.5.3. Densifier plutôt que consommer

Que ce soit à travers la législation en vigueur, les orientations du PADD ou bien les objectifs du SCoT, la volonté générale poursuit cette même volonté de réduction de la consommation d'espace. Le SCoT est d'ailleurs plus précis puisqu'est visé un objectif de répartition d'au moins la moitié des futurs logements dans le tissu actuel, soit un minimum de 50% de la production de logements en densification.

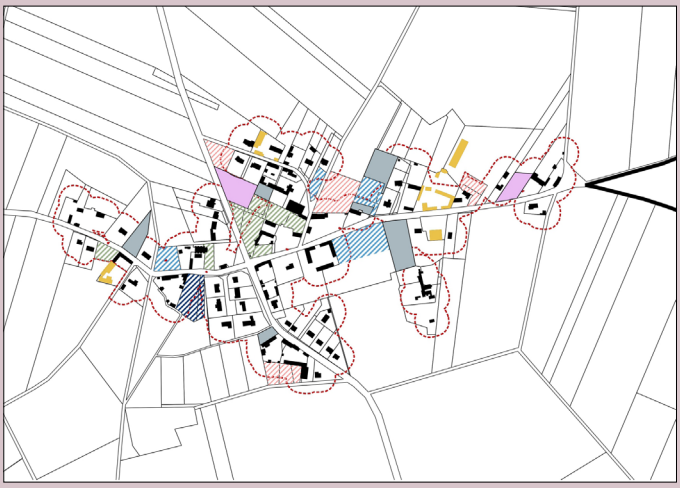
Le renouvellement urbain constitue un levier important pour réduire la consommation d'espace. Les efforts de renouvellement urbain sont modulés en fonction de la réalité du potentiel identifié au sein des espaces bâtis.

Identification des dents creuses potentielles



Dent creuse potentielle.

Saisie des réalités territoriales



Parcelle déjà construite
Jardin
Dent creuse validée
Problème de raccordement aux réseaux et/ou de desserte
Rétention foncière
Projet en cours

Chaque zone urbaine a été analysée et étudiée en détail (voir encadré ci-dessus) afin de définir la réalité territoriale et les véritables enjeux en présence. Cet affinage a été fait grâce à un travail de terrain et des permanences communales permettant de mettre à jour des connaissances qu'une cartographie systématique ne peut pas mettre en lumière.

Le potentiel et la capacité d'accueil des dents creuses a été affinée au regard de plusieurs critères :

> L'absence de construction sur la parcelle ;
> La taille des parcelles au vue de l'objectif de densification ;
> La viabilité des parcelle et leur accessibilité ;
> L'absence de projet connu ou de demande de permis en cours ;
> L'absence de volonté communale d'en faire un espace de respiration ;
> L'absence de rétention foncière.

Ainsi, 23,6 hectares ont été inventoriés comme dent creuse mobilisable sur l'ensemble des 12 communes, pouvant accueillir un minimum de 412 logements (incluant les secteurs de renouvellement projetés), soit plus de 75% de l'objectif de création de logements 2020-2030 qui pourrait être construits au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Ce chiffre ainsi déterminé vient répondre aux objectifs du SCoT concernant la densification et répond également aux orientations fixées par le PADD voulant optimiser le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine et optimiser les réseaux d'assainissement existants.
Ces objectifs sont donc en phase avec les capacités de renouvellement urbain sur le territoire.

Au-delà de ces secteurs de densification, et afin d'assurer une urbanisation économe en espace, les extensions urbaines ont été conçues afin de respecter les objectifs de densité modulés en fonction de l'armature urbaine, soit en proposant des densités plus importantes sur les communes pôles.
Ainsi, la Direction Départementales des Territoires (DDT) considère qu'une densité inférieure à 9 logements par hectare n'est plus acceptable, quelle que soit la typologie de commune, pour justifier d'une optimisation du foncier sur les secteurs d'extension urbaine.
A ce titre, un travail de définition et de précision des secteurs d'extension, et par la suite d'optimisation de la surface mobilisée, a été réalisé.
Le tableau ci-dessous fait état, par commune, des surfaces consommées, des potentiels en dents creuses et du nombre de logements accueillis en fonction de nombre de logements attendus par secteur.

Commune	Nombre de logements total à bâtir (application brute du scenario de développement)	Potentiel en dent creuse et renouvellement identifié	Nombre de logements attendus en zone 1AUh	Nombre de logements estimés en zone 2AU	Superficie AU Habitat (1AU et 2AU) (ha)	Part de la production de logements
1/ Communes Pôle						
Chaudon	69	**25**	27	14	4,01	**68,31 %**
Coulombs	58	**26**	25	0	2,45	
Lormaye	31	**13**	8	0	0,89	
Nogent-le-Roi	188	**235**	0	0	0	
2/ Communes Relais						
Faverolles	37	**28**	7	0	0,62	12,27 %
Néron	26	**24**	8	0	0,40	
3/ Communes « Jardin »						
Bréchamps	19	**8**	6	10	1,54	11,17 %
Saint-Lucien	14	**4**	4	0	0,50	
Senantes	29	**14**	15	0	1,66	
4/ Communes « Plateau »						
Croisilles	22	**15**	0	0	N/A	8,25 %
Les Pinthières	8	**4**	4	0	0,43	
Saint-Laurent-la-Gâtine	23	**16**	6	0	0,60	
TOTAL	**524**	**412**	**110**	**24**	**13,10**	**100 %**

Entre 2003 et 2013, près de 37,5 hectares ont été consommés pour l'habitat. Le potentiel foncier ciblé dans le cadre du PLUi du territoire des Quatre Vallées concerne une consommation d'espace de 13,1 hectares (zones 1AUh et 2AU), soit une **diminution projetée de plus de 65%** comparativement à la décennie précédente.
Plus de 65% de la production de logements est concentré dans les pôles urbains identifiés.

Premièrement, les objectifs exposés précédemment s'inscrivent en cohérence avec l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme et dans la compatibilité que doit produire le PLUi avec le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France. Une partie spécifique retrace les points de compatibilité assumés dans la partie E du présent document.
Deuxièmement, ces objectifs de modération de la consommation d'espace s'inscrivent dans de nouvelles dynamiques d'aménagement que le territoire et l'ensemble des communes envisagent de porter, chacune en fonction de son potentiel, de son identité et de ses spécificités.

3.5.4. Une consommation d'espace à vocation d'activité

A ces quelques 13 hectares à vocation principale d'habitat s'ajoutent quelques secteurs d'extension à vocation exclusive d'activité.
Sur le territoire des Quatre Vallées, le secteur économique a consommé près de 4,3 hectares entre 2003 et 2013 tandis que les ambitions projetées d'ici à 2030 dans le cadre du PLUi représentent un peu plus de 31 hectares à vocation économique. A cela s'ajoutent un peu plus de 4 000 m² de surface d'extension prévue pour l'accueil d'équipement (et 9,37 ha en emplacements réservés dont 2,51 ha qui nécessiteront de la constructibilité).
Ces secteurs à vocation économique, identifiés dans le cadre du SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France, viennent répondre à des besoins d'extension de l'existant et se situent majoritairement dans la commune pôle de Nogent-le-Roi où la demande concernant la ZI du Poirier notamment est présente.

Cela va dans le sens des besoins identifiés, dans le prolongement des objectifs fixés par le SCoT et par le PADD du PLUi qui vise à renforcer l'activité économique et attirer des emplois sur le territoire des Quatre Vallées pour diminuer l'effet de résidentialisation. Un document justificatif a été annexé au présent rapport pour plus de détails.

Les projets d'extension, et notamment ceux que la ZI du Poirier, s'intègrent dans un projet linéaire et préexistant, et répond surtout à une absence totale de dent creuse économique sur le territoire, d'où le besoin de répondre à la demande par des secteurs d'extension aux zones existantes. Aucune zone économique n'émerge ex-nihilo dans le projet présenté ici.

3.5.5. Rétrospective des besoins estimés en terme de logements

Le scénario « Au fil de l'eau » reflète bien une vision réaliste aux regards des dynamiques et des atouts du territoire, mais également au regard des équipements ou projets d'équipement à l'échelle locale.

Comme indiqué à la fin de la pièce 1.1. du PLUi, l'hypothèse de développement s'est axée sur quatre phénomènes qui sont explicités et qui forment les rouages de l'évolution des logements sur un territoire :
Ainsi, la prise en compte du renouvellement, du desserrement de la population, du nombre de résidences secondaires et du nombre de logements vacants permettent de projeter l'évolution du besoin en logements sur la période à venir.

Le gain en logements

> *L'impact du renouvellement* : considérant le renouvellement existant en 2015 (0,01%) et projetant un effort de 0,1% pour les communes pôles et de 0,05% pour les communes relais, l'impact du renouvellement permettrait de faire émerger une soixantaine de logements d'ici 2030.
> *L'impact des résidences secondaires* : les résidences secondaires, au nombre de 395 en 2015 ne permettrait qu'une faible mobilisation au regard des tendances existants : + 3 logements.

La perte en logements

> *L'impact du desserrement :* le desserrement projeté, au regard de l'évolution des dernières années, indique une moyenne de 2,40 personnes par ménage, soit un besoin en logement estimé à un peu plus d'une centaine.
> *L'impact des logements vacants* : la vacance a peu d'impact sur la projection des hypothèses puisque moins d'une demi-douzaine de logements sont à prévoir pour assurer le maintien.

La prise en compte de ces phénomènes assume un besoin en logements pour assurer le maintien de la population équivalent à 40 logements dont 13 pour les communes pôles, 5 pour les communes relais, 12 pour les communes «jardins» et 10 pour les communes «plateau». Considérant les 11 626 habitants du territoire en 2015, et considérant le taux de variation appliqué à 0,62%, la population attendue en 2030 est de 12 755 logements, soit un besoin en logements de 484. Ce sont donc 524 logements que le territoire doit produire d'ici 2030.

3.5.6. FOCUS SUR LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS

La projection démographique, au-delà de la considération des logements à produire fait d'abord état du besoin en nombre de logements afin de pouvoir permettre l'évolution estimée du territoire, que ce soit au regard du maintien de la population actuelle ou au regard du besoin d'accueil de population future.

Ainsi, nous avons démontré que certains secteurs d'extensions sont nécessaires, en 1AU ou en 2AU, afin de compléter le potentiel d'ores et déjà mobilisable dans l'enveloppe urbaine. Ce potentiel mobilisable permet d'établir un portrait de la capacité de chaque secteur disponible à l'urbanisation dans l'enveloppe existante, afin de définir sa capacité à accueillir de nouveaux logements. De cette manière, il est conclut que certaines parcelles éligibles à la zone urbaine ne pourront pas être mobilisées pour des questions de rétention foncière, de risques, etc.

A la lumière de cette approche, 412 logements ont pu être projetés dans l'enveloppe urbaine définis, que ce soit des dents creuses ou des secteurs de renouvellement.

Un regard plus approfondis permet de dresser la liste suivante des logements prévus dans l'enveloppe urbaine :

- *Bréchamps* : 8 logements dont 8 dents creuses mobilisables ;
- *Chaudon* : 25 logements en dent creuse dont le projet de logements sociaux en centre village ;
- *Coulombs* : 26 logements dont 20 dents creuses mobilisables ;
  dont 6 logements en renouvellement (OAP Co6) ;
- *Croisilles* : 15 logements dont 15 dents creuses mobilisables ;
- *Faverolles* : 28 logements dont 13 dents creuses mobilisables ;
  dont 15 logements prévus par Habitat Euréliens ;
- *Les Pinthières* : 4 logements dont 1 dent creuse mobilisable ;
  dont 3 logements couverts par une OAP (OAP P2) ;
- *Lormaye* : 13 logements dont 5 dents creuses mobilisables ;
  dont 8 logements couverts par une OAP (OAP L3) ;
- *Néron* : 24 logements dont 24 dents creuses mobilisables (incluant le STECAL) ;
- *Nogent-le-Roi* : 235 logements dont 5 dents creuses mobilisables ;
  dont 40 logements (équivalent 80 chambres) en renouvellement (OAP No3);
  dont 20 logements en renouvellement (OAP No4);
  dont 135 logements couverts par des PA approuvés (voir pièce 1.4.3) ;
  dont 35 logements couvert par le projet du Pôle Gare en cours ;
- *Saint-Laurent-la-Gâtine* : 16 logements dans l'enveloppe urbaine dont 16 dents creuses mobilisables ;
- *Saint-Lucien* : 4 logements dans l'enveloppe urbaine dont 4 dents creuses mobilisables ;
- *Senantes* : 14 logements dans l'enveloppe urbaine dont 10 dents creuses mobilisables ;
  dont 4 logements couverts par une OAP (OAP S4).

A noter que la considération de l'OAP No3 mérite une attention particulière puisqu'il s'agit exclusivement d'un renouvellement projeté sur une entreprise en cours d'activité et projetant l'arrêt de ses fonctions au profit de l'émergence d'un projet global de 80 chambres, exclusivement pour de l'accueil de personnes séniors. L'impact sur les services et réseaux n'est aucunement comparable à un logement complet, en ce sens même que chaque chambre ne peut accueillir qu'une seule personne, là où un logement considère l'accueil d'un ménage de plus de 2 personnes d'après les projections démographiques et d'après les ratios établit par le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France. Ici, la projection de 80 logements souligne donc l'accueil de 80 personnes ou l'équivalent 40 logements.
Cette considération mérite également d'être mise en perspective avec le SCoT puisque cela s'intègre parfaitement avec l'objectif de densification urbaine dans lequel ce secteur se distingue et où il est possible de consolider l'accès aux services et la qualité de vie des personnes présentes au cœur de la ville pôle du territoire.

Concernant les « coups partis » présents à Nogent-le-Roi, la liste ci-dessous fait état de 135 logements couverts dont le détail figure à la pièce 1.4.3. du PLUi. A noter qu'un logement est d'ores et déjà sortis au niveau de l'opération du Boullay Thierry.
Concernant l'opération des Habitats Euréliens à Faverolles, 15 logements sont projetés mais ne sont pas encore approuvés. Les études environnementales se poursuivent mais les logements estimés ont été comptabilisés.
Finalement, concernant l'opération Pôle Gare de Nogent-le-Roi, le projet entend accueillir 35 logements sous deux formes : 23 maisons en lots individuels et 12 logements sous la forme d'un petit collectif. Ce projet acté est d'ores et déjà en cours de réalisation.

Le projet du Pôle Gare à Nogent-le-Roi

Cette zone située à proximité du centre-ville accueillait autrefois les activités voyageurs et marchandises de la SNCF et d'une coopérative agricole.
La réhabilitation de cette zone est un projet majeur pour Nogent-le-Roi. Pour créer au cœur de la ville un nouveau quartier d'habitat et de services en prenant en compte le besoins de place de parking et d'espace vert.

Plusieurs étapes de ce long projet ont déjà été réalisées:

- La maîtrise foncière totale et définitive de cette zone par la collectivité est acquise depuis le 31 mai 2013.
- Déclassement dans le PLU de la zone Ux où se situent les silos afin de la faire correspondre à sa destination future (habitat/services) ;
- La poursuite de l'encadrement de ce projet dans le futur PLUi par l'inclusion dans la zone urbaine d'un projet en cours.

Le projet du Pôle Gare





Pour poursuivre ce projet, le 4 septembre 2014 le conseil municipal a :
- Approuver le principe de la réalisation de l'opération par un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement de type travaux, qui sera chargée de mettre en œuvre les objectifs définis par la collectivité,
-Habiliter le Maire à négocier ; de le charger d'établir et de conduire la procédure de consultation pour le choix de l'aménageur concessionnaire et d'élaborer le dossier de consultation définissant le projet, les objectifs de la collectivité, le périmètre, la nature et l'étendue des risques transférés,
- Désigner les membres de la commission d'aménagement.

La SAEDEL a été chargée de gérer ce projet.

Les silos ont été démolis au cours de l'été 2017.

Le projet d'aménagement a été déposé et validé: il comprend 23 maisons en accession à la propriété et 12 logements dont la réalisation a été confiée à la SA habitat d'Eure-et-Loir, avec une adaptation pour les seniors.
La dépollution des silos a été effectuée en octobre-novembre 2019.

Accueil envisagé de 15 logements à Faverolles



Le projet des Habitats Euréliens à Faverolles

Cette opération, non encore approuvée, envisage l'accueil de 15 logements individuels rue de la Fontaine à Faverolles. Des études complémentaires sont en cours par le porteur de projet, Habitat Eurélien, afin de s'assurer de respecter l'environnement présent. Les études techniques souhaitent s'adapter au mieux aux risques et contraintes du sol et s'intégrer durablement et de manière homogène au tissu résidentiel. Des prescriptions ont été ajoutées au PLUi afin d'assurer la prise en compte de tous les facteurs territoriaux avant l'aménagement des parcelles donnant sur cette rue.



PARTIE B

DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ESQUISSÉS PAR LES OAP

PARTIE B. DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ESQUISSÉS PAR LES OAP

1. Méthodologie appliquée

1.1. Rappel réglementaire

1.2. Choix et délimitation des secteurs d'OAP

1.3. L'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation

1.3.1. Pré-analyse des secteurs d'OAP et visites de terrain

1.3.2. La production des OAP

1.3.3. Présentation des OAP

1.4. Des sites ciblés en fonction des besoins et des potentialités

2. Des OAP en cohérence avec les orientations du PADD

2.1. Cohérence des OAP avec l'axe 1 du PADD / la mise en réseau du territoire

2.2. Cohérence des OAP avec l'axe 2 du PADD / mise en valeur du cadre de vie rural

2.3. Cohérence des OAP avec l'axe 3 du PADD / offre en logement et service adapté

2.4. Des dispositions générales applicables sur tous les secteurs d'OAP

3. Complémentarité des OAP avec les dispositions réglementaires

3.1. Approche réglementaire des OAP

3.2 des objectifs à respecter selon les préconisation du SCoT et du PAC

1. MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE



1.1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

L'article L151-4 et l'article R.151-2 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation comporte les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables, ainsi que les justifications de la complémentarité des dispositions réglementaires avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La présente partie va s'attacher à présenter la méthodologie mise en œuvre pour établir les orientations d'aménagement et de programmation.

1.2. CHOIX ET DÉLIMITATION DES SECTEURS D'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent notamment d'encadrer, en plus des dispositions réglementaires, les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Ces OAP s'appliquent aux secteurs de projet dont la collectivité souhaite orienter l'aménagement futur, qu'ils soient situés en zone urbaine dite « Zone U » ou en zone à urbaniser dite « Zone AU ». Les zones ouvertes à l'urbanisation immédiatement, dites « Zone 1AU » sont obligatoirement soumises à un secteur d'OAP, que ces secteurs soient à vocation d'habitat, d'économie ou d'équipements, contrairement aux projets situés en zone U pour lesquels la mise en place d'OAP est une possibilité.
Cette possibilité a été mobilisée à plusieurs reprises afin d'encadrer, avec une vision d'ensemble communale, le futur développement de dents creuses de grande taille comme à Senantes, ou bien des secteurs importants sujets à du renouvellement urbain comme à Nogent-le-Roi, Coulombs ou Lormaye.

Les secteurs d'OAP ont été définis puis affinés au regard de l'évolution des perspectives de développement et donc de la répartition de logements prévue, mais également selon le potentiel de mobilisation foncière pour chaque commune.

La présente partie est le moyen de présenter les différentes étapes qui ont accompagné la définition, la création, l'adaptation des secteurs et leur composition.

Les périmètres des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont reportés sur le règlement graphique du PLU (plan de zonage).
Ces orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

Les autres types d'OAP (patrimoniales, agricoles…) n'ont pas été jugées utiles à mettre en œuvre à l'échelle du PLUi, soit parce que d'autres outils venaient déjà encadrer et orienter les éléments en lien avec ces thématiques (exemple des outils de protection réglementaires du patrimoine bâti et paysager dans les prescriptions graphiques), soit parce que ces éléments ont trouvé une traduction réglementaire dans le règlement.

Toutefois, une OAP a été réalisée sur la thématique du développement commercial, en accord avec le fait que le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) ne soit pas encore approuvé. Une OAP d'intensification urbaine a complété les préconisations issues du SCoT.

Finalement, le choix et la délimitation des secteurs d'OAP a dû suivre plusieurs critères non hiérarchisés :

- Respecter l'objectif de réduction de la consommation des terres agricoles et naturelles ;
- Considérer les secteurs d'extension au regard du potentiel foncier mobilisable en dent creuse et en renouvellement ;
- Respecter la répartition du nombre de logements à produire par commune ;
- Être en accord avec les choix de développement communaux ;
- Considérer les réalités environnementales (topographie, risques,...), techniques (réseaux,...) et législatives de chaque secteur avant de définir de sa mobilisation en secteur d'extension et donc d'OAP.

1.3. L'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation

L'élaboration des OAP s'est faite par étapes successives :

1/ Pré-analyse des secteurs en considérant leurs caractéristiques brutes de localisation ;
2/ Visite de terrain pour apprécier les aménagements proposés et mieux juger les enjeux d'aménagement ;
3/ Production de l'OAP au regard d'un diagnostic de terrain ;
4/ Modification et ajustements des propositions par les communes jusqu'à validation.

1.3.1. Pré-analyse des secteurs d'OAP et visites de terrain

Après avoir fait une présélection des secteurs pouvant faire l'objet d'OAP reçue de la part des élus communaux, les secteurs retenus ont été dans un premier temps analysés en bureau d'études. Cette démarche a pour objectif de disposer en amont des visites sur place de premiers éléments de diagnostic. Cette analyse se base principalement sur des données cartographiques : photographies aériennes, éléments cartographiques du diagnostic du PLUi, plans des réseaux, regard sur les risques applicables (PPRI, ZNIEFF),...

Cette analyse a permis de pré-identifier les enjeux d'aménagement :

• *Enjeux paysagers et environnementaux :* topographie du secteur, présence de cours d'eau, zones humides, boisements, haies bocagères, ... Inscription dans la Trame Verte et Bleue.
• *Enjeux urbains et patrimoniaux :* espaces publics, morphologie urbaine et fonctionnalité des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur, patrimoine identifié à proximité...
• *Enjeux de desserte :* possibilités de desserte par les réseaux, liaisons douces existantes ou possibles avec les points d'attrait les plus proches (équipements, emplois, commerces, ...), voiries et accès,...

Dans un deuxième temps et après avoir réalisé cette présélection, des journées de visite de site ont été organisées les 2 et 3 août 2018, en présences des élus volontaires. Les visites sur place des différents secteurs sont essentielles pour garantir que les conditions d'aménagement définies soient cohérentes et adaptées.

Sur base des éléments pré-identifiés, les visites de terrain permettent :

• D'identifier des éléments complémentaires non visibles sur plan : vue ou perspective sur le grand paysage, talus haut, construction non cadastrée, chemin ou voie d'accès mobilisable, pente...
• De constater les éléments qui ont disparu : haie abattue, bâtiment démoli,...
• De définir le positionnement des accès de desserte pour garantir la sécurité routière : largeur des accès, visibilité,...

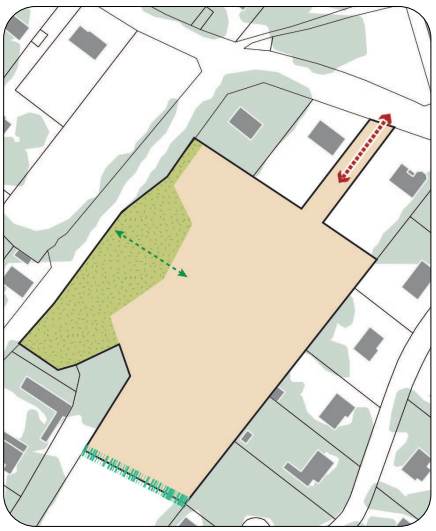
Etape 1. Pré-analyse



Etape 2. Visite de terrain



Etape 3. Production de l'OAP



1.3.2. La production des OAP

C'est avec tous ces éléments d'analyse et de connaissance que les partis d'aménagement ont alors été élaborés.

Les premiers esquisses sont apposés sur des vues aériennes fixant de la main des élus les grandes lignes d'aménagement et les réalités de diagnostic, depuis les impossibilités techniques jusqu'à la ou les voies de desserte.

Plusieurs parti-pris d'aménagement peuvent parfois être «testés» pour déterminer quel est le plus opportun. Ces dessins prennent aussi bien la forme de plans que d'annotations générales.

Chaque permanence communale a été le moyen d'affiner, d'ajuster, de réduire ou supprimer des secteurs en fonction des choix et des doutes, des réalités foncières et environnementales de chaque site. L'OAP est ensuite élaborée dans sa version numérique puis retravaillée grâce à des aller-retours techniques réguliers avec les élus, par échanges directs, téléphoniques ou informatiques.

La définition des secteurs d'OAP s'est déroulée de manière efficace, stricte et minutieuse puisque les élus communaux avaient une vision établie et éclairée de leur commune et du potentiel mobilisable. Experts de leur territoire, ils ont su aiguiller les arguments, alerter sur les enjeux à considérer et s'attarder sur la préservation du cadre dans lequel ces futurs zones de projet s'érigeront.
La plus grande difficulté rencontrée a été de trouver le consensus entre les différents acteurs du territoire et leurs propres prérogatives, que ce soit d'un point de vue réglementaire et procédural véhiculé par les Services de l'État face à un regard de terrain porté par les élus locaux.
Des adaptations justes et concertées ont émergé de ces secteurs d'OAP puisque chaque acteur a rapidement saisi l'importance du travail commun. Ce ne sont pas plusieurs acteurs qui s'opposent face à un projet mais des acteurs qui tentent d'allier toutes les facettes d'un même prisme pour atteindre un objectif et la réussite d'un projet collectif.

1.3.3. Présentation des OAP

Les OAP sectorielles contiennent des dispositions s'appliquant à l'échelle d'un secteur. Ces dispositions ont pour objectif de cadrer de façon plus opérationnelle un aménagement sur un secteur donné.

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation- hormis les OAP thématiques- sont construites de la même manière, de façon à en faciliter la lecture. Chaque secteur contient, en fonction de ces enjeux et spécificités, des dispositions plus ou moins précises concernant :

- La programmation de l'opération : habitat, activité, économie ;
- Les attentes en terme de logements et de part de logements sociaux
- Les grands principes de desserte du site ;
- Les orientations d'aménagement sur l'insertion paysagère et environnementale incluant les espaces publics ;
- D'autres relatives à l'insertion urbaine et la qualité architecturale ;
- Les attentes en terme de stationnement.

Au choix de la commune, des exemples d'aménagement ont pu être proposés afin de donner au porteur de projet un aperçu de ce qui pourrait être souhaité par les élus. Cet exemple n'a aucune valeur juridique mais permet d'illustrer plus clairement ce que pourrait être le site de demain.
De plus, cet exemple a pu être un point d'appui dans les échanges réalisés avec les communes puisqu'ils ont permis de mettre en perspective des plans parfois trop abstraits. Projeter des implantations de constructions a permis de saisir la dimension recherchée et de l'ajuster en conséquence.

Exemple d'aménagement sur la commune de Coulombs



1.4. Des sites ciblés en fonction des besoins et des potentialités

Des secteurs de renouvellement urbain

Ces OAP, non obligatoires, ont pour objectif d'encadrer l'évolution de grandes dents creuses et de secteurs d'intérêt par leur site ou leur contexte.

OAP Co6

> Un site central au fort potentiel de localisation ;
> Offrir des logements variés, proches des services.

OAP P2

> Conserver l'harmonie du front bâti et combler la dent creuse existante en optimisant l'implantation ;
> Cadrer la qualité environnementale et le talus.

OAP L3

> Conserver l'aménagement paysager ;
> Optimisation de la densité et gestion des hauteurs.

OAP No3

> Secteur stratégique et dynamique de cœur de ville au potentiel d'accueil varié, centralisé, rayonnant ;
> Anticiper le départ de l'activité existante.

OAP No4

> Permettre la requalification du site et lier son évolution à l'environnement jardiné de cœur d'îlot ;
> Réhabiliter le patrimoine et diversifier l'habitat.

OAP S4

> Optimiser la densité, souligner la présence du talus;
> Protéger le talus en imposant l'accès rue des Druides

Des potentiels fonciers de maîtrise communale

Pour répondre aux besoins de développement et aux objectifs du PADD et en connaissance de la rétention foncière probable, certains secteurs s'illustrent par leur maîtrise communale.

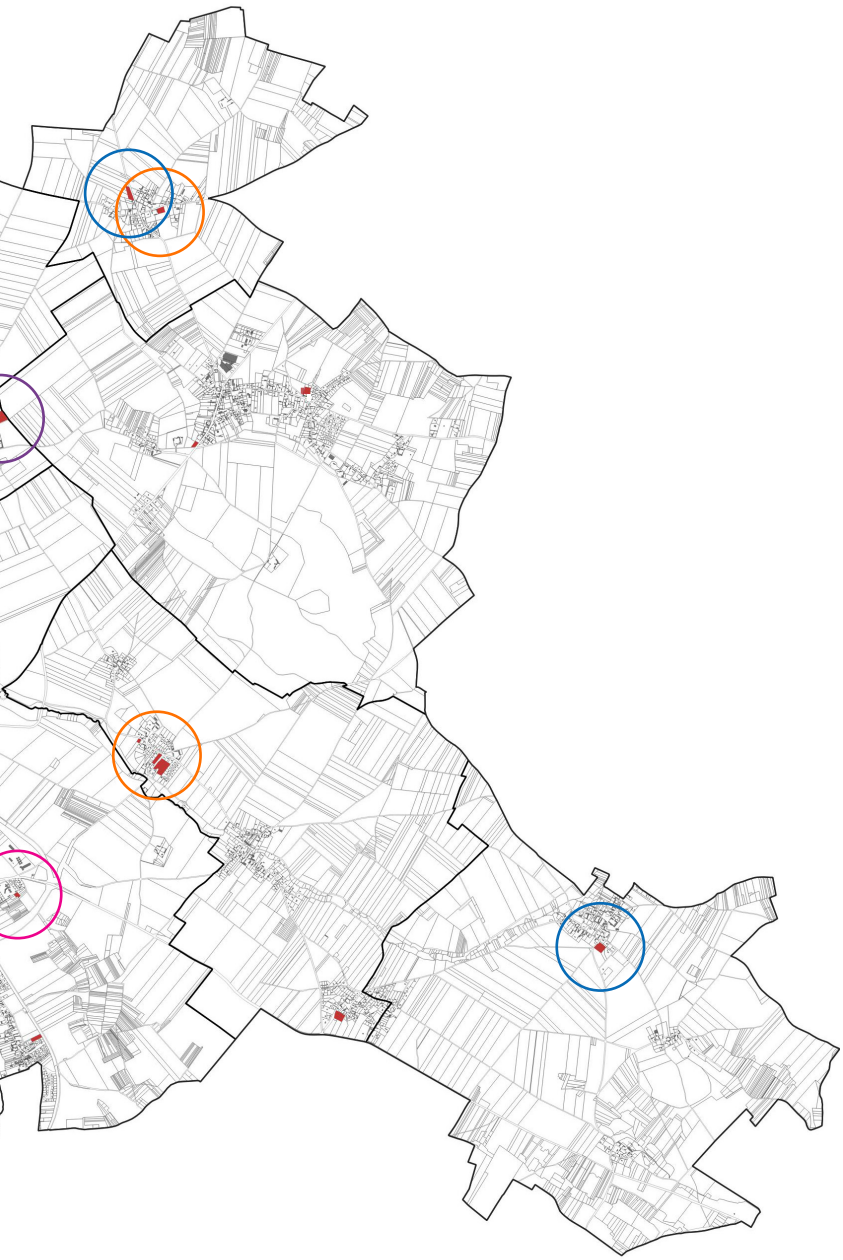
OAP B1

> Un terrain principalement communal ;
> Une superficie revisitée pour laisser accessible les terres agricoles
> Un accès doux vers les parcelles jardinées à l'ouest;
> Un secteur propice par sa proximité au centre village.

OAP G1

> Des parcelles propriété de la commune ;
> Un chemin agricole qui doit être conservé pour la bonne poursuite des activités ;
> Densité en accord avec la réalité du contexte bâti.





Des potentiels d'extension limités

Considérant les risques et contraintes, des secteurs d'OAP ont émergé comme seuls potentiels mobilisables au développement.

OAP L1

> Contraint par le PPRI à proximité du Roulebois ;
> Un secteur aux risques mesurés palliés par une artificialisation limitée et de faibles remblais ;
> Potentiel foncier avéré et complétude d'urbanisation.

OAP P1

> Sans alternative d'extension, un secteur linéaire;
> Une insuffisance en eau pour développer vers l'est ;
> Une urbanisation prolongée et en miroir à l'existant.

OAP Lu1

> Complétude de l'urbanisation du village ;
> Absence d'option de développement cohérent ;
> Présence d'élevage au nord de Saint-Lucien ;
> Imperméabilisation limitée face à la zone humide.

La réponse à un besoin d'évolution

Les communes souhaitent répondre aux nécessités d'évolution des équipements, aux besoins de développement des activités et à l'accueil d'emplois.

OAP Co3

> Évolution de l'école par un emplacement réservé mais besoin immédiat de son espace extérieur ;
> Accueil potentiel d'une structure liée.

OAP Co7

> Extension de la société RVM ;
> Accueil prévu de nouveaux emplois sur le territoire;
> Fort appui sur l'insertion paysagère à respecter.

OAP Ne3

> Anticipation de l'évolution de l'école communale ;
> Volonté de protéger et valoriser le ruisseau.

OAP No1

> Évolution programmée de la ZI du Poirier incluant un plan d'aménagement et des demandes formulées;
> Intégration paysagère et continuité de l'existant ;
> Réserve viaire existante et inscription au SCoT.

OAP No2

> Potentiel d'évolution dans la continuité d'Intermarché face à une demande d'activités ;
> Liaisons multiples avec les franges habitées et protection des nuisances sur les franges cultivées.

1.4. Des sites ciblés en fonction des besoins et des potentialités

Des objectifs de complétude de l'urbanisation

Des secteurs de l'urbanisation se présentent comme des dents creuses ou des manques à des ensembles bâtis qui méritent une attention de développement.

OAP Ch1

> Répondre à une demande en secteur d'activité ;
> Mobilisation d'une parcelle en prolongement Ux.

OAP Ch2

> Intégration au contexte bâti et paysager ;
> Finalisation de l'urbanisation résidentiel ouest.

OAP Ch3

> Comblement de l'urbanisation linéaire interrompue;
> Prévision d'un recul de dégagement pour la sécurité.

OAP Co1

> Site d'exception à la vue imprenable en prolongement de la zone UC1 ;
> Proximité des services pour différentes typologies.

OAP Co2

> Comblement de l'urbanisation linéaire interrompue;
> Favorisation du développement agricole par la préservation d'un accès aux parcelles arrières.

OAP Co4

> Ajustement de l'urbanisation face au bâti présent ;
> Potentiel foncier avéré sur un site attractif ;
> Préservation de l'atmosphère pavillonnaire voulue.

OAP Co5

> Finalisation du quartier résidentiel ;
> Mutualisation du stationnement pour pallier aux problématiques existantes ;
> Gestion des nuisances avec le monde agricole.

OAP F1

> Potentiel foncier avéré et site attractif ;
> Intégration paysagère recherchée et encadrée.

OAP F2

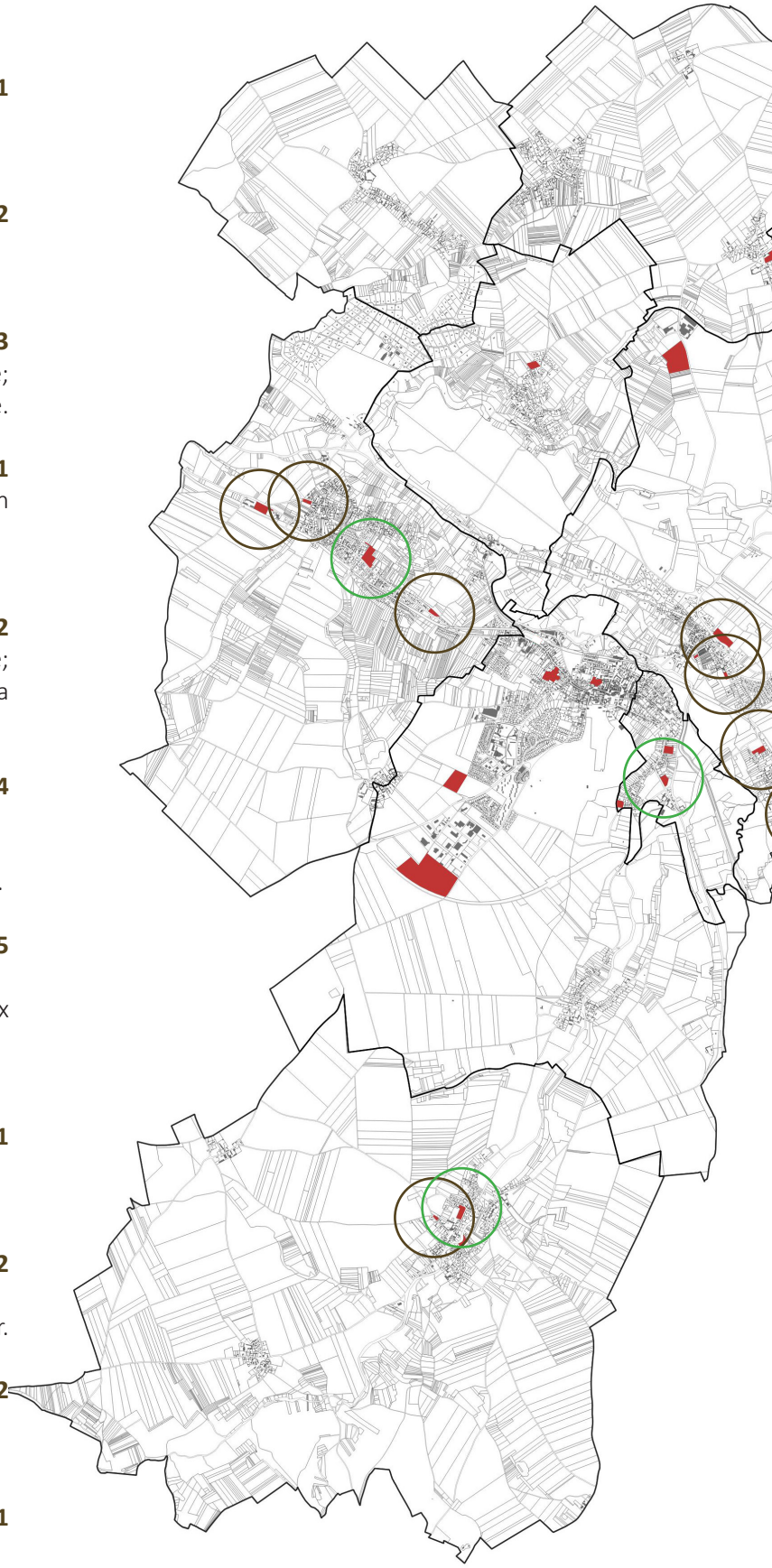
> Finalisation de l'urbanisation et accès existant ;
> Préservation du couvert végétal fondu dans le décor.

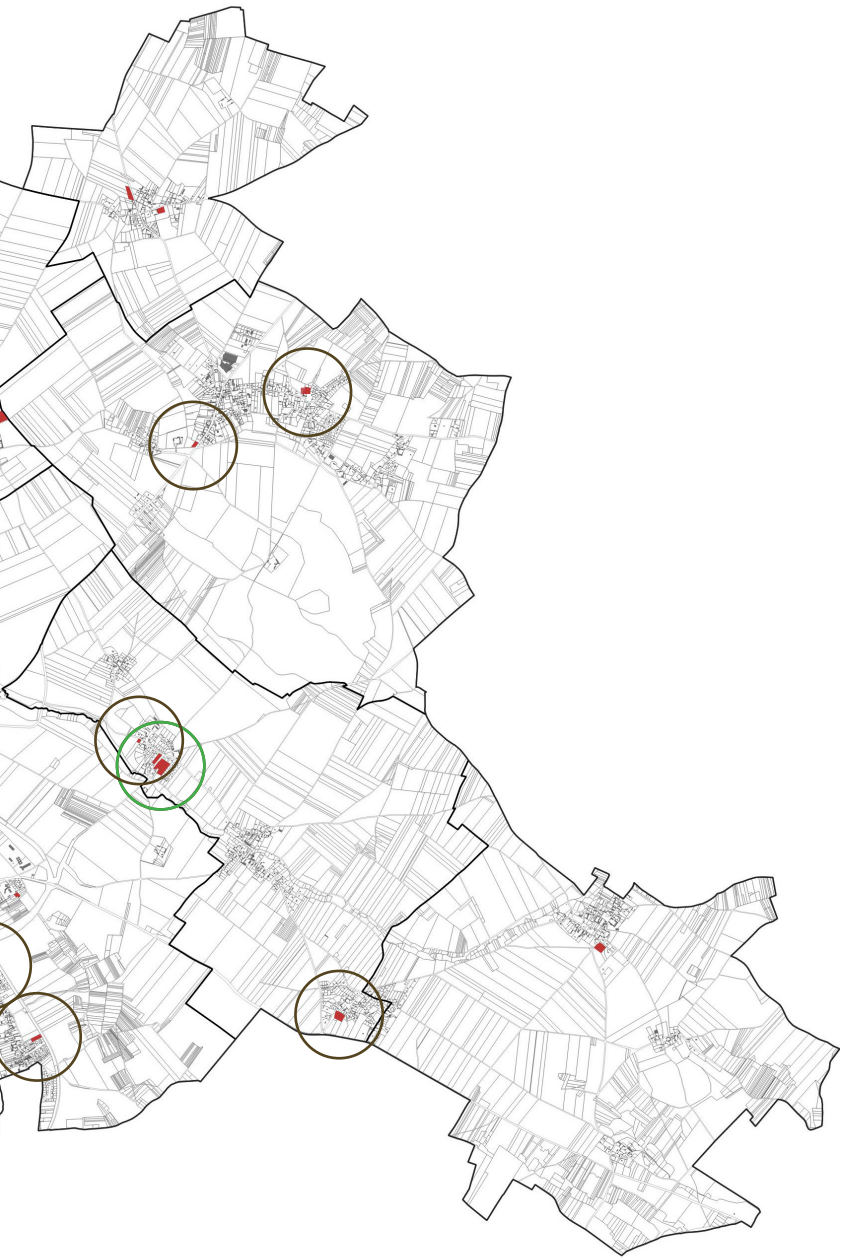
OAP Ne2

> Potentiel mobilisable avéré, fermeture urbaine ;
> Accès sécurisés tout en préservation le talus.

OAP S1

> Ajustement de l'urbanisation face au bâti présent ;
> Potentiel foncier avéré pour du logement intégré.





OAP S3

> Offrir un site exceptionnel et végétalisé ;
> Maintien et protection de la végétation existante et du talus ;
> Encadrement des risques potentiels de ruissellement par des mesures concrètes (constructibilité limité et coefficient de pleine-terre).

Des quartiers attractifs de cœur villageois

Trois secteurs se justifient particulièrement par leur localisation stratégique, la volonté de consolider le cœur villageois et proposer une offre diversifiée.

OAP Ch4

> En complément de l'urbanisation et lié au centre ;
> Possibilité de bouclage et de liaisons internes ;
> Considération du risque faible de la zone PPRI.

OAP L2

> Ramification douce au Roulebois et aux services ;
> Quartier intégré et connecté ;
> Variété typologique avec présence de LLS.

OAP Ne1

> Le cœur du village sur un site d'exception ;
> Préservation des vues et potentiel avéré ;
> Petites parcelles pour accession à la propriété.

OAP S2

> Maintien et valorisation de la végétation présente ;
> Attractivité d'un quartier de nature en ville ;
> Gérer l'accessibilité en préservant le talus préexistant;
> Assurer l'accès depuis le nord du site.

2. DES OAP EN COHÉRENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD



Les OAP établies dans le cadre du PLUi viennent traduire ou préciser certaines orientations ou objectifs du PADD, notamment en ce qui a trait à l'insertion paysagère. En effet, les communes ont à cœur de s'assurer une bonne intégration des secteurs de projet dans l'existant et ses caractéristiques environnementales, urbaines et architecturales.
Dans la même logique que ce qui définit le PADD, un certain appui a été valorisé en ce sens dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

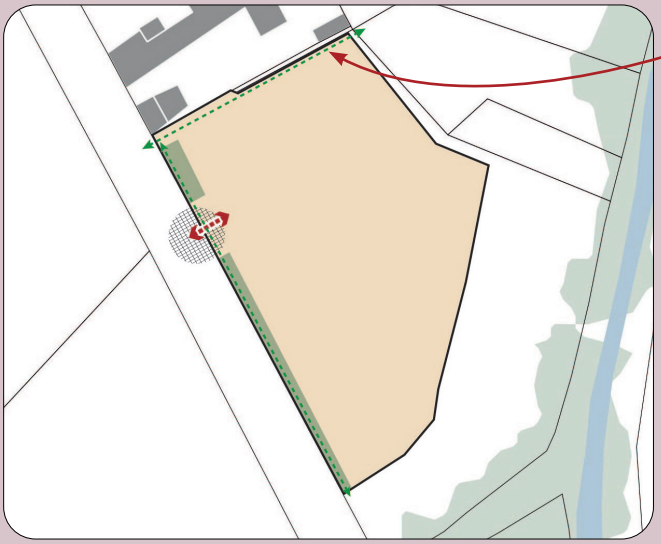
Les dispositions qui accompagnent les OAP varient d'une commune à l'autre et d'un secteur à l'autre en fonction des enjeux d'aménagement du site, de la commune concernée (urbaine, rurale, …) et des choix d'aménagement (passés ou futurs) identifiés à l'échelle communale.

2.1. Cohérence des OAP avec l'axe 1 du PADD / la mise en réseau du territoire

La question de la mise en réseau du territoire a une transcription réglementaire qui apparaît davantage dans le règlement graphique et dans les grands projets de territoire - comme c'est le cas de la déviation en cours de réalisation- plutôt que dans l'élaboration des Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Un exemple peut être présenté (ci-dessous) en lien avec les orientations du PADD :

OAP L2 : TRADUCTION DU PADD (AXE 1, OBJ. 1)



ORIENTATION DU PADD

« Renforcement du réseau de pistes cyclables et voies vertes sur le territoire »

Le secteur d'OAP L2, à Lormaye, est représentatif de cette volonté intercommunale de redonner accès aux berges et de tisser des liens à travers les communes et entre les communes.
Ici, un chemin d'accès est prévu afin de rejoindre les berges du Roulebois où un sentier piétonnier est déjà préexistant et permet de rejoindre les communes adjacentes.
Cette orientation est amplement complétée à travers les emplacements réservés.

Alors que la plupart des dispositions du PADD en matière de réseaux de transport viaire et ferroviaire dépassent le cadre du PLUi, les OAP encadrent et attachent une attention particulière en matière de déplacements doux.

Les OAP identifient des enjeux de maintien ou de création de liaisons douces à l'échelle des secteurs à urbaniser ou à reconvertir (secteur de renouvellement urbain).
Ces dispositions contribuent ainsi, au sein des bourgs et agglomérations, à un maillage de liaisons douces qui favorise l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture mais aussi qui permet leur sécurisation et également le développement d'itinéraires de promenade.

C'est le cas de l'OAP L2 qui propose de relier le chemin informel le long de la rue de Maintenon jusqu'au Roulebois et au cœur de bourg. Le secteur de projet est en effet en connexion directe avec un emplacement réservé communal qui vise à redonner l'accessibilité aux berges et tisser des ponts sécurisés avec le bourg et le reste du territoire.
Ce type de disposition est primordiale pour la mise en valeur du réseau hydrographique du territoire.

D'autres liaisons douces, comme à Nogent-le-Roi (OAP No5), ont pour vocation de permettre des déplacements urbains alternatifs à la voiture. Etant dans un contexte plus dense et à proximité des services, les objectifs diffèrent et bien que la connexion avec la voie verte reste une volonté, c'est aussi le moyen de permettre des connexions douces entre les secteurs d'habitat en renouvellement et le cœur de ville.

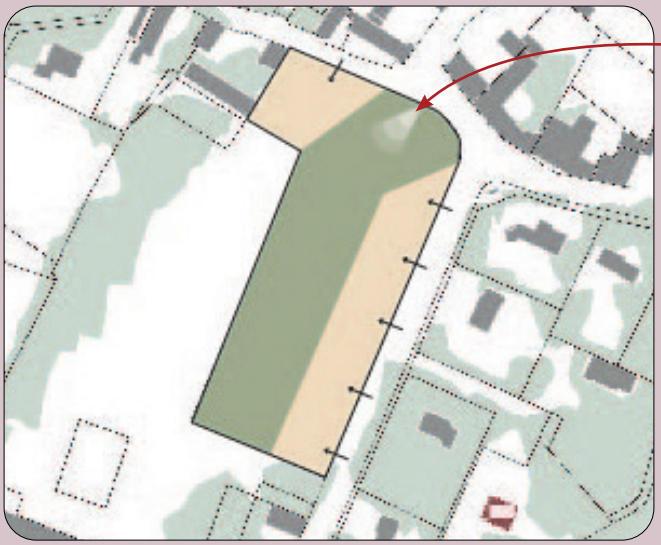
2.2. Cohérence des OAP avec l'axe 2 du PADD / mise en valeur du cadre de vie rural

Le territoire des Quatre Vallées est un territoire d'exception animé par sa qualité de vie et son identité rurale qui est à la source d'une grande partie des dispositions cadres des secteurs de projet.

Nombreuses sont les modalités qui soulignent cette volonté intercommunale d'accompagner le développement futur pour s'assurer d'une bonne cohésion entre l'urbain et le rural.

- En matière d'intégration paysagère et environnementale :
  - Préserver les vues intéressantes du territoire, tant d'un point de vue paysager que patrimonial ;
  - Soigner les implantations de constructions en lien avec le terrain, l'environnement et leur architecture ;
  - Préserver les éléments végétaux intéressants en fonction des enjeux d'aménagement.

OAP Ne1 : traduction du PADD (axe 2, obj. 2)



ORIENTATION DU PADD

« Préservation et valorisation des cônes de vue emblématiques du territoire »

Le secteur Ne1 est un secteur représentatif puisqu'il illustre bien cette volonté communale de mise en valeur du patrimoine bâti, ici à travers la ferme au Colombier, en imposant le respect d'un cône de vue et en encadrant l'implantation des constructions pour dégager la vue sur le monument.

On recherche ainsi une bonne intégration paysagère et un respect du contexte tout en permettant de densifier le centre de cette commune relais.

- En matière de qualité des paysages et du patrimoine

Les OAP enjoignent, le cas échéant, à la prise en compte du relief et des enjeux sensibles propres au site. Elles soulignent également l'enjeu de la préservation des cônes, et assurent dans certains secteurs présentant un bâti ayant un intérêt patrimonial sa préservation, encouragent sa réhabilitation et assurent sa mise en valeur par des dispositions portant sur ses abords.

OAP Co1 : traduction du PADD (axe 2, obj. 3)



ORIENTATION DU PADD

« Prise en compte des contraintes de sous-sol dans le positionnement des futures zones à bâtir »

La considération des risques et des réalités environnementales représente le fil conducteur de l'élaboration de l'OAP. Ici la proximité de la paroi rocheuse où une cavité créée et connue existe a été rendu inconstructible afin de respecter le risque et libérer la vue sur la vallée et le village.

Ont été inclus des dispositions pour anticiper le risque de ruissellement et les nuisances de la lisière agricole, soit tout un panel d'outils pour s'adapter à l'environnement particulier de l'urbanisation projetée.

D'autres OAP cadrent l'environnement immédiat et plus spécifiquement considèrent le patrimoine, notamment en répondant à l'orientation du PADD :

« Mise en valeur et restauration du patrimoine bâti du territoire » (objectif 6)

C'est par exemple le cas de l'OAP L3 qui propose de conserver le bâtiment existant sur la parcelle afin d'encourager à la préservation et la réhabilitation des bâtiments présentant un intérêt architectural et caractéristique de la commune pour accueillir de l'habitat.

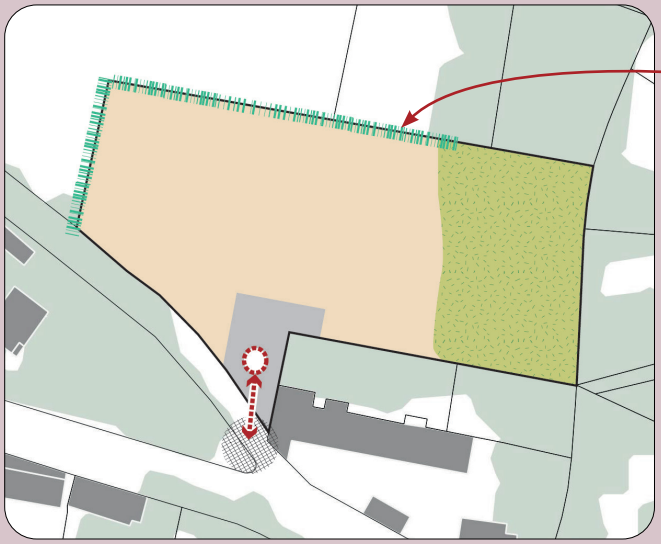
- En matière de gestion des eaux pluviales

Des dispositions générales concernant tous les secteurs 1AU ou U à vocation résidentielle, économique ou d'équipement sont établies pour valoriser la gestion des eaux pluviales dans les aménagements. Par ailleurs, le règlement du PLUi intègre les règles relatives à la gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet d'aménagement ou de construction.
De même, des secteurs d'OAP (Ch4, Co1, L1, L2, Lu1, S3) insistent particulièrement sur la limitation d'imperméabilité et donc de constructibilité pour répondre à la connaissance de risques soit de ruissellement léger à ne pas aggraver, soit en raison du PPRI ou de zones humides. Ces éléments répondent notamment à l'objectif 1 de l'axe 2 du PADD :

« Limiter l'artificialisation des sols sur les secteurs inondables et adapter les constructions au risque »

- En matière d'anticipation du besoin agricole et de préservation du cadre de vie rural
  - Permettre l'évolution des besoins agricoles et le développement des activités, notamment de maraîchage;
  - Assurer des transition de qualité entre le monde agricole et urbanisé pour limiter les nuisances.

OAP F1 : TRADUCTION DU PADD (AXE 2, OBJ. 1 & 3)



ORIENTATION DU PADD

« 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 »
« 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 »

Les secteurs d'extension ont tendance à se trouver en lisière agricole d'où l'imposition systématique de traiter l'interface avec les espaces cultivés par des haies, non seulement pour la petite faune mais aussi pour les nuisances de cohabitation. C'est le cas sur 17 sites.

En plus de cette volonté de préserver le cadre de vie, certains secteurs d'OAP sont propices à l'accueil et au développement de certaines activités. Plusieurs orientations du PADD abordent cette thématique et sont plus particulièrement encadrées dans le règlement écrit et graphique :

« Pérenniser les activités agricoles existantes et accompagner leur développement potentiel » (objectif 7)
« Encouragement à la diversification agricole, notamment à proximité des villages » (objectif 7)
« 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 » (objectif 7)

En ce sens, l'OAP Co2 est représentative de ces éléments puisque le secteur a été dessiné de manière à laisser un accès aux parcelles extérieures pour une future activité agricole, et notamment pour encourager l'implantation d'un maraîcher à proximité du milieu habité. Ces dispositions soulignent la volonté communale et intercommunale d'encourager la diversification et l'implantation d'activités agricoles, pour répondre aux enjeux du territoire.

Finalement, d'autres orientations du PADD ont vu une traduction réglementaire à travers les secteurs d'OAP, notamment à travers la mise en valeur de la trame bleue, le Roulebois, recherchée dans le secteur de renouvellement de Coulombs (OAP Co6) ou l'inclusion du ruisseau de Vacheresse dans le secteur d'équipement de Néron (OAP Ne3).

« Mise en accessibilité et visibilité de la trame bleue dans le cœur urbain des communes centre » (objectif 1)
« Mise en accessibilité et mise en valeur du patrimoine lié à l'eau » (objectif 6)

Ces différentes orientations, trouvant des résonances dans les secteurs d'OAP proposés et dans les dispositions qui y sont appliquées, se lient parfois à d'autres comme ce peut être le cas pour cette orientation :

« Création de liaisons douces intercommunales sécurisées et paysagères » (objectif 5)

En effet, l'OAP L2 symbolise cette volonté de liaison douce à la fois paysagère par son accessibilité à la zone naturelle, mais aussi associée à la trame bleue puisque l'objectif est de tisser un lien sécurisé et attractif entre le cœur de village et le ruisseau du Roulebois où un aménagement préexiste et va être valorisé.

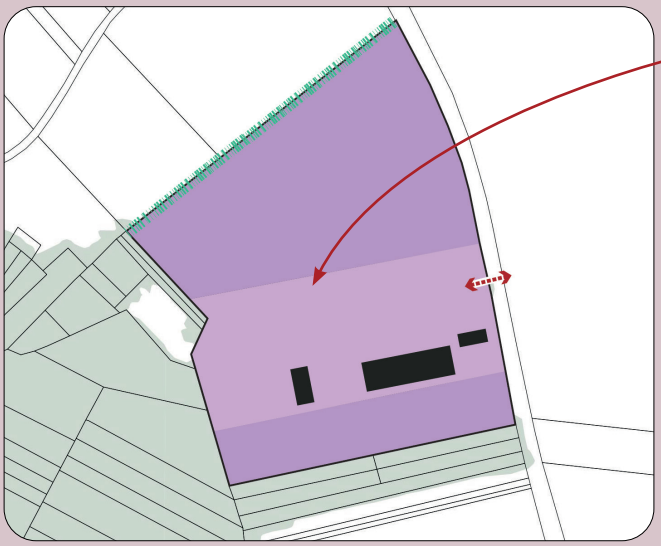
2.3. Cohérence des OAP avec l'axe 3 du PADD / offre en logement et service adaptée

Alors que la favorisation du développement de l'offre en logement est une réalité récurrente de près de 85% des secteurs d'OAP, plusieurs sites sont dédiés à au confortement et au développement de l'offre en service et en équipement du territoire. Plusieurs orientations se voient considérées à travers les OAP :

« Confortement et développement d'une offre en service et en équipements variée dans les communes centres et pôles secondaires » (objectif 1)
« Confortement des équipements publics de santé et scolaires de l'intercommunalité pour garantir un cadre de vie adapté pour les habitants » (objectif 1)
« Maintien d'une capacité adaptée en équipements scolaires, périscolaires et de petite enfance » (objectif 1)
« Développement de l'offre commerciale dans les communes centre et pôles relais » (objectif 2)

Les secteurs dédiés aux activités économiques sont concentrés dans les communes pôles de Chaudon (OAP Ch1), de Coulombs (OAP Co7) et de Nogent-le-Roi (OAP No1, No2).
Des secteurs d'OAP sont également voués à l'anticipation des besoins des équipements scolaires, non seulement dans les communes pôles (Coulombs, OAP Co3), mais aussi dans les communes relais (Néron, OAP Ne3).

OAP Co7 : traduction du PADD (axe 3, obj. 2)



ORIENTATION 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 »

La volonté est de pouvoir accompagner des entreprises, comme l'entreprise RVM, dans l'évolution de leurs besoins mais aussi dans l'accueil de nouveaux emplois sur le territoire intercommunal, au profit de tous.

Ces prévisions répondent à des besoins connus et existants, font échos aux orientation du PADD et permettent aux communes d'assurer les projections à l'échelle du PLUi, soit pour les 10 prochaines années.
L'objectif est d'offrir les services nécessaires à la population et de maintenir un taux d'attractivité également en terme de propositions de logements.

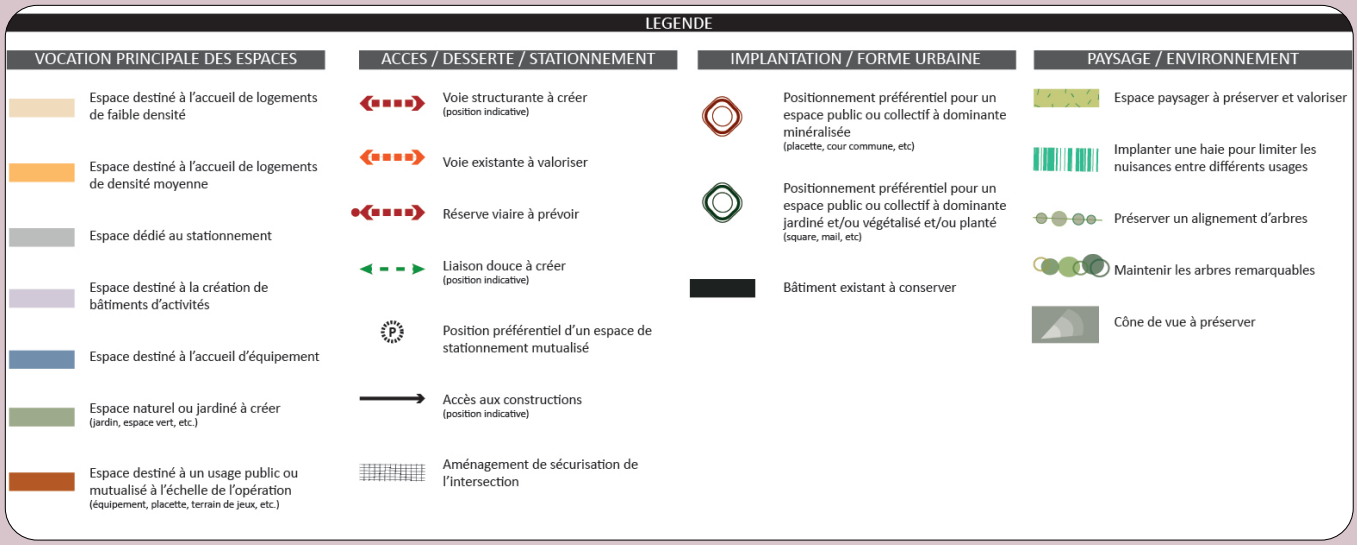
2.4. Des dispositions générales applicables sur tous les secteurs d'OAP

Les OAP, en plus de répondre aux orientations du PADD, se fient avant toute chose à la réalité du site sur lequel elles s'appliquent.

C'est pour cette bonne insertion dans le contexte environnant que des dispositions générales concernant tous les secteurs sont établies, notamment en terme de fonctionnalité et de desserte, pour :

> Assurer une desserte adaptée et fonctionnelle des secteurs selon leur type, tout en intégrant des paramètres de sécurité, de circulation, de connexion au quartier existant,… et éviter les implantations au coup par coup qui multiplient les accès et les voies de desserte. Cette bonne gestion est parfois géré en soumettant le secteur à l'obligation d'une opération d'ensemble voire en conditionnant l'aménagement à la création préalable de la voirie ;
> Permettre le stationnement nécessaire à la zone, à la fois sur les espaces publics et sur les espaces privés avec des capacités de mutualisation ;
> Intégrer, quand cela paraît pertinent, un maillage de liaisons douces dans et autour du site ;
> Favoriser, dans les secteurs de moyenne et grande importance, notamment ceux des communes pôles, l'aménagement d'espaces communs ;
> Rechercher la qualité architecturale et paysagère des opérations (aspect, insertion, abords,...) notamment par le respect des ombres portées et des vis-à-vis dans les futurs aménagements.

DES ANNOTATIONS SCHÉMATIQUES POUR ILLUSTRER LES PRINCIPES COMMUNS



Les OAP concourent également, pour tous les secteurs d'habitat, à la traduction qualitative et quantitative associées au projet global de répartition de logements du PADD, ainsi qu'aux objectifs fixés par le SCoT des Portes Euréliennes.

PROGRAMMATION
Superficie concernée par la programmation : 0,59 ha
Densité minimale envisagée : 10 logements/ha
Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements
Typologie attendue : habitat individuel
Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus
Minimum 6
Soumis à opération d'ensemble
OUI

Ainsi, et nous le détaillerons dans la partie suivante du présent document, des dispositions générales concernant tous les secteurs d'habitat sont établies pour :

> Favoriser la diversité de l'offre de logements afin de permettre à tous de pouvoir se loger sur le territoire : diversité en termes de typologies de logements, de formes urbaines, de statut d'occupation,…
> Prendre en compte les dispositions du SCoT pour intégrer les capacités de production de logements à caractère social au sein des opérations et ainsi favoriser la mixité sociale à l'échelle des opérations de logements et plus globalement du territoire.
> Gérer la densité non seulement à l'échelle des secteurs d'extension mais aussi à l'échelle des secteurs de renouvellement urbain

3. COMPLÉMENTARITÉ DES OAP AVEC LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES



3.1. Approche réglementaire des OAP

Les OAP sont des orientations et n'ont pas le même sens et la même valeur que les dispositions contenues dans le règlement, tant graphique qu'écrit. En effet, les orientations définies dans les OAP permettent de guider l'aménagement global des secteurs 1AU ou certains secteurs U à enjeu, alors que les dispositions contenues dans le règlement sont des règles à appliquer plus strictement (« à la lettre »).
Au travers des OAP, la collectivité a souhaité préciser des dispositions d'aménagement (en plus des dispositions du règlement) qui lui paraissent être « incontournables » pour permettre un aménagement cohérent et global des zones 1AU et de certains secteurs U à enjeu spécifique.

En ce sens, les OAP complètent les dispositions réglementaires établies dans le règlement dans les champs suivants :

- En matière de vocation et de programmation : les OAP viennent préciser les typologies de construction sur certains secteurs, formes urbaines préférentielles, densités pour les secteurs de logement, alors que le règlement identifie la vocation de la zone et les destinations et sous-destinations possibles.

- En matière d'optimisation du foncier, les OAP indiquent la localisation et l'organisation de la desserte, évitant la multiplication des accès, encouragent la mutualisation du stationnement et prescrivent des densités minimales. Pour sa part, le règlement écrit, au travers des règles relatives aux implantations des constructions et aux hauteurs relativement souples, autorise la densification au sein des tissus urbains et également à l'échelle des nouveaux secteurs à urbaniser.

- En matière de fonctionnalité et de desserte : les OAP permettent de compléter les dispositions contenues dans le règlement concernant les équipements et les réseaux en matière de desserte, d'accès, de déplacements mais aussi de stationnement. Les dispositions des OAP se veulent plus précises et plus qualitatives car adaptées au site et au contexte du secteur que les règles plus génériques contenues dans le règlement.

- En matière d'intégration paysagère, environnementale et qualité urbaine et architecturale : les OAP permettent également de compléter les dispositions du règlement relatives à l'intégration paysagère et environnementale des aménagements et des constructions au travers des dispositions sur l'implantation des constructions ou à la qualité du bâti. Elles viennent également en complément du règlement sur la préservation de la trame végétale, le traitement des espaces non urbanisés ou les eaux pluviales.

A noter que certaines justifications, notamment la localisation et le choix de certaines dispositions des OAP, se retrouvent dans le cadre de la partie C « Les choix retenus pour établir le règlement».

3.2. Des objectifs à respecter selon les préconisations du SCoT et du PAC

Deux éléments sont particulièrement importants à souligner dans le cadre de l'élaboration des OAP, en réponse aux éléments fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale des Portes Euréliennes.

Premièrement, des objectifs de densité ont été établis et associés à chaque secteur d'OAP à vocation d'habitat afin d'être compatible avec l'exigence du SCoT qui demande à la Communauté de Communes de produire un pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) à l'échelle des opérations d'habitat en extension urbaine. L'idée est de répondre aux attentes des ménages et de pallier au parc de logements à tendance monotypée. Le SCoT préconise donc de respecter une proportion de logements aidés dans la production totale de logements selon les taux suivants :

> 25% dans les pôles structurants : Nogent-le-Roi ;
> 15% des les pôles complémentaires et de proximité : Coulombs, Chaudon ;
> 5% dans les villages : toutes les autres communes.

A travers les secteurs d'OAP et grâce à un travail d'ajustement effectué avec les communes et les Services de l'État, les proportions ci-dessus ont pu être respectée selon le schéma suivant :

> 20% dans les pôles structurants : Nogent-le-Roi ;
> 16% dans les pôles de proximité : Coulombs, Chaudon ;
> 4% dans les villages : toutes les autres communes.

A ces données s'ajoutent les possibilités projetées en dents creuses, notamment le pôle de Nogent-le-Roi (Gare).

Deuxièmement, les densités affichées pour chaque secteur d'OAP à vocation d'habitat sont le résultat d'ajustements réalisés en concordance avec les élus et les Services de l'État afin de respecter les intégrations paysagères et les choix communaux, mais aussi les préconisations du Portée à Connaissance de l'État. Celui-ci, avec pour dessein une gestion économe de l'espace, souligne que la production de logements devra tendre vers des parcelles d'une taille moyenne comprise entre 300 et 500 m² en milieu urbain et 500 et 800 m² en milieu rural. A cela s'ajoute que :

> *« Ces chiffres ne sont qu'une moyenne. En effet, il est souvent préférable de proposer un ensemble de parcelles hétérogènes afin de favoriser la diversité de l'offre de logements. De plus, il est important de tenir compte des formes urbaines dans lesquelles le futur bâti devra s'insérer, afin que la densité (nombre de logements à l'hectare) soit cohérente.»*

C'est pourquoi, ventilées par commune en fonction de leurs caractéristiques (urbaine, périurbaine, rurale) les densités s'inscrivent avant tout dans une logique de respect et de valorisation des spécificités communales que le PLUi doit préserver.
Face à cette ligne directrice, et étant donné que Nogent-le-Roi bénéficie d'un niveau d'équipements, de services plus importants (notamment en commerces de proximité) et que la morphologie urbaine revêt déjà un caractère dense, les densités recherchées dans les opérations de logements y sont par exemple plus élevées que la moyenne.

Dans le reste du territoire, les objectifs de densité ont été pensés en adéquation avec le contexte géographique, social et économique. L'objectif est de parvenir à un équilibre entre adaptation du besoin en conservant une attractivité résidentielle pour toutes les communes et efforts en matière de réduction de la consommation d'espaces.

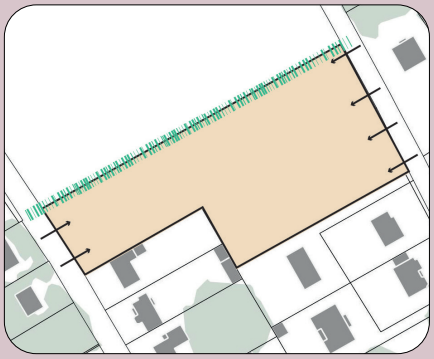
Le tableau ci-dessous établit un portrait par commune de la moyenne de la densité proposée par secteur d'OAP, incluant une version brute (soit la taille de parcelle estimée en divisant la superficie du site en extension (AU) par rapport au nombre de logements attendus) et une version réelle considérant la part de voirie et d'espace rendue inconstructible par les règles régissant le secteur (espace paysager à préserver, stationnement mutualisé, etc.).
Ces données justifient les secteurs d'extension mais ne font pas état du renouvellement urbain. Les données sont toutefois présentées dans la pièce 3 du PLUi et indiquées dans la programmation.

Commune	OAP	Superficie AU	Nombre de logements attendus	Densité brute (logts/ha)	Moyenne de parcelle (brut)	Densité réelle estimée (logts/ha)	Moyenne de parcelle (réel)
Bréchamps	B1	0,59 ha	6	10,17	983 m²	10,90	923 m²
Chaudon	Ch2	0,26 ha	3	11,54	866 m²	11,54	866 m²
	Ch3	0,32 ha	4	12,5	800 m²	12,5	800 m²
	Ch4	1,54 ha	20	12,90	775 m²	14,18	705 m²
Coulombs	Co1	1,42 ha	13	9,15	1 092 m²	13	769 m²
	Co2	0,20 ha	3	15	666 m²	15	666 m²
	Co4	0,54 ha	5	9,26	1 080 m²	9,26	1 080 m²
	Co5	0,28 ha	4	14,29	700 m²	18,18	700 m²
Faverolles	F1	0,45 ha	4	11,25	1 135 m²	13,79	725 m²
	F2	0,17 ha	3	17,65	566 m²	23,08	433 m²
Les Pinthières	P1	0,43 ha	4	9,30	1 075 m²	12,12	825 m²
Lormaye	L1	0,39 ha	3	7,69	1 300 m²	7,69	1 300 m²
	L2	0,51 ha	5	9,80	1 020 m²	11,90	840 m²
Néron	Ne1	0,27 ha	6	22,22	450 m²	27,27	366 m²
	Ne2	0,13 ha	2	15,38	650 m²	18,18	550 m²
Saint-Laurent-la-Gâtine	G1	0,60 ha	6	10	1 000 m²	10,71	933 m²
Saint-Lucien	Lu1	0,50 ha	4	8	1 250 m²	12,76	1 200 m²
Senantes	S1	0,08 ha	1	12,5	800 m²	12,5	800 m²
	S2	1,04 ha	9	8,65	1 155 m²	10,97	911 m²
	S3	0,54 ha	5	9,26	1 350 m²	9,61 m²	1 040 m²
TOTAL					935 m²		821 m²

Le tableau présente bien les secteurs consommateurs d'espace et la différence qu'il semble judicieux de faire entre le calcul de la parcelle moyenne de manière stricte et sans considération du projet comparativement à une approche réaliste face aux réalités du site.
Cette approche au cas par cas résulte de la manière dont a été dessiné chacune des OAP avec les élus, résulte du travail de terrain et des échanges multiples considérant les risques et nuisances, mais résulte également des préconisations soulignées par le PAC de la DDT qui stipule bien la nécessité d'estimer un secteur selon son contexte.

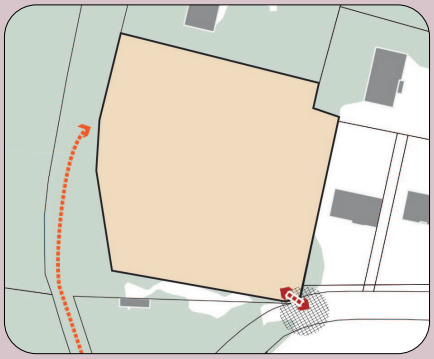
Ainsi, et au regard de la moyenne réelle des parcelles, on peut remarquer trois secteurs qui posent davantage question : le secteur Co4 à Coulombs, L1 à Lormaye et S3 à Senantes.

OAP Co4 / Coulombs



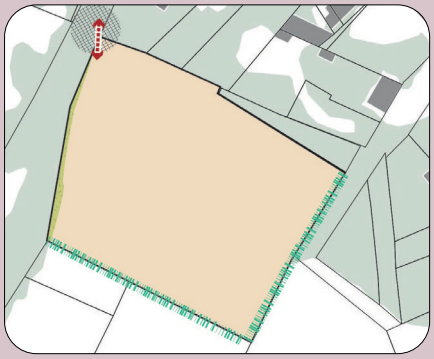


OAP L2 / Lormaye





OAP S3 / Senantes





Les chiffres annoncés, bien que soulevant des interrogations, ont un appui physique et environnemental commun puisque ces trois sites inclus des risques de ruissellement constatés par les élus, notamment ayant pour cause la topographie (OAP L2).
Ces risques sont réduits, d'où la conservation de ces secteurs comme secteurs de projet, mais il est primordial de considérer les faits et d'anticiper l'éventualité du phénomène en limitant l'imperméabilisation des terres. Les OAP stipulent clairement la nécessité de réduire le nombre de construction et l'artificialisation des sols en règle générales afin de permettre le libre écoulement des eaux et la porosité du sol.

Des règles spécifiques appuient cette réalité avec, l'obligation de respecter un coefficient de pleine terre, l'imposition de conserver au maximum la végétation présence ou encore la nécessité absolument de conserver les talus existants. Chacun de ces éléments sont des acteurs majeurs dans la bonne gestion des eaux de pluie et de ruissellement.

Finalement, la tendance qui guide ces secteurs d'OAP réside dans la cohérence de densité de ces extensions vis-à-vis de leur environnement immédiat, tout en cherchant à tendre au maximum vers une utilisation optimale des terres consommées mais sans déroger à la préservation de l'environnement, des vues et des risques associés à chacun.
La répartition des logements à définir en extension s'est voulu la plus adaptée possible pour se distinguer comme une greffe en cohésion avec la continuité du cadre de vie communal et intercommunal.

Finalement, le cas du secteur d'OAP Lu1 à Saint-Lucien est une particularité qui sera exposée plus en amont dans l'incidence environnementale puisqu'une partie du site est concernée par la présence d'une zone humide d'où la nécessité absolue de limiter l'imperméabilisation du sol en-deçà de 1 000 m² sur cette zone spécifique. Pour ce faire, sur les 6 logements prévus originellement sur ce site, 4 ont été conservé afin que la restriction d'imperméabilisation puisse être assurée et que l'impact sur la zone humide respecte les règles législatives, respecte l'environnement et limite l'incidence du projet.



PARTIE C

REFLET DU TERRITOIRE ET SES ENJEUX : LE RÈGLEMENT

PARTIE C. REFLET DU TERRITOIRE ET SES ENJEUX : LE RÈGLEMENT

1. Méthodologie appliquée

1.1. Rappel réglementaire

2. Motifs de délimitation des zones et dispositions réglementaires associées

2.1. Les zones urbaines
2.1.1. Définitions : leur caractérisation
2.1.2. Méthodologie : leur délimitation
2.1.3. Les règles d'aménagement et de constructibilité
2.1.4. Résultats et objectifs poursuivis
2.1.5. Précisions et particularismes

2.2. Les zones à urbaniser
2.2.1. Définitions : leur caractérisation
2.2.2. Méthodologie : leur délimitation
2.2.3. Les règles d'aménagement et de constructibilité
2.2.4. Résultats et objectifs poursuivis

2.3. Les zones agricoles
2.3.1. Définitions : leur caractérisation
2.3.2. Méthodologie : leur délimitation
2.3.3. Les règles d'aménagement et de constructibilité
2.3.4. Résultats et objectifs poursuivis
2.3.5. Précisions et particularismes
2.3.6. Le secteur d'accueil d'une centrale photovoltaïque au sol : APV

2.4. Les zones naturelles
2.4.1. Définitions : leur caractérisation
2.4.2. Méthodologie : leur délimitation
2.4.3. Les règles d'aménagement et de constructibilité
2.4.4. Résultats et objectifs poursuivis
2.4.5. Précisions et particularismes

2.5. Les autres Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)
2.5.1. Définitions : leur caractérisation
2.5.2. Méthodologie : leur délimitation
2.5.3. Les règles d'aménagement et de constructibilité
2.5.4. Résultats et objectifs poursuivis

3. Les autres dispositions réglementaires mobilisées

3.1. Des règles applicables à toutes les zones du territoire

3.2. Dispositions concernant le patrimoine et les paysages
3.2.1. Les dispositions encadrant le patrimoine bâti et les linéaires de murs
3.2.2. Les dispositions encadrant la préservation d'ensemble bâti patrimonial
3.2.3. Les dispositions encadrant le patrimoine végétal
3.2.4. Les dispositions concernant les cônes de vue

3.3. Dispositions concernant la trame verte et bleue (TVB)
3.3.1. Les cours d'eau, fossés et leurs abords
3.3.2. Les zones humides
3.3.3. Les espaces boisés classés (EBC)

3.4. Dispositions graphiques concernant le commerce de proximité
3.4.1. Les voies dans lesquelles est préservée la diversité commerciale

3.5. Dispositions graphiques concernant les risques et nuisances

3.6. Les emplacements réservés

3.7. Les bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination

3.8. Les secteurs de taille et capacité d'accueil limités (STECAL)

1. MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE



Le règlement, tel que défini à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme est constitué de deux documents distincts :

> Le règlement graphique (ou plan de zonage), correspondant à la pièce 4.2. du PLUi et identifiant les différentes zones et outils mis en place sur le territoire. Il peut s'accompagner de documents annexes exprimant des règles particulières;
> Le règlement écrit, correspondant à la pièce 4.1. du PLUi, qui précise pour chaque zone ou outil, les règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Il traduit réglementairement et spatialement le projet de développement de territoire exprimé par la collectivité dans le PADD et s'applique sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Le règlement graphique comme le règlement écrit doivent permettre de mettre en œuvre et garantir des orientations du PADD. Ils doivent également trouver une cohérence et une complémentarité avec les OAP élaborées.

Une approche homogène à l'échelle des 12 communes

Face aux différents documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire des Quatre Vallées, que ce soit les 9 POS, la carte communale des Pinthières ou les PLU de Chaudon et Nogent-le-Roi, la volonté de la collectivité était de trouver une approche cohérente et homogène pour les pièces réglementaires du PLUi.

Territoire soudé par des ressemblances qui rassemblent, territoire riche par des différences qui le caractérisent, l'un des objectifs du PLUi était de parvenir à tenir compte des spécificités communales des 12 communes qui le forment.

Cette ligne s'est traduite dans les pièces réglementaires du PLUi par l'absence de plan de secteur. Sans mobiliser cet outil, les communes ont su tisser les liens qui la définissent, et le règlement a traduit les spécificités communales au travers d'une démultiplication de certains zonages ou règles adaptées aux territoires et/ou aux enjeux d'aménagement. Par exemple, cela explique pourquoi, sur la commune de Nogent-le-Roi, il existe un zonage et des outils réglementaires spécifiques, à la fois, au regard du tissu urbain existant et des enjeux d'aménagement propres à l'échelle de certains quartiers. Plus précisément, on retrouve notamment une zone UA2 et UC2 spécifiques à la commune puisque seule cette commune accueille de petits collectifs aux règles adaptées, et un secteur particulièrement patrimonial.

Une meilleure lisibilité, compréhension et facilité d'application des règles

L'élaboration d'un PLUi unique à l'échelle de 12 communes, disposant auparavant d'un certain nombre de documents d'urbanisme, a été guidée par trois ambitions :

> *Harmoniser* : définir des secteurs et des règles homogènes à l'échelle de l'ensemble du territoire, disposer d'un seul document pour les 12 communes tout en prenant en compte les spécificités locales ;

> *Simplifier et illustrer* : réduire le nombre et l'hétérogénéité des règles sur le territoire communautaire dès lors qu'elles ne correspondent pas à de véritables enjeux d'aménagement du territoire, supprimer les règles difficilement applicables (car souvent trop floues ou subjectives) à l'instruction des autorisations d'urbanisme, illustrer le document pour approche simplifiée et pour une meilleure compréhension de tous les acteurs ;

> *Assouplir* : rendre moins contraignantes les règles d'implantation des constructions ou les règles de hauteur pour répondre aux enjeux de densification des tissus urbains et limiter la consommation d'espaces, admettre des nouvelles formes urbaines pour tenir compte de l'évolution de l'architecture et des réalités ou besoins des nouvelles constructions ;

> *Considérer le passé* : prendre en compte la réalité bâti et le contexte historique, patrimonial et paysager de chaque zone pour respecter l'existant dans l'évolution projetée.

Une intégration des évolutions législatives et réglementaires

Les pièces réglementaires du PLUi du territoire des Quatre Vallées intègrent et ont été élaborées au regard :

> Des enjeux d'optimisation du foncier et de la limitation de la consommation d'espaces : suppression des coefficients d'emprise au sol, recherche d'optimisation de l'espace dans les centre-bourg, mobilisation efficace des extensions nécessaires à l'accueil de population,limitation du mitage…;

> Des enjeux de préservation de la trame verte et bleue : ce qui explique notamment l'augmentation des zones naturelles sur le territoire et les outils de protection des milieux constitutifs de cette trame (protection des abords des cours d'eau, mise en valeur et préservation stricte des fonds de vallées, EBC, cônes de vue…);

> Des enjeux de respect des réalités propres à chaque commune, et notamment des réalités bâties : ajustement des règles de recul, bande de constructibilité pour s'adapter à l'environnement immédiat, dispositions particulières de hauteurs pour le respect du profil urbain, etc.

> Des enjeux plus juridiques liés notamment aux changements législatifs, à la prise en compte des documents supra-communaux, aux préconisations des Services de l'État, etc.

Une recherche d'adaptation en cohérence avec des réalités vécues

Le règlement écrit et graphique ont été réalisés ensemble et au regard des choix, des projets, des réalités bâties et vécues de chaque environnement qu'ils dessinent. Ces documents ne sont pas simplement des mots et des cartes, mais ce sont des terres et des citoyens qui vivent, qui modifient et apprécient leur territoire, avec des enjeux invisibles mais pourtant des réalités connues.

Il s'agit donc de prendre en compte les avis de chacun, les éléments de vie qui font le territoire et qui ont permis d'éclairer des éléments non discernables. Avant tout, l'élaboration des pièces réglementaires et également une retranscription d'un espace vécu formalisant des règles urbanistiques adaptées.

La démarche de construction des pièces réglementaires

L'élaboration des pièces réglementaires du PLUi s'est faite par étapes successives :

1/ Déclinaison et territorialisation des orientations générales du PADD : territorialisation de l'armature urbaine (pôles centraux, pôles relais, communes « jardin », communes « plateau »), identification des secteurs commerciaux, traduction spatiale des besoins de développement économique, repérage des éléments à préserver ou à renforcer de la trame verte et bleue, …

2/ Traduction de ces identifications spatiales et ces choix en pièces réglementaires (zonage et règlement écrit) : identification des différentes zones en fonction des typologies d'espace et des enjeux d'aménagement et définition des règles du règlement écrit en cohérence.

Le règlement graphique est le document sur lequel sont représentés le zonage et les dispositions graphiques associées. Le règlement graphique est composé de 12 plans à l'échelle de la commune complète et d'un découpage des plans spécifique à chaque commune, à l'échelle 1/1500 ou 1/2000, afin de limiter le nombre de plans et de zoomer sur les secteurs urbains d'intérêt.
Les plans de zonage sont accompagnés d'une annexe listant les emplacements réservés par commune.
Le règlement écrit est le document qui contient l'ensemble des règles associées à chaque zone et aux dispositions définies dans le règlement graphique.

2. MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ASSOCIÉES



2.1. Les zones urbaines

Le Code de l'Urbanisme définit les zones urbaines, dans son article R151-18, de la manière suivante :

> *« Les zones urbaines sont dites ''zones U''. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

Secteurs et sous-secteur U à l'échelle du territoire des Quatre Vallées

LES ZONES URBAINES		
LIBELLÉ DE LA ZONE	**DESCRIPTION DE LA ZONE**	**COMMUNE(S) CONCERNÉ(E)S**
LES ZONES URBAINES À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (U)		
UA	Zone urbaine correspondant aux centres anciens et villages historiques caractérisés par un tissu urbain dense et des implantations à l'alignement de la voie cadrant l'espace rue	Bréchamps, Chaudon, Croisilles, Faverolles, Les Pinthières, Néron, Saint-Lucien, Senantes
UA1	Zone urbaine correspondant aux centres anciens des communes pôles de Nogent-le-Roi, Lormaye et Coulombs	Coulombs, Lormaye, Nogent-le-Roi
UA2	Zone urbaine correspondant au centre historique et patrimonial de Nogent-le-Roi	Nogent-le-Roi
UB	Zone urbaine correspondant aux premières extensions urbaines plus diffuse en périphérie immédiate des centres anciens	Chaudon, Coulombs Croisilles, Faverolles, Les Pinthières, Lormaye, Néron, Nogent-le-Roi, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien, Senantes
UC	Zone urbaine correspondant aux extensions urbaines récentes sous forme d'opération d'ensemble	Toutes les communes
UC1	Zone urbaine correspondant aux extensions urbaines diffuses réalisées au coup par coup et/ou présentant des risques environnementaux à l'origine d'un cadrage plus strict de l'implantation	Coulombs, Saint-Lucien, Senantes
UC2	Zone urbaine correspondant au groupement de bâtiments collectifs de Nogent-le-Roi implantés sous la forme d'opération d'ensemble	Nogent-le-Roi
LES ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES À VOCATION D'ÉQUIPEMENT ET D'ACTIVITÉ (U)		
UX	Zone urbaine accueillant des activités économiques	Chaudon, Coulombs, Faverolles, Lormaye, Nogent-le-Roi, Saint-Laurent-la-Gâtine
UE	Zone urbaine accueillant des équipements publics et/ou d'intérêt collectif	Chaudon, Coulombs, Faverolles, Les Pinthières, Nogent-le-Roi, Saint-Laurent-la-Gâtine

2.1.1. Définitions : leur caractérisation

A l'échelle du territoire des Quatre Vallées, la zone U- ou zone urbaine- est décomposées en neuf secteurs et sous-secteurs répartis entre les communes : UA et ses sous-secteurs UA1 et UA2, UB, UC et ses sous-secteurs UC1 et UC2, UE, UX.
Chacune de ces zones ayant différentes vocations, elles poursuivent des objectifs propres. Alors que les zones UX et UE sont respectivement dédiées aux activités économiques et aux équipements, les autres sont destinées principalement à l'habitat.

La zone urbaine correspondant aux centres anciens et villages - *dite zone UA* -

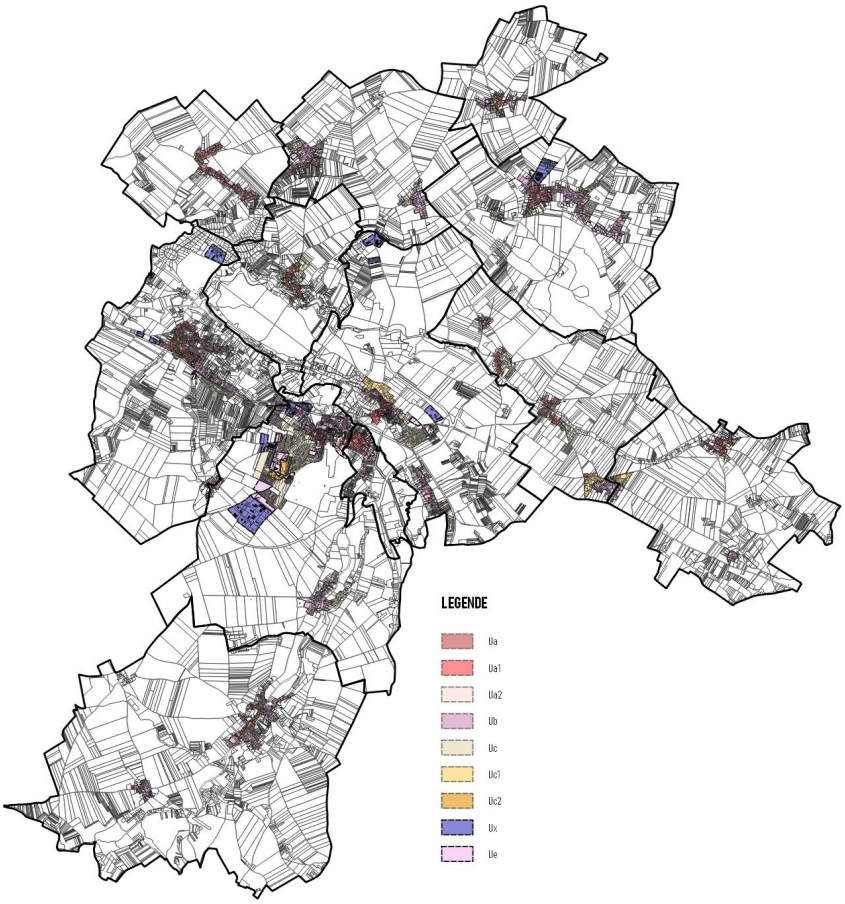
Les **zones UA** correspondent aux enveloppes déjà urbanisées des secteurs d'urbanisation associés aux centres anciens et villages historiques caractérisés par un tissu urbain dense et des implantations à l'alignement de la voie cadrant l'espace rue. Ces secteurs affichent principalement des fonctions résidentielles mais aussi des fonctions mixtes pouvant inclure services, commerces, etc.

Les zones UA reflètent les principalement centralités des communes, en dehors des zones UA1 et UA2 qui présentent à la fois une particularité dans la densité de sa forme urbaine mais également des caractéristiques patrimoniales plus marquées.

La zone urbaine correspondant aux centres anciens des communes pôles - *dite zone UA1* -

Les **zones UA1** correspondent aux enveloppes déjà urbanisées des secteurs centraux des communes pôles de Nogent-le-Roi, Lormaye et Coulombs.
Présentant une densité bâtie plus importante à l'échelle du territoire, ces secteurs sont identifiés sous le zonage UA1 qui encadre leur évolution.

La zone urbaine correspondant au centre historique de Nogent-le-Roi - *dite zone UA2* -



La **zone UA2**, délimité en un seul site, correspond au centre historique de Nogent-le-Roi et se distingue par ses qualité patrimoniales au sein d'un tissu dense et fort d'une mixité de services et de commerce.

Cette spécificité du territoire intercommunal caractérise ce sous-secteur UA2 qui se trouve encadré par des règles et prescriptions graphiques associées à cette réalité.

La zone UA2 représente la retranscription de cette volonté intercommunal de préservation du patrimoine bâti et de renforcement des pôles centraux.

Finalement, on peut souligner le fait que la zone UA2 est au cœur de nombreux enjeux du territoire et donc encadre les perspectives d'objectifs fixés à travers le PADD notamment.

La zone urbaine correspondant aux premiers faubourgs - *dite zone UB* -

La **zone UB** correspond aux premières extensions urbaines des villages, caractérisées principalement par de l'habitat plus diffus qu'en UA, aux formes variées. Les constructions proposent une implantation plus diverse, à la fois à l'alignement et à la fois en retrait, mélangeant pavillons récents aux bâtisses anciennes, et dessinant des zones plus hétérogènes, aérées et végétalisées que la zone UA.

Ces secteurs à vocation principale d'habitat peuvent accueillir certains services ou commerces de proximité.

La zone urbaine correspondant au extensions pavillonnaires - *dite zone UC* -

La **zone UC** correspond aux extensions pavillonnaires récentes, prenant souvent la forme de lotissements et d'opération d'ensemble. Ces secteurs, aisément identifiables par leur forme urbaine impliquant des constructions homogènes en milieu de parcelle, sont présents sur l'ensemble du territoire et dans toutes les communes de l'ancienne communauté de communes des Quatre Vallées.

La zone urbaine correspondant au extensions soumises aux risques - *dite zone UC1* -

La **zone UC1** présente les mêmes caractéristiques que la zone UC mais présente la particularité de comporter des enjeux environnementaux à prendre en considération. Identifiée à Coulombs et Chenicourt (Senantes / Saint-Lucien), la zone UC1 fait référence aux risques de ruissellement qui demandent un sous-zonage spécifique afin d'encadrer l'évolution bâtie de ces zones urbaine de manière responsable et alerte.

La zone urbaine correspondant aux secteurs de petits collectifs - *dite zone UC2* -

La **zone UC2** correspond à une enveloppe déjà urbanisée, uniquement présente à Nogent-le-Roi, et caractérisée par ses logements collectifs de petite et moyenne taille.

Considérant la spécificité de ce secteur en terme de gabarit, d'implantation, de volumétrie et de hauteur, d'architecture et d'intégration, ce sous-secteur entend prendre en compte la réalité de l'environnement afin d'encadrer son évolution.

La zone urbaine dédiée aux activités économiques - *dite zone UX* -

Les **zones UX** correspondent aux enveloppes déjà urbanisées dédiées aux activités économiques et accueillant d'ores et déjà des activités économiques.

La zone urbaine dédiée aux équipements - *dite zone UE* -

Les **zones UE** du PLUi correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, situés dans les enveloppes urbaines des agglomérations.
Ils accueillent principalement des équipements communaux, des complexes sportifs ou des cimetières.

UA2 et son patrimoine



Petits collectifs en UC2



Un zonage UX dédié aux activités



2.1.2. Méthodologie : leur délimitation

La présente partie souhaite s'attacher à justifier la manière et la méthodologie employée afin de définir les zones urbaines du territoire des Quatre Vallées.

La définition de la zone urbaine et de l'armature urbaine

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

La délimitation de la zone urbaine s'est servie des anciens documents en vigueur comme support de travail, tout en reprenant uniquement les enveloppes bâties existantes ou les coups partis.
Ainsi, deux priorités ont guidé la délimitation de la zone urbaine : la conformité du nouveau zonage aux objectifs du PADD et au Code de l'Urbanisme, et la délimitation d'un zonage cohérent où l'argument de la constructibilité actuelle des parcelles n'est pas recevables pour la définition de l'enveloppe de demain. Il n'est en effet pas légalement recevable de concevoir aujourd'hui un PLUi avec la même approche que les POS ont été élaborés il y a plusieurs dizaines d'années.

Support du développement urbain et résidentiel, l'armature territoriale a permis de décliner les enveloppes bâties selon leur statut, que ce soit une zone urbaine principale (bourg), une seconde polarité (village) ou bien un hameau. L'ensemble du tissu urbanisé de ces espaces, ainsi que leur potentiel de renouvellement urbain, ont été identifiés en zone U.

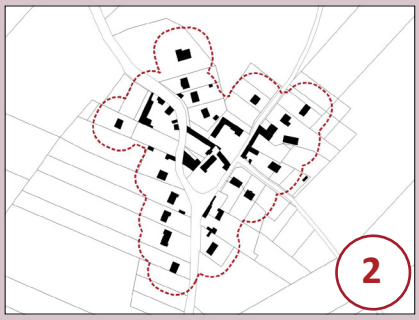
Les périmètres extérieurs de ces enveloppes, leurs limites, ont été définis à partir de la méthode suivante :

1/ Une approche géomatique et systématique

Les contours des enveloppes urbaines ont d'abord été définis de manière systématique en appliquant un périmètre de 25m autour des constructions n'étant pas des constructions légères, permettant de visualiser les bâtiments présents à moins de 50m les uns des autres. Cette première définition s'appuit sur la définition méthodologique conçue conjointement entre les Services de l'Etat, les communes et le Bureau d'Etudes afin de répondre aux orientations législatives quant à une planification cohérente et stratégique du territoire. Au-delà de ces 25m, nous entrons dans de l'extension urbaine.



1 *Le cadastre sert de base à l'analyse*



2 *Sélection des bâtiments situés à moins de 50m les uns des autres*



3 *Ajustement d'une enveloppe concave et ajustée au parcellaire*

Cette approche a permis d'avoir une grille de lecture commune à l'échelle du territoire intercommunal, mais elle présente l'écueil de ne pas toujours être à jour- certains bâtiments n'étant pas cadastrés- ou adaptée aux réalités du terrain, aux réalités d'usage et à la configuration des lieux.

La deuxième étape est donc primordiale et permet de réaliser un travail d'affinage pour déterminer les spécificités réelles de chaque enveloppe urbaine et les détailler au regard d'une approche méthodologique commune et objective mais selon une approche de terrain.

2/ Une approche de terrain

A partir de cette approche et pour parvenir au tracé des enveloppes urbaines, un travail de redéfinition de ces périmètres a été élaboré avec les communes en tenant compte :

- De la configuration des lieux et des parcelles ;
- Des projets en cours ou des coups partis ;
- Des bâtiments manquants et ceux ayant disparus ;
- Des espaces de nature en ville ou espaces patrimoniaux ;
- Des autres contraintes techniques ou réglementaires : route, coupure d'urbanisation, …

Au-delà de cette méthodologie et afin de définir les groupements bâtis éligibles à la zone urbaine, il est avant tout proposé de définir des critères objectifs qui s'appliquent à l'ensemble du territoire. Les ensembles identifiés qui répondent à ces critères sont alors zonés en zone urbaine, tandis que les autres en sont exclus et sont intégrés aux zones agricoles ou naturelles, selon leur environnement proche.

Ainsi, l'éligibilité à la zone urbaine se base sur trois critères obligatoires considérant le nombre de bâtis, l'organisation autour de plusieurs axes de circulation et la capacité d'accueil de nouvelles constructions.

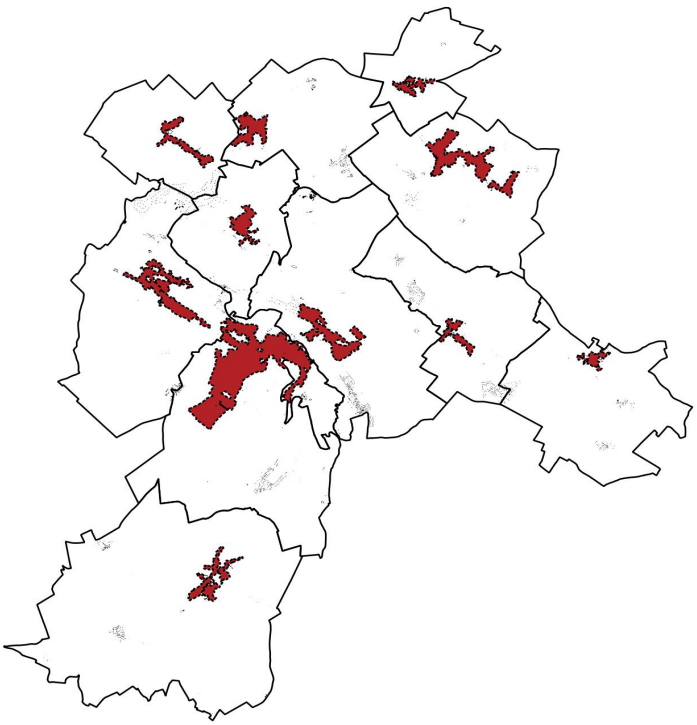






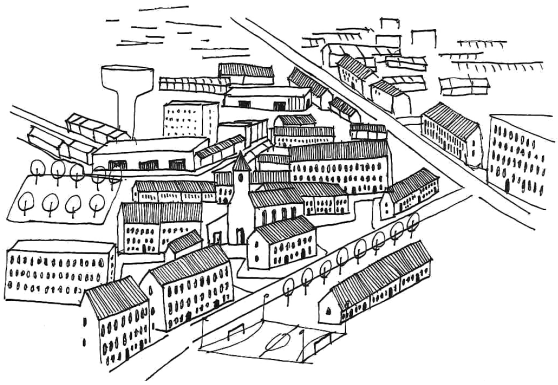
En prenant en compte ces trois critères, on dénombre une trentaine de zones urbaines de taille et de fonction différentes. Un travail de hiérarchisation a donc été établi afin de déterminer les secteurs de développement potentiel et fixer des objectifs de densité différenciés et règles de constructibilité.
Trois groupes se sont dessinés :

LES BOURGS

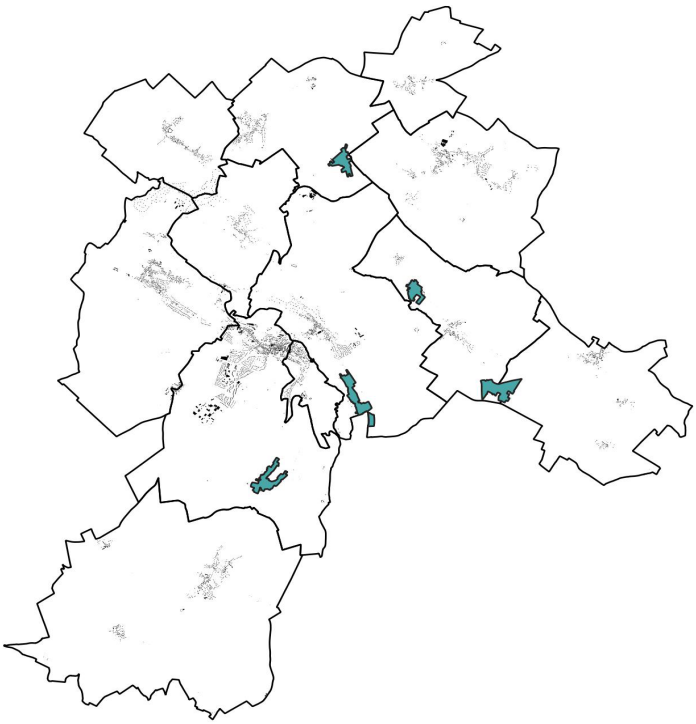


Les bourgs se définissent comme des ensembles urbain de taille significatives présentant une ou des centralités urbaines rassemblant les équipements et/ ou des services et/ou des activités. La trame bâtie est structurée autour d'un noyau ancien ou hiérarchisé.

En tant que centralités, les bourgs pourront bénéficier d'une constructibilité au sein de la zone urbaine mais aussi de zones d'extensions en fonction des besoins.



Les villages



Les villages sont des ensembles d'habitations organisés autour d'un noyau traditionnel constituant une unité par la continuité du bâti, par son organisation et son implication spatiale le long des voies et des espaces publics.
De taille suffisamment significative pour avoir un fonctionnement propre, les villages sont composés de plus de 60 habitations, et peut comporter ou avoir comporté un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité-administratifs (mairie, école,...), culturels ou commerciaux.

Les villages constituent un espace de vie à l'échelle locale.

En tant que seconde polarité des communes, les villages pourront bénéficier d'une constructibilité au sein de la zone urbaine mais aussi de zones d'extensions plus exceptionnelle en fonction des besoins.

Les hameaux



Les hameaux, bien plus restreints, doivent tout de même correspondre à des ensembles bâtis denses et compacts de plus de 20 habitations, constitué d'un noyau historique (antérieur à 1945) et être implanté le long d'un minimum de deux voies publiques.

Certains critères limitant viennent préciser la constructibilité de ces hameaux, et notamment la présence d'activité d'élevage, l'absence de potentiel de constructibilité ou bien l'absence de réseau d'assainissement et d'eau potable suffisants.

Les hameaux ainsi classés en zone U pourront densifier l'enveloppe existante mais aucune extension n'y est autorisé, en accord avec les objectifs fixés par le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France

A l'échelle du territoire des Quatre Vallées, cette hiérarchisation a permis d'identifier :

> **11 zones urbaines principales** (les polarités de Nogent-le-Roi et Lormaye étant fusionnées sur une même continuité urbaine) ;
> **5 polarités secondaires** incluant Vacheresses-les-Basses, Chandelles, Dancourt, Chenicourt et l'Aumône ;
> **5 hameaux** : Le Coudray, Saugis, Feucherolles, Vaubrun, le Bout au Duhay.

La hiérarchisation des enveloppes bâties, que ce soit des bourgs, villages ou hameaux, n'a pas une influence directe sur le zonage qui sera associé à chaque secteur. Le type de zone, qu'elle soit UA, UB ou UC, dépend de la forme urbaine présente au sein de ces entités et dépend de l'évolution réglementaire et urbaine qui est attendue.

Ainsi, les bourgs sont composés de zones UA et UB dans les communes relais, jardins, et plateaux, tandis que les bourgs dans les communes pôles sont encadrés par un zonage UA mais aussi UA1 et UA2 en fonction des réalités de densité et de patrimoine qui s'y développent.
Les villages et les hameaux, beaucoup moins denses, sont quasi exclusivement définit par des zones UB et UC, en rapport à la forme urbaine que ces ensembles bâtis présentent aujourd'hui, plus diffuse et moins mixtes que ne peuvent l'être les polarités principales du territoire.

Nous verrons dans les parties suivantes que le zonage souhaite reconnaitre le caractère urbanisé de l'espace mais souhaite également, par ses règles associées, conserver le caractère de l'urbanisation existante et rester dans des capacités d'évolution qui répondent aux besoins et aux réalités des sites.

Finalement et pour rappel, les groupements bâtis et bâtiments isolés non éligibles à la zone U, continuent cependant d'exister et sont rattachés aux zones A ou N en fonction de leur proximité de ces espaces. Leur présence dans ces zones n'autorise pas de nouvelles constructions mais autorise l'évolution de l'existant, c'est-à-dire la construction d'annexes et d'extensions au bâti existant.

GROUPEMENT BÂTI NON ÉLIGIBLE À LA ZONE U : SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE



GROUPEMENT BÂTI NON ÉLIGIBLE À LA ZONE U : FAVEROLLES



GROUPEMENT BÂTI NON ÉLIGIBLE À LA ZONE U : COULOMBS



LA ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - *DITE ZONE UX* -

Les zones UX correspondent aux périmètres actuels, soit des zones d'activités économiques, soit des sites économiques groupés. Répartis sur six communes, ces zones se situent, pour la plupart, dans ou au contact d'une zone urbaine définie, que ce soit un bourg ou un village, tandis que d'autres sont détachées.

La délimitation permet d'identifier l'existant et considérer les projets en réponses aux volontés intercommunales de consolider l'offre économique et la création d'emploi sur le territoire pour se détacher du phénomène de résidentialisation du territoire des Quatre Vallées.

LA ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ÉQUIPEMENTS - *DITE ZONE UE* -

Ces secteurs ont été délimités à partir de leur emprise actuelle, de la configuration des lieux et de leurs capacités d'évolution.

Les zones UE n'ont été identifiées que sur les emprises significatives regroupant souvent les équipements scolaires ou sportifs. Les bâtiments ou emprises isolés au sein de la zone urbaine, tels que les églises ou les mairies, ont été identifiés au sein des zones UA (et ses sous-secteurs) ou UB. Cela explique notamment qu'au sein de certains espaces urbanisés, bien qu'il puisse y exister quelques équipements et services publics, aucune zone UE n'a été identifiée.

2.1.3. Les règles d'aménagement et de constructibilité

Les zones urbaines à vocation principale d'habitat permettent à la fois l'évolution des enveloppes urbaines existantes (évolution des constructions existantes, nouvelles constructions) et leur mutation (renouvellement urbain). Elles reconnaissent et permettent également la mixité des fonctions urbaines en autorisant l'habitat, les services, le commerce, etc.
Les paragraphes suivants s'attachent à faire une présentation succincte des règles d'aménagement et de constructibilité qui encadrent chaque zone, justifiant d'une réponse à des perspectives d'évolution et des réalités contextuelles de chacune.

La zone urbaine correspondant aux centres anciens et villages - *dite zone UA* -

La zone UA correspond aux centres anciens et aux villages historiques caractérisés par un tissu urbain dense et des implantations généralement à l'alignement de la voie cadrant l'espace rue.

L'objectif des dispositions établies dans le règlement est d'avoir une cohérence de règles, et donc d'aménagement à cette échelle, entre les prescriptions relatives à la préservation et la valorisation du patrimoine et donc des caractéristiques architecturales et les prescriptions d'urbanisme plus générales.
Les règles d'implantation, de hauteur, … ont été définies pour permettre l'inscription des nouveaux projets en cohérence et en bonne intégration avec le tissu urbain existant*, souvent à valeur patrimoniale, et également pour conserver un maillage urbain dense à l'échelle de ces cœurs de dynamisme.
Que ce soit en terme d'implantation ou de clôture, il est toujours recherché une continuité de l'existant afin de ne pas dénaturer le caractère des secteurs et de faire perdurer une identité qui pourrait tendre à se perdre.

La zone UA, présente sur la quasi totalité du territoire, et reflétant une forme urbaine unificatrice de cette identité des Quatre Vallées, demande aussi une certaine flexibilité en terme de volumétrie pour respecter le profil urbain des communes. C'est pour cette raison qu'une disposition particulière encadre les hauteurs de quatre communes du territoire, assurant ainsi une intégration adaptée aux centralités constituées.

La zone urbaine correspondant aux centres anciens des communes pôles - *dite zone UA1 et UA2* -

La zone UA1 correspond aux centres anciens des communes pôles de Nogent-le-Roi, Lormaye et Coulombs, tandis que la zone UA2 est associée spécifiquement au cœur patrimonial et historique de Nogent-le-Roi.

L'objectif des dispositions établies dans le règlement est avant tout, que ce soit pour la zone UA1 ou UA2, d'assurer la continuité de l'implantation architecturale et volumétrique spécifique aux centres anciens (avec une spécificité de hauteur sur la zone UA1 de Nogent-le-Roi). Ces deux zones sont garantes de l'identité marquée du territoire des Quatre Vallées d'où une approche en terme de qualité architecturale bien plus stricte pour refléter et préserver l'existant. De plus, en tant que centralités des communes pôles, le règlement vise à garantir les perspectives de densité et d'évolution bâti*, dans le respect et la poursuite de cette mixité qui les caractérise.

La zone urbaine correspondant aux premiers faubourgs - *dite zone UB* -

La zone UB correspond aux premières extensions urbaines en périphérie immédiate des centres anciens.

L'objectif des dispositions établies dans le règlement est de reconnaître les spécificités de ces quartiers en termes d'implantation, de végétalisation, etc. et d'autoriser leurs densification ou mutations au travers de règles adaptées*.
Ainsi, les règles d'implantation ont été imaginées pour qu'il demeure une structuration du bâti vis-à-vis de l'espace public, qui n'est pas toujours l'alignement et que les capacités de densification soient possibles (notamment en adaptant la règle sur les bandes de constructibilité et en encadrant la part végétalisée à assurer).
La zone UB se veut aussi plus flexible sur la qualité architecturale tout en assurant le respect de l'existant.

La zone UB, présente sur la quasi totalité du territoire, et reflétant une forme urbaine unificatrice de cette identité des Quatre Vallées, demande aussi une certaine flexibilité en terme de volumétrie pour respecter le profil urbain des communes. C'est pour cette raison qu'une disposition particulière encadre les hauteurs de quatre communes du territoire, assurant ainsi une intégration adaptée aux centralités constituées.

LA ZONE URBAINE CORRESPONDANT AU EXTENSIONS PAVILLONNAIRES - *DITE ZONE UC* -

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

L'objectif de la règle est de rechercher une intégration des opérations au socle naturel mais d'assurer également ce rôle de transition vers les espaces agricoles et naturels desquels ces zones sont adjacentes. Ainsi, la poursuite des choix d'implantation*, la flexibilité architecturale, et la bonne mesure de la part de pleine-terre sont les principaux outils qui ont été mobilisés.

LA ZONE URBAINE CORRESPONDANT AU EXTENSIONS SOUMISES AUX RISQUES - *DITE ZONE UC1* -

La zone UC1 correspond aux extensions urbaines diffuses réalisées au coup par coup et sujette à des risques environnementaux à prendre en considération.

L'objectif recherché par ce secteur est de maintenir une faible densité qui caractérise ces espaces en conservant des espaces de respiration au sein des tissus urbanisés. Ainsi, assurer une évolution responsable de l'existant et permettre une densification mesurée en considérant les problématiques connues liées au ruissellement, notamment à travers des règles de gestion de l'artificialisation, est au cœur de la réglementation qui cadre la zone.
La réussite de ces objectifs passe principalement dans l'assurance d'une forte perméabilité et donc par un coefficient de pleine-terre important dans un secteur aux parcelles conséquentes.

LA ZONE URBAINE CORRESPONDANT AUX SECTEURS DE PETITS COLLECTIFS - *DITE ZONE UC2* -

La zone UC2 correspond aux groupements de bâtiments collectifs présents à Nogent-le-Roi et implantés sous la forme d'opération d'ensemble.

Ce zonage reconnait la particularité de ces quartiers et entend conserver leur cohérence en cas de projet d'évolution ou de mutation avec des règles spécifiques sur les hauteurs, les implantations, …

LA ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - *DITE ZONE UX* -

Les zones UX permettent, à la fois, l'évolution des sites économiques existants (évolution des constructions existantes, nouvelles constructions) et leurs mutations (renouvellement urbain). Elles reconnaissent et permettent également la mixité des activités économiques afin d'encourager la pérennisation et l'implantation de nouvelles activités au sein de ces espaces localisés.

Les règles dans ces zones ont été établies afin de pouvoir faire évoluer les constructions existantes en cohérence avec le tissu urbain. Les choix d'implantation (recul par rapport à la voie), les règles de hauteur, … traduisent cette volonté. Les dispositions réglementaires ont également été établies dans l'objectif de permettre l'optimisation du foncier économique et la densification de ces espaces, tout en recherchant une qualité d'insertion urbaine et paysagère des constructions, notamment vis-à-vis des zones d'habitat pouvant se trouver à proximité.

LA ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ÉQUIPEMENTS - *DITE ZONE UE* -

Pour les zones UE, les destinations autorisées sont ciblées : équipements d'intérêt collectif ou de services publics. En effet, il s'agit, à la fois, de reconnaître l'existence de ces sites et de leur permettre d'évoluer. Les règles s'appliquant à ces zones sont très peu réglementées dans la mesure où la plupart de ces sites sont de maîtrise foncière publique et/ou gérés par les collectivités.

A noter que dans l'ensemble des secteurs et sous-secteurs précédents, les dispositions des OAP viennent compléter ou préciser, pour certains sites, les règles établies dans le règlement.

** En zone urbaine, les règles encadrant les annexes (60 m² maximum) permettent de répondre à la poursuite du mode de vie et cadre de vie existant, notamment en permettant l'édification de double garage (minimum 50m²).*

2.1.4. Résultats et objectifs poursuivis

La présente partie fait un bilan sommaire de chaque zone urbaine, en soulignant du même fait les choix et objectifs poursuivis par les mobilisations réglementaires en lien avec la structure du PADD.

Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

Les zones urbaines à vocation d'habitat (UA, UB, UC et leurs sous-secteurs) couvrent plus de 6 % du territoire.

L'identification et les capacités en termes d'aménagement et de construction de ces zones traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de structurer le développement résidentiel en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire et donc en renforçant les centralités mixtes.

L'objectif est, en premier lieu, de renforcer les centralités (bourgs), qui représentent 0,30 % des zones urbaines à vocation principale d'habitat identifiées dans le PLUi et autoriser, à leur échelle, des évolutions du tissu urbain (par mutation, évolution des constructions existantes, ou densification) pour des vocations résidentielles ou mixtes.
En second lieu, l'objectif est de reconnaître et de permettre un confortement des pôles d'urbanisation secondaires (villages et hameaux). Il s'agit d'un enjeu d'aménagement du territoire qui reste limité, et qui ne remet pas en cause l'objectif principal de « renforcer les centralités ».

De manière générale, les zones UA, UB, UC et UC2 viennent répondre aux objectifs de diversification de l'offre et de confortement de l'existant. Les zones UA couvrent 0,86 % du territoire des Quatre Vallées, les zone UB 2,14 % du territoire, le zone UC 1,82 %, et la zone UC2 seulement 0,06 % du territoire.

ORIENTATION DU PADD

« Développement du «coworking» (déjà en place à Nogent-le-Roi), de «pépinières d'entreprises» ou «cafés numériques» sur des sites stratégiques » (axe 1, obj.2)
« Valorisation du cadre de vie rural du territoire, par le maintien et la requalification des entrées de villages » (axe 2, obj. 2)
« Mise en valeur du cadre paysager des communes jardins représentées par les communes de Saint-Lucien, Bréchamps et Senantes » (axe 2, obj. 2)
« Préservation des caractéristiques agricoles et rurales des communes de plateau représentées par Croisilles, Les Pinthières, Saint-Laurent-la-Gâtine » (axe 2, obj. 2)
« Intégration des bâtiments d'activité aux tissus urbains » (axe 2, obj. 2)
« Implantation d'activités dans les centre-bourgs, dans le respect du cadre de vie et en limitant les nuisances générées » (axe 2, obj. 4)
« Mise en valeur et restauration du patrimoine bâti du territoire » (axe 2, obj. 6)
« Confortement et développement d'une offre en services et en équipements variée dans les communes centres et pôles secondaires » (axe 3, obj. 1)
« Confortement des équipements publics de santé et scolaires de l'intercommunalité pour garantir un cadre de vie adapté pour les habitants » (axe 3, obj. 1)
« Renforcement de l'offre culturelle sur les communes centre et permettre un développement complémentaire selon les besoins et ressources des communes » (axe 3, obj. 1)
« Renforcement de l'offre sportive sur l'ensemble du territoire » (axe 3, obj. 1)
« Maintien d'une capacité adaptée en équipements scolaires, périscolaires et de petite enfant » (axe 3, obj. 1)
« Maintien et renforcement de l'offre en commerces de proximité et ambulants dans les villages et pôles relais» (axe 3, obj 2)
« Développement de l'offre commerciale dans les communes pôles relais » (axe 3, obj. 2)
« Développement des emplois sur le territoire des 4 Vallées pour éviter le phénomène de résidentialisation des villages et diminuer les déplacements domicile-travail » (axe 3, obj. 2)
« Cadrer la division parcellaire «en drapeau» et limiter la densification excessive des secteurs pavillonnaires» (axe 3, obj. 4)
« Optimisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine par les constructions dans les dents creuses » (axe 3, obj. 4)

ORIENTATION DU PADD

« Requalification des friches industrielles et agricoles comme potentiel de création de logements » (axe 3, obj.4)
« Intégration des nouvelles constructions dans le cadre urbain et paysager » (axe 3, obj. 4)
« Faire perdurer les caractéristiques architecturales locales dans les nouvelles constructions » (axe 3, obj. 6)
« Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti des centre-bourg » (axe 3, obj. 6)

Les zones UA1 et UA2 poursuivent des objectifs plus précis considérant l'approche patrimoniale et particulièrement dense à l'échelle du territoire. Il y a d'abord une volonté de densification urbaine et humaine de ces secteurs centraux, mais c'est aussi une volonté de conserver l'histoire et l'identité de tout le territoire des Quatre Vallées qui transparaît à travers ces zones.

Les zones UA1 représente 0,21 % du territoire et la zone UA2 en représente 0,08 %.

ORIENTATION DU PADD

« Développement du « coworking » (déjà en place à Nogent-le-Roi), de « pépinières d'entreprises » ou « cafés numériques » sur des sites stratégiques » (axe 1, obj.2)
« Intégration des bâtiments d'activité aux tissus urbains » (axe 2, obj. 2)
« Préservation et valorisation des cônes de vue emblématiques du territoire » (axe 2, obj. 2)
« Implantation d'activités dans les centre-bourgs, dans le respect du cadre de vie et en limitant les nuisances générées » (axe 2, obj. 4)
« Mise en valeur et restauration du patrimoine bâti du territoire » (axe 2, obj. 6)
« Confortement et développement d'une offre en services et en équipements variée dans les communes centres et pôles secondaires » (axe 3, obj. 1)
« Confortement des équipements publics de santé et scolaires de l'intercommunalité pour garantir un cadre de vie adapté pour les habitants » (axe 3, obj. 1)
« Renforcement de l'offre culturelle sur les communes centre et permettre un développement complémentaire selon les besoins et ressources des communes » (axe 3, obj. 1)
« Renforcement de l'offre sportive sur l'ensemble du territoire » (axe 3, obj. 1)
« Maintien d'une capacité adaptée en équipements scolaires, périscolaires et de petite enfant » (axe 3, obj. 1)
« Maintien et renforcement de l'offre en commerces de proximité et ambulants dans les villages et pôles relais» (axe 3, obj 2)
« Développement de l'offre commerciale dans les communes pôles relais » (axe 3, obj. 2)
« Développement des emplois sur le territoire des 4 Vallées pour éviter le phénomène de résidentialisation des villages et diminuer les déplacements domicile-travail » (axe 3, obj. 2)
« Optimisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine par les constructions dans les dents creuses » (axe 3, obj. 4)
« Intégration des nouvelles constructions dans le cadre urbain et paysager » (axe 3, obj. 4)
« 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 » (axe 3, obj. 5)
« Faire perdurer les caractéristiques architecturales locales dans les nouvelles constructions » (axe 3, obj. 6)
« Mise en valeur du centre ancien de Nogent-le-Roi » (axe 3, obj. 6)
« Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti des centre-bourg » (axe 3, obj. 6)

Finalement, la zone UC1, en réponse aux besoins d'encadrement spécifique, répond de fait aux objectifs qui la définissent et en sont à l'origine, soit la bonne gestion des risques environnementaux qui s'y dessinent.
Les zones UC1, présentes dans peu de commune, couvrent 0,21 % du territoire intercommunal.

Qu'il soit pôle principal ou pôle secondaire, le renforcement de ces espaces, déjà urbanisés, vise également des objectifs d'optimisation du foncier qui permettent d'éviter ou de limiter les consommations de foncier sur les espaces naturels ou agricoles par ailleurs.

ORIENTATION DU PADD

« Mise en valeur du cadre paysager des communes jardins représentées par les communes de Saint-Lucien, Bréchamps et Senantes » (axe 2, obj. 2)
« Cadrer la division parcellaire «en drapeau» et limiter la densification excessive des secteurs pavillonnaires» (axe 3, obj. 4)
« Intégration des nouvelles constructions dans le cadre urbain et paysager » (axe 3, obj. 4)
« Faire perdurer les caractéristiques architecturales locales dans les nouvelles constructions » (axe 3, obj. 6)

LA ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - *DITE ZONE UX* -

Les zones UX présentes sur le territoire couvrent près de 0,68 % du territoire.

Ces zones marquent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de consolider et dynamiser le tissu d'entreprises locales sur l'ensemble du territoire, en permettant le maintien et l'évolution des activités économiques, notamment au sein des espaces économiques majeurs et structurants que sont les zones d'activités économiques et les sites économiques regroupés comme la ZI du Poirier.

ORIENTATION DU PADD

« Valorisation des friches urbaines comme potentiels fonciers mobilisables » (axe 2, obj. 2)
« Intégration des bâtiments d'activité aux tissus urbains » (axe 2, obj. 2)
« Confortement et développement d'une offre en services et en équipements variée dans les communes centres et pôles secondaires » (axe 3, obj. 1)
« Développement des emplois sur le territoire des 4 Vallées pour éviter le phénomène de résidentialisation des villages et diminuer les déplacements domicile-travail » (axe 3, obj. 2)
« Maintien et développement des activités économiques au sein des zones d'activité existantes » (axe 3, obj.2)
« Optimisation du foncier disponible au sein des zones d'activités existantes au vue d'une qualification de ces espaces » (axe 3, obj. 2)

LA ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ÉQUIPEMENTS - *DITE ZONE UE* -

Les zones UE couvrent près de 0,27 % du territoire.

Ces zones, identifiées au PLUi, traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de conforter et de valoriser l'offre en équipement du territoire, au-delà des frontières communales. Situées dans l'enveloppe urbaine, l'objectif est de permettre l'évolution et l'adaptation de ces sites.

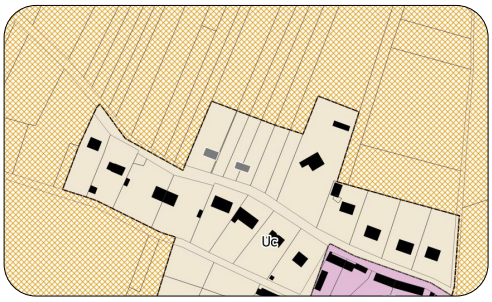
ORIENTATION DU PADD

« Confortement et développement d'une offre en services et en équipements variée dans les communes centres et pôles secondaires » (axe 3, obj. 1)
« Confortement des équipements publics de santé et scolaires de l'intercommunalité pour garantir un cadre de vie adapté pour les habitants » (axe 3, obj. 1)
« Renforcement de l'offre sportive sur l'ensemble du territoire » (axe 3, obj. 1)
« Maintien d'une capacité adaptée en équipements scolaires, périscolaires et de petite enfant » (axe 3, obj. 1)

2.1.5. Précisions et particularismes

Certains éléments du règlement graphique et écrit connaissent des particularités qui se sont établies au fur et à mesure des ajustements en permanence et au fil du perfectionnement des connaissances des réalités qui régissent au sein des communes et leurs territoires.

Les habitations non cadastrées



L'un des exemples premier relève du règlement graphique puisque des parcelles non cadastrées ont été classées en zone urbaine grâce aux travail d'ajustement réalisé conjointement entre les techniciens et les élus communaux.
En effet, nombre de parcelles accueillent d'ores et déjà des habitations au sein des communes, dont certaines se trouvent en lisière de zone urbaine. Cette insertion de parcelles semblant vides dans la zone urbaine peut donc poser question mais est le fruit d'une vérification de terrain. Un habillage au règlement graphique permet de prendre connaissance des constructions non cadastrées mais existantes.

Dans cette même lignée, les connaissances communales ont permis de mettre à jour les «coups partis», soit les permis d'aménager (PA) et les permis de construire (PC) d'ores et déjà validés au moment de l'élaboration du PLUi même si aucune construction n'est encore réalisée.
Ces coups partis, inclus ou au contact de la zone urbaine, doivent être considérés et intégrés à la zone urbaine puisqu'ils sont considérés comme une urbanisation effective. A savoir que les PA et PC concernant des parcelles pouvant questionner au regard du règlement graphique, sont annexés à la pièce 1.4.3 du présent PLUi et ont été comptabilisés.

Les coups partis



Un profil urbain adapté : Saint-Laurent-la-Gâtine



Un profil urbain adapté : Néron



Un profil urbain adapté : Saint-Lucien

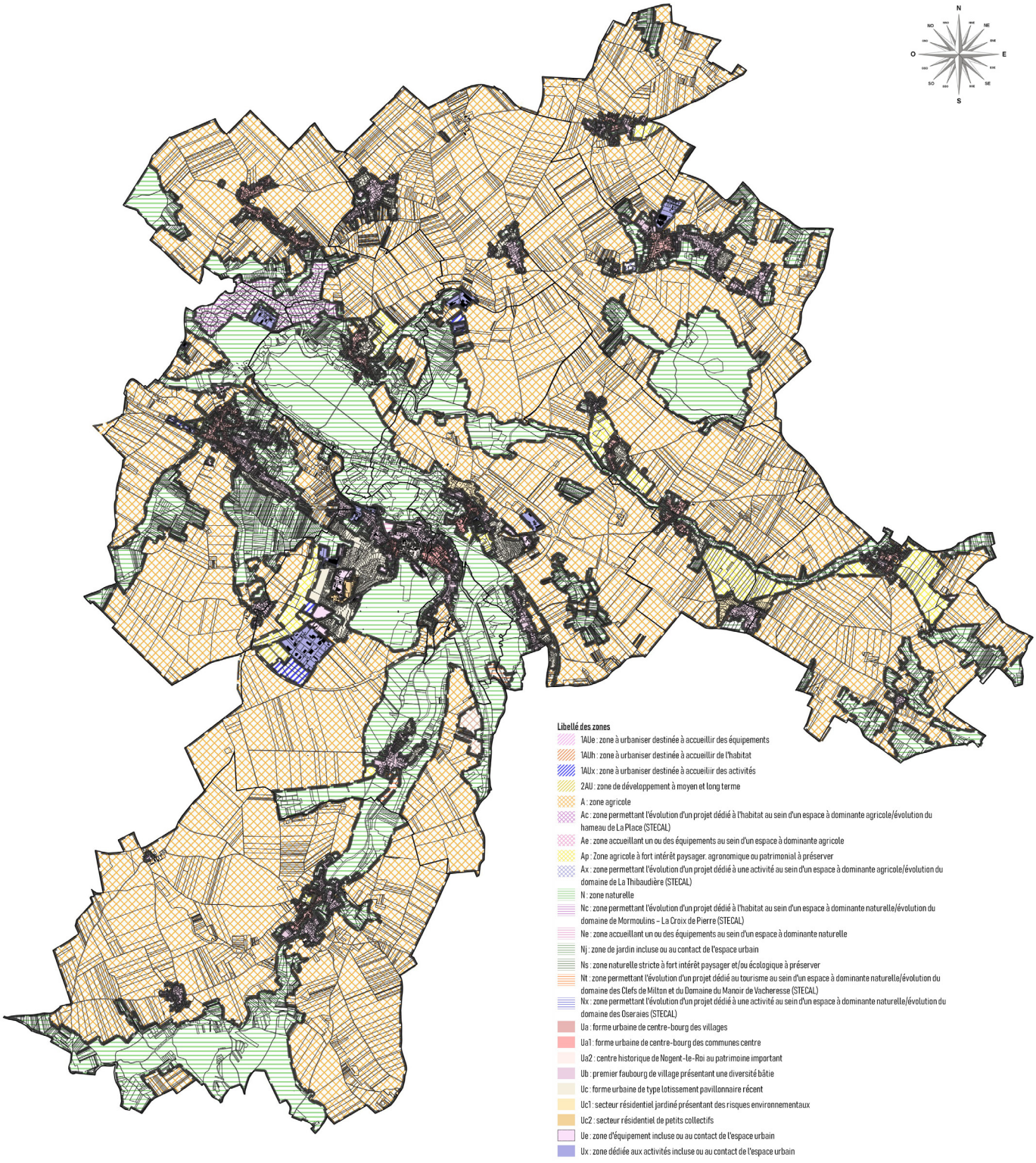


Ces coups partis sont ajustés au regard du PA et du projet tel qu'établi et en cours de réalisation. A savoir que le zonage associé au PA route de Vaubrun a été réajusté suite à l'enquête publique où une erreur matérielle a été constatée par un administré.

Considérant les zones urbaines, une spécificité s'applique à l'ensemble des zones habitées des communes de Néron, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien et Senantes.
En effet, les dispositions particulières associées aux hauteurs des constructions stipulent que, malgré les dispositions applicables dans chaque zone, «*La hauteur des constructions sera limitée à un maximum de 4 mètres à l'égout du toit (soit R+C) pour [...] les communes présentant un profil urbain de gabarit plus réduit. C'est le cas des communes de Néron, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien et Senantes ».*

Cette particularité intervient en réponse aux nombreux objectifs du PADD souhaitant un respect de l'histoire bâtie des villages et en rapport avec la réalité architecturale et la forme urbaine de ces communes qui ont une silhouette homogène et basse.

Ainsi, permettre une hauteur supplémentaire dans ces communes aurait un impact visuel important créant un vis-à-vis non souhaitable.



A titre informatif, et en l'absence de possibilité d'émettre des données quantitatives quant aux précédents documents d'urbanisme applicables sur le territoire et précédant le PLUi, il est nécessaire de souligner que les zones urbaines et donc les zones constructibles ont été fortement réduites.

Les objectifs de réduction de consommation de l'espace et la méthodologie d'application de définition des zones urbaine ont permis d'établir des zones constructibles éclairées et adaptées aux territoires, s'appuyant sur les documents d'urbanisme précédents mais sans pour autant chercher à tendre vers leurs réalités et leur méthode qui a évolué depuis l'élaboration des POS. La prise en compte de cet objectif de réduction a été au cœur du processus d'élaboration du projet, tout en s'accordant au plus près de la réalité actuelle du territoire et des besoins communaux.

2.2. Les zones à urbaniser

Le Code de l'Urbanisme définit les zones à urbaniser, dans son article R.151-20, de la manière suivante :

> *« Les zones à urbaniser sont dites ''zones AU''. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
>
> *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*
>
> *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme* [...] *».*

Les zones à urbaniser à l'échelle du territoire des Quatre Vallées

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à l'urbanisation et, plus particulièrement, aux secteurs d'extension urbaine (à noter néanmoins que quelques zones AU se situent dans les enveloppes urbaines c'est le cas à Senantes notamment.

Les **zones 1AU**, à court terme, correspondent aux zones AU ayant une capacité suffisante en termes de voirie et de réseaux pour desservir les constructions. Ces zones peuvent être aménager, à compter de l'application du PLUi, sous condition que les projets respectent les modalités d'aménagement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les **zones 2AU**, à long terme, correspondent aux zones AU n'ayant pas une capacité suffisante en termes de voirie et de réseaux pour desservir les constructions. Ces zones ne peuvent pas être aménagées à compter de l'application du PLUi. Leur ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à une procédure d'évolution du PLUi.

Secteurs AU à l'échelle du territoire des Quatre Vallées

LES ZONES À URBANISER		
LIBELLÉ DE LA ZONE	**DESCRIPTION DE LA ZONE**	**COMMUNE(S) CONCERNÉ(E)S**
LES ZONES À URBANISER (AU)		
1AUh	Zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation principale d'habitat	Toutes les communes (Exceptées Croisilles et Nogent-le-Roi)
1AUe	Zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation principale d'équipements	Coulombs, Néron
1AUx	Zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation principale d'activités	Chaudon, Coulombs, Nogent-le-Roi
2AU	Zone à urbaniser à long terme à vocation mixte d'habitat, d'activités économiques, d'équipements d'intérêt collectif et de service publics et de loisirs	Bréchamps, Chaudon, Nogent-le-Roi

2.2.1. Définitions : leur caractérisation

A l'échelle du territoire des Quatre Vallées, les zones à urbaniser 1AU (court/moyen terme) et 2AU (long terme) se décomposent en plusieurs types dépendamment des objectifs poursuivis et des caractéristiques qui les définissent. Toutes ces zones - exceptée 2AU - font l'objet d'OAP, pièce 3 du PLUi.

La zone à urbaniser à vocation principale d'habitat - *dite zone 1AUh* -

Les **zones 1AUh** - ou zones à urbaniser à vocation principale d'habitat - sont destinées à accueillir les futures opérations d'habitat.

Ces zones à urbaniser permettent de répondre aux besoins en matière de création de nouveaux logements, sur le territoire, d'ici à 2030, en complément des objectifs de renouvellement urbain définis globalement et à l'échelle de chacune des communes.

Ces zones 1AUh font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce 3 du PLUi.

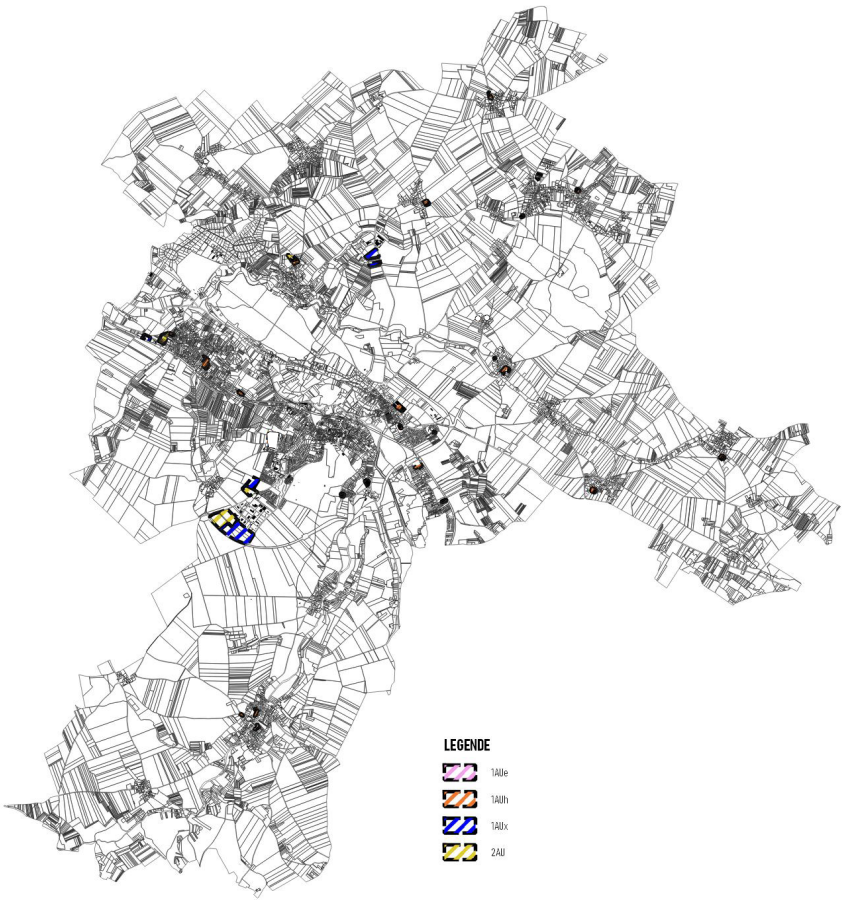
La zone à urbaniser à vocation principale d'activité économique - *dite zone 1AUx* -

Les **zones 1AUx** - ou zones à urbaniser à vocation principale d'activité économique- sont destinées à accueillir les futures opérations économiques à l'échelle du territoire communautaire.
Ces zones doivent permettre de répondre aux besoins en matière de développement économique, d'extensions d'activités et d'accueil d'entreprises sur le territoire à l'horizon 2030

La zone à urbaniser à vocation principale d'équipement - *dite zone 1AUe* -

Les **zones 1AUe** - ou zones à urbaniser à vocation principale d'équipement - matérialisent, hors enveloppe urbaine, les besoins de création, de délocalisation ou d'évolution des équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

La zone à urbaniser à long terme - *dite zone 2AU* -



Les **zones 2AU** - zones à urbaniser à long terme - sont inconstructibles dans un premier temps mais sont définies afin d'être mobilisables dans un second temps, soit après les zones 1AU.

La vocation principale des zones 2AU, bien que projetée, n'est pas définie puisque leur ouverture à l'urbanisation demandera une reconsidération de ces espaces et une mise en contexte.

Ainsi, sur le territoire intercommunal, deux zones 2AU sont projetées pour l'évolution de l'habitat (Bréchamps, Chaudon), tandis que deux sont projetée pour l'évolution économique (Nogent-le-Roi).

2.2.2. Méthodologie : leur délimitation

La délimitation des zones à urbaniser est un travail long et fastidieux, d'ajustement et de considération puisque les enjeux du PADD se concentrent dans ces zones d'extension.

La délimitation du territoire a permis de hiérarchiser les groupements bâtis par groupe. Pour ce faire, et afin de définir les groupements bâtis éligibles à la zone urbaine, il a été proposé de définir des critères objectifs qui se sont appliqués à l'ensemble du territoire et ont déterminés les zones urbaines.

Avec 31 entités définies en zone urbaine, de taille et fonction différentes, une hiérarchisation a été nécessaire afin de comprendre quels groupements il était nécessaire de consolider en premier lieu :

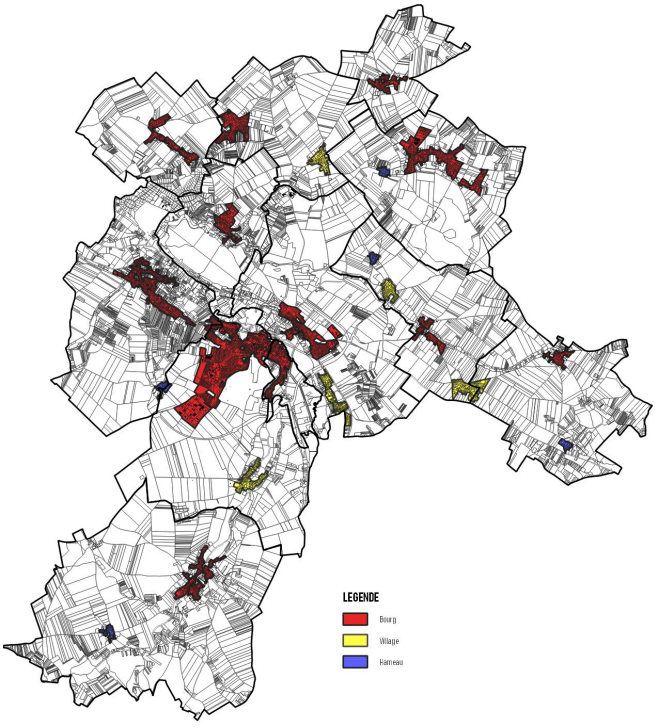
> Chefs-lieu des communes, onze bourgs ont été retenus. Ensembles urbains de taille significative présentant une ou des centralités urbaines et rassemblant des équipements et/ou des services et/ou des activités. La trame bâtie est structurée autour d'un noyau ancien ou hiérarchisé.
Ces bourgs étant au cœur du territoire, ils bénéficient d'une constructibilité au sein de la zone U (dents creuses, division parcellaire, renouvellement,...) et de zones d'extensions de l'urbanisation (AU).
> Cinq villages ont été retenus : Vacheresse-les-Basses (Nogent-le-Roi), Chandelles (Coulombs), Chenicourt (Senantes), Senantes (Senantes) et l'Aumône (Saint-Laurent-la-Gâtine). Secondes polarités des communes, ces ensembles d'habitations sont organisés autour d'un noyau traditionnel, constituant une unité par la continuité du bâti, par son organisation et par son implantation spatiale le long des voies et des espaces publics. De taille suffisamment significative pour avoir un fonctionnement propre, les villages sont composés de plus de 60 habitations et peuvent comporter ou avoir comporté un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité administratifs (mairie, école,...), culturels ou commerciaux.
Les villages pourront bénéficier d'une constructibilité au sein de la zone U et exceptionnellement de la zone d'extension de l'urbanisation (AU).
> Finalement, les cinq autres zones urbaines sont qualifiés de hameaux (Vaubrun (Chaudon/Nogent-le-Roi), Le Bout au Duhay (Faverolles), Feucherolles (Néron), La Louvière (Saint-Lucien), Le Coudray (Senantes)), soit des ensembles bâtis denses et compacts de plus de 20 habitations constitué d'un noyau historique (antérieur à 1945) et implantés le long de deux voies publiques au minimum.
Certains critères limitant ont été recensés comme la présence d'activités d'élevage, l'absence de potentiel de constructibilité et l'absence de réseau d'assainissement et d'eau potable suffisants, entraînant la non constructibilité du hameau.

En accord avec les prescriptions du SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France, les hameaux classés en U pourront construire uniquement au sein de cette zone, c'est-à-dire en densification.

Les hameaux, entités plus restreintes et de second plan pour les communes, ne connaissent donc qu'une densification mesurée et aucune extension.

A noter que les zones 1AUx sont définies également au regard des attentes à l'échelle intercommunale quant à l'absorption des besoins en terme de développement économique. A ce titre, et en guise d'appui, la pièce 1.4.4 est annexée au présent rapport de présentation afin de détailler le schéma d'accueil des entreprises sur le territoire intercommunal de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France.

Les zones urbaines des Quatre Vallées



Le zones 1AUh correspondent aux secteurs d'extension urbaine et ont été définies en continuité des enveloppes urbaines, principalement des bourgs et villages du territoire intercommunal, selon des caractéristiques et un travail de terrain qui se veut répondre aux besoins édictés par le PADD et selon une méthodologie décrite dans la partie B du présent document, en accord avec toutes les parties prenantes.

Toutes les centralités communales- à l'exception de la commune de Croisilles et celle de Nogent-le-Roi, ayant trouvé son potentiel de développement en dent creuse et/ou en renouvellement- sont renforcées par des zones 1AUh.
Le communes ont ensuite fait le choix de consolider ou non leurs villages en fonction de la configuration des lieux, de leurs stratégies de développement propre à chaque commune et selon leurs connaissances du potentiel foncier et de la mobilisation effective.

Ainsi, parmi les villages, quatre sur cinq se voit renforcés par un secteur d'extension. Vâcheresse-les-Basses est l'exception par son fort potentiel en dent creuse et ses contraintes liées à la réalité de son environnement proche préservé par un secteur Ap entre autres.

Il est important de souligner que l'essentiel de la superficie consommée en extension s'attache en tant que greffe aux bourgs du territoire. A l'échelle des villages, ces projets d'extension d'urbanisation sont limités et atteignent entre 800 m² et 1 hectare au maximum pour Senantes.

Par ailleurs, au-delà de leur localisation par rapport à l'armature urbaine, le calibrage et les surfaces de ces zones 1AUH ont été définis en fonction des besoins définis en matière de production de logements à l'échelle communale, en soustrayant les besoins qui trouveront une réponse en renouvellement urbain et ceux qui trouveront une réponse par changement de destination.
Leurs périmètres et les choix de localisation de ces zones ont été étudiés en fonction des capacités d'urbanisation (réseaux, accès,...) et des stratégies de développement communal au regard d'une analyse basée, notamment, sur les éléments suivants :

> *L'insertion paysagère* : L'objectif visé est avant tout de correspondre au cadre environnant, tant d'un point de vue bâti que paysager, s'insérant ainsi tel une greffe à une urbanisation et à un cadre de vie préétabli. Dans le cas de sites à forte sensibilité paysagère, le choix des secteurs de développement s'est porté sur les secteurs les moins sensibles ou s'est accompagné de principes d'aménagement particuliers, dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone, permettant de préserver et valoriser dans les aménagements les caractéristiques paysagères inhérentes au site.

> *Les impacts sur les espaces agricoles* : La localisation des zones 1AUh vise à limiter l'impact sur les exploitations en place sur le territoire et surtout sur les terres agricoles cultivées. Ainsi la présence d'un élevage agricole à proximité du bourg a conduit les collectivités à ne pas inscrire de zones à urbaniser dans certains secteurs (comme à Saint-Lucien) et les secteurs de projets répondent à un besoin, à des terres au potentiel de mobilisation immédiate, et à un impact le plus réduit possible sur les activités agricoles.

> *La préservation des espaces naturels* : L'étude des sites de projet a pris en considération la présence, effective ou à proximité, des secteurs de biodiversité, qu'ils soient reconnus ou plus ordinaires (secteurs de la Trame Verte et Bleue).

> *La cohérence en terme de fonctionnement urbain* : Le lien et la proximité avec une centralité sont aussi pris en compte dans l'analyse territoriale des zones à destination d'habitat (présence de connexions notamment piétonnes entre le futur secteur et le centre-bourg/centre-ville, etc.). L'objectif est de favoriser à la fois la fréquentation de la centralité, de faciliter l'intégration des nouveaux habitants et de limiter les déplacements automobiles en réduisant les distances d'accès aux équipements et services quand cela est possible. Egalement, dès que l'opportunité s'est présentée, des liens ont été tissés entre les secteurs dessinés et les abords des cours d'eau.

Commune	Objectifs de production de logements d'ici 2030 (application brute du scenario de développement)	Extension urbaine			
		Surface 1AUh (ha)	Densité exigée 1AUh (log/ha)	Nombre de logements attendus en 1AUh	Nombre de logements estimé en 2AU
Bréchamps	19	0,59	10,17	6	10
Chaudon	69	2,12	12,74	27	14
Coulombs	58	2,44	10,25	25	0
Croisilles	22	0	-	0	0
Faverolles	37	0,62	11,29	7	0
Les Pinthières	8	0,43	9,30	4	0
Lormaye	31	0,90	8,88	8	0
Néron	26	0,40	20,00	8	0
Nogent-le-Roi	188	0	-	0	0
Saint-Laurent-la-Gâtine	23	0,60	10	6	0
Saint-Lucien	14	0,50	8	4	0
Senantes	29	1,66	9,04	15	0
Total	**524**	**10,26**	**10,97**	**110**	**24**

Zone 1AUh : tisser les liens au bourg



Zone 1AUx : extension de l'existant



La zone à urbaniser à vocation principale d'activité économique - *dite zone 1AUx* -

Seuls quatre sites sont concernés par une zone 1AUx et aucun de ces secteurs définis n'est à l'origine d'une création de sites économique ou d'activité. Il ne s'agit donc que d'extensions de zones urbaines existantes, et ces projections ne s'appliquent que sur trois communes pôles : Nogent-le-Roi (deux sites), Coulombs (1 site) et Chaudon (1 site).

Les extensions des sites économiques existants ont été analysées selon différents regards et des critères ont permis d'établir leur délimitation. C'est pour cette raison que la totalité des secteurs d'activités du territoire des Quatre Vallées n'ont pas été définis comme accueillant une extension, mais cela a été définis en fonction des besoins et de la pertinence du projet.
A noter que les secteurs identifiés en zone 1AUx ont été inscrit dans le SCoT des Portes Euréliennes et que la majeure partie de l'extension proposée est inscrite comme appartenant à une zone d'équilibre : la ZAE du Poirier à Nogent.

De manière générale, les extensions de sites économiques existants ont été analysées de la manière suivante :

> *Pertinence au regard de la stratégie d'aménagement du territoire* : site répondant à la volonté politique de conforter les sites économiques structurants et de parvenir à conforter les sites à potentiel de développement, site ayant la capacité technique et réglementaire de s'étendre,...
> *Pertinence au regard de la demande* : besoins des entreprises sur site, demandes de nouvelles installations, etc.

Les périmètres de ces zones ont été délimités au regard de la configuration des lieux, (paysages, espaces naturels,...), au regard des besoins et des contraintes de fonctionnement des entreprises et au regard des capacité d'urbanisation (réseaux, accès, ...).

LA ZONE À URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'ÉQUIPEMENT - *DITE ZONE 1AUE* -

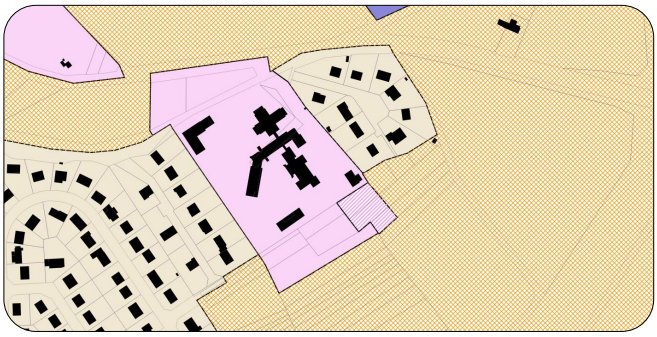
Ces secteurs constituent des extensions urbaines en continuité de certains villages. Seuls deux secteurs 1AUe ont été définis,à Néron et à Coulombs.

Leur identification a été faite au regard des constats du diagnostic et des besoins projetés sur le territoire souvent à l'échelle communale, voire à l'échelle intercommunale, si bien que ces zonages sont limités et se retrouvent en réponse à un besoin projeté.

ZONE 1AUE : EXTENSION DE L'ÉCOLE COMMUNALE (NÉRON)



ZONE 1AUE : PRÉVISION D'AVENIR (COULOMBS)



L'objectif est le même pour les deux communes concernées : anticiper l'évolution des écoles communales en délimitant dès aujourd'hui l'urbanisation à venir de ces secteurs accolés aux groupes scolaires en place. Alors que l'emprise de la zone 1AUe à Coulombs se trouve dans le prolongement et la complétude de l'emprise actuelle de l'école, celle de Néron s'articule autour et dans la préservation recherchée (voir OAP) de la trame verte et bleue existante qui sera mise en valeur et servira de liant à l'avenir des deux sites.

LA ZONE À URBANISER À LONG TERME - *DITE ZONE 2AU* -

Au nombre de quatre, ces secteurs constituent des extensions urbaines dans ou autour des enveloppes urbaines des villages.

Leurs périmètres et les choix de localisation de ces zones ont été étudiés en fonction des capacités d'urbanisation (réseaux, accès, ...) et des stratégies de développement communal de la même façon que pour les zones 1AUh (insertion paysagère, impacts sur les espaces agricoles, préservation des espaces naturels, cohérence en terme de fonctionnement urbain).

A Nogent-le-Roi, les deux zones 2AU sont dédiées à l'évolution des besoins de développement économique et répondent à la forte demande de ce secteur. En effet, les zones 1AUx délimitées répondent à des attentes connues, d'où la prévision de poursuite de cette dynamique.
Les deux autres zones 2AU, celle de Bréchamps et celle de Chaudon, envisagent l'accueil de programme mixtes à vocation principale d'habitat et des aménagements publics. Ces opérations sont projetées à moyen et long terme, dans le but de renforcer les bourgs et permettre des liens vers ce dernier grâce à une localisation stratégique.

2.2.3. Les règles d'aménagement et de constructibilité

La zone à urbaniser à vocation principale d'habitat - *dite zone 1AUh* -

Les zones 1AUh sont constructibles et aménageables à court ou moyen termes. Elles sont à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones 1AUh. Chaque zone 1AUh du territoire dispose d'une OAP, qui précise les principes à respecter en matière de desserte, d'intégration paysagère, ... Ces schémas viennent compléter les règles de la zone en prenant en compte les particularités de chaque opération.

Le règlement des zones 1AUH est volontairement souple (implantation, hauteur, architecture, ...), afin de permettre la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dont les formes urbaines peuvent être variées et surtout dans une recherche d'optimisation du foncier et de densification des espaces urbains.

La zone à urbaniser à vocation principale d'activité économique - *dite zone 1AUx* -

Les zones 1AUx sont constructibles et aménageables à court ou moyen termes. Elles sont à vocation d'activités économiques : toutes les activités économiques et de services y sont autorisées.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones 1AUx. Chaque zone du territoire dispose d'une OAP, qui précise les principes à respecter en matière de desserte, d'intégration paysagère, etc. Ces schémas viennent compléter les règles de la zone en prenant en compte les particularités de chaque opération.
Les règles architecturales et d'implantation reprennent les règles édictées pour la zone Ux puisque l'objectif d'accueil est le même et doit s'adapter aux besoins sans pour autant impacter l'environnement.

Le règlement des zones 1AUx traduit la volonté des élus de permettre, à la fois, l'optimisation des espaces dédiés au foncier économique, leur densification et la maîtrise des points jugés essentiels dans ce type d'aménagement liés notamment à la qualité d'insertion urbaine, architecturale et paysagère des constructions et des aménagements, notamment par rapport aux principales façades routières et à l'environnement immédiat du secteur.

La zone à urbaniser à vocation principale d'équipement - *dite zone 1AUe* -

Le règles d'aménagement et de constructibilité encadrant les zones 1AUe renvoient principalement à celle édictées pour la zone Ue puisque les modalités d'évolution de ces secteurs, au vu de sa destination d'équipement, sont les mêmes.
Les destinations autorisées sont ciblées : équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

De plus, les règles s'appliquant à ces zones sont très peu réglementées dans la mesure où la plupart de ces sites sont de maîtrise foncière publique et/ou gérés par les collectivités. Par ailleurs, les deux zones identifiées telles qu'elles font l'objet d'une OAP.

La zone à urbaniser à long terme - *dite zone 2AU* -

Les zones 2AU sont inconstructibles en l'état et devront faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation pour l'être. Les règles de constructibilité et d'aménagement seront donc établies en fonction dans cette temporalité.

2.2.4. Résultats et objectifs poursuivis

La zone à urbaniser à vocation principale d'habitat - *dite zone 1AUh* -

Les zones 1AUh couvrent 0,09% du territoire intercommunal.

L'identification et les capacités en termes d'aménagement et de construction de ces zones traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de structurer le développement résidentiel en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire et sur les potentiels à disposition. L'objectif est, en premier lieu, de renforcer les centralités et en second lieu, de reconnaître et de permettre un confortement limité des pôles d'urbanisation secondaires.

Par ailleurs, la proportion des zones 1AUh traduit la volonté inscrite dans le PADD de maîtriser la consommation d'espace dans le temps.

ORIENTATION DU PADD

« Limiter l'artificialisation des sols sur les secteurs inondables et adapter les constructions au risque » (axe 2, obj. 1)
« 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 » (axe 2, obj. 1)
« Mise en valeur du cadre paysager des communes jardins représentées par les communes de Saint-Lucien, Bréchamps et Senantes » (axe 2, obj. 2)
« Préservation des caractéristiques agricoles et rurales des communes de plateau représentées par Croisilles, Les Pinthières, Saint-Laurent-la-Gâtine » (axe 2, obj. 2)
« Préservation et valorisation des cônes de vue emblématiques du territoire » (axe 2, obj. 2)
« Prise en compte des contraintes de sous-sol dans le positionnement des futures zones à bâtir » (axe 2, obj.3)
« 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, obj. 3)
« Répartition des logements à construire selon la typologie des communes » (axe 3, obj. 3)
« Accueil entre 1100 et 1500 nouveaux habitants sur l'ensemble des 12 communes » (axe 3, obj. 3)
« Rénovation et adaptation du parc de logements des communes centres au vieillissement de la population » (axe 3, obj. 3)
« Renforcement de l'offre en logements sur l'ensemble du territoire en veillant à une répartition de l'offre sociale » (axe 3, obj. 3)
« Diversification et renforcement de l'offre locative à loyer modéré » (axe 3, obj. 3)
« Diversification de l'offre en logements individuels ou petits collectifs pour les personnes seules, les personnes âgées et jeunes couples » (axe 3, obj 3)
« Positionnement des futures zones constructibles avec un objectif d'optimisation des réseaux d'assainissement existants » (axe 3, obj. 4)
« Développement des zones tampon dans les fonds de jardins privés en lisière de champs » (axe 3, obj. 4)
« Intégration des nouvelles constructions dans le cadre urbain et paysager » (axe 3, obj. 4)
« Faire perdurer les caractéristiques architecturales locales dans les nouvelles constructions » (axe 3, obj. 6)

La zone à urbaniser à vocation principale d'activité économique - *dite zone 1AUx* -

Les zones 1AUx couvrent 0,18 % du territoire.

Sur un peu moins de 20 hectares dédiés au développement des sites économiques majeurs et ou structurants du territoire dont près des 2/3 sont identifiés pour la réalisation de l'extension de la ZI du Poirier à Nogent-le-Roi, recensé dans le SCoT des Portes Euréliennes et d'intérêt intercommunal.

Les zones 1AUx marquent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de consolider et dynamiser le tissu d'entreprises locales sur l'ensemble du territoire, en renforcement les secteurs d'activités de Nogent-le-Roi mais aussi en permettant aux entreprises de répondre à leurs besoins d'évolution et de création d'emplois, favorable pour le territoire, comme c'est le cas à Coulombs.

ORIENTATION DU PADD

« 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 » (axe 2, obj. 1)
« Prise en compte des contraintes de sous-sol dans le positionnement des futures zones à bâtir » (axe 2, obj.3)
« Confortement et développement d'une offre en services et en équipements variée dans les communes centres et pôles secondaires » (axe 3, obj. 1)
« Développement des emplois sur le territoire des 4 Vallées pour éviter le phénomène de résidentialisation des villages et diminuer les déplacements domicile-travail » (axe 3, obj. 2)
« Maintien et développement des activités économiques au sein des zones d'activité existantes » (axe 3, obj.2)
« Développement des potentiels économiques du territoire par l'extension de la zone d'activité du Poirier (environ 20 hectares) » (axe 3, obj. 2)
« Positionnement des futures zones constructibles avec un objectif d'optimisation des réseaux d'assainissement existants » (axe 3, obj. 4)
« Intégration des nouvelles constructions dans le cadre urbain et paysager » (axe 3, obj. 4)

La zone à urbaniser à vocation principale d'équipement - *dite zone 1AUe* -

Les zones 1AUe couvrent 0,01 % du territoire.

Ces zones traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, d'adapter l'offre d'équipements aux besoins de la population à court et moyen terme.

ORIENTATION DU PADD

« 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 » (axe 2, obj. 1)
« Prise en compte des contraintes de sous-sol dans le positionnement des futures zones à bâtir » (axe 2, obj.3)
« Confortement et développement d'une offre en services et en équipements variée dans les communes centres et pôles secondaires » (axe 3, obj. 1)
« Confortement des équipements publics de santé et scolaires de l'intercommunalité pour garantir un cadre de vie adapté pour les habitants » (axe 3, obj. 1)
« Positionnement des futures zones constructibles avec un objectif d'optimisation des réseaux d'assainissement existants » (axe 3, obj. 4)
« Intégration des nouvelles constructions dans le cadre urbain et paysager » (axe 3, obj. 4)

La zone à urbaniser à long terme - *dite zone 2AU* -

Les zones 2AU couvrent 0,14 % du territoire dont 12% (1,86 ha) sont estimés destinés à l'habitat.

Ces secteurs renforcent la volonté d'anticipation du territoire en prévisions à l'évolution et au développement des activités mais aussi afin de consolider les projections résidentielles de manière limitée et en accord avec les objectifs fixés.

ORIENTATION DU PADD

« Prise en compte des contraintes de sous-sol dans le positionnement des futures zones à bâtir » (axe 2, obj.3)
« Confortement et développement d'une offre en services et en équipements variée dans les communes centres et pôles secondaires » (axe 3, obj. 1)
« Maintien et développement des activités économiques au sein des zones d'activité existantes » (axe 3, obj.2)
« Développement des potentiels économiques du territoire par l'extension de la zone d'activité du Poirier (environ 20 hectares) » (axe 3, obj. 2)
« Répartition des logements à construire selon la typologie des communes » (axe 3, obj. 3)
« Accueil entre 1100 et 1500 nouveaux habitants sur l'ensemble des 12 communes » (axe 3, obj. 3)
« Positionnement des futures zones constructibles avec un objectif d'optimisation des réseaux d'assainissement existants » (axe 3, obj. 4)

2.3. Les zones agricoles

Le Code de l'Urbanisme définit les zones agricoles, dans son article R.151-22 et suivants, de la manière suivante :

> *« Les zones agricoles sont dites ''zones A''. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*
>
> *Peuvent être autorisés, en zone A :*
> *1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
> *2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

Secteurs et sous-secteurs A à l'échelle du territoire des Quatre Vallées

LES ZONES AGRICOLES		
LIBELLÉ DE LA ZONE	**DESCRIPTION DE LA ZONE**	**COMMUNE(S) CONCERNÉ(E)S**
LES ZONES AGRICOLES (A)		
A	Zone correspondant aux secteurs agricoles cultivés	Toutes les communes
Ap	Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou paysager des terres agricoles	Bréchamps, Coulombs, Les Pinthières, Néron, Nogent-le-Roi, Saint-Lucien, Senantes
Apv	Zone correspondant aux sites présentant un potentiel d'accueil d'une centrale photovoltaïque au sol	Nogent-le-Roi
Ae	Zone accueillant un ou des équipements au sein d'un espace à dominante agricole	Chaudon, Croisilles, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien, Senantes

2.3.1. Définitions : leur caractérisation

A l'échelle du territoire des Quatre Vallées, la zone A est décomposée en quatre secteurs et sous-secteurs : A, Ap, Ae et Apv (présentée pp. 115-116). Chacune de ces zones poursuit des objectifs propres et se définit par des caractéristiques spécifiques qui vont être exposées ici. Les STECAL Ac et Ax sont exposés dans la partie suivante.

La zone agricole - *dite zone A* -

Les **zones A** - ou zone agricole - correspondent principalement aux terres agricoles et/ou aux terres mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces naturels. Ces terres cultivées ou cultivables englobent les sites d'exploitations agricoles et les bâtiments et installations servant d'outils de production toujours en activité.

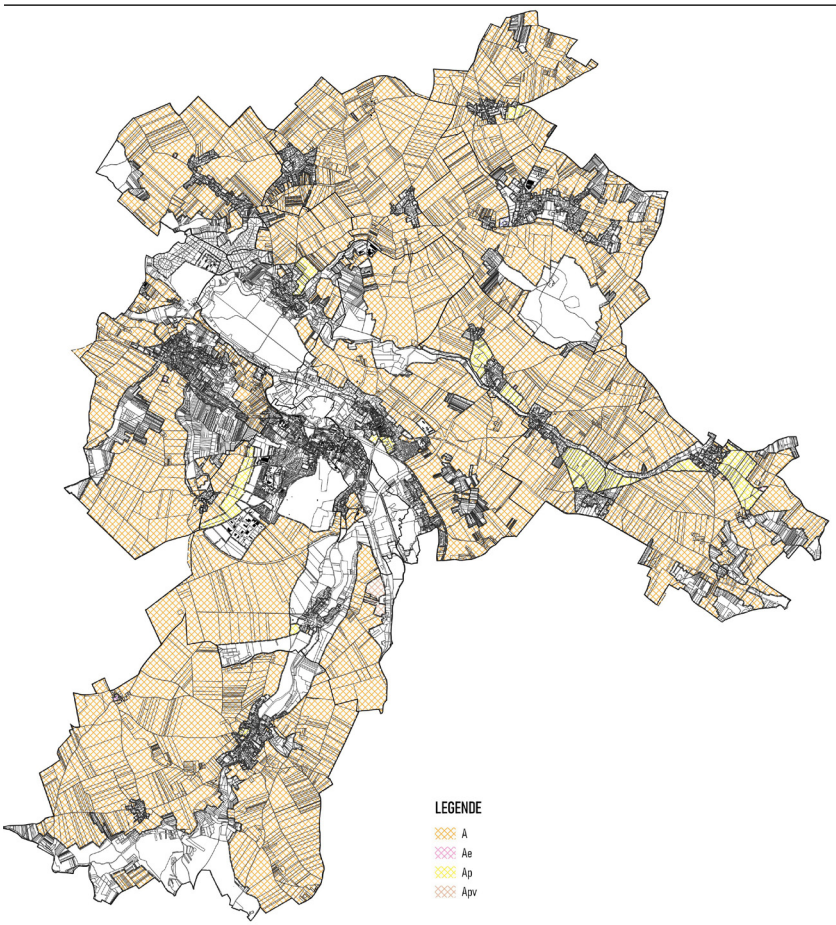
Les zones A comportent également des bâtiments à usage d'habitation qui se situent au sein d'espaces présentant les caractéristiques de zones agricoles mais qui n'ont pas ou ont perdu leurs vocations agricoles. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut pas être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard du nombre de bâtiments, de leurs densités et de leurs structurations.

La zone agricole protégée - *dite zone Ap* -

La **zone Ap** - ou zone agricole protégée- décline de manière sporadique les secteurs spécifiques où s'exerce un enjeu paysager ou de préservation des terres agricoles. Il s'agit essentiellement d'espaces situés en entrée des villages et hameaux, et où se distinguent des qualités environnementales et des perspectives paysagères d'intérêt qu'il s'agit de préserver de manière stricte quant à la constructibilité des sites.

Cet outil de la zone Ap consiste donc à préserver les sols de toutes constructions, quelle qu'elles soient, pour leur intérêt, sans pour autant contraindre la culture même des sols qui font partie intégrante de la réalité rurale du territoire intercommunal.

Le secteur d'équipement au sein d'un espace à dominante agricole - *dite zone Ae* -



La **zone Ae** du PLUi du territoire des Quatre Vallées correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics y compris les équipements de sports et de loisirs, non situés dans un espace recensé comme un village ou un hameau.
Ces secteurs, relativement homogènes, sont bâtis et artificialisés et peuvent donc nécessiter des besoins d'évolution, d'où leur zonage particulier pour permettre d'encadrer ces changements potentiels.

Au nombre de sept et englobés dans les zones A, ces secteurs correspondent aux équipements sportifs (Croisilles), aux équipements de gestion des eaux (Saint-Lucien), mais aussi et surtout aux cimetières isolés dans les plaines agricoles.

2.3.2. Méthodologie : leur délimitation

A la suite de la définition des zones urbaines, le travail de délimitation s'est porté sur les zones agricoles, véritable visage du territoire des Quatre Vallées.

La zone agricole - *dite zone A* -

Concernant la délimitation des terres agricoles identifiées en zones A, deux approches ont été employées :

> Le registre parcellaire graphique à disposition qui est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC). Il permet de déterminer quelles parcelles sont enregistrées comme appartenant à des exploitations et lesquelles sont dépourvues de classement agricole.
> La photo-interprétation afin d'identifier les parcelles en lien avec l'agriculture.

Dans le prolongement de cette méthodologie, un travail d'affinage a été réalisé conjointement avec les différents acteurs du territoire, soit les élus et leur connaissance affûtée de leurs communes, et les représentants de la Chambre d'Agriculture disposant de leurs données précises.

A noter néanmoins que les espaces déterminés à l'intérieur des enveloppes urbaines, présentant souvent de petites superficies, ne sont pas retenus en zone A. Ils sont classés en zone U. Une partie des zones AU est également identifiée sur ces espaces d'où leur justification préalable au titre d'une consommation d'espace.

Tous les bâtiments à vocation agricole, qu'il s'agisse de site principal ou de site secondaire, sauf quand le site d'exploitation ne permet pas, en l'état, une pérennisation de l'activité ou une reprise ont été classés en zone A et détourés du zonage N ou U le cas échéant.
Une prescription graphique supplémentaire a été apposée à l'endroit des bâtiments concernés par un changement de destination potentiel souligné par les élus des communes du territoire.

La zone agricole protégée - *dite zone Ap* -

Les zones Ap sont le reflet d'un travail de terrain et d'une connaissance accrue du territoire et de ses perspectives. La quasi totalité - exceptée la zone Ap encadrant la ferme au Colombier à Néron - des zones Ap du territoire intercommunal sont délimitées en fonction de la topographie ou du cadre paysager afin de protéger la qualité des sols et surtout la perspective d'entrée de ville que les terres cultivées ou pâturées offrent.
La zone Ap à Néron poursuit le même objectif de délimitation puisque cette zone agricole souhaite permettre la mise en valeur du patrimoine agricole par un règlement graphique et écrit restrictif sur la constructibilité.

L'objectif de chaque zone Ap a été pesé, mesuré, détaillé à la parcelle et jugé opportun face à la perspective d'importance et face à la volonté d'aller dans le sens des orientations du PADD voulant mettre en valeur le cadre de vie du territoire. Cette zone a été définie et retravaillée tout au long de la procédure, en accord avec les services de l'État et notamment la Chambre d'Agriculture afin de ne pas contraindre l'activité agricole tout en respectant la vision de protection recherchée et justifiée.

DES PERSPECTIVES À VALORISER, SYMBOLE DU CADRE DE VIE RURAL



Le secteur d'équipement au sein d'un espace à dominante agricole - *dite zone Ae* -

Les secteurs Ae ont été délimités à partir de leur emprise actuelle, de la configuration des lieux et de leurs capacités à évoluer. Ainsi, les secteurs sont contraints aux limites parcellaires qui les encadrent et les définissent.

2.3.3. Les règles d'aménagement et de constructibilité

La partie ci-dessous souligne les grandes règles recherchées dans le règlement, relativement à chaque zone agricole.

La zone agricole - *dite zone A* -

Dans la zone A, le PLUi autorise les constructions nécessaires aux exploitations agricoles : bâtiments, installations, aménagements nécessaires à ces activités y compris les logements de fonction (dans la limite de 150 m² d'emprise au sol totale pour la construction) et les activités de diversifications agricoles. Les règles édictées dans le règlement écrit sont relativement souples au regard de l'implantation, des hauteurs,… dans la mesure où ces constructions répondent souvent à des contraintes techniques et réglementaires.

La zone A permet, par ailleurs, aux habitations existantes d'évoluer de façon limitée sans remettre en cause la dominante agricole du secteur. Il est permis uniquement la réalisation de rénovation, d'extension limitée et de création d'annexes. Les règles édictées dans le règlement écrit tentent, à la fois, de permettre les évolutions des habitations existantes en lien avec le bâti existant et de limiter leurs impacts ou conséquences dans leur environnement (contexte agricole et rural).

Enfin, la zone A autorise également les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics.

La zone agricole protégée - *dite zone Ap* -

Dans la zone Ap, le PLUi vise à réduire les possibilités d'évolution et de constructibilité afin de préserver strictement la qualité des terres et les perspectives qu'elles offrent sur le paysage. Ainsi, les zones Ap sont essentiellement des espaces dépourvus aujourd'hui de toute construction, d'où la volonté de maintenir cette réalité.
L'évolution doit toutefois s'assurer de ne pas entraver les perspectives recherchées et donc de respecter une intégration paysagère adéquate.

Toute nouvelle construction est interdite.

L'évolution des exploitations et la pérennisation de l'activité agricole



Le secteur d'équipement au sein d'un espace à dominante agricole - *dite zone Ae* -

Pour les zones Ae, les destinations autorisées (définies dans les dispositions applicables partout) sont ciblées : d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics. De même, l'évolution de l'équipement en question est autorisé, que ce soit un cimetière ou un équipement sportif. En effet, il s'agit, à la fois, de reconnaître l'existence de ces sites et de leur permettre d'évoluer dans leur emprise existante.

Les capacités de constructions et d'aménagement en zone Ae sont réglementées en termes de surface, d'implantation et de hauteur (en lien avec le bâti existant), afin de permettre une évolution limitée du site en cohérence avec l'existant et en fonction des besoins exprimés.

2.3.4. Résultats et objectifs poursuivis

La zone agricole - *dite zone A* -

La zone A couvrent plus de 65,94 % du territoire.

Elle marque la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, d'identifier des espaces majeurs de production à préserver du développement urbain et d'assurer les conditions du maintien et du développement des exploitations agricoles, quelles que soient leurs productions, ainsi que les activités économiques en lien avec l'agriculture qui constituent également l'un des principaux piliers économiques du territoire des Quatre Vallées.

Le règlement graphique fait état des grands plateaux cultivés et reflète la ruralité du territoire, son ancrage au monde agricole et son activité économique qui en découle. Permettre à ce territoire de culture de pérenniser sa vocation principale d'agriculture est l'objectif premier du zonage A.

ORIENTATION DU PADD

« Préservation ou replantation et gestion durable des haies et éléments boisés refuges pour la faune, sur certains secteurs de lisière agricoles et milieux urbains sensibles » (axe 2, obj. 1)
« Valorisation du cadre de vie rural du territoire, par le maintien et la requalification des entrées de villages » (axe 2, obj. 2)
« Préservation des caractéristiques agricoles et rurales des communes de plateau représentées par Croisilles, Les Pinthières et Saint-Laurent-la-Gâtine » (axe 2, obj. 2)
« Pérenniser les activités agricoles existantes et accompagner leur développement potentiel » (axe 2, obj. 7)
« Encouragement à la diversité agricole, notamment à proximité des villages » (axe 2, obj. 7)
« 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 » (axe 2, obj. 7)
« Intégration des nouvelles constructions dans le cadre urbain et paysager » (axe 3, obj. 4)
« Préservation des terres agricoles contre un étalement urbain périphérique » (axe 3, obj. 5)
« Protection des espaces naturels et agricoles importants du territoire » (axe 3, obj. 5)
« Limitation de l'impact des coupures urbaines sur l'activité agricole » (axe 3, obj. 5)

La zone agricole protégée - *dite zone Ap* -

Dans la même logique, le PLUi cherche, à travers sa zone Ap, à respecter le caractère particulier des entrées de villages et des perspectives notables, tout en confortant la présence des terres cultivées. La zone Ap est donc cette garantie d'une utilisation respectée des terres agricoles à leur juste valeur agronomique, mais en prenant en considération les valeurs paysagères qu'elles génèrent. La zone Ap couvre 1,88 % du territoire.

Avec seulement onze secteurs recensés Ap sur l'ensemble du territoire intercommunal, cet outil a été mobilisé avec parcimonie et définit en concertation avec les acteurs du territoire afin de jauger de toutes les qualités de réponse et de prise en compte qu'il permet.

ORIENTATION DU PADD

« Valorisation du cadre de vie rural du territoire, par le maintien et la requalification des entrées de villages » (axe 2, obj. 2)
« Mise en valeur du cadre paysager des communes jardins représentées par les communes de saint-Lucien, Bréchamps et Senantes » (axe 2, obj. 2)
« Préservation des caractéristiques agricoles et rurales des communes de plateau représentées par Croisilles, Les Pinthières et Saint-Laurent-la-Gâtine » (axe 2, obj. 2)
« Préservation et valorisation des cônes de vue emblématiques du territoire » (axe 2, obj. 2)
« Pérenniser les activités agricoles existantes et accompagner leur développement potentiel » (axe 2, obj. 7)
« Intégration des nouvelles constructions dans le cadre urbain et paysager » (axe 3, obj. 4)
« Préservation des terres agricoles contre un étalement urbain périphérique » (axe 3, obj. 5)
« Protection des espaces naturels et agricoles importants du territoire » (axe 3, obj. 5)

Les secteurs Ae sont localisés en sept sites et représentent 0,03 % du territoire.

Ces sites sont déjà artificialisés au regard de leur emprise et, pour certains, de leurs caractéristiques et leurs réglementations, ils ne pourraient pas être délocalisés en ou autour des pôles urbanisés. Le fait que le PLUi puisse a minima maintenir, voire permettre l'évolution, de ces équipements est nécessaire pour assurer leur pérennité. Ce choix traduit, en partie, les orientations du PADD mentionnées dans l'encart ci-dessous.

ORIENTATION DU PADD

« Confortement et développement d'une offre en services et en équipements variée dans les communes centres et pôles secondaires » (axe 3, obj. 1)
« Renforcement de l'offre sportive sur l'ensemble du territoire » (axe 3, obj. 1)

2.3.5. PRÉCISIONS ET PARTICULARISMES

Au-delà de l'approche pure et objective d'application méthodologique, certaines particularités du territoire transparaissent à travers les règles, en rapport avec la réalité du territoire et avec les objectifs fixés par le PADD et par les acteurs du territoire.

LA PÉRENNISATION DES EXPLOITATIONS



En effet, et c'est une particularité constatable sur une grande partie du territoire, les bâtiments à usage agricole présents dans la continuité des zones urbaines sont détourés dans le zonage afin d'être inclus dans cette zone agricole. L'objectif est de répondre aux orientations du PADD et aux prérogatives de la Chambre d'Agriculture pour permettre aux activités agricoles de pérenniser leur activité en étant associées à un zonage et un règlement adapté à leurs évolutions.
A noter toutefois que les bâtiments d'habitation éligibles à la zone urbaine sont inclus pour leur part à la zone urbaine. C'est ainsi qu'une note informative fait état des bâtiments recensés comme à usage et à vocation agricole sur les plans de zonage.

LA PRISE EN COMPTE DES ÉVOLUTIONS

D'autres situation apparaissent de façon moins évidentes afin d'encadrer l'évolution des projets pour les bâtiments éligibles à la zone urbaine. En effet, au regard des Services de l'État et en connaissance de projets particuliers, certains bâtiments d'exploitation ont pu être placés partiellement en zone agricole afin de permettre la poursuite de l'activité agricole, en accord avec les orientations du PADD, et partiellement en zone urbaine à laquelle les bâtiments peuvent être rattachés de fait.

Ces projets connus de la Chambre d'Agriculture ont donc été directement inclus dans le travail d'affinement du règlement graphique.



2.3.6. Le secteur d'accueil d'une centrale photovoltaïque au sol : Apv

Définition : sa caractérisation

Les **zones Apv**, au nombre de deux, correspondent aux sites présentant un potentiel d'accueil d'une centrale photovoltaïque au sol et qui ont été identifié clairement par une étude préalable comme idéale dans l'accueil d'une telle structure en raison de sa non utilisation à des fins agricoles, et de son faible potentiel agronomique.

Le choix de la définition d'une zone Apv vient s'inscrire dans la réglementation locale qui tend à encourager la réalisation de projet de construction d'énergie renouvelable comme c'est le cas, par exemple, dans le cadre de la réflexion en cours avec le PCAET de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France. Le diagnostic sur le territoire démontre en effet que la production photovoltaïque peine à émerger mais cette situation tient notamment à la rareté des terrains disponibles et propices à la réalisation de ce type de projet. Il s'agit donc d'identifier clairement les potentiels et les cadrer.

Méthodologie : sa délimitation

Ce site a été identifié puisque les parcelles ne sont pas exploitées depuis de nombreuses années. Leur aspect contraste d'ailleurs avec le reste de l'environnement du secteur ainsi que cela figure sur les photographiques aériennes.

Dans l'optique d'étudier la faisabilité du projet, le propriétaire et la SEM SIPENER ont ainsi entrepris des démarches auprès des services qui seraient concernés par l'instruction des autorisations nécessaires puisqu'un tel projet est soumis à un permis de construire délivré par l'État après étude d'impact et enquête publique.

La Chambre d'Agriculture consultée sur le projet a recommandée la réalisation d'une étude pédologique pour pouvoir disposer d'un avis objectif sur la valeur agronomique du site pour étudier les suites à y donner. Cette étude a été commandée par la SEM SIPEnR au cours de l'automne 2019. Cette étude ont conclue à un « *potentiel très faible à faible* » de 95% du site (le rapport complet est disponible parmi les observations de l'enquête publique).
Ces conclusions permettent de justifier que l'implantation d'une centrale photovoltaïque sur ces terrains n'entrerait pas directement en conflit d'usage avec une éventuelle exploitation agricole. En effet, Agricultures et Territoires - Chambre d'Agriculture Eure-et-Loir indique dans son rapport que « ces sols sont handicapés par une réserve en eau très faible (30 à 50 mm sans compter la craie à silex) et une teneur en éléments grossiers très importantes qui ne facilite pas le passage d'outils de travail du sol.

Un tel zonage, et à la demande des Service de l'État, a donc pour effet de clarifier le statut du site auprès de l'ensemble des acteurs concernés par l'instruction, d'encadrer le périmètre sans remettre en cause le zonage «agricole» du site d'implantation puisqu'une centrale photovoltaïque est par nature démontable à l'issu de sa période d'exploitation (30 ans).

Un tel sous-zonage ne peut donc pas avoir pour effet de générer un mitage des surfaces non constructibles, ni même ne peut avoir pour effet d'engendrer une perte définitive de la caractéristique de la zone.

Les règles d'aménagement et de constructibilité

La zone Apv n'autorise aucune nouvelle construction hormis l'évolution des exploitations existantes et les constructions, installations et aménagements liés à la production, l'exploitation et la maintenance d'une centrale photovoltaïque au sol, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Elle reprend quasiment les mêmes règles de constructibilité que la zone A dans laquelle elle s'insère si ce n'est que les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées afin de répondre aux besoins du projet.

L'objectif de la zone est de permettre l'accueil d'un projet raisonné, donc une attention particulière doit être portée à l'insertion paysagère des installation, à leur impact sur les zones d'habitations et sur l'activité agricole, et devront faire l'objet d'une étude préalable afin de qualifier la qualité agronomique des terres et l'impact environnemental des aménagement projetés. Sur ce site, ces études ont déjà débutées et tendent vers le site adapté au projet.

La zone Apv couvre seulement 15,17 hectares, soit 0,15% du territoire intercommunal.

Cette zone démontre la volonté générale de s'inscrire dans une démarche de transition écologique en ciblant des sites adaptés pour des systèmes de production d'énergies renouvelables telle que l'énergie photovoltaïque, moins intrusive dans le paysage que des éoliennes, et sur des sites n'entrant pas en concurrence avec l'activité agricole et en veillant donc à une bonne insertion paysagère du projet dans son environnement.

Le site, bien identifié et spécifiquement détouré sur le zonage, se démarque comme un projet en lien avec la volonté intercommunale d'adapter et conforter l'offre en services et équipements et notamment dans les communes pôles (axe 3, objectif 1 du PADD), et le maintien d'une capacité adaptée en équipements là où la production d'énergie à redistribuer pour atteindre les 10 MWc avec un productible annuel à redéployer de 1 100 kWh/kWc, soit la consommation de plus de 2 000 foyers soit 4 000 personnes.

ORIENTATION DU DOO DU SCOT DES PORTES EURÉLIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE

« Prendre en compte les évolutions du climat et en tirer parti dans la mesure du possible » (orientation1.3.2)
« Permettre au PCAET d'inscrire le territoire dans une démarche durable » (orientation 1.4.4)

ORIENTATIONS ISSUES DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE DU PCAET

La stratégie définit des orientations portant au moins sur :

- ***la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;***
- ***le stockage de carbone ;***
- ***la maîtrise de la consommation d'énergie finale ;***
- ***la production, la consommation et la livraison d'énergie renouvelables ;***
- ***la réduction des émissions de polluants atmosphériques ;***
- ***l'évolution des réseaux énergétiques ;***
- ***l'adaptation au changement climatique, c'est-à-dire l'ensemble des mesures visant à réduire la vulnérabilité du territoire face aux effets du changement climatique.***

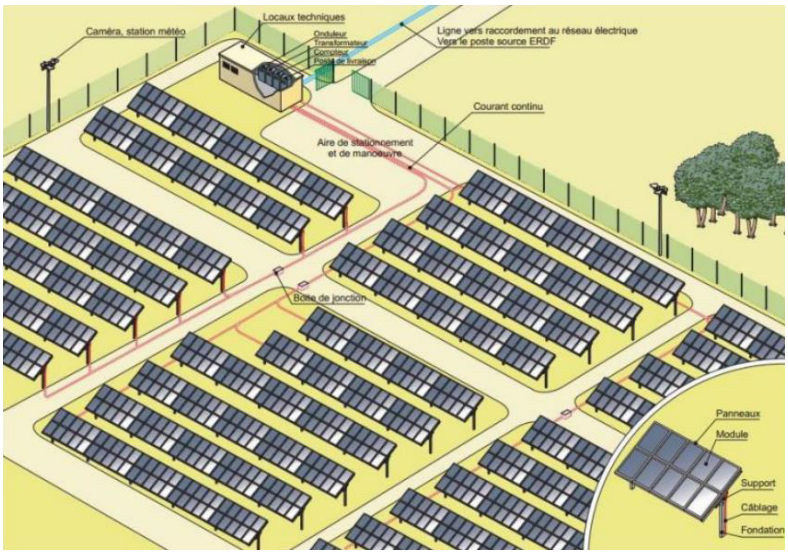
LE PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

Porté par la SEM SIPEnR (outil au service des collectivité et des territoires, dédié au développement, au financement, à la réalisation et à l'exploitation de projets EnR), le projet se situe sur des friches agricoles au lieu-dit Les Champs Frisons. Sur une surface exploitable de plus de 15 hectares, ce sont 1 100 kWc/kWc de productible annuel.

Une étude a d'ores et déjà démontré la quasi absence de potentiel agronomique du site et il existe une solution de raccordement au poste source du Poirier situé dans la zone industrielle.

D'un point de vue technique, ce sont 31 000 panneaux qui sont estimés sur ce secteur avec des modules assemblés sur des structures métalliques ancrées dans le sol. Plusieurs locaux techniques sont à prévoir pour la maintenance et des passages d'environ 5m de large pour les engins du SDIS ainsi qu'une réserve d'eau. Le site serait sécurisé.
Le projet, au-delà des études menées et à mener avant approbation, projette le dépôt d'un permis de construire en 2021.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES D'AMÉNAGEMENT - SIPENR



2.4. Les zones naturelles

Le Code de l'Urbanisme définit les zones naturelles, dans son article R.151-24 et suivant, de la manière suivante :

> *« Les zones naturelles et forestières sont dites ''zones N''. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
>
> *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
> *2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
> *3° Soit de leur caractère d'espace naturels.*
> *4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
> *5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*
>
> *Peuvent être autorisées en zone N :*
> *1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
> *2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

Secteurs et sous-secteurs N à l'échelle du territoire des Quatre Vallées

LES ZONES NATURELLES		
LIBELLÉ DE LA ZONE	**DESCRIPTION DE LA ZONE**	**COMMUNE(S) CONCERNÉ(E)S**
LES ZONES NATURELLES (N)		
N	Zone correspondant à la zone naturelle à protéger	Toutes les communes (excepté Saint-Laurent-la-Gâtine)
NJ	Zones de jardin incluses ou au contact de l'espace urbain	Toutes les communes
NE	Zone accueillant un ou des équipements au sein d'un espace à dominante naturelle	Chaudon, Nogent-le-Roi
NC	Zone permettant l'évolution d'un projet dédié à l'habitat au sein d'une zone à dominante naturelle*	Bréchamps, Chaudon, Croisilles

* La **zone Nc** permettant les rénovations, extensions et certaines constructions neuves est considérée être un STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) au titre du L.151-13 du code de l'urbanisme.

2.4.1. Définitions : leur caractérisation

A l'échelle du territoire des Quatre Vallées, la zone N est décomposée en quatre secteurs et sous-secteurs : N, Nj, Ne et Nc. Chacune de ces zones poursuit des objectifs propres et se définit par des caractéristiques spécifiques qui vont être exposées ici. Les STECAL Nt et Nx sont exposés dans la partie suivante.

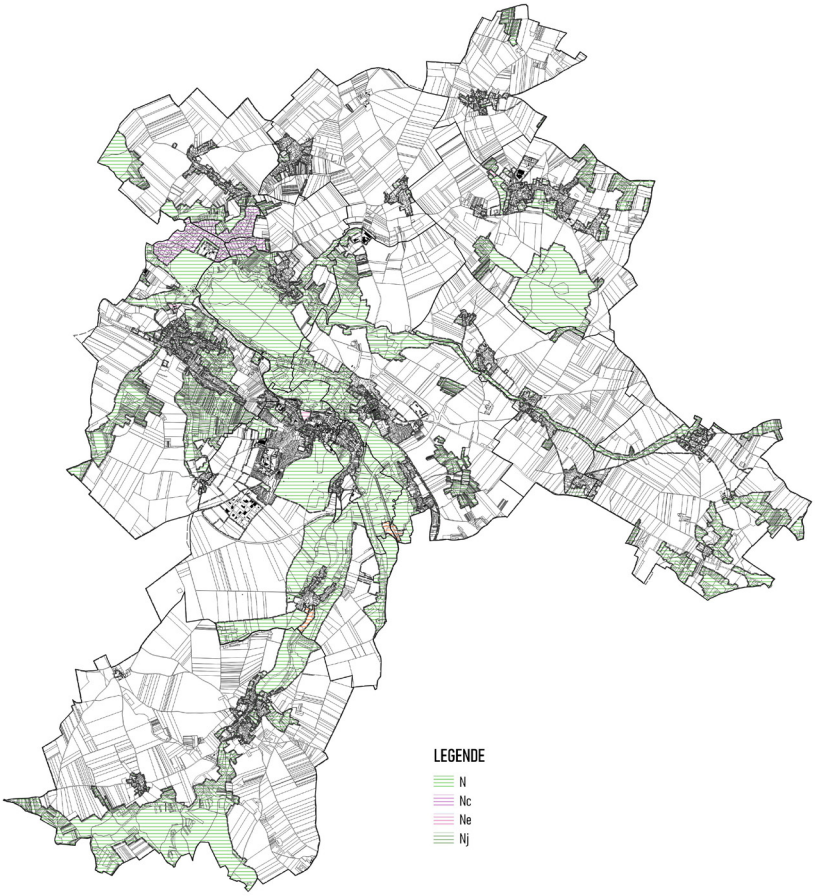
La zone naturelle - *dite zone N* -

Les **zones N** - ou zone naturelle - correspond principalement aux milieux et espaces naturels identifiés comme constitutifs de la trame verte et bleue et que l'on peut retrouver notamment dans les éléments pointés par l'Etat initial de l'environnement (Cf. pièce 1.1. du PLUi). Les zones N se détachent comme ayant soit une fonction de réservoir de biodiversité, soit une fonction de corridor écologique, soit un ensemble boisé à souligner et préserver. Les **zones N** déclinent, à l'échelle du territoire des Quatre Vallées, certains espaces constitutifs de la trame bleue qui représentent le fond de la vallée où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.

A noter que les éléments linéaires ou ponctuels, constitutifs de la trame verte et bleue, comme les cours d'eau, les Ensemble Boisé Classés (EBC), les arbres remarquables, ont été préservés par d'autres outils réglementaires en plus ou indépendamment de la zone N qui n'est pas considérée comme étant une préservation en soi.

La zone N correspond également aux secteurs présentant des enjeux environnementaux, au-delà des boisements, tels que ceux soumis au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) le long de l'Eure. De plus, l'existence du PPRI est rappelée dans les dispositions générales du règlement et l'ensemble des documents sont annexés au PLUi.

Finalement, et comme en zone agricole, on peut souligner le fait que les zones N comportent des bâtiments à usage d'habitation. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut pas être considéré comme constitutif d'espace urbanisés au regard du nombre de bâtiments, de leurs densités et de leurs structurations. Toutefois, ce bâti peut continuer d'évoluer.



La zone N est aussi présente afin d'encadrer les fonds de vallée, portant ici l'étendard du milieu naturel à protéger des évolutions risquant de dénaturer l'environnement afin de maintenir au maximum la richesse et la diversité de la vie qui s'y développe associée au boisé existant.

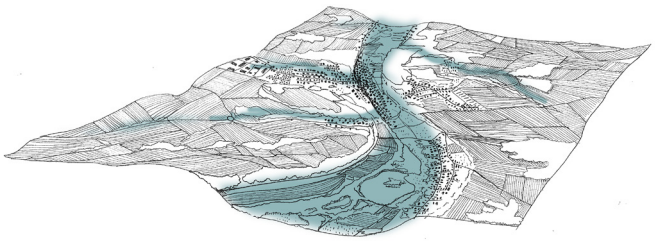
La zone N, en fond de vallée, se découpent dans le seul linéaire incluant à la fois une continuité hydrologique, un grand corridor biologique souligné par la TVB et un espace de prédisposition de la présence de zone humide.

La zone naturelle jardinée - *dite zone Nj* -

Les **zones Nj** s'appliquent sur toutes les communes du territoire et correspondent aux secteurs de jardins inclus ou au contact des zones urbaines.

Les zones Nj prennent donc deux formes : celle des jardins en arrière des dernières habitations des zones urbaines. Ce sont les fonds de parcelles jardinés qui forment la frange avec les zones naturelles et agricoles; et celle des jardins inclus au sein des zones urbaines et ayant pour objectif de préserver des espaces de respiration ou des terrains paysagers d'exception au cœur des villages.





Le secteur d'équipement au sein d'un espace à dominante naturelle - *dite zone Ne* -

Les **zones Ne** du PLUi du territoire des Quatre Vallées correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics y compris les équipements de sports et de loisirs, non situés dans un espace recensé comme un village ou un hameau.
Ces secteurs, relativement homogènes, sont bâtis et artificialisés et peuvent donc nécessiter des besoins d'évolution, d'où leur zonage particulier pour permettre d'encadrer ces changements potentiels.

Au nombre de quatre et dans le prolongement de zones N, ces secteurs correspondent aux équipements sportifs (Faverolles, Nogent-le-Roi), à la station d'épuration de Chaudon et aux équipements communaux de Coulombs.

Le STECAL dédié à l'habitat - *dite zone Nc* -

La **zone Nc** est unique à l'échelle du territoire des Quatre Vallées puisqu'elle correspond uniquement au site englobant le domaine de la Croix de Pierre et le domaine de Mormoulin présent sur les communes de Bréchamps, Chaudon, et Croisilles et formant un même ensemble groupé.

La zone Nc encadre donc l'évolution de ce secteur non éligible à la zone urbaine compte tenu de ses caractéristiques de densité, de proximité des bâtiments, de contexte paysager. Situé en zone naturelle, ce secteur peut encore accueillir quelques évolutions restreintes d'où son classement en Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Croix de Pierre



Bois de Ruffin



Habitat du domaine



2.4.2. Méthodologie : leur délimitation

La présente partie souhaite s'attacher à justifier la manière et la méthode qui a été employée afin de définir les zones naturelles du territoire des Quatre Vallées.

La zone naturelle - *dite zone N* -

L'identification des zones N reprend les espaces et milieux naturels constitutifs de la trame verte et bleue.

La délimitation s'est d'abord basée sur la délimitation préalable des zones agricoles, réalisées en amont face à la réalité rurale du territoire et aux nombreuses terres enregistrées à la Politique Agricole Commune (PAC). Au regard de ces espaces cultivés, il a été possible de considérer les périmètres restants et leur valeur écologique, en se basant sur les zones de prédispositions de zones humides et donc notamment sur les fonds de vallées, les lits mineurs des cours d'eau, les principaux boisements et les coteaux recensés.

Seules les zones humides formant un ensemble le long des réseaux hydrographiques ont été classés en zone N et, lorsque cela est possible, le tracé se raccroche à la parcelle pour assurer une cohérence globale.
Les petites zones humides isolées au sein de l'espace agricole n'ont pas été classées en zone N mais la plupart ont été accompagnées de prescriptions particulières au sein du règlement écrit, mais aussi sur le règlement graphique notamment à travers la préservation des abords des fossés.

Au-delà des coteaux accompagnant les vallées ont été placés en zone N les principaux boisements reflétant le caractère du territoire et concourant à sa qualité paysagère, tout en évitant un pastillage du zonage. Cette sélection s'est appuyée sur la taille des boisés, sur la connaissance des élus, et a été vérifiée par photo aérienne, au préalable, afin de n'intégrer dans la zone N que les entités réellement boisées, non ou peu dégradées, et non destinées à être abattues pour leur commercialisation. Les petits boisements isolés au sein de l'espace agricole ne font donc pas l'objet d'un classement en zone N.

La zone N pour accompagner la TVB



Les éléments linéaires ou ponctuels, constitutifs de la trame verte et bleue, comme certains fossés, alignements d'arbres, n'ont pas été identifiés en zone N mais font l'objet d'autres outils réglementaires plus adaptés à leur configuration (linéaire, emplacement précis,...) pour assurer leur préservation.

Au regard de cette approche, les fonds de vallée ont connu un regard attentif, comme celui présent à l'entrée de Vâcheresse-les-Basses à Nogent-le-Roi, incluant à la fois une zone humide d'importance, un boisé conséquent, un dénivelé aux risques notables et menant au fond de vallée et au ruisseau de Vâcheresse proposant un milieu écologique certain.

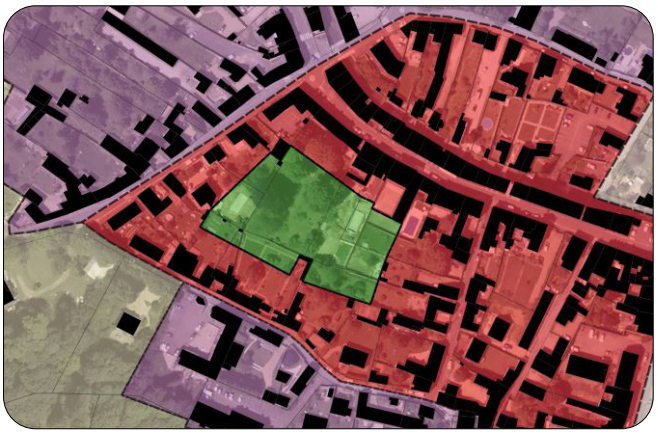
Dans cet espace délimité comme un milieu naturel à forte valeur écologique et paysagère, l'objectif premier est de maintenir et protéger la richesse de cet environnement en l'état et de préserver son évolution de toute dégradation déraisonnée.

La zone naturelle jardinée - *dite zone Nj* -

Au cœur ou en périphérie des enveloppes urbaines ont été classés en zone Nj les secteurs de nature en ville afin d'assurer le maintien d'espace de respiration et de biodiversité en milieu urbain.

Les enveloppes urbaines, réduites selon les préconisations législatives et celles indiquées dans le PAC, n'inclut donc pas la totalité de certaines parcelles profondes, pourtant utilisées à des fins de jardins et donc inclut dans l'unité foncière de l'habitation. Les espaces en lisière de zones urbaines ont d'abord été délimités en s'appuyant sur les ortho-photographies du territoire, puis ont été affinées par un travail de terrain et surtout par la connaissance communales.

Espace de respiration Nj à Nogent-le-Roi



La délimitation a donc cherché à inclure ces fonds de jardins afin de faire perdurer l'aspect paysager qu'ils induisent, rendre compte de la réalité du territoire et de son utilisation, et permettre une constructibilité limitée (annexes jusqu'à 20 m²) sur des espaces ayant vocation à conserver leur nature végétalisée et transitoire.
La zone Nj inclut donc certains secteurs en cœur urbain, totalement inclus dans la zone urbaine, afin de souligner la présence d'un poumon vert en ville qu'il s'agit de conserver et préserver pour sa qualité d'espace de respiration, pour la bonne gestion des eaux grâce à une perméabilité assurée, ou bien pour permettre la poursuite de la dynamique écologique.

Le secteur d'équipement au sein d'un espace à dominante naturelle - *dite zone Ne* -

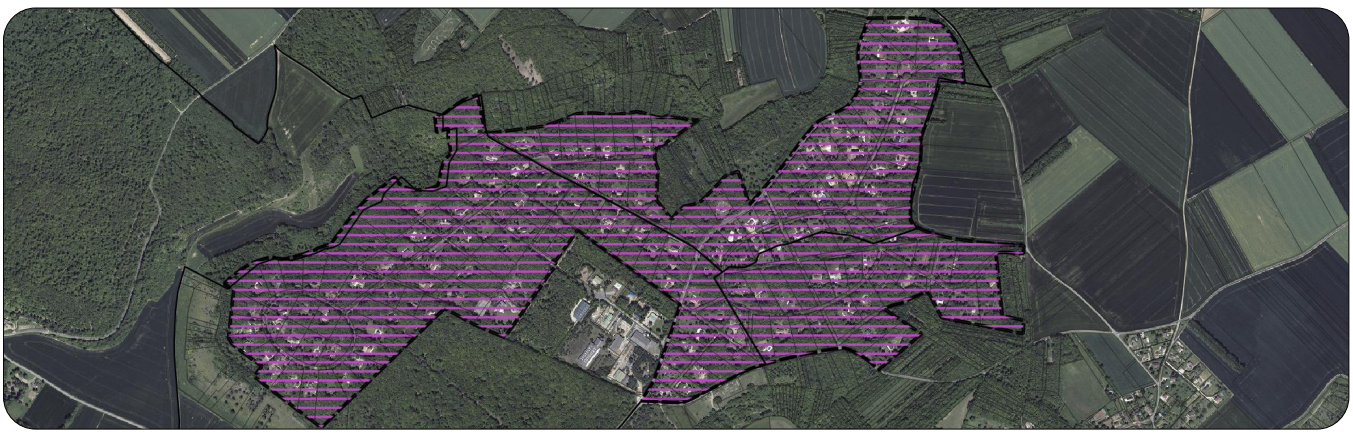
Ces secteurs ont été délimités à partir de leur emprise actuelle, de la configuration des lieux et de leurs capacités d'évolution. Ainsi, les secteurs sont contraints aux limites parcellaires qui les encadrent et les définissent.

Le STECAL dédié à l'habitat - *dite zone Nc* -

La délimitation du site correspond à l'ensemble du domaine de Mormoulin-La Croix de Pierre.

La définition de l'enveloppe concernée par la zone Nc s'est axée sur les limites cadastrales des terrains inclus dans le domaine, intégrant toutes les habitations présentes et les dents creuses restantes, sans aller au-delà des parcelles bâties.
Le travail d'ajustement a été réalisé conjointement avec les élus des communes de Bréchamps, Chaudon et Croisilles pour s'assurer d'intégrer l'intégralité des unités foncières actuellement concernées par les domaines.
De même, le recensement des dents creuses, au regard de l'existant et des PC accordés ou des maisons non cadastrées, a été réalisé pour mettre à jour les perspectives potentielles d'évolution du STECAL, limité à la complétude et à l'évolution de l'existant dans l'enveloppe existante.

Emprise du secteur Nc



2.4.3. Les règles d'aménagement et de constructibilité

Les paragraphes suivants font un état linéaire et succinct des règles d'aménagement qui ont été définis pour encadrer les zones naturelles, tout en sachant que l'objectif premier de la zone naturelle, quelle qu'elle soit, est de limiter les impacts sur l'environnement, la biodiversité et le paysage considérant les qualités de ces derniers.

La zone naturelle - *dite zone N* -

Dans les zones N, le principe est l'inconstructibilité, sauf pour les équipements publics et, à la marge, les exploitations agricoles : la zone préférentielle pour les activités agricoles étant la zone A, la zone N ne permet qu'une évolution de l'existant. La zone N permet néanmoins les aménagements et constructions qui sont compatibles avec le maintien ou la préservation des milieux naturels du type structure légère pour animaux ou cheminement piétonnier.

Pour les habitations présentes dans la zone N, les seules possibilités de constructibilité sont l'évolution des constructions existantes et les annexes, comme en zone A. Il s'agit de possibilités limitées et encadrées en termes de surface, d'implantation ou encore de hauteur.

Finalement, les changements de destination des constructions existantes et repérés au document graphique sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions édictées dans le règlement écrit.

La zone naturelle jardinée - *dite zone Nj* -

La zone Nj, en tant que lisière de l'urbanisation et en dehors de l'enveloppe urbaine, ne permet aucune nouvelle construction à l'exception d'annexes dans la limite de 20 m².
Cette zone est le moyen de faire perdurer le paysage typique du territoire et ces lisières jardinées présentant les fonds de jardins en frange agricole. Ainsi est permis une superficie très restreinte de bâti sur ces secteurs afin de garantir le maintien du cadre végétalisé et la poursuite de l'aspect jardiné.

Le secteur d'équipement au sein d'un espace à dominante naturelle - *dite zone Ne* -

Pour les zones Ne, les destinations autorisées (définies dans les dispositions applicables partout) sont ciblées : d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics. En effet, il s'agit, à la fois, de reconnaître l'existence de ces sites et de leur permettre d'évoluer dans leur emprise existante.

Les capacités de constructions et d'aménagement en zone Ne sont réglementées en termes de surface, d'implantation et de hauteur (en lien avec le bâti existant), afin de permettre une évolution limitée du site en cohérence avec l'existant et en fonction des besoins exprimés.

Le STECAL dédié à l'habitat - *dite zone Nc* -

Cette zone possède une vocation spécifique. Les possibilités d'aménagement et de constructibilité sont restreintes, limitant le défrichement à 400 m², limitant les habitations à une par unité foncière, imposant des retraits vis-à-vis des limites afin de correspondre à une évolution identique à l'existant et dans sa poursuite seule.

Ainsi, des règles spécifiques sont établies en termes d'implantation, de hauteur, de recul et d'architecture afin de poursuivre les règles pré-existantes sur les domaines concernés, tout en aménageant quelques ajustements face au règlement actuel suite à une vision concertée entre les trois communes d'accueil.
L'objectif du règlement est de permettre le comblement des dents creuses et la poursuite de l'existant dans le respect du cadre paysager dans lequel les constructions s'insèrent, c'est-à-dire en limitant l'artificialisation, en cadrant le déboisement au strict nécessaire et en appuyant au maximum l'intégration adéquate du bâti.

2.4.4. Résultats et objectifs poursuivis

La présente partie fait un bilan sommaire de chaque zone naturelle, en soulignant du même fait les choix et objectifs poursuivis par les mobilisations réglementaires en lien avec la structure du PADD.

La zone naturelle - *dite zone N* -

La zone N couvre près de 23,22 % du territoire.

Elle marque la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de préserver et de conforter la trame verte et bleue du territoire intercommunal, en identifiant en zone N les milieux et espaces supports ayant soit une fonction de réservoir de biodiversité, soit une fonction de corridor écologique, soit une ressource paysagère emblématique du territoire

Dans ce cadre, le PLUi a permis de dessiner une cohérence commune de corridor écologique dépassant les limites communales mais suivant la réalité environnementale de l'espace naturel.

ORIENTATION DU PADD

« Limiter l'artificialisation des sols sur les secteurs inondables et adapter les constructions aux risques » (axe 2, obj. 1)
« Préservation des prairies humides de fond de vallée, potentiel de développement de l'activité d'élevage » (axe 2, obj. 1)
« Amélioration de l'état écologique des cours d'eau du territoire en lien avec l'activité de pêche, par une gestion globalisée de l'Eure et ses affluents » (axe 2, obj. 1)
« 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 » (axe 2, obj. 1)
« Réglementation des constructions sur les secteurs urbains densément boisés afin de limiter l'emprise des constructions sur le milieu forestier » (axe 2, ob. 1)
« Maintien des coteaux boisés de la vallée de l'Eure, véritables corridors écologiques » (axe 2, obj. 1)
« Valorisation du parc du château de Nogent-le-Roi comme élément culturel et patrimonial important du territoire » (axe 2, obj. 4)
« Préservation des parcs paysagers privés emblématiques contre la divisions parcellaire, éléments importants du patrimoine local » (axe 2, obj. 6)
« Mise en accessibilité et mise en valeur du patrimoine lié à l'eau » (axe 2, obj. 6)
« Développement de jardins familiaux dans les communes centres ou en périphérie » (axe 2, obj. 7)
« Protection des espaces naturels et agricoles importants du territoire » (axe 3, obj. 5)
« Limitation du mitage des terres agricoles et naturelles autour des communes de plateau » (axe 3, obj. 5)

Par ailleurs, l'objectif des élus n'est pas non plus de sanctuariser ces espaces. Certains aménagements et constructions sont autorisés dans les zones N, à condition de ne pas remettre en cause les caractéristiques et la fonctionnalité des milieux naturels concernés, de part leur nature, situation ou dimension.
La volonté est de préserver les fonds de vallée et de maintenir les dynamiques écologiques qui y régissent.

La zone naturelle jardinée - *dite zone Nj* -

La zone Nj, présente en 122 secteurs, occupe 0,96 % du territoire des Quatre Vallées.

Espaces de jardins, inclus ou en périphérie des zones urbaines, ces secteurs font partie intégrante du cadre de vie mobilisé par les résidents. L'objectif poursuivi par cette zone est claire pour les élus et en lien direct avec le PADD, c'est-à-dire permettre une transition adaptée vers les espaces naturels et agricoles et permettre aux citoyens d'user de manière modérée de leur terrain, en accord avec la teneur naturelle de cette zone et sans compromettre l'aspect paysager et environnemental.

Ainsi, l'évolution de ces secteurs est limitée au strict minimum afin d'encourager la poursuite de l'existant, soit un espace végétalisé et jardiné.

ORIENTATION DU PADD

« 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 » (axe 2, obj. 1)
« Mise en valeur du cadre paysager des communes jardins représentées par les communes de Saint-Lucien, Bréchamps et Senantes » (axe 2, obj. 2)
« Préservation des parcs paysagers privés emblématiques contre la divisions parcellaire, éléments importants du patrimoine local » (axe 2, obj. 6)
« Développement de zones tampon dans les fonds de jardins privés en lisière de champs » (axe 3, obj. 4)

LE SECTEUR D'ÉQUIPEMENT AU SEIN D'UN ESPACE À DOMINANTE NATURELLE - *DITE ZONE NE* -

Les secteurs Ne sont localisés en quatre sites et représentent 0,06 % du territoire.

Ces sites sont déjà artificialisés au regard de leur emprise et, pour certains, de leurs caractéristiques et leurs réglementations, ils ne pourraient pas être délocalisés en ou autour des pôles urbanisés. Le fait que le PLUi puisse a minima maintenir, voire permettre l'évolution, de ces équipements est nécessaire pour assurer leur pérennité. Ce choix traduit, en partie, les deux orientations du PADD mentionnées dans l'encart ci-dessous.

ORIENTATION DU PADD

« Confortement et développement d'une offre en services et en équipements variée dans les communes centres et pôles secondaires » (axe 3, obj. 1)
« Renforcement de l'offre sportive sur l'ensemble du territoire » (axe 3, obj. 1)

LE STECAL DÉDIÉ À L'HABITAT - *DITE ZONE NC* -

La zone Nc représente près de 92,83 hectares, soit 0,88 % du territoire. Ce site d'importance est un écrin boisé ponctué de bâti qui répond à la volonté commune émise dans le PADD afin de faire perdurer la dynamique des domaines sans dénaturer le contexte naturel.
A ce site exceptionnel découle une mesure d'exception, le STECAL, afin d'encadrer strictement l'évolution et de favoriser une intégration paysagère irréprochable pour finaliser le secteur dans son esprit d'origine.

ORIENTATION DU PADD

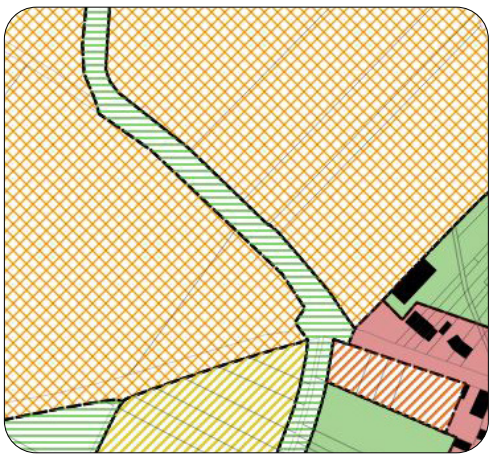
« Réglementation des constructions sur les secteurs urbains densément boisés afin de limiter l'emprise des constructions sur le milieu forestier » (axe 2, ob. 1)
« Positionnement des futures zones à constructibles avec un objectif d'optimisation des réseaux d'assainissement existants » (axe 3, obj. 4)
« Intégration des nouvelles constructions dans le cadre urbain et paysager » (axe 3, obj. 4)

2.4.5. Précisions et particularismes

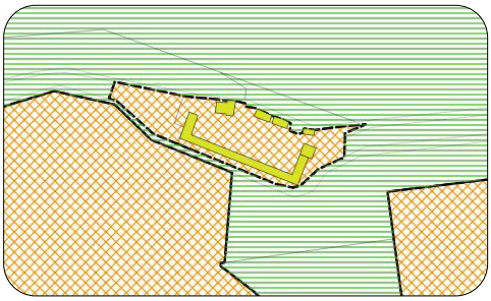
La méthodologie appliquée afin de délimiter chaque zone propose et définit des entités et des caractéristiques générales et objectives. Toutefois, certains secteurs peuvent appeler à poser question mais sont toujours le fruit d'un travail concertatif et éclairé se voulant répondre à une réalité physique, environnementale, qui n'est pas toujours visible au premier abord par une approche brute mais est le résultat d'un affinement de terrain et d'échanges avec les acteurs du territoire.

L'exemple premier se reflète dans la volonté de poursuivre les continuités écologiques, la bonne gestion des eaux ou les voies vertes. Cet objectif, en accord avec les orientations du PADD, fait ressortir des actions réglementaires concrète comme l'accompagnement de prescriptions graphiques comme les fossés avec un zonage N qui veut préserver et encadrer les abords du fossé de manière efficace.
C'est notamment le cas à Chaudon, à l'angle du chemin creux et à l'ouest de la commune, où le fossé est accompagner d'un zonage N linéaire, relativement peu présent sous cette forme sur le territoire des Quatre Vallées, mais qui répond à un enjeu de ruissellement et de bonne gestion des eaux qu'il s'agit d'encadrer. Ainsi, la commune allie ici le zonage N à une prescription graphique de préservation de fossé, à un emplacement réservé pour entretien les bords et les talus.

ZONAGE N LINÉAIRE



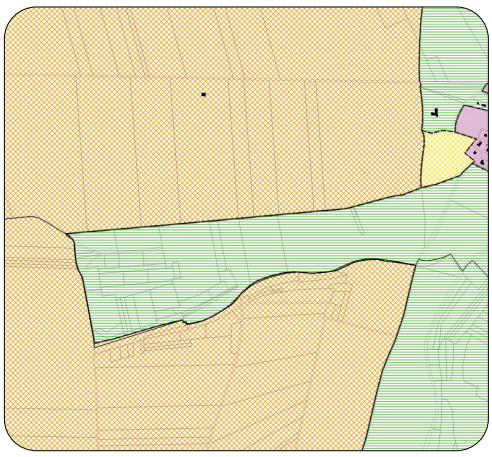
LA PÉRENNISATION DES EXPLOITATIONS



Un second particularisme, présent de manière récurrente en bordure des zones N, concerne le détourage des bâtiments agricoles présents en zone N afin de permettre l'évolution et la pérennisation des activités agricoles, en accord avec les orientations du PADD mais également en réponse aux prérogatives stipulée par les représentants des Services de l'État et notamment la Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir.

Il en est de même pour certaines parcelles déclarées à la PAC et qui, dépourvues de végétation bien que cernées par les boisés, sont classées en zones A afin d'encourager la poursuite des cultures.

SECTEUR À RISQUES - NOGENT-LE-ROI



Impactés par les ruissellement rendant les parcelles inutilisables pour l'agriculture, certains secteurs communaux, comme c'est le cas ci-contre à Nogent-le-Roi, sont concernés par des dénivelés importants.
Ces secteurs à risques, identifiés grâce aux connaissances communales sont recensés en zone N afin d'encadrer l'évolution de leur constructibilité et limiter l'aggravation des risques en question.

2.5. Les autres Secteurs de Taille et de Capacité d'accueil Limitées (STECAL)

Le Code de l'Urbanisme définit les STECAL dans son article L. 151-13, de la manière suivante :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

Les autres Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées du territoire des Quatre Vallées

LES ZONES NATURELLES		
LIBELLÉ DE LA ZONE	**DESCRIPTION DE LA ZONE**	**COMMUNE(S) CONCERNÉ(E)S**
LES AUTRES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)		
Ac	Zone permettant l'évolution d'un projet dédié à l'habitat au sein d'une zone à dominante agricole	Néron
Ax	Zone permettant l'évolution d'un projet dédié à l'activité au sein d'une zone à dominante agricole	Faverolles
Nt	Zone permettant l'évolution d'un projet dédié au tourisme au sein d'une zone à dominante naturelle	Coulombs / Lormaye / Nogent-le-Roi
Nx	Zone permettant l'évolution d'un projet dédié à l'activité au sein d'une zone à dominante naturelle	Faverolles

2.5.1. Définitions : leur caractérisation

A l'échelle du territoire des Quatre Vallées, six secteurs ont été identifiés comme Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées, chacun respectant des objectifs propres et se définissant par des caractéristiques spécifiques qui les déterminent. Parmi ces six secteurs, la zone Nc a été exposée dans la zone naturelle puisqu'il s'agit d'une zone particulière encadrant l'évolution d'un quartier existant. Les autres secteurs et leur caractérisation vont être exposés ici.
Le détail des projet est également détaillé dans la partie 3.8 du présent Chapitre.

Le STECAL dédié à l'habitat - *dite zone Ac* - *(hameau de la place (Néron))*

La zone Ac encadre le développement du projet du hameau de La Place, à Néron. Ce hameau identifié n'est pas éligible à la zone urbaine, notamment à cause de l'éloignement du bâti, le faible nombre de constructions et la forte proportion de bâtiments à usage agricole. Toutefois, l'objectif ici est de consolider l'existant en finalisant l'urbanisation présente autour d'une dent creuse d'ores et déjà en cours de comblement ces dernières années puisque deux habitations existent déjà.
La zone Ac s'étend sur une surface d'un petit peu plus d'un hectare.

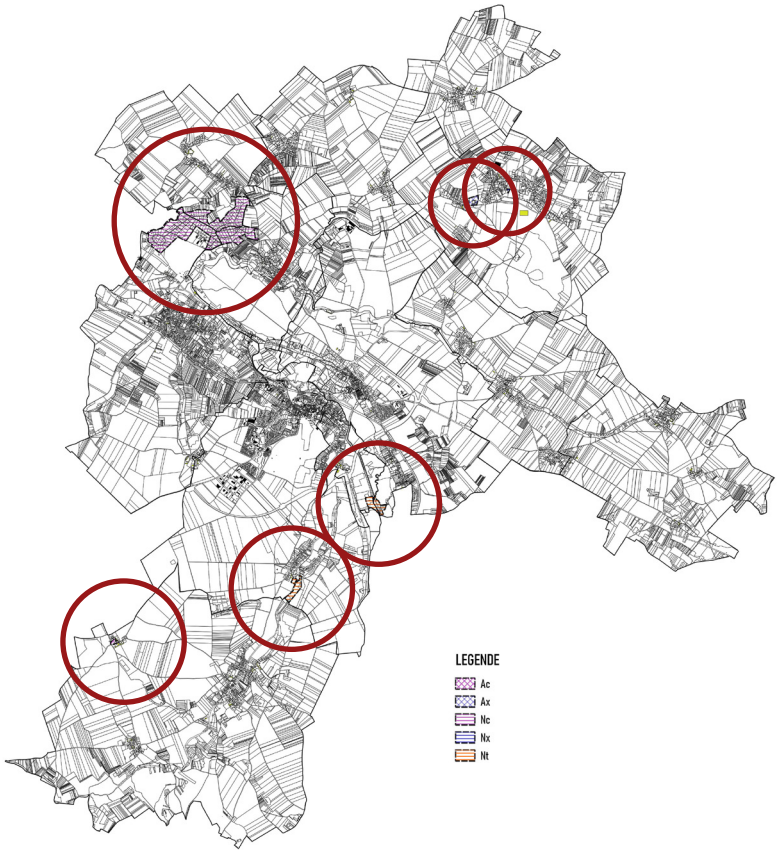
Le STECAL dédié à l'activité - *dite zone Ax* - *(domaine de la Thibaudière (Faverolles))*

La zone Ax accompagne le changement de destination du domaine de La Thibaudière sur une surface d'environ 2,5 hectares. Ce domaine historique tend à changer de vocation pour accueillir des activités commerciales de réception et d'événementiel en réhabilitant le bâti patrimonial existant.

Le STECAL dédié à l'activité - *dite zone Nx* - *(institut des Oseraies (Faverolles))*

La zone Nx, accolée à la zone urbaine sur la partie est de la commune de Faverolles, occupe une superficie d'un petit peu plus de 2 000 m². A l'ouest d'une grande propriété, ce STECAL vise à encadrer l'implantation et la formalisation d'une activité d'exposition et de séminaire déjà pratiquée dans le domaine, en réponse à un projet concret.

Le STECAL dédié au tourisme - *dite zone Nt* - *(les clefs de Milton (Coulombs) / Manoir de Vacheresse (Nogent))*



La zone Nt s'étend sur deux sites présents en zone naturelle et cherchant à développer une activité touristique.

Le premier, étendu sur 6,7 hectares à Coulombs et Lormaye, s'organise autour d'un ensemble bâti et d'un vieux moulin où l'objectif est d'accueillir des espaces de promenades perméables et la réhabilitation des bâtiments existants pour pouvoir loger et organiser des séminaires sans impacts nouveaux sur un environnement fragile.

Le second site, d'une superficie de 5,4 hectares au sud de Vacheresse-les-Basses, se détache dans le prolongement du Manoir qui accueille d'ores et déjà une activité de réception et d'événementiel. Souhaitant poursuivre l'hébergement à travers de l'habitat atypique dans la forêt à proximité, ce secteur encadre une activité touristique en zone naturelle selon les mêmes règles qu'aux Clefs de Milton, soit en limitant l'imperméabilisation pour préserver une environnement riche.

2.5.2. Méthodologie : leur délimitation

L'identification et la délimitation des secteurs de STECAL est le résultat d'un affinement réalisé en concomitance avec les élus communaux et les porteurs de projets. Plusieurs étapes ont ainsi été nécessaires :

> *Etape 1* : identifier le projet par les élus grâce à la connaissance de leur commune et aux retours des administrés souhaitant encadrer une évolution ou une activité ;
> *Etape 2* : considérer la validité du projet et repéré le périmètre et l'objectif de la projection formulée. L'objectif ici est de limiter le secteur d'implantation et de considérer l'intégration environnementale et bâti du dit-projet ;
> *Etape 3* : affiner le projet et encadrer l'évolution et le développement selon les avis et les considérations locales. Cette étape est passée notamment par des ajustements en réponse au préavis recueilli auprès de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 6 juin 2019.

2.5.3. Les règles d'aménagement et de constructibilité

Les quelques lignes qui suivent présentent les grandes caractéristiques de réglementation qui ont été détaillées afin d'encadrer les projets des STECAL, tout en considérant la zone dominante (A ou N) au sein de laquelle ils s'implantent.

Le STECAL dédié à l'habitat - *dite zone Ac* - *(hameau de la Place (Néron))*

La zone Ac, comme toute zone agricole, autorise la poursuite des destinations liées à la zone agricole, à ceci près que les logements sont permis dans la limite d'une habitation par unité foncière. Par souci d'intégration au hameau de La Place, l'implantation doit respecter des règles strictes (5 mètres minimum vis-à-vis de la voie, 3 mètres des limites séparatives) tandis que la constructibilité est limitée par une bande de constructibilité de 25 mètres et un coefficient de pleine-terre de 30%. A cela s'ajoutent une limite dans l'imperméabilisation des sols (maximum 150 m² par construction principale) pour assurer une intégration à l'environnement et contraindre la possibilité de densification dans un hameau qui mérite un simple comblement raisonné des dents creuses.

Le STECAL dédié à l'activité - *dite zone Ax* - *(domaine de la Thibaudière (Faverolles))*

La zone Ax souhaitant voir sa destination changer, les bâtiments font l'objet d'un repérage de changement de destination et le règlement accompagne le projet de la Thibaudière.
Les quelques règles associées consistent à autoriser le logement, l'hébergement, les activités de services prévoyant l'accueil du public et les bureau, sous condition que cela reste inclut dans l'enveloppe des bâtiments existants.
Pour ce qui est de l'activité de restauration, et le projet prévoyant l'extension de la cuisine, une imperméabilisation de 100 m² est permis et la destination est permis attenante au bâtiment principal. Toutefois, l'architecture et les matériaux doivent être en continuité du bâti initial puisque nous nous trouvons sur un patrimoine à préserver.

Le stationnement est autorisé, à la seule condition d'être réalisé avec des matériaux perméables.

Le STECAL dédié à l'activité - *dite zone Nx* - *(institut des Oseraies (Faverolles))*

La zone Nx propose un encadrement restrictif de l'évolution du secteur puisque nous sommes accolé à la zone urbaine, bien qu'inclut dans un espace à dominante naturelle. Ainsi, et afin d'encadrer le projet, les destinations permises inclues l'activité de services accueillant du public, les établissements d'enseignement et les salles d'art, les bureaux, sous réserve d'être liés à l'activité existante et dans la limite d'une imperméabilisation des sols globale et totale des constructions de 400 m².

L'implantation suit des règles strictes pour s'assurer une évolution modérée des nouvelles constructions, ainsi qu'une architecture stricte.

Les règles contraignent donc le projet à la nécessité formulée pour accompagner un activité recherchée, mais aucun logement n'est permis de voir le jour sur ce secteur Nx.

La zone Nt, encadrant deux STECAL, accompagne ces deux secteurs par des règles généralistes et limitantes puisque l'objectif est de cadrer une imperméabilisation minimum des sols (200 m² maximum) et de prescrire des aménagements au sol contraint par la nécessité d'une perméabilité.

Ces secteurs à vocation touristiques se retrouvent dans des environnements privilégiés qu'il s'agit de préserver au maximum. Ainsi les destinations autorisées sont sous réserve d'être inclus dans l'existant et d'être lié à l'activité.
Les hébergements hôteliers sont autorisés sous réserve d'être de l'hébergement de plein-air et des hébergements insolites de type HLL afin de limiter toute imperméabilisation des sols.

Finalement, le règlement ne cadre pas l'architecture de ces habitats insolites afin de permettre l'évolution des projets.

2.5.4. RÉSULTATS ET OBJECTIFS POURSUIVIS

Chacune des zones qui ont été définies pour encadrer les STECAL sont le résultats d'un objectif clair et précis, identifié à la parcelle selon un choix déterminé par un projet exceptionnel, d'où le caractère exceptionnel de ces zones. Cela transparaît dans l'occupation territoriale de ces zones puisque la zone Ac représente 0,01 % du territoire intercommunal, la zone Ax et la zone Nx représentent chacune 0,02 % et 0,01 %, tandis que la zone Nt est présente sur 0,10 % du territoire des Quatre Vallées.

ORIENTATION DU PADD

« Limiter l'artificialisation des sols sur les secteurs inondables et adapter les constructions aux risques » (axe 2, obj. 1)
« Maintien des coteaux boisés de la vallée de l'Eure, véritables corridors écologiques » (axe 2, obj. 1)

« Accompagnement et renforcement du réseau associatif du territoire » (axe 2, obj. 4)

« Accueil d'un tourisme vert axé sur le patrimoine historique et les paysages naturels du territoire des 4 Vallées » (axe 2, obj. 5)
« Mise en réseau et accessibilité des éléments patrimoniaux intercommunaux » (axe 2, obj. 5)

« Mise en valeur et restauration du patrimoine bâti du territoire » (axe 2, obj. 6)
« Réhabilitation des grandes structures patrimoniales à des fins muséographiques et/ou d'hébergements touristique » (axe 2, obj. 6)
« Conservation du petit patrimoine ancien dans les aménagements à venir » (axe 2, obj. 6)
« Préservation des parcs paysagers privés emblématiques contre la divisions parcellaire, éléments importants du patrimoine local » (axe 2, obj. 6)
« Mise en accessibilité et mise en valeur du patrimoine lié à l'eau » (axe 2, obj. 6)

« Renforcement de l'offre culturelle sur les communes centre et permettre un développement complémentaire selon les besoins et ressources des communes » (axe 3, obj. 1)

« Développement de l'offre commerciale dans les communes centre et pôles relais » (axe 3, obj. 2)
« Développement d'une offre en hébergements touristiques de qualité » (axe 3, obj. 3)

« Intégration des nouvelles constructions dans le cadre urbain et paysager » (axe 3, obj. 4)

« Faire perdurer les caractéristiques architecturales locales dans les nouvelles constructions » (axe 3, obj. 6)
« Maintien des éléments identitaires du petit patrimoine des villages » (axe 3, obj. 6)
« Maintien et restauration du patrimoine bâti ancien » (axe 3, obj. 6)

3. LES AUTRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES MOBILISÉES



Au-delà du zonage et du règlement écrit associé, certaines dispositions réglementaires supplémentaires ont été mobilisées et apparaissent comme des prescriptions graphiques (linéaires, ponctuelles, surfaciques) sur les plans de zonage communaux et intercommunaux du PLUi.
Ces dispositions réglementaires sont le moyen de compléter les choix communaux et de retranscrire les objectifs et orientations du PADD à travers des mesures et outils concrets applicables et opposables, encadrant ainsi l'évolution du territoire dans le sens du projet intercommunal.

3.1. DES RÈGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE

Le règlement écrit consiste en un travail d'affinement et d'ajustement perpétuel à des règles de constructibilité, à des réalités architecturales et environnementales qui définissent le territoire des Quatre Vallées et reflètent ses caractéristiques.

Toutefois, des règles plus généralistes ou redondantes s'appliquent sur l'ensemble du territoire, quelque soit la zone concernée. Ces dispositions prennent différentes formes puisqu'il s'agit à la fois de dispositions réglementaires cadres, mais cela apporte également des détails de compréhension qu'il s'agit d'amener comme un chapeau généraliste plutôt que de reformuler uniformément tout au long du règlement.

DES RÈGLES CONCERNANT L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE

Certaines précisions méritent d'être apportées en amont du règlement associé aux zones puisqu'elles peuvent parfois être des compléments au lexique et insister sur des généralités à adopter.

Ainsi, une approche particulière a permis de définir la voie et de préciser la manière dont doit être considérée la voie de référence, définissant du même fait les limites latérales d'un terrain. De même, il est anticipé la manière de procéder lorsqu'une nouvelle voie est créée.

Considérant les limites latérales, le PADD insiste sur sa volonté de considérer l'environnement et le contexte paysager dans l'évolution des secteurs bâtis. Ainsi, la prise en compte des éléments paysagers de type talus, ravin ou berge tends à respecter une distance de 5 mètres avant de permettre toute constructibilité. Ainsi, on limite les risques d'érosion et on favorise la conservation d'élément nécessaire à la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

Une attention particulière a été portée sur la question de la topographie puisque le ruissellement est une question soulevée sur le territoire et parce que la topographie est suffisamment homogène pour limiter les terrassements au strict nécessaire. Ainsi les remblais intempestifs sans nécessité sont cadrés.

Plusieurs points plus généraux sont enfin soulevés pour préciser des réalités constatées. Ainsi est ajouté que les ouvrages techniques de faibles emprises ne sont pas calculés dans la hauteur globale d'un bâtiment. En complément, et dans la majeure partie du règlement écrit, les hauteurs sont prescrites à l'égout du toit afin de faciliter la compréhension.
Dans la même démarche, les équipements d'intérêt collectifs ou de services publics ne sont pas concernés par les limites de hauteur ou d'emprise au sol afin de pouvoir s'adapter au besoin. Ces ouvrages sont d'intérêt commun et doivent pouvoir trouver place en fonction des besoins et de l'architecture jugée nécessaire.

Finalement est abordée la question des reconstructions après sinistres où un droit acquis s'applique pour permettre la reconstruction à l'identique même si le nouveau règlement ne permet plus certaines éléments.

DES RÈGLES CONCERNANT L'INSERTION PAYSAGÈRE, L'ARCHITECTURE ET LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

D'un point de vue architectural et paysager, plusieurs points sont soulignés, à commencer par la prohibition d'une architecture étrangère sur l'ensemble du territoire. L'objectif affiché est de vouloir respecter l'harmonie du cadre de vie et l'homogénéité architecturale. De même, les annexes des habitations doivent tendre à respecter l'harmonie générale avec le bâtiment principal, limitant les vis-à-vis et les ombres portées sur les constructions habitées avoisinantes, tandis que les constructions principales doivent mettre en valeur leurs caractéristiques notables.

Des recommandations plus spécifiques sont édictées concernant l'implantation des antenne paraboliques qu'il s'agit de rendre le moins visible possible, ou bien concernant les installations de type éolienne ou panneaux photovoltaïques qu'il s'agit d'insérer dans l'environnement de manière à respecter les perspectives et ne pas porter atteinte au caractère du lieu. Un ajout sur l'emplacement des fenêtres de toit a été intégré suite à l'avis de l'ABF.

Des dispositions générales encadrant les matériaux et teintes ont été arbitrées par les élus afin de s'assurer de ne pas avoir de matériaux destinés à être recouverts employés à nu de type parpaings apparents. Une palette de couleur est d'ailleurs annexée au règlement écrit afin d'orienter le choix de colorimétrie des enduits pour respecter l'homogénéité du territoire. Une dispositions particulière permet de considérer le cas particulier des serres et vérandas.
De même, les dispositions générales permettent une latitude plus ample sur les matériaux au regard des constructions contemporaines et au regard des constructions se trouvant dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Finalement, et bien que les prescriptions graphiques repèrent les éléments végétaux d'importance ou remarquable pour assurer leur préservation, les dispositions générales applicables à toutes les zones rappellent que les aires non bâtis doivent proposer une végétalisation et que les arbres nobles ou remarquables doivent être préservés.

DES RÈGLES CONCERNANT LES STATIONNEMENTS

Deux dispositions relativement générales s'appliquent sur l'ensemble du territoire.
La première concerne les aires de stationnement où a été arbitrée leur nécessité d'être perméables et plantées à hauteur de 15% de leur surface lorsqu'elles accueillent 30 places de stationnement ou plus. Celles de plus de 4 emplacements doivent être végétalisées.
Pour les stationnements sur des parcelles privées, et à titre indicatif, un ensemble de dispositions relatives à chaque destination (habitation, bureau, commerces, etc.) a été précisé indiquant le nombre de places à prévoir. Plusieurs dispositions du règlement écrit, lorsqu'elles ne sont pas plus précises, renvoient vers cette disposition générale.

DES RÈGLES CONCERNANT LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Un terrain, pour être constructible et être considéré comme viable et mobilisable, doit comporter un certain nombre de critères. Ce sont ces mêmes critères qui ont pu être considérés dans la définition de l'enveloppe urbaine, mais ce sont aussi eux qu'il s'agit de prendre en considération à la création d'une nouvelle habitation.

Ainsi, et sans entrer dans le détail, plusieurs thématiques sont abordées, à commencer par les accès et les question de sécurité à respecter pour permettre une constructibilité. De même, la question de la gestion des déchets aborde également cette accessibilité aux véhicules de collecte.
Plusieurs dispositions souligne les obligations en matière de réseaux : obligation d'être raccordé au réseau collectif d'eau potable, de proposer un raccordement à un réseau d'eaux usées qu'il soit collectif ou individuel selon la réglementation en vigueur. A contrario, l'évacuation des eaux ménagères et effluentes dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.
En terme d'eau pluviale, il est souligné que l'imperméabilisation des sols doit assurer la maitrise des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle et se raccorder tant que possible au réseau public approprié.
Finalement, pour ce qui du réseau d'électricité et numérique, toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique et, en accord avec les prescriptions du PADD, les mesures doivent être prises afin de facilité le déploiement des réseaux numériques.

DES RÈGLES CONCERNANT LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La question des performances énergétiques et environnementales a été abordée de différentes manières avec, en premier lieu, l'intégration des capteurs solaires dans le prolongements des pentes ou en retrait de voirie lorsque les installations sont au sol.
Pour ce qui est des équipements techniques de type pompe à chaleur, l'intégration doit tenir compte de l'environnement bâti, limiter les nuisances sonores sur le voisinage immédiat et la visibilité depuis l'espace public.
Les toitures plates devront profiter de leur forme pour proposer une part de végétalisation afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

Une disposition a finalement particulièrement été appuyée par les élus sur cette thématique. D'une part la volonté d'encourager toute forme architecturale permettant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable à condition d'une bonne intégration paysagère.

3.2. Dispositions concernant le patrimoine et les paysages

Les dispositions qui ont été mises en place concernent pour partie le patrimoine bâti et les paysages du territoire des Quatre Vallées, en accord avec les orientations du PADD qui reflètent cet attachement fort au cadre de vie qui entoure les résidents.

3.2.1. Les dispositions encadrant le patrimoine bâti et les linéaires de murs

Le PLUi comportent des dispositions concernant la préservation des éléments remarquables constitutifs du patrimoine bâti au titre du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. L'objectif de cette disposition est d'assurer un suivi des travaux sur le patrimoine relevé d'intérêt et être vigilant quant à sa pérennité, pour assurer son maintien et sa transmission aux générations futures.

PETIT PATRIMOINE : LES LAVOIRS



Le patrimoine bâti préservé à ce titre est principalement:

- le patrimoine bâti remarquable non protégé au titre des monuments historiques ou autre protection réglementaire déjà existante ;
- le petit patrimoine : lavoir, roue, calvaire,...
- les murs et murets patrimoniaux et d'intérêt.

Au total, ce sont 76 éléments de patrimoine bâti qui sont repérés et protégés au titre du L. 151-19 du Code l'Urbanisme, tandis que 5 298 mètres de linéaires de murs sont accompagnés d'un même encadrement réglementaire à l'échelle territoriale pour assurer leur maintien.

Afin d'assurer la protection de ce patrimoine, des règles sont édictées dans le règlement écrit pour surveiller les potentiels démolition, pour gérer l'intégration des nouvelles constructions ou les extensions en lien ou à proximité de ces éléments de patrimoine. Pour autant, ces règles se veulent souples, à la fois pour ne pas figer ce patrimoine, lui permettre d'évoluer et d'être valorisé.
Une liste des éléments protégés est annexée au règlement écrit pour clairifer l'objet de la protection.



ORIENTATION DU PADD

« Mise en valeur et restauration du patrimoine bâti du territoire » (axe 2, obj. 6)
« Conservation du petit patrimoine ancien dans les aménagements à venir » (axe 2, obj. 6)
« Intégration des nouvelles constructions dans le cadre urbain et paysager » (axe 3, obj. 4)
« Faire perdurer les caractéristiques architecturales locales dans les nouvelles constructions » (axe 3, obj.6)
« Maintien des éléments identitaire du petit patrimoine des villages » (axe 3, obj. 6)
« Maintien et restauration du patrimoine bâti ancien » (axe 3, obj. 6)
« Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti des centre-bourg » (axe 3, obj. 6)

3.2.2. Les dispositions encadrant la préservation d'ensemble bâti patrimonial

Le PLUi assure un encadrement réglementaire spécifique au cœur patrimonial du territoire présent à Nogent-le-Roi et repéré au plan de zonage sous la zone UA2. Le règlement associé est en effet plus restrictif et forge un cadre vertueux pour permettre des intégrations architecturales adéquates à ce secteur patrimonial, bien plus dense et mixte que le reste du territoire des Quatre Vallées.
Ainsi, une prescriptions graphique- au titre du L. 151-19, s'ajoute à cette zone UA2 pour cibler plus particulièrement les voies et îlots comportant des constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural. Les dispositions associées permettent d'appuyer sur la mise en valeur du bâti dans le respect de son architecture, de sa volumétrie et de son style d'origine en autorisant de légères adaptations. Des thématiques spécifiques en accord avec la réalité bâti sont définies, considérant les percements, les façades, et les toitures.

Ensemble bâti patrimonial





ORIENTATION DU PADD

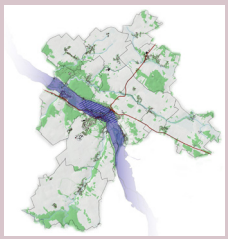
« Mise en valeur et restauration du patrimoine bâti du territoire » (axe 2, obj. 6)
« Intégration des nouvelles constructions dans le cadre urbain et paysager » (axe 3, obj. 4)
« Faire perdurer les caractéristiques architecturales locales dans les nouvelles constructions » (axe 3, obj.6)
« Mise en valeur du centre ancien de Nogent-le-Roi » (axe 3, obj. 6)

3.2.3. Les dispositions encadrant le patrimoine végétal

Les arbres remarquables et les éléments de paysage linéaires ont été identifiés dans le PLUi sur la base des connaissances communales, au regard des caractéristiques environnementales, paysagères et historiques des communes.
Les éléments répertoriés ne sont pas présents sur toutes les communes mais sont considérés par celle ayant fait un travail de recensement comme étant des éléments identitaires, des repères visuels ou des ensembles d'intérêt communal qu'il s'agit de préserver.

Seules six communes ont repéré des éléments à préserver : Faverolles, Les Pinthières, Néron, Nogent-le-Roi, Saint-Lucien et Senantes. Parmi ces éléments, quatre sont des arbres remarquables tandis que le reste concerne des ensembles ou linéaires permettant des perspectives intéressantes du paysage à conserver, tous distingués au titre du L.151-23 du Code l'Urbanisme.

Pour garantir la pérennité des éléments existants, identifiés au règlement graphique, toute intervention sur le sujet ou aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres sont soumis à déclaration préalable. S'il s'avère que cet élément joue un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques,...), l'autorisation pourra être refusée ou être accordée sous réserve de respecter des mesures compensatoires.
Toutefois, les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un des éléments cités sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.



ORIENTATION DU PADD

« Préservation ou replantation et gestion durable des haies et éléments boisés refuges pour la faune » (axe 2, obj. 1)
« Mise en valeur du cadre paysager des communes jardins » (axe 2, obj. 2)
« Protection des espaces naturels et agricoles importants du territoire » (axe 3, obj. 5)

3.2.4. Les dispositions concernant les cônes de vues

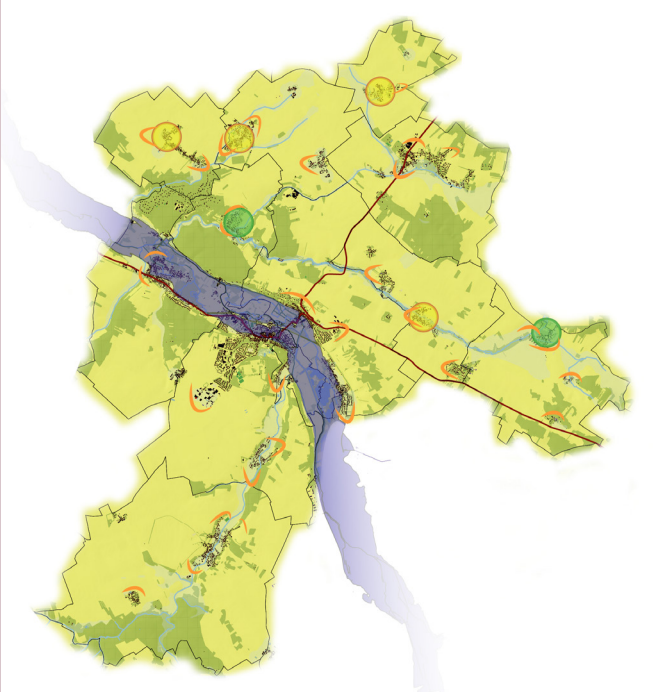
Le territoire de l'ancienne CC4V bénéficie de cônes de vue et de perspectives sur des éléments emblématiques de grands paysages ruraux (sur les plateaux agricoles entre les hameaux des communes jardins) et des éléments paysagers plus locaux (manoir de Vâcheresse, ferme au Colombier).
Le PLUi s'est donc attaché à préserver les cônes de vues et les perspectives qui marquent et ponctuent le paysage, forgeant le rapport identitaire des citoyens et des élus du territoire vis-à-vis de leur environnement.

Manoir de Vâcheresse - Nogent-le-Roi



Les principaux cônes de vue à préserver au titre du R.151-19 du Code l'Urbanisme ont été identifiés et se limitent au nombre de neuf, principalement à Saint-Lucien, mais également à Nogent-le-Roi et Néron.

Afin d'assurer ces cônes de vue, des règles générales sont édictées dans le règlement écrit, stipulant l'interdiction d'édifier tout projet qui par sa situation, son architecture, ses dimension ou son aspect extérieur viendrait compromettre ces vues repérées au règlement graphique.



ORIENTATION DU PADD

« Valorisation du cadre de vie rural du territoire, par le maintien et la requalification des entrées de villages » (axe 2, obj. 2)
« Mise en valeur du cadre paysager des communes jardins représentées par les communes de Saint-Lucien, Bréchamps et Senantes » (axe 2, obj 2)
« Préservation et valorisation des cônes de vue emblématiques du territoire » (axe 2, obj. 2)
« Mise en valeur et restauration du patrimoine bâti du territoire » (axe 2, obj. 6)
« Intégration des nouvelles constructions dans le cadre urbain et paysager » (axe 3, obj. 4)
« Protection des espaces naturels et agricoles importants du territore » (axe 3, obj. 5)
« Mise en valeur du centre ancien de Nogent-le-Roi » (axe 3, obj. 6)
« Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti des centres-bourgs » (axe 3, obj. 6)

3.3. Dispositions concernant la Trame verte et bleue (TVB)

Les milieux et espaces constitutifs de la trame verte et bleue sont présentés et décrits dans l'Etat Initial de l'Environnement.
Au travers des éléments présentés ci-après, il s'agit de préciser les dispositions réglementaires prises pour assurer la protection, le maintien, voire le renforcement de la trame verte et bleue, ainsi que des continuités écologiques, au-delà du zonage à proprement parler et notamment d'une classification en zone naturelle.

L'ensemble de ces éléments, identifiés en tant qu'espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques au titre du R. 151-43-4 du Code de l'Urbanisme, ont pour objectif de recevoir une préservation pour la bonne poursuite du cycle naturel et la mise en valeur du potentiel naturel existant.

3.3.1. Les cours d'eau, fossés et leurs abords

Les cours d'eau sont identifiés dans le PLUi au sein de la partie diagnostic qui souligne l'Eure et ses affluents que sont le Néron, la Maltorne et le Beaudeval. Une distance de 6 mètres par rapport à l'alignement des berges devra être respectée afin d'assurer l'entretien et la protection de leurs abords au titre du R. 151-34 du code de l'Urbanisme.

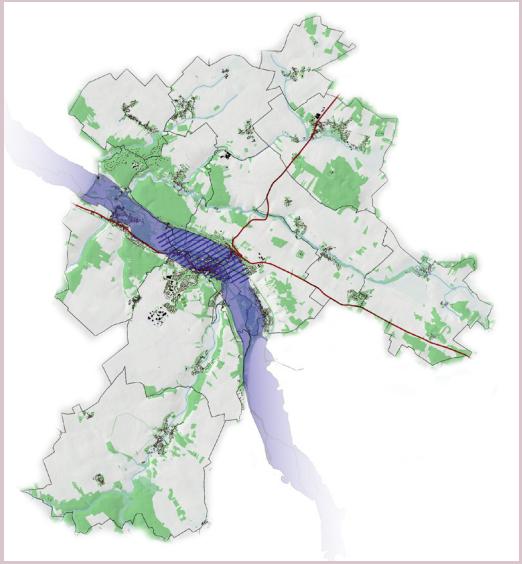
COURS D'EAU - NÉRON



De même, sur la base des connaissances communales et au regard du fonctionnement écologique et naturel de chaque commune, des fossés ont été identifiés, principalement dans les zones agricoles et naturelles, afin d'encadrer leur préservation, empêcher leur suppression et ainsi assurer la continuité de la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

Au titre de l'article R.151-34, les fossés ainsi reportés au plan de zonage devront être maintenus en l'état, interdisant toute modification ou suppression de ces creusés et imposant un retrait de 4 mètres de chaque côté pour l'entretien.

Des linéaires de fossés ont été recensés dans les communes de Chaudon, Coulombs, Croisilles, Faverolles, Les Pinthières, Néron, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien et Senantes.



ORIENTATION DU PADD

« Limiter l'artificialisation des sols sur les secteurs inondables et adapter les constructions au risque » (axe 2, obj. 1)
« Amélioration de l'état écologique des cours d'eau du territoire» (axe 2, obj. 1)
« Mise en accessibilité et mise en valeur du patrimoine lié à l'eau» (axe 2, obj. 6)
« Intégration des nouvelles constructions dans le cadre urbain et paysager » (axe 3, obj. 4)
« 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 » (axe 3, obj. 5)
« Protection des espaces naturels et agricoles importants du territoire » (axe 3, obj. 5)

3.3.2. Les zones humides

Les zones de prédisposition de la présence de zone humide sont rendues disponibles en annexe du PLUi, sous la forme d'une cartographie présentant les contraintes du territoire. Leur délimitation repose sur des inventaires réalisés à l'échelle régionale et nécessitant de ce fait une levée ou une confirmation de cette présence de zone humide.
Une étude complémentaire, réalisée par le bureau d'études *Alise Environnement*, a été menée afin de déterminer la présence ou non de zones humides sur les territoires à urbaniser, là où une prédisposition avait été ciblée.

Afin de garantir la pérennité de ces espaces et limiter les nuisances apportées au milieu, des dispositions réglementaires ont été établies dans le règlement écrit devant permettre leur maintien, leur conservation ou leur compensation.

3.3.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

La délimitation des espaces boisés classés significatifs s'appuie entièrement sur les EBC existants dans les documents d'urbanisme précédent. La seule exception faite concerne la commune de Saint-Lucien qui ne présentait aucune protection de ce type de manière officielle mais qui avait réalisée une étude urbaine en amont du PLUi ayant notamment déterminé ces EBC. Ainsi, ces espaces boisés ont été repris dans le cadre du PLUi. Suite à l'enquête publique, les EBC ont été levé uniquement sur les secteurs concernés par une ZNIEFF de type 1 ou Natura 2000.

Les EBC reflètent bien souvent un boisement d'importance, souvent de taille supérieure à un hectare, mais aussi de petits bosquets identifiant de véritables repères géographiques dans les plaines et présentant une forte valeur paysagère qui est défendue par les communes et qui fait l'objet d'orientation au sein des orientations du PADD.

Les espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L. 113-1 du Code l'Urbanisme sont représentés au règlement graphique par une trame spécifique. Le classement en EBC permet de préserver les boisements présentant un intérêt écologique, paysager ou patrimonial.
L'identification en EBC permet une protection stricte de l'état boisée d'une parcelle ou d'une unité foncière. C'est pourquoi les boisements les plus remarquables ont été identifiés à ce titre. En effet, l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme précise que : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

De plus, le règlement du PLUi précise que :

- En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement d'opération d'aménagement d'ensemble devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements ;
- Pour garantir la pérennité des espaces boisés classés, identifiés au règlement graphique, un recul minimum de 30m doit être appliqué vis-à-vis des EBC pour toute construction ou installation voulant s'implanter.

Afin de ne pas opérer de mauvaise compréhension et de faire un rappel à la loi, le PLUi souligne que la coupe et l'abattage d'arbres requièrent une déclaration préalable, sauf exceptions mentionnées à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme. Ce rappel est notamment fait afin de mettre de l'avant qu'un bois privé doté d'un document de gestion agréé ou approuvé, comme ce peut être le cas pour 6 propriétés du territoires, ne sont pas soumis à ces contraintes. Toutefois, le classement EBC a été maintenu sur le territoire intercommunal à la suite d'une décision collective de défendre le cadre de vie présent et d'afficher une véritable ferveur commune à cadrer l'évolution des boisés, malgré le fait que l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005 en fasse déjà une priorité de préservation.



ORIENTATION DU PADD

« 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 » (axe 2, obj. 1)
« Maintien des coteaux boisés de la vallée de l'Eure, véritables corridors écologiques » (axe 2, obj. 1)
« Protection des espaces naturels importants du territoire » (axe 3, obj. 5)

3.3.4. Les risques liés à la présence d'eau

Bien qu'aucune étude spécifique n'ait pu mettre de l'avant un réel risque lié à la présence d'eau, notamment souterraine, une suspicion persiste quant à la présence de sources s'écoulant sous les terres constructibles ouvrant sur les voies des Fontaines et de la rue Bout Corneret à Faverolles.

Fort de cette suspicion, le PLUi a souhaité mettre en garde sur le le risque soupçonné et conseiller à tout aménagement futur de mener une analyse des sols préalable afin d'éviter ou compenser tout impact sur les systèmes hydrologiques et afin de considérer l'ensemble des facteurs risques et des mesures à prendre pour garantir l'écoulement des rus et ne pas impacter la nappe et la protection des avoisinants.

3.4. Dispositions graphiques concernant le commerce de proximité

Les dispositions réglementaires du PLUi traduisent les orientation du SCoT et celles retranscrites dans le PADD du PLUi visant à renforcer les polarités et à développer l'offre commerciale des communes centres et relais.

3.4.1. Les voies dans lesquelles est préservée la diversité commerciale

Au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal peut identifier et délimiter des quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale.
En effet, le Code de l'Urbanisme stipule que :

> *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.*

Le territoire des Quatre Vallées est animé par une particularité puisque la quasi totalité des commerces sont concentrés sur la commune de Nogent-le-Roi, le long ou à proximité immédiate de la rue du Général de Gaulle. Ainsi, le choix a été émis d'apposer une prescription graphique linéaire afin de souligner les façades commerciales à maintenir tant dans ses volumes extérieurs que dans l'espace de vente intérieur. L'objectif ici est de ne pas empêcher un changement de destination mais d'assurer la pérennité du potentiel de vocation commerciale.



ORIENTATION DU PADD

« Développement de l'offre commerciale dans les communes centre et pôles relais » (axe 3, obj. 2)
« Mise en valeur du centre ancien de Nogent-le-Roi » (axe 3, obj. 6)
« Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti des centre-bourg » (axe 3, obj. 6)

Les objectifs recherchés par cette prescription sont donc multiples, depuis la nécessité de conserver le dynamisme du territoire et du centre historique de Nogent-le-Roi, la volonté de conserver cette réalité commerciale et la recherche de réponse aux objectifs intercommunaux définis dans le PADD.

Cette prescriptions, présente uniquement à Nogent-le-Roi, s'étend sur un total de 889 mètres de devantures.

3.5. Dispositions graphiques concernant les risques et nuisances

Le territoire des Quatre Vallées est concerné par des risques et nuisances qu'il convient de traduire dans les dispositions réglementaires, afin qu'elles puissent être intégrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

A noter tout de même que les risques constituant des servitudes comme le PPRi ne sont pas repris dans le règlement (mais annexés) bien qu'il soit considéré dans l'élaboration du projet et représenté sur le zonage.
Un rappel de la réglementation sur l'archéologie préventive a été inséré à l'entête du règlement écrit.

3.6. Les emplacements réservés

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS : EXTRAIT



L'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement du PLUi peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ainsi que des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les emplacements réservés identifiés dans le PLUi permettent aux collectivités de programmer des équipements d'intérêt général sur des sites dont elles n'ont pas à ce jour la maitrise foncière. A l'échelle du territoire de la CC4V, les besoins en aménagement et création d'équipements sont spécifiques au contexte local et dépendant de nombreux enjeux et paramètres. Ce sont les besoins identifiés par les communes qui ont été traduits dans le PLUi au regard et en cohérence avec les orientations du PADD.

Au total, on dénombre 38 emplacements réservés pour une surface mobilisée de 9,37 hectares pour les 10 ans à venir. La liste de ces emplacements par commune avec l'objet de l'emplacement réservé, le bénéficiaire et la surface figure en annexe dans le règlement graphique sous la forme d'un atlas détaillé (pièce 4.3. du PLUi).

La plupart des emplacements réservés identifiés concerne les aménagements pour voies et déplacements (aménagement ou réaménagement de voies et carrefours, cheminement doux,...). L'objectif est d'améliorer le réseau existant (tous modes de déplacements confondus) en termes de sécurité et de confort pour les usagers, mais aussi de redonner accès à la trame verte et bleue par des aménagements de bords de berge par exemple. Ces aménagements concernent souvent des espaces de faible dimension, devant répondre à des problématiques ponctuelles (amélioration d'un carrefour dangereux, élargissement de voirie,...) ou ayant un impact plus important sur le lien intercommunal (lien doux) ou l'accessibilité communale (agrandissement de parking à proximité des commerces).
L'autre partie des emplacements réservés concerne l'aménagement ou la création d'équipements ou d'ouvrages d'intérêt général (aménagement d'espace public, équipements scolaires, aménagement pour la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement, canalisations AEP...).

LE PROLONGEMENT DE CHEMINEMENT PIÉTONNIER POUR UNE COHÉRENCE GLOBALE DES LIAISONS INTERCOMMUNALES



La majeure partie des emplacements réservés projetés sur le territoire relève de la volonté communale et intercommunale d'améliorer les réseaux connectant le territoire et ses différentes entités. Que ce soit d'un point de vue routier en réaménageant la largeur de voirie ou bien que ce soit le long des berges pour redonner une accessibilité, ces ER reflètent une opportunité de tendre vers une meilleure appropriation du cadre de vie dans lequel s'insère ses résidents. Parmi les emplacements réservés, ce sont 1,87 ha qui sont dédiés soit à la réappropriation de la voie publique, soit au réaménagement de la voirie, soit à la création de nouveaux liens piétons.

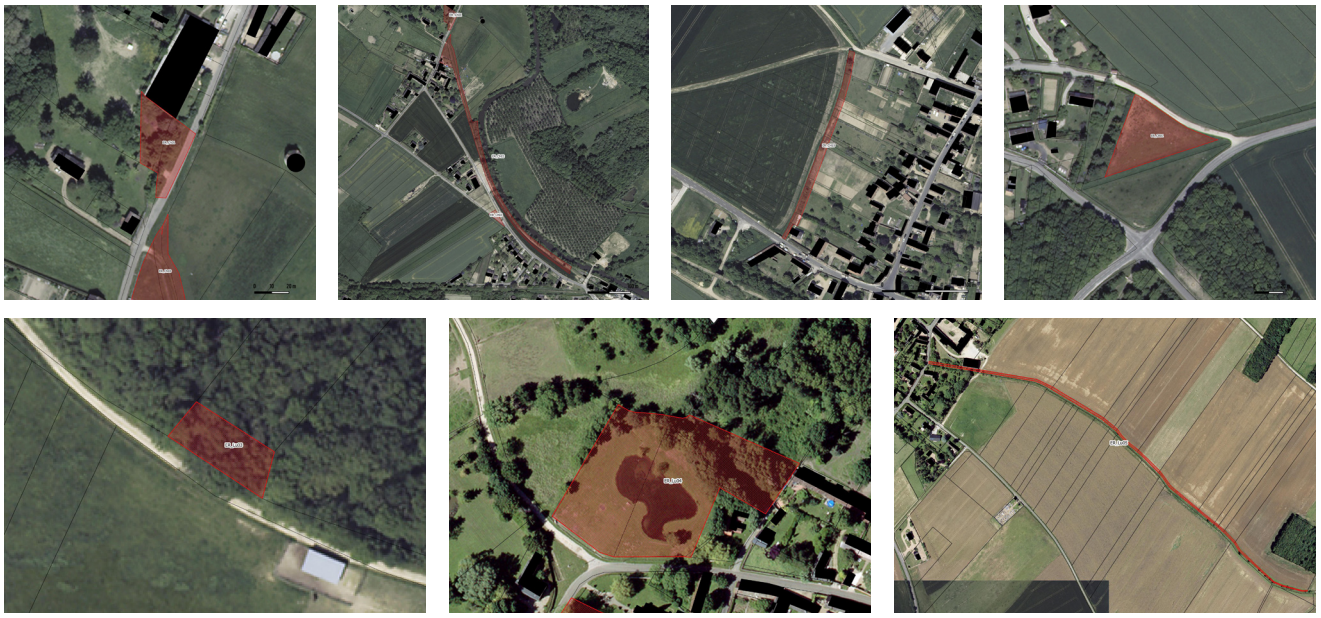
LA REVALORISATION ET LA CONSOLIDATION DES RÉSEAUX



L'adaptation des réseaux à l'évolution du territoire fait partie des objectifs du PLUi, en ce sens qu'il s'agit d'encadrer les emplacements et objectifs de chaque ER. Sur le territoire, plus de 2 500 m² d'emplacements réservés sont dédiés à l'aménagement de canalisation AEP ou l'accueil d'une antenne-relai comme à Saint-Lucien.

La gestion des eaux pluviales demeure également au cœur des préoccupations du territoire et pas moins de 7 emplacements réservés (2,43 ha) s'attachent à prendre en compte le ruissellement et la bonne poursuite du cycle de l'eau à travers des infrastructures et canaux qu'il s'agit de consolider, préserver et aménager. Ainsi, l'ER se distingue comme l'outil adéquat pour acquérir à terme des bandes de terrains permettant entretien et bonne gestion durable.

UNE BONNE GESTION DES EAUX VIA DES SYSTÈMES DE RÉGULATION



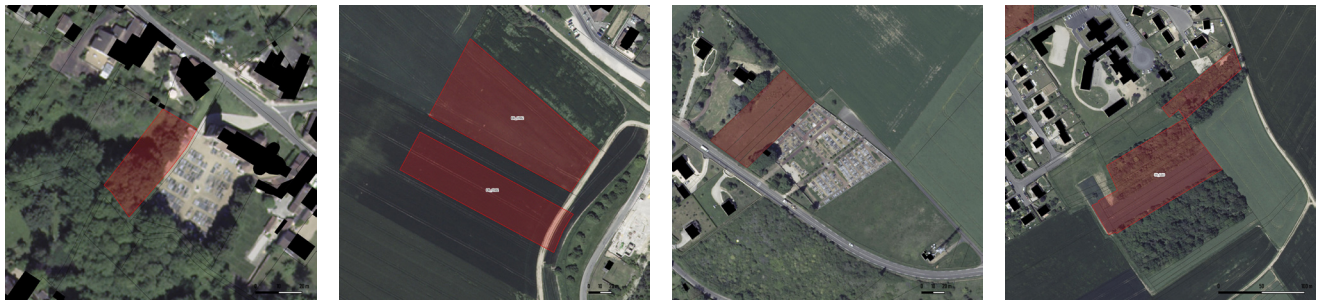
Finalement, l'adaptation ou le confortement des équipements publics est un élément central du service public et les communes tendent à anticiper les besoins et à réserver les terres nécessaires à cette anticipation.
En ce sens, chacune pallie aux besoins exprimés en fonction des réalités de son territoire.

Les cimetières arrivant à saturation ou bien s'agrandissant notablement au cours des dernières années, il a été impératif de prévoir l'agrandissement des espaces de stationnement ou bien de prévoir l'acquisition de terres d'agrandissement dans le prolongement des équipements en place. Ces ER représentent 0,94 ha tandis que l'agrandissement d'équipements publics et sportifs représentent 1,51 ha.

Finalement, Coulombs et Chaudon envisagent l'extension future de leur école, dans le prolongement des infrastructures existantes et dans la poursuite de terrains déjà communaux afin d'assurer une maîtrise foncière totale de la part de la commune lorsque le besoin d'extension sera immédiat. Actuellement, les projections démographiques soulignent une future population à accueillir, une bonne occupation des écoles actuelles et donc un besoin futur pressenti d'agrandissement des écoles. Dans le cadre du PLUi, la construction d'une école n'est pas projetée mais l'anticipation d'acquisition des terres en prolongement des services actuels doit être prévue en amont.

Pour rappel, les emplacements réservés consistent en la réservation d'un terrain à une destination future d'utilité publique et d'en limiter la constructibilité à la stricte conformité de ladite destination. Toutefois, dans le cadre du PLUi, les ER n'ancrent pas de droits à construire mais établissent bien la volonté d'acquisition foncière à des fins prédéfinies. Toutefois, et considérant les 9,37 hectares d'emplacements réservés identifiés, 2,4 hectares soulignent la volonté future d'accueillir une part de constructibilité bâtie.

RÉPONDRE À L'ÉVOLUTION DES BESOINS EN SERVICES



Toutes les communes du territoire des Quatre Vallées - à l'exception de Saint-Laurent-la-Gâtine - ont identifié des besoins ponctuels d'emplacements réservés.
Les projets les plus structurants à l'échelle intercommunale se concentrent dans les communes centres et relais qui tissent les liens entre les communes et anticipent les besoins du territoire.



ORIENTATION DU PADD

« Renforcement du réseau de pistes cyclables et voies vertes sur le territoire » (axe 1, obj. 1)
« Intégration des antennes numériques et téléphoniques dans le contexte paysager et urbain » (axe 1, obj. 2)
« Limiter l'artificialisation des sols sur les secteurs inondables et adapter les constructions aux risques (axe 2, obj. 1)
« Mise en valeur de la vallée de l'Eure par la mise en réseau de liaisons douces [...] » (axe 2, obj. 2)
« Création de liaisons douces intercommunales [...] » (axe 2, obj.5)
« Maintien d'une capacité adaptée en équipements scolaires, périscolaires et de petite enfance » (axe 3, obj.1)

3.7. LES BÂTIMENTS IDENTIFIÉS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, 15 anciens bâtiments pouvant potentiellement changer de destination pour être transformés en logements ont été distingués par le PLUi.

Le recours à cette possibilité pour produire du logement, identifié comme du renouvellement rural, permet de limiter, dans une certaine mesure, la consommation de terres agricoles souvent directement en contact avec les agglomérations et les villages, sans pour autant porter atteinte au renforcement préférentiel des centralités au regard de la proportion de logements qui pourrait être générer de cette manière.

Les communes, par un travail de terrain et de dialogue avec leurs administrés, ont établi et repéré les bâtiments présentant un intérêt de conversion, proposant des conditions adaptées à un changement de destination, et présentant une vraie volonté de la part du propriétaire, notamment en prévision d'un départ en retraite de l'exploitant ou considérant l'inadaptabilité du bâtiments aux besoins actuels de l'activité agricole.

Sur les quinze changements de destination repérés, treize sont strictement accolés à la zone urbaine et au plus proche des centre-bourgs des communes : 1 à Croisilles, 3 à Faverolles, 8 à Néron et 1 à Senantes. Les deux autres se situent dans le cadre du STECAL Nt à Coulombs en lien avec la reconversion d'anciens bâtiments en espaces d'accueil du public. Certaines conditions d'application des changements de destination agricole sont toutefois annexées au règlement écrit du PLUi afin, notamment, de ne pas entraver les pratiques ou les potentiels agricoles, que cela n'impacte pas de manière significative la qualité des sites ou la fonctionnalité écologique des milieux naturels, que les constructions soient constituées et durables.



ORIENTATION DU PADD

« Mise en valeur et restauration du patrimoine bâti du territoire » (axe 2, obj. 6)
« Réhabilitation de grandes structures patrimoniales à des fins muséographiques et/ou d'hébergements touristiques » (axe 2, obj. 6)
« Encouragement à la diversification agricole, notamment à proximité des villages » (axe 2, obj. 7)
« Développement d'une offre en hébergements touristiques de qualité (gîtes, petits hôtels, chambres d'hôtes, etc.) » (axe 3, obj. 3)

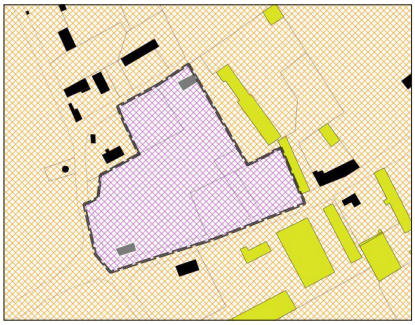
3.8. LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

En permettant une évolution globale des habitations existantes dans les zones Agricoles, Naturelles et forestières (extensions mesurées et annexes), la loi ALUR réinterroge le devenir des autres activités isolées au sein de ces espaces. Ainsi, sous réserve des exceptions listées aux articles R.151-23 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme, les zones A et N sont inconstructibles.
Au-delà de ces exceptions, pour des projets dont l'implantation dans ces deux zones peut être justifiée, l'article L.151-13 permet de délimiter à titre exceptionnel des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL). Dans ces secteurs peuvent être autorisées des constructions sous réserve que le règlement encadre leurs hauteurs, leurs implantations et leur densité, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Suite aux différents échanges avec les communes, toutes les activités isolées susceptibles de faire l'objet d'un STECAL ont été identifiées et repérées. Au nombre de 6, elles se distinguent entre deux STECAL dédiés à accueillir de l'habitation et quatre autres qui ont vocation à accueillir le développement d'une activité économique ou touristique. Encadrés par un sous zonage spécifique, le règlement écrit souligne les règles spécifiques à chaque secteur exposées dans la partie 2 du présent chapitre. Une brève présentation détaillée de chaque secteur est proposée ici.

LE HAMEAU DE LA PLACE (NÉRON)



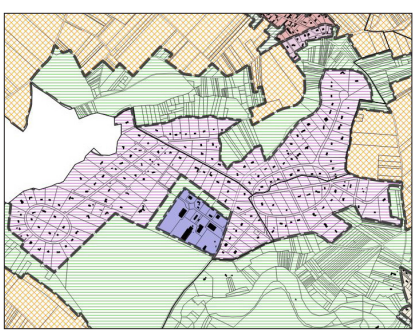


Objectif: Permettre le comblement de ce hameau à dominante agricole. La délimitation de ce secteur encadre en particulier les permis d'aménager et de construire délivrés en 2017. L'impact sur l'activité agricole, cœur de ce hameau, est modéré : d'une part, l'exploitation étant déjà accolée à des bâtiments d'habitations, les nouvelles constructions ne viendront pas aggraver cette situation. D'autre part, les exploitants disposent d'espace au Sud et à l'Est pour leurs futurs développements.

Dispositions réglementaires associées: Encadré par la zone Ac, les règles de constructibilité limitée autorise, en plus des dispositions de la zone agricole, l'implantation de nouveaux logements à raison de un par unité foncière et selon des règles nécessitant une imperméabilisation mesurée, soit 150 m² maximum par construction principale, et respectant des règles d'implantation cadrant strictement le potentiel du secteur.

DOMAINE DE MORMOULINS - LA CROIX DE PIERRE





Objectif: Permettre la construction uniquement sur les dernières parcelles non construites du domaine. Le caractère naturel de ce lotissement, au cœur d'un bois classé en zone N, doit être conservé.

Dispositions réglementaires associées: Ce STECAL fait l'objet d'une sous-zone particulière des zones naturelles, la zone Nc. Elle détermine pour les habitations déjà existantes les possibilités d'évolutions selon des règles strictes et communes à l'ensemble des zones naturelles. L'objectif des règles d'implantation propres à ce secteur est de maintenir une cohérence paysagère et de ne pas provoquer de bouleversement sur les plantations ou les terrains naturels. Ainsi les règles qui le cadre suivent le règlement qui a accompagné ce secteur dans les précédents règlements, soit une limite stricte de défrichement (400 m²), d'emprise au sol (10% de l'unité foncière) et d'implantation, tout en limitant une habitation par unité foncière pour se restreindre à la finalisation des dents creuses sans densifier l'existant.

LES CLEFS DE MILTON (COULOMBS)



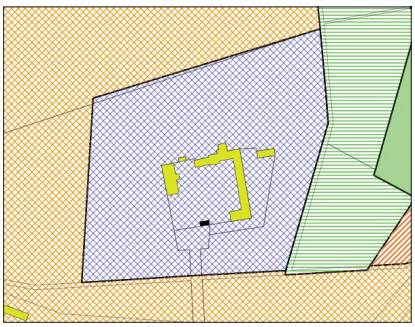


Objectif: Permettre le développement de l'activité des Clefs de Milton, centre d'hébergement, d'activités touristiques et équestres.
Il s'agit en particulier d'autoriser :
- des aménagements nécessaires à l'entraînement équestre et à l'hébergement de chevaux (abris extérieurs pour chevaux et abri de stockage, carrières sable et herbe, marcheur et rond de longe)
- la mise en place d'hébergements atypiques de type HLL ;
- la rénovation et le changement de destination des bâtiments existants pour accueillir un gîte, une escape room et une salle de formation/séminaire.

Dispositions réglementaires associées: Encadré par une zone Nt, l'hébergement, les logements et bureaux doivent se cantonner dans l'enveloppe du bâti existant. Les bâtiments insolites sont autorisés et une limite totale d'imperméabilisation supplémentaire est fixé à 200 m². Aucune construction dure et permanente n'est projeté sur ce secteur.

DOMAINE DE LA THIBAUDIÈRE (FAVEROLLES)



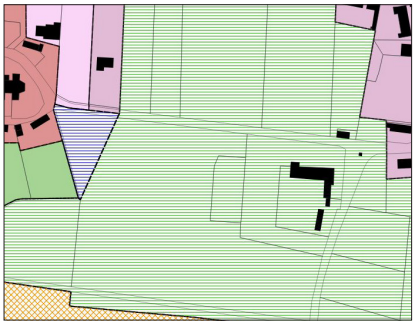


Objectif: Permettre le changement de destination de cette ancienne exploitation agricole (non utilisée comme telle depuis 20 ans) vers un projet commercial de réception et d'événementiel et les aménagements associés. La capacité d'accueil des 2 salles de réceptions prévues sera de 185 personnes. En terme de nouvelles constructions, ce projet implique la création d'une aire de parking de 40 places stabilisées et perméables et l'extension de la cuisine.

Dispositions réglementaires associées: La zone Ax vient encadrer l'évolution de ce projet où les bâtiments font l'objet d'un changement de destination. Le tableau des destination indique la nécessité de se contraindre à une évolution dans l'enveloppe des constructions existantes hormis la restauration qui pourra se permettre une extension attenante dans la limite de 100 m² afin d'encadrer le projet de cuisine liée à l'activité. L'architecture et l'implantation doivent s'insérer en continuité de l'existant et ne pas impacter sur la qualité paysagère. Le parking doit être limité et perméable.

L'INSTITUT DES OSERAIES (FAVEROLLES)



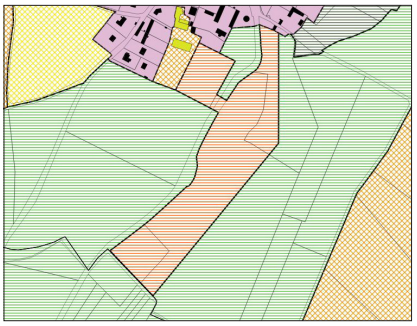


Objectif: Permettre le développement de l'activité d'exposition et séminaire déjà pratiquée dans la propriété. Il s'agit d'autoriser, dans le prolongement des zones urbaines et à l'extrémité ouest du parc du domaine, la construction de trois bâtiments supplémentaires (salles d'exposition et séminaires).

Dispositions réglementaires associée: Ce STECAL étant situé en zone naturelle, les constructions prévues devront respecter les dispositions spécifiques à ce secteur relatives à l'intégration paysagère et au respect des milieux naturels. Elle devront de plus respecter le caractère patrimoniale fort du parc et du bâti via un zonage Nx qui souligne la possibilité d'accueillir des services destinés au public, de l'enseignement et des salles d'art, sous la condition de ne pas imposer une imperméabilisation supplémentaire au-delà de 400 m² afin de répondre au projet mais de préserver le contexte naturel et paysager. Aucun logement n'est autorisé dans ce secteur de projet.

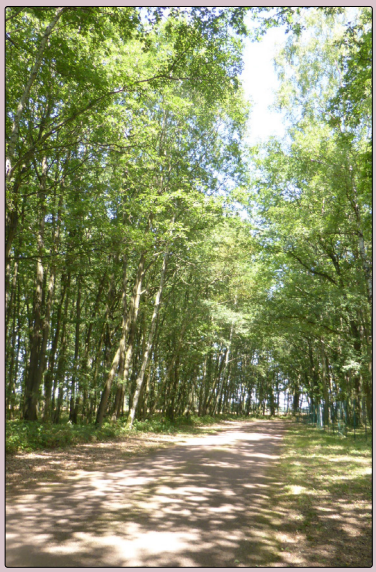
LE MANOIR DE VACHERESSES (NOGENT-LE-ROI)





Objectif: Permettre le développement de l'activité de réception (mariage) et d'événementiel du Manoir de Vacheresses. Il s'agit d'autoriser, en plus des constructions prévues sur les parcelles de la propriété classées en UB, l'aménagement à moyen terme du parc. Sont à l'étude un projet de piscine de 60m² sur la parcelle 38, un parcours «pédestre-nature», et de 5 hébergements atypiques types cabanes dans les arbres (HLL) sur la partie boisée et hors de la zone inondable. Chaque HLL aurait une superficie de 20m² et n'entrainerait aucune imperméabilisation.

Dispositions réglementaires associée: Ce STECAL étant situé en zone naturelle, les constructions prévues devront respecter les dispositions spécifiques à ce secteur relatives à l'intégration paysagère et au respect des milieux naturels. Elle devront de plus respecter le caractère patrimonial fort du bâti. Le sous-zonage Nt permet ici d'autoriser les hébergements insolites et une imperméabilisation des sols dans la limite de 200 m². Aucune autorisation supplémentaire de construction n'est permise.



ORIENTATION DU PADD

« Réglementation des constructions sur les secteurs urbains densément boisés afin de limiter l'emprise des constructions sur le milieu forestier » (axe 2, obj. 1)
« Mise en réseau et accessibilité des éléments patrimoniaux intercommunaux» (axe 2, obj. 5)
« Mise en valeur et restauration du patrimoine bâti du territoire » (axe 2, obj. 6)
« Réhabilitation de grandes structures patrimoniales à des fins muséographiques et/ou d'hébergements touristiques » (axe 2, obj. 6)
« Mise en accessibilité et mise en valeur du patrimoine lié à l'eau »(axe 2, obj.6)
« Encouragement à la diversification agricole, notamment à proximité des villages » (axe 2, obj. 7)
« Développement d'une offre en hébergements touristiques de qualité (gîtes, petits hôtels, chambres d'hôtes, etc.) » (axe 3, obj. 3)
« Maintien et restauration du patrimoine bâti ancien » (axe 3, obj. 6)



PARTIE D

LE BILAN DES SURFACES

PARTIE D. LE BILAN DES SURFACES

1. Bilan des surfaces par commune

1.1. Bilan des surfaces - commune de Bréchamps

1.2. Bilan des surfaces - commune de Chaudon

1.3. Bilan des surfaces - commune de Coulombs

1.4. Bilan des surfaces - commune de Croisilles

1.5. Bilan des surfaces - commune de Faverolles

1.6. Bilan des surfaces - commune de Les Pinthières

1.7. Bilan des surfaces - commune de Lormaye

1.8. Bilan des surfaces - commune de Néron

1.9. Bilan des surfaces - commune de Nogent-le-Roi

1.10. Bilan des surfaces - commune de Saint-Laurent-la-Gâtine

1.11. Bilan des surfaces - commune de Saint-Lucien

1.12. Bilan des surfaces - commune de Senantes

2. Bilan intercommunal des surfaces

1. BILAN DES SURFACES PAR COMMUNE



1.1. BILAN DES SURFACES - COMMUNE DE BRÉCHAMPS

ZONE	SURFACE (HA)	% DE LA SURFACE TOTALE DU TERRITOIRE
ZONES URBAINES		
UA	9,85	1,79 %
UC	13,82	2,51 %
TOTAL ZONES U	**23,67**	**4,30 %**
ZONES À URBANISER		
1AUH	0,59	0,11 %
2AU	0,95	0,17 %
TOTAL ZONES AU	**1,54**	**0,28 %**
ZONES AGRICOLES		
A	177,41	32,23 %
AP	13,88	2,52 %
TOTAL ZONES A	**191,29**	**34,75 %**
ZONES NATURELLES		
N	311,72	56,64 %
NJ	3,55	0,64 %
NC	18,66	3,39 %
TOTAL ZONES N	**333,93**	**60,67 %**
TOTAL	**550,43**	**100 %**
TOTAL TERRITOIRE		**5,17 %**

1.2. BILAN DES SURFACES - COMMUNE DE CHAUDON

ZONE	SURFACE (HA)	% DE LA SURFACE TOTALE DU TERRITOIRE
ZONES URBAINES		
UA	19,80	1,73 %
UB	33,63	2,93 %
UC	9,40	0,82 %
UX	10,79	0,94 %
UE	1,40	0,12 %
TOTAL ZONES U	**75,02**	**6,54 %**
ZONES À URBANISER		
1AUH	2,12	0,18 %
1AUX	0,93	0,09 %
2AU	1,89	0,16 %
TOTAL ZONES AU	**4,94**	**0,43 %**
ZONES AGRICOLES		
A	660,24	57,61 %
AE	0,73	0,07 %
TOTAL ZONES A	**660,97**	**57,68 %**
ZONES NATURELLES		
N	342,67	29,90 %
NJ	14,12	1,24 %
NE	2,61	0,23 %
NC	45,61	3,98 %
TOTAL ZONES N	**405,01**	**35,35 %**
TOTAL	**1 145,94**	**100 %**
TOTAL TERRITOIRE		**10,74 %**

1.3. BILAN DES SURFACES - COMMUNE DE COULOMBS

ZONE	SURFACE (HA)	% DE LA SURFACE TOTALE DU TERRITOIRE
ZONES URBAINES		
UA1	7,52	0,60 %
UB	20,51	1,62 %
UC	26,67	2,12 %
UC1	9,73	0,77 %
UX	12,94	1,03 %
UE	4,02	0,31 %
TOTAL ZONES U	**81,39**	**6,45 %**
ZONES À URBANISER		
1AUH	2,45	0,19 %
1AUX	3,08	0,24 %
1AUE	0,14	0,02 %
TOTAL ZONES AU	**5,67**	**0,45 %**
ZONES AGRICOLES		
A	821,82	65,12 %
AP	7,31	0,58 %
TOTAL ZONES A	**829,13**	**65,70 %**
ZONES NATURELLES		
N	331,45	26,26 %
NJ	10,94	0,87 %
NE	0,06	0,01 %
NT	3,37	0,26 %
TOTAL ZONES N	**345,82**	**27,40 %**
TOTAL	**1 262,01**	**100 %**
TOTAL TERRITOIRE		**11,83 %**

1.4. Bilan des surfaces - commune de Croisilles

Zone	Surface (ha)	% de la surface totale du territoire
Zones urbaines		
UA	17,58	3,06 %
UB	4,76	0,83 %
UC	1,88	0,33 %
Total zones U	**24,22**	**4,22 %**
Zones agricoles		
A	424,79	73,99 %
AE	0,93	0,16 %
Total zones A	**425,72**	**74,15 %**
Zones naturelles		
N	88,88	15,48 %
NJ	6,73	1,17 %
NC	28,56	4,98 %
Total zones N	**124,17**	**21,63 %**
Total	**574,11**	**100 %**
Total territoire		**5,38 %**

1.5. Bilan des surfaces - commune de Faverolles

Zone	Surface (ha)	% de la surface totale du territoire
Zones urbaines		
UA	11,60	1,16 %
UB	33,15	3,31 %
UC	15,38	1,53 %
UX	9,47	0,94 %
UE	1,63	0,16 %
Total zones U	**71,23**	**7,10 %**
Zones à urbaniser		
1AUH	0,62	0,06 %
Total zones AU	**0,62**	**0,06 %**
Zones agricoles		
A	639,45	63,80 %
AX	2,59	0,26 %
Total zones A	**642,04**	**64,06 %**
Zones naturelles		
N	272,67	27,21 %
NJ	14,56	1,45 %
NE	0,92	0,09 %
NX	0,22	0,03 %
Total zones N	**288,37**	**28,78 %**
Total	**1 002,26**	**100 %**
Total territoire		**9,40 %**

1.6. Bilan des surfaces - commune de Les Pinthières

Zone	Surface (ha)	% de la surface totale du territoire
Zones urbaines		
UA	3,71	0,92 %
UB	8,60	2,14 %
UC	1,71	0,42 %
UE	0,66	0,16 %
Total zones U	**14,68**	**3,64 %**
Zones à urbaniser		
1AUH	0,43	0,10 %
Total zones AU	**0,43**	**0,10 %**
Zones agricoles		
A	361,30	89,58 %
AP	7,87	1,95 %
Total zones A	**369,17**	**91,53 %**
Zones naturelles		
N	15,62	3,87 %
NJ	3,44	0,86 %
Total zones N	**19,06**	**4,73 %**
Total	**403,34**	**100 %**
Total territoire		**3,78 %**

1.7. Bilan des surfaces - commune de Lormaye

Zone	Surface (ha)	% De la surface totale du territoire
ZONES URBAINES		
UA1	9,17	6,23 %
UB	14,52	9,86 %
UC	4,66	3,16 %
UX	0,54	0,38 %
Total zones U	**28,89**	**19,63 %**
Zones à urbaniser		
1AUH	0,89	0,60 %
Total zones AU	**0,89**	**0,60 %**
Zones agricoles		
A	10,22	6,94 %
Total zones A	**10,22**	**6,94 %**
Zones naturelles		
N	103,15	70,06 %
NJ	0,72	0,50 %
NT	3,35	2,27 %
Total zones N	**107,22**	**72,83 %**
TOTAL	**147,22**	**100 %**
TOTAL TERRITOIRE		**1,38 %**

1.8. Bilan des surfaces - commune de Néron

Zone	Surface (ha)	% de la surface totale du territoire
Zones urbaines		
UA	8,53	0,44 %
UB	25,76	1,34 %
UC	2,91	0,16 %
Total zones U	**37,20**	**1,94 %**
Zones à urbaniser		
1AUH	0,40	0,02 %
1AUE	0,30	0,02 %
Total zones AU	**0,70**	**0,04 %**
Zones agricoles		
A	1 447,03	75,29 %
AP	2,36	0,12 %
AC	1,05	0,05 %
Total zones A	**1 450,44**	**75,46 %**
Zones naturelles		
N	421,33	21,92 %
NJ	12,31	0,64 %
Total zones N	**433,64**	**22,56 %**
Total	**1 921,98**	**100 %**
Total territoire		**18,02 %**

1.9. Bilan des surfaces - commune de Nogent-le-Roi

Zone	Surface (ha)	% de la surface totale du territoire
Zones urbaines		
UA1	6,13	0,47 %
UA2	8,74	0,66 %
UB	41,70	3,17 %
UC	82,51	6,28 %
UC2	6,75	0,51 %
UX	37,16	2,83 %
UE	20,46	1,55 %
Total zones U	**203,45**	**15,47 %**
Zones à urbaniser		
1AUX	14,89	1,13 %
2AU	12,42	0,94 %
Total zones AU	**27,31**	**2,07 %**
Zones agricoles		
A	630,77	47,96 %
AP	38,62	2,94 %
APV	15,17	1,19 %
Total zones A	**684,56**	**52,05 %**
Zones naturelles		
N	385,63	29,32 %
NJ	6,10	0,46 %
NE	2,77	0,21 %
NT	5,43	0,42 %
Total zones N	**399,93**	**30,41 %**
TOTAL	**1 315,25**	**100 %**
TOTAL TERRITOIRE		**12,33 %**

1.10. Bilan des surfaces - commune de Saint-Laurent-la-Gâtine

Zone	Surface (ha)	% de la surface totale du territoire
Zones urbaines		
UB	24,65	3,52 %
UC	18,08	2,59 %
UX	2,20	0,31 %
UE	0,98	0,14 %
TOTAL ZONES U	**45,91**	**6,56 %**
Zones à urbaniser		
1AUH	0,60	0,08 %
TOTAL ZONES AU	**0,60**	**0,08 %**
Zones agricoles		
A	644,40	92,09 %
AE	0,54	0,08 %
TOTAL ZONES A	**644,94**	**92,17 %**
Zones naturelles		
NJ	8,30	1,19 %
TOTAL ZONES N	**8,30**	**1,19 %**
TOTAL	**699,75**	**100 %**
TOTAL TERRITOIRE		**6,56 %**

1.11. Bilan des surfaces - commune de Saint-Lucien

Zone	Surface (ha)	% de la surface totale du territoire
Zones urbaines		
UA	6,59	0,75 %
UB	9,25	1,05 %
UC	2,58	0,29 %
UC1	4,88	0,56 %
Total zones U	**23,30**	**2,65 %**
Zones à urbaniser		
1AUH	0,50	0,06 %
TOTAL ZONES AU	**0,50**	**0,06 %**
Zones agricoles		
A	609,60	69,45 %
AP	66,78	7,61 %
AE	1,26	0,14 %
TOTAL ZONES A	**677,64**	**77,20 %**
Zones naturelles		
N	170,59	19,43 %
NJ	5,72	0,66 %
Total zones N	**176,31**	**20,09 %**
TOTAL	**877,75**	**100 %**
TOTAL TERRITOIRE		**8,23 %**

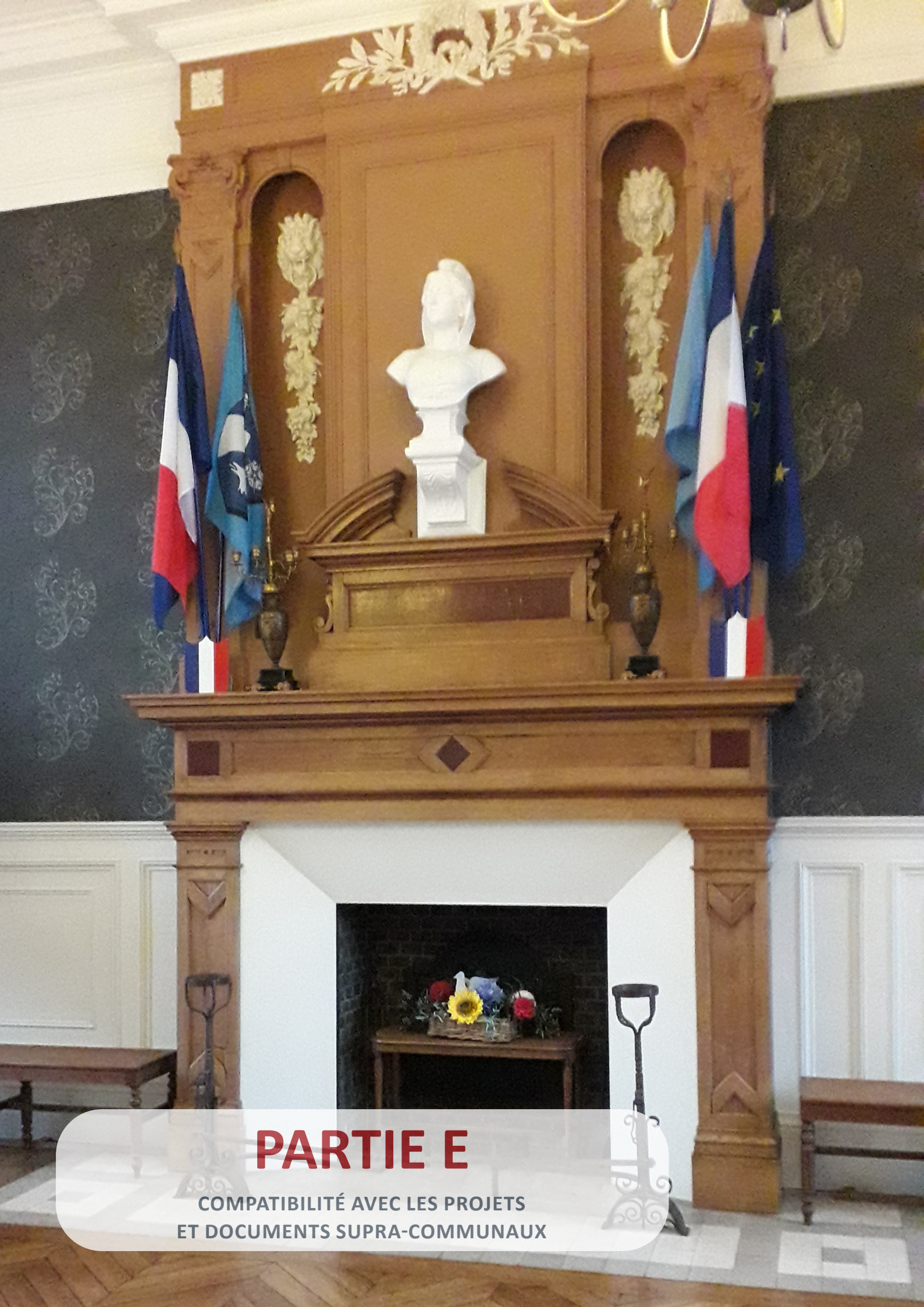
1.12. Bilan des surfaces - commune de Senantes

Zone	Surface (ha)	% de la surface totale du territoire
Zones urbaines		
UA	13,91	1,81 %
UB	10,24	1,33 %
UC	14,70	1,91 %
UC1	7,19	0,96 %
Total zones U	**46,04**	**6,01 %**
Zones à urbaniser		
1AUH	1,66	0,22 %
Total zones AU	**1,66**	**0,22 %**
Zones agricoles		
A	605,48	79,00 %
AP	64,32	8,39 %
AE	0,33	0,05 %
Total zones A	**670,13**	**87,44 %**
Zones naturelles		
N	33,06	4,31 %
NJ	15,49	2,02 %
Total zones N	**48,55**	**6,33 %**
Total	**766,38**	**100 %**
Total territoire		**7,18 %**

2. BILAN INTERCOMMUNAL DES SURFACES



Zone	Surface (ha)	% De la surface totale du territoire
Zones urbaines		
UA	91,57	0,86 %
UA1	22,82	0,21 %
UA2	8,74	0,08 %
UB	226,77	2,14 %
UC	194,30	1,82 %
UC1	21,80	0,21 %
UC2	6,75	0,06 %
UX	73,10	0,68 %
UE	29,15	0,27 %
Total zones U	**675,00**	**6,33 %**
Zones à urbaniser		
1AUH	10,26	0,09 %
1AUX	18,90	0,18 %
1AUE	0,44	0,01 %
2AU	15,26	0,14 %
Total zones AU	**44,86**	**0,42 %**
Zones agricoles		
A	7 032,51	65,94 %
AP	201,14	1,88 %
APV	15,17	0,15 %
AE	3,79	0,03 %
AC	1,05	0,01 %
AX	2,59	0,02 %
Total zones A	**7 256,25**	**68,03 %**
Zones naturelles		
N	2 476,77	23,22 %
NJ	101,98	0,96 %
NE	6,36	0,06 %
NC	92,83	0,87 %
NT	12,15	0,10 %
NX	0,22	0,01 %
Total zones N	**2 690,31**	**25,22 %**
Total	**10 666,42**	**100 %**



PARTIE E

COMPATIBILITÉ AVEC LES PROJETS ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

PARTIE E. COMPATIBILITÉ AVEC LES PROJETS ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. Compatibilité du PLUi avec le SCOT des portes euréliennes d'Île-de-France

1.1. Compatibilité entre le PLUi et le SCOT des portes euréliennes d'Île-de-France

2. Compatibilité du PLUi avec le SDAGE Seine-Normandie 2010-2015

2.1. le SDAGE Seine-Normandie

2.1.1. Les orientations du SDAGE

2.1.2. Compatibilité entre le PLUi et le SDAGE

3. Compatibilité du PLUi avec le plan de gestion des risques d'inondations

3.1. La considération du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

4. Compatibilité du PLUi avec les autres documents ressources

4.1. La prise en compte du Schéma Régional de cohérence Ecologique (SRCE)

4.2. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

4.3. Le plan climat Energie Régional (PCER)

1. COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DES PORTES EURÉLIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE



Selon l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale.
Le territoire des Quatre Vallées est compris dans le périmètre du SCoT des Portes Eurélienne d'Île-de-France.

1.1. Compatibilité entre le PLUi et le SCoT des Portes Eurélienne d'Île-de-France

L'objectif central du SCoT dessiné dans le projet de territoire est de s'appuyer sur les identités pour unir le territoire de manière cohérente et efficace.
Pour ce faire, trois objectifs sont définis :

> Affirmer les identités économique et résidentielle ;
> Mettre en valeur le cadre de vie ;
> Organiser le territoire autour des principes de proximité et de complémentarité.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT s'articule en 5 chapitres exposant les grands équilibres territoriaux et l'organisation territoriale.

Orientations générales à l'organisation du territoire

> Renforcer une armature territoriale au service de la proximité ;
> Encourager une intensification urbaine renforçant le dynamisme des bourgs ;
> Veiller à adapter le territoire aux changements climatiques ;
> S'assurer de la soutenabilité du projet de développement.

L'un des objectifs du PADD vise à renforcer la centralité du pôle de Nogent-le-Roi, en appuyant ses efforts sur son dynamisme commercial- qui sera traduit à travers les OAP thématiques par exemple-, mais également par l'armature territoriale qui a été définit et dont découle une vision de renforcement du cœur urbain du territoire des Quatre Vallées.
Ce rôle de commune pôle que porte Nogent-le-Roi se définit dans le PADD dès l'objectif 1 de l'axe 1 afin de renforcer l'attractivité de son centre, mais cela apparaît également dans la répartition de l'accueil de la population puisque le poids démographique de la commune suggère une part plus importante.
Les pôles de proximité identifiés dans le SCoT, Chaudon et Coulombs, ont également été considérés comme des communes pôles au regard du territoire des Quatre Vallées, auxquelles s'ajoute la commune de Lormaye par sa continuité bâti entre Nogent-le-Roi et Coulombs, par sa centralité géographique et ses quelques services.
Ici réside donc un maillage affiné du territoire.

Cette armature territoriale permet d'ajuster les attentes en termes de développement, tant démographique qu'économique, de chaque commune du territoire. Ainsi, en dehors de ces communes pôles sur lesquelles s'appuient la majeure partie des attentes, les communes relais (Faverolles, Néron) poursuivent la dynamique, permettant ainsi aux villages d'être moins sollicités dans les préconisations établies.
L'objectif principal poursuivi par le projet territorial, en lien direct avec le point 1.1.3 du DOO du SCoT, est de permettre un développement démographique raisonnable et soutenable pour chaque entité du territoire.
La répartition d'accueil se distingue donc en considérant que la production de logement devra être répartie à 65% dans les communes pôles, à 15% dans les communes relais, à 10% dans les communes « jardins » et à 10% dans les communes de « plateau ».

Dans cette optique, l'armature territoriale a aussi permis de décliner les ensembles bâtis, des bourgs, villages jusqu'aux hameaux. Aux quelques hameaux définis, seule la densification mesurée y est permise, sans extension aucune. La définition de ces ensembles s'est construite autour de critères multiples, alliant le nombre de logements présents, la présence historique d'équipements ou de service, le nombre de voirie, etc.
Les bourgs centraux des communes pôles ont connu une attention particulière afin d'entrer en accord avec le SCoT mais également afin de répondre à une réalité locale de volonté de renforcement du principal axe commercial, patrimonial du territoire où se regroupe une densité de population forte à l'échelle des Quatre Vallées. Cet axe, depuis la mairie de Nogent-le-Roi jusqu'au nord du centre-ville de Coulombs, en passant par Lormaye.

Ce secteur est l'un des sujets de deux OAP thématique puisqu'une OAP Commerce a été détaillée pour encadrer la dynamisation future du commerce dans les communes, tandis qu'une OAP thématique sur l'intensification urbaine souligne les secteurs où une augmentation de la densité humaines est privilégiée pour renforcer le dynamisme.

Concernant la prévention des risques naturels, le PLUi a intégré, dans son règlement graphique et écrit, les risques liés au PPRI mais également les risques d'inondabilité présents ponctuellement hors PPRI. Une cartographie des zones du PPRI est annexée au document tandis que le règlement spécifie la prise en compte de tous les risques liés à l'eau.
Cette même prise en compte est relayée dans les OAP, que ce soit pour les risques liés au PPRI, aux cavités ou au ruissellement. Le PADD réserve un objectif complet sur cette thématique en cherchant à « Écarter les risques et réduire les nuisances pour les biens et personnes » (axe 2, objectif 3) ou à travers l'objectif 1 du deuxième axe en voulant « Limiter l'artificialisation des sols sur les secteurs inondables (Vallées du Néron, Vallée de l'Eure, et de la Maltorne) et adapter les constructions au risque ».
Dans cette même lignée, le projet cherche à encadrer la préservation des espaces de respiration et zones jardins dans les cœurs urbains afin renforcer la part végétalisé et s'adapter aux évolutions du climat.

Le projet de développement cherche finalement à mobiliser les zones constructibles prioritairement dans les enveloppes bâtis existantes et, ponctuellement, en extension, en considérant dans cette définition les espaces les plus à même de soutenir les projets, notamment en ce qui a trait aux réseaux. Aucune zone d'extension n'est projetée si la ressource en eau ne le permet pas.

Orientations relatives au développement économique

> Offrir les outils pour faciliter le développement économique sur le territoire ;
> Organiser une offre foncière et immobilière à l'échelle du territoire ;
> Renforcer les compétences dans les secteurs productifs et de l'innovation.

L'un des axes forts du PADD du PLUi est « UN TERRITOIRE ATTRACTIF PAR LE MAINTIEN ET LA MISE EN VALEUR DE SON CADRE DE VIE RURAL », qui est à la base de son économie. Le territoire entend affirmer son rôle économique, en confortant son attractivité à partir de ses atouts historiques et en développant les conditions favorables à l'économie de demain.
Le confortement de cette dynamique économique est traduit dans le PLUi dans une logique d'optimisation du foncier qui sera dédié à l'économie de demain et dans le confortement des sites économiques structurants du territoire comme la ZI du Poirier, par son extension prévu dans le PADD, appuyé par le SCoT et traduit dans les OAP.
Sur ce point, le SCoT acte la ZAE du Poirier, à Nogent-le-Roi, comme une zone d'équilibre (classe 2), tandis que la ZAE du Quai (Nogent-le-Roi) et la ZAE de Mormoulins (Chaudon) sont des zones de proximité en manque d'attractivité (classe 4). Le règlement, sur les extensions prévues en 1AUx, encadre l'implantation de manière à encourager l'utilisation optimale des parcelles. La surface d'extensions pressenties réponds aux exigences imposées.

Les activités prennent aussi la forme d'entreprises isolées que le SCoT vise à encadrer en permettant les extension au coup par coup à condition de respecter certains critères comme c'est le cas pour l'entreprise RVM de Coulombs, incluant une évolution adaptée.

Finalement, ces activités trouvent également place dans le tissu bâtis, principalement à Nogent-le-Roi, d'où le choix intercommunal d'autoriser l'implantation de ces activité dans les enveloppes urbaines, sous réserves de ne pas apporter de nuisances auprès des habitations voisines.
De même, le coworking est encouragé (axe 1, objectif 2 du PADD) dans les espaces les plus adaptés du territoire, soit ceux présentant les conditions favorables au développement de pépinières d'entreprises, avec une bonne desserte en réseaux tant numérique que viaire.
Sur ce dernier point, le PADD assume sa volonté de «Soutenir la modernisation des réseaux numériques et mobiles comme potentiels de développement des activités » (axe 1, objectif 2) mais aussi de « renforcer les liaisons au sein du territoire pour assurer la cohérence et la solidarité territoriale » (axe 1, objectif 1).

En matière d'agriculture et de préservation du foncier agricole, la collectivité a souhaité inscrire son PLUi dans un développement durable du territoire, en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels grâce à un

développement maîtrisé de l'urbanisation. Il s'agit essentiellement d'enrayer le phénomène de « mitage », c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, et limiter l'étalement urbain, préjudiciable à l'exercice des activités agricoles et également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.
Une vaste partie du territoire est ainsi réservée aux activités agricoles ; le zonage A, et son règlement écrit spécifique, est l'outil privilégié de cette protection des ressources agricoles. Il fixe une pérennité des espaces agricoles et encourage à sa diversification.
De plus, le PLUi fixe une limitation des possibilités d'aménagement des constructions non agricoles situées en espace agricole, afin de ne pas apporter des contraintes supplémentaires aux exploitants agricoles, en permettant les extensions et annexes et en encadrant le changement de destination pour la création de nouveaux logements.

Orientations relatives au développement résidentiel

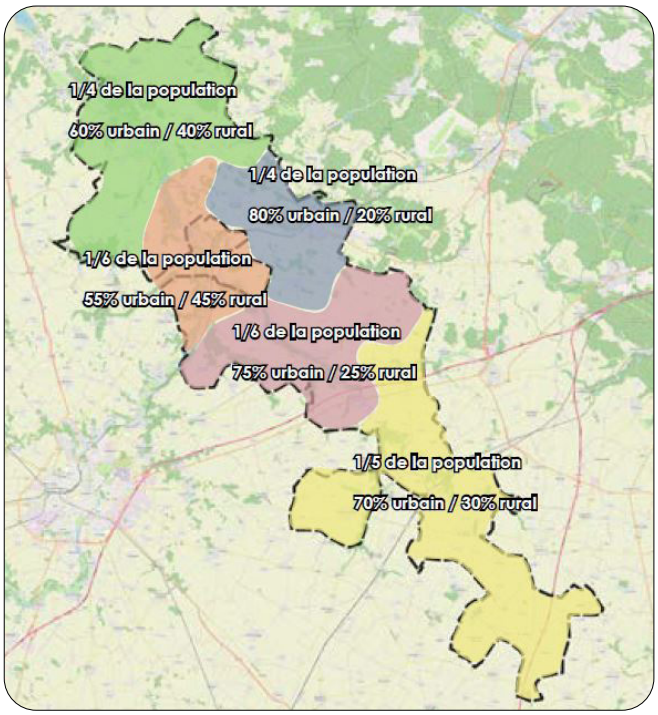
> Préserver les grands équilibres démographiques et territoriaux actuels ;
> Inscrire des objectifs minimum d'intensification des secteurs bâtis ;
> Encadrer une politique de diversification de l'offre de logements.

Le projet du PLUi vise le maintien du dynamisme démographique et la poursuite de la tendance observée ces dernières années, soit un taux de variation annuel de la population de + 0,62% à l'échelle du territoire. Sur les bases de cette hypothèse, le territoire des Quatre Vallées devrait compter plus de 12 700 habitants en 2030, soit environ 1 130 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.
A l'échelle de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, la moyenne devra correspondre à un objectif de croissance annuelle moyenne d'environ 0,50%. Cet ajustement est inclus dans l'estimation du SCoT et correspond à l'évolution répondant aux spécificités locales du territoire.
Le bassin de vie de Nogent-le-Roi représentant un quart de la population du territoire intercommunal, en seconde position après le bassin de vie d'Epernon, cet accueil estimé d'un peu plus de 1 000 habitants est plus que vertueux au regard de l'ensemble et au regard des évolutions passées.

Pour répondre à ces objectifs démographiques, le territoire entend produire un peu plus de 500 logements sur les prochaines années, afin de subvenir aux évolutions projetées, incluant le desserrement des ménages, la vacance, la présence des résidences secondaires et le renouvellement du parc de logements.

Afin de réduire la consommation d'espaces, le projet s'appuie sur l'optimisation et la mobilisation du potentiel en renouvellement urbain ; au regard de l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, l'ambition à l'échelle du territoire des Quatre Vallées est une production minimale de près de 75% de logements en renouvellement urbain (mutation et densification des espaces bâtis). Les efforts de renouvellement urbain seront modulés en fonction de la réalité du potentiel identifié au sein des espaces bâtis. Les estimations de potentiel foncier mobilisable portent cette donnée à 412 logements projetés en dents creuses sur les 524 logements à produire d'ici 2030.
L'OAP thématique portant sur le secteur d'intensification urbaine cible d'ores et déjà des potentiels présents sur les communes centres dans les cœurs de dynamisme du territoire.

BASSINS DE VIE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE DU SCOT



Source : DOO du SCoT, p.27

Pour développer son territoire, le territoire des Quatre Vallées cherche à développer des stratégies différenciées pour s'adapter aux besoins des différents types de ménages, faciliter leurs parcours résidentiels et répondre aux évolutions des modes de vie, notamment des attentes en matière de qualité des espaces résidentiels.

Pour répondre aux besoins des différentes catégories de populations selon leur parcours résidentiel et favoriser la mixité sociale, une servitude de mixité sociale via une part de logements locatifs sociaux est mise en place au titre de l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme sur les secteurs d'OAP.
La commune pôle de Nogent-le-Roi, en tant que pôle structurant du SCoT approche les 20% sur ces secteurs, complétés par les potentiels importants en dent creuse. Les pôles de proximité que représentes Coulombs et Chaudon dépassent les 15% tandis que les autres communes dites «villages» approchent les 5% sur les secteurs d'OAP. Cette diversité d'occupation est allié à une diversité typologique, notamment dans les pôles.
A noter que l'objectif global de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles par des projets d'habitat visé par le PLUi reflète une diminution avoisinant les 56% par rapport à la consommation d'espaces de la décennie passée.

Un objectif moyen de 11 logements par hectare en moyenne à l'échelle de l'EPCI est constaté sur les secteurs d'extension à vocation d'habitat, avec une différenciation évidente selon les pôles plus denses et les communes « jardins » ou « plateau » plus diffuses. Les efforts de densité des développements résidentiels sont déclinés en fonction de l'armature territoriale, des risques et du contexte environnemental sur le site et de la typologie des communes et de leur tissu bâti.

Orientations relatives au développement commercial

> Renforcer l'offre de proximité au service du dynamisme des centres-bourgs ;
> Assurer l'équilibre entre les centralités urbaines et les zones périphériques.

Le maintien et le développement des commerces et des services de proximité est affiché dans le PADD et traduit réglementairement par la définition des secteurs de préservation du caractère commercial, repérés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, avec des prescriptions associées.

De même, bien que les activités commerciales soient autorisées dans tous les bourgs du territoire, une OAP thématique vient encourager et favoriser sa pérennité, soulignant les lignes directrice et choix à opérer pour renforcer le dynamisme commercial à l'échelle des pôles et donc avec un impact intercommunal.
Les forces et faiblesses des centres-bourgs sont mis en lumière pour pouvoir proposer des solutions adaptées au contexte et à l'armature territoriale des Quatre Vallées. Ces analyses se basent sur de multiples critères à travers l'OAP thématique, et notamment sur la problématique du stationnement, la mobilité, l'architecture et le patrimoine, les réseau doux et la qualité perçue et vécue des secteurs commerciaux.

Le PADD engage plusieurs objectifs sur la question commerciale afin d'encourager sa pérennité et favoriser son développement, notamment en soulignant son accessibilité ou en stipulant la nécessité de « Maintenir les commerces de proximité et permettre le développement de l'emploi local » (axe 3, objectif 2).

Orientations relatives au patrimoine naturel et culturel

> Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel du territoire ;
> Préserver et mettre en valeur le patrimoine culturel du territoire.

Que ce soit à travers son axe 2 ou son axe 3, le PADD développe sa volonté de valorisation de l'identité paysagère et agricole du territoire. Le PLUi entend préserver sa richesse patrimoniale et maintenir la diversité de ses patrimoines tant bâtis que naturels, de ses paysages et de ses ressources.

En ce sens, les orientations du PADD voulant préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel du territoire sont traduites réglementairement de plusieurs façons :

> Les éléments de patrimoine paysager les plus significatifs ont été identifiés sur le règlement graphique du PLUi au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
> Les boisements les plus significatifs ont été protégés en Espaces Boisés Classés, en soutirant les espaces de ZNIEFF de type 1 et ceux soumis à Natura 2000 ;
> Les autres éléments naturels de végétation les plus représentatifs ou constitutifs de l'identité territoriale ont été identifiés sur le règlement graphique du PLUi au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;

> Les cours d'eau et autres éléments de la trame bleue de type fossé d'écoulement et mares sont encadrés par des prescriptions de protections pour assurer l'entretien et la préservation de ces éléments essentiels de la gestion des eaux.

Des indications visant à créer des espaces verts, à maintenir des haies et des arbres ou à créer des espaces tampons avec les zones agricoles et naturels sont proposées dans plusieurs OAP, et les dispositions du règlement favorisent l'intégration paysagère et architecturale des constructions et installations tant à usage résidentiel qu'économique.

Le PLUi affine le travail de définition de la Trame Verte et Bleue réalisé par le SCoT à son échelle. Les continuités écologiques, réserves de biodiversité et boisements d'intérêt sont identifiés sur le règlement graphique sous la protection des zones N notamment. La volonté réside aussi dans la volonté de préserver les fonds de vallées et les paysages tant agricoles (par une zone AP) que naturels.
L'évolution de cette TVB, et plus globalement des éléments constitutifs de la TVB (haies, boisements, zones humides…), est encadrée par la mise en œuvre d'un certain nombre d'outils réglementaires adaptés (en application des articles L.151-19, L.151-23, L.113-2 du CU).

Du point de vue du patrimoine culturel et au-delà de la protection apportée aux bâtis remarquables, au secteur urbain d'intérêt patrimonial de Nogent-le-Roi et aux murs d'enceinte d'intérêt patrimonial, le rapport au respect de l'identité du territoire est marqué dans son évolution projetée.
Le PADD souligne cette force identitaire à travers ses orientations mais aussi dès le projet global stipulant « D'UN TERRITOIRE D'ENTRE-DEUX A UN TERRITOIRE INDÉPENDANT ET CONNECTE, UNE IDENTITÉ RURAL SUPPORT D'ATTRACTIVITÉ ».
De même, les secteurs de projets cherche avant tout à s'intégrer au contexte environnant, adaptant la densité aux besoins, aux objectifs mais également à l'environnement bâti auxquels ils s'accrochent. Les futures urbanisations doivent se plier à une réflexion préalable qui a permis d'établir des prescriptions quant aux futures voies d'accès, à l'intégration paysagère et aux vis-à-vis, à la cohabitation et aux espaces de respirations.
Les OAP, dans leur large majorité, s'attachent à compléter l'urbanisation selon un travail collaboratif de définition des meilleurs potentiels d'intégration.

Finalement, le PLUi s'est efforcé de faire un travail de repérage exhaustif du patrimoine vernaculaire qui participe à l'identité du territoire.
Les périmètres liés aux monuments historiques ont été annexés au PLUi et considérés dans son élaboration jusqu'à retravailler le périmètre de la Croix de pierre de Croisilles en coordination avec l'Architecte des Bâtiments de France par exemple.

2. COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SDAGE SEINE-NORMANDIE 2010-2015



Instaurés par la loi du 3 janvier 1992 (articles L. 212-1 et L. 212-2 du Code de l'environnement), les schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) sont des outils réglementaires de planification chargés de fixer, par grand bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, et des écosystèmes aquatiques.
La stratégie des SDAGE consiste à concilier le développement équilibré des différents usages de l'eau avec la protection de ce patrimoine commun.
Le territoire des Quatre Vallées est concerné par le SDAGE 2010-2015 du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, adopté le 29 octobre 2009 par le Comité de bassin, et entré en vigueur le 17 décembre 2009. Ce document est resté en vigueur suite à l'annulation du SDAGE 2016-2021 par le Tribunal Administratif en 2018.

2.1. Le SDAGE Seine-Normandie

Le SDAGE Seine-Normandie est le document de planification de la politique de l'eau. En plus de la gestion quantitative, qualitative et des milieux, il s'ouvre à de nouveaux enjeux et notamment aux effets prévisibles du changement climatique.
Les inondations sont désormais traitées dans le plan de gestion du risque d'inondation, qui contient une partie commune avec le SDAGE.

2.1.1. Les orientations du SDAGE

Les orientations du SDAGE traduisent la recherche du meilleur équilibre pour entrainer l'ensemble des acteurs de l'eau vers des objectifs ambitieux mais réalistes :

> La reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides, symbolisée par l'objectif de bon état écologique en 2015 pour environ les deux tiers des masses d'eau de surface ;
> Le bon état en 2015 pour plus d'un tiers des masses d'eau souterraines ;
> La réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses ;
> Des actions fortes de protection et de reconquête des captages d'alimentation en eau potable les plus touchés ;
> L'achèvement de la mise en conformité des stations d'épuration urbaines ;
> Le développement de pratiques culturales agricoles respectueuses des milieux aquatiques ;
> La restauration de la continuité écologique des cours d'eau, dans le cadre de la trame bleue ;
> Le développement des politiques de gestion locale autour des SAGE.

2.1.2. Compatibilité entre le PLUi et le SDAGE

Le SDAGE liste les dispositions en lien avec les documents d'urbanisme dont certaines méritent une attention particulière à l'échelle du territoire des Quatre Vallées et ont été prises en considération dans l'élaboration de son PLUi.
Ainsi, la collectivité a veillé à respecter les grandes orientations du SDAGE et assurer la compatibilité du PLUi.

Orientation 2 - maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain

Afin de réguler les eaux pluviales du territoire, le PADD du PLUi souligne sa volonté d'assurer la préservation de la trame verte et bleue, notamment en limitant l'artificialisation des sols (axe 2, objectif 1) mais aussi l'emprise des constructions lorsque cela est nécessaire (axe 2, objectif 1). Cet objectif de maîtrise des eaux pluviales passe aussi par le maintien des coteaux boisés (axe 2, objectif 1) permettant l'absorption des rejets, ou par la mobilisation du foncier interne aux communes, et ses réseaux, plutôt que l'expansion extérieure (axe 3, objectif 5).

De même, cette prise en compte est intégrée dans les zones à urbaniser, qu'elles soient à vocation principale d'habitat ou d'activité, par la mise en place de modalités cernées dans les OAP stipulant la nécessité de création de noues ou bassin de rétention, la conservation du couvert végétal ou en imposant un pourcentage de pleine-terre spécifique. En règle générale est imposé la gestion des eaux de pluie à la parcelle pour ne rien avoir à ajouter aux réseaux de gestion des eaux pluviales existants.

Le règlement finalement, tant graphique par la protection des mares, qu'écrit par ses dispositions générales, cherche à encadrer la bonne gestion et maîtrise des rejets des eaux pluviales en milieu urbanisé.

ORIENTATION 4 - ADOPTER UNE GESTION DES SOLS ET DE L'ESPACE AGRICOLE PERMETTANT DE RÉDUIRE LES RISQUES DE RUISSELLEMENT, D'ÉROSION ET DE TRANSFERT DES POLLUANTS VERS LES MILIEUX AQUATIQUES

Les espaces agricoles sont ponctués de haies qui ont été encouragées par la collectivité afin de gérer, notamment, les eaux de ruissellement. Ces haies sont protégées dans le règlement écrit du PLUi.
De même, un travail de recensement des fossés du territoire a été effectué et une prescription graphique apparait sur les plans de zonage afin de s'assurer de leur préservation et afin de respecter une distance d'inconstructibilité de 4 mètres pour permettre l'entretien de ces espaces d'écoulement essentiel des plaines.

La question du ruissellement est également fortement encadré, à la fois dans le règlement écrit en imposant des pourcentage de pleine-terre plus ou moins strict en fonction des risques présents pour limiter l'artificialisation des terres, mais aussi dans les OAP en imposant des mesures plus stricte lorsque le risque est connu.

ORIENTATION 13 - PROTÉGER LES AIRES D'ALIMENTATION DE CAPTAGE D'EAU SOUTERRAINE DESTINÉE À LA CONSOMMATION HUMAINE CONTRE LES POLLUTIONS DIFFUSES

Les aires de protection de captage sont soumises à des protections réglementaires qui ont été reprises et annexées au PLUi afin de figurer au plan des servitudes fournies par les services de l'État mais également afin de rappeler les règles cadres qui s'y rapportent.

ORIENTATION 15 - PRÉSERVER ET RESTAURER LA FONCTIONNALITÉ DES MILIEUX AQUATIQUES CONTINENTAUX ET LITTORAUX AINSI QUE LA BIODIVERSITÉ

Cette orientation trouve sa compatibilité dans la poursuite de l'objectif de préservation des espaces de mobilité des cours d'eau. Un zonage adéquat est donc proposé aux abords des cours d'eau, soit une zone naturelle (N) afin d'interdire toute nouvelle construction.

De même, une distance tampon de 6 mètres par rapport à l'alignement des berges doit être respecté autour des principaux cours d'eau du territoire intercommunal afin d'assurer l'entretien et la protection des berges, incluant cette mobilité. Ce maillage est composé de rivières et ruisseaux, dont l'Eure et ses affluents (La Maltorne, Le Néron, Le Beaudeval).

La totalité des zones humides ont été identifiées et évitées, voire compensées lorsqu'une atteinte à leur encontre était constatée. Une étude spécifique a été menée afin de considérer les secteurs de projet et mettre en œuvre toutes les mesures possibles afin de réduire l'influence de l'action humaine sur le milieu initial.

Les espaces de mobilité des cours d'eau, tel que le PPRI, ont été annexés et anticipés.

ORIENTATION 19 - METTRE FIN À LA DISPARITION ET À LA DÉGRADATION DES ZONES HUMIDES ET PRÉSERVER, MAINTENIR ET PROTÉGER LEUR FONCTIONNALITÉ

Les vallées et leurs zones humides représentent un habitat riche et jouent un rôle dans la régulation des crues. Un zonage N cohérent a été mis en place afin d'interdire les constructions, affouillements, exhaussements dans ces zones. Ainsi, les vallées, cours d'eau et autres zones humides seront protégés et une cartographie représentant les zones de présomption de zone humide, et les zones humides identifiées dans le cadre de l'étude dédiée menée début 2019 par le Bureau d'études *Alise Environnement*, sera annexée au présent PLUi.

Le règlement écrit, dans ses dispositions générales, encadre certaines dérogations et accompagnements spécifiques en soulignant :

« 1. Toutes constructions, extensions des constructions existantes ou aménagement seront limitées par les contraintes imposées par la présence de zones humides, à l'exception de :
> Les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale ou à la sécurité civile ;
> A la salubrité (eaux usées et publiques), les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, uniquement lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.
2. Les aménagements légers suivants sont autorisés, à conditions que leur localisation et leur aspect ne

portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :
> A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
> A la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux ».

Concernant les zones humides et dans le but d'assurer la compatibilité du PLUi avec le SDAGE, une cartographie indiquant les zones de prédispositions de zone humide et les zones humides avérées suite à l'étude sont indiquées en annexe, ce à quoi est associé un règlement cadrant l'évolution de ces espaces.
L'étude a également permis de diriger les choix d'aménagement et de développement du territoire, annihilant les secteurs de zone humide du développement projeté.
Ainsi, les zones humides détectées sont soumises à préservation.

ORIENTATION 20 - LUTTER CONTRE LA FAUNE ET LA FLORE INVASIVE ET EXOTIQUE

Le règlement écrit accueille une liste précise d'essences végétales à préconiser et celles à exclure de préférence afin d'orienter les choix d'implantation et lutter contre les flores invasives. Cela permet d'encadrer une évolution raisonnable du territoire.

ORIENTATION 29 - AMÉLIORER LA SENSIBILISATION, L'INFORMATION PRÉVENTIVE ET LES CONNAISSANCES SUR LE RISQUE D'INONDATION

Le risque d'inondation est une réalité bien définie et identifiée, non seulement à travers le PPRI mais également à travers l'Atlas des zones inondables présent au règlement graphique. Le risque inondation a été pris en compte dans toute l'élaboration du PLUi et la mise en valeur de la connaissance du risque a été établie visuellement dans le PLUi.

ORIENTATION 31 - PRÉSERVER ET RECONQUÉRIR LES ZONES NATURELLES D'EXPANSION DES CRUES

En accord avec l'orientation 32 et la disposition D8.139 du SDAGE, le PLUi a pris en compte et préservé les zones d'expansion des crues dans le documents d'urbanisme, non seulement dans le placement de ses zones AU mais également dans le règlement, tant graphique qu'écrit, par la reprise des zones identifiées par le PPRI.

Des secteurs d'inondabilité inconstructible ont également été définis en rapport avec la connaissance territoriale de zones à risques.

Le PPRI, à la fois dans le diagnostic, le PADD que sa traduction réglementaire, a été considéré tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi afin de faire respecter les risques et prérogatives sur le territoire et son évolution.
L'état initial de l'environnement a rassemblé toutes les connaissances existantes relatives aux zones d'expansion des crues du territoire, ce qui permet par la suite de les intégrer à la réflexion des potentiels d'extension.

ORIENTATION 33 - LIMITER LE RUISSELLEMENT EN ZONES URBAINES ET EN ZONES RURALES POUR RÉDUIRE LES RISQUES D'INONDATION

Les futures zones à aménagées ont été encadrées par des dispositions souhaitant réguler les débits des eaux pluviales et gérer le cheminement par des noues, des bassins de rétention, ou tout simplement en imposant des coefficients de pleine-terre pour permettre l'absorption des eaux de ruissellement à l'échelle des parcelles. Chaque OAP distingue bien cette prescription imposée pour chaque secteur de projet.

De même, la question de la gestion des eaux est abordée dans les dispositions générales du règlement écrit et applicable sur l'ensemble du territoire, incluant les évolutions dans les zones urbaines.
Dans cette même perspective, il est à noter que la zone UC1 a été créée spécifiquement pour apposer des règles adaptées à la gestion des risques sur des parcelles bâties existantes, et ainsi assurer une évolution raisonnée et raisonnable du secteur considérant le ruissellement et/ou les cavités.

3. COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATIONS



3.1. LA CONSIDÉRATION DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI)

Afin de réagir aux crues survenues dans les dernières décennies et d'anticiper l'évolution du territoire en conséquence, le territoire des Quatre Vallées est concerné par l'application d'un Plan de Prévention des Risques.
La législation des Plans de Prévention des Risques Naturels, dont font partie les plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI), émane de ces constats et d'une volonté de profonde réorganisation de la prévention des risques naturels prévisibles.

L'article L.562-1 du Code de l'environnement énonce donc que :

> « *l'État élabore et met en application des plans de prévention des risques naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou cyclones.*
>
> *Ces plans ont pour objet, en tant que de besoin :*
> *1° De délimiter les zones exposées aux risques, en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ou, dans le cas où ils pourraient être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ;*
> *2° De délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au 1°».*

Ainsi, plusieurs zones sont définies et cartographiées indiquant les risques imposant une inconstructibilité future et celles imposant la vigilance. Cinq communes sont touchées par le PPRI : Bréchamps, Chaudon, Coulombs, Lormaye et Nogent-le-Roi.

Dans le cadre du PLUi, nombreuses sont les mesures qui ont été mises en place pour s'accorder au PPRI :

> > *Le zonage* : le zonage a été pensé au regard des zones référencées au PPRI, plaçant certains secteurs en zone naturelle et non en dent creuse en raison de l'inconstructibilité des zones rouge notamment ;
> > *Les zones AU* : les zones AU ont été définies au regard, notamment, de l'emprise du PPRI. Aucune zone d'extension n'a été projetée lorsque le PPRI indiquait une inconstructibilité, et la proximité de l'emprise couverte par le PPRI a été indiquée le cas échéant ;
> > *Disposition générale et cartographie annexée* : le règlement écrit du PLUi souligne, dans ses dispositions générales relatives aux risques, l'existence du PPRI à prendre en compte qui vient chapeauter le zonage. Ce règlement renvoi à une carte reflétant le PPRI annexée au projet ainsi que son règlement associé ;
> > Le périmètre concerné par le PPRI est retranscrit sur les plans de zonage à titre d'information afin de faire un renvoi vers le règlement écrit et vers le règlement du PPRI.

EXTRAIT DU PPRI APPLIQUÉ SUR LA COMMUNE DE NOGENT-LE-ROI



4. COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LES AUTRES DOCUMENTS RESSOURCE



4.1. La prise en compte du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) instauré par la loi Grenelle 2 constitue la déclinaison régionale de la trame verte et bleue. Il est élaboré conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional TVB. Le schéma a été validé par ce comité régional et mis en vigueur en 2014.
A l'échelle locale, les documents d'aménagement de l'espace, d'urbanisme, de planification et projets des collectivités territoriales (SCoT, PLUi...) doivent prendre en compte la trame verte et bleue définie par le SRCE et l'affiner sur leur territoire.

Rappels

Le Schéma Régionale de Cohérence Écologique (ou SRCE) est un schéma visant à l'intégration dans l'aménagement du territoire des préoccupations relatives à la protection de la diversité biologique, qu'elle concerne les milieux terrestres (trame verte) ou les cours d'eau, plans d'eau et leurs annexes (trame bleue). Le SRCE s'inscrit dans l'affirmation par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 (portant engagement national pour l'environnement) de la nécessité de préserver, gérer et, si nécessaire, restaurer la Trame Verte et Bleue (TVB) qui, schématiquement, regroupe les espaces naturels importants pour la biodiversité et les corridors écologiques qui les relient.

Compatibilité entre le PLUi et le SRCE

Le SRCE présente plusieurs sous-trames qu'il s'agit de considérer dans l'élaboration du PLUi, à savoir (1) une sous-trame des milieux boisés, (2) une sous-trame prioritaire des pelouses et lisières sèches sur sols calcaires, (3) une sous-trame prioritaire des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides, (4) une sous-trame prioritaire des milieux humides, des cours d'eau et des milieux prairiaux, (5) une sous trame prioritaire du bocage et autres structures ligneuses linéaires.
Ainsi, le SRCE a été pris en compte dans la définition de la Trame Verte et Bleue.

Au sein de la trame verte, les boisements les plus significatifs ont été protégés en Espaces Boisés Classés; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La zone naturelle (N) accompagne ces boisés ou encadre les autres ensembles boisés formant des corridors écologiques, comme l'ancienne voie ferrée, en interdisant tout nouvel aménagement susceptible de porté préjudice à l'environnement.

Les autres éléments de végétation les plus représentatifs, qu'ils soient ponctuels ou linéaires, ont été identifiés sur le règlement graphique du PLUi au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour garantir leur pérennité, le règlement impose un recul de toute construction vis-à-vis des éléments repérés.
Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément naturel identifié par le présent PLUi, en application des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. S'il s'avère que cet élément joue un rôle déterminante (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques,...), l'autorisation peut être refusée ou accordée sous réserves.

> *Exemple :* Les réservoirs de biodiversité comme le domaine de Mormoulins ont été placés en Nc et est encadré de zones N appliquant des dispositions particulières.

Au sein de la trame bleue, les cours d'eau et leurs abords ont été identifiés au règlement graphique au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme et le règlement. Le règlement écrit interdit les constructions dans une bande de 6m à l'alignement des berges, et sur une bande 4m autour des fossés identifiés et nécessaires à la gestion des eaux.

> *Exemple :* L'Eure, corridor écologique à préserver du SRCE, et les principaux cours d'eau sont accompagnés de réglementations et de zone N.

4.2. Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

La Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, dont dépend le territoire des Quatre Vallées, a décidé le 22 février 2018 d'élaborer son Plan Climat Air Energie territorial.
Son élaboration est en cours.

4.3. Le Plan Climat Energie Régional (PCER)

Le Plan Climat Energie Régional tente de venir en réponse à la volonté générale de maintenir un équilibre de la Nature fragilisé par des ressources surexploitées mais non inépuisables. La mise sur pied d'un PCER est donc un exercice stratégique qui dépasse le champ strict des responsabilité attribuées aux collectivités pour tendre vers une adaptation des pratiques, en particulier sur les activités de ses services et sur son patrimoine.

Ainsi le PCER est une démarche transversale et globales proposées pour délimiter des actions ayant plus ou moins d'impact pour réduire les émissions et les consommations, et s'inscrire du même fait dans les objectifs de réduction du Gouvernement.

COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLUi ET LE PCER

Une première thématique s'implique dans la favorisation d'une transition vers des **bâtiments économes et autonomes en énergie**, ce qui va dans le sens du PLUi puisque les dispositions générales du règlement écrit soulignent cette volonté d'encourager toute architecture visant à la réduction de consommation d'énergie et même favorisant la production d'énergie renouvelable. Cela va dans le sens de l'objectif affiché dans le PCER d'une diminution des émissions de GES des bâtiments et leur consommation énergétique.

Le second axe, **Un territoire aménagé qui optimise les déplacements et favorise les transports en commun et les modes doux**, propose comme objectif premier de stopper l'essentiel de l'étalement urbain pour favoriser les centralités et développer la mixité des espaces. C'est l'un des objectif premier du PADD du PLUi et clairement la tendance recherchée dans son élaboration avec une réduction de la consommation d'espace avérée.
Le PADD cherche également à appuyer sur cette question de centralités qu'il s'agit de renforcer et sur les liens à tisser avec le reste du territoire pour limiter la surutilisation de la voiture personnelle. Tendre vers des transports efficace est une volonté partagée aussi bien à l'échelle des Quatre Vallées qu'à l'échelle régionale.
Sur les question de mobilité, le PLUi souhaite mettre l'accent sur les liaisons douces disponibles et les potentiels à mobiliser le long des berges et entre les communes afin de mettre en valeur le territoire et ses caractéristiques mais également pour encourager la marche et l'usage du vélo à travers des parcours qualitatif, comme le long du Néron ou de la voie verte. Cet objectif recoupe celui de la 7ème fiche action du PCER.

D'un **point de vue économique**, le PCER fixe des objectifs de diversification des pratiques agricoles, notamment en cherchant à transférer des cultures vers de la culture biologique ou de légumineuses. Sur ce point, le territoire des Quatre Vallées encourage également à chercher à diversifier les pratiques agricoles voire même, à plus échelle plus locale, à encourager l'implantation de maraîcher pour être au plus proche des réseaux.

Sur la thématique du **potentiel des énergies renouvelables**, le PCER souhaite favoriser l'implantation de nouvelles solaires photovoltaïques et encourage les collectivités à en faire autant. Sur ce point, le règlement écrit des Quatre Vallées laisse ouvert la possibilité d'implantation et encadre cette ouverture pour des projets potentiels.

D'un point de vue global, le PCER fait principalement référence aux acteurs du territoire prenant la forme d'entreprises privés, de syndicats et Comités, de directions régionales et départementales appelés à mettre en place des mesures de suivi et des lignes directrices pour favoriser une transition écologique et modifier les manières de consommer l'énergie qui ne s'adaptent plus aux réalités environnementales auxquelles sont confrontés les territoires d'aujourd'hui.
A l'échelle des collectivités, des mesures sont prises via le PLUi dans une certaine profondeur mais toutes ne sont pas prises en considération puisqu'elles relèvent d'entités diversifiées.

Néanmoins, les fiches actions pouvant être considérées et les objectifs poursuivis au niveau régional qui peuvent d'ores et déjà faire l'objet de mesures dans le cadre du présent document de planification ont été intégrés au projet.



PARTIE F

ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

PARTIE F. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

1. La prise en compte des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national

1.1. Une utilisation économe des espaces naturels

1.2. La protection des sites, des milieux et paysages naturels

1.3. La prévention des risques naturels prévisibbles, des risques miniers, des risques technologiques,des pollutions et des nuisances de toutes natures

1.4. La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en état des continuité écologiques

1.5. Lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

2. La méthodologie

2.1. L'approche appliquée dans l'analyse

2.2. Une méthodologie transversale et thématique

2.3. L'application claire d'une méthode systématique

2.4. Rappel général

3. Évaluation des incidences du projet

3.1. Le socle géologique et le climat

3.2. L'air et l'eau

3.3. Les milieux naturels

3.4. La démographie

3.5. Les échanges

3.6. L'ambiance du lieu

3.7. La santé

3.8. Le cadre bâti

3.9. La production

4. Évaluation des incidences Natura 2000

4.1. La caractérisation de la zone Natura 2000

4.2. Analyse des projets pouvant avoir une incidence sur le site natura 2000

1. LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ÉTABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL



La prise en compte des objectifs de protection de l'environnement est traitée dans le présent rapport de différentes manières, à commencer dans les paragraphes qui suivent par la décomposition des orientations définies pour répondre aux quatre grandes thématiques établies à l'échelle international, communautaire ou national.

1.1. Une utilisation économe des espaces naturels

La modération de la consommation d'espace, recherchée par le modèle de développement du territoire, répond aux objectifs d'utilisation économe des espaces naturels via les orientations suivantes :

> ***Optimisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine par les constructions en dents creuses / Préservation des terres agricoles contre un étalement urbain périphérique*** : lutter contre l'étalement urbain en réduisant la consommation d'espace par rapport à la période précédente 2003-2013. Cela se traduit pas une réduction de près de 65% de la consommation d'espace dans le projet dessiné du PLUi, en concentrant les efforts dans les zones déjà urbanisées et en adaptant les secteurs d'extensions et de projets aux besoins identifiés.

> ***Positionnement des futures zones constructibles avec un objectif d'optimisation des réseaux d'assainissement existants*** : limiter le développement des hameaux comme prescrit dans le SCoT en ne permettant des nouvelles constructions qu'à l'intérieur des enveloppes bâties et en capacité de se densifier (raccordement aux réseaux, absence d'exploitation agricole, accès sécurisés, etc) et en travaillant à leur intégration paysagère.

> ***Limitation du mitage des terres agricoles et naturelles autour des communes de plateau*** : lutter contre le mitage urbain en limitant notamment l'implantation de logements de fonction liés à l'activité agricole selon le besoin avéré de présence continue sur l'exploitation et en intégrant à l'exploitation existant pour éviter la dispersion du bâti.

> ***Optimisation du foncier disponible au sein des zones d'activités existantes au vue d'une qualification de ces espaces*** : permettre l'utilisation raisonnée du foncier disponible en recensant les potentiels et dans le but de réduire les choix d'extension.

1.2. La protection des sites, des milieux et paysages naturels

La préservation des sites, des milieux et des paysages naturels fait partie des piliers de l'ambition du territoire qui souhaite préserver son cadre de vie. Cela passe par les orientations suivantes :

> ***Limiter l'artificialisation des sols sur les secteurs inondables*** : la prise en compte de l'inondabilité est présente sous de multiples formes plus ou moins restrictives, depuis le PPRI et ses prescriptions associées allant jusqu'à l'inconstructibilité, jusqu'aux secteurs d'identification.

> ***Préservation des prairies humides de fond de vallée*** : la protection des fonds de vallées s'exerce notamment par l'accompagnement d'une zone naturelle poursuivant une urbanisation restreinte et un classement en naturel sensible des secteurs les plus particuliers.

> ***Préservation ou replantation et gestion durable des haies et éléments boisés refuges pour la faune*** : les éléments boisés du territoire apportent avec eux un paysage exceptionnel qui laisse émerger des entités de bois au milieu des plaines agricoles. Ces éléments de refuge sont soutenu dans leur préservation, tant à travers le zonage qu'à travers des prescriptions tel que les EBC et la préservations des haies en milieu agricole.

> ***Maintien des coteaux boisés de la vallée de l'Eure, véritables corridors écologiques*** : les coteaux, parfois accompagnés de ZNIEFF se voient transparaître comme des éléments phares pour la gestion des eaux de ruissellement et la préservation de la faune. Principalement en zone naturelle, ces coteaux sont souvent marqué d'un EBC pour inscrire la volonté de pérennisation de son couvert végétal par les élus communaux et dans la ligne directrice de l'intercommunalité.

> ***Préservation des caractéristiques agricoles et rurales*** : le cadre de vie est marqué par un environnement particulier qu'il s'agit de préserver par une limitation des extensions urbaines et par une conservation et une poursuite de l'existant, tant d'un point de vue environnemental qu'architectural.

> ***Préservation et valorisation des cônes de vue emblématiques du territoire*** : le paysage naturel et agricole se distingue par des cônes de vue mettant de l'avant des points de repère emblématiques que les communes ont souhaité particulièrement protéger. Cet objectif a été rempli par la mise en place de cône de vue imposant à toute construction ou aménagement de respecter ce cône de vue.

> ***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*** : en plus de la recherche d'une densification de l'urbanisation existante, les zones naturelles accompagnent les milieux les plus sensibles afin de permettre leur préservation.

> ***Protection des espaces naturels et agricoles importants du territoire*** : que ce soit à travers la zone Ap ou la zone N, les milieux naturels et agricoles sont identifiés afin d'assurer leur protection, ce à quoi est associé tout un panel de mesures réglementaires.

1.3. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques,des pollutions et des nuisances de toutes natures

Le territoire est relativement préservé des risques et des nuisances. Il est cependant exposé de façon plus appuyée au risque d'inondations et aux nuisances liées à l'activité agricole. Le territoire souhaite en limiter les effets par les orientations suivantes :

> ***Limiter l'artificialisation des sols sur les secteurs inondables et adapter les constructions au risque*** : le principe consiste à réduire la vulnérabilité des secteurs à risques en limitant leur constructibilité

> ***Intégration des bâtiments d'activité aux tissus urbains*** : permettre l'intégration des activités artisanales dans le tissu mixte si elles ne créent pas de nuisances pour l'habitat.

> ***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*** : maintenir une distance entre les bâtiments agricoles et les zones d'habitat afin de limiter les conflits d'usage et de préserver le bon fonctionnement de l'activité agricole.

> ***Prise en compte des contraintes de sous-sol dans le positionnement des futures zones à bâtir*** : s'assurer de l'absence de cavités dans les futures urbanisations et imposer des études géotechniques dans les communes les plus à risque.

> ***Diminution des nuisances sonores liées aux passages de camions dans les communes centres*** : orientation générale qui vise à accentuer la nécessité de la déviation de Nogent-le-Roi en cours de réalisation.

> ***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*** : encadrement et encouragement de l'implantation de haies bordant les futures zones d'extension afin de créer des franges adaptées entre les zones cultivées et les espaces résidentiels.

1.4. La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en état des continuité écologiques

Le territoire souhaite préserver les composantes de sa Trame Verte et Bleue et limiter l'impact des activités humaines sur les continuité écologiques. Cela passe par les orientations suivantes :

> ***Préservation des prairies humide de fond de vallée, potentiel de développement de l'activité d'élevage*** : maintenir les milieux naturels ouverts par la mise en place de solutions douces comme le pâturage.

> ***Limitation de l'impact des coupures urbaines sur l'activité agricole*** : préserver ou recréer des corridors écologiques entre la ville et les espaces agricoles périphériques en tenant compte de l'économie rurale. Cela passe par la préservation des coupures urbaines existantes et identifiées.

> ***Mise en valeur du cadre paysager des communes jardins*** : conserver et développer la végétation existante en centre bourg, notamment à travers des zones Nj et la conservation des boisés.

> ***Amélioration de l'état écologique des cours d'eau du territoire*** : protéger les abords des berges et assurer leur entretien, tout en préservant les bois qui sont à la source du bon ruissellement des eaux et de la filtration des pollutions probables des cours d'eau.

> ***Permettre l'implantation d'exploitations maraîchères, de vergers partagés, de potagers urbains collectifs à proximité des villages*** : réglementation des zones agricoles pour permettre une certaine diversification et mise en place de mesures pour permettre ces cultures.

1.5. Lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

Le territoire tend à s'investir dans la réduction de la consommation d'énergie en favorisant les modes alternatifs à la voiture individuelle mais aussi en développant les énergies renouvelables :

> ***Aides à l'installation individuelle d'énergies renouvelables sur le parc de logement actuel et à venir dans un objectif d'intégration aux paysages*** : favoriser le développement d'énergies renouvelables sur le territoire en prenant en compte les contraintes liées au paysage et à l'activité humaine. Favoriser le développement des installations individuelles sur les bâtiments qui le permettent et sur les sites adaptés à l'accueil de structures.

> ***Renforcement du réseau de pistes cyclables et voies vertes sur le territoire*** : encourager les déplacements doux pour tendre vers un report modal.

> ***Rénovation du parc de logements des communes centres*** : encourager la réhabilitation et tendre vers une réutilisation du patrimoine existant et vecteur de nouveaux logements, en plus et avant même la création de nouveaux logements. L'OAP thématique d'intensification urbaine vise notamment à encourager cette action de réhabilitation douce des communes centres en mobilisant le potentiel présent.

2. LA MÉTHODOLOGIE



Conformément au Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLUi «*évalue les incidences des orientations du plans sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».*

L'objectif poursuivi ici est donc d'établir un bilan et une prévision des impacts du projet de territoire projeté sur l'environnement.

2.1. L'APPROCHE APPLIQUÉE DANS L'ANALYSE

Au travers de l'état initial de l'environnement, le diagnostic a traité les thématiques liées à l'environnement concernant les réalités des Quatre Vallées et a mis en exergue les atouts, faiblesses et besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles ont été identifiées et ciblés dans le document lors de cette étape.

Pour chacune des thématiques environnementales étudiées dans l'état initial de l'environnement, les incidences directes ou indirectes des orientations du PLUi ont été appréciées dans le présent document. Il s'agit aussi bien des incidences prévisibles positives, soit la manière dont le PLUi prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement, que négatives. Pour ces dernières, des mesures d'atténuation ont été étudiées, et des mesures compensatoires ont été proposées en cas d'incidences résiduelles.

Le rapport de présentation doit présenter les incidences du projet sur l'environnement de trois façons :

1 / La description et l'évaluation des incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement (article L.104-4 du Code de l'Urbanisme)

2 / Une analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement (article R.104- 18 3a du Code de l'Urbanisme)

3 / Une analyse des problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement (article R.104-18 3b du code de l'urbanisme)

2.2. UNE MÉTHODOLOGIE TRANSVERSALE ET THÉMATIQUE

La présente évaluation environnementale s'attache dans un premier temps à établir les incidences du projet sur l'environnement, puis à les caractériser pour déterminer leur probabilité et leur importance.

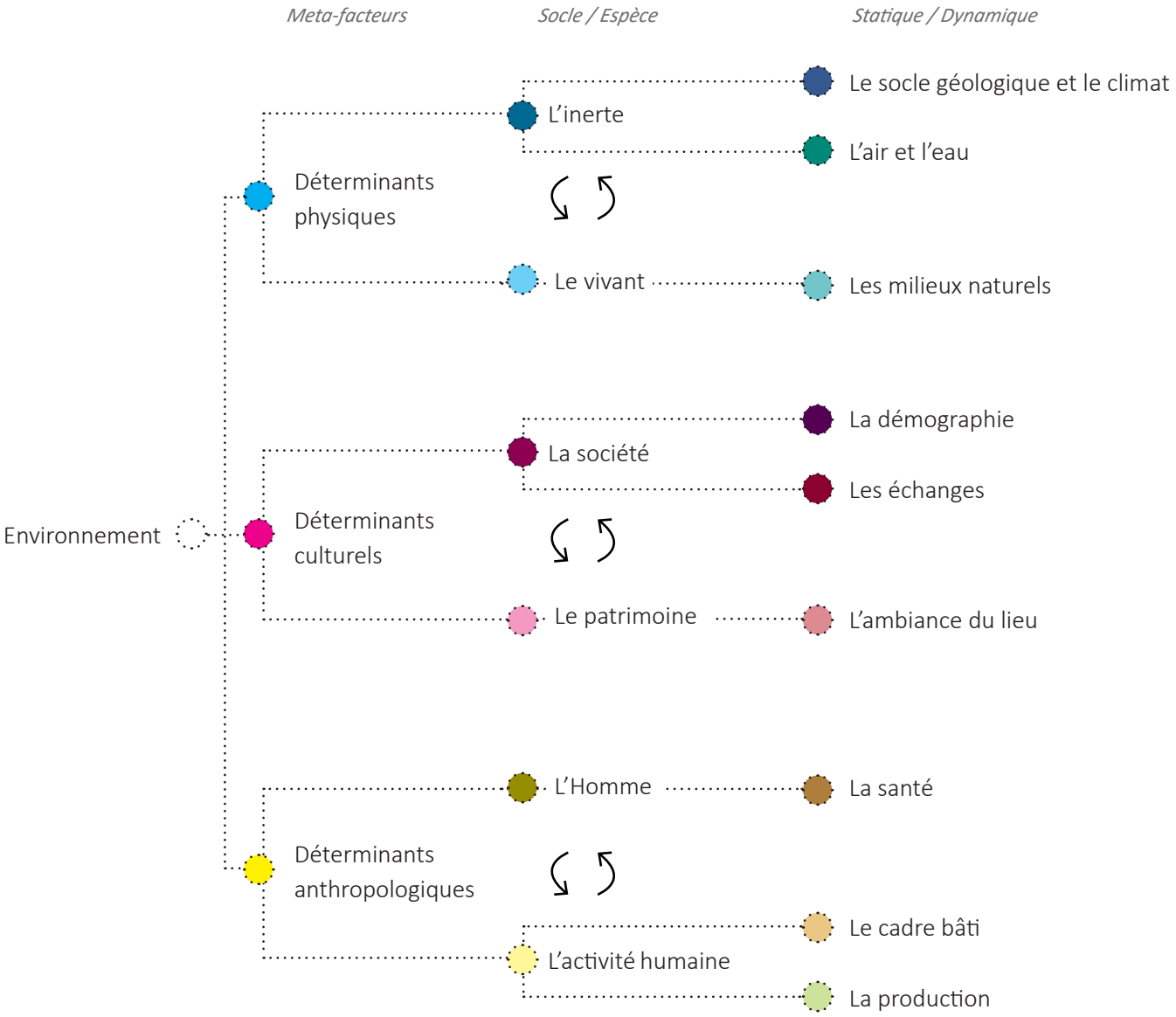
Elles sont également analysées plus spécifiquement au regard des zones susceptibles d'être affectées. Les incidences sur l'environnement sont analysées en considérant la complexité de l'environnement, et les interactions inhérentes à ce système complexe.

On distingue trois familles de facteurs d'évolution de l'environnement : les déterminants physiques (liés à l'activité terrestre), les déterminants culturels (construit collectif) et anthropiques (les caractéristiques et l'évolution de l'établissement humain).

Pour chacune de ces familles, on distingue ensuite l'individu et son contexte (l'animal et le socle naturel / l'Homme et son cadre de vie / la Société et sa structure).

Enfin, le dernier niveau de raffinement distinguent les facteurs d'évolution du territoire selon une dichotomie statique (paramètres à évolution relativement plus lente) / dynamique (paramètres à évolution relativement plus rapide).

Les incidences sur les zones spécifiques que sont les Natura 2000 sont évaluées dans une partie à part, soit dans le 4ème volet de cette partie.



Conformément au paragraphe 3a de l'article R104-18 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale présente les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement.

Les incidences présentées ci-dessous seraient consécutives, soit au prolongement de tendances actuelles, soit à une inflexion apportée par le projet.

L'impact sur les milieux sensibles est précisée pour chaque incidence. Les zones pertinentes sont donc à chaque fois différentes.

2.3. L'APPLICATION CLAIRE D'UNE MÉTHODE SYSTÉMATIQUE

Afin d'accompagner l'étude des incidences sur l'environnement, et ce pour chaque thématique et sous-thème abordé, l'approche systématique se décompose sous la forme explicitée ci-après.

ETAPE 1 : LA DÉFINITION DE LA NATURE DE L'ENJEU SOULEVÉ

La première étape consiste à établir la nature du thème abordé et ses réalités territoriales à travers une brève reprise de l'état initial de l'environnement explicité dans le diagnostic. Cette thématique est accompagnée d'un rapport considérant la prédominance de l'enjeu par rapport à la situation actuelle, classifiant cet enjeu selon que ce soit un :

△ Enjeu Faible ▲ Enjeu Moyen ▲ Enjeu Fort

Cette première étape est une mise en perspective, une description pour comprendre de quoi il s'agit et quelle est la réalité sur le terrain actuellement, avant même l'intervention du projet de territoire.

- *Incidence liée directement au projet*
- *Réduction d'une dynamique existante*
- *Prolongement d'une dynamique existante*
- *Renforcement d'une dynamique existante*

ETAPE 2 : ÉVALUATION DE L'IMPACT

La deuxième étape nécessite d'établir l'incidence du projet de PLUi sur la situation précédemment citée, en appréhendant l'impact potentiel sur l'environnement. Ainsi est établi si le projet a une incidence sur l'environnement, mais aussi la nature de l'impact que le projet va avoir sur l'environnement existant, selon que l'on parle d'une réduction du phénomène, d'un prolongement ou d'un renforcement de cette dynamique. L'échelle d'incidence est ajoutée.

Cette évaluation de l'impact s'accompagne de quelques lignes explicatives mettant en lumière les points qui sont ciblés par la thématique et les éléments sous-jacents.

ETAPE 3 : LES MESURES À METTRE EN PLACE

Face à ce constat d'incidence préalablement établi, la troisième étape vise à préciser les éléments justifiant l'influence positive estimée ou, au contraire, à décrire et préciser les mesures d'atténuation ou de compensation proposées.

- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

Ce discours consistant à présenter les mesures pour éviter, réduire et si possible, compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, est précédé d'un entête clair stipulant l'option à privilégier.

Finalement, chaque thématique est abordée l'une après l'autre et prend la forme d'un détail systématique selon la méthodologie citée.

2.4. RAPPEL GÉNÉRAL

Le PADD a été élaboré dans un soucis constant de construire un projet cohérent avec les enjeux du territoire et d'éviter les incidences des futurs projets sur l'environnement.

Ces orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP. Différents outils ont été mis œuvre dans ces documents pour écarter, réduire et/ou compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement.

C'est donc avant tout la méthodologie d'élaboration du document qui a permis d'écarter dans un premier temps les incidences des projets sur l'environnement afin d'éviter les secteurs sensibles et d'éviter la mise en place de mesures compensatoires ou de réduction.
Finalement, l'évaluation des incidences du PLUi sur l'environnement procède de l'examen du PADD et de sa traduction dans les pièces réglementaires à savoir les OAP et les règlements (graphique et écrit).

3. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET



3.1. LE SOCLE GÉOLOGIQUE ET LE CLIMAT

INCIDENCE P1. *UNE DÉPENSE EN ÉNERGIE PLUS IMPORTANTE LIÉE À L'AUGMENTATION DE LA POPULATION ENVISAGÉE*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

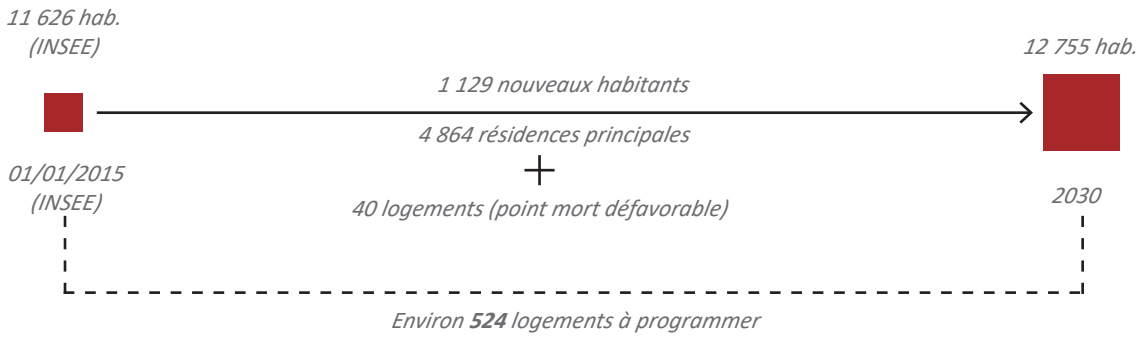
Le modèle de développement défini par la Politique Local d'Urbanisme implique l'augmentation de la population sur un rythme de près de 0,62 % par an, un prolongement «au fil de l'eau » des évolutions récentes, soit environ 1 130 habitants supplémentaires d'ici 2030.

TENDANCE

- *Incidence liée directement au projet*
- *Réduction d'une dynamique existante*
- *Prolongement d'une dynamique existante*
- *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- *Échelle locale*
- *Échelle intercommunale*



LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

Le PLUi, dans ses perspectives de développement, souligne une augmentation raisonnée de la population, ce qui influe nécessairement sur les dépenses énergétiques.

MESURES

- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

LES MESURES :

Les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT des Portes Eurélliennes d'Île-de-France permet un taux d'accroissement moyen, au niveau intercommunal, de 0,50%, en précisant qu'un ajustement doit être opéré au niveau local. Le choix de la collectivité a été de contenir le développement du territoire en respectant la capacité de production de logements au sein du tissu urbanisé.

Le PLUi intègre des dispositions encadrant les performances énergétiques sur le territoire afin de favoriser leur implantation dans des conditions adéquates et dans le respect du cadre de vie bâti et environnemental.

Le choix de développer près de 75% des logements en renouvellement et de consolider les espaces bâtis principaux permet d'accueillir les habitants sur les bourgs et recentre ainsi les dépenses énergétiques : diminution des trajets domicile- travail le cas échéant, probabilité plus forte de déplacements à pied et en vélo pour les communes centres, etc.

Le PCER donne également des outils plus spécifiques à la thématique de l'énergie en proposant des orientations généralistes auxquelles le PLUi n'oppose aucune restriction et offre, dans son règlement écrit, la possibilité de mise en œuvre.

INCIDENCE P2. *LA PRÉSENCE DE CAVITÉS FRAGILISANT LE DÉVELOPPEMENT*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

La géomorphologie du territoire caractérisée par la présence de calcaire et d'argiles à silex a favorisé la formation de cavités naturelles creusées par l'eau. Parallèlement aux formations naturelles, l'exploitation du sous-sol est aussi importante, puisque l'on remarque de nombreux lieux d'extraction de roche sur le territoire.

TENDANCE

- ○ *Incidence liée directement au projet*
- ○ *Réduction d'une dynamique existante*
- ● *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ● *Échelle locale*
- ○ *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

La présence de cavités dans le sous-sol du territoire des Quatre Vallées est un fait qui dépasse le cadre du projet de PLUi et qui se maintiendra quelque soit les évolutions projetées.
Toutefois, le projet peut identifier les risques et encadrer l'évolution en fonction de ces réalités.

MESURES

- ● *Éviter*
- ○ *Réduire*
- ○ *Compenser*

LES MESURES :

Les secteurs de projets du territoire ont été attentivement définis en collaboration avec les acteurs du territoire, et notamment les élus communaux, afin d'identifier toute caractéristiques physique et environnementale existante et impactant le secteur ciblé. C'est ainsi qu'aucun des secteurs de projet délimité à travers les OAP ne se trouve en présence d'une cavité souterraine, hormis à Coulombs où le projet *rue de Paris* (OAP Co1) spécifie la proximité d'une cavité.
Cette proximité a été prise en compte et abordée en conséquence en stipulant la nécessité d'analyser le sol avant toute réalisation, mais également en imposant un recul vis-à-vis de la paroi rocheuse afin de se détacher du risque.

De plus, le risque de cavité est clairement identifié dans le règlement écrit puisqu'une carte des risques et contraintes est annexée au présent PLUi, tandis que les instructions concernant les études géotechniques à mener dans les zones à risques sont rappelées dans les dispositions générales applicables.
Les arrêtés préfectoraux relatifs aux cavités sont également annexés.

INCIDENCE P3. *DES RISQUES DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

Le territoire est soumis à un aléa moyen de gonflement et retrait des argiles sur les plateaux de la totalité des communes. Cette contrainte pédologique résultant de la forte présence d'argile dans le sol provoque des mouvements de terrain importants variant selon l'hydrographie du sol, pouvant fissurer les bâtiments et les rendre inhabitables.

TENDANCE

- ○ *Incidence liée directement au projet*
- ○ *Réduction d'une dynamique existante*
- ● *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ○ *Échelle locale*
- ● *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

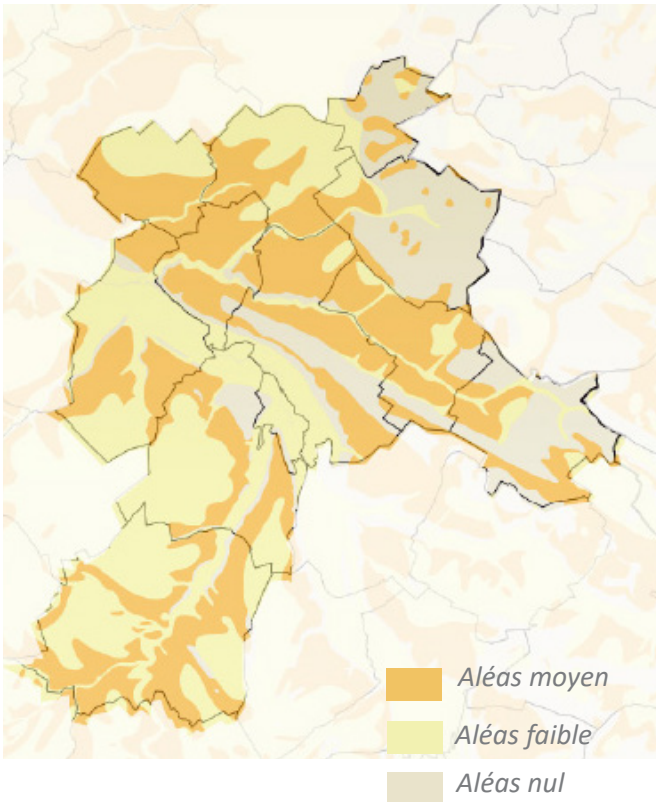
Le projet n'a aucune incidence sur les risques de retrait-gonflement des argiles.
Il s'agit néanmoins de rester vigilant quant à l'évolution future du territoire et des constructions projetées.

MESURES

- ● *Éviter*
- ○ *Réduire*
- ○ *Compenser*

LES MESURES :

Le risque est identifié dans les prescriptions générales du règlement écrit afin d'alerter la présence de cet aléa sur l'ensemble des plateaux des communes du territoire des Quatre Vallées.



INCIDENCE P4. *L'ALTÉRATION DE LA QUALITÉ DES COURS D'EAU*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

A l'échelle du département, la qualité de la ressource subit, depuis plus de 25 ans, une dégradation régulière et diffuse d'origine microbiologique (le risque micro-bien), et physico-chimique dans laquelle les nitrates et les pesticides (ou phyto-sanitaires) sont les principaux polluants.
Sur ce territoire très agricole, l'activité agraire est l'une des causes de cette pollution. En effet, les pratiques agricoles exercent une double pression sur les ressources en eau :

- En terme quantitatif, l'agriculture intensive du département est fortement irriguée
- En terme qualitatif, l'utilisation importante d'engrais dégrade la qualité de l'eau potable et des cours d'eau.

TENDANCE

- *Incidence liée directement au projet*
- *Réduction d'une dynamique existante*
- *Prolongement d'une dynamique existante*
- *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- *Échelle locale*
- *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

A l'échelle du PLUi, les principales sources d'impact potentiels seraient les zones à urbaniser et les STECAL isolés en zone A ou N. Elles sont localisées sur la carte ci-dessous. Les cours d'eau et leurs abords immédiats (coteaux, fond de vallée) et les zones humides identifiés sont les principaux milieux récepteurs à enjeux.

Il s'agit ici de préciser par secteur critique les mesures mises en place pour limiter les problématiques de ruissellement et d'infiltration d'eaux polluées par les activités humaines.

MESURES

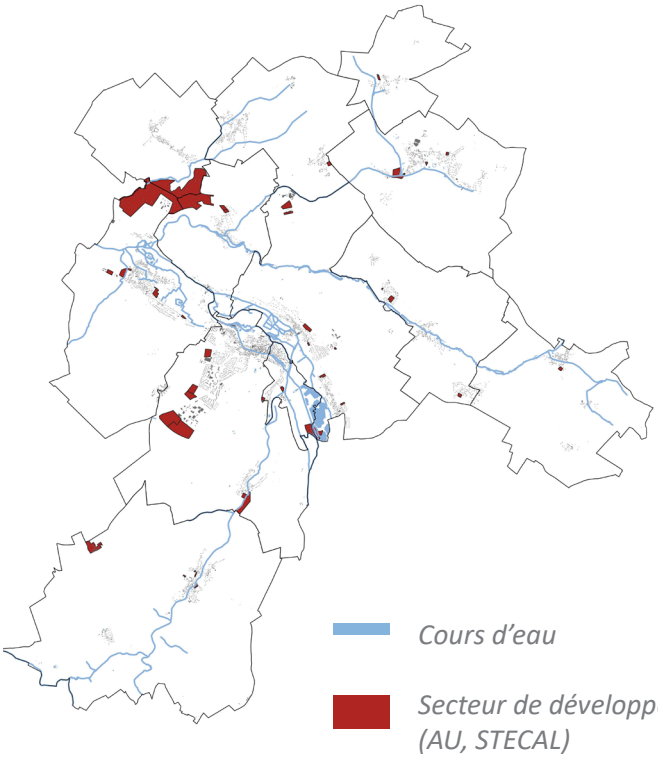
- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

LES MESURES :

A l'échelle de l'ensemble du territoire, des mesures ont été définies pour éviter l'altération de la qualité des cours d'eau. L'étude zone humide menée sur les secteurs de projets a permis de préciser les secteurs à risque et ceux dépourvus de toute incidence, de réduire et d'éviter les impacts sur ces zones humides.
De plus, le classement de boisements au titre des EBC et la considération d'autres boisements d'intérêt en zone naturelle permet de garantir le rôle hydraulique, notamment de prévention des risques de ruissellement.

Le règlement écrit a encourager la préservation et imposer la conservation des haies existantes en zone agricole, suite à un travail intercommunal d'ores et déjà mené pour maintenir ces éléments fort du paysage, vecteur d'absorption et de filtration.

SITES D'IMPACTS POTENTIELS SUR LES COURS D'EAU

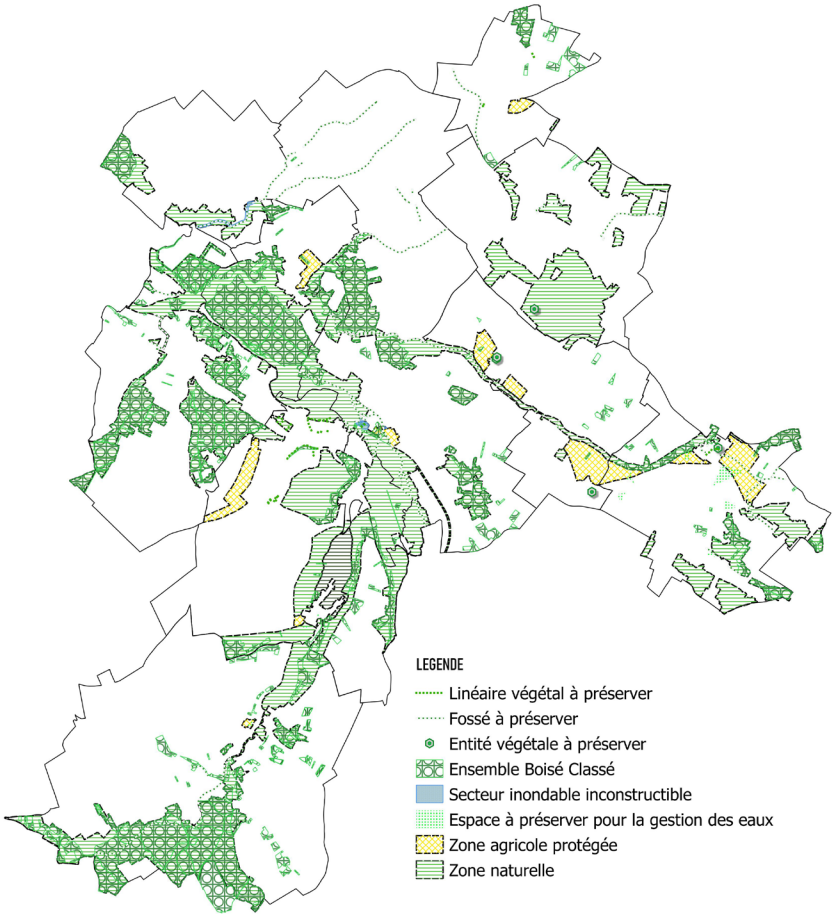


LES MESURES :

Le zonage N recouvre les abords des cours d'eau et les milieux naturels d'intérêt attenants, de manière à limiter les possibilités de constructions aux seuls équipements d'intérêt collectif et évolution mesurée des habitations existantes. Ce classement intervient en complément de la disposition de recul de toute construction vis-à-vis des cours d'eau ou des fossés repérés et protégés pour leur intérêt hydraulique. Au delà des zonages N et Ap cherchant à préserver l'environnement existant, les prescriptions graphiques assurant la préservation des entités végétales, des fossés, EBC, et espaces de gestions des eaux (mares) complètent le panel visant à assurer une qualité des cours d'eau.

Enfin, les dispositions relatives à la bonne gestion des réseaux d'eau (usées, pluviales, potables) doivent permettre une gestion le plus possible sur place des fluides.

ESPACES PROTÉGÉS PAR L'ACTION DU PLUI

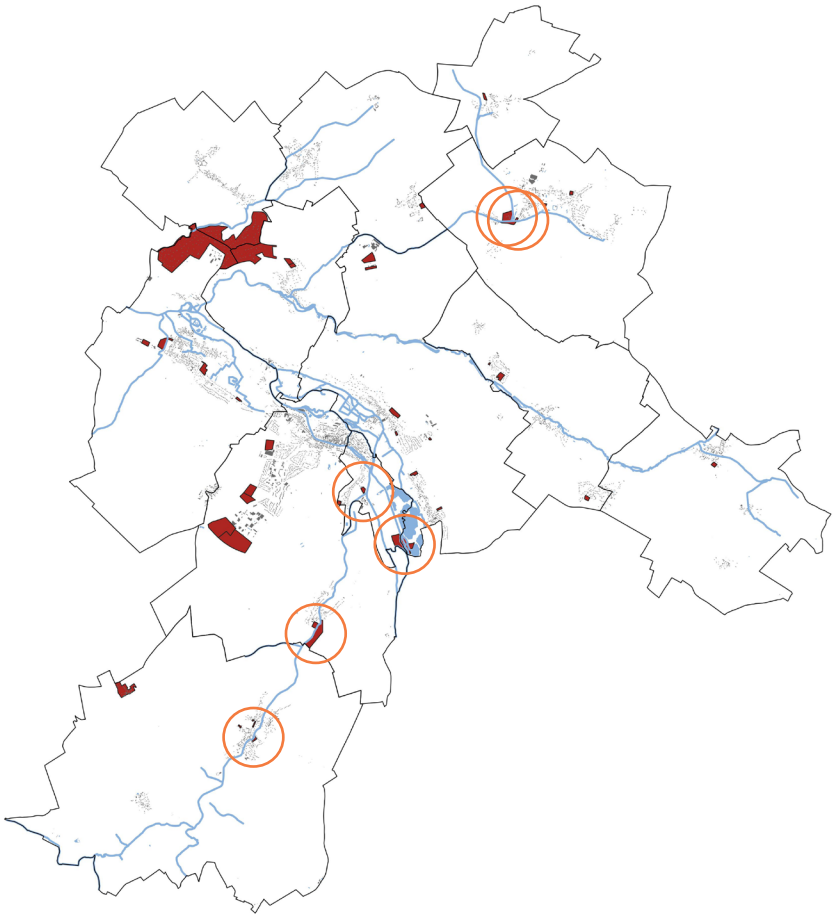


LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

Les secteurs de développement pressentis sont de différents ordres :
- Les secteurs de développement résidentiels 1AUh,
-Les secteurs de développement économiques 1AUx et d'équipement 1AUe, plus à même d'accueillir de nouveaux équipements et de transformer le fonctionnement du sol
- Les STECAL isolés, qu'ils soient à vocation d'habitat (Nc, Ac), d'activités (Ax, Nx) ou de tourisme (Nt).

La proximité avec les cours d'eau a été évaluée et ce, afin de hiérarchiser les milieux pouvant subir des incidences plus importantes. Le rapport aux zones humides est évalué dans l'incidence P7, tandis que les incidences sur les zones Natura 2000 font l'objet spécifique de la partie 4.

Les secteurs n'étant pas cités ci-après évitent la proximité des cours d'eau.





OAP Ne3 à vocation d'équipement - Néron

MESURES

- ● *Éviter*
- ○ *Réduire*
- ● *Compenser*

Mesures : Le fond de vallée et le cours d'eau sont classés en zone naturelle, ce à quoi s'ajoute une protection des berges du cours d'eau avec une inconstructibilité de 5 mètres autour.
Le site d'OAP est de maîtrise foncière communale et doit accueillir l'extension des équipements scolaires, d'où une volonté de préservation de l'environnement immédiat.

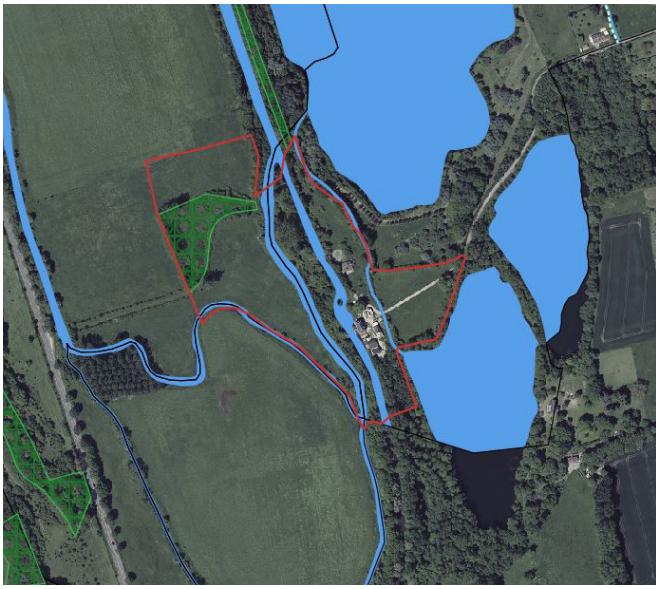


STECAL Nt - Domaine du manoir de Vacheresse

MESURES

- ○ *Éviter*
- ○ *Réduire*
- ● *Compenser*

Mesures : Encadrement de la constructibilité au moyen d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées. Aucune constructibilité autorisée sur le secteur. Protection des berges du cours d'eau avec une inconstructibilité de 5 mètres autour.
Haut du boisé classé en EBC pour assurer une préservation des plus strictes.



STECAL Nt - Les Clefs de Milton - Coulombs

MESURES

- ○ *Éviter*
- ○ *Réduire*
- ● *Compenser*

Mesures : Encadrement de la constructibilité au moyen d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées. Aucune constructibilité autorisée sur le secteur. sauf pour de l'habitat léger. Imperméabilisation extrêmement limitée. Protection des berges du cours d'eau avec une inconstructibilité de 5 mètres autour. PPRI encadrant de manière supplémentaire la constructibilité du site. Seules les rénovations et les aménagements perméables sont autorisés.



OAP L2 - Lormaye

MESURES
- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

Mesures : Encadrement de la constructibilité au moyen d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
L'OAP souligne la nécessité de prendre en compte la zone bleue du PPRI qui impacte le secteur.
Le cours d'eau est classé en zone naturelle et une protection supplémentaire de 5 mètres autour prévoit une inconstructibilité pour en permettre l'entretien et la préservation.



1. STECAL Ax - Domaine de la Thibaudière - Faverolles

MESURES
- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

Mesures : Encadrement de la constructibilité au moyen d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.
Aucune constructibilité autorisée sur le secteur hormis une extension de l'existant sur une surface maximale de 100 m².
Protection des berges du cours d'eau avec une inconstructibilité de 5 mètres autour.

2. OAP F2 - Faverolles

MESURES
- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

Mesures : Encadrement de la constructibilité au moyen d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
L'OAP souligne la nécessité d'observer un recul minimal de 5 mètres vis-à-vis du Beaudeval alors qu'une protection supplémentaire de 5 mètres autour prévoit une inconstructibilité pour en permettre l'entretien et la préservation. De plus, la végétation existante sur cette bande doit être maintenue.

INCIDENCE P5. *L'AUGMENTATION DES PRÉLÈVEMENTS EN EAU POTABLE DU FAIT DE L'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

La ressource en eau potable est concentrée en 4 Forages à Chaudon, au lieu-dit « Bois Ruffin » fournissant 19 communes en eau potable.
Sa gestion est effectuée par le Syndicat d'exploitation des pompages du Bois Ruffin.

Actuellement la qualité des eaux potables est, selon les services eaufrance de bonne qualité, et ne subit donc pas de pollution directe.

TENDANCE

- ● *Incidence liée directement au projet*
- ○ *Réduction d'une dynamique existante*
- ● *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ○ *Échelle locale*
- ● *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

Considérant les capacités en eau potable actuelle (capacité totale de production de 13 600 m^3/j) et les évolutions projetées du territoire, les volumes de distribution devront s'adapter aux projets sortants.

Les réseaux d'eau potable sont soit présents soit à proximité immédiate de tous les projets présentés.
A première vue, et selon les connaissances communales, il n'est pas jugé que la distribution d'eau potable soit un paramètre discriminant pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développement pressentis.

MESURES

- ○ *Éviter*
- ● *Réduire*
- ○ *Compenser*

LES MESURES :

Le choix d'un développement recentré sur les bourgs favorisera des réseaux plus efficients car relativement moins étendus et donc moins sujets aux pertes.

INCIDENCE P6. *DIMINUTION DE LA QUALITÉ DE L'AIR DU FAIT DE L'ACCROISSEMENT DU TRAFIC*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

D'après les statistiques annuelles établit par Lig'Air quant à la surveillance de la qualité de l'air en région Centre Val-de-Loire, la captation des polluants indique une tendance relativement stable depuis 2004 mais en légère hausse depuis 2017, notamment pour ce qui est de l'ozone et du dioxyde d'azote.

TENDANCE

- ● *Incidence liée directement au projet*
- ○ *Réduction d'une dynamique existante*
- ● *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ○ *Échelle locale*
- ● *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

L'augmentation de la population laisse pressentir l'augmentation des trajets en voiture, et ainsi des émissions de particules fines ou d'oxyde d'azote sur le territoire.

MESURES

- ○ *Éviter*
- ● *Réduire*
- ○ *Compenser*

LES MESURES :

A travers les secteurs de projets liés aux activités et donc à la création d'emplois, mais aussi et surtout à travers les orientations du PADD qui cherchent à renforcer l'attractivité du territoire et le maintien des actifs sur le territoire, l'objectif est de limiter les déplacements domicile-travail et améliorer les connexions douces vers les communes centre. Ces objectifs tendent donc vers la volonté d'une réduction des émissions de polluants.

INCIDENCE P7. *DISPARITION DES MILIEUX HUMIDES*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

Le territoire intercommunal est concerné par une large zone de présomption de la présence de zone humide qui poursuit majoritairement les lignes des grandes cours d'eau présents sur le territoire : l'Eure, le Néron, le Beaudeval et la Maltorne.

De plus, une étude a été menée sur les secteurs de projet (zones AU et STECAL) afin de déterminer la présence avérée ou non d'une zone humide sur leur périmètre.

TENDANCE

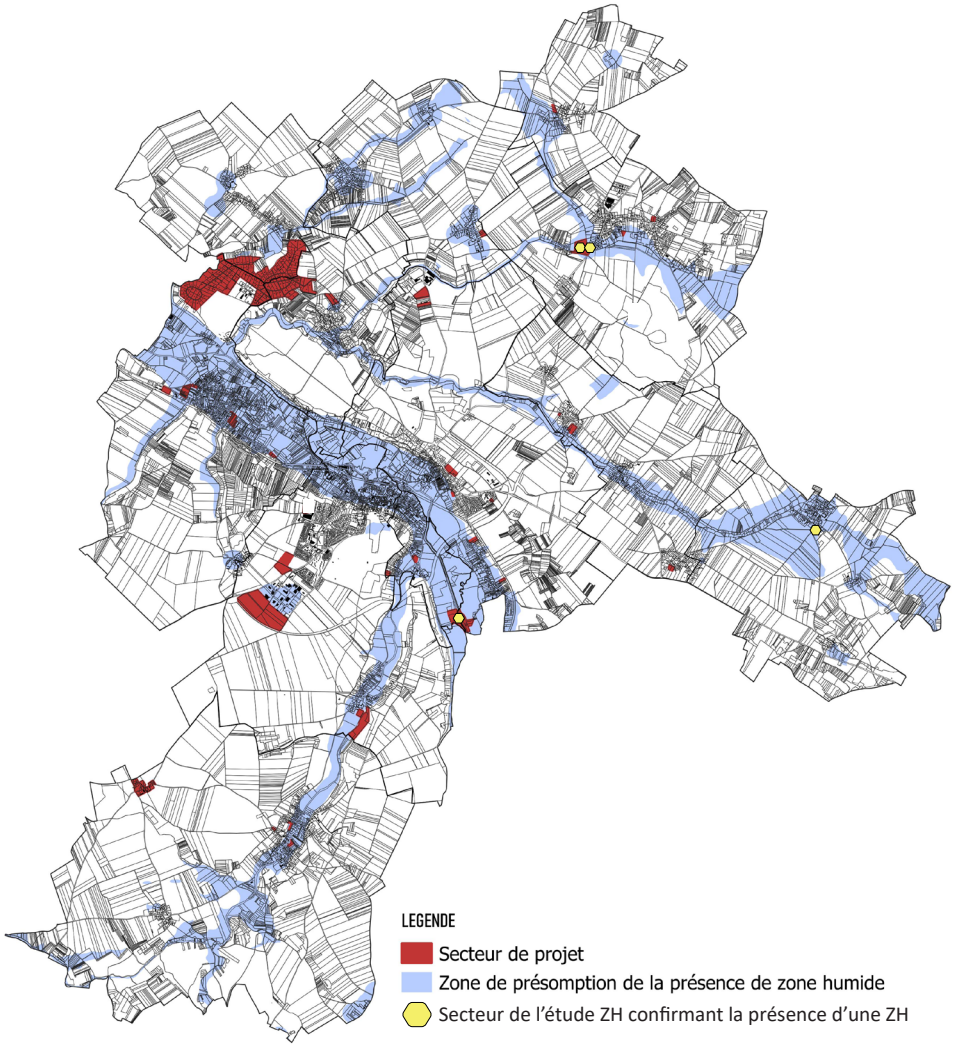
- *Incidence liée directement au projet*
- *Réduction d'une dynamique existante*
- *Prolongement d'une dynamique existante*
- *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- *Échelle locale*
- *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

Le secteurs de projet du territoire intercommunal peuvent avoir un impact sur les zones humides du territoire et contribuer à la disparition de ces milieux fragiles. Ainsi, l'étude zone humide réalisée par le bureau d'étude *Alise Environnement* a pour objectif de considérer la réalité du risque pour pouvoir éviter, réduire ou compenser l'incidence dans le cadre du projet.



MESURES

- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

MESURES :

Parmi tous les secteurs de projets étudiés dans le cadre de l'étude zone humide, seuls quatre secteurs ont fait état de la présence avérée d'une zone humide. Alors que trois évitent totalement le risque, l'une se doit de compenser par des dispositions restrictives.





Secteur de projet Lu1 - Saint-Lucien

Réceptivité du site : 4 logements

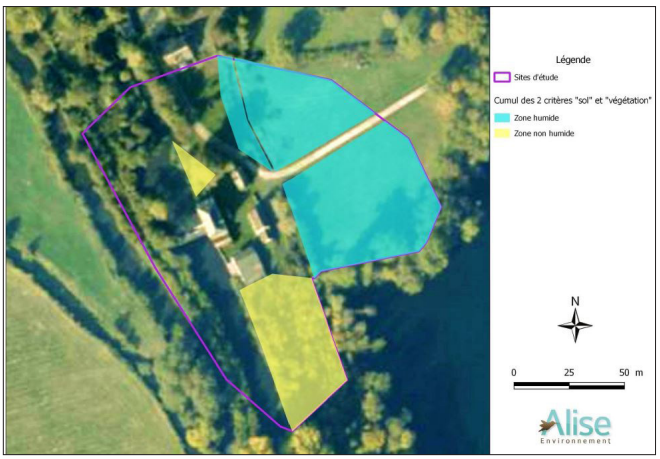
MESURES

- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

Mesures : Cadré par une OAP, le secteur de projet évite en partie la zone humide sur sa partie nord et stipule la présence de zone humide.
L'imperméabilisation est limitée à une superficie inférieure à 0,1 hectare sur la partie concernée par la zone humide, d'où la non soumission à une compensation selon le Code de l'Environnement.

Le secteur, d'abord prévu pour accueillir 6 logements a été revu à la baisse afin de respecter les conditions du milieu existants dans l'évolution du développement futur et pour permettre une imperméabilisation en-deçà du seuil des 1 000 m² pour ne pas nuire à la zone humide présente.





stecal - clefs de Milton à Coulombs

Réceptivité du site : aucune nouvelles habitation

MESURES

- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

Mesures : Cadré par un STECAL, le périmètre du secteur de projet indiquant la présence d'une zone humide se trouve sur une zone où aucun aménagement n'est projeté.

Le règlement écrit encadre ce projet par un zonage Nt qui interdit toute imperméabilisation au delà de 200 m².
Les constructions autorisées sont limitées à de l'habitat léger tandis que seule le reste des destinations devra être effectuées au sein des structures bâties existantes.

La zone humide est donc évitée.





Secteur de Porjet F2 - Faverolles

Réceptivité du site : 3 logements

MESURES

- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

Mesures : Le secteur est cadré par une OAP qui définit bien l'obligation d'éviter la zone humide dans le projet de développement, interdisant toute imperméabilisation.

La zone humide ne représentant que quelques mètres carrées, cette mesure d'évitement est simplifiée.

* A titre informatif, il est nécessaire de rappeler que le secteur de projet L3 (Lormaye) n'a pas été étudié en raison du refus du propriétaire tandis que la parcelle C0208 à Faverolles n'a pas subit les sondages terrains «sols» en raison du terrain clos.

INCIDENCE P8. *DIMINUTION DE LA TRAME FORESTIÈRE ET VULNÉRABILITÉ DES CORRIDORS BOISÉS*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

Le territoire intercommunale présente de nombreux boisements, quasiment tous classés, et principalement situés le long de la vallée de l'Eure et du Néron. Les boisements classés sont le plus souvent une accumulation de petites parcelles privées formant une coulée verte le long de la vallée ou bien des entités isolées. Cette dernière forme et cette gestion morcelée rend ces corridors biologiques très vulnérables, d'où une importance notamment de les préserver.

TENDANCE

- ○ *Incidence liée directement au projet*
- ● *Réduction d'une dynamique existante*
- ○ *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

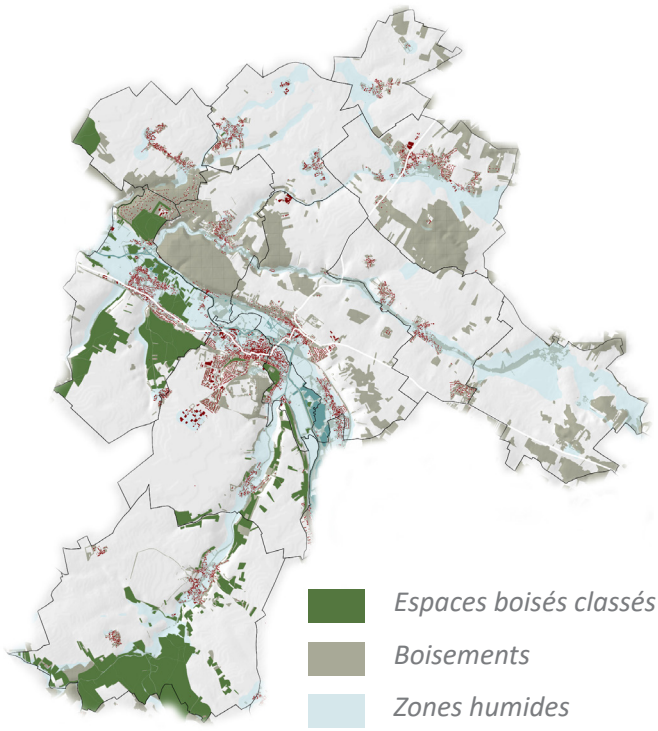
- ○ *Échelle locale*
- ● *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

La trame forestière est une richesse écologique et de véritables corridors écologiques pour la faune du territoire. Le PLUi a des outils à sa disposition pour pouvoir encadrer l'évolution de ces espaces boisés et assurer une réduction de la dynamique de perte du couvert boisé.

MESURES

- ○ *Éviter*
- ● *Réduire*
- ○ *Compenser*



MESURES :

La majorité des boisements du territoire ont été classés en zone naturelle (N) selon leur localisation de plaine, de coteau ou de fond de vallée, afin d'assurer leur conservation.

De plus, la totalité des Ensemble Boisés Classés (EBC) existants dans les précédents documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire intercommunal ont été retranscrit dans le règlement graphique du PLUi pour permettre la conservation de ces corridors boisés. Une exception a été faite au niveau des ZNIEFF et Natura 2000 où les EBC ont été levés afin de permettre l'évolution d'une gestion durable de la biodiversité par les services du Conservatoire Naturel.

Part importante du paysage intercommunal, cette trame forestière est à préserver et le règlement écrit appui d'autant plus sur les règles encadrant les EBC et la coupe d'arbres.

INCIDENCE P9. *PERTE DES CARACTÉRISTIQUES PAYSAGÈRES DES PRAIRIES HUMIDES DE FOND DE VALLÉE*

Éléments de diagnostic :

D'un point de vue paysager, les vallées offrent la plus large palette de milieux naturels du territoire. En effet on y retrouve une végétation foisonnante et hygrophile sur les berges de rivière, ainsi qu'une végétation thermophile et calcicole sur les coteaux. Les fond de vallées sont actuellement prédominés par la céréaliculture et perdent peu à peu leurs caractéristiques paysagères liées au relief, transformant progressivement cette multitude de petits territoires en vaste plaine typiques des plateaux.

TENDANCE

- ○ *Incidence liée directement au projet*
- ● *Réduction d'une dynamique existante*
- ○ *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ● *Échelle locale*
- ○ *Échelle intercommunale*

Les incidences envisagées :

Le PLUi permet d'encadrer les types de construction et d'utilisation des fonds de vallées afin de permettre une évolution adaptée de ces territoires à la richesse environnementale infinie.
Les prairies humides, en fond de vallée, détermine un visage paysager propre à la vallée de l'Eure.

MESURES

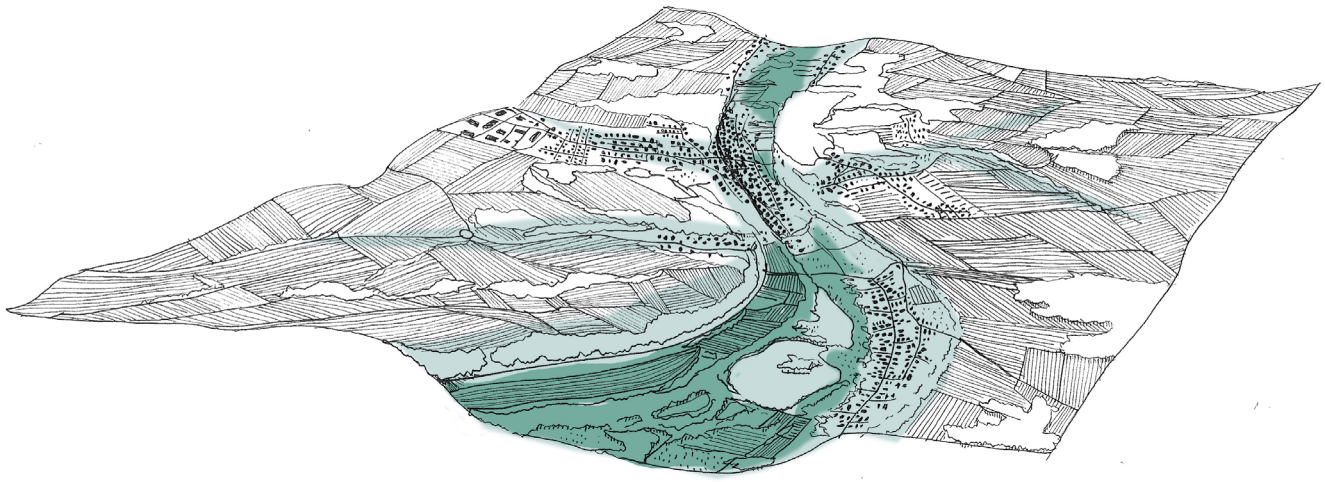
- ○ *Éviter*
- ● *Réduire*
- ○ *Compenser*

Les mesures :

Le règlement graphique du PLUi, associé au règlement écrit, tente de préserver les fonds de vallée et met un point d'honneur à encadrer ces zones les plus sensibles du territoire par un zonage N.

Le zonage N est présent afin de réduire l'impact de l'homme sur ces paysages caractéristiques du territoire, notamment en interdisant l'implantation de nouvelles constructions.

De plus, les boisements existants en coteaux sont protégés par des zones naturelles et, pour certains, par des Ensembles Boisés Classés, pour permettre la conservation du milieu en l'état et réunir toutes les conditions pour réduire cette dynamique de perte des caractéristiques paysagères des fond de vallée et ses prairies.



INCIDENCE P10. *MASQUAGE DES COURS D'EAU PAR LA PRIVATISATION DES BERGES*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

La privatisation des berges des cours d'eau, comme ce peut être le cas le long du ruisseau de Vacheresses à Néron ou bien le long de la Maltorne à Bréchamps, complique nécessairement l'accessibilité aux cours d'eau du territoire par le grand public.

TENDANCE

- ○ *Incidence liée directement au projet*
- ● *Réduction d'une dynamique existante*
- ○ *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ○ *Échelle locale*
- ● *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

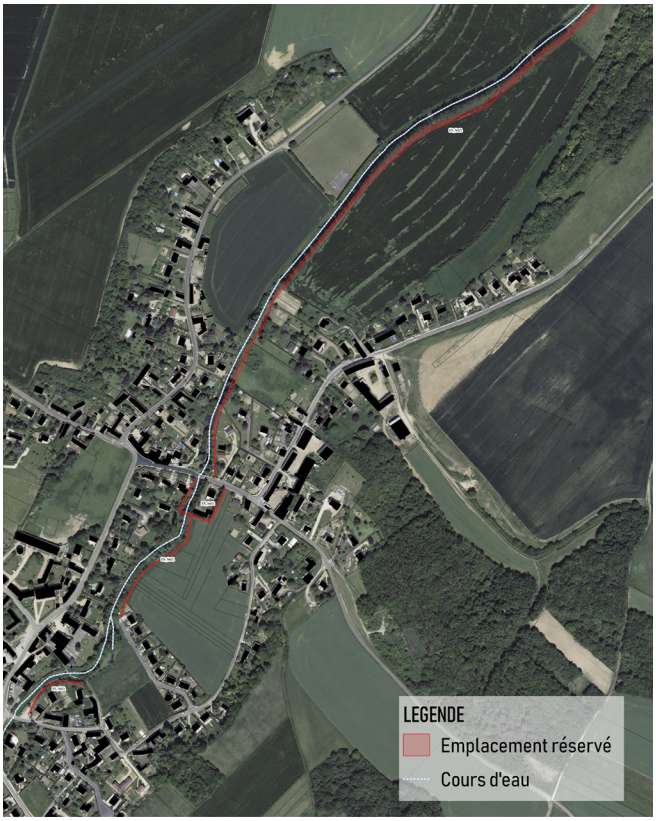
La poursuite de cette dynamique entraînerait une continuité du masquage des cours d'eau alors qu'ils représentent l'une des forces paysagères du territoire sur lequel il est souhaité de s'appuyer pour accentuer l'attractivité.

Le projet de PLUi, à travers les orientations du PADD et via sa traduction réglementaire, possède les outils pour proposer une réappropriation des berges.

MESURES

- ○ *Éviter*
- ● *Réduire*
- ○ *Compenser*

EMPLACEMENT RÉSERVÉ LE LONG DU NÉRON



LES MESURES :

La cohérence intercommunale trouve toute sa définition dans le projet de PLUi à travers des emplacements réservés qui, s'étalant parfois sur plusieurs communes, cherchent à redonner l'accès piétonnier le long des cours d'eau comme ce peut être le cas à Néron, Chaudon, Nogent-le-Roi ou encore Lormaye.

Ces emplacements réservés tendent à prendre possession d'une fine bande de parcelles privées pour, à terme, pouvoir recréer un cheminement offrant des perspectives d'appropriation collective du paysage intercommunal au grand public.

INCIDENCE P11. *RENFORCEMENT DU RISQUE DE RUISSELLEMENT*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

Le territoire des Quatre Vallées est soumis localement à des problématiques de ruissellement, notamment au niveau des coteaux et fond de vallées.
Ces risques de ruissellement, bien connus et identifiés par les élus communaux, nécessitent une bonne perméabilité des terres afin d'être absorber en majeure partie et limiter la continuité de ces risques.

TENDANCE

- ● *Incidence liée directement au projet*
- ○ *Réduction d'une dynamique existante*
- ● *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ● *Échelle locale*
- ○ *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

Les secteurs de projets du PLUi peuvent faire l'objet d'une accentuation des risques de ruissellement, dépendamment de la zone dans laquelle ils se situent.
L'imperméabilisation des terres, lorsque ces terres sont soumises au risque de ruissellement, peut entrainer une poursuite de la dynamique existante, qu'il s'agit de considérer et compenser au besoin.

MESURES

- ● *Éviter*
- ○ *Réduire*
- ● *Compenser*

LES MESURES :

Dans le cadre de l'évolution du territoire, les secteurs de projets ont clairement identifiés les risques de ruissellement lorsque ceux-ci étaient constatés par les élus communaux, afin que des mesures d'évitement ou de compensation soient mises en place en amont et stipulé dans les OAP.

Cette situation prend forme sur 6 secteurs de projet du territoire.

Afin de réduire les risques de ruissellement, les mesures compensatoires imposent la plantation et la préservation de haies végétales ou de coefficient de pleine-terre pour permettre l'absorption des eaux par le sol.
Pour le cas précis de l'OAP L1, la conservation de la végétalisation va de pair avec une réduction du nombre de constructions projeté au strict minimum pour ne pas intensifier le risque.

Des mesures compensatoires ont également été prévues, comme ce peut être le cas pour l'OAP Co1, en hauteur de la commune de Coulombs, où une forte perméabilité est demandée, la conservation de la végétalisation existante en limite de paroi rocheuse, associé à la mise en place d'un bassin de rétention. De plus, une étude d'impact et de faisabilité est imposée au préalable pour s'assurer de ne pas engendrer une aggravation du risque de ruissellement.

Finalement, la totalité des secteurs de projet impose la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques mais aussi l'imposition de conservations de zones non imperméabilisées.

INCIDENCE P12. L'AGGRAVATION DE L'ÉROSION DES COTEAUX CALCAIRES ABRUPTS DE L'EURE

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

De manière générale, le relief de l'intercommunalité est doux et plane, représentatif des grandes plaines cultivées. Toutefois, on retrouve des coteaux calcaires abrupts de l'Eure, en lien avec l'histoire de cette vallées creusée par le cours d'eau.
Ces coteaux calcaires sont font l'objet d'une érosion naturelle que l'anthropisation peut aggraver par l'imperméabilisation des terres et l'occupation de ses dénivelés.

TENDANCE

- ● *Incidence liée directement au projet*
- ○ *Réduction d'une dynamique existante*
- ● *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ● *Échelle locale*
- ○ *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

Le projet de développement, s'il propose une urbanisation ou une réglementation trop permissive sur les coteaux, pourra avoir une incidence néfaste sur l'érosion déjà présente en accentuant une dynamique d'ores et déjà en mouvement.

MESURES

- ● *Éviter*
- ● *Réduire*
- ○ *Compenser*

LES MESURES :

Les projets du PLUi ont tenté, à travers leur localisation, d'éviter les coteaux de la vallée, bien souvent boisés. En effet, toute la vallée de l'Eure est accompagnée d'un zonage N interdisant strictement les nouvelles constructions et limitant l'évolution de l'existant au minimum. Ainsi, sur ces espaces de coteaux, nous retrouvons des espaces boisés qui ont pour vocation à être préservés, notamment à travers une prescription graphique EBC qui permet un encadrement réglementaire à leur préservation.

Dans le même sens, et pour les secteurs du territoire où l'urbanisation préexiste, comme c'est le cas sur les coteaux de Coulombs notamment, le zonage UC1 vient réglementer les secteurs les plus à risque où la préservation de l'espace non artificialisé est primordiale. Ainsi, le coefficient de pleine-terre de 70% insiste sur l'obligation de respecter le coteau.
Un seul secteur d'extension est prévu sur ces espaces de hauteur, le secteur Co1, sur lequel est prescrit une inconstructibilité en limite de paroi afin de prendre le recul nécessaire pour réduire les risques d'érosion. La conservation de la végétalisation permet d'atténuer l'impact de l'urbanisation en amont.

Incidence p13. Disparition des lisières agricoles, composantes des corridors écologiques

Éléments de diagnostic :

La tendance à l'agrandissement des exploitations va de pair avec l'intensification des pratiques culturales. Cette surexploitation agricole provoque un appauvrissement biologique du sol et on assiste donc à une transformation importante des milieux naturels au profits des pratiques agricoles ainsi qu'à la disparition des lisières (haies bocagères, bosquets,…) pourtant d'importantes composantes des corridors écologiques.

TENDANCE

- ● *Incidence liée directement au projet*
- ● *Réduction d'une dynamique existante*
- ○ *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ● *Échelle locale*
- ○ *Échelle intercommunale*

Les incidences envisagées :

La continuité de l'urbanisation projetée peut avoir une incidence sur les lisières agricoles actuelles, engendrant une perte de ces corridors écologique, là où encore aujourd'hui ils existent comme refuges pour la faune notamment.

La prise en compte de ces réalités, au-delà de la nuisance potentielle entre l'agriculture et les zones habitées, est d'une importance écologique et environnementale notable.

MESURES

- ○ *Éviter*
- ● *Réduire*
- ○ *Compenser*

Les mesures :

Les lisières agricoles représentant un enjeu important du territoire des Quatre Vallées, il a fait l'objet d'une orientation spécifique dans le cadre du PADD du PLUi pour assurer que les futurs développement considèrent la nécessité d'assurer une transition adéquat avec le monde agricole. Cette demande, a pris la forme, à travers les secteurs d'OAP de prescriptions à respecter quant à la mise en place de lisières végétalisées sous la forme de haies notamment, pour les parcelles faisant le lien entre la zone U et la zone A.
Ces zones tampon sont le moyen pour la petite faune de trouver un corridor vert protecteur et ainsi le territoire pourra chercher à restructurer les lisières agricoles qui tendent aujourd'hui à disparaitre dans les nouveaux développement.

Lisière avec l'agriculture sans aménagement végétalisé - Nogent-le-Roi



INCIDENCE P14. *L'URBANISATION D'ÎLOTS DE RESPIRATION DU TISSU URBAIN, SUPPORTS DE CORRIDORS BIOLOGIQUES EN VILLE*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

Les communes, et notamment les pôles, sont ponctués d'îlots de végétation inclus dans la ville. Ces îlots de verdure sont des potentiels fonciers évidents qui tendent à disparaitre de part leur nature économique, alors que ce sont également des potentiels de respiration au sein du tissu urbain pouvant permettre de développer des corridors biologiques en ville (parcs et jardins publics, friches, boisements, maraîchage, etc.).

TENDANCE

- ○ *Incidence liée directement au projet*
- ● *Réduction d'une dynamique existante*
- ○ *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ● *Échelle locale*
- ○ *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

Les terrains non bâtis inclus ou au contact de l'espace urbain sont soumis à des pressions foncières afin de densifier l'urbanisation existante et de combler les dents creuses existantes au risque de voir disparaitre les espaces verts des communes. Ces incidences potentielles peuvent être cadrées.

MESURES

- ○ *Éviter*
- ● *Réduire*
- ○ *Compenser*

LES MESURES :

Le total évitement de l'urbanisation des îlots de respiration en ville ne peut pas être souligné puisque les dents creuses et certains secteurs de coups partis notamment font aujourd'hui figure d'espaces de respiration alors que leur évolution future tend à une artificialisation de leur surface pour l'accueil de nouveaux développement.

Toutefois, des zones Nj ont été appliquées en cœur de communes afin de préserver ces îlots de verdure au sein du tissu urbanisé, comme c'est le cas notamment à Nogent-le-Roi dans le secteur central de la rue des Petits Souliers ou bien également à Chaudon afin d'encadrer l'urbanisation des secteurs les plus denses du territoire et conserver la végétalisation existante au profit de la persistance de corridors biologiques potentiels.

INCIDENCE P15. *ALTÉRATION DES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE*

TENDANCE

- *Incidence liée directement au projet*
- *Réduction d'une dynamique existante*
- *Prolongement d'une dynamique existante*
- *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- *Échelle locale*
- *Échelle intercommunale*

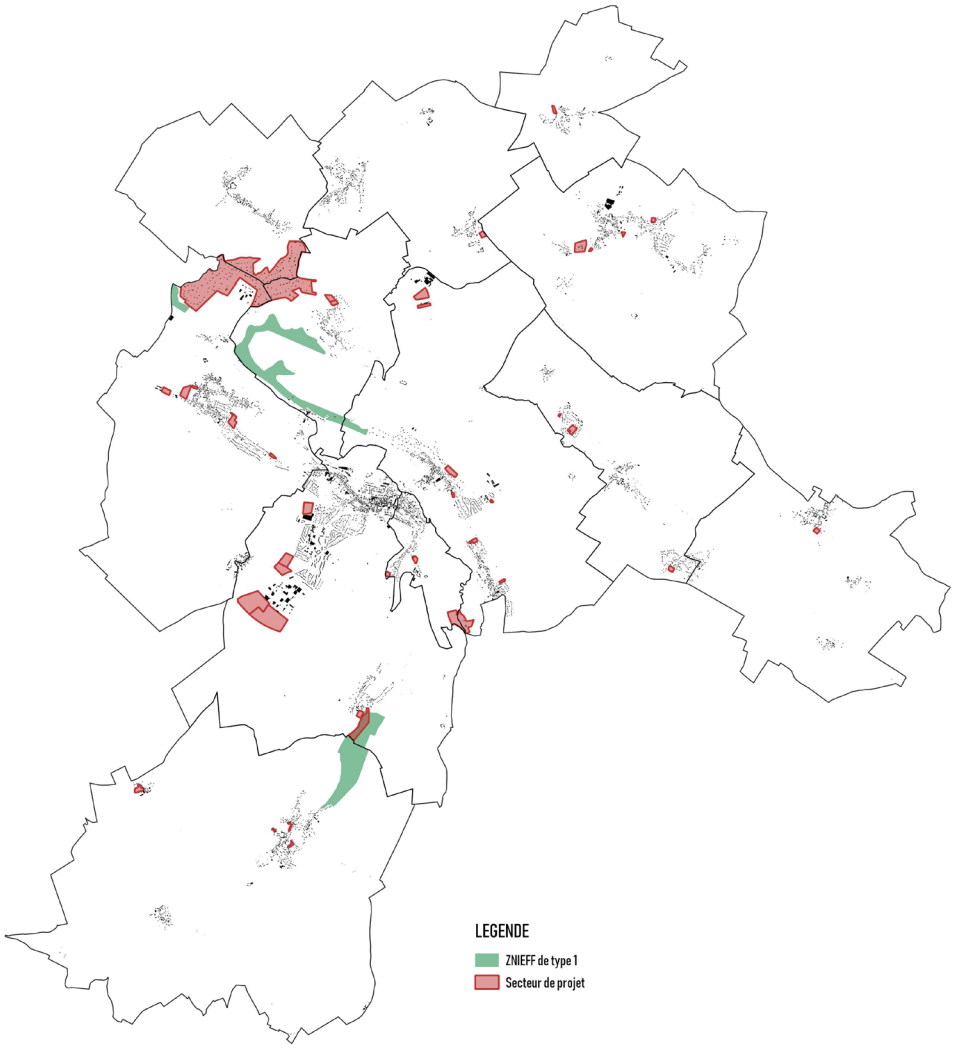
ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

Le territoire intercommunal est concerné par trois ZNIEFF de type I, répartis du nord au sud de la manière suivante :

> Les **Pelouses des cotes blanches**, située sur un coteau calcaire et pâturée par des bovins et s'étend sur 6,55 hectares. De nombreuses espèces typiques des pelouses calcaires sont présentes, ce qui forme un petit espace de biodiversité relativement isolé dans cette partie de la vallée de l'Eure. Au total, 16 espèces déterminantes ZNIEFF ont été recensées sur cette zone, ce qui lui confère un intérêt patrimonial certain.

> Le **coteau du Bois de Ruffin**, principalement sur la commune de Bréchamps, s'étend sur plus de 58 hectares et présente un intérêt pour la flore calcicole thermophile et les cavités à chiroptères qu'il abrite. Plus d'une quinzaine d'espèces végétales typiques de ce type de milieu perdurent aujourd'hui sur le site.

> Finalement, les **pelouses de Montels** s'étendent sur plus de 46 hectares entre Vacheresse-les-Basses et Néron, et se présente sous la forme d'un coteau calcicole exposé à l'ouest et délimité par le Néron. On y retrouve une flore caractéristique des ZNIEFF avec 8 espèces végétales déterminantes, des Agrions de Mercure et des conditions favorables à l'entomofaune.



LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

Les secteurs de projet, que ce soit des zones AU ou des STECAL, peuvent avoir des incidences sur ces milieux protégés, d'où la nécessité de considérer ces secteurs et leur proximité avec les prévisions du PLUi.

MESURES

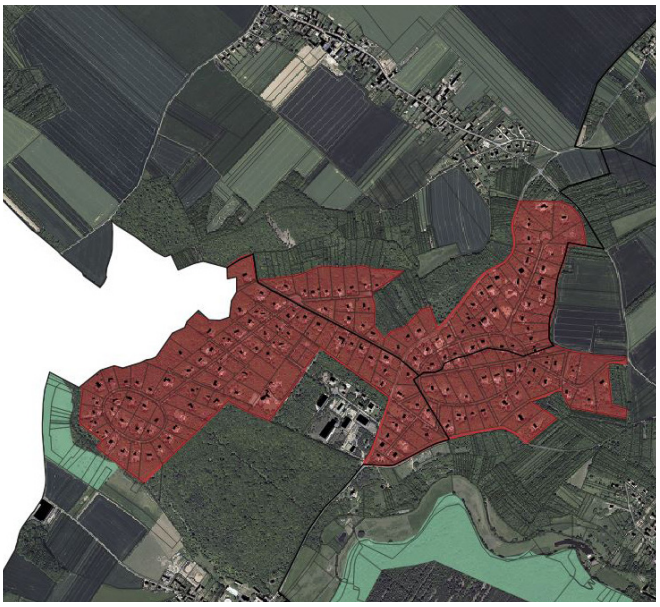
- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

Les mesures :

La ZNIEFF des pelouses des cotes blanches, à proximité de la zone Nc accueillant le STECAL du domaine de Mormoulins - La Croix de Pierre, a été entièrement évitée de tout projet.
La ZNIEFF du coteau du Bois Ruffin, de la même manière a été entièrement évitée par les secteurs de projet et se trouve classée en zone naturelle comme c'est le cas de la ZNIEFF précédente.

Finalement, la ZNIEFF des pelouses de Montels, classée en zone naturelle, est également touchée par le secteur Nt cadrant l'évolution du projet du domaine du Manoir de Vacheresse. Cette réalité est compensée par le règlement écrit qui limite les possibilités de ce secteur puisque l'imperméabilisation est limitée et les autorisations n'engage que le développement d'hébergements insolites du type HLL et cabanes dans les arbres, soit en symbiose avec le milieu naturel existant. Entièrement boisé, le défrichement est interdit et est même cadré par un EBC.
A noter que les EBC couvrant les ZNIEFF ont été levés afin de permettre l'évolution de l'ecadrelement de la biodiversité dans de bonnes conditions. La ZNIEFF des pelouses de Montels a été récemment levée donc l'évitement pourrait être considéré au niveau du STECAL du Manoir de Vacheresse. L'encadré perdure à titre informatif, la modification étant récente.

ZNIEFF des pelouses des cotes blanches évitée



ZNIEFF du coteau du Bois de Ruffin évitée



ZNIEFF *Secteur de projet*

ZNIEFF des pelouses de Montels sujet à compensation



Incidence C1. *Une attractivité amoindrie du territoire*

Éléments de diagnostic :

Le solde migratoire ne cesse de diminuer sur le territoire des Quatre Vallées jusqu'à devenir négatif sur un certain nombre de communes sur la période 2008-2013. Celui-ci est pour partie compensé par le solde naturel, mais il est révélateur d'un changement des pratiques et d'une attractivité amoindrie du territoire.
En ce qui concerne les communes centrales, si leur accroissement a fortement chuté au début des années 1990, il reste globalement stable depuis.

TENDANCE

- ○ *Incidence liée directement au projet*
- ● *Réduction d'une dynamique existante*
- ○ *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ○ *Échelle locale*
- ● *Échelle intercommunale*

Les incidences envisagées :

Dans le cadre du PLUi est projeté le développement futur du territoire et sont soulignées, encouragées et favorisées les conditions adéquates pour permettre une attractivité du territoire et assurer son rayonnement en mettant de l'avant les atouts qui font sa force.

MESURES

- ● *Éviter*
- ○ *Réduire*
- ○ *Compenser*

Les mesures :

La programmation d'aménagements à court et moyen terme au cœur des communes pôles et en renforcement des villages aux caractéristiques rurales prisées est l'un des moyens d'attractivité du territoire. On souligne ainsi les points forts de l'attractivité par le maintien d'un contexte environnant favorable à l'implantation de ménages cherchant un cadre de vie en retrait des grandes villes, ce à quoi est ajouté une diversité dans l'offre typologique de logements proposée.

L'un des enjeux de la période d'application du PLUi est ainsi de prolonger le renouvellement urbain dans les secteurs qui s'y prêtent, et notamment en accompagnant le secteur du Pôle Gare de Nogent-le-Roi, mais aussi en proposant une diversité typologique avec de petits collectifs et des maisons intermédiaires, etc.

Ces projets, encadrés par une volonté d'intégration aiguë dans leur contexte bâti et environnemental, vont de pair avec les objectifs poursuivi dans le PADD et sa traduction réglementaire de préservation du bâti patrimonial, de mise en valeur des richesses de la biodiversité du territoire et sa vallée, proposant ainsi une dynamique de mise en valeur attractive.

INCIDENCE C2. *UNE DIMINUTION PROGRESSIVE DU NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

Le territoire, marqué par un vieillissement important de sa population (+ 3,5% de 60-74 ans entre 1999 et 2013), reflète aussi une part plutôt faible des 15-29 ans qui représentent les jeunes actifs sur un territoire. Cette classe d'âge correspond aux jeunes actifs qui ont tendance à quitter le territoire.

Entre 2008 et 2013, le nombre de personnes moyen par ménage est passé de 2,45 à 2,39, soit un desserrement conséquent.

TENDANCE

- ○ *Incidence liée directement au projet*
- ○ *Réduction d'une dynamique existante*
- ○ *Prolongement d'une dynamique existante*
- ● *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ○ *Échelle locale*
- ● *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

Le PLUi se doit, dans son estimation d'évolution du territoire, d'établir une projection des besoins à l'horizon 2030, Le desserrement des ménages est une source importante puisque la réduction progressive du nombre de personnes par ménage, bien qu'impossible à stopper, peut être anticipées pour prévoir les logements qui seront nécessaires à l'accueil de ces nouveaux ménages.

MESURES

- ○ *Éviter*
- ○ *Réduire*
- ● *Compenser*

LES MESURES :

Les orientations d'aménagement et de programmation tendent à diversifier l'offre en logement du territoire afin d'offrir un logement adapté à l'ensemble des ménages.

Parmi les mesures, il peut être souligné la diversification du type de logements et notamment le développement potentiel de petits logements dans les communes pôles avec des projets de renouvellement et petits collectifs à proximité immédiate des services. Cela va de pair avec le renforcement sous-jacent d'une certaine mixité intergénérationnelle.

La deuxième mesure de compensation passe par la proposition de part de logements locatifs sociaux au sein des secteurs de projet appropriés pour ouvrir les horizons d'habitat et attirer des populations diversifiées, d'autant plus dans le cadre du desserrement des ménages.

INCIDENCE C3. *LE VIEILLISSEMENT PROGRESSIF DE LA POPULATION*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

On constate une augmentation de la part des plus de 60 ans dans la population totale entre 2008 et 2013 témoignant du vieillissement de la population (+ 3,5% de 60-74 ans entre 1999 et 2013).

TENDANCE

- ○ *Incidence liée directement au projet*
- ○ *Réduction d'une dynamique existante*
- ○ *Prolongement d'une dynamique existante*
- ● *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ○ *Échelle locale*
- ● *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

Le projet n'a aucune incidence sur le vieillissement de la population mais peut mobiliser des outils pour encadrer le phénomène et favoriser un balancement.

MESURES

- ○ *Éviter*
- ○ *Réduire*
- ● *Compenser*

LES MESURES :

Le PLUi cherche à permettre le maintien des ménages vieillissant sur le territoire, notamment à travers le secteur de projet de Nogent-le-Roi (OAP NO3) voulant proposer des logements adaptés pour tous et notamment pour les personnes âgées.

Le déploiement, dans les communes les plus centrales, de petits logements à proximité des services et des commerces, peut également permettre aux ménages vieillissants de se déplacer vers des logements plus adaptés à leur situation.

3.5. Les échanges

Incidence C4. *Des conflits d'usage entre l'activité agricole et les secteurs habités*

Éléments de diagnostic :

Le territoire intercommunal compte plus de 7 000 hectares dédiés à l'activité agricole, soit l'équivalent de 68% de la surface totale du territoire.
Principalement tournées vers la culture de céréales et d'oléo-protéagineux, les terres d'agriculture des Quatre Vallées se situent bien souvent à proximité des espaces urbanisés, que l'on explique en partie par la pression foncière qui grignote les terres agricoles périphériques et menant à des conflits d'usage entre l'activité agricole et les secteurs habités.

Tendance

- *Incidence liée directement au projet*
- *Réduction d'une dynamique existante*
- *Prolongement d'une dynamique existante*
- *Renforcement d'une dynamique existante*

Échelle

- *Échelle locale*
- *Échelle intercommunale*

Les incidences envisagées :

Le projet de PLUi ne va pas venir contrebalancé ces conflits d'usages et ces proximités, mais il s'assure à éviter tant que possible les proximités inadéquates et à réduire les conflits potentiels que l'urbanisation peut apporter sur la pratique du monde agricole préexistante.

Mesures

- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

Interface non constructible entre espace urbanisé et agriculture (zone Ap)



Les mesures :

Les secteurs de développement résidentiels sont regroupés à proximité des bourgs, au détriment des hameaux où les secteurs de projet en extension sont interdits.
Lorsque les conditions environnementales s'y prêtent, une zone Ap a été apposée comme une interface inconstructible à maintenir, de manière à limiter le développement des terres urbanisées de même que la construction de bâtiments agricoles à proximité du tissu résidentiel.

Les secteurs d'OAP en lisière agricole stipulent également l'obligation stricte de créer un tampon végétalisé entre l'espace habité nouvellement créé et les terres en zone agricole afin de faire la liaison entre les deux types d'usage de l'espace pour réduire les conflits.

Finalement, des mesures d'évitement ont été déployées concernant les secteurs d'OAP puisque la localisation même des secteurs de projets a été définies au regard de l'agriculture et des exploitations présentes, notamment si celles-ci concernaient des élevages où le périmètre de réciprocité a été appliqué de manière systématique.

INCIDENCE C5. *DES ACTIFS APPELÉS À REJOINDRE DES EMPLOIS EN DEHORS DU TERRITOIRE*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

La part d'actifs habitant et travaillant sur le territoire des 4 vallées est relativement faible : ils sont 20,9% à travailler sur leur commune de résidence, et 7,7% à travailler sur une autre commune de l'intercommunalité.

Les flux domicile-travail sont nettement drainés par les Yvelines, puisque plus de 30% des actifs habitant le territoire y travaillent.

TENDANCE

- ○ *Incidence liée directement au projet*
- ● *Réduction d'une dynamique existante*
- ○ *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ○ *Échelle locale*
- ● *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

Le projet de PLUi, à travers son PADD et sa traduction réglementaire, cherche à retenir ses habitants en favorisant le développement de l'emploi sur le territoire.

MESURES

- ○ *Éviter*
- ● *Réduire*
- ○ *Compenser*

LES MESURES :

Le règlement écrit souligne la possibilité aux activités et commerces de s'installer sur le territoire dans les zones les plus centrales, tandis que des secteurs spécifiques de développement de l'activité existante en UX notamment permettent d'encadrer des conditions adéquates à l'accueil de nouvelles entreprises et donc de nouveaux emplois.

De plus, les communes centrales ont souhaiter consolider leurs pôles d'activités, notamment à travers la ZI du Poirier à Nogent-le-Roi et sa zone de prolongement d'Intermarché. C'est aussi le cas à Chaudon à travers l'OAP Ch1 qui cherche à renforcer une linéarité d'activité existante en permettant l'accueil d'une ou plusieurs entreprise.
D'autres secteurs d'extension, plus spécifiques et précis dans leur développement, comme l'entreprise RVM de Coulombs, permettent d'accompagner un projet de développement et de création d'emploi connus et encouragé.

Ces différentes mesures participent à la volonté de limiter le départ des actifs du territoire pour travailler en dehors des Quatre Vallées, en proposant des emplois locaux.

INCIDENCE C6. *DES SÉJOURS TOURISTIQUES RESTREINTS FACE À UNE OFFRE D'HÉBERGEMENT LIMITÉE*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

Le principal attracteur touristique à proximité des Quatre Vallées est le château de Maintenon qui définit bien le rapport historique du territoire.
Au niveau du territoire en soi, l'attractivité réside essentiellement dans son réseau hydrographique et les paysages de la vallée de l'Eure.

Ces deux éléments génèrent toutefois peu de retombées locales à l'échelle des Quatre Vallées.

TENDANCE

- ○ *Incidence liée directement au projet*
- ● *Réduction d'une dynamique existante*
- ○ *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ● *Échelle locale*
- ○ *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

Le PLUi peut mettre en place et encadrer des projets afin de permettre une attractivité renforcée du territoire.

MESURES

- ○ *Éviter*
- ○ *Réduire*
- ● *Compenser*

LES MESURES :

Le territoire des Quatre Vallées possède un certain potentiel en terme d'attractivité grâce à des bâtiments gracieux et représentatif du mode de vie rural et son histoire.
La création de secteurs de développement touristiques, à travers le STECAL définissant le projet du Domaine de La Thibaudière à Faverolles ou du Domaine des Clefs de Milton à Coulombs, doit permettre d'accompagner des projets d'hébergement sur le territoire et le développement d'une attractivité spécifique voire thématique.

INCIDENCE C7. *AUGMENTATION DU VOLUME DE DÉCHETS À COLLECTER ET À TRAITER*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

Le territoire de l'ancienne communauté de communes des Quatre Vallées possède une seule déchetterie située à Nogent-le-Roi dans la zone industrielle du Poirier et géré par le SITREVA.
Le traitement des déchets passe par le centre de tri de Rambouillet (SETRI) (13 271 tonnes de déchets collectés en 2017) et l'usine d'incinération de Ouarville (VALORYELE) pour les ordures ménagères (130 259 tonnes de déchets en 2017).

A l'échelle des Quatre Vallées et du territoire intercommunal, le tonnage de déchets en constante augmentation a connu une légère baisse entre 2016 et 2017.

TENDANCE

- ● *Incidence liée directement au projet*
- ○ *Réduction d'une dynamique existante*
- ● *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ○ *Échelle locale*
- ● *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

Bien que le territoire a connu une légère baisse de production de déchets à collecter en 2017 par rapport à 2016, l'accueil de population projeté aura forcément un impact sur le volume de déchets à collecter et traiter.

MESURES

- ○ *Éviter*
- ● *Réduire*
- ○ *Compenser*

LES MESURES :

La capacité de traitement et de stockage des déchets n'est pas mise en défaut en dépit de l'augmentation de la population prévue dans le PLUi.

3.6. L'AMBIANCE DU LIEU

INCIDENCE C8. *L'ALTÉRATION DES PAYSAGES EN BORDURE ET EN CŒUR D'URBANISATION PAR UNE URBANISATION IMPORTANTE*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

Les jardins privés représentent une large part de la surface des enveloppes urbaines des villages, notamment dans les secteurs de faubourgs ou d'extensions récentes, dont certaines se distinguent comme des zones de respiration au milieu de la ville qui tendent à vouloir être bâties.
Il en est de même pour les parcelles les plus en périphérie des zones urbanisées qui voient leur fond de parcelle, en lisière agricole, animées par une fonction jardinée.

TENDANCE

- *Incidence liée directement au projet*
- *Réduction d'une dynamique existante*
- *Prolongement d'une dynamique existante*
- *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- *Échelle locale*
- *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

Le PLUi propose une réglementation impactant directement les possibilités de constructibilité dans les espaces ouverts encore existants au sein de l'enveloppe urbaine ou en périphérie immédiate.
Les paysages de cœur d'îlot et ceux identifiant la visibilité paysagère des ensemble bâtis, sont donc soumis à l'évolution permise dans le cadre du PLUi.

MESURES

- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

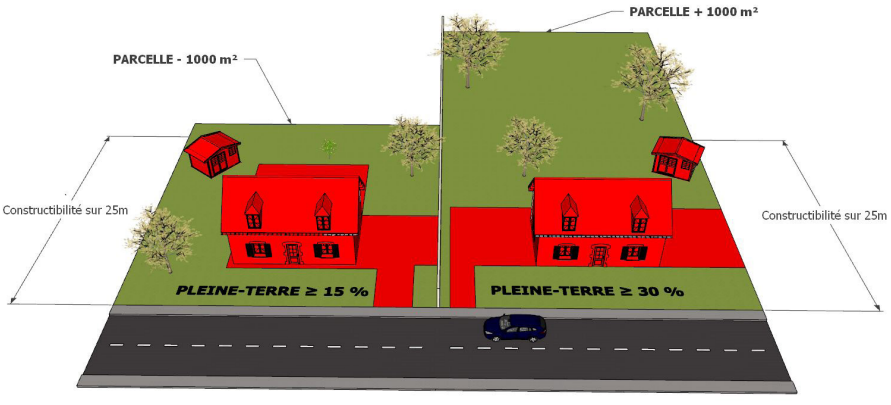
LES MESURES :

Les OAP sectorielles identifient les espaces et la qualité environnementale à préserver dans les projets d'extension ou de renouvellement afin d'intégrer les projets dans leur contexte paysager.
De même, les zones Nj identifiées sur le règlement graphique permettent d'identifier et de localiser les espaces jardinés qui méritent une conservation en l'état afin de faire le lien vers les zones agricoles et naturelles ou bien pour conserver les espaces de respiration ou la bonne gestion des eaux de ruissellement par exemple.

Finalement, le règlement fixe des surfaces perméables minimum allant de 15% en zone UA, la plus dense, à 70% en zone UC1 où les risques environnementaux nécessitent d'imposer une perméabilité forte. Ces mesures, associées à la bande de constructibilité allant de 25 à 35 mètres, permettent de garantir la présence d'espaces jardinés et perméables au sein des tissus urbanisés publics et privés.

Les vastes secteurs de nature en ville sont classés en Nj afin de garantir la préservation des sites.

COEFFICIENT DE PLEINE-TERRE ET CONSTRUCTIBILITÉ - EXEMPLE EN ZONE UA



INCIDENCE C9. *DENSIFICATION DE LA FORÊT DENSÉMENT BOISÉE DU DOMAINE DE MORMOULINS - LA CROIX DE PIERRE*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

La forêt encadrant le domaine de Mormoulins- La Croix de Pierre - présente sur les communes de Bréchamps, Chaudon et Croisilles - est densément boisée et est presque entièrement peuplée de maisons d'habitations et sièges d'entreprise. La densification d'un tel quartier ferait disparaitre à terme ce milieu actuellement très artificialisé mais permettant néanmoins la circulation et l'habitat de la faune.

TENDANCE

- ● *Incidence liée directement au projet*
- ○ *Réduction d'une dynamique existante*
- ● *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ● *Échelle locale*
- ○ *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

Le domaine de Mormoulins- La Croix de Pierre a évolué au fil des années en respectant un règlement interne pour préserver le boisé existant et pour s'intégrer à cet environnement fortement végétalisé. Le projet vise à éviter de dénaturer le lieu et le quartier, ce qui implique néanmoins de prolonger la dynamique existante.

MESURES

- ○ *Éviter*
- ● *Réduire*
- ○ *Compenser*

LES MESURES :

Les mesures envisagées consistent en la finalisation du quartier sans aggraver le phénomène de déboisement sur l'existant pour consolider le quartier de la même manière qu'il a su évoluer au cours des années.

Ce processus passe par la question du règlement où un STECAL Nc a été délimité au plus proche du parcellaire du domaine, limitant strictement le défrichement et la constructibilité pour permettre aux quelques dents creuses encore présentes de connaitre le même développement que le reste du quartier, tout en respectant l'entité boisée qui fait la force de ce cadre de vie spécifique.

Ainsi, on réduit le risque de densification en cherchant à compléter l'existant, mais en cadrant suffisamment pour ne pas permettre de densifier.

DOMAINE DE MORMOULINS - LA CROIX DE PIERRE



INCIDENCE C10. L'INTRUSION DANS LA FORME URBAINE ET LE CADRE DE VIE D'UN DÉVELOPPEMENT MAL INTÉGRÉ

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

La première impression du territoire offerte aux visiteurs comme aux habitants est provoquée par les entrées de ville qui reflètent bien souvent l'étalement urbain maîtrisé ou émancipé.
Les constructions récentes, et plus particulièrement la zone d'activité autour de la ZI du Poirier et du Intermarché à Nogent-le-Roi, représentent ce type de forme urbaine se dégageant comme une intrusion dans les plaines agricoles, à contrario de petits villages jardins comme Saint-Lucien où le paysage fait front.

TENDANCE

- ● *Incidence liée directement au projet*
- ● *Réduction d'une dynamique existante*
- ○ *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ● *Échelle locale*
- ○ *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

Le PLUi, par ses secteurs d'extension, a une incidence notable sur l'évolution future des entrées de ville puisque la plupart des développement se font en poursuite et en continuité de l'existant, soit dans sa périphérie immédiate. La question de l'intégration paysagère est donc capitale dans le ressenti et l'ambiance du lieu.

MESURES

- ○ *Éviter*
- ● *Réduire*
- ○ *Compenser*

LES MESURES :

Sur les 32 secteurs de projet encadrés par des OAP, 17 formeront demain les entrées de ville ou de villages, d'où la prescriptions de mesures et de dispositions d'intégration paysagère.
Parmi ces mesures, plusieurs concernent la préservation de l'existant, que ce soit des talus ou des ensembles boisés présents, afin de minimiser l'impact paysager du futurs développement, tout en assurant un lien plus adéquat entre les plaines agricoles et les espaces habités.

Lorsqu'aucune végétation n'est encore recensée sur le site de projet, les OAP souligne la nécessité de créer une lisière verte, soit sous la forme de haies végétales pour les secteurs d'habitat, ou bien par un recul végétalisé et inconstructible de plusieurs mètres, comme c'est le cas pour l'extension de la ZI du Poirier.

Ainsi, le PLUi cherche à réduire toute mauvaise intégration aux ensembles urbanisés, appuyant le trait sur la végétalisation et l'intégration au contexte environnant.
Il en est de même en cœur d'îlot où l'architecture, la végétation, doivent s'accorder avec le contexte immédiat, tant bâti qu'environnemental.

INCIDENCE A1. *AUGMENTATION DU RISQUE D'INONDATION*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

Le territoire intercommunale doit faire face au risque d'inondation concentré le long du lit majeur de l'Eure. Ce risque comprend près de la totalité de la largeur de la vallée, selon plusieurs degrés d'aléas et la proximité avec les zones urbaines, et encadré par le PPRI qui contraint la constructibilité.

Le périmètre des zones à risque identifié dans l'atlas des zones inondables pointe deux secteurs : Senantes et le lien Néron-Vâcheresses les Basses

TENDANCE

- ○ *Incidence liée directement au projet*
- ○ *Réduction d'une dynamique existante*
- ● *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ● *Échelle locale*
- ○ *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

L'urbanisation non contrôlée sur ces secteurs identifiés serait une vraie problématique qu'il s'agit d'encadrer dans le cadre du PLUi afin de bien repérer les secteurs et pallier à une réglementation adéquate.

MESURES

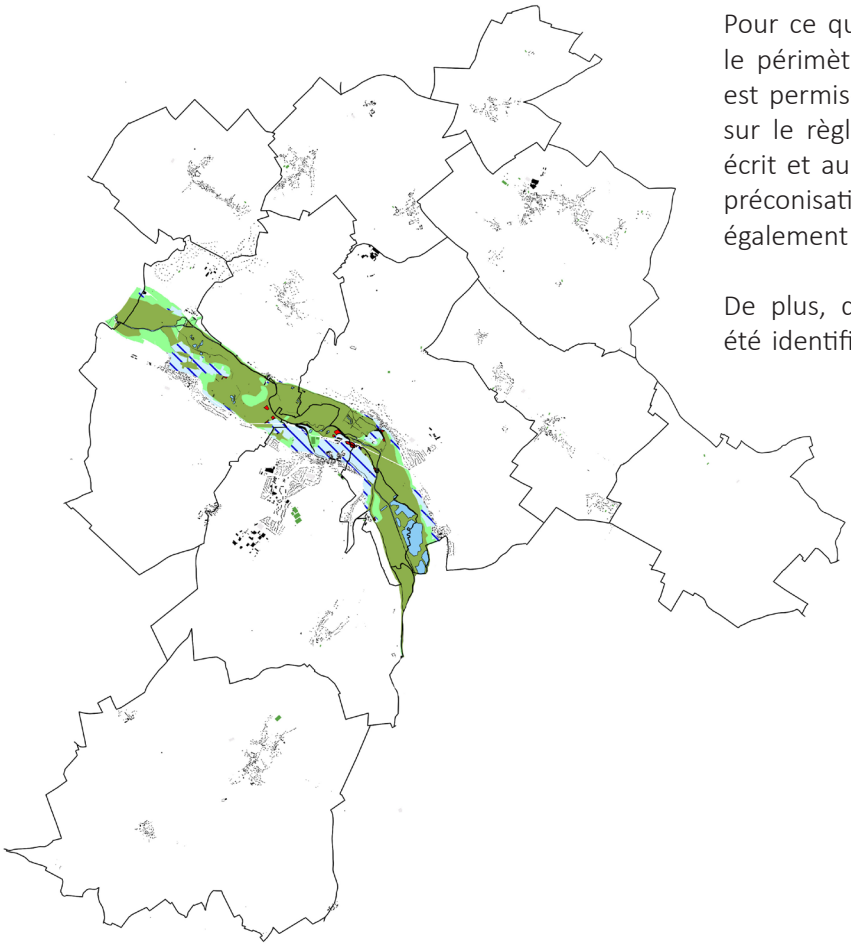
- ● *Éviter*
- ○ *Réduire*
- ● *Compenser*

LES MESURES :

Concernant les zones repérées par l'Atlas des zones inondables, l'ensemble des secteurs soumis à un risque sont classés en zone naturelle ou naturelle stricte afin qu'aucune nouvelle construction ne s'y installe.

Pour ce qui est de secteurs déjà bâtis concernés par le périmètre de PPRI, la consolidation de l'ensemble est permise mais tout le secteur du PPRI est informé sur le règlement graphique, renvoyant au règlement écrit et au règlement du PPRI pour se conformer aux préconisations spécifiques. Une carte du PPRI est également annexée au présent document.

De plus, des secteurs inondable inconstructible ont été identifiés afin de compléter les prescriptions liées au risque d'inondation et d'évitement de l'augmentation de ce risque.



Lit mineur

Zone urbaine

Zone bleue (aléa faible à moyen)

Zone rouge (aléa fort)

Zone non-urbanisée

Zone verte V1 (aléa moyen)

Zone verte V2 (aléa fort)

Les mesures :

Alors que la plupart des secteurs d'extension ont évité la zone du PPRI, certains secteurs de projet persistent dans son périmètre mais prennent en considération le plan de prévention dans l'évolution projetée.



CHAUDON - OAP CH2

Réceptivité du site : 3 logements

MESURES

- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

Mesures : Zone bleue permettant la constructibilité. OAP encadrant l'évolution du secteur et soulignant la présence du PPRI à considérer, indiquant de conserver l'espace en matériaux perméables.

- *Secteur de projet*
- *Zone bleue (aléa faible à moyen)*



CHAUDON - OAP CH4

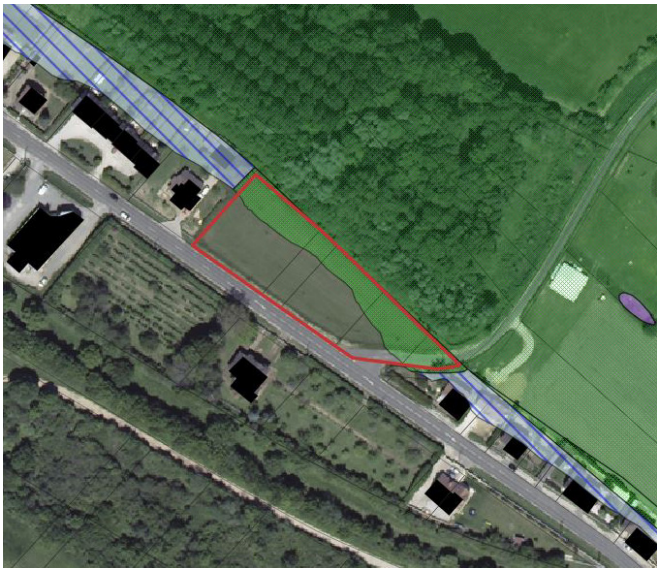
Réceptivité du site : 20 logements

MESURES

- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

Mesures : OAP encadrant l'évolution du secteur et imposant d'aménager les zones soumises aux risques par des aménagements publics et paysagers, végétalisés et plantés, donc sans construction.

- *Secteur de projet*
- *Zone verte V1 (aléa moyen)*



CHAUDON - OAP CH3

Réceptivité du site : 4 logements

MESURES

- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

Mesures : OAP encadrant le secteur qui évite la zone verte en grande partie. La partie impactée devra être aménagée essentiellement par la partie jardinée des parcelles, perméable et végétalisée.

- *Secteur de projet*
- *Zone verte V1 (aléa moyen)*

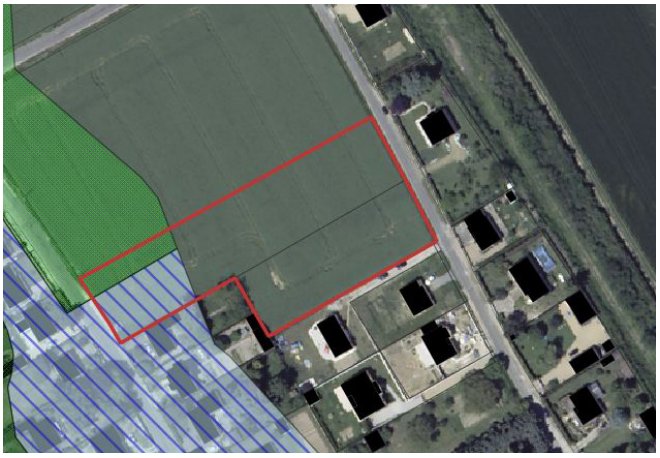


COULOMBS - OAP CO2

RÉCEPTIVITÉ DU SITE : 3 logements

MESURES
- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

MESURES : Zone bleue permettant la constructibilité. OAP encadrant l'évolution du secteur. La partie impactée devra être aménagée de manière perméable et végétalisée, associée à une haie bordant l'ouest.



COULOMBS - OAP CO4

RÉCEPTIVITÉ DU SITE : 5 logements

MESURES
- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

MESURES : OAP encadrant l'évolution du secteur. La zone verte ne pourra pas accueillir de construction mais être traitée de manière perméable.



LORMAYE - OAP L2

RÉCEPTIVITÉ DU SITE : 5 logements

MESURES
- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

MESURES : Zone bleue du PPRI permettant la constructibilité. L'OAP cadrant le projet ne permet qu'une faible densité pour préserver la porosité des sols.



COULOMBS - STECAL NT

RÉCEPTIVITÉ DU SITE : HLL et restauration

MESURES
- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

MESURES : Seul de l'habitat léger du type habitat insolite et des aménagements au sol et perméables sont projetés. Le règlement écrit limite l'imperméabilisation et interdit les nouvelles habitations.

Secteur de projet *Lit mineur* *Zone bleue (aléa faible à moyen)* *Zone verte V1 (aléa moyen)*

INCIDENCE A2. *AUGMENTATION DES RISQUES NATURELS SUR L'HABITAT*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

A l'exception des Pinthières, l'ensemble des communes est concerné par des risques naturels.
Alors que seules les communes de la vallée de l'Eure sont concernées par le PPRI (Bréchamps, Chaudon, Coulombs, Lormaye, Nogent-le-Roi) - dont le secteurs de projet ont été considéré dans l'incidence A1-, toutes les communes sont concernées par le second risque naturel lié aux cavités souterraines.
Cette incidence ne s'attarde donc que sur ce dernier.

TENDANCE

- *Incidence liée directement au projet*
- *Réduction d'une dynamique existante*
- *Prolongement d'une dynamique existante*
- *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- *Échelle locale*
- *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

Les risques naturels peuvent avoir un impact non négligeable sur les secteurs de projets, tandis que les projets peuvent venir aggraver les risques existants qu'il s'agit d'éviter ou de contrebalancer par des règles adaptées.

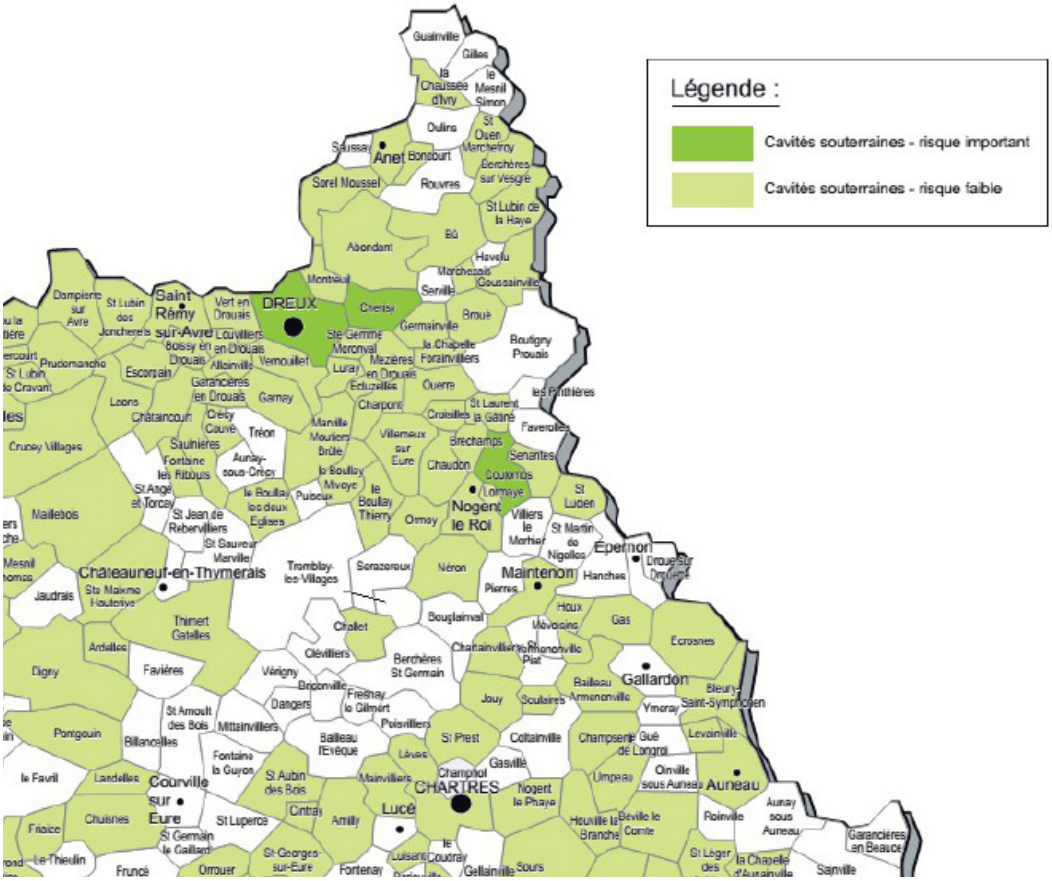
MESURES

- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

LES MESURES :

Les secteurs de développement ont été écartés des zones à risques naturels liés aux cavités, à l'exception du secteur d'OAP régit par l'OAP Co1 à Coulombs qui se localise à proximité d'une cavité connue et créée par l'homme, et face à laquelle des mesures de compensation ont été prises dans les règles associées puisqu'une distance de recul inconstructible importante a été imposée et une étude géotechnique devra assurer la faisabilité du projet avant tout aménagement.

LES RISQUES DE CAVITÉS À L'ÉCHELLE DE L'EURE-ET-LOIR - EXTRAIT DU DDRM 2015



INCIDENCE A3. *AUGMENTATION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS INDUSTRIELLES*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

Les risques industriels sont très faibles sur le territoire puisqu'on ne dénombre aucun établissement classé SEVSO, et seulement un site référencé à Coulombs comme ayant subi une pollution industrielle de son sol mais qui, depuis 1994, n'appelle plus d'action de la part de l'inspection des installations classées et qui va prochainement être basculé vers la base de données BASIAS.
Sur le territoire, le seul risque concerne deux conduites de gaz traversant du nord au sud.

TENDANCE

- ● *Incidence liée directement au projet*
- ○ *Réduction d'une dynamique existante*
- ● *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ● *Échelle locale*
- ○ *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

La densification des espaces urbanisés et l'accueil de population peut être confronté à la proximité d'activités humaines générant des risques vis-à-vis des canalisation de gaz présentes sur le territoire.

MESURES

- ● *Éviter*
- ○ *Réduire*
- ○ *Compenser*



LES MESURES :

Dans un premier temps, le règlement écrit demande à ce que la nature des nouvelles installations s'implantant dans le tissu urbanisé soit compatible avec la proximité des habitations, d'où l'impossible de généré de nouveaux risques là où aujourd'hui il n'en existe pas.

Par ailleurs, les zones à urbaniser se trouvent à distance des canalisation de gaz indiqué qui sont recensées et identifiées en annexes du PLUi dans la partie des Servitudes d'Utilité Publique.

INCIDENCE A4. DES ÉQUIPEMENTS D'ASSAINISSEMENT À ADAPTER À L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

Les charges hydrauliques et les charges de pollution attendues à traiter sont liées au développement démographique.
Pour ce qui est de la STEP de Nogent-le-Roi qui dessert le territoire intercommunal, la capacité nomiale était estimée à 12 000 EH en 2007 et considérait être en capacité d'absorber l'évolution de la population de Chaudon, Nogent-le-Roi, Coulombs et Lormaye jusqu'à une population de 10 686 habitants pour ces quatre seules communes.

TENDANCE
- ● *Incidence liée directement au projet*
- ○ *Réduction d'une dynamique existante*
- ○ *Prolongement d'une dynamique existante*
- ● *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE
- ○ *Échelle locale*
- ● *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

L'augmentation de la population et l'accueil de plus de 1 000 personnes d'ici à 2030 nécessite la prise en compte des capacités des équipements d'assainissement du territoire.

MESURES
- ○ *Éviter*
- ○ *Réduire*
- ● *Compenser*

LES MESURES :

Considérant le taux de variation et l'évolution projetée de la population sur les quatre communes centre, les équipements d'assainissement sont suffisants pour accueillir les nouveaux habitants (environ 8 500 habitants pour les quatre communes centre en 2030).
Pour rappel, une grandes partie des habitations du territoire sont assainis par des systèmes d'assainissement non collectifs où l'admission des matières de vidange est prévue sur la STEP.

A l'échelle des huit autres communes, aucune donnée n'a été transmise par les services.

Un schéma d'assainissement devrait voir le jour dans les prochaines années.

Sur le territoire intercommunal, il est bon de rappeler qu'une déchetterie est présente à Nogent-le-Roi, accueillant près de 4 000 tonnes de déchets par an et dont l'exploitation est assurée par SITREVA depuis 1999. L'accueil d'une nouvelle population n'aura pas d'incidence notable sur son fonctionnement.

INCIDENCE A5. *UN MODE DE TENURE PLUTÔT MONOTYPÉ*

Éléments de diagnostic :

La maison individuelle, que ce soit sous la forme d'une maison de centre bourg, une maison isolée ou un pavillon, reste la forme d'habiter la plus privilégiées et la plus présente sur le territoire. Que ce soit en terme de consommation foncière ou de demande, ce type de construction amène à un mode de tenure largement prédominant de propriétaires.
Ainsi un manque de diversification de l'offre est constatée.

TENDANCE

- ● *Incidence liée directement au projet*
- ● *Réduction d'une dynamique existante*
- ○ *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ○ *Échelle locale*
- ● *Échelle intercommunale*

Les incidences envisagées :

La proposition d'une offre locative et de différentes typologies d'habitat reste relativement réduite dans sa variété et le PLUi cherche ici à encourager une diversification pour satisfaire une population plus large et répondre à une demande plus variée.

MESURES

- ○ *Éviter*
- ○ *Réduire*
- ● *Compenser*

Les mesures :

Cette réalité se poursuit dans sa grande majorité dans les cœurs urbains puisque les résidents nouveaux s'installent sur le territoire attirés par un cadre de vie rurale, une vie de quartier paisible et surtout des espaces de vie et privatifs aux dimensions importantes, bien souvent sous la forme d'un pavillon avec jardin.

Les mesures de compensation proposées dans le cadre du PLUi suivent les prescriptions du SCoT voulant qu'un taux de logements locatifs ou de logements aidés soient attribués sur les futurs développement. Cela se traduit plus spécifiquement à travers les OAP où ce sont pas moins de huit secteurs d'OAP qui inclut une part de logements locatifs sociaux allant de 10% à 50%, ventilant la part en fonction de l'armature territoriale (commune pôle ou village).

Les typologies évoluent du même fait, proposant notamment un quartier mixte à Nogent-le-Roi (OAP NO3), plusieurs petits collectifs répartis à Nogent-le-Roi ou Coulombs, dans des secteurs stratégiques de centre bourg.

De manière générale, l'intégration au contexte bâti prévalant, les secteurs de développement en zone à urbaniser privilégient la maison individuelle, mais la diversification accompagne toutefois les points de développement les plus centraux pour permettre l'accès à des logements locatifs et à une diversification de la population ciblée.

INCIDENCE A6. *LA PERDITION DU PATRIMOINE AGRICOLE*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

L'activité agricole est implantée depuis toujours sur le territoire et confère aux communes des caractéristiques particulières. Cette histoire agricole a laissé de nombreux vestiges (toujours en activité ou à l'abandon), témoins de l'omniprésence de ce patrimoine sur le territoire intercommunal. Ces bâtiments agricoles sont caractérisés par leur ampleur et leur visibilité, mais leur pérennité n'est pas toujours assurée.

TENDANCE

- ● *Incidence liée directement au projet*
- ○ *Réduction d'une dynamique existante*
- ● *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ○ *Échelle locale*
- ● *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

De manière générale, la dynamique actuelle se poursuit, notamment à cause d'un vieillissement des exploitants, de l'abandon de certains bâtiments agricoles qui n'ont plus lieu d'être utilisé de la même manière qu'ils l'ont été jusqu'ici, et parce que les manières de pratiquer l'agriculture évoluent avec des besoins changeants.

MESURES

- ○ *Éviter*
- ● *Réduire*
- ○ *Compenser*

LES MESURES :

Des mesures de réduction de ce phénomène sont amorcées, à échelle plus ou moins locale puisque cela touche des entités bâties bien particulières et repérées dans règlement graphique comme de potentiels changements de destination notamment.

Par cette diversification de l'activité accueillie au sein des structures, l'enveloppe bâtie patrimoniale peut s'assurer d'une préservation, permettant de conserver une certaine place structurante dans le paysage urbain de ces villages au caractère marqué. Avant même le projet de PLUi, l'exemple de la ferme au Colombier est un marqueur de cette recherche de contrer la perdition de ce patrimoine.

Au-delà de ces changements de destination, certains STECAL encadrent la réutilisation de bâtiments patrimoniaux en activité, assurant une certaine pérennité à des bâtiments voués à perdre leur utilité première, comme c'est le cas pour le domaine de *La Thibaudière* à Faverolles.

FERME AU COLOMBIER - NÉRON



INCIDENCE A7. *DIMINUTION DE LA TRANSMISSION DU PETIT PATRIMOINE ARCHITECTURAL LOCAL*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

Le diagnostic fait état d'une diminution de la transmission architecturale dans certains quartiers pavillonnaires nouveaux où les codes architecturaux traditionnels disparaissent au profit d'une urbanisation plus standardisée. Ainsi disparaît la continuité des murs d'enceinte ou certains matériaux qui caractérisent encore les cœurs de bourgs mais perdent peu à peu place dans l'identité d'ensemble du cadre de vie des villages.

TENDANCE

- ● *Incidence liée directement au projet*
- ● *Réduction d'une dynamique existante*
- ○ *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ○ *Échelle locale*
- ● *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

La continuité de ce mode de développement qui peut être constaté dans la plupart des zones UC identifiées notamment, pourrait amener à voir s'étioler un patrimoine local identitaire du territoire et de son histoire.
Ainsi, les nouvelles constructions en secteur central des villages peuvent venir dénaturer des continuités établis.

MESURES

- ● *Éviter*
- ● *Réduire*
- ○ *Compenser*

LES MESURES :

Le PLUi tend à préserver le caractère des villages à travers plusieurs mesures réglementaires et notamment par le règlement graphique qui, par la définition des zones UA et ses sous-secteurs, vient cibler et encadrer le développement des cœurs de village. Le règlement écrit tend ainsi à imposer des règles architecturales plus respectueuse du contexte environnant, s'harmonisant avec les matériaux existants aux alentours et incitant une implantation bâti dans la continuité de ce qui est.

Dans les dispositions générales, des règles encadrent le centre patrimonial de Nogent-le-Roi, notamment concernant les rénovations, et des prescriptions graphiques accompagne la préservation du patrimoine repéré par les élus communaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
Sur la même base, une prescription graphique repère les linéaires de murs à préserver par leur caractère patrimonial et structurant des communes.

CONTINUITÉ DES MURS D'ENCEINTE - BRÉCHAMPS



Le PLUi a ainsi mis en place tout une série d'outil pour encadrer le patrimoine local et s'assurer d'une préservation des éléments d'intérêt dans l'évolution des développements futurs.

3.9. La production

Incidence A8. *Un développement pavillonnaire consommateur d'espaces agricoles et naturels*

Éléments de diagnostic :

Si l'on observe l'évolution de la forme bâtie à travers les dernières décennies, et c'est encore le cas pour les coups partis inscrit au PLUi, les villages s'étendent bien souvent majoritairement sous la forme de développements pavillonnaires consommateurs d'espaces agricoles.
Entre 2003 et 2013, ce sont plus de 37 hectares de terres agricoles et naturelles qui ont été consommés à l'échelle du territoire pour la seule vocation d'habitat.

TENDANCE

- ● *Incidence liée directement au projet*
- ● *Réduction d'une dynamique existante*
- ○ *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ○ *Échelle locale*
- ● *Échelle intercommunale*

Les incidences envisagées :

Le projet de PLUi suit une directive de réduction de la consommation d'espace, à travers la loi ALUR mais aussi selon les objectifs du PADD. Bien entendu, le projet encadre le développement de nouveaux logements d'où une incidence du projet sur la problématique ciblée, mais les mesures de réduction ont été considérées et appliquées.

MESURES

- ○ *Éviter*
- ● *Réduire*
- ○ *Compenser*

Les mesures :

Le développement de l'urbanisation se verra ralenti au cours des prochaines années, grâce à un effort notable sur la densité minimale des opérations de logements en extension et la mobilisation du gisement foncier au cœur des enveloppes urbaines. En effet, plus de la moitié de la production de logements dans le cadre du PLUi est projetée en dent creuse, soit sans consommation de terre agricole ou naturelle.

De nouvelles formes urbaines plus denses, que ce soit à Nogent-le-Roi ou à Coulombs seront programmées dans les communes et particulièrement les pôles afin de limiter l'étalement urbain en périphérie.
Ce sont 32 secteurs d'OAP qui sont ciblés et permettent l'évolution modérée avec une consommation d'espace minimale.

INCIDENCE A9. *DES IMPACTS SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT ISOLÉS*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

La plupart des terres du territoire sont utilisées à des fins économiques agricoles, majoritairement pour la culture.
Le développement des espaces résidentiels ou d'activités se fait dans la plupart des cas au détriment des terres agricoles.

TENDANCE

- *Incidence liée directement au projet*
- *Réduction d'une dynamique existante*
- *Prolongement d'une dynamique existante*
- *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- *Échelle locale*
- *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

Le projet de PLUi encadre l'évolution de secteurs de développement isolés, soit pour des activités économiques ou touristiques, soit pour permettre l'évolution d'ensembles habités existants.
Au nombre de 6, ces STECAL peuvent être à l'origine d'un développement au détriment de terres agricoles.

MESURES

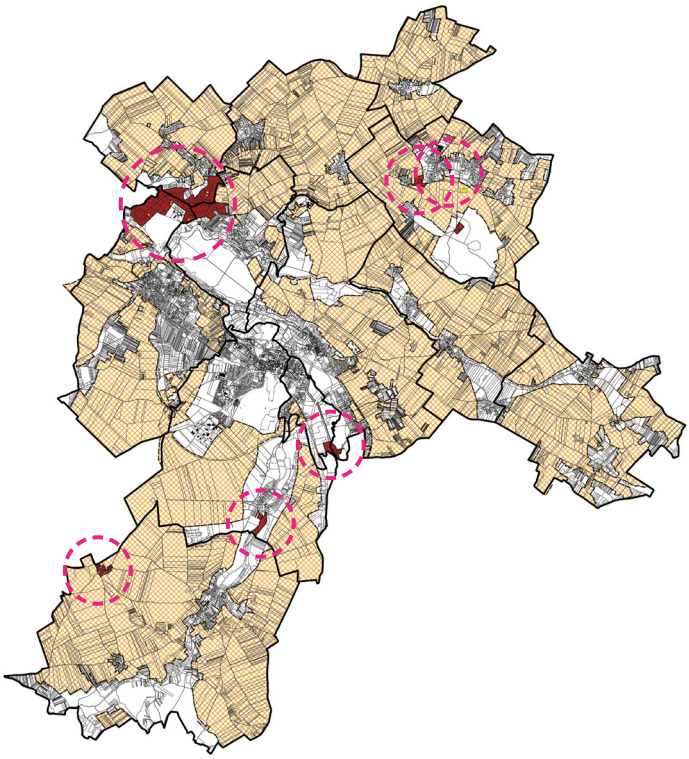
- *Éviter*
- *Réduire*
- *Compenser*

LES MESURES :

La totalité des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées sont portés par des propriétaires, agriculteurs ou non.

Quatre secteurs se trouvent dans des zones naturelles, boisées ou non, où aucune pratique agricole n'a lieu.

Les deux autres se définissent différemment puisque le secteur de La Place encadre l'évolution d'un périmètre déjà urbanisé en zone agricole, mais non éligible à la zone urbaine, où aucune activité de culture de la terre n'est effective.
De même pour le domaine de La Thibaudière où le secteur de développement encadre l'évolution d'un bâtiment et ses terres qui ne sont plus utilisés à des fins agricoles d'où l'objet d'un changement de destination.



INCIDENCE A10. RENFORCEMENT DU MITAGE URBAIN ET AGRICOLE

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

L'activité agricole a marqué les paysages mais aussi les façons de construire du territoire. L'agriculture a nécessité parfois l'implantation de sièges d'exploitation en dehors des cœurs de bourgs, pour des questions techniques notamment. Ainsi, on retrouve quelques bâtiments isolés liés à l'agriculture.
Ajoutons également que quelques maisons isolées ont été bâties avec les années, que ce soit des domaines isolés ou des maisons anciennes présentes historiquement.

TENDANCE

- ● *Incidence liée directement au projet*
- ● *Réduction d'une dynamique existante*
- ○ *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ○ *Échelle locale*
- ● *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

Le projet n'a pas d'incidence directe sur ce phénomène puisqu'il n'est ni à son origine, ni dans la recherche de la poursuite de ce constat.

MESURES

- ○ *Éviter*
- ● *Réduire*
- ○ *Compenser*

LES MESURES :

Le PLUi réduit les possibilités de mitage urbain en concentrant le développement au sein des bourgs et villages. La constructibilité en dehors des zones urbaines est extrêmement limitée à l'évolution de l'existant.

Seulement 5 ensembles bâtis sont éligibles à la zone urbaine sous le statut de hameau, remplissant notamment les critères du nombre de bâtiment ou encore du raccordement à l'assainissement collectif.

Aucune extension de hameau n'est programmée sur le territoire.

De plus, le secteur Apv permettant d'accueillir une centrale photovoltaïque n'est pas considéré comme de la consommation d'espace puisqu'il s'agit de structures démontables permettant la remise en l'état du site global à la fin de l'exploitation du site.

INCIDENCE A11. *RENFORCEMENT DE L'IMPACT DES PROJETS URBAINS SUR LES SITES ARCHÉOLOGIQUES*

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

Le territoire des Quatre Vallées est parsemé de 110 sites archéologiques recensés par la DRAC dont le listing et la cartographie sont annexés au présent PLUi
Aucun commune dans l'ancienne communauté de communes n'est concernée par une zone de présomption de prescriptions archéologiques.

Ces sites identifiés doivent être pris en compte dans la réflexion des nouvelles zones à urbaniser.

TENDANCE

- ● *Incidence liée directement au projet*
- ● *Réduction d'une dynamique existante*
- ○ *Prolongement d'une dynamique existante*
- ○ *Renforcement d'une dynamique existante*

ÉCHELLE

- ○ *Échelle locale*
- ● *Échelle intercommunale*

LES INCIDENCES ENVISAGÉES :

Le projet de PLUi et surtout les zones d'extension et les STECAL évitent l'ensemble des secteurs archéologiques identifiés, hormis à Nogent-le-Roi où quelques mètres carrés sont concernés dans le cadre de l'extension de la ZI du Poirier.

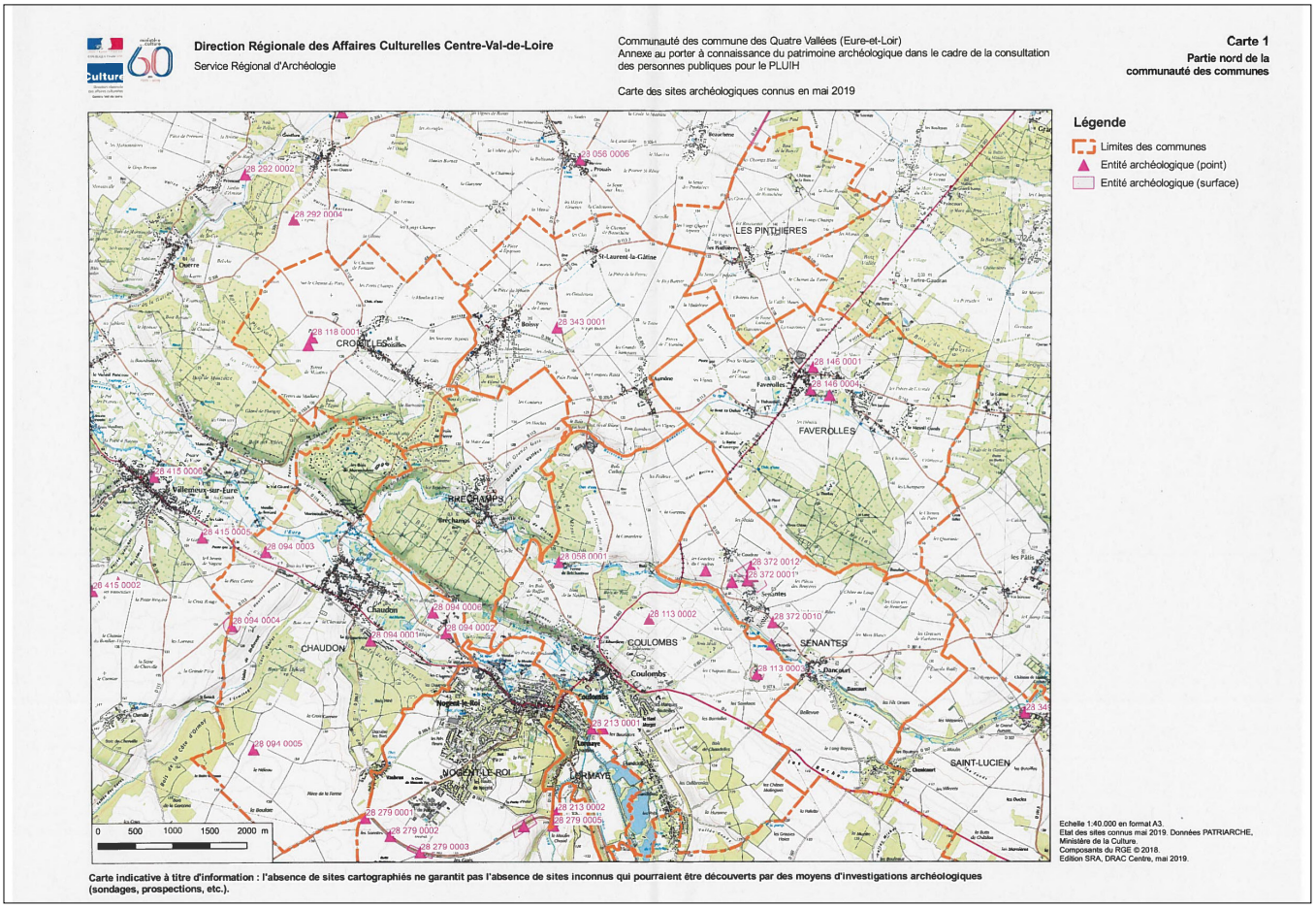
MESURES

- ● *Éviter*
- ○ *Réduire*
- ○ *Compenser*

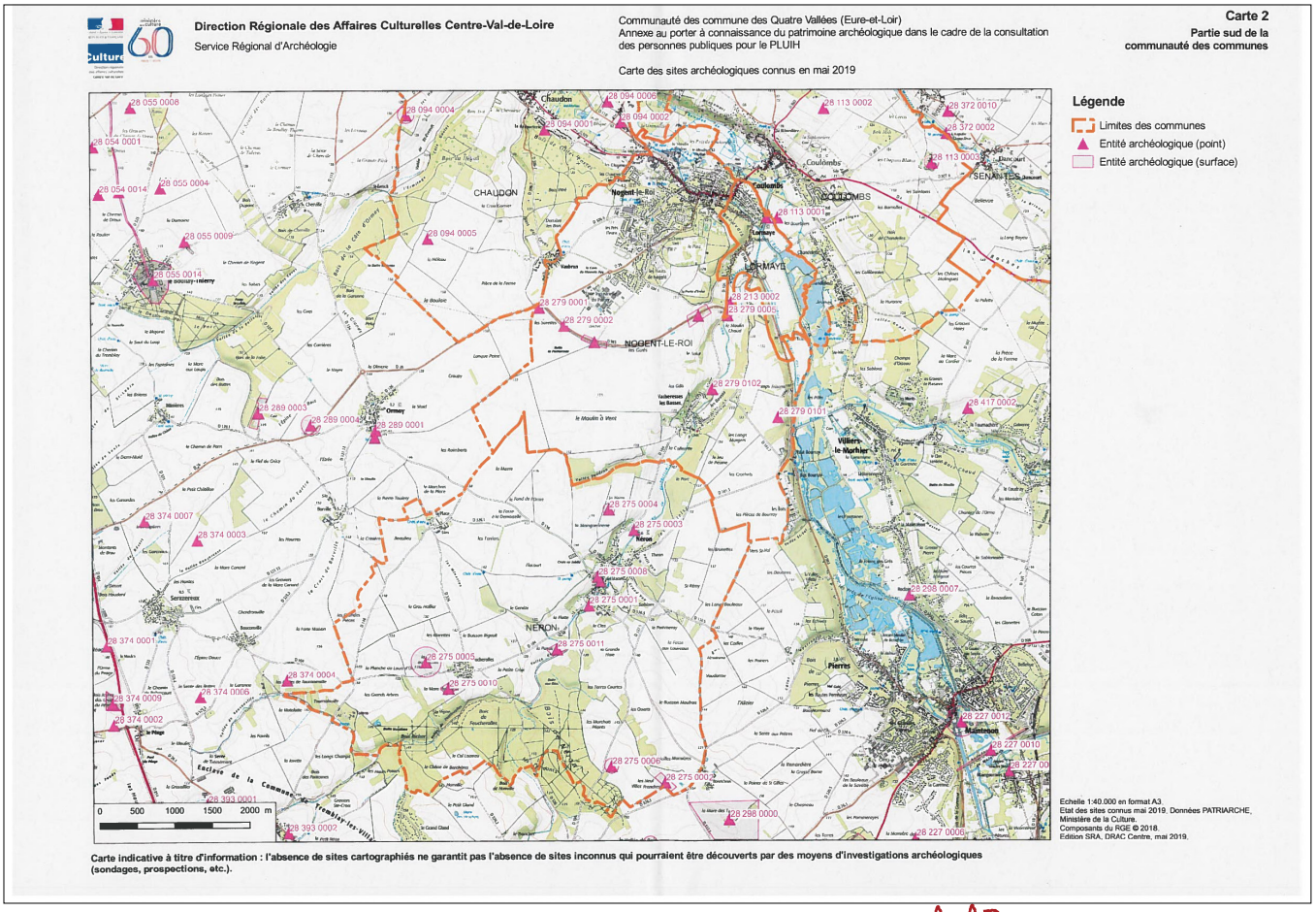
LES MESURES :

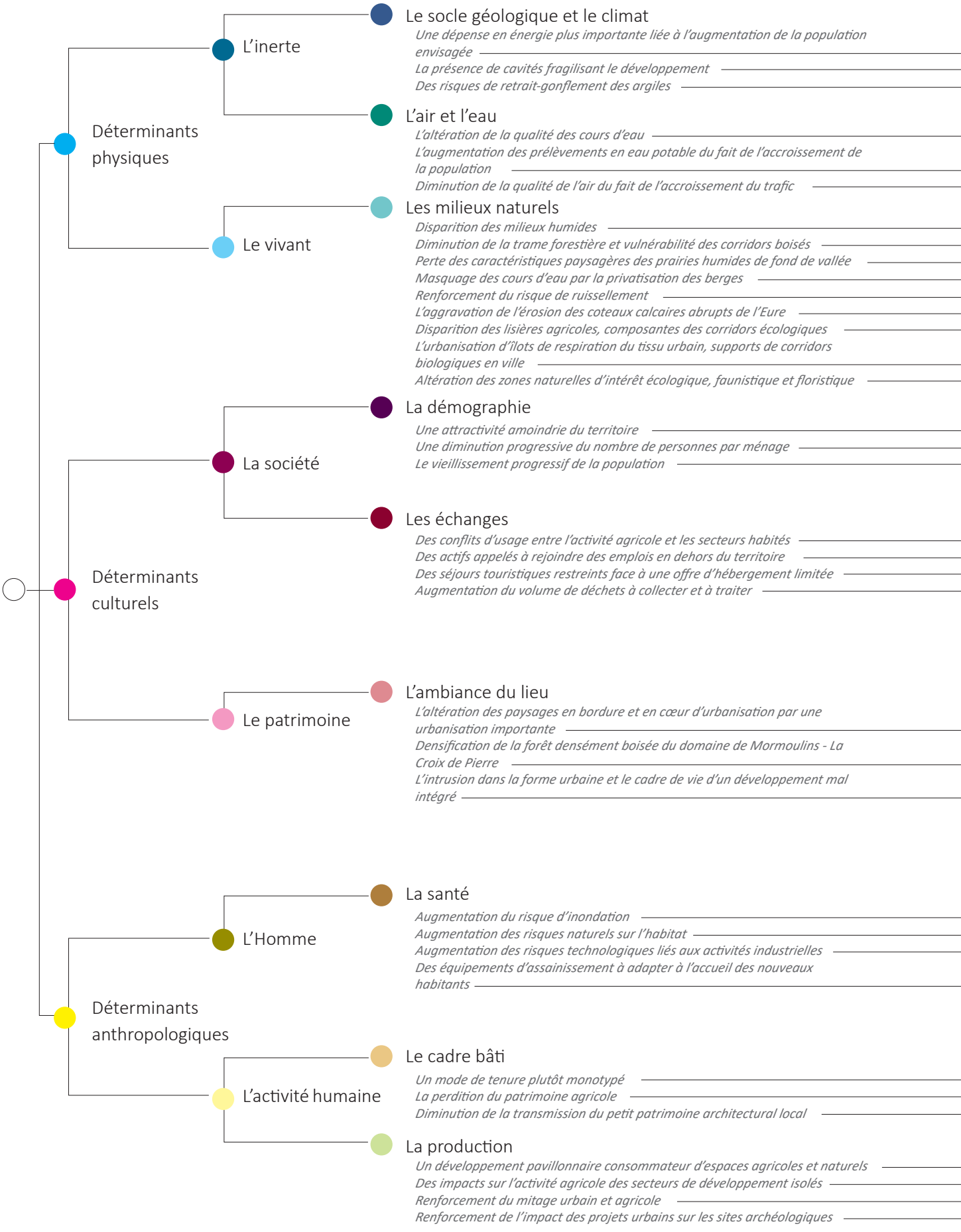
Parmi les sites archéologiques recensés, un seul site est impacté par une zone d'extension dans la ZI du Poirier à Nogent-le-Roi. Cependant, le site est localisé dans le cadre d'une OAP et l'évolution du projet est assujetti au diagnostic qui sera établit à la suite des fouilles. La prescription, sur ce secteur, est une prescription temporaire qu'il s'agit de levé avant la réalisation du projet.

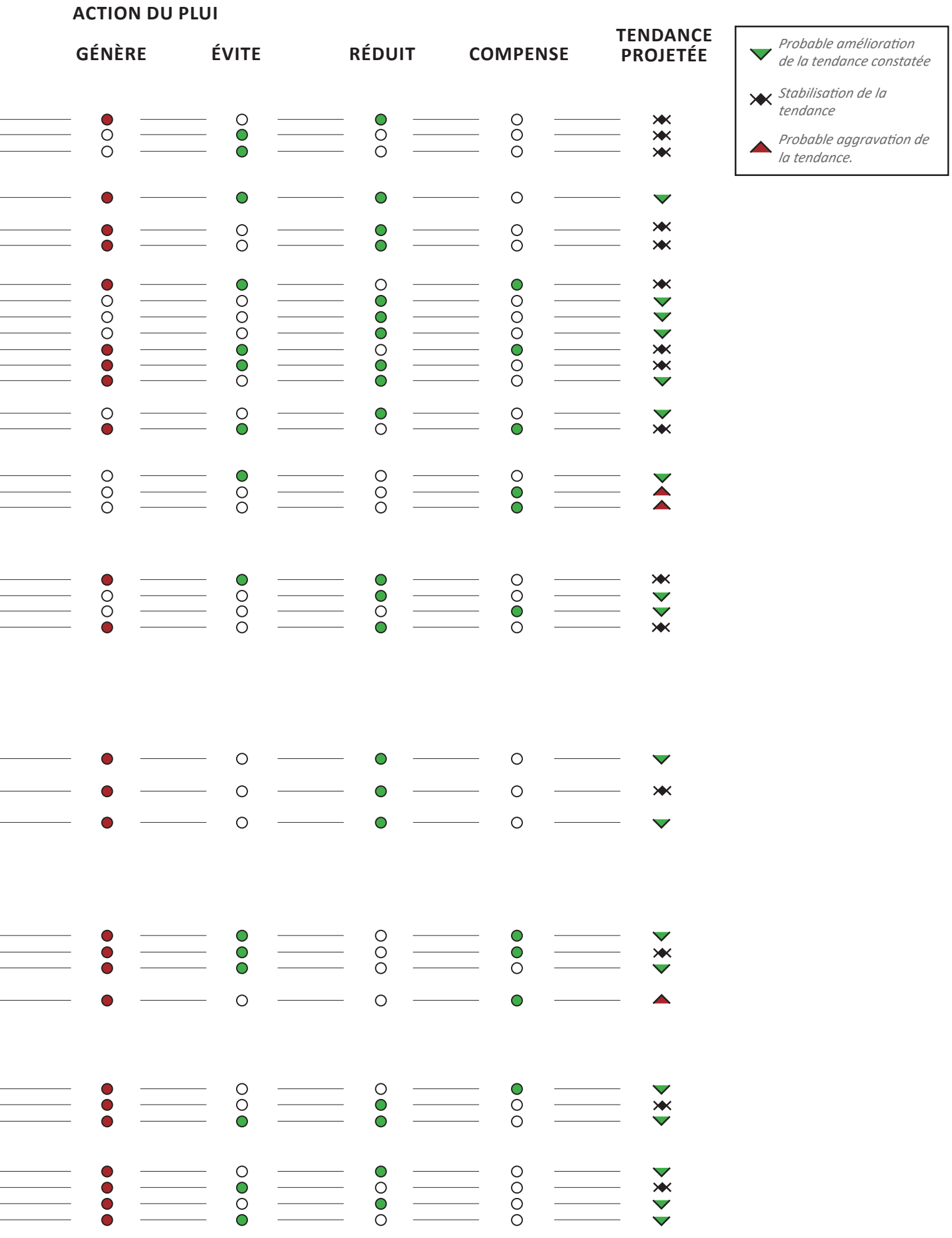
CARTE 1 DES SITES ARCHÉOLOGIQUES CONNUS EN MAI 2019 - DRAC



CARTE 2 DES SITES ARCHÉOLOGIQUES CONNUS EN MAI 2019 - DRAC




Déterminants physiques
L'inerte
Le socle géologique et le climat
Une dépense en énergie plus importante liée à l'augmentation de la population envisagée
La présence de cavités fragilisant le développement
Des risques de retrait-gonflement des argiles
L'air et l'eau
L'altération de la qualité des cours d'eau
L'augmentation des prélèvements en eau potable du fait de l'accroissement de la population
Diminution de la qualité de l'air du fait de l'accroissement du trafic
Le vivant
Les milieux naturels
Disparition des milieux humides
Diminution de la trame forestière et vulnérabilité des corridors boisés
Perte des caractéristiques paysagères des prairies humides de fond de vallée
Masquage des cours d'eau par la privatisation des berges
Renforcement du risque de ruissellement
L'aggravation de l'érosion des coteaux calcaires abrupts de l'Eure
Disparition des lisières agricoles, composantes des corridors écologiques
L'urbanisation d'îlots de respiration du tissu urbain, supports de corridors biologiques en ville
Altération des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique
Déterminants culturels
La société
La démographie
Une attractivité amoindrie du territoire
Une diminution progressive du nombre de personnes par ménage
Le vieillissement progressif de la population
Les échanges
Des conflits d'usage entre l'activité agricole et les secteurs habités
Des actifs appelés à rejoindre des emplois en dehors du territoire
Des séjours touristiques restreints face à une offre d'hébergement limitée
Augmentation du volume de déchets à collecter et à traiter
Le patrimoine
L'ambiance du lieu
L'altération des paysages en bordure et en cœur d'urbanisation par une urbanisation importante
Densification de la forêt densément boisée du domaine de Mormoulins - La Croix de Pierre
L'intrusion dans la forme urbaine et le cadre de vie d'un développement mal intégré
Déterminants anthropologiques
L'Homme
La santé
Augmentation du risque d'inondation
Augmentation des risques naturels sur l'habitat
Augmentation des risques technologiques liés aux activités industrielles
Des équipements d'assainissement à adapter à l'accueil des nouveaux habitants
L'activité humaine
Le cadre bâti
Un mode de tenure plutôt monotypé
La perdition du patrimoine agricole
Diminution de la transmission du petit patrimoine architectural local
La production
Un développement pavillonnaire consommateur d'espaces agricoles et naturels
Des impacts sur l'activité agricole des secteurs de développement isolés
Renforcement du mitage urbain et agricole
Renforcement de l'impact des projets urbains sur les sites archéologiques

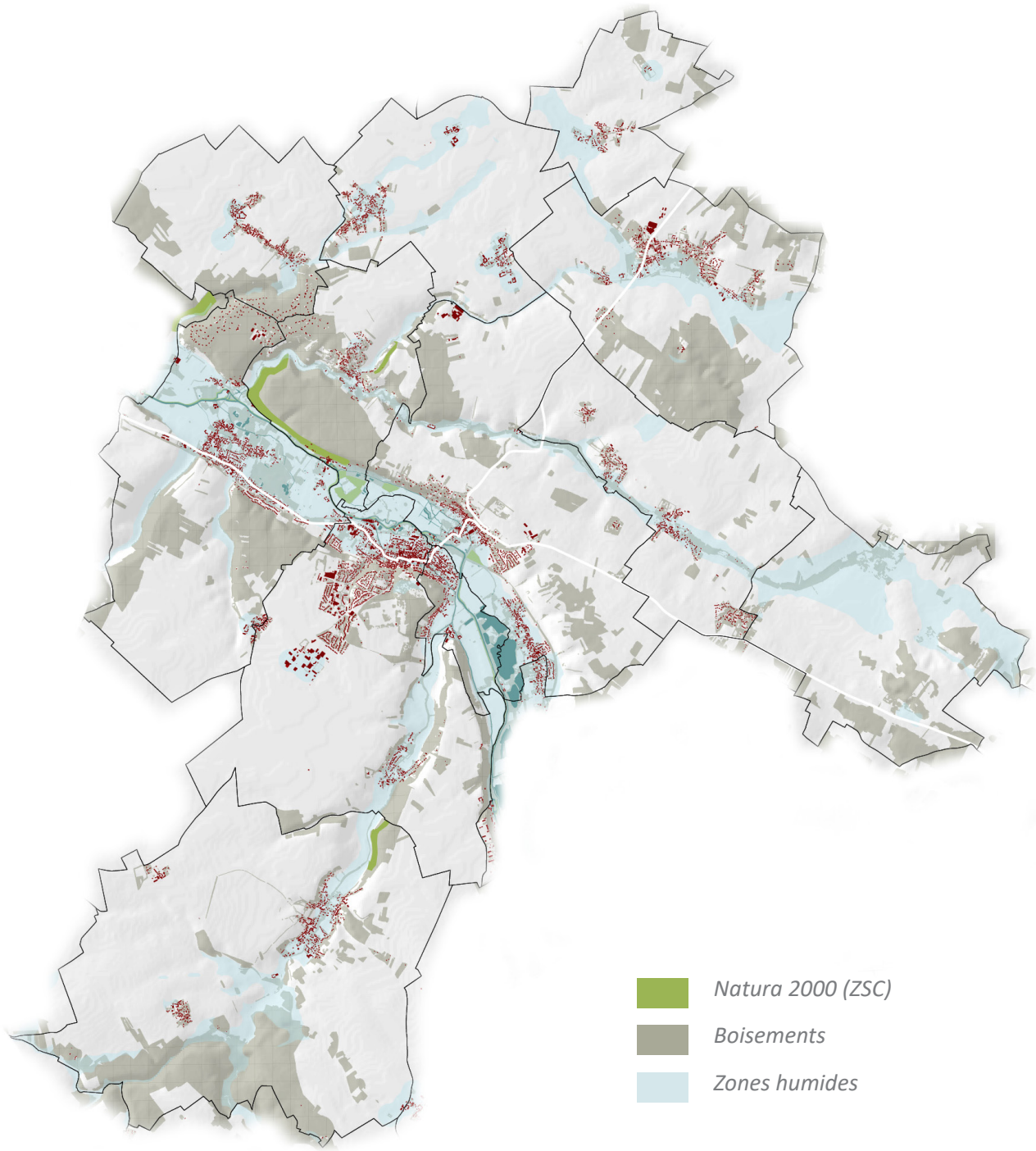

ACTION DU PLUI
GÉNÈRE
ÉVITE
RÉDUIT
COMPENSE
TENDANCE PROJETÉE
Probable amélioration de la tendance constatée
Stabilisation de la tendance
Probable aggravation de la tendance.

4. ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000



Au-delà des aspects globaux issus de l'examen du PLUi dans son entier, l'étude d'incidence identifie un seul secteur de projet qui, par sa nature, peut nécessité un examen particulier. L'impact et les incidences potentielles de ce projet sera évalué ici, avec les mesures mises en œuvre pour y pallier le cas échéant.

« Le réseau européen Natura 2000 a pour objectif de préserver la diversité d'habitats naturels exceptionnels. Les habitats et espèces concernés sont mentionnés dans les directives européennes «Oiseau» et «Habitat, Faune, Flore». La Directive «Oiseau» se décline territorialement par les ZPS (Zone de Protection Spéciale). Les SIC (Site d'Intérêt Communautaire) et les ZSC (Zone Spéciale de Conservation) relève de la Directive « Habitat, Faune, Flore ».



4.1. La caractérisation de la zone Natura 2000

On dénombre une seule ZSC sur le territoire intercommunal regroupé le long de la vallée de l'Eure et ses affluents. Ce classement se superpose au classement ZNIEFF qui a sensiblement pointé les mêmes zones d'intérêts biologiques.

La ZSC FR2400552 Vallées de l'Eure de Maintenon à Anet et Vallons affluents s'étend, sur le territoire, sur les communes de Bréchamps, Chaudon, Coulombs, Croisilles, Lormaye, Néron et Nogent-le-Roi.
Sont constatés au sein de ce site, neuf types d'habitats significatifs et neuf espèces inscrites (dont quelques exemples apparaissent ci-dessous), ce à quoi s'ajoutent d'autres espèces importantes de faune et de flore (une cinquantaine).

La majeure partie des informations de caractérisation présentées ci-après sont issus de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN).

Ce site particulier est régie par un organisme responsable de la gestion : l'Association Hommes et Territoires.



Cobitis taenia, loche des rivières. Source : MNHN


Rhinolophus ferrumequimun, Grand rhinolphe. Source : MNHN


Myotis emarginatus, Murin à oreilles échancrées. Source : MNHN


Rhinolophus hipposideros, Petit rhinolphe. Source : MNHN


Myotis bechteinii, Murin de Bechstein.Source : MNHN


Triturus Cristatus, triton crêté. Source : MNHN


Rhodeus amarus, Bouvière. Source : MNHN

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N02 : Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	7 %
N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	1 %
N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	8 %
N09 : Pelouses sèches, Steppes	16 %
N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	5 %
N15 : Autres terres arables	3 %
N16 : Forêts caducifoliées	51 %
N20 : Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	2 %
N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	2 %
N27 : Agriculture (en général)	5 %

La vallée de l'Eure et ses affluents constituent un ensemble écologique et paysager remarquable faisant une transition entre la Beauce et la basse vallée de la Seine. L'essentiel du bassin se localise sur des argiles à silex mais comporte de nombreuses enclaves de formations tertiaires : calcaires de Beauce, grés et sables stampiens.
L'intérêt principal du site repose sur des pelouses calcicoles originales riches en orchidées, liées aux affleurements calcaires à flanc de coteau. Elles sont souvent associées à des chênaies-charmaies neutrophiles à neutrocalcicoles à flore diversifiée.
Quelques boisements alluviaux de fond de vallon en mosaïque avec des mégaphorbiaies sont disséminés le long du site. Certaines de ces zones humides présentent un fort intérêt, même si cet ensemble d'habitat occupe un second plan dans l'ensemble.

Vulnérabilité du site

La vulnérabilité du site est considérée faible pour la zone gérée par l'Office National des Forêts et pour la partie forestière, avec un classement en forêt de protection du massif de Dreux.
Dans les parties privées, la vulnérabilité repose sur la fermeture des espaces herbacés par arrêt du pâturage ou tout simplement par le recul du pâturage dans les fonds de vallons.

Qualité et importance

L'intérêt du site réside principalement dans des pelouses calcicoles abritant des espèces protégées au niveau régional et en limite d'aire de répartition, avec de nombreuses orchidées, dont l'Epipcatis brun-rouge, mais aussi la Gentianelle d'Allemagne, la Koelérie du valais, le Fumana vulgaire et des papillons particuliers (Zygènes et Lycènes). Sur ces pentes en exposition chaude, les pelouses évoluent en des formations à Genévriers dont le Cornouiller mâle et le Chêne pubescent marquent l'évolution lente vers le pré-bois. Localement des formations à Buis persistent.
Sur les coteaux en exposition Nord, des boisements neutres à calcaires trouvent leur maturité sous forme de la chênaie-charmaie. Ils abritent une végétation printanière riche. Les espèces les plus caractéristiques appartiennent à des cortèges biogéographiques différents souvent en limite d'aire de répartition comme la Scille à deux feuilles et la Doronic à feuilles de plantain.

En fond de vallon, les forêts alluviales sont assez variées. Elles présentent régulièrement un cortège floristique riche en laîches (dont la Laîche paradoxale) et en Fougère des marais, protégée au niveau régional. Le site comporte un cortège riche en mousses dont une très rare, Plagiomnium elatum. Elles sont connexes à des prairies et des mégaphorbiaies eutrophes, bien que devenues rares, qui abritent l'Orchis incarnat ou la Laîche à épis épars.

La rivière de l'Eure renferme des espèces de poissons dont la Loche de rivière. Ce site est aussi ponctué de nombreuses mares (forestières, prairiales et en contexte plus rural). Elles accueillent un cortège d'espèces végétales (Myriophylle verticillé, Potamot coloré) et animales faisant l'objet d'une protection réglementaire.

Il s'agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notables sur le site.

Incidences négatives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i|o|b]
M	A04.03	Abandon de systèmes pastoraux, sous-pâturage		B
M	B01	Plantation forestière en milieu ouvert		I
Incidences positives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i|o|b]
L	B02	Gestion des forêts et des plantations & exploitation		I
M	B02	Gestion des forêts et des plantations & exploitation		O

- **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.
- **Pollution** : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.
- **Intérieur / Extérieur** : I = à l'intérieur du site, O = à l'extérieur du site, B = les deux.

Finalement, et à titre informatif, le site Natura 2000 est concerné à 62% par une propriété privée (personne physique), à 5% par la propriété d'une association, un groupement ou une société et à 33% par le domaine public d'une collectivité territoriale.

Un Plan de Gestion existe et est en cours de validité.

4.2. ANALYSE DES PROJETS POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE SUR LE SITE NATURA 2000

Le site Natura 2000 a été considéré dans toute l'évolution du projet de PLUi et les acteurs de gestion de ce site exceptionnel, à travers l'Association Hommes et Territoires, ont été consultés dans l'élaboration de ses modalités afin de s'assurer de son accompagnement adéquat.

L'ACCOMPAGNEMENT GRAPHIQUE DU SITE NATURA 2000

Le zonage souligne et poursuit le site Natura 2000 durant toute la traversée du territoire intercommunal par une zone naturelle, tant le long des cours d'eau que lorsque ces espaces sont boisés, comme c'est le cas autour de la commune de Bréchamps.
Une seule exception fait office d'une ultime partie à ce chapitre, soit la zone Nt présente à Coulombs. De plus amples détails et une analyse plus fine de l'incidence est présentée.

Cette mesure de compensation imposant un encadrement très strict interdisant toute nouvelle construction (hors évolution de l'existant), permet de réduire significativement toute intervention humaine possible sur le site Natura 2000. Le zonage a donc une incidence positive sur le site puisqu'il permet de le considérer et l'accompagner vers une préservation adaptée. Les EBC ont été levé pour permettre la bonne gestion des sites concernés.

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE PRÉSERVATION DES PÂTURES ET D'ENCADREMENT DU MILIEU BOISÉ

Par un zonage naturel, les fonds de vallées se trouvent protégés par un encadrement réglementaire interdisant les nouvelles constructions et limitant les imperméabilisation. Cet approche souligne la volonté de préservation et tend à conserver ces espaces sous la forme de pâture puisque la protection ne permet pas la création de nouveaux hangars.
De plus, et c'est particulièrement le cas au sud de Bréchamps, les coteaux soumis à cette zone Natura 20000, particulièrement boisés, sont protégés d'autant plus par un classement qui perdure en EBC, tel que c'était le cas dans les documents précédents. Bien que la vulnérabilité de la partie forestière soit considérée comme faible par l'INPN, l'accompagnement des prescriptions assure son maintien en l'état pour préserver le rapport environnemental et écologique riche.

Parmi les dispositions réglementaires de la zone N, une seule information mérite de s'attarder puisque l'évolution de l'existant est autorisé dans la limite de 50 m² pour les annexes des habitations et de 30% pour leurs extensions. Toutefois, rares sont les constructions présentent en zone Natura 2000, à l'exception de quelques unes au nord de Nogent-le-Roi et au sud de Bréchamps.

Concernant le règlement écrit, on peut considérer que les mesures de réduction des incidences ont été efficaces quant à la réglementation encadrant la zone N pour réduire l'évolution de ce qui est et donc limiter l'incidence sur le site Natura 2000. L'incidence, bien que négative, reste un enjeu moyen pour le site puisqu'il est très localisé et touche seulement quelques espaces ciblés et bâtis isolés.

Les emplacements réservés

Sur tout le territoire intercommunal, un seul emplacement réservé est identifié en lisière d'une zone Natura 2000, soit l'emplacement réservé ER_Ch03 repéré à Chaudon et souhaitant accompagné les déplacements doux le long de l'Eure.
Cet emplacement réservé frôle sur quelques mètres le site Natura 2000 mais n'a qu'une incidence considérée de faible voire inexistante puisque le projet qui le définit consiste en un accompagne perméable et non bâti des déplacements. L'incidence reste donc très faible.

La préservation des cours d'eau et leurs abords

Le site Natura 2000 est caractéristique de l'environnement dans lequel il s'intègre puisqu'il poursuit le cours d'eau et ses affluents.
Sur ce point, le projet de PLUi, en plus d'un zonage naturel, s'assure de la préservation de toute la linéarité du site Natura 2000 puisque les prescriptions du règlement écrit insiste sur l'obligation de conserver une distance de 5 mètres de part et d'autres des cours d'eau pour l'entretien et la préservation des berges. Dans le cadre du PPRI, le règlement insiste également sur la préservation du lit du cours d'eau et donc sur la nécessité d'apposer des objectifs stricts d'inconstructibilité et d'identification pour permettre le maintien en l'état du milieu tant aquatique que floristique ou faunistique.

Sur ce point, le règlement vient souligner l'importance des cours d'eau et donc du site Natura 2000 en proposant une incidence qui s'avère positive pour son évolution future.

Les secteurs de projet en zones AU et les STECAL

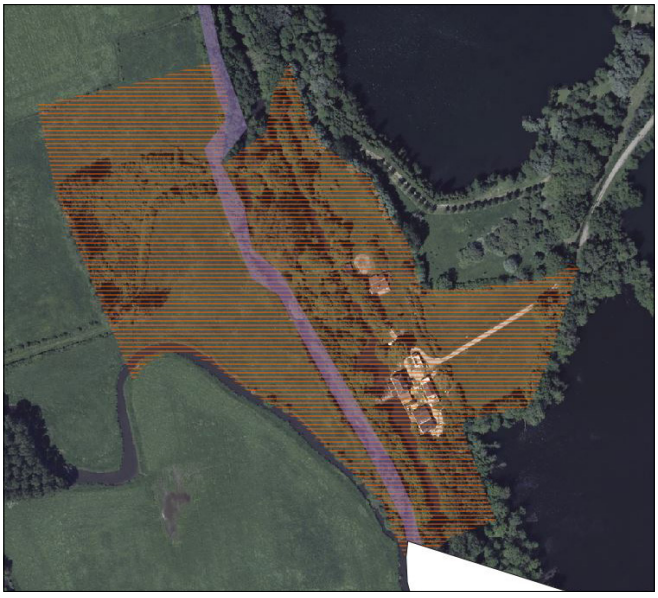
Parmi l'ensemble des secteurs de projet, que ce soit des secteurs d'extension ou des STECAL, un seul est influencé par le site Natura 2000 qui traverse son périmètre : la zone Nt du domaine des Clefs de Milton.

Le site Natura 2000 s'étend uniquement le long du cours d'eau et ses abords proche donc il connait la même protection que tout cours d'eau de préservation de ses berges sur une distance de 5 mètres pour assurer un entretien et une protection.

Ce STECAL ne propose aucune nouvelle construction imperméabilisante mais l'accueil de logements atypiques et d'aménagements perméables. Les constructions existantes sont autorisées à être réhabilitées mais n'auront pas de nouvel impact sur leur environnement.

Le secteur Nt s'assure donc de compenser sa présence avec le site Natura 2000 par un encadrement réglementaire assurant une incidence limitée voire nulle sur sa biodiversité. Les impacts, à ce stade, de pourront être qu'indirects.

Les clefs de milton et la zone Natura 2000





PARTIE G

INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

PARTIE G. INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

1.1. Rappel réglementaire

1.2. Les indicateurs de suivi

1.1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

L'article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme indique que l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Les objectifs visés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme sont les suivants :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales

Par ailleurs, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Les indicateurs de suivi ci-après ont été élaborés afin de permettre à la fois :

> à l'intercommunalité d'évaluer les résultats des objectifs fixés dans le PLUi ;

> de procéder à l'analyse des résultats de l'application du PLUi au plus tard neuf ans après son approbation ;

> de procéder à l'analyse des résultats de l'application du PLUi et plus spécifiquement le suivi des effets du plan sur l'environnement, de façon plus récurrente.

Le tableau des indicateurs est construit de tel manière qu'il présente (1) les objectifs découlant du PADD, (2) les indicateurs de suivi élaborés, (3) la périodicité auquel est renseigné et actualisé l'indictauer en fonction de la disponibilité de la donnée et où, par défaut, le «temps 0» est la date d'approbation du PLUi, (4) la source et le producteur de la donnée.

1.2. LES INDICATEURS DE SUIVI

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	INDICATEUR(S)	PÉRIODICITÉ	SOURCE
AXE 1. UN TERRITOIRE MIS EN RÉSEAU AVEC LES COLLECTIVITÉS VOISINES			
OBJECTIF N°1. RENFORCER LES LIAISONS AU SEIN DU TERRITOIRE POUR ASSURER LA COHÉRENCE ET LA SOLIDARITÉ TERRITORIALE	Linéaire d'emplacement réservé acquis à des fins de liaison pédestre et/ou cyclable	Tous les 3 ans	Communes
	Nombre d'aménagements et d'équipements améliorant les mobilités sur le territoire	Tous les 9 ans	Acteurs de la mobilité (Etat, Région, Département, Communes)
OBJECTIF N°2. SOUTENIR LA MODERNISATION DES RÉSEAUX NUMÉRIQUES ET MOBILES COMME POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS	Évolution du débit des connexions	Tous les 9 ans	Conseil Départemental / Eure-et-Loir Numérique
	Évolution de la couverture du réseau téléphonique sur le territoire	Tous les 9 ans	Conseil Départemental
	Nombre de ménages raccordés au Très Haut Débit	Tous les 9 ans	Conseil Départemental / Eure-et-Loir Numérique
	Nombre d'emplois supplémentaires par commune	Tous les 3 ans	INSEE
OBJECTIF N°3. AMÉLIORER LES CONNEXIONS RÉGIONALES, À DESTINATION EN PARTICULIER DES PÔLES URBAINS LIMITROPHES	Linéaire de liaisons douces créées ou aménagées	Tous les 3 ans	Communes / CC des Portes Eurélienne d'IDF / Conseil Départemental
	Nombre d'aménagements et d'équipements améliorant les connexions avec les pôles urbains voisins	Tous les 9 ans	Acteurs de la mobilité (Etat, Région, Département, Communes)
AXE 2. UN TERRITOIRE ATTRACTIF PAR LE MAINTIEN ET LA MISE EN VALEUR DE SON CADRE DE VIE RURAL			
OBJECTIF N°1. ASSURER LA PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET SON INTÉGRATION DANS LES MILIEUX URBAINS	Évolution des boisements sur le territoire	Tous les 9 ans	CC des Portes Eurélienne d'IDF
	Évolution de la qualité des cours d'eau	Tous les 3 ans	Observatoire du Conseil Général d'Eure-et-Loir
	Évolution du linéaire de haies dans les secteurs stratégiques	Bilan annuel	Nombre de déclarations préalables déposées / CC des Portes Euréliennes d'IDF
	Nombre et type de projets visant à la destruction partielle ou totale, avec compensation ou non, d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue	Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme / CC des Portes Euréliennes d'IDF

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	INDICATEUR(S)	PÉRIODICITÉ	SOURCE
OBJECTIF N°2. VALORISER LES MULTIPLES PAYSAGES DES QUATRE VALLÉES, SUPPORTS D'INTÉGRATION DU BÂTI ET DES ACTIVITÉS	Nombre, type et caractéristiques des projets déposés dans les zones d'intérêt paysager et dans les corridors écologiques	Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme / CC des Portes Euréliennes d'IDF
	Type et caractéristiques des projets cherchant à s'implanter dans la perspective d'un cône de vue repéré sur le territoire	Tous les 9 ans	Autorisations d'urbanisme / CC des Portes Euréliennes d'IDF
OBJECTIF N°3. ÉCARTER LES RISQUES ET RÉDUIRE LES NUISANCES POUR LES BIENS ET PERSONNES	Nombre, type et caractéristiques des projets déposés dans les secteurs soumis à un risque ou à des nuisances	Tous les 9 ans	Autorisations d'urbanisme / CC des Portes Euréliennes d'IDF
OBJECTIF N°4. PRÉSERVER ET DONNER À VOIR LE CADRE DE VIE RURAL DU TERRITOIRE	Évolution du parc de du château de Nogent-le-Roi et des activités culturelles qui s'y déroulent	Tous les 9 ans	Commune de Nogent-le-Roi
OBJECTIF N°5. METTRE EN RÉSEAU LES DIFFÉRENTS LEVIERS TOURISTIQUES DES 4 VALLÉES	Évolution du nombre de projets à vocation touristique et de la capacité d'hébergement touristique	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme déposées dans ce but / CC des Portes Euréliennes d'IDF
	Évolution des circuits touristiques et chemins de randonnée	Tous les 9 ans	CC des Portes Euréliennes d'IDF
OBJECTIF N°6. RÉINVESTIR LE PATRIMOINE LOCAL ET ASSURER SON INTÉGRATION DANS LES ESPACES URBANISÉS	Nombre de changements de destination pour une activité économique non liée à une exploitation agricole	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme déposées dans ce but / CC des Portes Euréliennes d'IDF
	Nombre de demande de rénovation établie sur des bâtiments d'intérêt patrimonial	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme déposées dans ce but / CC des Portes Euréliennes d'IDF
	Nombre de divisions parcellaires réalisées, notamment dans les grands parcs privés paysagers et emblématiques	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme déposées dans ce but / CC des Portes Euréliennes d'IDF
OBJECTIF N°7. ACCOMPAGNER LES ÉVOLUTIONS DU MONDE AGRICOLE	Évolution du nombre d'exploitations	Bilan annuel	Recensement Général Agricole (RGA)
	Nombre de changements de destination envisagé dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme déposées dans ce but / CC des Portes Euréliennes d'IDF
			Nombre de dossiers acceptés suite à l'avis de la commission départementale compétente
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	Évolution du nombre d'enfants scolarisés	Bilan annuel	CC des Portes Euréliennes d'IDF / Conseil Départemental / Conseil Régional / Le Rectorat
	Suivi des consommation d'eau sur le territoire : consommation d'eau par an par habitant	Bilan annuel	Rapports annuels sur l'eau potable : Syndicat des Eaux de Ruffin
	Évolution du nombre de foyers raccordés / habitants desservis à ou par l'assainissement collectif	Bilan annuel	Rapports annuel sur l'assainissement : CC des Portes Euréliennes d'IDF
	Qualité des rejets des stations d'épuration et taux de saturation (%)	Bilan annuel	Rapports annuel sur l'assainissement : CC des Portes Euréliennes d'IDF / Syndicat des Eaux du Bois de Ruffin
	Quantité de déchets produits par an et par habitant	Bilan annuel	Rapports annuel de Gestion des déchets : SITREVA / CC des Portes Euréliennes d'IDF
	Part du tri sélectif et du recyclage	Bilan annuel	Rapports annuel de Gestion des déchets : SITREVA / CC des Portes Euréliennes d'IDF

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	INDICATEUR(S)	PÉRIODICITÉ	SOURCE
OBJECTIF 2. MAINTENIR LES COMMERCES DE PROXIMITÉ ET PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'EMPLOI LOCAL	Nombre d'entreprises venues s'implanter sur le territoire	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme / CC des Portes Euréliennes d'IDF
	Hectares urbanisés sur la ZI du Poirier de Nogent	Tous les 3 ans	CC des Portes Euréliennes d'IDF
	Réserve foncière disponible en zone d'activités (ha)	Tous les 3 ans	CC des Portes Euréliennes d'IDF
	Nombre d'entreprises accueillies sur le territoire	Tous les 3 ans	CC des Portes Euréliennes d'IDF
	Nombre de commerces par typologie de commune	Tous les 3 ans	Communes / INSEE
OBJECTIF 3. ASSURER L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS ET OFFRIR UNE PALETTE DE LOGEMENTS ADAPTÉS À TOUS LES HABITANTS	Nombre de logements créés par an	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme / SITADEL
	Nombre de logements créés par commune	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme / SITADEL
	Nature des logements créés	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme / SITADEL
	Nombre de préemption ou autres interventions foncières réalisées	Bilan annuel	CC des Portes Euréliennes d'IDF / Communes
	Évolution du nombre de logements communaux	Bilan annuel	CC des Portes Euréliennes d'IDF / Communes
	Évolution du nombre de logements vacants	Bilan annuel	FILOCOM / INSEE
	Évolution du nombre d'habitants	Bilan annuel	INSEE (recensement annuel par commune)
	Age des habitants	Tous les 3 ans	INSEE
	Revenu moyen des ménages (€)	Tous les 3 ans	INSEE
	Nombre de ménages et nombre de personnes par ménage résidant sur le territoire	Tous les 3 ans	INSEE
OBJECTIF 4. PROMOUVOIR UNE URBANISATION MOINS CONSOMMATRICE ET PLUS RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT	Nombre d'hectares urbanisés par commune	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme et historique de la consommation foncière / CC des Portes Euréliennes d'IDF
	Dispositifs d'énergies renouvelables et quantité d'énergie produite (MW)	Tous les 3 ans	Nombre de demandes pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable / EDF
	Part de la production de logements en renouvellement urbain	Tous les 3 ans	CC des Portes Euréliennes d'IDF
	Nombre de permis déposés au sein d'un STECAL	Tous les 3 ans	Autorisations d'urbanisme / CC des Portes Euréliennes d'IDF
	Surface moyenne du terrain des constructions individuelles par nature d'opération (m²)	Tous les 3 ans	Autorisations d'urbanisme / CC des Portes Euréliennes d'IDF
	Densité des opérations de logements en extension (logement/hectare)	Tous les 3 ans	Autorisations d'urbanisme / CC des Portes Euréliennes d'IDF
OBJECTIF 5. PRÉSERVER LES TERRES AGRICOLES CONTRE L'ARTIFICIALISATION	Évolution de la Surface Agricole Utilisée (SAU)	Bilan annuel	Recensement Général Agricole (RGA)
	Évolution des surfaces consommées selon les destinations	Tous les 3 ans	CC des Portes Euréliennes d'IDF
OBJECTIF 6. PROPOSER UNE URBANISATION NOUVELLE EN ACCORD AVEC LE PATRIMOINE BÂTI ANCIEN	Évolution du patrimoine bâti	Bilan annuel	Demande de modifications des éléments repérés