



**Commune de Nogent-le-Roi
Eure-et-Loir**

Rapport de présentation

Modification simplifiée du PLU n°2

1	Exposé des motifs	2
2	Choix de la Procédure	3
3	Objet de la modification	3
4	Description des pièces modifiées	4
5	Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation	4
6	Absence d'incidences notables de la modification sur l'environnement.....	4

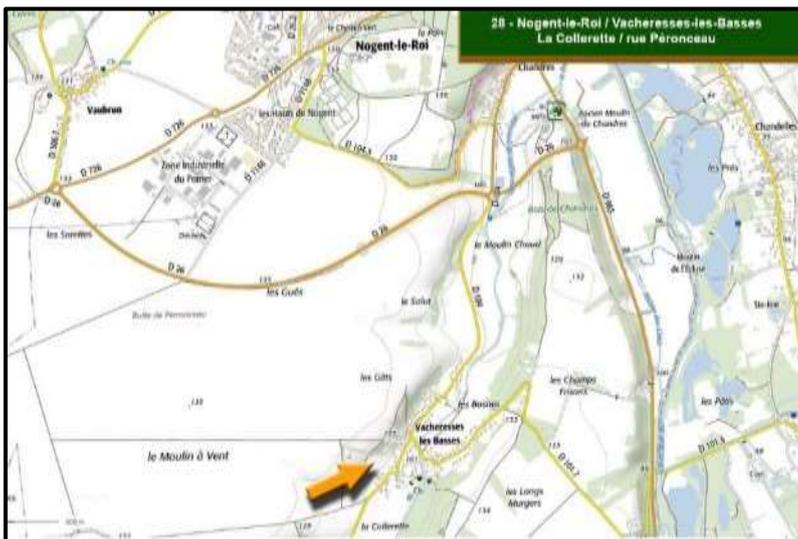
1 EXPOSE DES MOTIFS

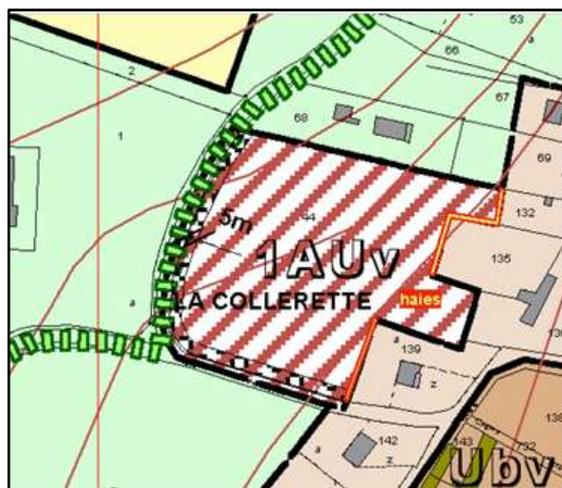
La commune de Nogent-le-Roi est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 08 février 2008

Le règlement de la zone 1AU détermine les types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières.

L'article 1AU 2 indique que les constructions sont autorisées à conditions qu'il s'agisse « d'une opération d'aménagement d'ensemble qui respecte les principes d'accès figurant au document graphique [...] »

Pour autant, le PLU ne comporte aucun document graphique précisant les principes d'accès à la zone 1AUv. Cette zone porte sur un foncier situé à Vacheresses-les-Basses, rue Péronceau, à 4 km de Nogent-le-Roi.





Le PLU comporte en revanche une orientation d'aménagement et de programmation ainsi rédigée :

Secteur Les Collerettes, Vacheresses-les-Basses

C'est un secteur de 1,2 hectares, situé sur le coteau à l'entrée sud-ouest du village. Son intégration dans le paysage sera particulièrement soignée et son caractère champêtre affirmé : plantations à réaliser en limites est et sud, pourcentage imposé d'espaces verts.

2 CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette modification porte sur les orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Elle n'emporte aucune majoration de droits à construire.

Par conséquent, elle prend la forme d'une modification simplifiée conformément à l'article L 153-45 du code de l'urbanisme.

3 OBJET DE LA MODIFICATION

L'objet de la présente modification consiste à insérer dans les orientations d'aménagement et de programmation un schéma d'aménagement d'ensemble :

- précisant les principes d'accès aux futures constructions du secteur de la Collerette ;
- matérialisant l'emplacement des plantations à réaliser.

Ce schéma d'aménagement vise notamment à éviter que des parcelles non urbanisées se trouvent enclavées lorsque l'aménagement ne porte pas sur l'intégralité du périmètre.

Il est précisé que l'aménagement de la zone pourra comprendre des détachements de terrains d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë (art. R 442-1 f c. urb). Ces cessions peuvent permettre une meilleure recombinaison de la trame urbaine existante. Dans la mesure où ces rattachements se font sur des propriétés disposant de leur propre accès, ils n'entraînent pas de situation d'enclave.

L'insertion d'un document graphique permet une meilleure compréhension des principes d'aménagement et des accès. De ce fait, la modification améliore la gestion des accès.

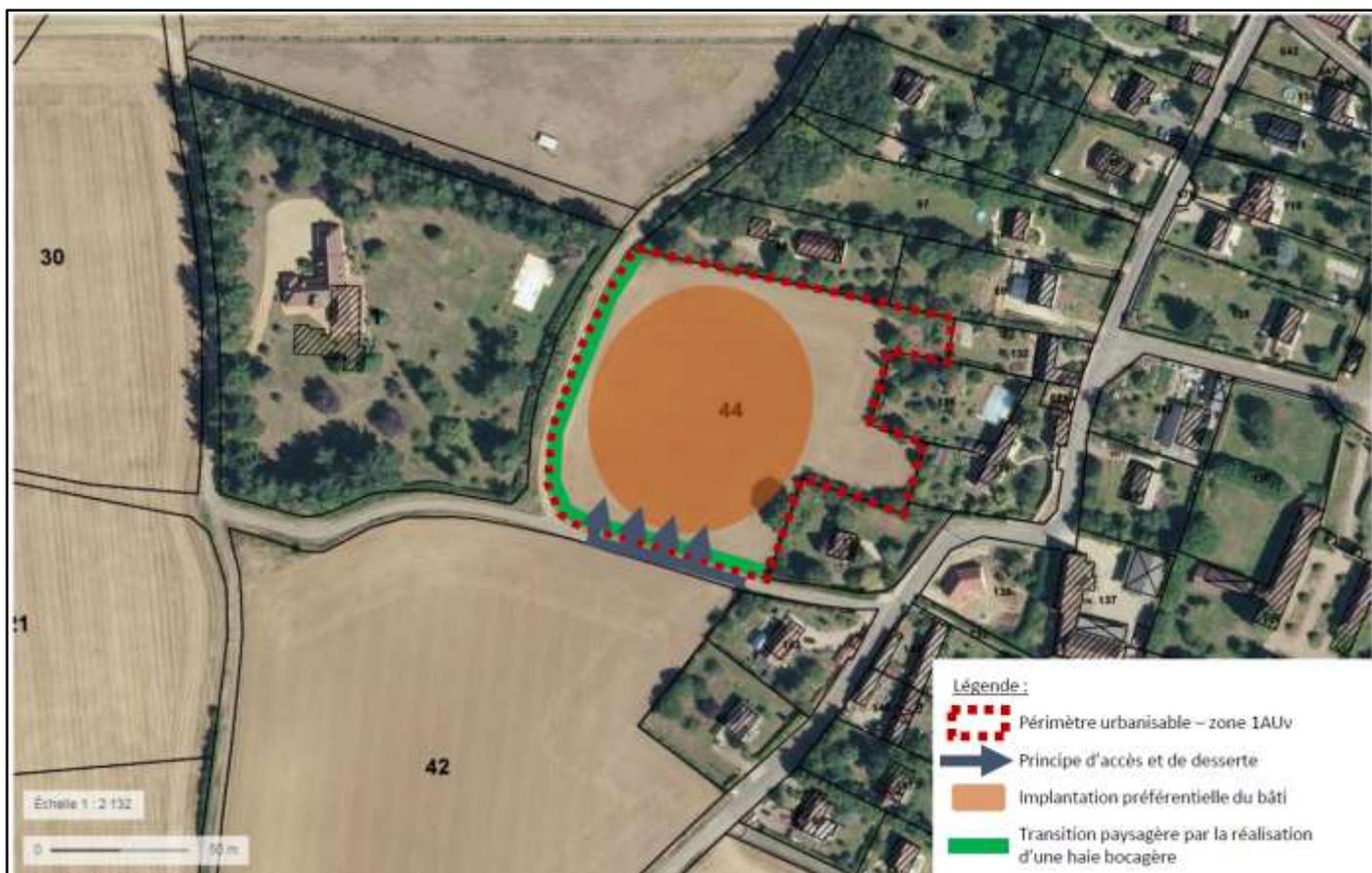
4 DESCRIPTION DES PIÈCES MODIFIÉES

Orientations d'aménagement et de programmation

Avant modification	Après modification
Absence de schéma d'aménagement	Schéma d'aménagement ci-après.

Les autres pièces du PLU restent inchangées.

5 SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



6 ABSENCE D'INCIDENCES NOTABLES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification se limite à traduire graphiquement des principes fixés dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Par conséquent, elle n'emporte aucune incidence notable sur l'environnement.