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 3*
RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE

ARRETÉ LE
27 juin 2019

APPROUVÉ LE
20 février 2020

PIÈCE DU PLUi
1.3

Cittànova

TERRITOIRE DES QUATRE VALLÉES, SOMMAIRE

PARTIE A. PRÉAMBULE

1. DESCRIPTION DES PIÈCES COMPOSANT LE DOSSIER DE PLUI
   1.1. UNE ÉLABORATION PROGRESSIVE MARQUÉE PAR PLUSIEURS POINTS DE PASSAGE
   1.2. UN DOSSIER ADMINISTRATIF COMPOSÉ DE PLUSIEURS PIÈCES
   1.3. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE : UNE APPROCHE

PARTIE B. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET PRINCIPAUX ENJEUX TERRITORIAUX

PARTIE C. PROJET DE DÉVELOPPEMENT RETENU ET GRANDS AXES DÉFENDUS

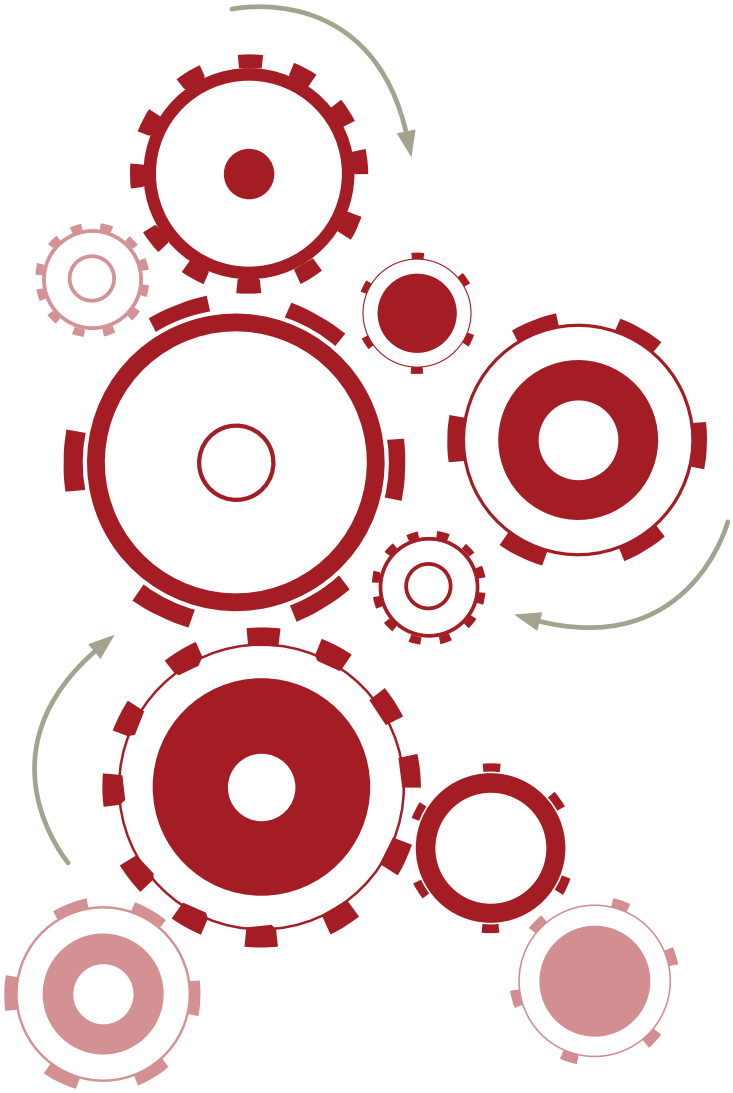
1. LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU
2. LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE FACE À UN PROJET RAISONNÉ
3. LES AXES DU PROJET
4. LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ÉTABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL

PARTIE D. LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

1. LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES
2. LE RÈGLEMENT : LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE
3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PARTIE E. ANALYSE DE L'IMPACT DU PLUI

1. LES INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLUI
2. L'APPROCHE SPÉCIFIQUE AUTOUR DES SITES NATURA 2000
3. SYNTHÈSE DES INCIDENCES



Au titre de l'évaluation environnementale, l'article R151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation comprend un résumé non technique, qui synthétise les éléments de l'évaluation environnementale et décrit la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Ainsi, ce document condensé reprend les principales lignes directrices détaillées dans le rapport de justification où est étayée l'évaluation environnementale.

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

PARTIE A

PRÉAMBULE

1. DESCRIPTION DES PIÈCES COMPOSANT LE DOSSIER DE PLUI

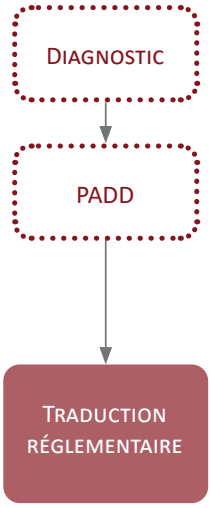
1.1. UNE ÉLABORATION PROGRESSIVE MARQUÉE PAR PLUSIEURS POINTS DE PASSAGE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est la référence locale en matière de réglementation de l'urbanisme. Ce document a fait l'objet d'une d'évaluation environnementale tout au long de son élaboration, retranscrite dans le rapport de justifications.

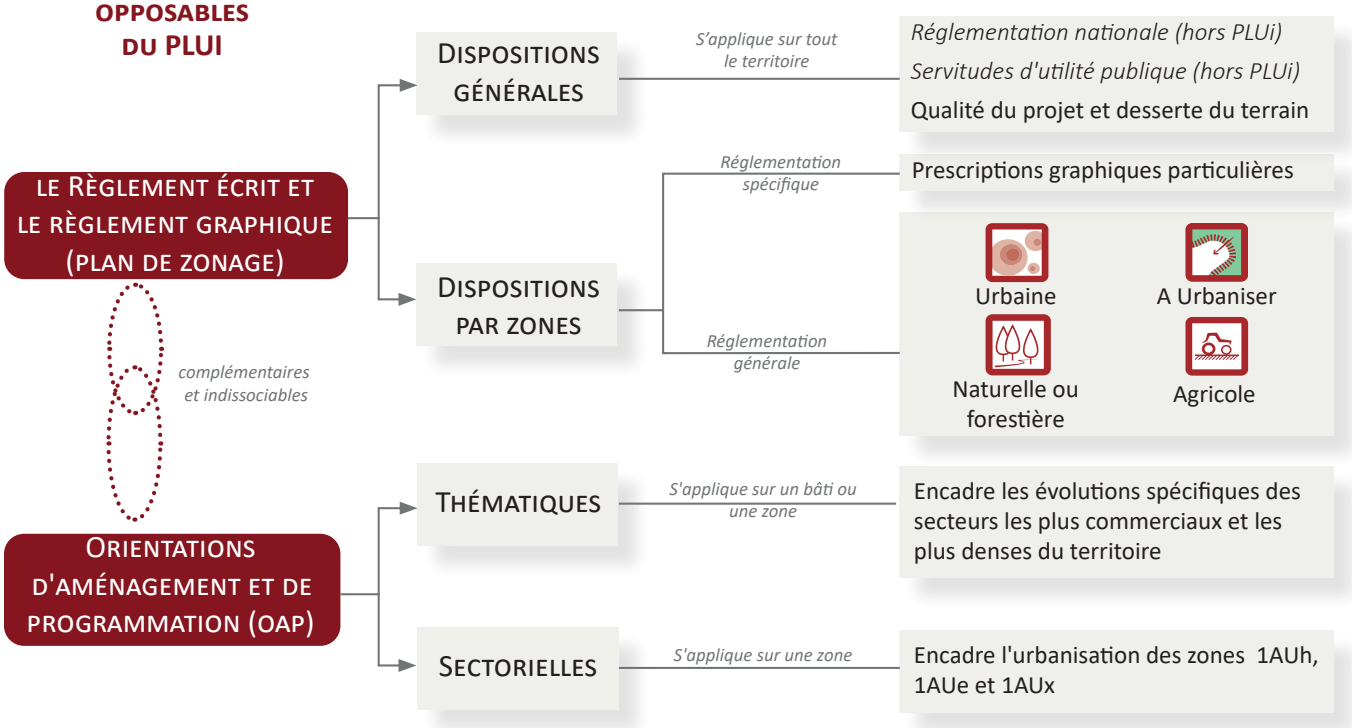
Ses règles s'additionnent au Règlement National d'Urbanisme, aux différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant sur des secteurs à enjeux (abords des Monuments Historiques, secteur couvert par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, etc.)

Le PLUi a été élaboré selon une logique de progression :
- un temps de partage des enjeux du territoire : le **Diagnostic**
- la définition d'une ligne de conduite politique pour répondre à ces enjeux :
le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD)
- la traduction de ces orientations générales en pièces juridiques opposables :
le **règlement écrit**, le **règlement graphique**, les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP).

LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLUI



LES PIÈCES OPPOSABLES DU PLUI



1.2. Un dossier administratif composé de plusieurs pièces

Le dossier de PLUi suit une organisation commune à tous les PLU.

Il comprend des pièces non prescriptives, utiles pour expliquer la démarche, ainsi que des pièces prescriptives, qui ont une valeur juridique et seront utilisées pour instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les pièces opposables du PLUi

PROCÉDURE → *Informations relatives à la procédure du document d'urbanisme : délibérations, bilan de la concertation, avis et réponses*

RAPPORT DE PRÉSENTATION
- **Diagnostic** → *Analyse transversale du territoire, intégrant l'analyse de l'état initial de l'environnement.*
- **Justifications** → *Explication des choix retenus, notamment au titre de l'évaluation environnementale et analyse de l'impact pressenti du projet sur l'environnement*
- **Résumé** → *Résumé non technique du projet de PLUi*

PADD → *Document d'orientation générale, socle de toute traduction prescriptive*

RÈGLEMENT
- **Règlement écrit** → *Règles vis-à-vis desquelles les projets doivent être conformes*
- **Règlement graphique** → *Sectorisation du territoire intercommunal en zone et secteurs spécifiques*

ANNEXES → *Annexes listées par le Code de l'Urbanisme :*
- Servitudes d'Utilité Publique
- Documents d'accompagnement (réseaux, etc.)
- Autres

OAP → *Orientations vis-à-vis desquelles les projets doivent être compatibles*

1.3. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE : UNE APPROCHE

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal comprend une évaluation environnementale de ses incidences possibles sur l'environnement, requise par le Code de l'urbanisme.

Au titre de l'évaluation environnementale, l'article L.104-4 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation :

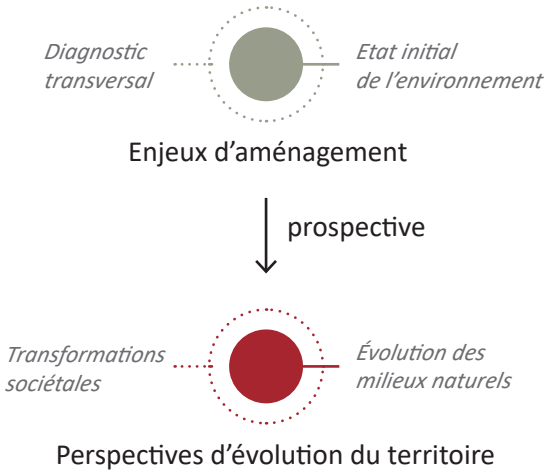
1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement
2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;
3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

L'article R.104-18 du code de l'environnement précise le contenu du rapport environnemental. Enfin, les articles R.414-22 et R.414-23 du code de l'environnement précisent les conditions dans lesquelles l'évaluation environnementale peut tenir lieu de notice d'incidences Natura 2000.

Le parti d'aménagement
Le projet d'aménagement et de développements durables repose sur un travail prospectif et concerté entre les élus, les partenaires et la population. Les invariants du projet qui reposent sur des objectifs démographiques mesurés, la préservation de l'environnement et la réduction de la consommation d'espace passée sont les garants de la prise en compte de l'environnement dans les choix opérés.
La déclinaison prescriptive de ce projet a comme postulats forts la limitation du développement en dehors des bourgs du territoire en recentrant les efforts de production en densification, le réemploi du tissu urbain existant, la pérennisation de l'activité agricole et la préservation du paysage naturel du territoire, ceci afin de limiter la consommation d'espace et de préserver paysages et trame verte et bleue.

Les incidences notables prévisibles
Le projet risque cependant d'engendrer un certain nombre d'incidences notables probables sur l'environnement lors de sa mise en œuvre. L'évaluation environnementale détaille donc les incidences prévisibles sur l'environnement du projet de PLUi.
Conformément à l'article R.104-19 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

L'analyse des incidences notables prévisibles, notamment sur les zones Natura 2000 est réalisée en plusieurs temps :
- Dans un premier temps sont exposés l'état initial de l'environnement et les perspectives d'évolution de l'environnement.
Dans un premier temps, nous revenons sur les grands points qui définissent le territoire et qui sont abordés dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement. On y retrouve les éléments qui caractérisent son développement paysager et socioéconomiques, et les enjeux principaux qui en découlent.



Dans un second temps sont détaillées les incidences du projet sur l'environnement.

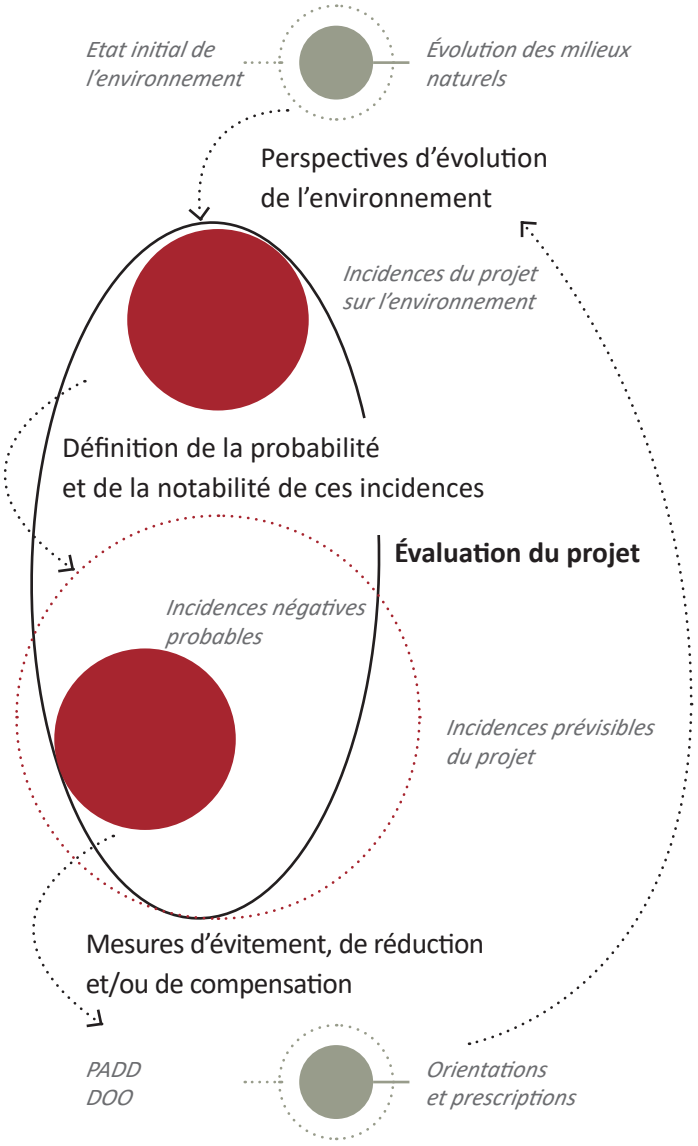
L'analyse des incidences du plan sur l'environnement revient à comprendre l'impact des mesures réglementaires du PLUi : les règles, les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces prescriptions déclinent de manière opposable les orientations générales présentées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
Il est important de noter que l'évaluation environnementale a pour objectif de considérer l'environnement dans sa globalité et de ne pas réduire l'analyse à une thématique en particulier. Les incidences du projet sur l'environnement sont ainsi établies en considérant la complexité de l'environnement, et les interactions inhérentes à ce système complexe. Trois familles de facteurs d'évolution de l'environnement ont donc été définies : les déterminants physiques (liés à l'activité terrestre), les déterminants culturels (induits par une activité humaine) et anthropologiques (liés aux caractéristiques de l'évolution de l'établissement humain).
Pour chacune de ces familles, sont distingués des types de facteurs d'évolution du territoire qui recouvrent à la fois des actes, et des puissances. Ces types de facteurs sont enfin déclinés selon deux caractères : statiques et dynamiques. Les paramètres statiques caractérisent essentiellement le socle (dont l'évolution n'est que peu perceptible à l'œil nu) sur lequel se déploient les paramètres dynamiques.

Une fois les incidences établies, elles sont caractérisées pour déterminer les notions de probabilité et de notabilité. Elles sont également analysées plus spécifiquement au regard des zones susceptibles d'être affectées.

La plupart des incidences sont des effets directs, désirés ou non, de l'application d'une prescription. Elles engendrent parfois des effets secondaires ou cumulatifs lorsque plusieurs causes entraînent un même effet, augmentant alors son importance.
Ces interactions entre les incidences et le mise en évidence d'une même incidence pour plusieurs prescriptions nous permettent de mettre en exergue les incidences notables probables du projet sur l'environnement. Celles-ci sont présentées axe par axe en suivant l'arborescence holistique évoquée.

Les motifs pour lesquels les choix du projet ont été réalisés

Le choix des fondements du projet que porte le plan local d'urbanisme intercommunal sont issus de travaux prospectifs associant élus, techniciens et acteurs de l'État, et parfois habitants (ateliers, comité de pilotage, réunion avec les partenaires institutionnels). Ce travail de scénarios sur une évolution globale du territoire s'est accompagné de perspectives d'évolutions démographiques.
L'évaluation environnementale montre comment la construction du projet a procédé de manière itérative et toujours selon une prise en compte de l'environnement. Elle explique également selon quels motifs les choix ont été opérés entre ces différents scénarios d'évolution globale et démographique du territoire.



Équilibre environnemental du projet et mécanismes d'évitement, réduction et compensation des incidences négatives notables.

Plusieurs incidences notables probables ont été évaluées. Le rapport de présentation met en évidence comment les prescriptions viennent éviter, réduire et/ou compenser ces incidences négatives notables probables.

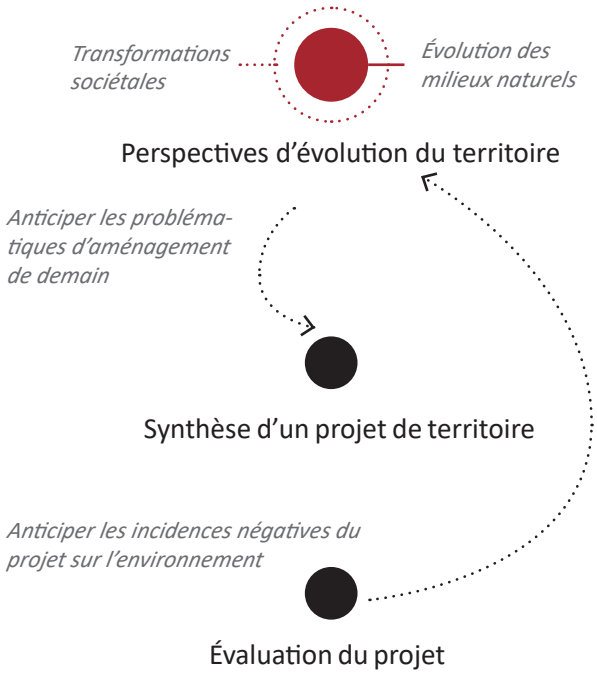
C'est-à-dire :

> Peut-on éviter qu'une incidence n'apparaisse ? si oui, comment procède-t-on ?

> En cas d'absence de mesure d'évitement possible, peut-on limiter l'impact du projet ?

> Enfin, si la réduction de l'impact n'est pas possible, dans quelle mesure équilibre-t-on ce bilan ?

Les incidences positives des prescriptions sont l'atteinte des objectifs du PADD, les incidences négatives sont les risques.



Des indicateurs de suivi

Les indicateurs d'évaluation environnementale sont produits afin de vérifier les impacts sur les milieux des orientations et de leur respect.
Ils sont présentés à la fin du rapport de justifications du projet.

Le PLUi, une fois approuvé, fera de plus l'objet d'une évaluation constante (par le biais d'indicateurs de suivi) et d'un bilan à 9 ans, ce qui permettra aux élus de l'EPCI de juger de son efficacité environnementale et si besoin de renforcer certaines de ses préconisations (par modification ou révision).

PARTIE B

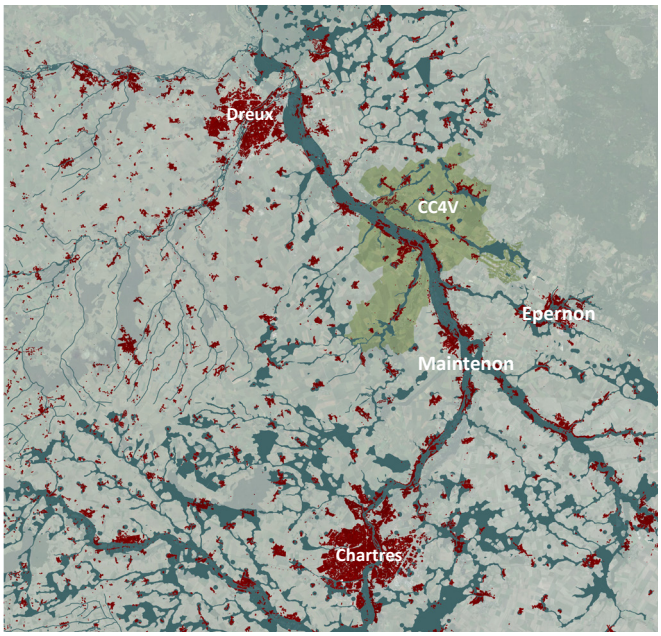
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET PRINCIPAUX ENJEUX TERRITORIAUX

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 développements 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.



PRINCIPAUX ENJEUX

L'attractivité économique du territoire en concurrence avec les pôles voisins

La préservation du cadre de vie et le renforcement des connectivité

La mise en valeur et la préservation du patrimoine bâti de Nogent-le-Roi et des cœurs de villages

• 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 coeur 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 41 communes.

PRINCIPAUX ENJEUX

La conservation des caractéristiques spécifiques attachées à chaque commune et leur cadre bâti

Le renforcement du pôle commercial et le dynamisme des communes centres

• 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.

PRINCIPAUX ENJEUX

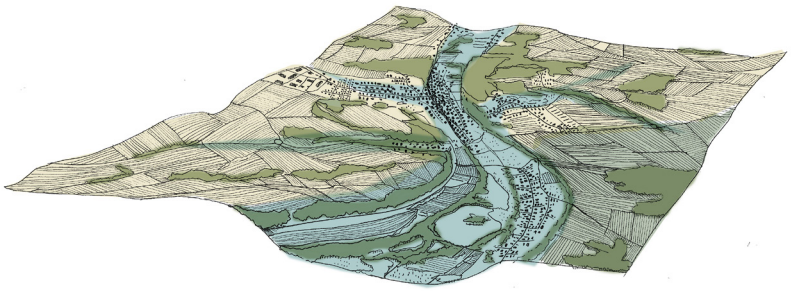
L'accueil démographique dans la maîtrise de l'étalement urbain et la réduction de la consommation de terres cultivables

La variété du type de logements et du mode de tenure pour un accueil d'une population plus diversifiée

La favorisation d'implantation d'activités pour contrer un phénomène de résidentialisation

• 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.

PRINCIPAUX ENJEUX

La prise en compte des risques et contraintes du territoire dans les projections de développement

Le respect, la protection et la considération des cours d'eau et affluents, architectes du paysage

La protection des bâtiments d'exception et du patrimoine végétal

Pérennisation de l'activité agricole et accompagnement de l'activité et sa diversification

Conservation des coteaux boisés et forêts, acteurs des parcours hydrologiques et corridors écologiques

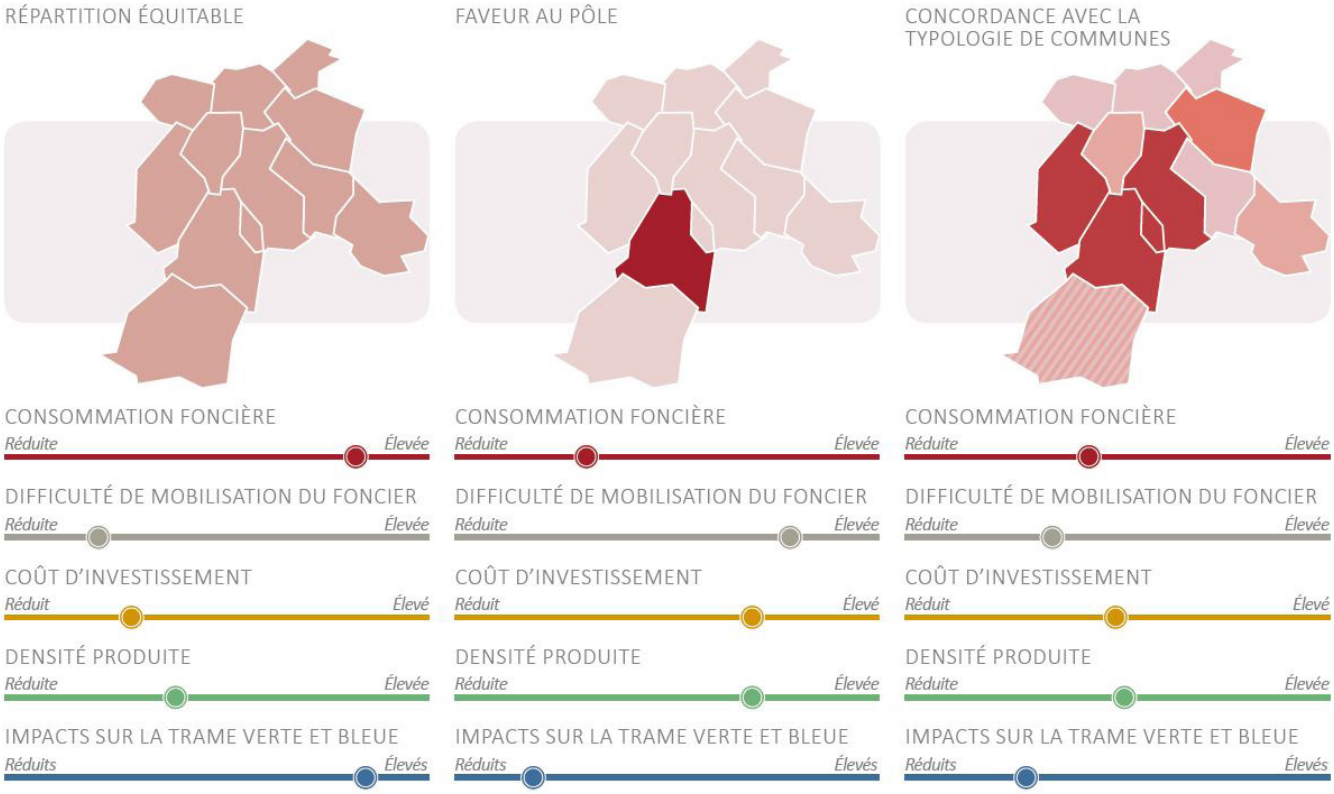
PARTIE C

PROJET DE DÉVELOPPEMENT RETENU ET GRANDS AXES DÉFENDUS

1. LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU

La construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été orientée par la discussion autour de trois modèles de développement :

> Un scénario de répartition équitable ;
> un scénario en faveur des pôles ;
> un scénario de concordance avec la typologie de communes.



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).

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 un accueil mesuré de la population.
Le bassin de vie de Nogent-le-Roi, 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.

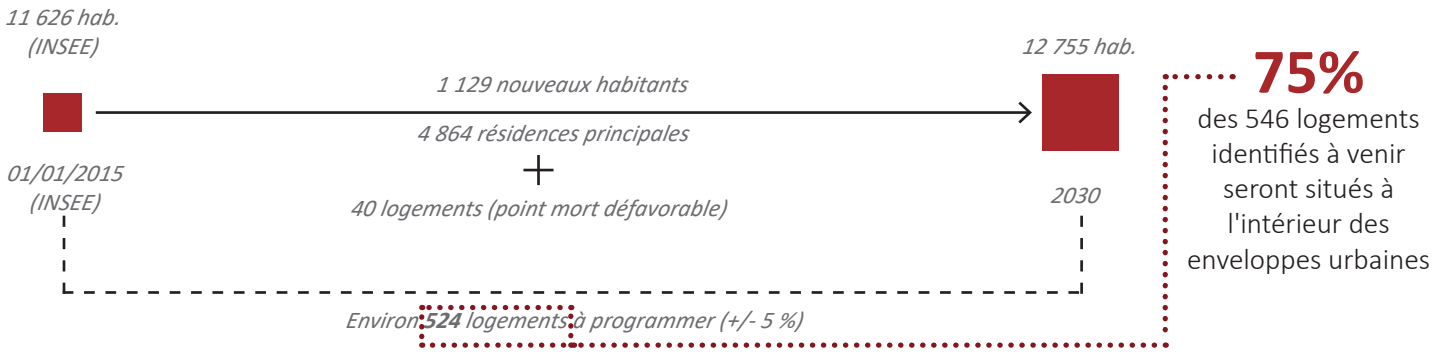
Les conséquences de ce choix doivent permettre de :

> poursuivre une croissance démographique modérée (+ 0,62% pop/an) ;
> maintenir le rapport identitaire fort de la vie rurale qui caractérise ce territoire ;
> limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain.

2. LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE FACE À UN PROJET RAISONNÉ

POURSUIVRE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Le modèle de développement défini 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.



RENFORCER L'ARMATURE TERRITORIALE ET LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Un potentiel de production de logements de plus de 400 logements au sein du tissu urbain existant.
Grâce à cette évaluation, les surfaces pensées en extension permettront de réduire de 65% la consommation foncière au détriment des espaces agricoles et naturels par rapport à la décennie précédente.

Commune	Nombre de logements total à bâtir	Potentiel en dent creuse 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**	**13,1**	**100 %**

3. LES AXES DU PROJET

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 structurant 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 peu 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.

4. La prise en compte des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national

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 :

> Optimiser le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine par les constructions en dents creuses ;
> Préserver des terres agricoles contre un étalement urbain périphérique ;
> Positionner les futures zones constructibles, avec un objectif d'optimisation des réseaux d'assainissement existants ;
> Limiter du mitage des terres agricoles et naturelles autour des communes de plateau ;
> Optimiser le foncier disponible au sein des zones d'activités existantes au vue d'une qualification de ces espaces.

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 ;
> Préserver les prairies humides de fond de vallée ;
> Préserver ou replanter et établir une gestion durable des haies et éléments boisés refuges pour la faune ;
> Maintenir les coteaux boisés de la vallée de l'Eure, véritables corridors écologiques ;
> Préserver les caractéristiques agricoles et rurales ;
> Préserver et valoriser les cônes de vue emblématiques du territoire ;
> Protéger les 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 ;
> Protéger les espaces naturels et agricoles importants du territoire.

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 ;
> Intégrer les bâtiments d'activité aux tissus urbains ;
> Définir les 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 ;
> Prendre en compte les contraintes de sous-sol dans le positionnement des futures zones à bâtir ;
> Diminuer les nuisances sonores liées aux passages de camions dans les communes centres ;
> Diminuer les 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.

PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DE L'AIR, DE L'EAU, DU SOL ET DU SOUS-SOL, DES RESSOURCES NATURELS, DE LA BIODIVERSITÉ, DES ÉCOSYSTÈMES, DES ESPACES VERTS AINSI QUE LA CRÉATION, LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS 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 :

> Préserver les prairies humides de fond de vallée, potentiel de développement de l'activité d'élevage ;
> Limiter l'impact des coupures urbaines sur l'activité agricole ;
> Mettre en valeur le cadre paysager des communes jardins ;
> Améliorer l'état écologique des cours d'eau du territoire ;
> Permettre l'implantation d'exploitations maraîchères, de vergers partagés, de potagers urbains collectifs à proximité des villages.

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 :

> Aider à l'installation individuelle d'énergies renouvelables sur le parc de logement actuel et à venir dans un objectif d'intégration aux paysages ;
> Renforcer le réseau de pistes cyclables et voies vertes sur le territoire ;
> Rénover le parc de logements des communes centres.

PARTIE D

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

1. Les pièces réglementaires

1.1. Le règlement : les dispositions générales

Avant de se rendre aux dispositions concernant la zone où se situe son projet, il faut prendre connaissance des législations nationales ainsi que des règles s'appliquant à l'ensemble de la communauté de communes.

On peut ainsi les trouver dans les DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL ainsi que dans les ANNEXES du PLUi où les détails concernant le Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou les Servitudes d'Utilité Publique par exemple sont répertoriés.

Le PLUi prévoit notamment des dispositions relatives à :

> la qualité architecturale, paysagère et environnementale du bâti ;

> à la trame verte et bleue ou au patrimoine ;

> aux conditions de desserte des terrains ;

> etc.

Ces dispositions sont à prendre en compte pour chaque projet sur les douze communes du territoire.

2. Le règlement : les dispositions spécifiques à chaque zone

Le règlement divise le territoire intercommunal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

Les zones urbaines - 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 ». -Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

Des zones urbaines mixtes à vocation dominante d'habitat...

UA : les centres anciens caractérisés par un tissu urbain dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue

UA1 : les centres anciens des communes pôles de Nogent-le-Roi, Lormaye et Coulombs

UA2 : le centre historique et patrimonial de Nogent-le-Roi

UB : les premières extensions urbaines en périphérie immédiate des centres anciens, développées au coup par coup et aux implantations variées

UC : les extensions urbaines récentes sous forme d'opération d'ensemble, de densité moyenne et sous une forme pavillonnaire

UC1 : les extensions urbaines diffuses réalisées au coup par coup, peu dense et soumises à des risques identifiés

UC2 : les groupements de bâtiments collectifs implantés sous forme d'opération d'ensemble

...ET DES ZONES SPÉCIFIQUES

UX : les zones dédiées aux activités industrielles, commerciales et artisanales du territoire

UE : les zones d'équipement, isolées ou regroupées, ayant vocation à recevoir les infrastructures publiques et les équipements

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES - N

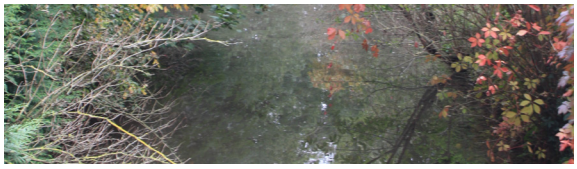
«Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces 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. »

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme

Objectifs du PADD: Permettre l'accessibilité et la protection de ces espaces, patrimoine naturel identitaire du territoire

N : les secteurs naturels du territoire à protéger en raison de la qualité du site, de l'existence d'une activité forestière et/ou de son caractère d'espace naturel.

NS : les zones naturelles sensibles identifiées comme telle par leur fort intérêt environnemental, écologique ou patrimonial.



NJ : les zones de jardins incluses ou au contact de l'espace urbain, et constituant un élément de liaison entre les zones bâties et cultivées.

NE : les zones accueillant un ou des équipements au sein d'un espace à dominante naturelle.

NC, NT, NX : des sous-secteurs liés à des projets atypiques et/ou exceptionnels (activités touristiques, accueil de public, etc.) qui pourront accueillir exceptionnellement des constructions. Leur évolution est encadrées par des STECAL.

Les habitations existantes pourront réaliser des extensions et construire des annexes en zone agricole ainsi qu'en zone naturelle.

Les zones agricoles - A

Objectifs du PADD: Assurer la pérennité des activités agricoles, encourager la diversification et le maintien, préserver l'identité rurale du territoire

«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.»

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme

- Une délimitation en lien avec le diagnostic agricole et la connaissance des élus

A : Seules les constructions en lien avec l'activité agricole sont tolérés (domicile des agriculteurs, bâtiments nécessaires à l'exploitation).

AP : des sous-secteurs qui ont pour but de protéger certains espaces à enjeu écologique et paysager (abords des réservoirs de biodiversité, coteaux...) et de préserver des ceintures vertes agricoles autour des bourgs.

Apv : des sous-secteurs qui ont pour but d'accueillir des projets de centrale photovoltaïque au sol.

AE : les zones accueillant un ou des équipements au sein d'un espace à dominante agricole.

Les zones a urbaniser - AU

«Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.»

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

Les grands objectifs issus du scénario de développement adopté dans le PADD

> Poursuivre une croissance démographique « au fil de l'eau » représentative de l'évolution ;

> Renforcer les pôles centraux et consolidant l'armature territoriale ;

> Limiter la consommation d'espace en respectant l'identité territoriale.

Des secteurs à urbaniser soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

1AUh : secteur destiné prioritairement à l'habitat et prévu en extension de l'urbanisation existante

1AUx : secteur destiné prioritairement aux activités économiques et prévu en extension de l'urbanisation existante

1AUe : secteur destiné prioritairement aux équipements et prévu en extension de l'urbanisation existante

Encadrer des projets sectoriels

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 travaillés ou précises concernant :

- La programmation de l'opération : habitat, activité, économie ;
- Les attentes en termes 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 termes de stationnement.

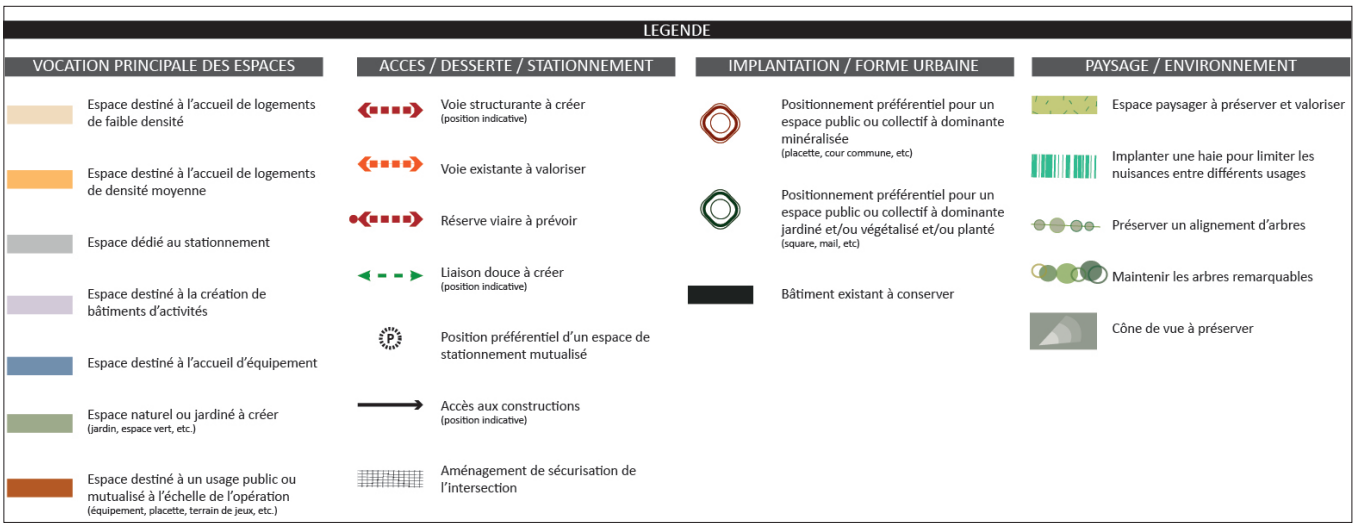
Les OAP concourent également, pour tous les secteurs d'Habitat, à la traduction qualitative et quantitative associée au projet global de répartition de logements du PADD, ainsi qu'aux objectifs fixés par le SCoT des Portes Euréliennes. Des dispositions générales concernant tous les secteurs d'Habitat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

Les OAP apportent une réponse chiffrée aux objectifs de répartition et de production de logement et soulignent, à travers 32 secteurs, les points cruciaux à considérer pour s'adapter à l'environnement, éviter les risques, permettre l'évolution mesurée des projets, à travers des dispositions réglementaires larges telles que présentées ci-après.



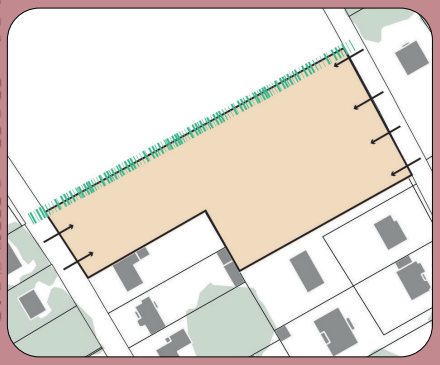
CONSIDERER LES REALITES ENVIRONNEMENTALES

Repérées sur les documents graphiques, les secteurs d'OAP propose des aménagements encadrés par des dispositions liées au parti d'aménagement, aux attentes en termes de logements, aux accès et à la gestion des eaux voire des réseaux, mais également la préservation des espaces naturels.
De même, et en lien avec la consommation d'espace, la question de la densité est importante afin de compenser la réduction des terres agricoles et naturelles et de justifier de la bonne utilisation des terres.

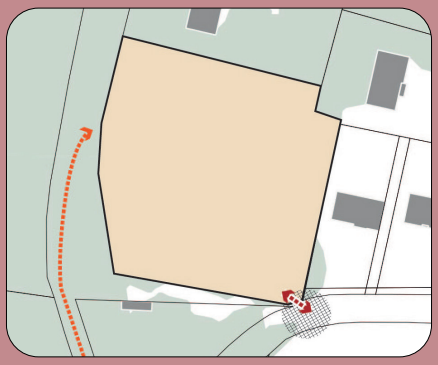
Plusieurs sites s'illustrent dans la considération environnementale (exemples ci-dessous), notamment pour des question de ruissellement comme à Coulombs et Lormaye, ou bien pour limiter l'artificialisation des terres face à l'identification d'une zone humide. Chaque secteur a été étudié pour éviter les contraintes et risques environnementaux, et on chercher à réduire leur impact dans le cas où un risque persiste.

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.

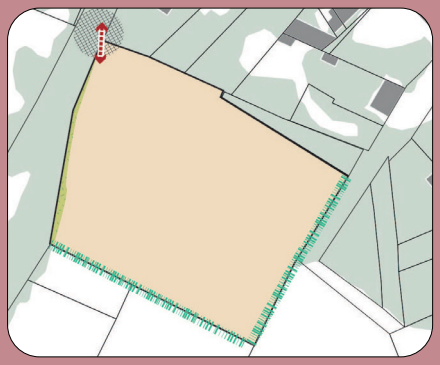
OAP CO4 / COULOMBS



OAP L2 / LORMAYE



OAP S3 / SENANTES



ENCADRER L'AMENAGEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES

Face aux réalités environnementales et aux objectifs nationaux et locaux de réduction du phénomène d'étalement urbain, l'OAP thématique traitant de l'intensification urbaine, associé aux projets de renouvellement urbain tend vers cette recherche de densification et de mobilisation du potentiel foncier existant avant même de rechercher à s'étendre.

La méthodologie s'est voulue phasée, débutant par l'identification du potentiel existant avant de considérer les nécessité d'extension en réponse à des besoins.
C'est pour cette raison que les secteurs d'OAP dédié à l'habitat ne s'étendent que sur 10,2 hectares tandis que la consommation de la décennie 2003-2013 en présente près de quatre fois plus avec 37,5 hectares.

PARTIE E

ANALYSE DE L'IMPACT DU PLUI

1. Les incidences notables de la mise en œuvre du PLUi

Le rapport de présentation doit exposer les incidences du projet sur l'environnement de trois façons :

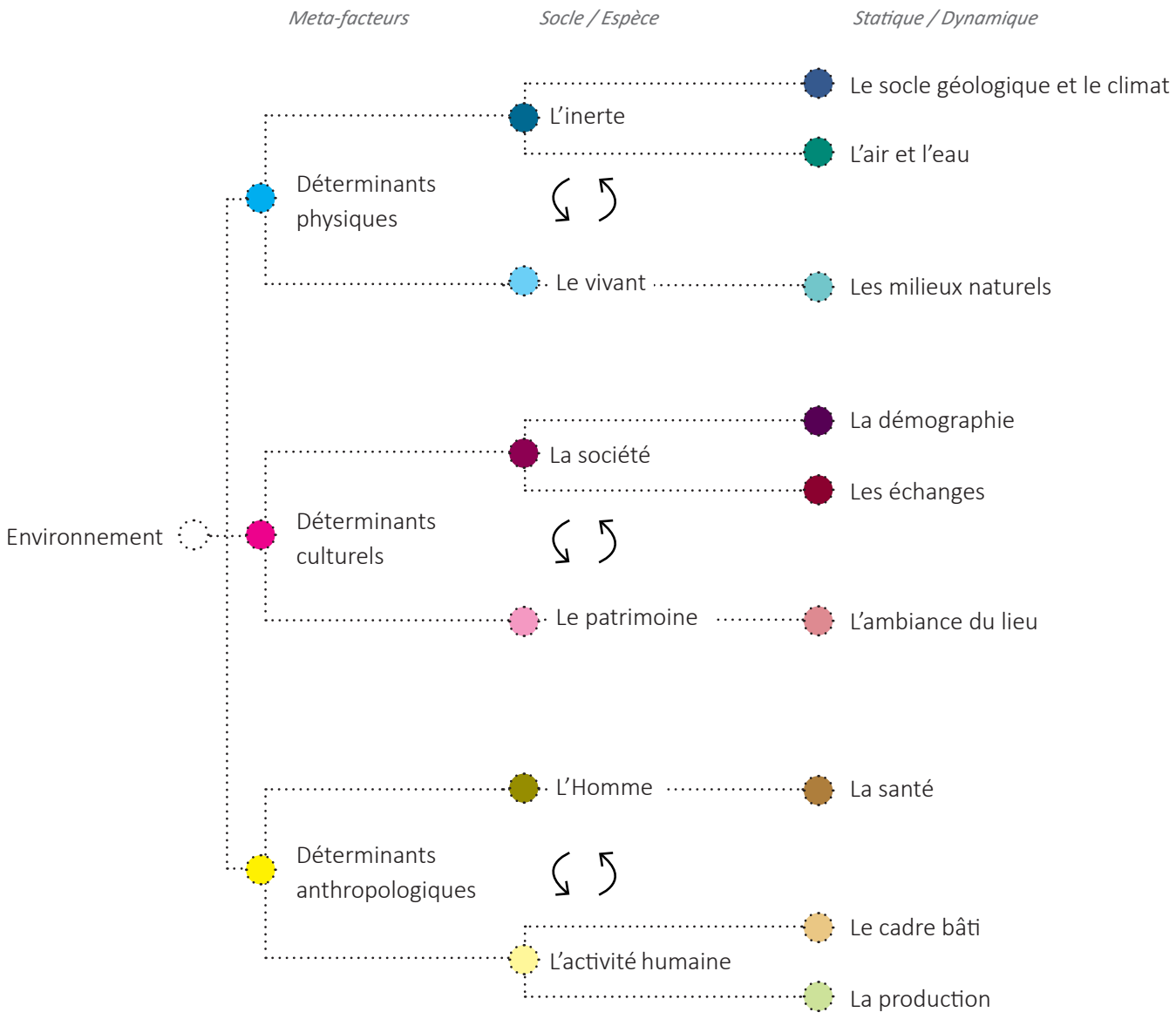
1 / La description et l'évaluation des incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement (article L.104-4 du Code de l'Urbanisme)

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).

L'évaluation environnementale a été menée de manière globale, en prenant en compte les externalités sur différentes thématiques, au-delà des milieux naturels.

- Intervalles environnementaux -



L'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 distingue les facteurs d'évolution du territoire selon une dichotomie statique (paramètres à évolution relativement plus lente) / dynamique (paramètres à évolution relativement plus rapide).

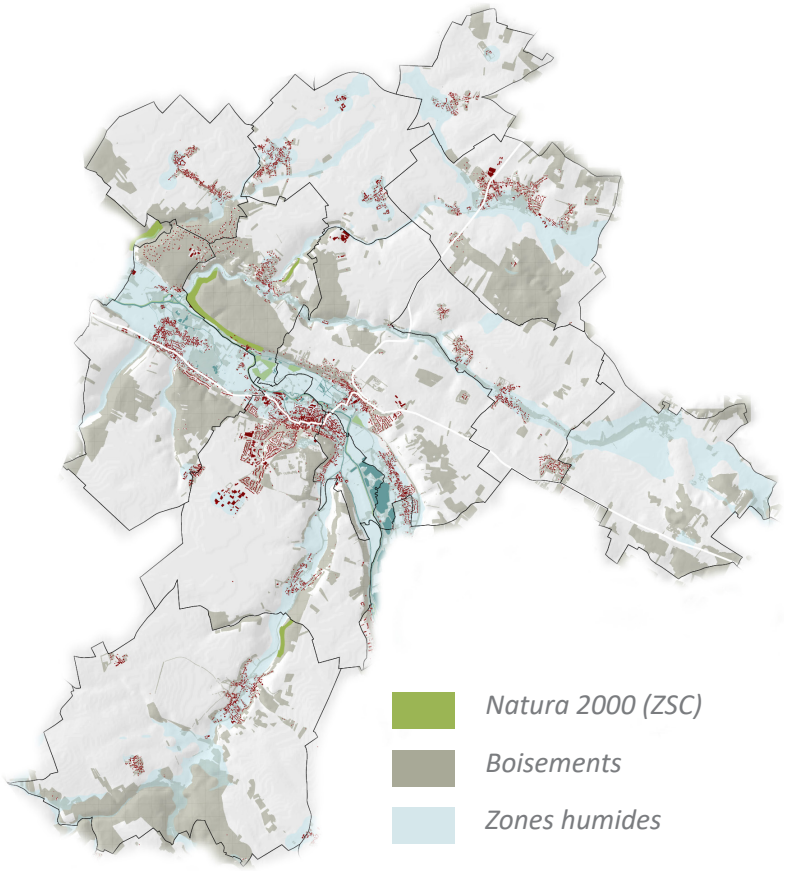
La synthèse des incidences est présentée sous la forme d'un tableau à la page suivante.

A noter que des indicateurs de suivi ont été définis afin de suivre l'évolution du projet selon des temporalités propres.

2. L'APPROCHE SPÉCIFIQUE AUTOUR DES SITES NATURA 2000

L'étude de l'impact du projet doit passer par une approche spécifique autour de la question Natura 2000 puisqu'il s'agit d'un secteur spécifique où la richesse de la biodiversité est particulièrement forte. 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.

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.



Le projet de PLUi s'est assuré d'éviter son impact sur la majeure partie du site Natura 2000, accompagnant les secteurs d'une zone N, en accord avec les acteurs de gestion de ce site exceptionnel, l'Association Hommes et Territoires, mais aussi en imposant des règles strictes de préservations des cours d'eau et leurs abords, soit en interdisant toute constructibilité proche.

Le seul secteur incluant un espace identifié Natura 2000, le STECAL des Clefs de Milton, s'assure de ne pas imperméabiliser ou bâtir sur le site, mais de tourner son évolution vers de l'habitat léger insolite et des aménagements perméables au sol.
La présence de ce STECAL à proximité de site Natura 2000 s'assure donc d'éviter ou de réduire son impact, tout en compensant la réglementation de la zone Nt pour s'adapter aux réalités environnementales primordiales.

3. Synthèse des incidences

Le tableau suivant synthétise les incidences négatives prévisibles engendrées directement ou non par le projet, qui ont fait l'objet d'une analyse sur les secteurs les plus sensibles.

- **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.*