

PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLUI DU TERRITOIRE DES QUATRE VALLÉES **NOTE DE PRÉSENTATION**

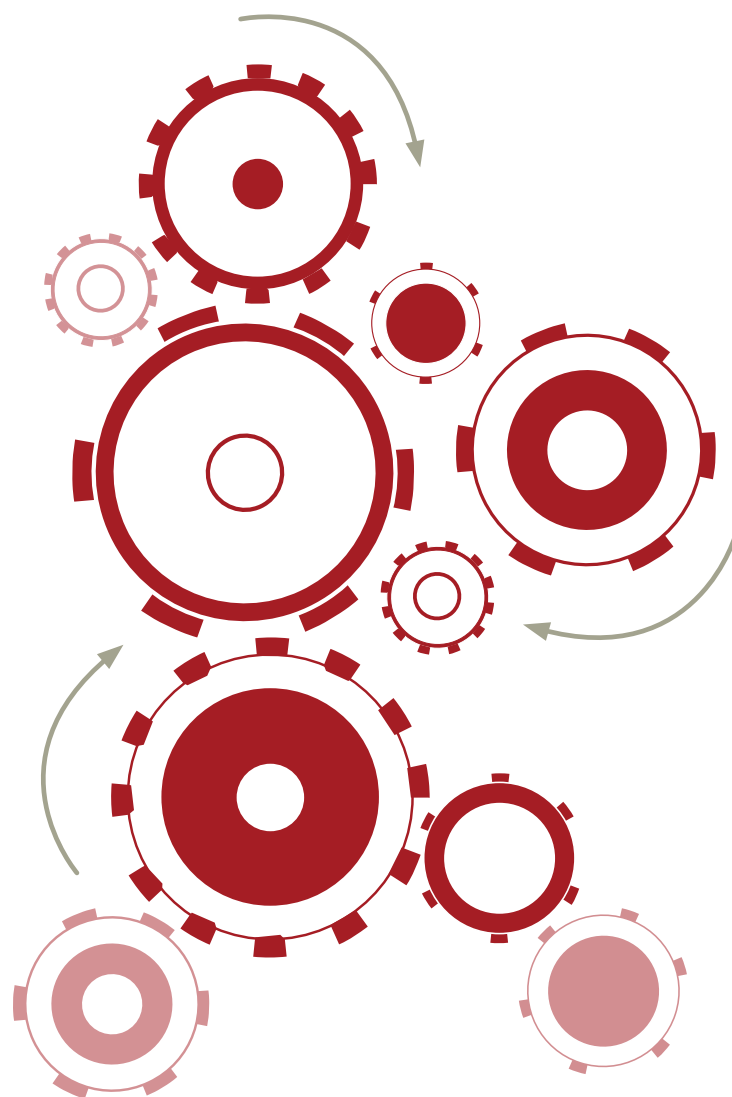
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire de la Communauté de Communes
des Portes Euréliennes d'Île-de-France

APPROUVÉ
LE

PIÈCE DE LA
MODIFICATION SIMPLIFIÉE

3

une fois modifiée, le dossier sera proposé à l' exam au cas par cas avec la MRAE



Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire des Quatre Vallées a été approuvé par délibération du 20 février 2020.

Le Président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France (CCPEIF) a prescrit, en date du 15 mai 2021, une modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), afin d'adapter le document d'urbanisme aux besoins intervenus depuis l'approbation début 2020.

La Note de Présentation que constitue ce document expose ainsi les motifs d'évolution du PLUi et les détails des ajustements menés pour répondre aux évolutions territoriales attendues.

La présente Modification simplifiée n°1 du PLUi est cadrée par l'article L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

SOMMAIRE

PARTIE A. CONTEXTE TERRITORIAL ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	P.5
1] LE CONTEXTE TERRITORIAL	P.7
2] LE PLUI EN VIGUEUR ET LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	P.9
2.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL EN VIGUEUR	P.9
2.2. JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p.10
3] RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE	P.12
3.1. LE SCOT DES PORTES EURÉLIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE	P.12
3.2. LES PRINCIPAUX AUTRES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE	P.14
PARTIE B. LES POINTS VISÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLUI	P.17
1] MOTIF N°1 - BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ ET CAS PARTICULIERS	P.19
2] MOTIF N°2 - PRÉCISIONS QUANT À L'ALIGNEMENT DES VOIES	P.21
3] MOTIF N°3 - SURFACE TOTALE DES ANNEXES	P.23
4] MOTIF N°4 - LES MATÉRIAUX DES TOITURES DES ANNEXES VISIBLES	P.25
5] MOTIF N°5 - L'ASPECT BOIS SUR LES ANNEXES	P.27
6] MOTIF N°6 - PENTES DE TOITURE DES ANNEXES	P.29
7] MOTIF N°7 - DIFFÉRENCIATION DES ANNEXES	P.31
8] MOTIF N°8 - SURFACE DES EXTENSIONS D'HABITATIONS	P.33
9] MOTIF N°9 - AJOUT AU LEXIQUE	P.35
10] MOTIF N°10 - PRÉCISIONS VIS-À-VIS DU RETRAIT DES PORTAILS	P.37
11] MOTIF N°11 - SUPPRESSION D'UNE DISPOSITION SUR LES FAÇADES	P.39
12] MOTIF N°12 - DÉROGATION AUX PROJETS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL	P.41
13] MOTIF N°13 - OPPOSITION À L'ARTICLE L151-21	P.43
14] MOTIF N°14 - DISPOSITION PARTICULIÈRE SUR LA HAUTEUR AU FAÎTAGE	P.45
15] MOTIF N°15 - MISE EN COHÉRENCE DE L'OAP DU SITE EXACOMPTA	P.47
16] MOTIF N°16 - ERREUR MATÉRIELLE À SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE	P.51
17] MOTIF N°17 - ERREUR MATÉRIELLE À SAINT-LUCIEN	P.53
18] MOTIF N°18 - ERREUR MATÉRIELLE À CHAUDON	P.55
19] MOTIF N°19 - ERREUR MATÉRIELLE À CHAUDON	P.57
20] MOTIF N°20 - ERREUR MATÉRIELLE À CHAUDON	P.59
21] MOTIF N°21 - ERREUR MATÉRIELLE À NOGENT-LE-ROI	P.61
22] MOTIF N°22 - ERREUR MATÉRIELLE À SENANTES	P.63
23] MOTIF N°23 - AJOUTS DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS À BRÉCHAMPS	P.65
24] MOTIF N°24 - AJOUTS DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS À SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE	P.71



PARTIE

A

CONTEXTE TERRITORIAL
ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

1 | LE CONTEXTE TERRITORIAL

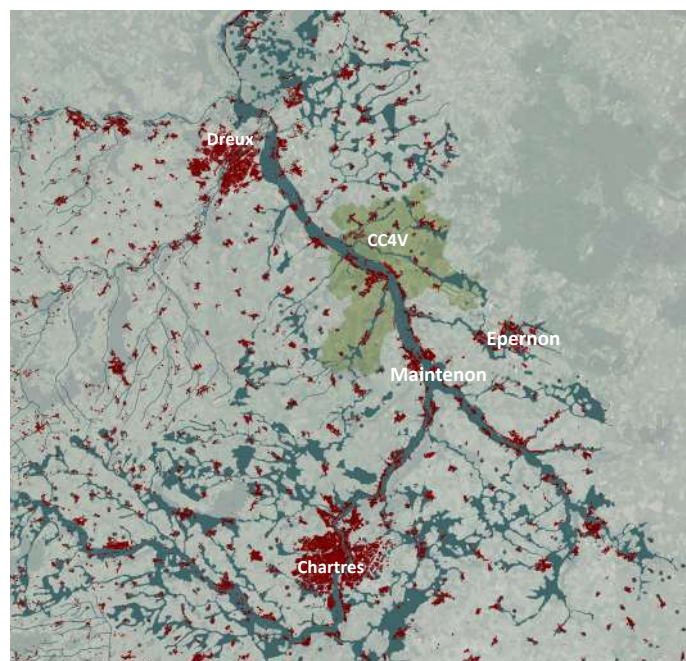
Afin de bien cerner les attentes de la modification simplifiée détaillée ici, il semble nécessaire de faire un bref retour en arrière sur le contenu du PLUi et plus précisément sur le contexte territorial sur lequel il s'applique depuis sa mise en vigueur au début de l'année 2020.

• 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.

En effet, c'est l'occasion ici de présenter les caractéristiques globales du territoire et les enjeux qui l'animent et l'ayant mené à la définition du PADD, pièce maîtresse autour duquel le projet de territoire s'est articulée.



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 DOUZE 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, l'une 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 département, 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 leur 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

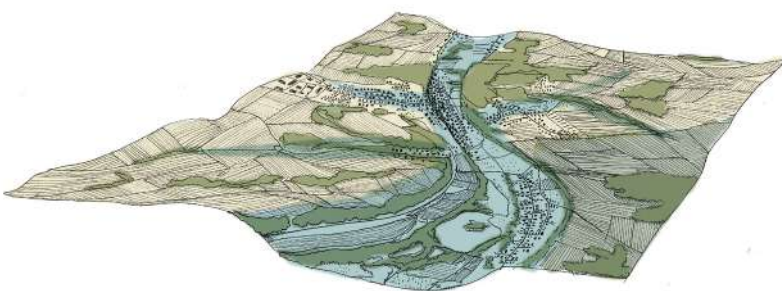
La variété du type de logements et du mode de tenure pour un accueil d'une population plus diversifiée

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

• ENTRE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL : DES ATOUS 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

2.1 | LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL EN VIGUEUR

Le territoire des Quatre Vallées, inscrit dans la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 20 février 2020.

Ce document se démarque dans la recherche d'un développement territorial équilibré pour un territoire que l'on peut qualifier de 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 :

AXE 1 - UN TERRITOIRE MIS EN RÉSEAU AVEC LES COLLECTIVITÉS 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 cadre 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 ADAPTÉE ET DE QUALITÉ 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.

2.2 | JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Par délibération en date du ** **** 2021, le Conseil communautaire de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLUi du territoire des Quatre Vallées, afin d'adapter le document d'urbanisme aux besoins d'évolutions constatées à l'instruction depuis l'approbation début 2020. Plus précisément, il s'agit de permettre les évolutions suivantes :

Motif n°1 de la Modification Simplifiée - Les cas particuliers au regard de la bande de constructibilité

Permettre aux constructions se trouvant en bordure ou en dehors de la bande de constructibilité dans les zones urbaines de pouvoir accueillir une extension en dehors de celle-ci.

Motif n°2 de la Modification Simplifiée - Précisions quant à l'alignement des voies

Ajouter une précision au règlement écrit afin de rappeler que lorsqu'un bâtiment est frappé d'alignement, alors la bande de constructibilité doit être considérée à partir de cet alignement.

Motif n°3 de la Modification Simplifiée - Surface totale des annexes

Augmenter légèrement la surface totale autorisée des annexes en zones urbaines afin d'encadrer les besoins, tout en actant une surface maximale par annexe.

Motif n°4 de la Modification Simplifiée - Cadrer les matériaux de toiture des annexes visibles

Adapter les types de matériaux autorisés en toiture des annexes selon leur taille et selon leur visibilité depuis l'espace public.

Motif n°5 de la Modification Simplifiée - L'aspect bois sur les annexes

Modifier la formulation existante quant à l'utilisation du bois en façade afin d'être plus intégrateur et moins restrictif.

Motif n°6 de la Modification Simplifiée - Les pentes de toitures des annexes

Généraliser la disposition quant à la pente et le nombre de pentes des toitures des annexes à toutes les zones du territoire pour accompagner les besoins diversifiés.

Motif n°7 de la Modification Simplifiée - Différenciation des annexes selon la surface de plancher créée

Différencier les annexes qui créent de la surface de plancher et celles qui n'en créent pas.

Motif n°8 de la Modification Simplifiée - La surface des extensions d'habitation

Uniformiser la surface des extensions permise dans les zones UB et UC pour donner des plafonds cohérents vis-à-vis du contexte environnemental relativement diffus.

Motif n°9 de la Modification Simplifiée - Ajout au lexique

Clarifier la définition de l'emprise au sol afin d'accompagner le travail des instructeurs des sols dans le suivi des permis.

Motif n°10 de la Modification Simplifiée - Précision vis-à-vis du retrait des portails

Rappeler dans le règlement écrit que Saint-Laurent-la-Gâtine a la particularité d'une délibération stipulant une règle vis-à-vis du retrait des portails.

Motif n°11 de la Modification Simplifiée - Suppression d'une disposition liées à l'aspect des façades

Supprimer une disposition particulière indiquée dans les zones UA, UB et UC quant à la nature uniforme des matériaux.

Motif n°12 de la Modification Simplifiée - Dérogation aux projets d'intérêt général

Permettre, dans les zones UA, que les projets d'intérêt général et à mixité fonctionnelle puissent déroger aux règles relatives au coefficient de pleine-terre et à l'emprise au sol limitée.

Motif n°13 de la Modification Simplifiée - Opposition à l'article L151-21

Ajouter aux dispositions générales que le règlement s'oppose à l'application de l'article L151-21 du CU.

Motif n°14 de la Modification Simplifiée - Disposition particulière sur la hauteur au faitage

Ajouter une hauteur au faitage maximale en plus de la hauteur à l'égout du toit indiquée pour les communes incluses dans les dispositions particulières.

Motif n°15 de la Modification Simplifiée - Mise en cohérence de l'OAP du site Exacompta

Mise en cohérence des principes d'aménagement de l'OAP No3 à Nogent-le-Roi avec les dispositions du règlement écrit.

Motif n°16 de la Modification Simplifiée - Erreur matérielle de l'habillage à Saint-Laurent-la-Gâtine

Supprimer l'habillage surfacique identifiant certains bâtiments ciblés à usage agricole à Saint-Laurent-la-Gâtine sur le règlement graphique puisqu'il n'en ont plus la fonction.

Motif n°17 de la Modification Simplifiée - Erreur matérielle de l'habillage à Saint-Lucien

Supprimer l'habillage surfacique identifiant certains bâtiments ciblés à usage agricole à Saint-Lucien sur le règlement graphique puisqu'il n'en ont plus la fonction.

Motif n°18 de la Modification Simplifiée - Erreur matérielle de l'habillage Chaudon

Supprimer l'habillage surfacique identifiant certains bâtiments ciblés à usage agricole à Chaudon sur le règlement graphique puisqu'il n'en ont plus la fonction.

Motif n°19 de la Modification Simplifiée - Erreur matérielle de l'habillage à Chaudon

Supprimer l'habillage surfacique identifiant certains bâtiments ciblés à usage agricole à Chaudon sur le règlement graphique puisqu'il n'en ont plus la fonction.

Motif n°20 de la Modification Simplifiée - Erreur matérielle de l'habillage à Chaudon

Supprimer l'habillage surfacique identifiant certains bâtiments ciblés à usage agricole à Chaudon sur le règlement graphique puisqu'il n'en ont plus la fonction.

Motif n°21 de la Modification Simplifiée - Erreur matérielle à Nogent-le-Roi

Rétablissement du zonage initial UX sur une parcelle identifiée par erreur en zone UE.

Motif n°22 de la Modification Simplifiée - Erreur matérielle de l'habillage à Senantes

Supprimer l'habillage surfacique identifiant certains bâtiments ciblés à usage agricole à Senantes sur le règlement graphique puisqu'il n'en ont plus la fonction.

Motif n°23 de la Modification Simplifiée - Ajouts de deux emplacements réservés à Bréchamps

Ajouter deux emplacements réservés en zone urbaine à Bréchamps pour la régularisation de la voirie.

Motif n°24 de la Modification Simplifiée - Ajouts de deux emplacements réservés à Saint-Laurent-la-Gâtine

Ajouter deux emplacements réservés en zone urbaine et zone agricole à Saint-Laurent-la-Gâtine pour la création d'aires de stationnement.

D'après l'article L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones [...].

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.»

Par ailleurs, d'après l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée [...] lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.»

Les 12 évolutions souhaitées, mentionnées précédemment, visent essentiellement des ajustements au règlement écrit et la correction de deux erreurs matérielles sur le règlement graphique. Ces modifications n'ont pas pour objet de majorer les possibilités de construction de plus de 20%. Elles relèvent donc de la procédure décrite à l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, correspondant à une modification du PLUi dite « simplifiée », qui fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées puis sera mis à disposition du public, avant d'être approuvé en Conseil Communautaire.

3 RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

3.1 | LE SCOT DES PORTES EURÉLIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE

Le territoire est concerné par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) avec lequel le PLUi doit être compatible. Il s'agit du SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France, approuvé le 23 janvier 2020. Le SCoT définit, à un horizon 20 ans, un cadre de référence collectif sur l'ensemble des politiques territoriales liées à l'urbanisme, à l'habitat, aux transports, aux équipements, aux commerces, à la préservation de l'environnement et, plus généralement, à l'organisation de l'espace. C'est ce même SCoT, établi sur un territoire plus large que celui des Quatre Vallées, qui s'applique comme un cadre général dans lequel le PLUi doit s'intégrer.

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.

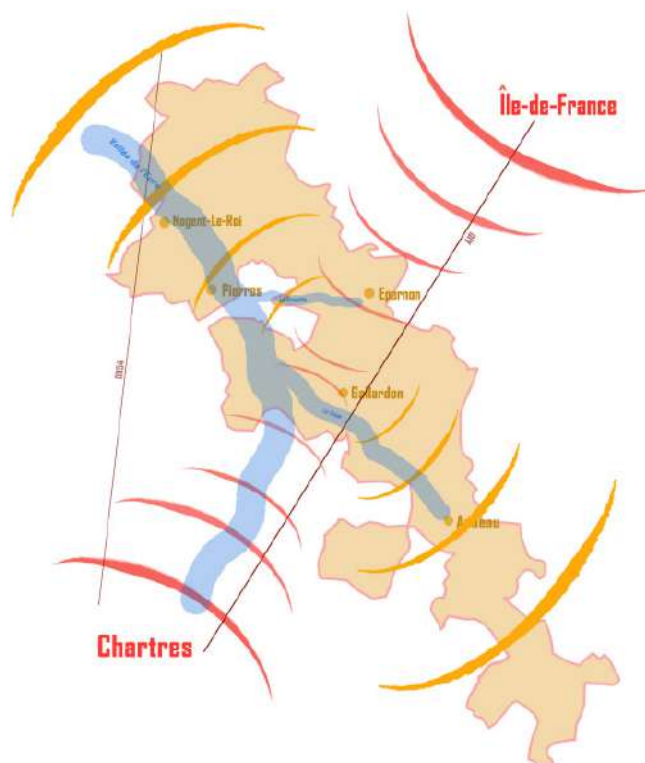
Plusieurs orientations ont un rôle majeur dans la poursuite des documents d'urbanisme :

> Consolider les pôles structurants du territoire

Le pôle de Nogent-le-Roi est le pôle principal et doit être renforcé comme centralité majeure. 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 bâtie entre Nogent-le-Roi et Coulombs, par sa centralité géographique et ses quelques services. Ici réside donc un maillage affiné du territoire.

_Un projet de territoire global

Source : DOO du SCoT de la CCPEIDF, p.7



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.

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.

Parmi ces orientations, plusieurs sont à considérer vis-à-vis de la planification territoriale, à savoir :

- > Définir les zones d'activités existantes pour limiter les besoins en extension
- > Permettre le développement des zones d'activités en lien avec les objectifs définis par le schéma d'accueil des entreprises

- > Permettre des projets d'extension au coup par coup pour les entreprises isolées.

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.

L'enjeu du SCoT est de maintenir les grands équilibres démographiques actuels. Cela correspond à un objectif de croissance annuelle moyenne d'environ 0,50% avec une répartition pour le bassin de vie de Nogent-le-Roi à 24% de la population globale du territoire. L'objectif est de respecter cet équilibre.

Dans le futur accueil de population que ce développement projeté génère, le SCoT souligne le besoin de viser une réduction de la consommation d'espace impliquant un objectif de répartition d'au moins la moitié des futurs logements dans le tissu bâti actuel. Parmi ces logements, 10% de la nouvelle production doit correspondre à des logements aidés.

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.

> Permettre le développement du commerce de proximité dans l'ensemble des centres-bourgs

Le commerce de proximité est l'un des points fondateurs des communes rurales dynamiques et leur défense est au cœur du débat. Le SCoT insiste donc sur la possibilité de voir et d'encourager le commerce de proximité dans l'ensemble des communes.

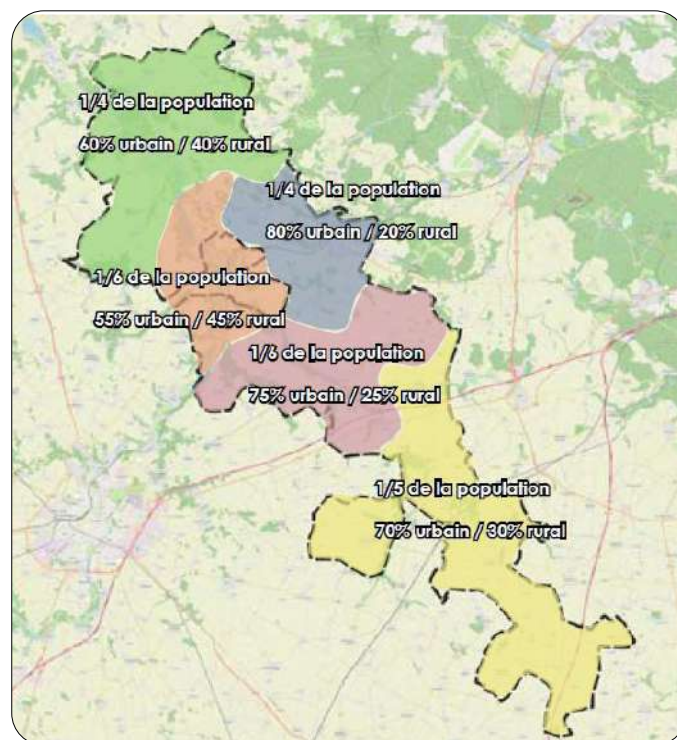
> Mettre en valeur les centres-bourgs au travers d'orientations d'aménagement et de programmation

A ce titre, le PLUi est un outil fin de la planification puisque la qualité des centres peut être définie et cadrée par les OAP. Celle, centrale, de Nogent-le-Roi en est un parfait exemple pour remobiliser une friche centrale au profit de tous.

> Permettre les extensions des commerces existants

_ Un projet de territoire global

Source : DOO du SCoT de la CCPEIDF, p.27



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.

Le dernier axe du SCoT insiste sur le rapport environnemental et notamment sur l'identité paysagère du territoire afin de s'assurer de la préservation des plaines et paysages de plaines et vallées, le maintien des pelouses calcicoles et des zones humides mais aussi par le maintien des formes urbaines identitaires du territoire (objectif 5.2.1 du SCoT). Chaque projet doit ainsi s'adapter aux secteurs et à leurs enjeux spécifiques.

L'ensemble de ce cadre réglementaire forme des limites à l'intérieure desquelles le PLUi s'est épanoui et la Modification Simplifiée ici présentée s'ancre entièrement dans cette dynamique.

3.2 | LES PRINCIPAUX AUTRES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

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.

Les orientations du SDAGE traduisent la recherche du meilleur équilibre pour entraîner 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.

Le 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.

Pour rappel, 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.

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 et dans le zonage initial du PLUi.





PARTIE

B

LES POINTS VISÉS
PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLUI

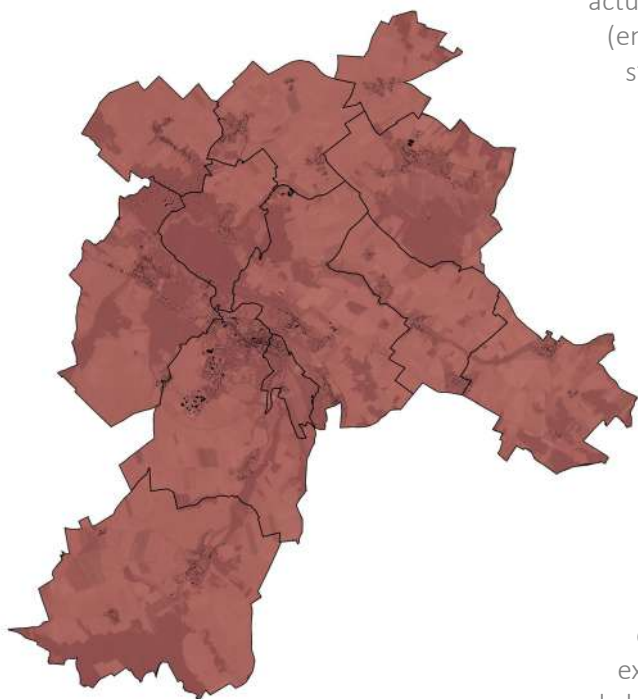
1 MOTIF N°1 - BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ ET CAS PARTICULIERS

1.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



Les règles du PLUi du Territoire des Quatre Vallées prévoient actuellement des bandes de constructibilité plus ou moins profondes (entre 25 mètres et 30 mètres) selon la zone dans laquelle la règle s'applique.

Ces dispositions de limitation de la constructibilité ont pour principal objectif de contenir la possibilité d'un second rideau de construction dans des secteurs où le tissu urbain plus ou moins dense tend toujours à créer un certain dynamisme sur rue en recherchant une densification proche de la voie. L'exemple est particulièrement démarqué en zone UA où une bande de constructibilité de 25 mètres à compter de la voie a été apposée alors même que l'objectif de ce secteur UA est d'utiliser le potentiel foncier de centre bourg.

L'objectif de la modification est donc de maintenir ce principe limitant du second rideau avec cette même bande de constructibilité mais d'être plus permissif quant à l'existant et au bâti s'implantant en fond de bande de constructibilité afin qu'ils puissent évoluer (extension) en dehors de cette bande. La dérogation ne s'appliquerait qu'aux extensions des habitations présentes en fond ou en dehors de la bande de constructibilité. Cette modification viendrait répondre aux nombreux refus opérés par le service ADS pour des évolutions simples de bâtis existants.

1.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif, le règlement écrit a été modifié dans toutes les zones où une bande de constructibilité s'applique, soit en zone UA (p.37), en zone UB (p.48) et en zone UC (p.57). Le règlement prévoyait déjà que les annexes puissent être implantées en dehors de la bande de constructibilité mais les extensions des habitations inclus dans cette bande ne pouvaient pas évoluer en dehors de cette limite. L'évolution appliquée uniformément dans les dispositions particulières de toutes ces zones urbaines habitées permet donc de considérer que les annexes et extensions peuvent être édifiées en dehors de la bande de constructibilité. L'objectif du second rideau limité demeure pour sa part assuré.

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.37 (UA), p.48 (UB), p.57 (UC))

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions existantes situées à plus de 25m de la voie ou en fond de parcelle pourront prévoir des extensions en dehors de la bande de constructibilité limitée.
- Les annexes ne sont pas concernées par la bande de constructibilité.

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.37 (UA), p.48 (UB), p.57 (UC))

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les annexes et extensions ne sont pas concernées par la bande de constructibilité et peuvent donc être édifiées en dehors de celle-ci.

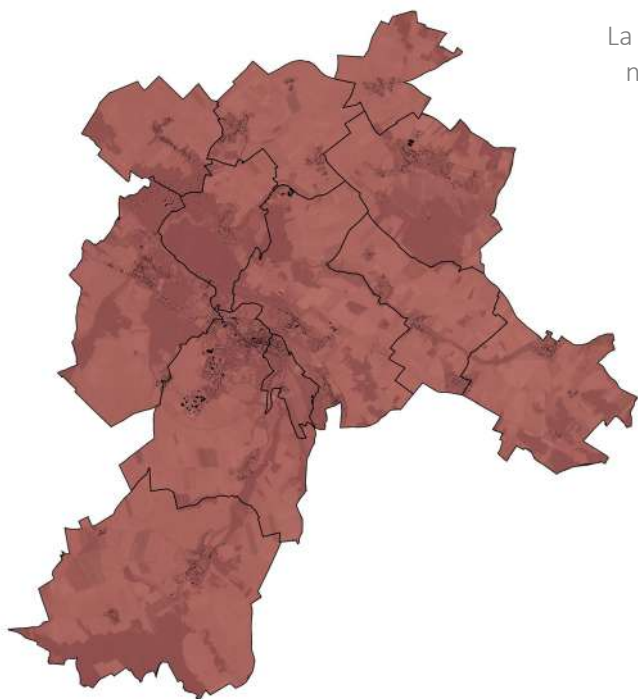
OK

2.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



La constructibilité des parcelles situées en zones urbaines, et notamment lorsqu'une bande de constructibilité est édictée, est réfléchi à compter de l'alignement de la voie. Cet alignement est explicité dans le lexique du règlement écrit (p.14) et indique qu'« Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées ».

Un élément a toutefois été omis dans le règlement écrit et c'est tout l'objectif de ce point n°2 de la modification simplifiée, à savoir l'instruction à apporter lorsque la parcelle est frappée d'alignement. Dans ce cas précis, l'objectif est ici d'ajouter une précision spécifique afin de mentionner que lorsque la parcelle est frappée d'alignement, alors la bande de constructibilité ou le calcul du recul est considéré à partir de cet alignement.

2.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif, le règlement écrit a été amendé dans les dispositions générales à la page 28. Ces règles, applicables à toutes les zones du territoire, édictent des principes généraux à prendre en considération dans tous les projets en plus des dispositions présentes dans le règlement de la zone concernée. Ici, une simple phrase a été ajoutée à la page 28 dans la partie liée à l'« Implantation du bâti par rapport à la voie » afin de souligner que dans les cas particuliers où la parcelle est frappée d'alignement, alors la bande de constructibilité débute à compter de cet alignement.

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.28)

IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT À LA VOIE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

Lorsqu'une parcelle est à la fois frappée d'alignement et concernée par une bande de constructibilité, alors la bande de constructibilité doit être considérée à compter de cet alignement.

OK

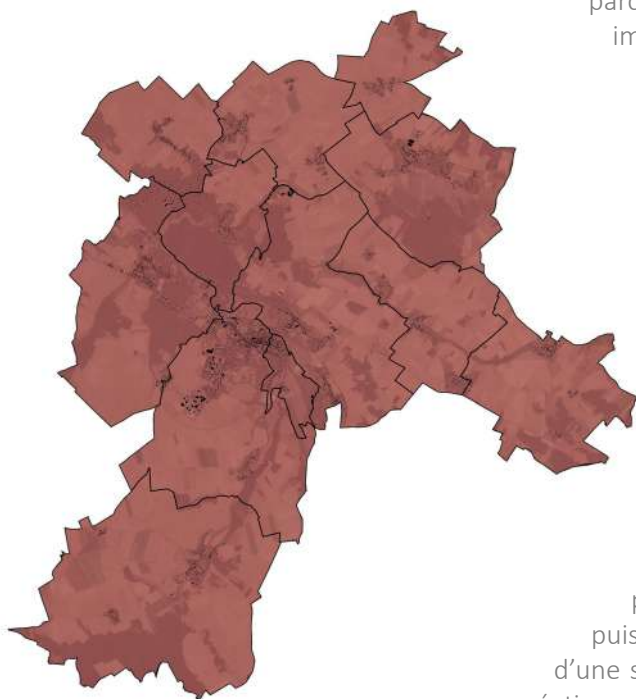
3

MOTIF N°3 - SURFACE TOTALE DES ANNEXES

3.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

*_Communes impactées par la modification
Source : Cittanova*



La question des annexes a été le support de nombreux débats lors de l'élaboration du Plan local d'Urbanisme intercommunal, notamment parce que les besoins exprimés sur le territoire sont historiquement importants. Les constructions anciennes sont fortement marquées par une histoire agricole où les dépendances sont nombreuses et de grande ampleur. Aujourd'hui, la tendance est à la modération mais le constat fait à l'instruction identifie clairement un manque dans ce qui est autorisé. Le règlement écrit en vigueur indique une surface totale de toutes les annexes cumulées limitée à 60 m² pour les zones urbaines alors que les zones agricoles et forestières limitent à 50 m². Aucune modification n'est envisagée en zone A et N.

L'objectif ici est d'augmenter la surface totale des annexes dans toutes les zones UA, UB UC, et 1AUh à 70 m² en ajoutant une disposition limitante à 45 m² par unité. Cela ouvre donc le champ des possibles pour accompagner les porteurs de projet et notamment ceux qui souhaiterait un double garage et un abris pour le bois par exemple. La précision des 45 m² est un outil important dans cette mesure puisqu'il vient compléter la mesure principale en limitant la taille d'une seule annexe et évitant ainsi les possibles dérives menant à la création cachée d'un nouveau logement.

3.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif de répondre au mieux aux besoins d'accueil des annexes au sein des zones urbanisées, et en lien avec les échanges et propositions tenus avec les services de la Direction Départementale des Territoires au début de l'année 2021, la modification consiste ici à limiter la surface totale cumulée de toutes les annexes à 70 m² alors que cette surface était de 60 m² dans le PLUi en vigueur. Avec cette évolution projetée, il a été précisé qu'une seule et même annexe ne pourra pas dépasser 45 m² de surface de plancher afin de ne pas laisser la possibilité de voir la création d'un nouveau logement.

En lien avec le motif n°7, les annexes et autorisations associées ont été différenciées selon qu'elles engendrent de la surface de plancher ou non pour éviter les nombreux blocages constatés à l'instruction voulant que la création d'une annexe empêche, par exemple, la création d'un abri ouvert ou d'une piscine.

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.39 (UA), p.49 (UB), p.58 (UC), p.77 (1AUh))

**Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25m de la construction principale.
La surface totale de toutes les annexes est limitée à 60m².**

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.39 (UA), p.49 (UB), p.58 (UC), p.77 (1AUh))

**Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25m de la construction principale.
Pour les annexes créant de la surface de plancher, la surface de plancher totale cumulée est limitée à 70m², dans la limite de 45 m² d'un seul tenant.
Pour les annexes n'engendrant pas de surface de plancher (piscine et margelles non couvertes, carport, abris bois non fermé,...), l'emprise au sol de toutes ces annexes est limitée à 100 m².**

100M2 total annexe

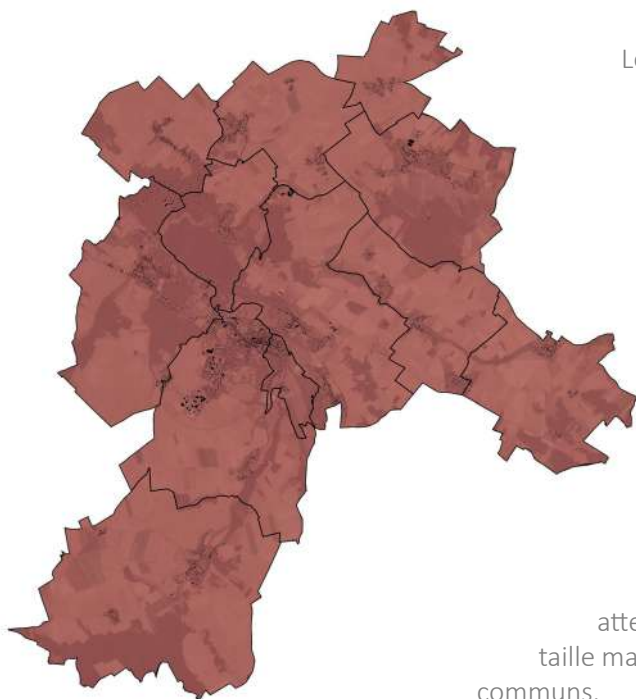
4 MOTIF N°4 - LES MATÉRIAUX DES TOITURES DES ANNEXES VISIBLES

4.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



Le règlement écrit en vigueur prend en considération la qualité des matériaux de toiture des annexes en fonction de la taille de celles-ci, fixant à 40 m² la limite à partir de laquelle les attentes sont plus ou moins importantes. De la même manière, toutes les annexes de moins de 10 m² sont exemptées des règles imposées sur la qualité des matériaux.

Deux constats se sont exprimés depuis l'entrée en vigueur du PLUi en février 2020 : d'une part la question des matériaux est trop restrictive quant à l'imposition d'avoir des matériaux identiques sur les grandes annexes et sur la construction principale, et d'autre part la question de la visibilité depuis l'espace public est l'argument principal qui devrait être avancé quant à la qualité des matériaux à autoriser sur les annexes.

L'objectif de ce motif de modification est donc de nuancer les attentes qualitatives sur la toiture des annexes en fonction de la taille mais aussi et surtout en fonction de sa visibilité depuis les espaces communs.

4.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif, le règlement écrit a été modifié dans la partie toiture de l'article 3 dédié à la «Qualité architecturale et paysagère ». Deux modifications ont été opérées dans toutes les zones urbaines et à urbaniser habitées, soit les zones UA, UB, UC et 1AUh. Ces deux modifications sont les suivantes :

- Une modification de la disposition particulière traitant du cas spécifiques des annexes de moins de 10 m² puisque le règlement en vigueur autorisait une dérogation pour ces structures alors que le règlement modifié traite ce sujet dans le corps du texte principal. Ainsi, la disposition particulière indiquant que « Ces règles ne s'appliquent pas [...] aux annexes d'une superficie inférieure à 10 m² » est modifiée afin de supprimer la question des petites annexes ;
- Le corps du texte principal est quant à lui modifié plus en profondeur puisqu'il différencie les attentes pour ce qui est des annexes visibles depuis l'espace public et celles qui ne le sont pas. Ainsi, celles qui ne le sont pas, celles de petite taille et ne portant pas atteinte à l'intégration paysagère peuvent user de matériaux moins nobles et moins qualitatifs puisque l'objectif réside bien dans les incidences sur le caractère des bourgs. Pour les annexes visibles depuis l'espace public et toutes celles de grande taille, soit 20 m² et plus, les attentes sont plus formelles avec une qualité attendue sur les toitures qui soit aussi noble que ce qui est attendu sur les constructions principales. Il est ainsi garanti qu'aucune construction ne vienne dénaturer le contexte depuis l'espace public.

Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.40 (UA), p.50 (UB), p.59 (UC), p.78 (sans dispositions particulières)(1AUh)

Pour les annexes d'une superficie inférieure à 40 m², en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat.

La tôle ondulée est proscrite.

Pour les annexes d'une superficie supérieure à 40 m² et présentant deux pentes ou plus, les matériaux de couverture autorisés seront les mêmes que ceux autorisés pour la construction principale.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRE

1. En cas de nécessité justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.
2. En cas d'extension, les matériaux des toitures seront de même nature que ceux des bâtiments principaux.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions agricoles (où les toitures devront être de couleur foncée et terne), aux vérandas et aux annexes d'une superficie inférieure à 10m².

Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.40 (UA), p.50 (UB), p.59 (UC), p.78 (sans dispositions particulières)(1AUh)

Pour les annexes visibles depuis l'espace public et toutes celles de 20 m² et plus, les toitures pourront être réalisées en ardoise, en chaume, petites tuiles plates ou en tuiles mécaniques, petit moule ou d'aspect petit moule, et de teinte vieillie ou brunie.

Pour les annexes non visibles depuis l'espace public et celles de moins de 20 m² (si cela ne porte pas atteinte à l'intégration paysagère), en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois ou l'aspect bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat. La tôle ondulée est proscrite.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRE

1. En cas de nécessité justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.
2. En cas d'extension, les matériaux des toitures seront de même nature que ceux des bâtiments principaux.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions agricoles (où les toitures devront être de couleur foncée et terne), aux vérandas.

ne pas citer un matériau précis

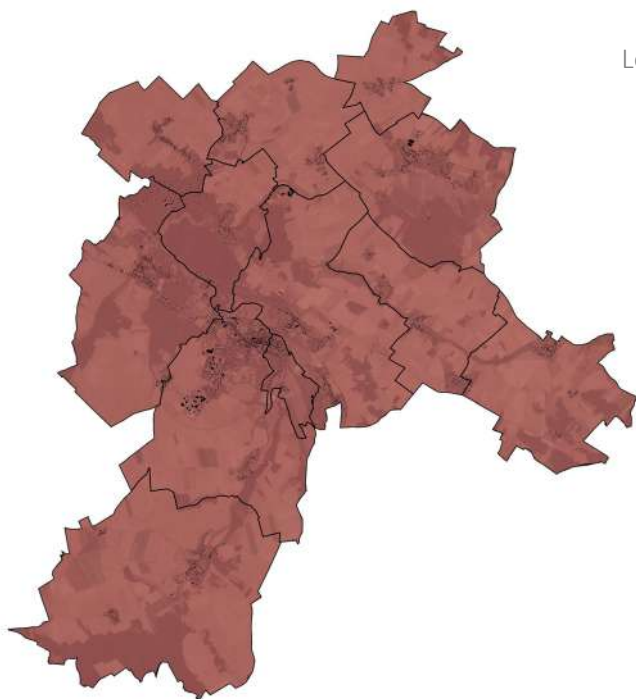
5

MOTIF N°5 - L'ASPECT BOIS SUR LES ANNEXES

5.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

_Communes impactées par la modification
Source : Cittanova



Le règlement écrit du PLUi en vigueur indique dans la majorité des zones que « L'utilisation du bois en façade est autorisée à la fois sur les constructions principales et sur les annexes, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager ». Cette formulation pose question à l'instruction puisque la question du bois est trop ciblée en tant que matériau et donc relativement restrictif là où il n'y a pas lieu de l'être.

L'objectif de ce motif de modification est d'assouplir et de généraliser cette règle en adaptant la formulation pour parler d'« aspect bois » et non pas seulement de l'utilisation du bois.

5.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin d'apporter davantage de souplesse dans les règles sur les matériaux, les dispositions relatives à l'utilisation du bois ont été élargi à la question des matériaux d'aspect bois, aussi bien en toiture qu'en façade et aussi bien dans les zones urbanisées ou à urbanisées que les pour les zones agricoles ou naturelles.

L'objectif de cette évolution ici est de pouvoir accompagner les projets personnels qui n'ont pas d'impact sur les paysages, d'autant que l'évolution des matériaux permet aujourd'hui d'obtenir des matériaux de qualité pour les futures évolutions des habitations, que ce soit des annexes ou des extensions.

Des modifications ont été opérées sur les dispositions en zones U et AU concernant les façades :

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.41 (UA), p.51 (UB), p.60 (UC), p.78 (1AUh))

L'utilisation du bois en façade est autorisée à la fois sur les constructions principales et sur les annexes, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager.

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.41 (UA), p.51 (UB), p.60 (UC), p.78 (1AUh))

L'utilisation de matériaux en bois ou d'aspect bois en façade est autorisée sur les constructions principales et sur les annexes, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager.

retirer bois et laisser aspect bois

Des modifications ont été opérées sur les dispositions en zones U et AU concernant les toitures :

_ Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.40 (UA), p.50 (UB), p.59 (UC), p.78 (1AUh))

Pour les annexes d'une superficie inférieure à 40 m², en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat.

La tôle ondulée est proscrite.

Pour les annexes d'une superficie supérieure à 40 m² et présentant deux pentes ou plus, les matériaux de couverture autorisés seront les mêmes que ceux autorisés pour la construction principale.

_ Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.40 (UA), p.50 (UB), p. (UC), p.78 (1AUh))

Pour les annexes visibles depuis l'espace public et toutes celles de 20 m² et plus, les toitures pourront être réalisées en ardoise, en chaume, petites tuiles plates ou en tuiles mécaniques, petit moule ou d'aspect petit moule, et de teinte vieillie ou brunie.

Pour les annexes non visibles depuis l'espace public et celles de moins de 20 m² (si cela ne porte pas atteinte à l'intégration paysagère), en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois ou l'aspect bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat. La tôle ondulée est proscrite.

Des modifications ont été opérées sur les dispositions en zones A et N concernant les toitures et façades :

_ Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.88 (A))

Pour les façades, les matériaux non réfléchissants et de teinte sombre sont autorisés. Le bois est accepté.

_ Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.88 (A))

Pour les façades, les matériaux non réfléchissants et de teinte sombre sont autorisés. L'utilisation de matériaux en bois ou d'aspect bois en façade est autorisée, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager.

_ Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.88 (A))

Les annexes implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisées en bois.

_ Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.88 (A))

Les annexes implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisées en bois ou d'aspect bois.

_ Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.96 (N))

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisés en bois.

_ Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.96 (N))

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisés en bois ou en matériaux d'aspect bois.

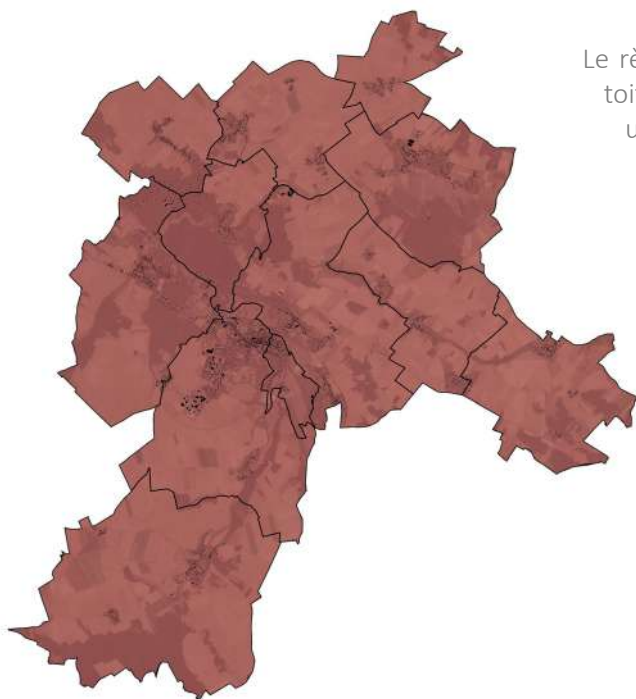
6

MOTIF N°6 - PENTES DE TOITURES DES ANNEXES

6.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

*_Communes impactées par la modification
Source : Cittanova*



Le règlement écrit régit la forme des annexes et notamment leur toiture. Actuellement « Les toitures des annexes [peuvent] avoir une ou plusieurs pentes de moindre importance, sans jamais être inférieure à 30° » mais la précision n'est pas assez avancée pour ouvrir la diversité de ce que le territoire pourrait accepter d'autant que la variété des abris et autres constructions industrielles s'élargie.

L'objectif de ce motif de modification est donc de permettre une plus grande diversité des types d'annexes en soulignant la possibilité de réaliser des toitures asymétriques mais sans jamais être inférieures à un angle de 25° afin de respecter le cadre architectural environnant sur le territoire et afin d'inclure un grand nombre d'annexes commercialisées qui possèdent des pentes de toits inférieures à 30°.

6.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin d'ouvrir davantage le champ des possibles sur la nature des annexes et surtout pouvoir être plus inclusif pour les annexes préfabriqués que l'on retrouve majoritairement dans le commerce, le règlement écrit s'adapte ici en abaissant la pente des toitures dans toutes les zones excepté les zones les plus patrimoniales UA1 et UA2 qui connaissent déjà un traitement spécifique.

Les pentes de toiture des annexes est donc abaissé à 25° minimum là où l'angle minimal était de 30° dans le document en vigueur. De même, sont permises des pentes symétriques mais aussi asymétriques.

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.40 (UA))

En zone UA, les toitures des annexes pourront avoir une ou plusieurs pentes de moindre importance, sans jamais être inférieure à 30°.

En zone UA1 et UA2, la pente des toitures des annexes sera comprise entre 35° et 60°.

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.40 (UA))

En zone UA, les toitures des annexes pourront avoir une ou plusieurs pentes de moindre importance, mais sans jamais être inférieure à 25°. Celles-ci pourront être symétriques ou asymétriques.

En zone UA1 et UA2, la pente des toitures des annexes sera comprise entre 35° et 60°.

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.49 (UB), p.59 (UC), p.77 (1AUh), p.96 (N))

Les toitures des annexes pourront avoir une ou plusieurs pentes de moindre importance, sans jamais être inférieure à 30°.

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.50 (UB), p.59 (UC), p.77 (1AUh), p.96 (N))

Les toitures des annexes pourront avoir une ou plusieurs pentes de moindre importance, mais sans jamais être inférieure à 25°. Celles-ci pourront être symétriques ou asymétriques.

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.88 (A))

Pour les annexes et extensions, les pentes de toitures ne sont pas réglementées et les matériaux devront être de même nature que ceux des bâtiments principaux.

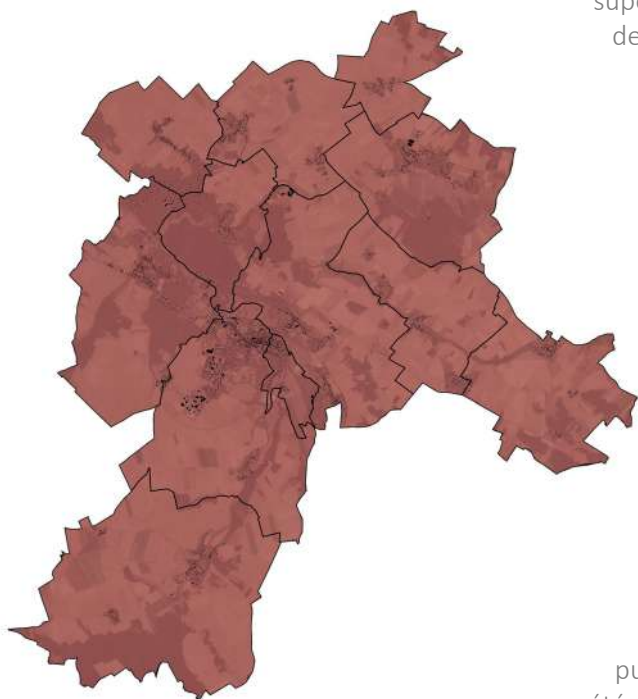
_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.88 (A))

Pour les annexes et extensions, les pentes de toitures pourront avoir une ou plusieurs pentes de moindre importance, mais sans jamais être inférieure à 25°. Celles-ci pourront être symétriques ou asymétriques. Pour les extensions, les matériaux devront être de même nature que ceux des bâtiments principaux.

7.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

*_Communes impactées par la modification
Source : Cittanova*



Le règlement écrit indique spécifiquement que « la superficie totale de toutes les annexes est limitée » avec pour mesure plafond une superficie totale de 50 m² dans les zones A et N et une superficie de 60 m² pour les zones U et AU.

A l’instruction, le constat a été fait que cette règle est trop limitative parce qu’elle est trop englobante. La définition d’une annexe est généraliste et ne fait aucune différenciation entre ce qui relève d’une imperméabilisation des sols parce qu’une surface de plancher a été créée et ce qui a trait à une annexe sans impact sur les sols puisque dépourvu de surface de plancher.

L’objectif de la modification est de pouvoir faire la différenciation entre les annexes qui créent de la surface de plancher et celles qui n’en créent pas afin d’avoir davantage de possibilité pour les annexes qui occupent une emprise en sol sans créer de surface de plancher (piscine, abris voiture, abris bois ouvert, etc.). A ce jour, la surface d’une piscine est considérée entièrement par le service instructeur d’où l’incapacité ensuite d’obtenir une annexe de type garage puisque la totalité de la superficie autorisée pour les annexes a été mobilisée.

7.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de faire une différenciation nette entre les annexes qui créent de la surface de la plancher et celles qui n’en créent pas, plusieurs actions ont été mises en oeuvre, à commencer par une précision dans le lexique du PLUi (cf. motif n°9 de la Modification Simplifiée n°1) sur ce qui génère de l’emprise au sol et ce qui génère de la surface de plancher.

Le règlement écrit a ensuite été amendé dans toutes les zones du territoire des Quatre Vallées afin de préciser que les annexes engendrant de la surface de plancher sont limitées à raison de 70 m² (dans la limite de 45 m² d’un seul tenant) dans les U et AU et de 50 m² de surface de plancher dans les zones A et N.

Une autre échelle est créée pour les annexes n’engendrant pas de surface de plancher afin de les différencier entièrement de celles créant de la surface de plancher. Pour celles-ci et de la même manière pour toutes les zones, l’emprise au sol de toutes les annexes est limitée à 100 m².

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.39 (UA), p.49 (UB), p.58 (UC), p.77 (1AUh))

**Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25m de la construction principale.
La surface totale de toutes les annexes est limitée à 60m².**

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.39 (UA), p.49 (UB), p.58 (UC), p.77 (1AUh))

**Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25m de la construction principale.
Pour les annexes créant de la surface de plancher, la surface de plancher totale cumulée est limitée à 70m², dans la limite de 45 m² d’un seul tenant.
Pour les annexes n’engendrant pas de surface de plancher (piscine et margelles non couvertes, carport, abris bois non fermé,...), l’emprise au sol de toutes ces annexes est limitée à 100 m².**

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.87 (A), p.94 (N))

**Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25m de la construction principale.
La surface totale de toutes les annexes est limitée à 50m².**

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.87 (A), p.94 (N))

**Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25m de la construction principale.
La surface totale de toutes les annexes est limitée à 50m².**

Pour les annexes créant de la surface de plancher, la surface totale cumulée est limitée à 50m².

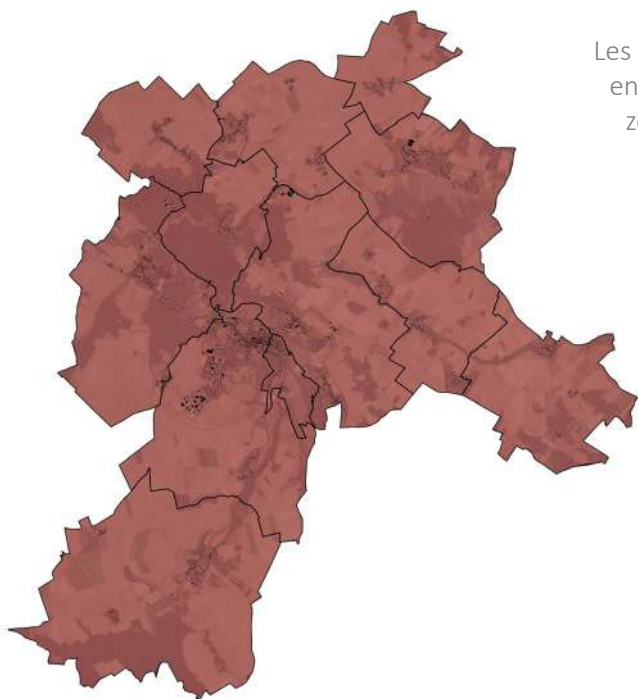
Pour les annexes n'engendrant pas de surface de plancher (piscine et margelles non couvertes, carport, abris bois non fermé,...), l'emprise au sol de toutes ces annexes est limitée à 100 m².

8.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



Les extensions d'habitation sont aujourd'hui traitées dans le PLUi en vigueur d'une manière différente entre les zones UB et les zones UC. En effet, l'objectif premier était de permettre une densification par l'occupation bâtie plus ou moins marquée depuis les zones les plus centrales et mixtes UA jusqu'aux zones les plus diffuses que sont les zones UC. Pour ce faire, la taille des extensions était en valeur absolue et de moins en moins importante en superficie plus la zone concernée était diffuse.

Cette approche a le désagrément de manquer de linéarité et d'équité entre les administrés, surtout dépendamment de la taille de l'habitation initiale. Afin de rectifier ce principe, l'objectif de cette modification est ici de permettre une emprise au sol globale de l'habitation qui soit équivalente pour tous (200 m²) sans jamais dépasser une augmentation de la construction initiale de plus de 40%.

8.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de faire preuve d'une plus grande équité et de pouvoir analyser l'emprise au sol des constructions non pas vis-à-vis de ce qu'ils peuvent faire mais vis-à-vis d'une emprise globale de la construction, le règlement écrit a été amendé de manière à indiquer que « *Les extensions ne sont autorisées que dans la limite d'une emprise au sol totale de la construction principale égale à 200 m², sans toutefois que l'emprise au sol de l'extension ne soit supérieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi* », et ce quelque soit la zone (UB ou UC) dans laquelle la construction initiale se trouve.

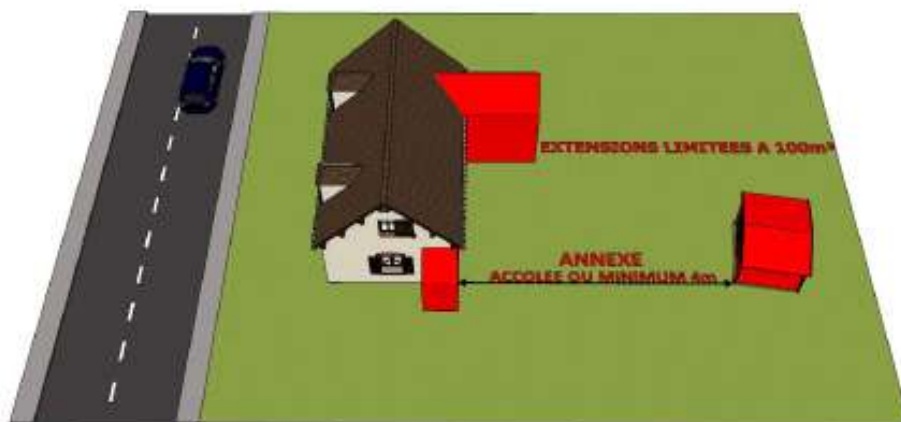
La formulation « à la date d'approbation du PLUi » nous permet d'avoir une date de référence pour la construction initiale avec une superficie à partir de laquelle le reste est calculé par le service instructeur. L'emprise totale des constructions est donc limitée à 200 m² afin de conserver des gabarits respectueux du contexte dans lequel elles se trouvent, « sans toutefois que l'emprise au sol de l'extension ne soit supérieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante » dans le but d'éviter la création d'un nouveau logement dont l'extension soit à terme plus importante que la construction initiale.

Cette même disposition est donc appliquée uniformément et en remplacement des dispositions différentes édictées pour les zones UB et UC.

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.49 (UB))

EXTENSION

Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales. Les extensions ne sont autorisées que dans la limite de 100 m².



_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.58 (UC))

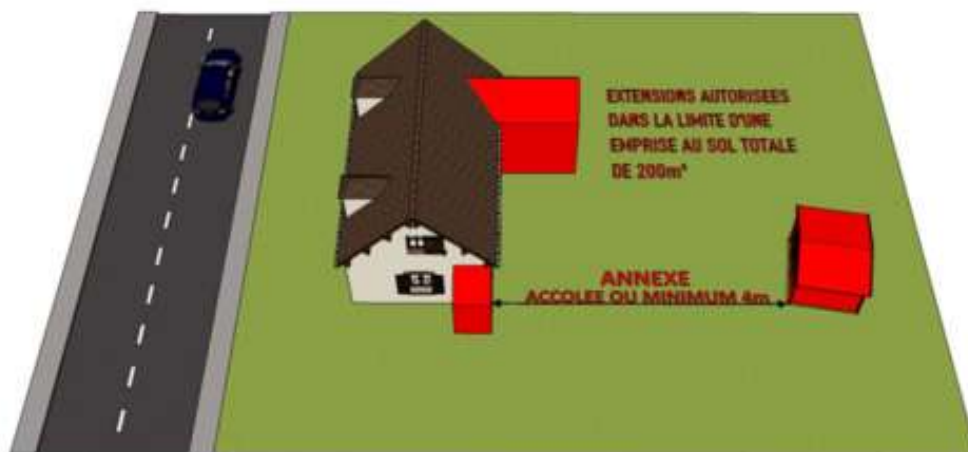
EXTENSION

Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales. Les extensions ne sont autorisées que dans la limite de 80 m² d'emprise au sol.

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.49 (UB), p.58 (UC))

EXTENSION

Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales. Les extensions ne sont autorisées que dans la limite d'une emprise au sol totale de la construction principale égale à 200 m², sans toutefois que l'emprise au sol de l'extension ne soit supérieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

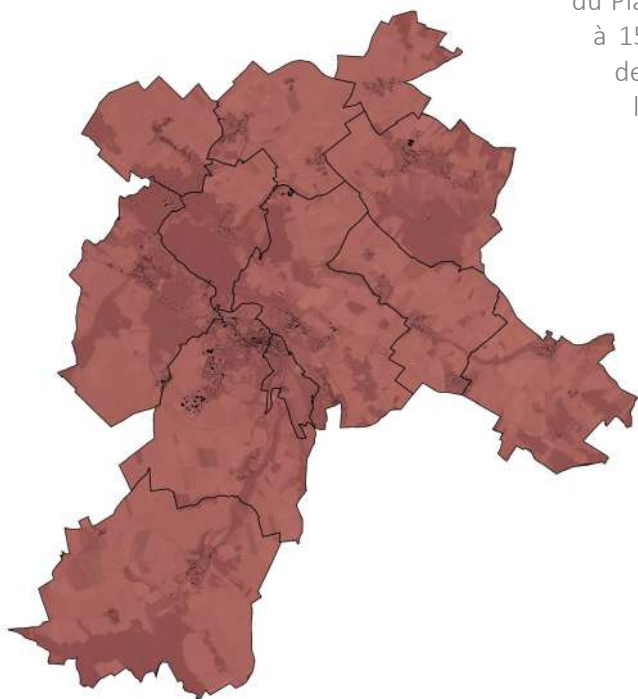


9.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



Le motif de modification cité ici porte sur le lexique associé aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et présent aux pages 12 à 15 du règlement écrit. Ce lexique comprend une quarantaine de descriptions terminologiques classées selon leur lien avec l'habitat, le commerce et les activités, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les exploitations, les autres occupations du sol ou bien les terminologies techniques.

Le service instructeur de la collectivité et les élus se sont aperçus d'une certaine latitude d'interprétation dans les définitions qui sont faites et le constat a donc été formulé qu'il était nécessaire d'ajouter une précision plus explicite du terme «emprise au sol», notamment vis-à-vis des annexes spécifiques que sont les piscines.

Un travail réalisé avec le service ADS a donc permis de mettre à jour ce lexique de manière plus explicite, notamment en rappelant la circulaire du 3 février 2012.

9.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif, le règlement écrit a été amendé à la page 14 afin de compléter la définition de l'«emprise au sol» dans les terminologie techniques. Un rappel à la circulaire du 3 février 2012 permet de donner une définition claire à ce qui est considéré comme de l'emprise au sol et comme de la surface de plancher et cet ajout offre ainsi une assise délimitée de ce qui est entendu dans chaque définition. Un extrait de cette circulaire concernant les piscines et margelles est également intégré dans le complément puisqu'il s'agit d'un questionnement récurrent de l'instruction.

_Extrait du règlement écrit avant (p.14)

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol (murs compris) des constructions en élévation dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel excède 0.60m, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquise, débords de toiture, oriels, constructions en porte à faux...) divisée par la surface de l'unité foncière.

_Extrait du règlement écrit après (p.14)

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol (murs compris) des constructions en élévation dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel excède 0.60m, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquise, débords de toiture, oriels, constructions en porte à faux...) divisée par la surface de l'unité foncière. En application de la circulaire du 3 février 2012, les piscines et margelles de piscines ne représentent pas de la surface de plancher (sauf si couvertes et closes).

10

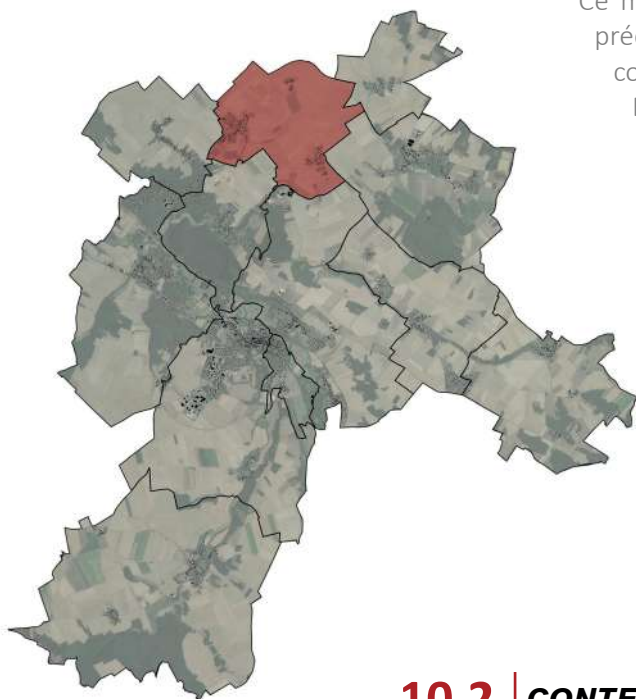
MOTIF N°10 - PRÉCISION VIS-À-VIS DU RETRAIT DES PORTAILS

10.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



Ce motif de modification est entièrement lié à une demande de précision de la part de la commune de Saint-Laurent-la-Gâtine concernant les retraites à observer pour les portails.

En effet, le règlement écrit précise que « *Le portail sera implanté en retrait de la clôture, s'il présente un problème d'accès et de sécurité. Alors le portail devra être situé en retrait de 4 mètres par rapport à la limite de propriété avec pans coupés* ».

La commune de Saint-Laurent-la-Gâtine a une spécificité annexée en pièce 5.6.3 du PLUi qu'elle souhaite rappeler et préciser dans le règlement écrit du PLUi, à savoir une délibération du Conseil Municipal datant de 2006 explicitant et imposant cette même règle sur son territoire communal.

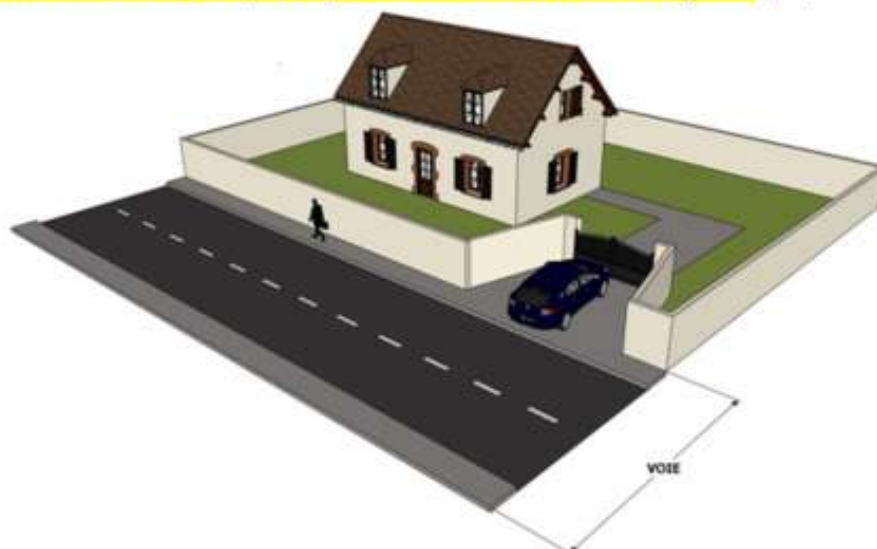
L'objectif de cette modification est donc d'apporter une précision au règlement écrit faisant un renvoi à la délibération de la commune afin de porter à l'attention des porteurs de projet ce document.

10.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif, la modification proposée ici a été d'ajouter une précision au règlement écrit dans chacune des zones habitées U ou AU et d'indiquer que, pour la commune de Saint-Laurent-la-Gâtine, une délibération a été actée et est présente en annexe du PLUi. Ce rappel pourra ainsi être porté à l'attention des porteurs de projet.

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.43 (UA), p.52 (UB), p.61 (UC), p.79 sans l'illustration (1AUh))

Le portail sera implanté en retrait de la clôture, s'il présente un problème d'accès et de sécurité. Alors, le portail devra être situé en retrait de 4 mètres par rapport à la limite de propriété avec pans coupés. La construction pourra alors être érigée avec un recul de 8m par rapport à l'alignement de la voie. Pour la commune de Saint-Laurent-la-Gâtine, se reporter à la délibération en vigueur (cf. pièce 5.6.3 du PLUi, p.14).



A retirer la phrase en jaune

11

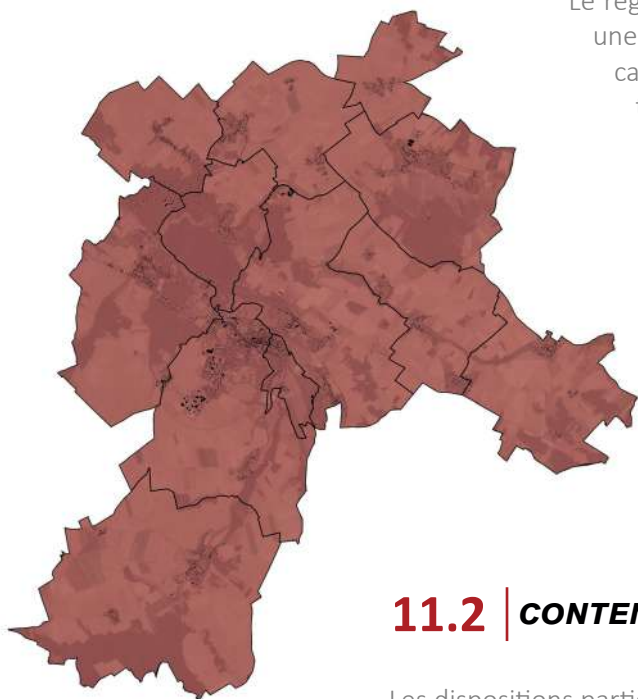
MOTIF N°11 - SUPPRESSION D'UNE DISPOSITION SUR LES FAÇADES

11.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



Le règlement écrit comporte pour ses zones urbaines UA, UB et UC une disposition particulière voulant participer au maintien d'un caractère local affirmé mais qui vient apporter des contraintes techniques fortes et quotidienne pour les administrés sur un sujet qui mérite davantage de souplesse.

En effet, le règlement écrit stipule que « En cas d'extension ou d'annexe, les matériaux de façades seront de même nature que ceux des bâtiments principaux », ce qui impose à tout porteur de projet de tendre vers des matériaux plus ou moins noble mais ce qui exclus de fait la plupart des abris existant dans le commerce.

Cette contrainte, trop restrictive, est ici jugée inadaptée d'où la volonté dans cette modification de supprimer entièrement cette disposition particulière.

11.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Les dispositions particulières indiquent, dans toutes les zones urbaines habitées Ua, UB et UC, que les façades des annexes et extensions doivent être de même nature que ceux des bâtiments principaux auxquels ils sont associés.

La modification propose ici de supprimer cette disposition particulière afin de permettre la bonne prise en compte des projets d'évolutions. Aujourd'hui, cette disposition est un véritable frein aux projets particuliers et donc pour l'instruction.

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.42 (UA))

DISPOSITIONS PARTICULIÈRE

1. La réfection des façades à l'identique est autorisée.
2. En cas d'extension ou d'annexe, les matériaux de façades seront de même nature que ceux des bâtiments principaux. Les règles peuvent être assouplies pour les annexes de moins de 10m².
3. Uniquement pour les occultations (volets, portes cochères, portes de garages) des zones UA1 et UA2 de la commune de Nogent-le-Roi, les croisillons à « Z » apparents sont proscrits.

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.42 (UA))

DISPOSITIONS PARTICULIÈRE

1. La réfection des façades à l'identique est autorisée.
2. Uniquement pour les occultations (volets, portes cochères, portes de garages) des zones UA1 et UA2 de la commune de Nogent-le-Roi, les croisillons à « Z » apparents sont proscrits.

ok

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.51 (UB), p.60 (UC))

DISPOSITIONS PARTICULIÈRE

- 1. La réfection des façades à l'identique est autorisée.**
- 2. En cas d'extension ou d'annexe, les matériaux de façades seront de même nature que ceux des bâtiments principaux. Les règles peuvent être assouplies pour les annexes de moins de 10m².**
- 3. Pour les bâtiments agricoles, les façades devront être en matériaux non réfléchissants et de teinte sombre.**

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.51 (UB), p.60 (UC))

DISPOSITIONS PARTICULIÈRE

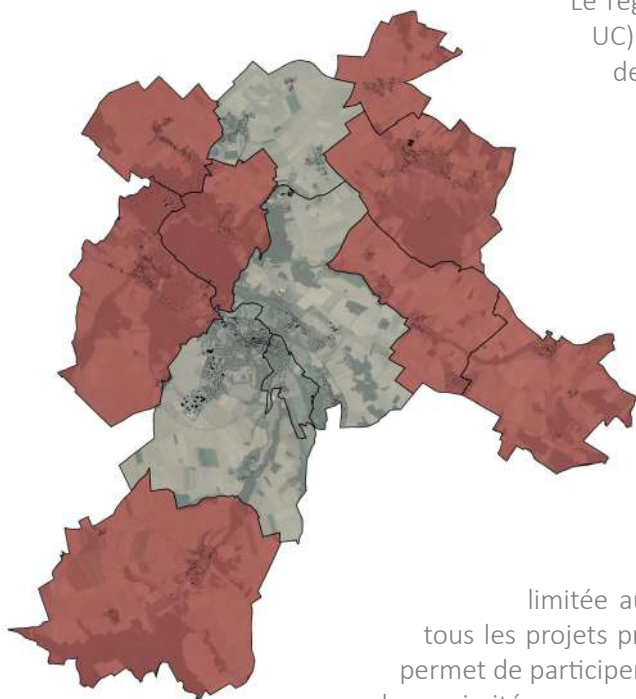
- 1. La réfection des façades à l'identique est autorisée.**
- 2. Pour les bâtiments agricoles, les façades devront être en matériaux non réfléchissants et de teinte sombre.**

12.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



Le règlement écrit de la zone UA (mais également en zones UB et UC) édicte des prescriptions liées à l'emprise au sol et à la limitation de la constructibilité sur les parcelles de la zone urbaine. Ces règles ont pour objectif de permettre la densification mais de limiter les constructions en profondeur et second rideau ou celles souhaitant imperméabiliser de manière démesurée l'unité foncière sur laquelle elles s'implantent. En ce sens, des règles selon la taille des parcelles a été appliquée associant un coefficient de pleine-terre et une emprise au sol maximum pour les projets de construction.

Le motif de modification souhaite ici apporter une disposition particulière supplémentaire à ces règles de la zone UA uniquement, là où les enjeux de redynamisation des centres bourgs sont les plus forts, afin d'autoriser, seulement aux projets d'intérêt général et proposant une mixité fonctionnelle, d'adapter les règles de constructibilité limitée aux besoins du projet. L'esprit de la règle demeure donc pour tous les projets privés, mais dès lors que l'intérêt général est démontré et qu'il permet de participer à redynamiser ces secteurs UA (par de l'accueil de commerces de proximité par exemple), alors cette disposition particulière pourrait s'appliquer et déroger à l'emprise au sol plafond et au coefficient de pleine-terre plancher. Ce motif de modification vient en réponse aux communes rurales, et notamment Faverolles, qui souhaitent pouvoir accueillir des projets de redynamisation de leur bourg, notamment lorsque des projets de réintroduction de commerces sont avancés.

12.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif, le règlement écrit (p.37) a été amendé dans les dispositions particulières appliquées à la catégorie « Emprise au sol et constructibilité limitée » de l'Article 2 de la zone UA. En effet, cet ajout n'est effectif qu'en zone UA et ne concerne donc pas la totalité des communes, et cela dans l'intérêt de pouvoir apporter ces éléments de redynamisation dans les coeurs de bourg les plus denses et les plus adaptés à cet accueil de projets d'intérêt général. La modification vient préciser très spécifiquement la possibilité de déroger aux règles d'emprise au sol et de surface de pleine-terre uniquement lorsque le projet remplit les conditions de « mixité fonctionnelle » et de l' « intérêt général ».

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.37)

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les annexes et extensions ne sont pas concernées par la bande de constructibilité et peuvent donc être édifiées en dehors de celle-ci.

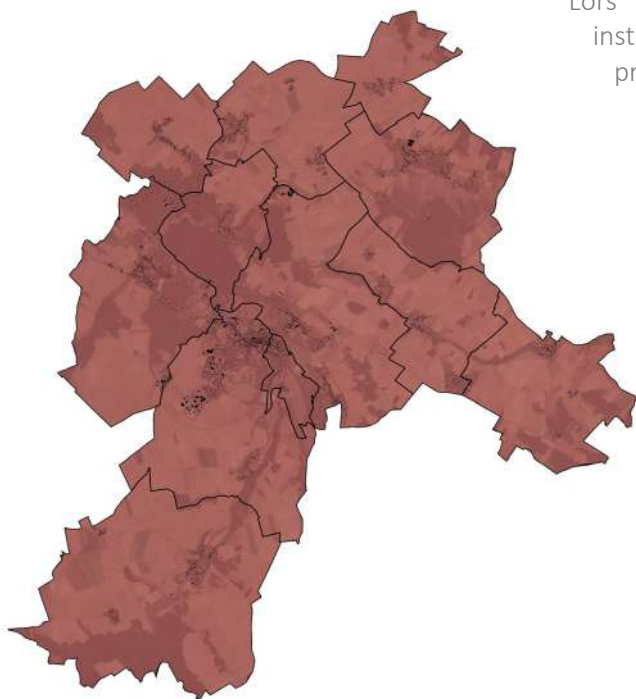
- Pour les constructions à mixité fonctionnelle et d'intérêt général, l'emprise au sol et la surface de pleine-terre pourront être définies en fonction des besoins de fonctionnement du site ou de l'activité.

art L151-37

13.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

*_Communes impactées par la modification
Source : Cittanova*



Lors de l'élaboration de la modification simplifiée, le service instructeur de la collectivité a été mobilisé afin de soumettre des propositions d'amélioration du règlement écrit entrant dans le cadre de la procédure. Parmi elles, une précision est à apporter au règlement écrit relativement à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme afin de permettre au service ADS de pouvoir faire appliquer les règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal à l'échelle du lot et ne pas se trouver contraint par celles édictées par le permis déposé.

Comme le permet le Code de l'Urbanisme, l'objectif de ce motif de modification est d'acter l'opposition dans le règlement à l'article R.151.21, et ainsi éviter que « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme* ».

13.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif, le règlement écrit a été amendé dans les dispositions générales à la page 28. Ces règles, applicables à toutes les zones du territoire, édictent des principes généraux à prendre en considération dans tous les projets en plus des dispositions présentes dans le règlement de la zone concernée. Ici, une simple phrase a été ajoutée à la page 28 dans la partie liée à l'implantation et la volumétrie afin de souligner que le PLUi s'oppose à l'application de l'article R151-21. Cela permettra au service ADS d'avoir un appui réglementaire pour appliquer le règlement par lot.

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.28)

LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations de hauteur ou d'emprise au sol.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il est à noter que le règlement du PLUi s'oppose à l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme et qu'ainsi, le règlement s'applique à chaque lot issu de division.

ok

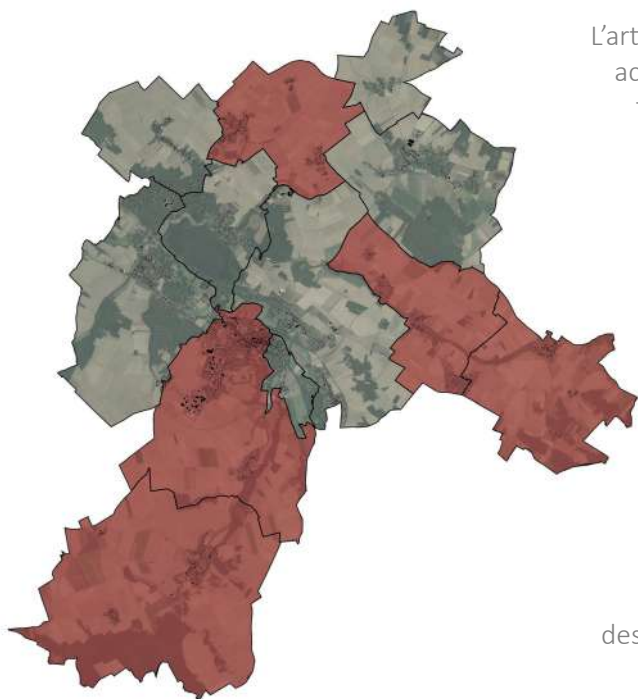
14

MOTIF N°14 - DISPOSITION PARTICULIÈRE SUR LA HAUTEUR AU FAÎTAGE

14.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

_Communes impactées par la modification
Source : Cittanova



L'article 2 de chacune des zones habitées du territoire comporte actuellement des dispositions particulières liées à des subtilités territoriales. Parmi elles, la première était celle voulant que la hauteur des constructions sera limitée à un maximum de 4 mètres à l'égout du toit (soit R+C) pour les zones habitées (UA, UB, UC et 1AUh) des communes présentant un profil urbain de gabarit plus réduit que sont les communes de Néron, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien, Senantes et l'ensemble de Vacheresses-les-Basses à Nogent-le-Roi.

Pour cette même raison qui vise à conserver la silhouette villageoise de ces bourgs relativement bas, et afin d'éviter tout détournement de la règle, une hauteur au faîtage est ajoutée via ce motif de modification afin de s'associer à la hauteur à l'égout du toit déjà applicable. Cette disposition limite ainsi la hauteur au faîtage à 9 mètres afin de respecter le caractère de ces communes basses et s'assurer que le profil des communes ne soit pas dénaturé.

14.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif, le règlement écrit a été amendé dans toutes les zones concernées par la disposition particulière liée aux communes de Néron, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien, Senantes et l'ensemble de Vacheresses-les-Basses à Nogent-le-Roi. A la hauteur limitée de 4 mètres à l'égout du toit a été ajoutée une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage. Cet ajout, opéré pour les zones UA, UB, UC et 1AUh permet ainsi de respecter le caractère existant de ces ensemble bâtis et de s'assurer que les futurs projets viennent s'intégrer dans la silhouette globale des villages.

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.38 (UA), p.76 (1AUh))

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. La hauteur des constructions sera limitée à un maximum de 4 mètres à l'égout du toit (soit R+C) et 9 mètres au faîtage pour la zone UA des 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.

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.48 (UB))

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. La hauteur des constructions sera limitée à un maximum de 4 mètres à l'égout du toit (soit R+C) et 9 mètres au faîtage pour la zone UB des communes présentant un profil urbain de gabarit plus réduit. C'est le cas des communes de Néron, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien, Senantes et Vacheresses-les-Basses (à Nogent-le-Roi).

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.57 (UC))

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

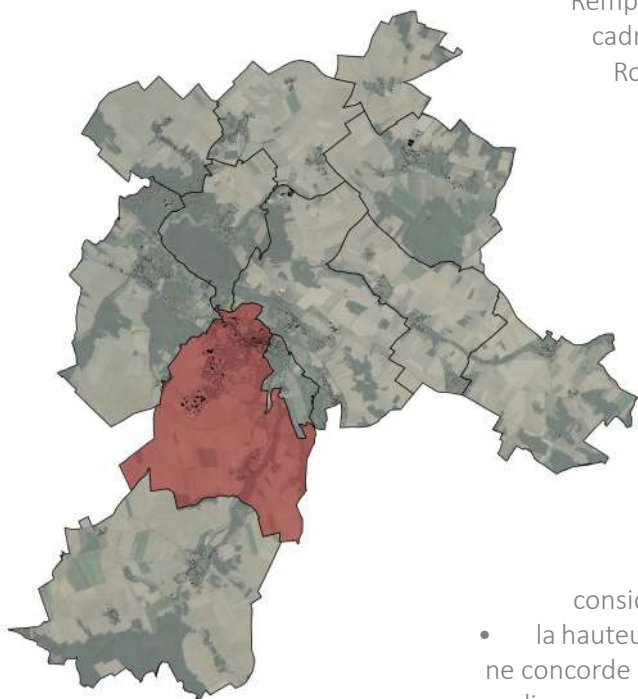
1. La hauteur des constructions sera limitée à un maximum de 4 mètres à l'égout du toit (soit R+C) et 9 mètres au faîtage pour la zone UC et UC1 des communes présentant un profil urbain de gabarit plus réduit. C'est le cas des communes de Néron, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien, Senantes et Vacheresses-les-Basses (à Nogent-le-Roi).

15.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit
OAP

_Communes impactées par la modification

Source : Cittànova



L'ancien site d'accueil de l'activité Exacompta située au 18 rue des Remparts à Nogent-le-Roi a été délaissé et fait désormais, dans le cadre du PLUi, l'objet d'un projet à travers l'OAP No3 de Nogent-le-Roi (parcelles AB0242, AB0243, AB0244, AB0245).

Dans le cadre du réaménagement du site en résidence seniors, le permis de construire proposé rencontre différents points qui imposent certaines modifications afin de mettre en concordance l'OAP et le règlement du PLUi, pour permettre la délivrance du permis de construire n°23 au nom de PHILIA Promotion Immobilier. Toutes les modifications nécessaires respectent l'esprit même du projet souhaité à l'origine.

L'objectif de ces modifications concerne les points suivants :

- Le nombre de places de stationnements imposé dans l'OAP est trop important et ne permet pas la réalisation du projet ;
- la gestion des eaux doit être cadrée différemment afin de permettre le rejet dans le réseau communal en considérant les incidences du projet sur le site ;
- la hauteur autorisée pour ce site dans le règlement écrit est trop faible et ne concorde pas avec la hauteur permise dans l'OAP. Il faut donc la remettre en lien.

15.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif, deux pièces du PLUi ont été modifiées : le règlement écrit (pièce 4.2) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3).

Le règlement écrit a été amendé à la page 38, c'est-à-dire dans la zone concernée par le projet puisque le site se trouve en zone UA2. Ce sont les dispositions particulières qui étaient un frein au projet puisque l'OAP permet une hauteur de R+2+C tandis que les dispositions particulières du règlement écrit n'autorisaient que 6m à l'égout du toit sur la rue des Remparts qui dessert ce secteur. Sur ce site de coeur de bourg, cette dispositions particulière n'a pas lieu d'être maintenue d'où l'ajout d'un libellé stipulant que cette règle des 6m ne s'applique pas « dans le cas où une prescription contraire est édictée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Cela laisse ainsi la latitude au projet de poursuivre les principes d'aménagement de l'OAP No3.

_Site Exacompta actuellement (photographies prise le 26.10.2021)

Source : Cittànova



_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.38)

4. Sur les terrains desservis par les rues des Écoles, des Remparts et des Clos, la hauteur maximum des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 6m (sauf dans le cas où une prescription contraire est édictée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation).

ok

_Extrait de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation avant la modification simplifiée n°1 (p.81)

Source : Cittànova

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1/ La connexion du site au tissu viaire sera possible via deux accès au sud. L'un passera par la place des Harengs ou la rue des remparts et sera à double sens de circulation, l'autre rejoindra la rue du Marché aux Légumes en sens unique. L'opération proposera un bouclage interne d'un accès à l'autre.

Une liaison douce reliera le secteur de projet au centre-bourg commercial de Nogent-le-Roi.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront respecter une hauteur maximale de R+2+C et poursuivre les règles architecturales édictées par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent.

L'aménagement devra accueillir des résidences et services destinés aux seniors.

Une part des constructions devront prévoir, sur la partie arrière des constructions, un espace de jardinet accessible pour les logements de rez-de-chaussée.

Les espaces publics devront intégrer du mobilier urbain type bancs et canisette.

Le bâtiment patrimonial de l'ancienne école devra être conservé. Les autres bâtiments pourront être réutilisés ou détruits en fonction du besoin et du potentiel estimé des structures.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

L'aménageur devra prévoir le raccordement du réseau pluvial au sud du site, vers l'exutoire du Roulebois.

pas d'obligation technique






4/ Une ou plusieurs zones de stationnement mutualisées prendront place au sein de l'opération, et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 30% de sa surface.

La végétalisation des espaces de stationnement est privilégiée, préférentiellement sous une forme plantée et non gazonnée.

Un minimum de 60 places de stationnement devra être prévu à des fins publiques afin de consolider la desserte des commerces. Les places de stationnement dédiées à la vocation résidentielle du site devront répondre aux besoins.

pas de besoins de 60 places

LÉGENDE

	Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif (résidence sénior)		Lien piétonnier à établir entre le site de projet et le cœur commercial du bourg
	Accessibilité à double sens via la place des Harengs ou la rue des remparts		Bâtiment patrimonial à conserver
	Sortie en sens unique du site vers la rue du Marché aux Légumes		

Les modifications exercées sur la pièce n°3 du PLUi n'impactent que les principes d'aménagement de l'OAP No3 « Coeur de ville » de Nogent-le-Roi (p.81), et plus spécifiquement les points 3 et 4.

Le point 3 traite de la gestion des eaux pluviales qui était trop restrictif puisqu'il imposait une gestion à la parcelle et d'orienter les eaux pluviales vers l'exutoire du Roulebois. La commune a souhaité encadrer cet aspect différemment en autorisant le raccordement au réseau communal mais en maintenant cette question de la contrainte technique. Aujourd'hui, cette souplesse permet d'avoir un projet adapté et respectueux de la servitude attenante.

Le point 4, pour sa part, est modifié afin de lever l'attente minimal de 60 places sur le projet qui est surévaluée vis-à-vis du projet. L'ajustement conserve les aspects qualitatifs exigés à l'origine mais incite à calibrer le nombre de places de stationnement afin de répondre aux besoins de l'opération.

_Extrait de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation après la modification simplifiée n°1 (p.81)

Source : CITTÀnova

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1/ La connexion du site au tissu viaire sera possible via deux accès au sud. L'un passera par la place des Harengs ou la rue des remparts et sera à double sens de circulation, l'autre rejoindra la rue du Marché aux Légumes en sens unique. L'opération proposera un bouclage interne d'un accès à l'autre.

Une liaison douce reliera le secteur de projet au centre-bourg commercial de Nogent-le-Roi.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront respecter une hauteur maximale de R+2+C et poursuivre les règles architecturales édictées par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent.

L'aménagement devra accueillir des résidences et services destinés aux seniors.

Une part des constructions devront prévoir, sur la partie arrière des constructions, un espace de jardin accessible pour les logements de rez-de-chaussée.

Les espaces publics devront intégrer du mobilier urbain type bancs et canisette.

Le bâtiment patrimonial de l'ancienne école devra être conservé. Les autres bâtiments pourront être réutilisés ou détruits en fonction du besoin et du potentiel estimé des structures.


3/ Le rejet des eaux pluviales pourra se faire dans le réseau communal, sous réserve de la prise en compte des contraintes techniques et des servitudes en place au droit de la parcelle.


4/ Une ou plusieurs zones de stationnement mutualisées pourront prendre place au sein de l'opération, et devra y être privilégié un traitement perméable.


La végétalisation des espaces de stationnement est privilégiée, préférentiellement sous une forme plantée et non gazonnée.


Le nombre de places de stationnement devra être calibré afin de répondre aux besoins de l'opération.


LÉGENDE

 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif (résidence sénior)

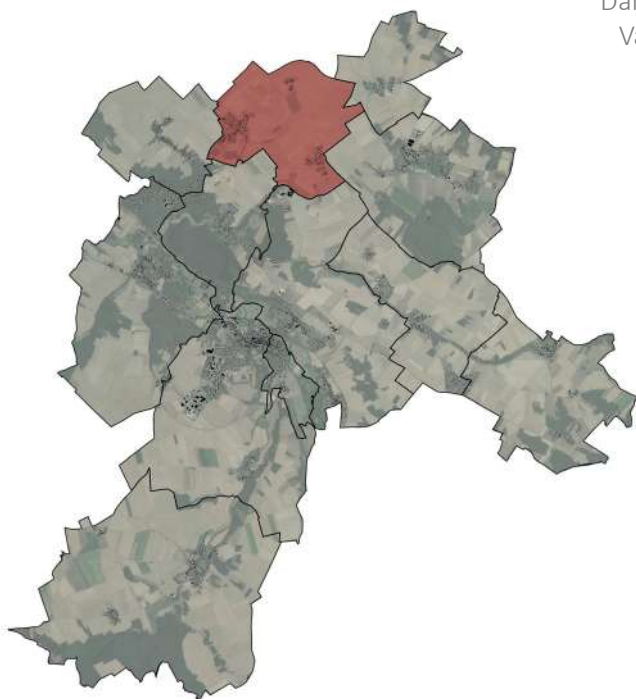
 Accessibilité à double sens via la place des Harengs ou la rue des remparts

 Sortie en sens unique du site vers la rue du Marché aux Légumes

 Lien piétonnier à établir entre le site de projet et le cœur commercial du bourg

 Bâtiment patrimonial à conserver

16.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

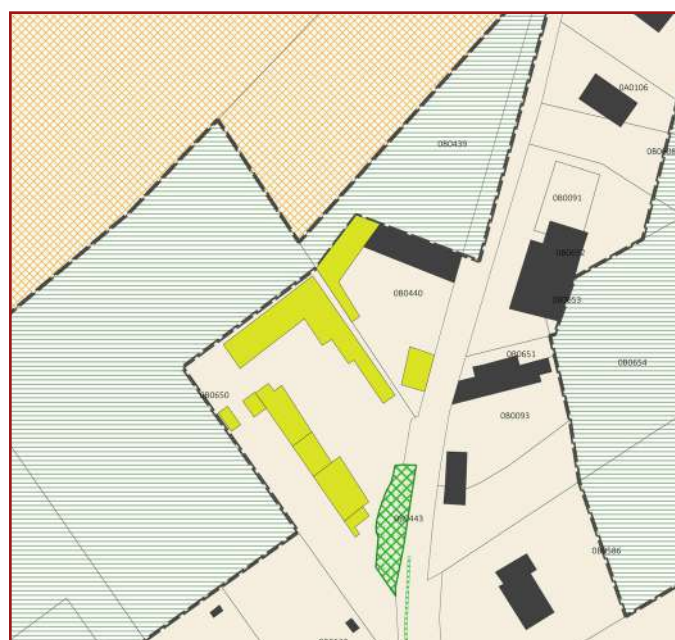
Pièce impactée
Règlement graphique*_Communes impactées par la modification**Source : Cittanova*

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Territoire des Quatre Vallées, un inventaire exhaustif des bâtiments à usage agricole a été réalisé avec les élus et affiné par la Chambre d'Agriculture et les Services de l'Etat. Cet inventaire a permis de mettre en place une identification de tout le bâti à usage agricole du territoire en proposant, directement sur le règlement graphique, un habillage surfacique de couleur jaune. Cet habillage permet de représenter les bâtiments concernés mais n'implique aucune portée réglementaire puisqu'il ne s'agit pas d'une prescription. A ce titre, aucun changement au règlement écrit n'est à apporter.

Dans cet optique, plusieurs bâtiments présents sur les parcelles 440 et 650 de la section B de la commune de Saint-Laurent-la-Gâtine ont été repérés à tort au règlement graphique comme à usage agricole. La modification a ici pour objectif de supprimer l'habillage lié aux bâtiments à usage agricole sur ces bâtis.

16.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

La modification a permis ici de lever l'habillage surfacique sans portée réglementaire sur les bâtiments n'ayant pas ou plus d'usage agricole. Cette modification a un impact sur les pièces 4.2.10 et 4.2.29 du règlement graphique du PLUi.

*_Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée n°1**Source : Cittanova**_Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1**Source : Cittanova*

17

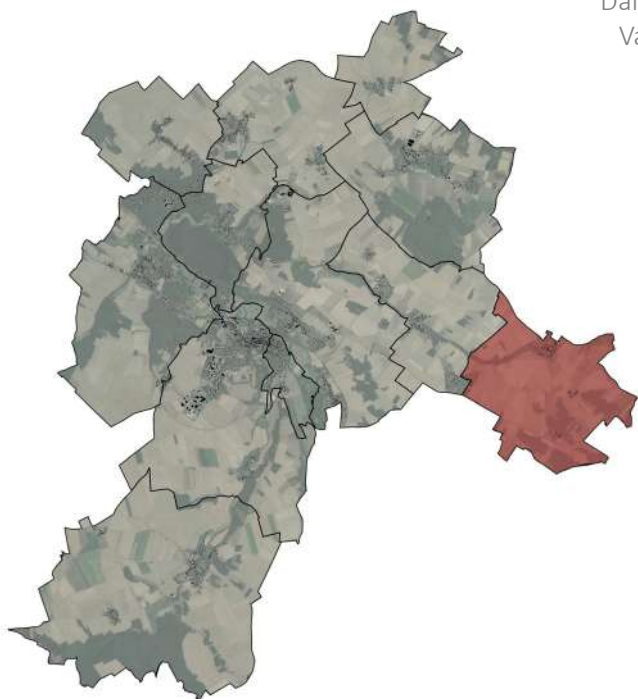
MOTIF N°17 - ERREUR MATÉRIELLE À SAINT-LUCIEN

17.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement graphique

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



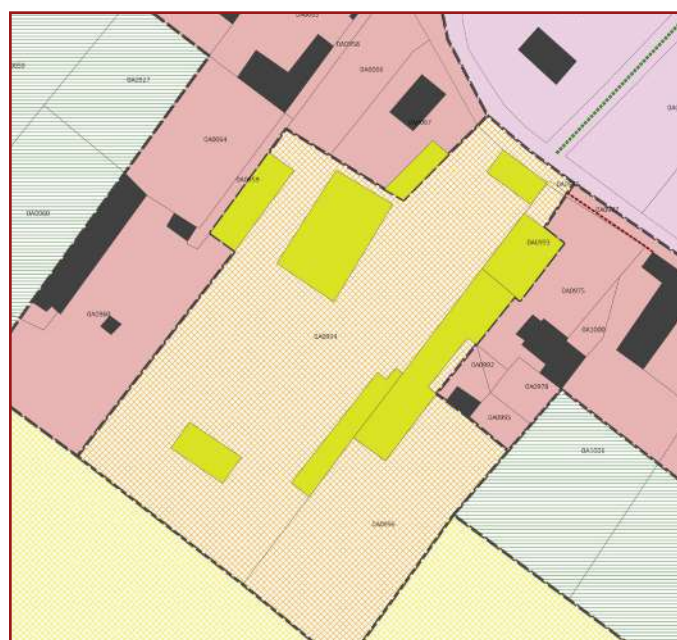
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Territoire des Quatre Vallées, un inventaire exhaustif des bâtiments à usage agricole a été réalisé avec les élus et affiné par la Chambre d'Agriculture et les Services de l'Etat. Cet inventaire a permis de mettre en place une identification de tout le bâti à usage agricole du territoire en proposant, directement sur le règlement graphique, un habillage surfacique de couleur jaune. Cet habillage permet de représenter les bâtiments concernés mais n'implique aucune portée réglementaire puisqu'il ne s'agit pas d'une prescription. A ce titre, aucun changement au règlement écrit n'est à apporter.

Dans cet optique, un bâtiment présent sur la parcelle 67 de la section A de la commune de Saint-Lucien a été repéré à tort au règlement graphique comme à usage agricole. La modification a ici pour objectif de supprimer l'habillage lié aux bâtiments à usage agricole sur ce bâti.

17.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

La modification a permis ici de lever l'habillage surfacique sans portée réglementaire sur le bâtiment n'ayant pas ou plus d'usage agricole. Cette modification a un impact sur les pièces 4.2.11 et 4.2.32 du règlement graphique du PLUi.

_Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée n°1
Source : Cittanova



_Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1
Source : Cittanova



18

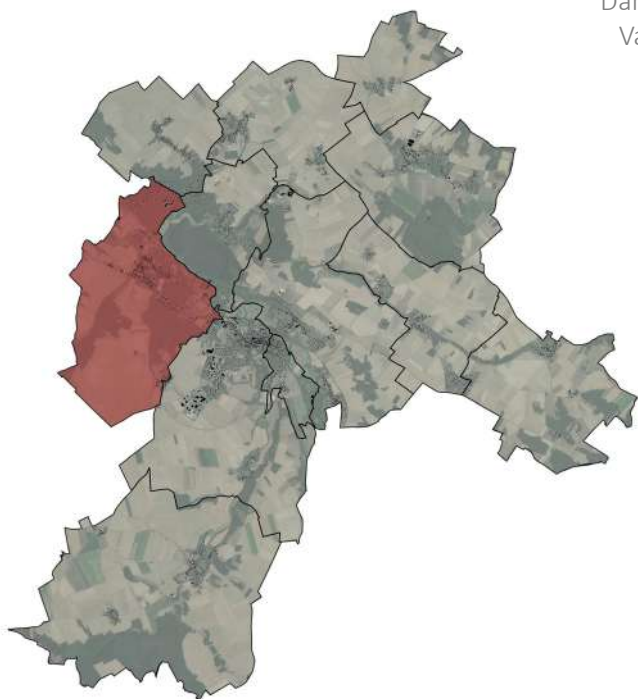
MOTIF N°18 - ERREUR MATÉRIELLE À CHAUDON

18.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement graphique

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Territoire des Quatre Vallées, un inventaire exhaustif des bâtiments à usage agricole a été réalisé avec les élus et affiné par la Chambre d'Agriculture et les Services de l'Etat. Cet inventaire a permis de mettre en place une identification de tout le bâti à usage agricole du territoire en proposant, directement sur le règlement graphique, un habillage surfacique de couleur jaune.

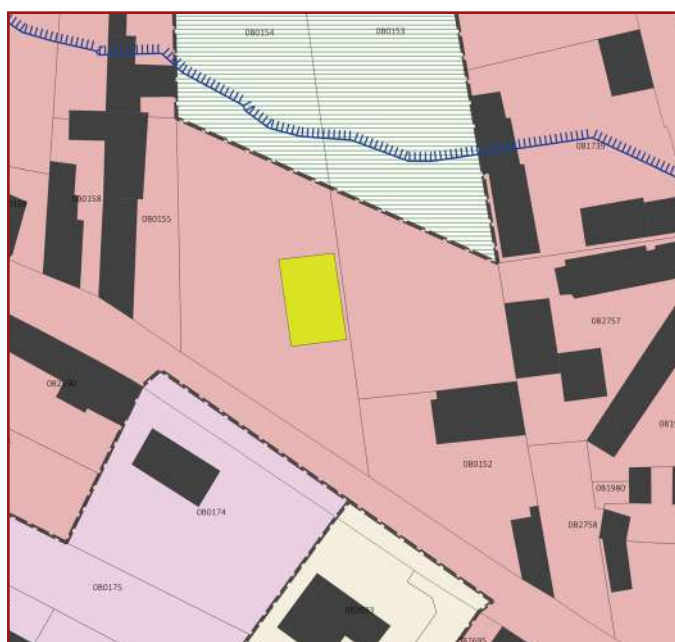
Cet habillage permet de représenter les bâtiments concernés mais n'implique aucune portée réglementaire puisqu'il ne s'agit pas d'une prescription. A ce titre, aucun changement au règlement écrit n'est à apporter.

Dans cet optique, un bâtiment présent sur la parcelle 154 de la section B de la commune de Chaudon a été repéré au règlement graphique comme à usage agricole. Ce bâtiment n'a aujourd'hui plus de fonction agricole. La modification a donc ici pour objectif de supprimer l'habillage lié aux bâtiments à usage agricole sur ce bâti.

18.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

La modification a permis ici de lever l'habillage surfacique sans portée réglementaire sur le bâtiment n'ayant pas ou plus d'usage agricole. Cette modification a un impact sur les pièces 4.2.2 et 4.2.14 du règlement graphique du PLUi.

_Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée n°1
Source : Cittanova



_Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1
Source : Cittanova



19

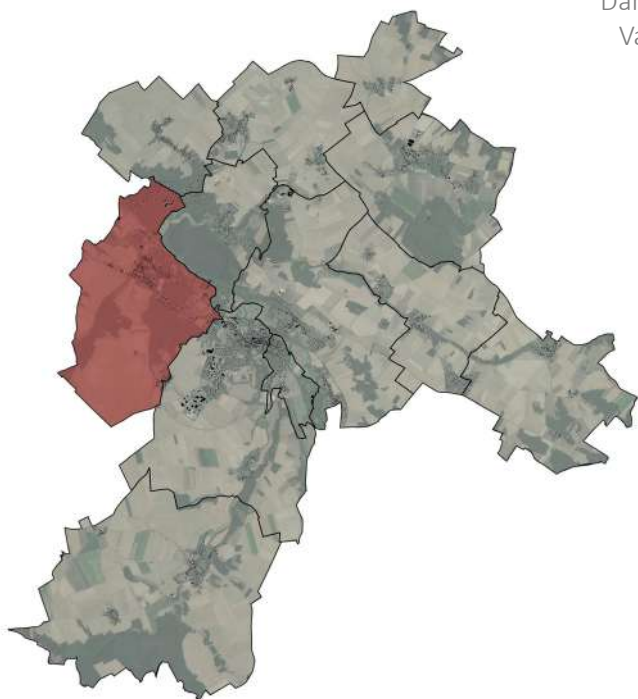
MOTIF N°19 - ERREUR MATÉRIELLE À CHAUDON

19.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement graphique

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Territoire des Quatre Vallées, un inventaire exhaustif des bâtiments à usage agricole a été réalisé avec les élus et affiné par la Chambre d'Agriculture et les Services de l'Etat. Cet inventaire a permis de mettre en place une identification de tout le bâti à usage agricole du territoire en proposant, directement sur le règlement graphique, un habillage surfacique de couleur jaune. Cet habillage permet de représenter les bâtiments concernés mais n'implique aucune portée réglementaire puisqu'il ne s'agit pas d'une prescription. A ce titre, aucun changement au règlement écrit n'est à apporter.

Dans cet optique, les bâtiments présents sur les parcelles 393 et 452 de la section B de la commune de Chaudon ont été repérés au règlement graphique comme à usage agricole. Ces bâtiments n'ont aujourd'hui plus de fonction agricole. La modification a donc ici pour objectif de supprimer l'habillage lié aux bâtiments à usage agricole sur ces bâtis.

19.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

La modification a permis ici de lever l'habillage surfacique sans portée réglementaire sur les bâtiments n'ayant pas ou plus d'usage agricole. Cette modification a un impact sur les pièces 4.2.2 et 4.2.14 du règlement graphique du PLUi.

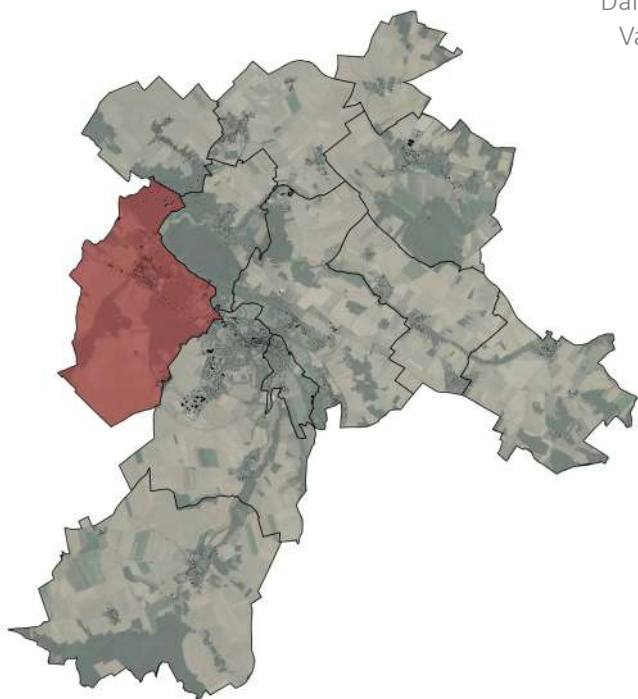
_Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée n°1
Source : Cittanova



_Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1
Source : Cittanova



20.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement graphique*_Communes impactées par la modification**Source : Cittanova*

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Territoire des Quatre Vallées, un inventaire exhaustif des bâtiments à usage agricole a été réalisé avec les élus et affiné par la Chambre d'Agriculture et les Services de l'Etat. Cet inventaire a permis de mettre en place une identification de tout le bâti à usage agricole du territoire en proposant, directement sur le règlement graphique, un habillage surfacique de couleur jaune.

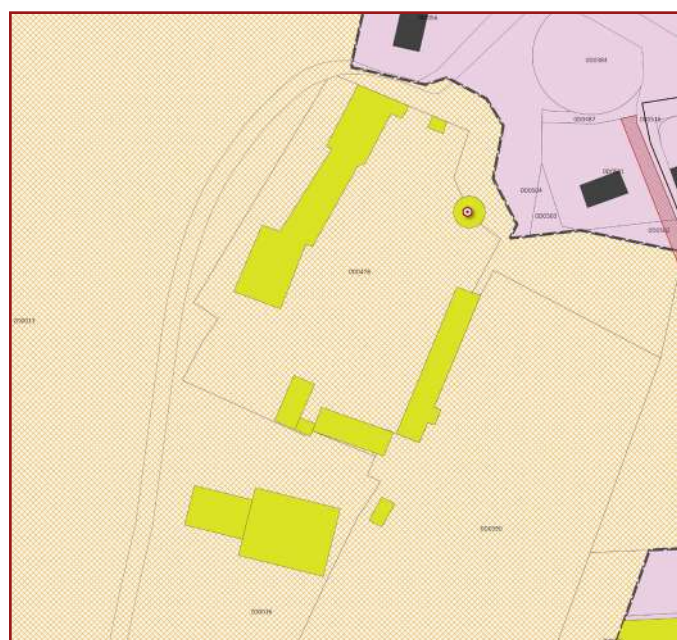
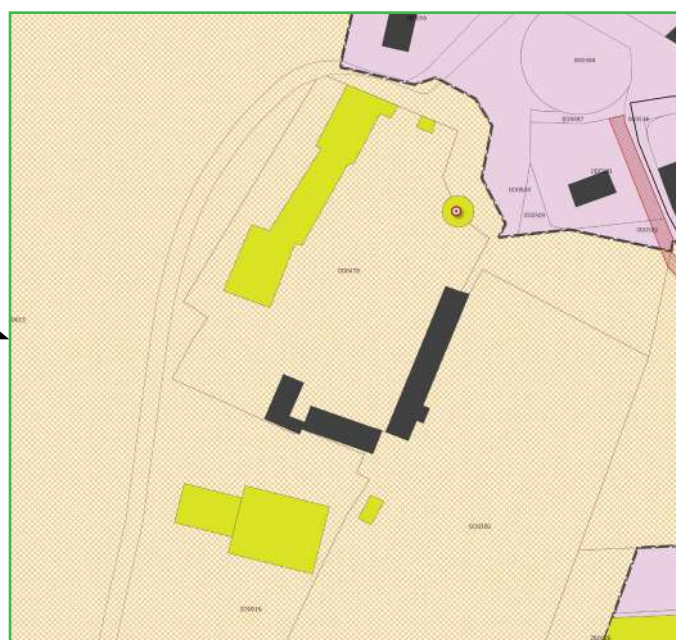
Cet habillage permet de représenter les bâtiments concernés mais n'implique aucune portée réglementaire puisqu'il ne s'agit pas d'une prescription. A ce titre, aucun changement au règlement écrit n'est à apporter.

Dans cet optique, les bâtiments présents sur les parcelles 390 et 478 de la section D et la parcelle 16 de la section ZO de la commune de Chaudon ont été repérés au règlement graphique comme à usage agricole. Ces bâtiments n'ont aujourd'hui plus de fonction agricole. La modification a donc ici pour objectif de supprimer l'habillage lié aux bâtiments à usage agricole sur ces bâtis.

pas

20.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

La modification a permis ici de lever l'habillage surfacique sans portée réglementaire sur les bâtiments n'ayant pas ou plus d'usage agricole. Cette modification a un impact sur les pièces 4.2.2 et 4.2.37 du règlement graphique du PLUi.

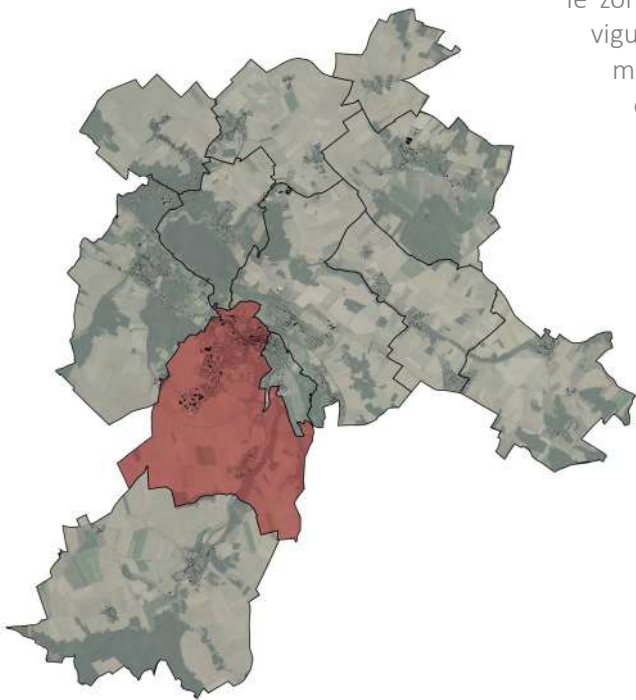
_Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée n°1
Source : Cittanova*_Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1*
Source : Cittanova

21.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement graphique

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le zonage a été dessiné sur la base du PLU précédent encore en vigueur au moment de ce projet de territoire. Toutefois, une erreur matérielle a été repérée au niveau du local de l'ancien Intermarché et son parking (parcelles AD0083, AD0084, AD0085 et AD0113) puisque ce secteur a été classé en UE dédié aux équipements et non en UX dédié aux activités.

L'objectif de ce motif de modification est de corriger l'erreur matérielle en reclassant ce secteur d'activité dans son classement UX dédié aux activités.

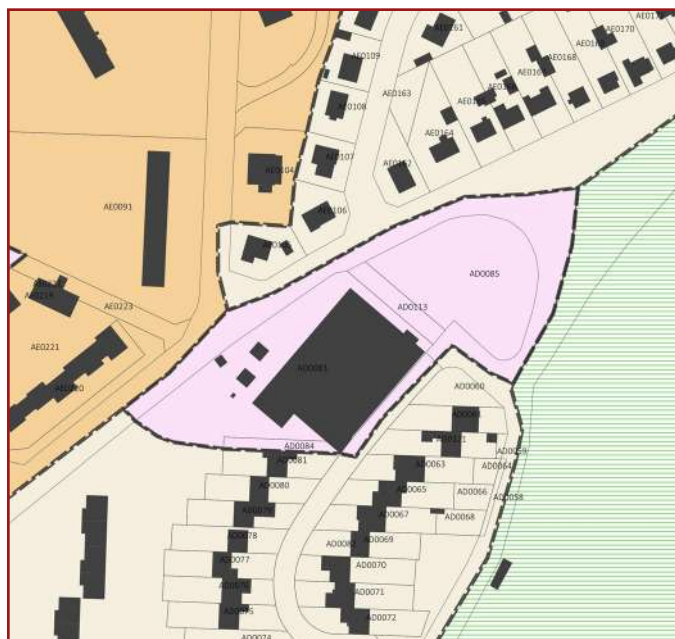


20.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

La modification a permis ici de rétablir l'erreur matérielle qui avait été actée dans le cadre du PLUi afin de replacer ce secteur dans son classement d'origine UX. Cela concerne donc l'ensemble des parcelles AD0083, AD0084, AD0085 et AD0113. Cette modification a un impact sur les pièces 4.2.9, 4.2.27 et 4.2.28 du règlement graphique du PLUi.

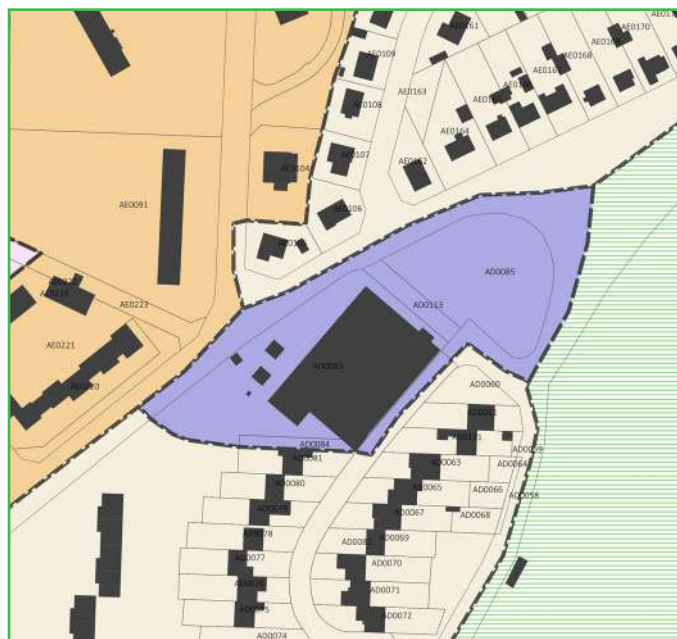
_Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée n°1

Source : Cittanova



_Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1

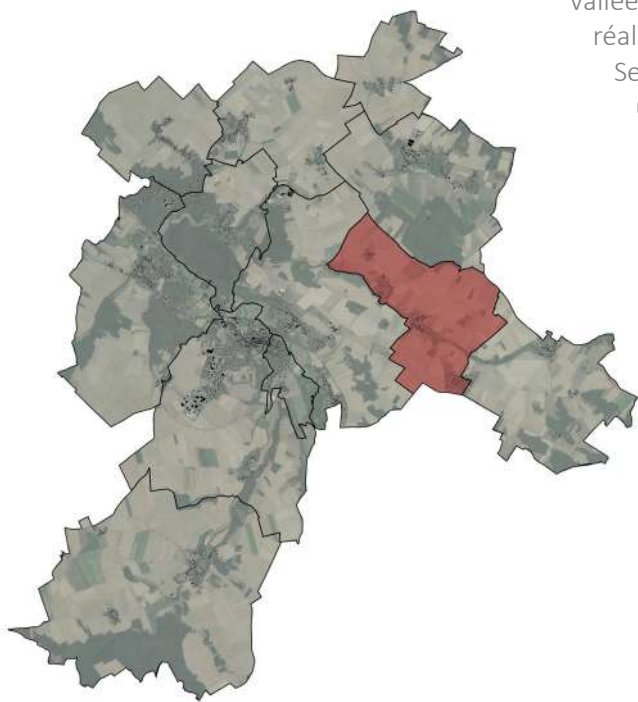
Source : Cittanova



22.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement graphique*_Communes impactées par la modification*

Source : Cittanova



Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Territoire des Quatre Vallées, un inventaire exhaustif des bâtiments à usage agricole a été réalisé avec les élus et affiné par la Chambre d'Agriculture et les Services de l'Etat. Cet inventaire a permis de mettre en place une identification de tout le bâti à usage agricole du territoire en proposant, directement sur le règlement graphique, un habillage surfacique de couleur jaune.

Cet habillage permet de représenter les bâtiments concernés mais n'implique aucune portée réglementaire puisqu'il ne s'agit pas d'une prescription. A ce titre, aucun changement au règlement écrit n'est à apporter.

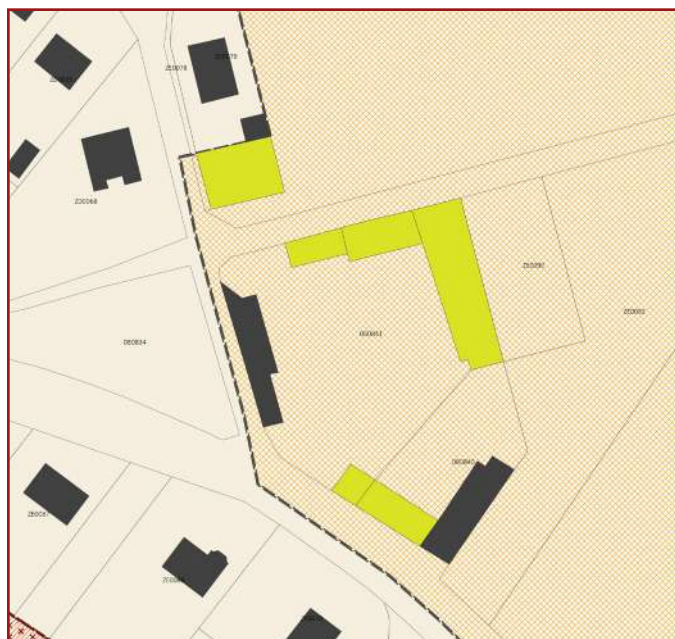
Dans cet optique, les bâtiments présents sur la parcelle 840 de la section B de la commune de Senantes ont été repérés au règlement graphique comme à usage agricole. Ces bâtiments n'ont aujourd'hui plus de fonction agricole. La modification a donc ici pour objectif de supprimer l'habillage lié aux bâtiments à usage agricole sur ce bâti.

22.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

La modification a permis ici de lever l'habillage surfacique sans portée réglementaire sur le bâtiment n'ayant pas ou plus d'usage agricole. Cette modification a un impact sur les pièces 4.2.12 et 4.2.34 du règlement graphique du PLUi.

_Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée n°1

Source : Cittanova

*_Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1*

Source : Cittanova



23

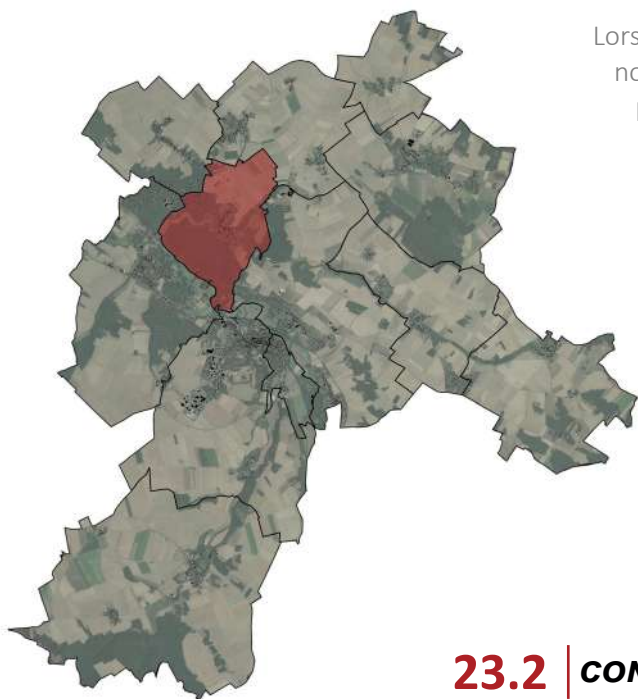
MOTIF N°23 - AJOUTS DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS À BRÉCHAMPS

23.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement graphique
Atlas des ER
Règlement écrit (annexe)

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



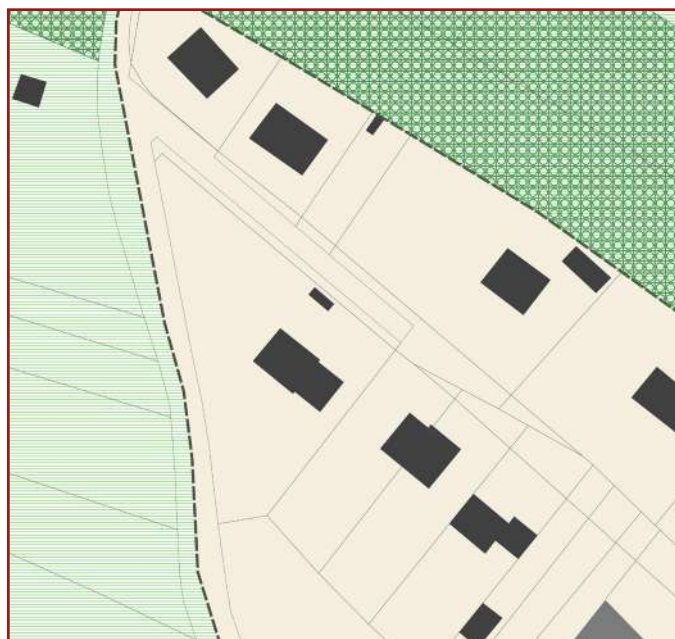
Lors de l'élaboration du PLUi, chaque commune a défini un certain nombre d'emplacements réservés identifiant des parcelles ou portions de parcelles vouées à être acquises par la collectivité lors de la prochaine vente de ces biens fonciers. L'emplacements réservés est en effet une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme intercommunal en vue d'une affectation prédéterminée.

La modification proposée ici a pour objectif d'ajouter deux emplacements réservés appuyés sur les contours cadastraux des parcelles 1707 et 1723 de la section A de la commune de Bréchamps. Au bénéfice de la commune, ces deux emplacements réservés visent à régulariser la largeur de la voirie du « chemin des haies ».

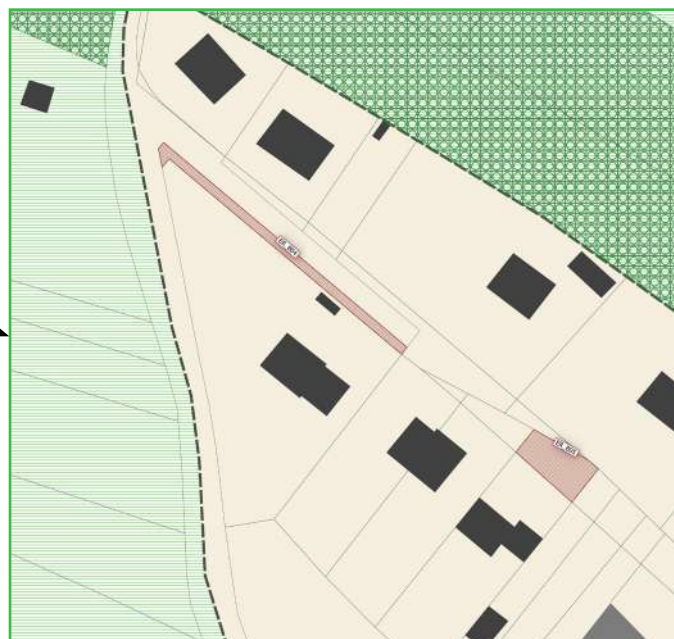
23.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

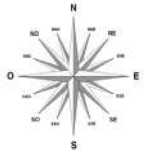
La modification a permis ici d'ajouter deux emplacements réservés : un sur la parcelle 0A1707 (ER_B04 de 104 m²) et un sur la parcelle 0A1723 (ER_B05 de 98 m²). L'ajout de ces deux emplacements réservés a impacté le règlement graphique sur les pièces 4.2.1 et 4.2.13 du PLUi avec l'ajout de ces deux prescriptions surfaciques et l'annexe du règlement écrit. La pièce 4.3 dédiée à l'Atlas des Emplacements réservés est également impacté par cet ajout puisque deux pages destinées aux emplacements ER_B04 et ER_B05 sont ajoutés pour la commune de Bréchamps et le tableau synthétisant tous les ER a été mis à jour (cf. pages suivantes).

_Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée n°1
Source : Cittanova



_Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1
Source : Cittanova





ER_B04 - RÉGULARISATION DE LA VOIRIE



BÉNÉFICIAIRE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

Commune de Bréchamps

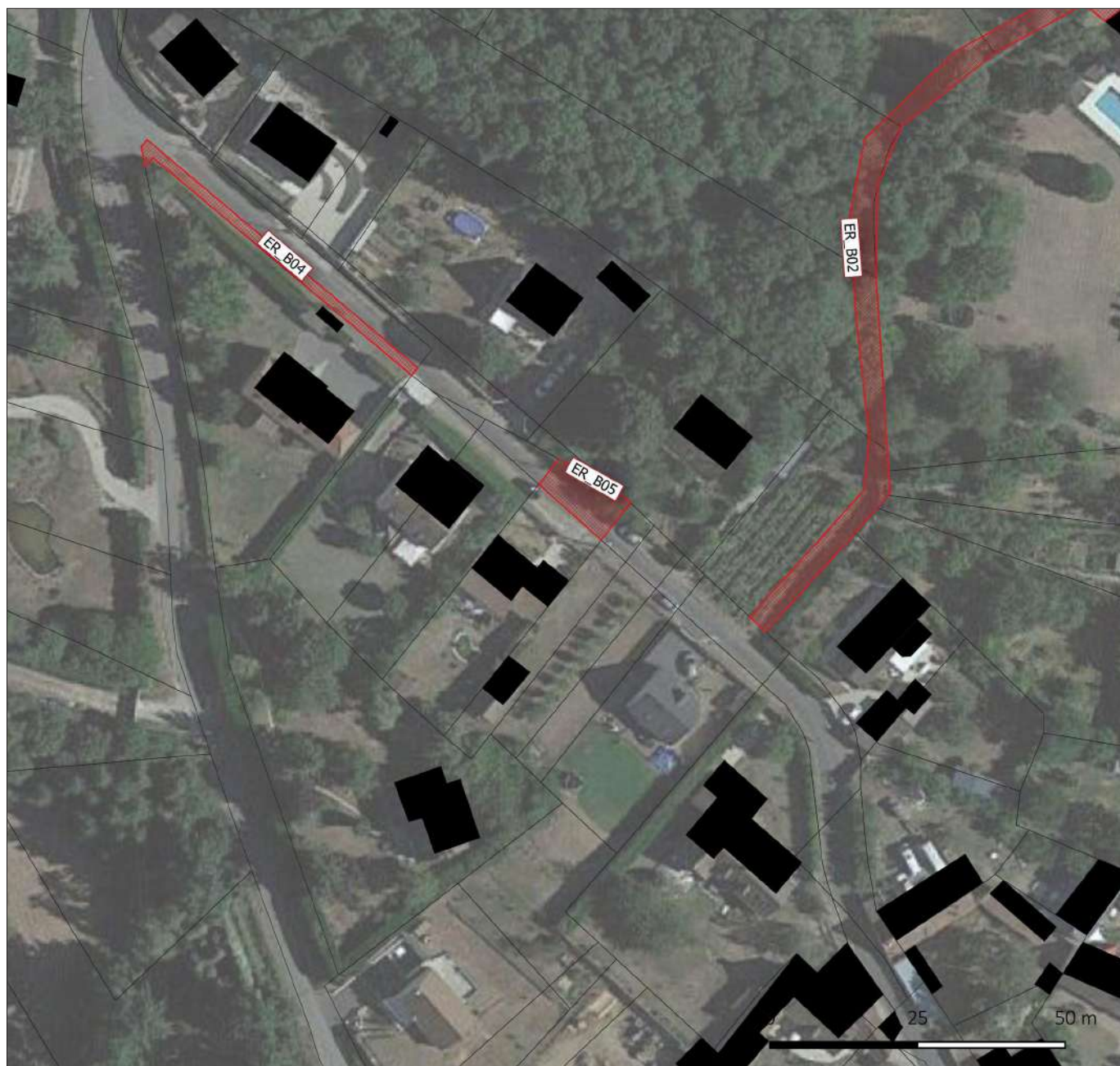
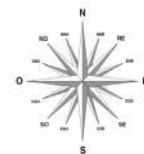
SUPERFICIE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ (M²) :

104 m²

PROJET CONCERNÉ PAR L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

Régularisation de la voirie

ER_B05 - RÉGULARISATION DE LA VOIRIE



BÉNÉFICIAIRE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

Commune de Bréchamps

SUPERFICIE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ (M²) :

98 m²

PROJET CONCERNÉ PAR L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

Régularisation de la voirie

_Extrait de l'Atlas des Emplacements réservés avant la modification simplifiée n°1

Source : Cittànova

COMMUNE	NOM DE L'ER	PROJET	SUPERFICIE
BRÉCHAMPS	ER_B01	EXTENSION DU CIMETIÈRE	795 M ²
	ER_B02	CRÉATION CHEMIN PIÉTON	613 M ²
	ER_B03	CHEMIN D'ACCÈS	278 M ²
CHAUDON	ER_CH01	GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	1 092 M ²
	ER_CH02	DÉPLACEMENT POTENTIEL DE L'ÉCOLE	14 353 M ²
	ER_CH03	ENTRETIEN ET ACCÈS DES BERGES	8 293 M ²
	ER_CH04	ÉLARGISSEMENT DE LA VOIRIE	607 M ²
	ER_CH05	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	12 M ²
	ER_CH06	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	146 M ²
	ER_CH07	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	502 M ²
	ER_CH08	CRÉATION D'UN CHEMIN PIÉTONNIER	1 572 M ²
	ER_CH09	LIEN PIÉTON AVEC NOGENT-LE-ROI	1 485 M ²
	ER_CH10	ENTRETIEN DES TALUS ET CHEMIN	1 799 M ²
	ER_CH11	RÉGULARISATION DU CHEMIN PIÉTON	746 M ²
	ER_CH12	AMÉNAGEMENT DU CARREFOUR	14 M ²
	ER_CH13	AMÉNAGEMENT DE CANALISATION AEP	1 190 M ²
COULOMBS	ER_C001	EXTENSION DU CIMETIÈRE	3 359 M ²
	ER_C002	CHEMIN D'ACCÈS VERS L'ÉCOLE	2 549 M ²
	ER_C003	PRÉVISION DE L'EXTENSION DE L'ÉCOLE	9 680 M ²
	ER_C004	AIRE DE STATIONNEMENT	1 229 M ²
	ER_C005	BOUCLAGE DE LA VOIRIE	914 M ²
	ER_C006	AGRANDISSEMENT DU STATIONNEMENT	684 M ²
CROISILLES	ER_CR01	EXTENSION DU BASSIN DE RÉTENTION	1 900 M ²
	ER_CR02	AMÉNAGEMENT D'UN ESPACE PUBLIC	5 635 M ²
FAVEROLLES	ER_F01	STATIONNEMENT POUR LE CIMETIÈRE	1 883 M ²
LES PINTHIÈRES	ER_P01	AMÉNAGEMENT D'ESPACE SPORTIF	4 087 M ²
LORMAYE	ER_LO1	LIEN PIÉTONNIER BERGE-CENTRE	1 004 M ²
	ER_LO2	RÉGULARISATION DE LA VOIRIE	48 M ²
	ER_LO3	EXTENSION DU STATIONNEMENT	841 M ²
NÉRON	ER_NE01	CHEMIN PIÉTON ET ACCÈS AUX BERGES	6 867 M ²
NOGENT-LE-ROI	ER_NO01	RESTRUCTURATION DU CARREFOUR	747 M ²
	ER_NO02	STATIONNEMENT ET VUE REMPARTS	690 M ²
SAINT-LUCIEN	ER_LU01	IMPLANTATION D'UNE ANTENNE RELAI	1 313 M ²
	ER_LU02	CRÉATION D'UN ESPACE PUBLIC	4 329 M ²
	ER_LU03	RÉGULATION DES EAUX	402 M ²
	ER_LU04	GESTION DES EAUX ET ESPACE DE NATURE	7 849 M ²
	ER_LU05	ENTRETIEN DU FOSSÉ	3 062 M ²
SENANTES	ER_S01	AGRANDISSEMENT ÉQUIPEMENT PUBLIC	1 146 M ²
TOTAL			93 715 M² (9,37 HA)

COMMUNE	NOM DE L'ER	PROJET	SUPERFICIE
BRÉCHAMPS	ER_B01	EXTENSION DU CIMETIÈRE	795 M ²
	ER_B02	CRÉATION CHEMIN PIÉTON	613 M ²
	ER_B03	CHEMIN D'ACCÈS	278 M ²
	ER_B04	RÉGULARISATION DE LA VOIRIE	104 M²
	ER_B05	RÉGULARISATION DE LA VOIRIE	98 M²
CHAUDON	ER_CH01	GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	1 092 M ²
	ER_CH02	DÉPLACEMENT POTENTIEL DE L'ÉCOLE	14 353 M ²
	ER_CH03	ENTRETIEN ET ACCÈS DES BERGES	8 293 M ²
	ER_CH04	ÉLARGISSEMENT DE LA VOIRIE	607 M ²
	ER_CH05	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	12 M ²
	ER_CH06	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	146 M ²
	ER_CH07	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	502 M ²
	ER_CH08	CRÉATION D'UN CHEMIN PIÉTONNIER	1 572 M ²
	ER_CH09	LIEN PIÉTON AVEC NOGENT-LE-ROI	1 485 M ²
	ER_CH10	ENTRETIEN DES TALUS ET CHEMIN	1 799 M ²
	ER_CH11	RÉGULARISATION DU CHEMIN PIÉTON	746 M ²
	ER_CH12	AMÉNAGEMENT DU CARREFOUR	14 M ²
	ER_CH13	AMÉNAGEMENT DE CANALISATION AEP	1 190 M ²
COULOMBS	ER_C001	EXTENSION DU CIMETIÈRE	3 359 M ²
	ER_C002	CHEMIN D'ACCÈS VERS L'ÉCOLE	2 549 M ²
	ER_C003	PRÉVISION DE L'EXTENSION DE L'ÉCOLE	9 680 M ²
	ER_C004	AIRE DE STATIONNEMENT	1 229 M ²
	ER_C005	BOUCLAGE DE LA VOIRIE	914 M ²
	ER_C006	AGRANDISSEMENT DU STATIONNEMENT	684 M ²
CROISILLES	ER_CR01	EXTENSION DU BASSIN DE RÉTENTION	1 900 M ²
	ER_CR02	AMÉNAGEMENT D'UN ESPACE PUBLIC	5 635 M ²
FAVEROLLES	ER_F01	STATIONNEMENT POUR LE CIMETIÈRE	1 883 M ²
LES PINTHIÈRES	ER_PO1	AMÉNAGEMENT D'ESPACE SPORTIF	4 087 M ²
LORMAYE	ER_LO1	LIEN PIÉTONNIER BERGE-CENTRE	1 004 M ²
	ER_LO2	RÉGULARISATION DE LA VOIRIE	48 M ²
	ER_LO3	EXTENSION DU STATIONNEMENT	841 M ²
NÉRON	ER_NE01	CHEMIN PIÉTON ET ACCÈS AUX BERGES	6 867 M ²
SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE	ER_SLLG01	CRÉATION PARKING À BOISSY	433 M ²
	ER_SLLG02	CRÉATION PARKING DU CIMETIÈRE	1 304 M ²
NOGENT-LE-ROI	ER_NO01	RESTRUCTURATION DU CARREFOUR	747 M ²
	ER_NO02	STATIONNEMENT ET VUE REMPARTS	690 M ²
SAINT-LUCIEN	ER_LU01	IMPLANTATION D'UNE ANTENNE RELAI	1 313 M ²
	ER_LU02	CRÉATION D'UN ESPACE PUBLIC	4 329 M ²
	ER_LU03	RÉGULATION DES EAUX	402 M ²
	ER_LU04	GESTION DES EAUX ET ESPACE DE NATURE	7 849 M ²
	ER_LU05	ENTRETIEN DU FOSSÉ	3 062 M ²
SENANTES	ER_S01	AGRANDISSEMENT ÉQUIPEMENT PUBLIC	1 146 M ²
TOTAL			95 654 M² (9,56 HA)

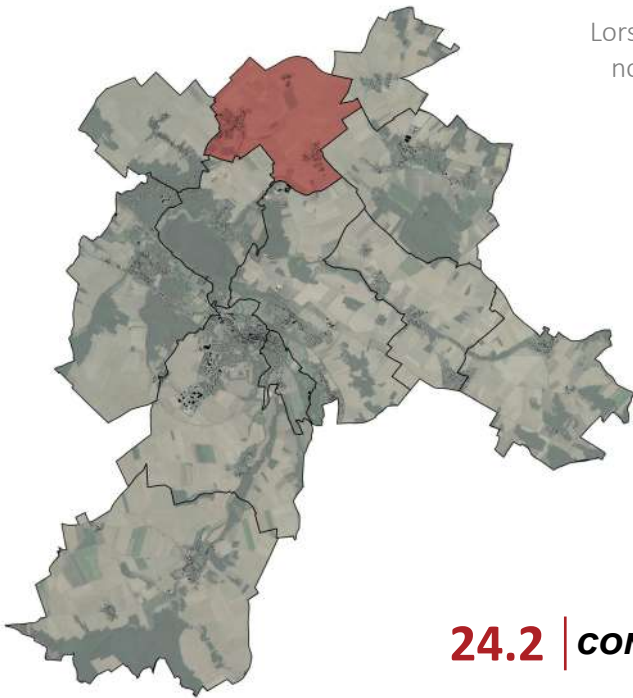
24

MOTIF N°24 - AJOUTS DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS À SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE

24.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement graphique
Atlas des ER
Règlement écrit (annexe)

_Communes impactées par la modification
Source : Cittanova



Lors de l'élaboration du PLUi, chaque commune a défini un certain nombre d'emplacements réservés identifiant des parcelles ou portions de parcelles vouées à être acquises par la collectivité lors de la prochaine vente de ces biens fonciers. L'emplacements réservés est en effet une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme intercommunal en vue d'une affectation prédéterminée.

La modification proposée ici a pour objectif d'ajouter deux emplacements réservés appuyés sur les contours cadastraux des parcelles 290 de la section C et 61 de la section A de la commune de Saint-Laurent-la-Gâtine. Au bénéfice de la commune, ces deux emplacements réservés visent à créer des aires de stationnement.

24.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

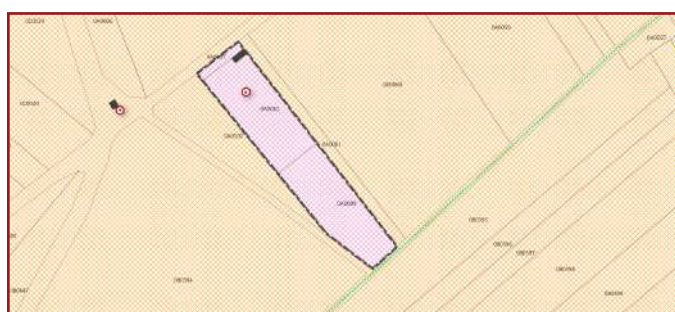
La modification a permis ici d'ajouter deux emplacements réservés : un sur la parcelle 0C0290 (ER_SLLG01 de 433 m²) et un sur la parcelle 0A0061 (ER_SLLG02 de 1304 m²). L'ajout de ces deux emplacements réservés a impacté le règlement graphique sur les pièces 4.2.10 et 4.2.30 du PLUi avec l'ajout de ces deux prescriptions surfaciques et l'annexe du règlement écrit.

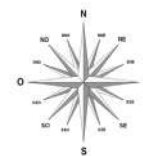
La pièce 4.3 dédiée à l'Atlas des Emplacements réservés est également impactée par cet ajout puisque les pages destinées aux emplacements réservés de la commune de Saint-Laurent-la-Gâtine sont ajoutée et le tableau synthétisant tous les ER a été mis à jour (cf. pages suivantes).

_Extraits du règlement graphique avant la modification simplifiée n°1
Source : Cittanova



_Extraits du règlement graphique après la modification simplifiée n°1
Source : Cittanova





ER_SLLG01 - CRÉATION D'UN PARKING À BOISSY



BÉNÉFICIAIRE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

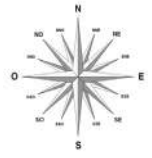
Commune de Saint-Laurent-la-Gâtine

SUPERFICIE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ (M²) :

433 m²

PROJET CONCERNÉ PAR L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

Création d'un parking à Boissy



BÉNÉFICIAIRE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

Commune de Saint-Laurent-la-Gâtine

SUPERFICIE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ (M²) :

1 304 m²

PROJET CONCERNÉ PAR L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

Création d'un parking pour le cimetière

_Extrait de l'Atlas des Emplacements réservés avant la modification simplifiée n°1

Source : Cittànova

COMMUNE	NOM DE L'ER	PROJET	SUPERFICIE
BRÉCHAMPS	ER_B01	EXTENSION DU CIMETIÈRE	795 M ²
	ER_B02	CRÉATION CHEMIN PIÉTON	613 M ²
	ER_B03	CHEMIN D'ACCÈS	278 M ²
CHAUDON	ER_CH01	GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	1 092 M ²
	ER_CH02	DÉPLACEMENT POTENTIEL DE L'ÉCOLE	14 353 M ²
	ER_CH03	ENTRETIEN ET ACCÈS DES BERGES	8 293 M ²
	ER_CH04	ÉLARGISSEMENT DE LA VOIRIE	607 M ²
	ER_CH05	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	12 M ²
	ER_CH06	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	146 M ²
	ER_CH07	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	502 M ²
	ER_CH08	CRÉATION D'UN CHEMIN PIÉTONNIER	1 572 M ²
	ER_CH09	LIEN PIÉTON AVEC NOGENT-LE-ROI	1 485 M ²
	ER_CH10	ENTRETIEN DES TALUS ET CHEMIN	1 799 M ²
	ER_CH11	RÉGULARISATION DU CHEMIN PIÉTON	746 M ²
	ER_CH12	AMÉNAGEMENT DU CARREFOUR	14 M ²
	ER_CH13	AMÉNAGEMENT DE CANALISATION AEP	1 190 M ²
COULOMBS	ER_C001	EXTENSION DU CIMETIÈRE	3 359 M ²
	ER_C002	CHEMIN D'ACCÈS VERS L'ÉCOLE	2 549 M ²
	ER_C003	PRÉVISION DE L'EXTENSION DE L'ÉCOLE	9 680 M ²
	ER_C004	AIRE DE STATIONNEMENT	1 229 M ²
	ER_C005	BOUCLAGE DE LA VOIRIE	914 M ²
	ER_C006	AGRANDISSEMENT DU STATIONNEMENT	684 M ²
CROISILLES	ER_CR01	EXTENSION DU BASSIN DE RÉTENTION	1 900 M ²
	ER_CR02	AMÉNAGEMENT D'UN ESPACE PUBLIC	5 635 M ²
FAVEROLLES	ER_F01	STATIONNEMENT POUR LE CIMETIÈRE	1 883 M ²
LES PINTHIÈRES	ER_P01	AMÉNAGEMENT D'ESPACE SPORTIF	4 087 M ²
LORMAYE	ER_LO1	LIEN PIÉTONNIER BERGE-CENTRE	1 004 M ²
	ER_LO2	RÉGULARISATION DE LA VOIRIE	48 M ²
	ER_LO3	EXTENSION DU STATIONNEMENT	841 M ²
NÉRON	ER_NE01	CHEMIN PIÉTON ET ACCÈS AUX BERGES	6 867 M ²
NOGENT-LE-ROI	ER_NO01	RESTRUCTURATION DU CARREFOUR	747 M ²
	ER_NO02	STATIONNEMENT ET VUE REMPARTS	690 M ²
SAINT-LUCIEN	ER_LU01	IMPLANTATION D'UNE ANTENNE RELAI	1 313 M ²
	ER_LU02	CRÉATION D'UN ESPACE PUBLIC	4 329 M ²
	ER_LU03	RÉGULATION DES EAUX	402 M ²
	ER_LU04	GESTION DES EAUX ET ESPACE DE NATURE	7 849 M ²
	ER_LU05	ENTRETIEN DU FOSSÉ	3 062 M ²
SENANTES	ER_S01	AGRANDISSEMENT ÉQUIPEMENT PUBLIC	1 146 M ²
TOTAL			93 715 M² (9,37 HA)

COMMUNE	NOM DE L'ER	PROJET	SUPERFICIE
BRÉCHAMPS	ER_B01	EXTENSION DU CIMETIÈRE	795 M ²
	ER_B02	CRÉATION CHEMIN PIÉTON	613 M ²
	ER_B03	CHEMIN D'ACCÈS	278 M ²
	ER_B04	RÉGULARISATION DE LA VOIRIE	104 M ²
	ER_B05	RÉGULARISATION DE LA VOIRIE	98 M ²
CHAUDON	ER_CH01	GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	1 092 M ²
	ER_CH02	DÉPLACEMENT POTENTIEL DE L'ÉCOLE	14 353 M ²
	ER_CH03	ENTRETIEN ET ACCÈS DES BERGES	8 293 M ²
	ER_CH04	ÉLARGISSEMENT DE LA VOIRIE	607 M ²
	ER_CH05	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	12 M ²
	ER_CH06	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	146 M ²
	ER_CH07	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	502 M ²
	ER_CH08	CRÉATION D'UN CHEMIN PIÉTONNIER	1 572 M ²
	ER_CH09	LIEN PIÉTON AVEC NOGENT-LE-ROI	1 485 M ²
	ER_CH10	ENTRETIEN DES TALUS ET CHEMIN	1 799 M ²
	ER_CH11	RÉGULARISATION DU CHEMIN PIÉTON	746 M ²
	ER_CH12	AMÉNAGEMENT DU CARREFOUR	14 M ²
	ER_CH13	AMÉNAGEMENT DE CANALISATION AEP	1 190 M ²
COULOMBS	ER_C001	EXTENSION DU CIMETIÈRE	3 359 M ²
	ER_C002	CHEMIN D'ACCÈS VERS L'ÉCOLE	2 549 M ²
	ER_C003	PRÉVISION DE L'EXTENSION DE L'ÉCOLE	9 680 M ²
	ER_C004	AIRE DE STATIONNEMENT	1 229 M ²
	ER_C005	BOUCLAGE DE LA VOIRIE	914 M ²
	ER_C006	AGRANDISSEMENT DU STATIONNEMENT	684 M ²
CROISILLES	ER_CR01	EXTENSION DU BASSIN DE RÉTENTION	1 900 M ²
	ER_CR02	AMÉNAGEMENT D'UN ESPACE PUBLIC	5 635 M ²
FAVEROLLES	ER_F01	STATIONNEMENT POUR LE CIMETIÈRE	1 883 M ²
LES PINTHIÈRES	ER_PO1	AMÉNAGEMENT D'ESPACE SPORTIF	4 087 M ²
LORMAYE	ER_LO1	LIEN PIÉTONNIER BERGE-CENTRE	1 004 M ²
	ER_LO2	RÉGULARISATION DE LA VOIRIE	48 M ²
	ER_LO3	EXTENSION DU STATIONNEMENT	841 M ²
NÉRON	ER_NE01	CHEMIN PIÉTON ET ACCÈS AUX BERGES	6 867 M ²
SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE	ER_SLLG01	CRÉATION PARKING À BOISSY	433 M²
	ER_SLLG02	CRÉATION PARKING DU CIMETIÈRE	1 304 M²
NOGENT-LE-ROI	ER_NO01	RESTRUCTURATION DU CARREFOUR	747 M ²
	ER_NO02	STATIONNEMENT ET VUE REMPARTS	690 M ²
SAINT-LUCIEN	ER_LU01	IMPLANTATION D'UNE ANTENNE RELAI	1 313 M ²
	ER_LU02	CRÉATION D'UN ESPACE PUBLIC	4 329 M ²
	ER_LU03	RÉGULATION DES EAUX	402 M ²
	ER_LU04	GESTION DES EAUX ET ESPACE DE NATURE	7 849 M ²
	ER_LU05	ENTRETIEN DU FOSSÉ	3 062 M ²
SENANTES	ER_SO1	AGRANDISSEMENT ÉQUIPEMENT PUBLIC	1 146 M ²
TOTAL			95 654 M² (9,56 HA)



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

6 place Aristide Briand

02 37 83 49 33

<https://www.porteseureliennesidf.fr/>

Cittànova

74 boulevard de la Prairie au Duc

44 200 NANTES

02.40.08.03.80

www.cittanova.fr

