

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
NOTE DE PRÉSENTATION
ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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 DU PLUI

2



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'Île-de-France (CCPEIDF) a émis un arrêté en date du 13 septembre 2023 afin de prescrire une modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire des Quatre Vallées, afin d'adapter le règlement graphique en plusieurs secteurs.

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

La présente Modification de droit commun n°1 est cadré par l'article L153-37 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. PRÉAMBULE	P. 7
1] LE CONTEXTE TERRITORIAL	p. 8
2] LE PLUI EN VIGUEUR ET LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	p. 10
2.1_Le plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur	p. 10
2.2_Justification de la procédure de Modification de Droit commun	p. 11
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	P. 17
1] MOTIF N°1 : RECLASSEMENT EN N D'UN SECTEUR IDENTIFIÉ EN ZONE A À COULOMBS	p. 19
2] MOTIF N°2 : CORRECTION D'UNE ERREUR DE CLASSEMENT À NOGENT-LE-ROI	p. 21
3] MOTIF N°3 : CORRECTION D'UNE ERREUR D'HABILLAGE À NÉRON	p. 23
4] MOTIF N°4 : AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION À VAUBRUN	p. 25
5] MOTIF N°5 : SUPPRESSION DE LA ZONE APV À NOGENT-LE-ROI	p. 27
PARTIE C. BILAN CHIFFRÉ SUITE À LA MODIFICATION	P. 31
1] BILAN DES SURFACES AVANT LA MODIFICATION N°1 (MS1)	p. 32
2] BILAN DES SURFACES APRÈS LA MODIFICATION N°1	p. 33
PARTIE D. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION	P. 37
1] LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PADD EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS	p. 39
2] LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE	p. 40
3] LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LES MILIEUX NATURELS	p. 41
4] LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE	p. 41
5] LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'EAU ET LA GESTION DES DÉCHETS	p. 41
6] LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES	p. 41
7] LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ÉNERGIE ET LA QUALITÉ DE L'AIR	p. 41
8] ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES ESPACES NATURA 2000	p. 42
9] EXPOSÉ DES MOTIFS ET DES RAISONS DU CHOIX AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLE	p. 42
10] INCIDENCES DE LA MODIFICATION, MOTIF PAR MOTIF ET MESURES ÉVITER-RÉ-DUIRE-COMPENSER ÉVENTUELLES	p. 43
11] CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS DE SUIVI	p. 48
12] RÉSUMÉ NON TECHNIQUE	p. 48



PARTIE

A

PRÉAMBULE

1 | LE CONTEXTE TERRITORIAL

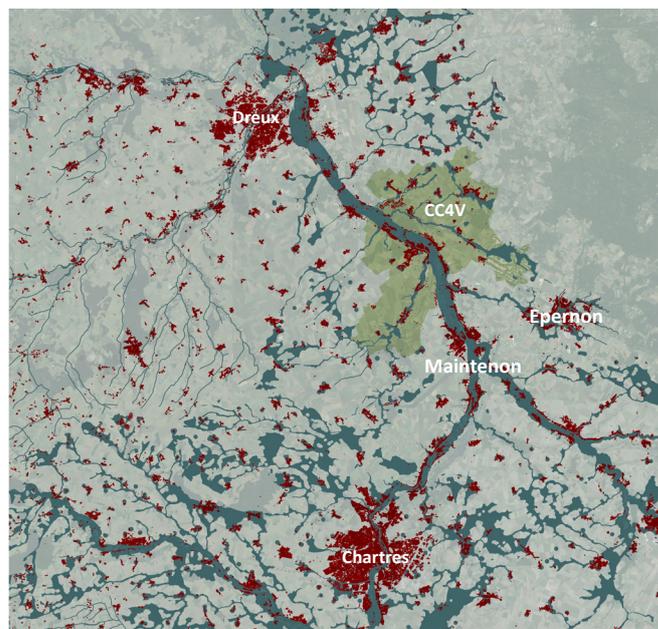
Afin de bien cerner les enjeux du territoire, et comprendre les marqueurs qui le définissent, un vrai travail de fond a été réalisé sur le terrain et à partir des bases de données à disposition. Ces éléments et ces différentes approches amènent à éclairer des tendances et des réalités, des chiffres issus des bases INSEE et des marqueurs de développements qui permettent de se projeter dans l'avenir du territoire.

En effet, ce n'est qu'en appréhendant le passé qu'il est possible de saisir les perspectives d'évolution, d'où l'importance centrale de faire émerger un diagnostic territorial et urbain pour définir le PADD. Plusieurs marqueurs sont à relever :

• UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE

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

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



PRINCIPAUX ENJEUX

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

La préservation du cadre de vie et le renforcement des connectivité

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

• UN TERRITOIRE COMPOSÉ DE 12 COMMUNES, RICHES D'UNE DIVERSITÉ AVÉRÉE

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

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

Moteurs de développement, les premières polarités de la CC4V regroupent la quasi-totalité des commerces du territoire, alors même que cette ancienne Communauté de communes est, depuis le 1er janvier 2017, une pièce d'une intercommunalité bien plus grande qu'est Les Portes Euréliennes d'Île-de-France et ses 41 communes.

PRINCIPAUX ENJEUX

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

Le renforcement du pôle commercial et le dynamisme des communes centres

• UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE SOUS INFLUENCE ET DES IMPACTS SUR L'URBANISATION

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

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

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

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

Des conditions de vie qui décrivent sa population : de jeunes cadres en dehors de 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

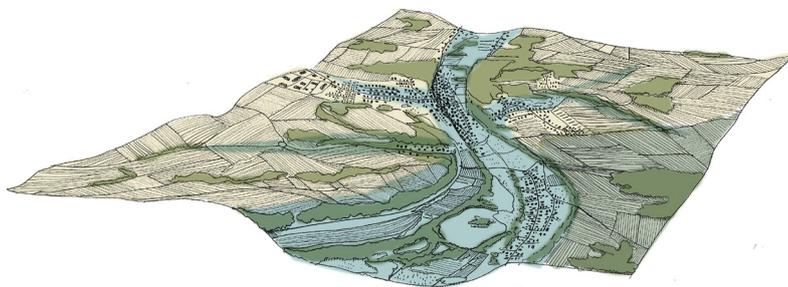
La variété du type de logements et du mode de tenure pour un accueil d'une population plus diversifiée

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

• ENTRE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL : DES ATOUTS MAJEURS

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

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



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

PRINCIPAUX ENJEUX

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

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

La protection des bâtiments d'exception et du patrimoine végétal

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

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

2 | LE PLUI EN VIGUEUR ET LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

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'emplois, 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 RESEAU AVEC LES COLLECTIVITES VOISINES

Le territoire est un écrin de ruralité entre des pôles structurant à l'échelle départementale, régionale voire nationale par sa proximité avec Paris. Il est plus que nécessaire aujourd'hui d'éveiller le territoire en confortant ses atouts et en renforçant ses réseaux, à la fois de communication mais aussi ses réseaux de déplacement.

La force de son environnement immédiat est aussi la faiblesse de son organisation interne puisque la population travaille peu sur le territoire d'où un besoin de développer et encourager les activités et la création d'emploi en consolidant les pôles et en soutenant la modernisation du territoire des Quatre Vallées.

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

La qualité du cadre de vie est le deuxième pilier du projet car il concourt activement au développement de l'attractivité territoriale. Il s'agit de conforter les identités des communes en valorisant leurs qualités patrimoniales et paysagères, de porter collectivement un projet solidaire et responsable sur le plan des ressources naturelles qu'offre le territoire des Quatre Vallées.

La qualité du 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 ADAPTEE ET DE QUALITE POUR UN TERRITOIRE DURABLE

Le territoire se projette également dans l'évolution des services à la population, que ce soit en termes d'équipements ou de logements, soit l'économie résidentielle afin de garantir le développement des équipements et services recherchés par les habitants.

Pour ce faire, le PADD du PLUi du territoire des Quatre Vallées entend affirmer une ambition de développement démographique en lien avec l'attractivité du territoire et ses capacités d'accueil. Il doit ainsi assurer une production de logements pour répondre aux besoins d'accueil résidentiel répartis, d'une façon équilibrée, entre les 12 communes du territoire et selon une répartition éclairée des réalités de chaque typologie de commune.

En s'appuyant sur une organisation territoriale qui valorise et renforce les centralités communales, qui conforte les moteurs structurants, il entend promulguer une politique de développement économe en foncier, garante de la préservation des espaces agricoles et naturels.

2.2 | JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Par arrêté en date du 13 septembre 2023, le Conseil communautaire de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France a prescrit la modification de droit commun n°1 du PLUi du territoire

des Quatre Vallées, afin d'adapter le document d'urbanisme aux besoins d'évolutions du zonage. Plus précisément, il s'agit de permettre les évolutions suivantes :

Motif n°1 : le reclassement d'une parcelle sans usage agricole à Coulombs

Les parcelles AD37 et AD38 à Coulombs, classées en zone A sont reclassées en zone N.

Motif n°2 : correction d'une erreur de classement sur une parcelle habitée à Nogent-le-Roi

La parcelle AE0104 à Nogent-le-Roi, classée en zone UC2 est reclassée en zone UC.

Motif n°3 : correction d'une erreur d'habillage sur des bâtiments agricoles à Néron

L'habillage surfacique d'usage agricole est levé sur les bâtiments des parcelles OD0795, OD0066 et OD0775 à Néron.

Motif n°4 : ajout d'un changement de destination à Chaudon

L'habillage surfacique d'usage agricole est levé sur le bâtiment de la parcelle OD0478 à Vaubrun et un changement de destination est ajouté pour permettre la réhabilitation du bâti.

Motif n°5 : suppression de la zone Apv à Nogent-le-Roi

La zone Apv est reclassée en zone agricole afin de répondre aux enjeux locaux.

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 5 évolutions souhaitées relèvent de la procédure décrite à l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, correspondant à une modification du PLUi dite « de droit commun », qui fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées puis sera soumis à enquête publique, avant d'être approuvé en Conseil Communautaire.

A noter que, selon les articles L153-42 à L153-44 :

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.»

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

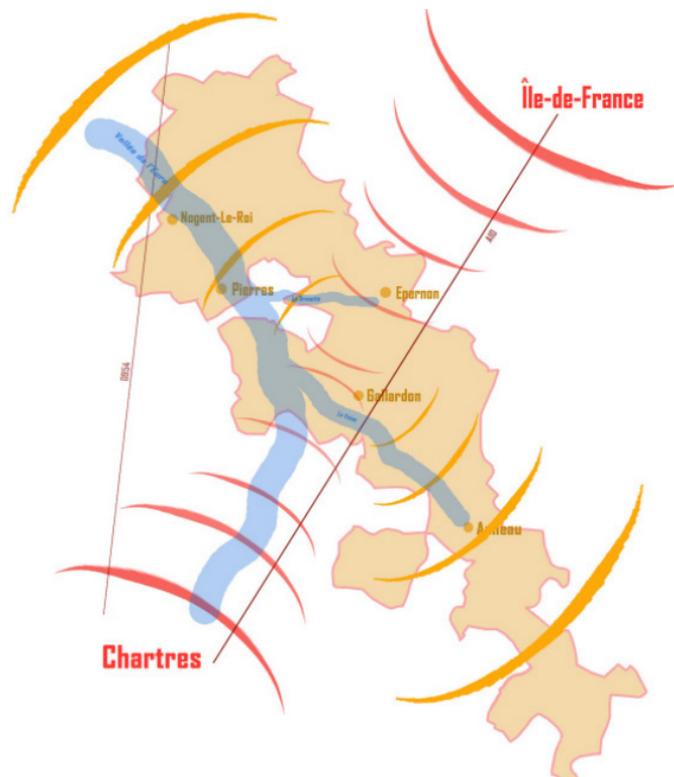
- > Renforcer une armature territoriale au service de la proximité ;
- > Encourager une intensification urbaine renforçant le dynamisme des bourgs ;
- > Veiller à s'adapter le territoire aux changements climatiques ;
- > S'assurer de la soutenabilité du projet de développement.

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 (DOO du SCoT, 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.

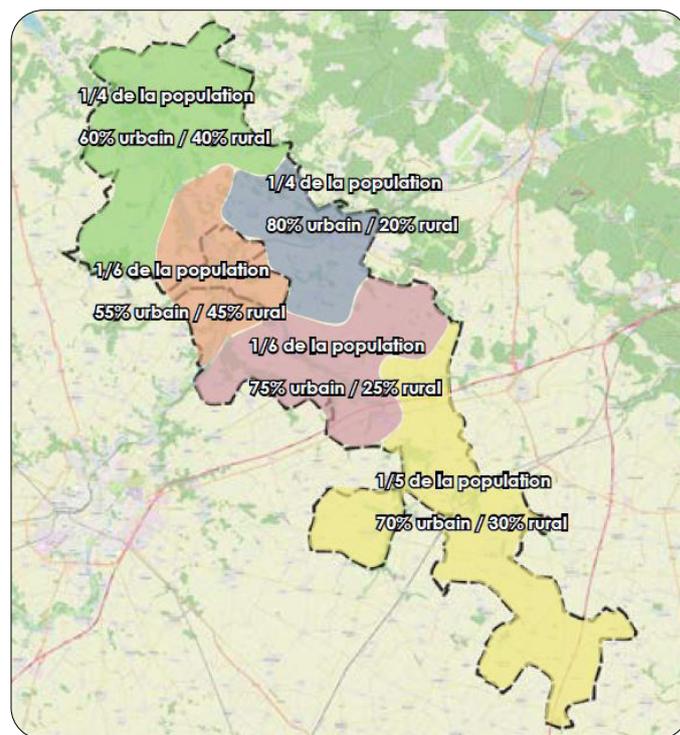
Orientations relatives au développement économique

- > Offrir les outils pour faciliter le développement économique du 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.

Un projet de territoire global (DOO du SCoT, p.27)



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

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 SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) instauré par la loi Grenelle 2 constitue la déclinaison régionale de la trame verte et bleue. Il est élaboré conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional TVB. Le schéma a été validé par ce comité régional et mis en vigueur en 2014.

A l'échelle locale, les documents d'aménagement de l'espace, d'urbanisme, de planification et projets des collectivités territoriales (SCoT, PLUi...) doivent prendre en compte la trame verte et bleue définie par le SRCE et l'affiner sur leur territoire.

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

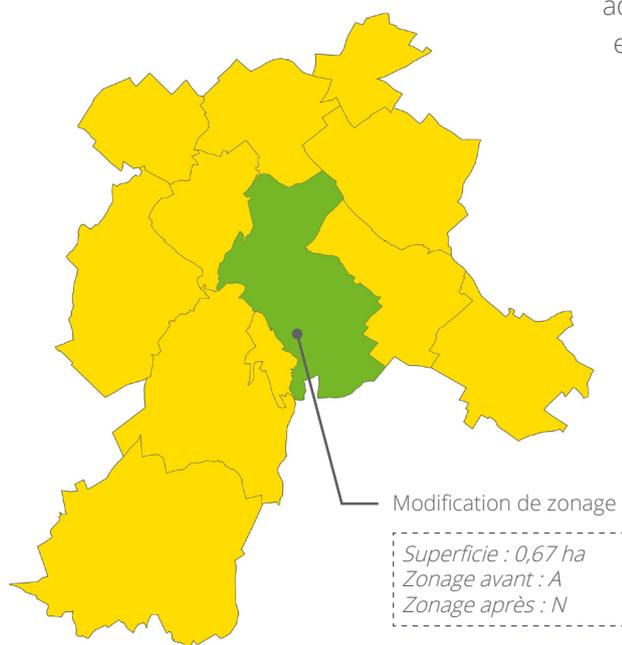
LES POINTS VISÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

1 | MOTIF N°1 : RECLASSEMENT EN ZONE NATURELLE D'UN SECTEUR IDENTIFIÉ EN ZONE AGRICOLE À COULOMBS

1.1 | OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Pièce du PLUi impactée
Règlement graphique

👉 Commune impactée par le motif de modification



Lors d'une décision émise le 14 novembre 2022 par le tribunal administratif d'Orléans, la Communauté de communes a été enjointe de modifier le classement des parcelles cadastrées AD37 et AD38 au lieu-dit *La Sablonnière* à Coulombs. Ces parcelles occupent communément une superficie de 6 767 m² et sont vierges de toute construction.

Classées en zone agricole dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire des Quatre Vallées entré en vigueur en février 2020, la commission considère néanmoins que, puisqu'« aucune pièce du dossier ne permet d'établir l'existence d'un potentiel agricole de ces parcelles, situées dans un espace largement urbanisé, leur classement en zone agricole apparaît, en raison de leur inclusion au sein d'un compartiment urbanisé et de leurs caractéristiques, entaché d'erreur manifeste d'appréciation ».

Dans le cadre de cette modification de droit commun n°1, ce motif vise donc à modifier le zonage agricole existant sur les parcelles AD37 et AD38 à Coulombs.

1.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT/APRÈS)

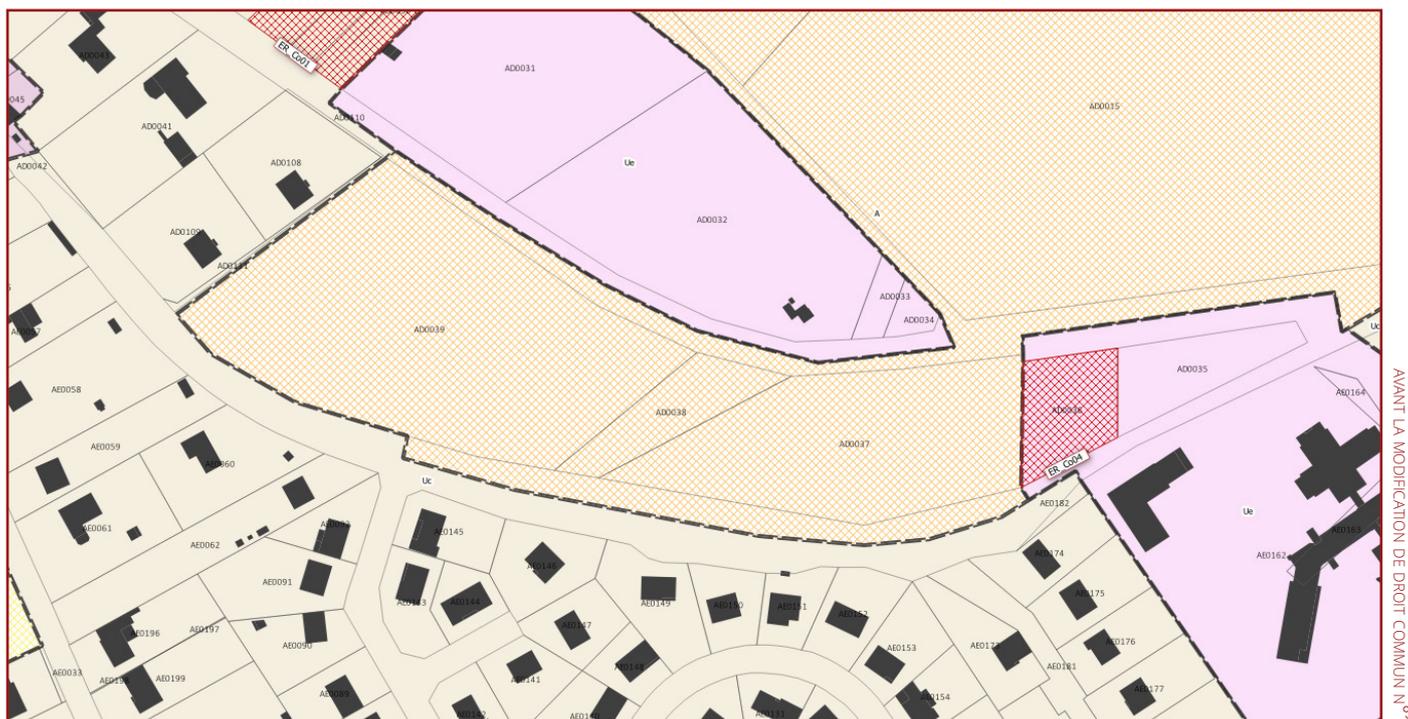
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du territoire des Quatre Vallées, les parcelles AD37 et AD38 ont été identifiées comme appartenant à la zone agricole, en ce sens qu'elle ne sont pas éligibles à la zone urbaine. La méthodologie de définition de la zone agricole décrite dans le rapport de présentation assume clairement que l'identification d'une zone agricole n'est pas nécessairement le reflet d'un usage agricole mais assure avant tout l'absence d'enveloppe urbaine.

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

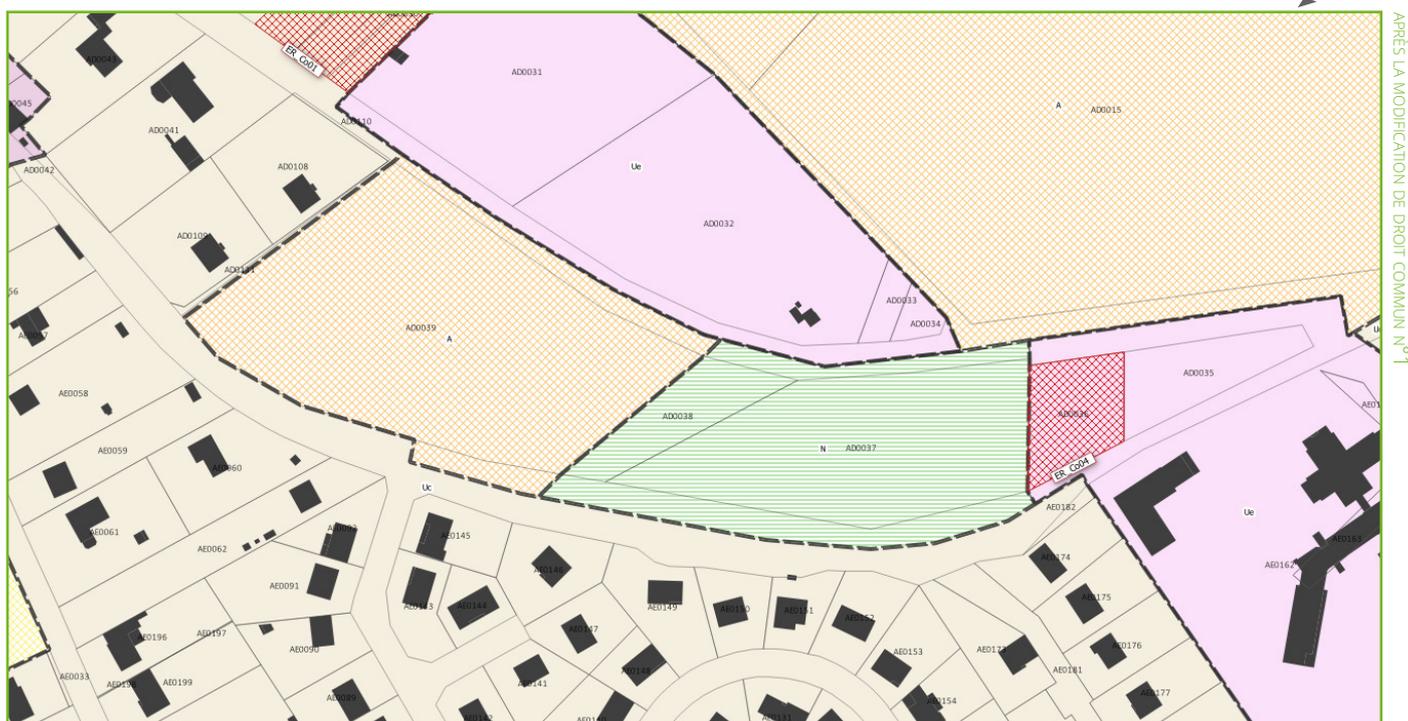
Sur la commune de Coulombs, les parcelles AD37, AD38 et AD39 ne sont pas bâties et sont cadrées par des voies de circulation (RD4 au nord, rue de la Cavée de Paris au sud). Présentant un fort dénivelé, ces parcelles ne sont pas cultivées mais se présentent sous la forme de friches.

Suite à la décision administrative, les parcelles AD37 et AD38 doivent faire l'objet d'un changement de zonage puisque la qualité agricole n'a pas été démontrée. Ces parcelles ne sont aujourd'hui pas éligibles à la zone urbaine et ne font pas l'objet d'un projet nécessitant le classement en zone « A urbaniser ». La modification du règlement graphique consiste donc ici à modifier le classement de ces deux parcelles depuis la zone A vers la zone N. Les zones N permettent notamment de cadrer les espaces qui ne peuvent pas être considérés comme constitutifs d'espace urbanisés au regard de l'absence de bâtiments, de leurs densités (non qualificatives de dent creuse) et de leur structuration.

AVANT_Extrait du règlement graphique du PLUi du territoire des Quatre Vallée approuvé



APRÈS_Extrait du règlement graphique du PLUi du territoire des Quatre Vallée modifié



1.3 | ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

La nouvelle délimitation, à la demande de la commission, vient rétablir l'affichage d'une absence d'occupation agricole des parcelles AD37 et AD38 et consolider la réalité d'une absence d'éligibilité à la zone urbanisée sur ce secteur non bâti et support d'aucun projet de développement porté par la collectivité.

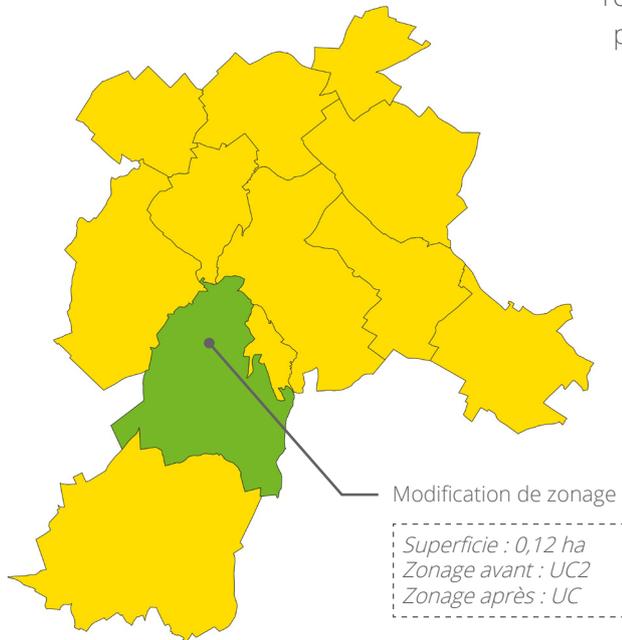
La modification du règlement graphique n'a pas d'incidence environnementale significative dans le cadre de ce motif n°1.

2 | MOTIF N°2 : CORRECTION D'UNE ERREUR DE CLASSEMENT SUR UNE PARCELLE HABITÉE À NOGENT-LE-ROI

2.1 | OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Pièce du PLUi impactée
Règlement graphique

Commune impactée par le motif de modification



Le motif n°2 de la modification de droit commun n°1 concerne le règlement graphique de la commune de Nogent-le-Roi et plus particulièrement sa zone habitée UC2 où une erreur matérielle a été constatée suite à l'approbation du PLUi. En effet, la parcelle AE0104 identifiée en zone UC2 est occupée par une habitation individuelle.

Pour rappel, la zone UC2 correspond au secteur accueillant de petits collectifs sous la forme d'opérations d'ensemble, ce qui ne permet pas d'avoir les mêmes possibilités d'évolution qu'en zone UC dédiée aux extensions pavillonnaires plus périphérique des villes avec un habitat individuel de densité moyenne.

L'objectif de ce motif de modification est donc de rectifier l'erreur matérielle observée en reclassant la parcelle AE0104 depuis la zone UC2 dans laquelle elle se trouve au PLUi approuvé vers la zone UC à laquelle elle devrait être rattachée.

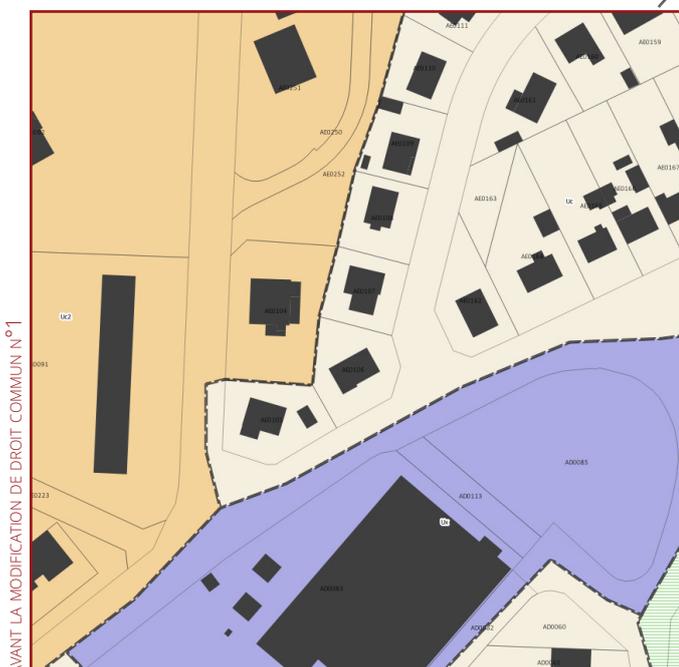
2.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT/APRÈS)

La modification est réalisée sur le document graphique en reclassant la parcelle AE0104 en zone UC alors même qu'elle était originellement en zone UC2 au PLUi approuvé.

Le transfert de surface est de l'ordre de 1 265 m² d'une zone urbaine vers une autre zone urbaine.

AVANT_Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé

APRÈS_Extrait du règlement graphique du PLUi modifié



2.3 | ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

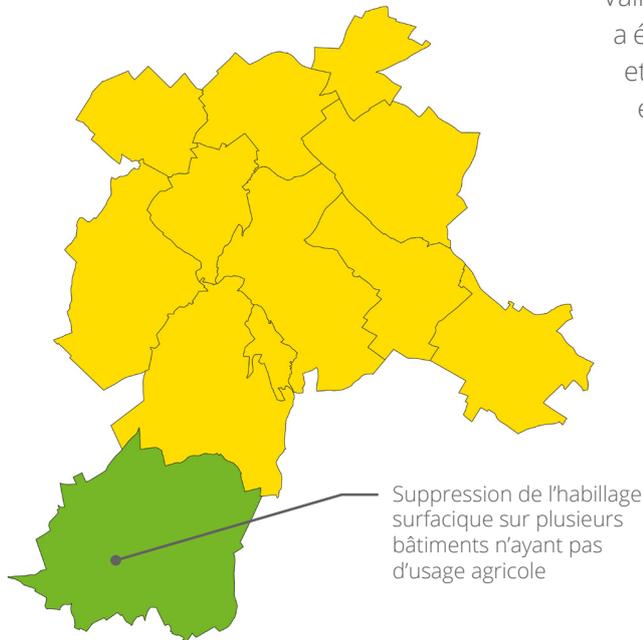
Le transfert de 1 265 m² de la zone UC2 vers la zone UC ne porte pas directement d'incidence environnementale positive ou négative et vise une rectification matérielle qui n'influence pas la prise en compte environnementale.

3 | MOTIF N°3 : CORRECTION D'UNE ERREUR D'HABILLAGE SUR DES BÂTIMENTS AGRICOLES À NÉRON

3.1 | OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Pièce du PLUi impactée
Règlement graphique

Commune impactée par le motif de modification



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 0795, 0066 et partiellement 0775 de la section 0D sur la commune de Néron (hameau de Feucherolles) 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.

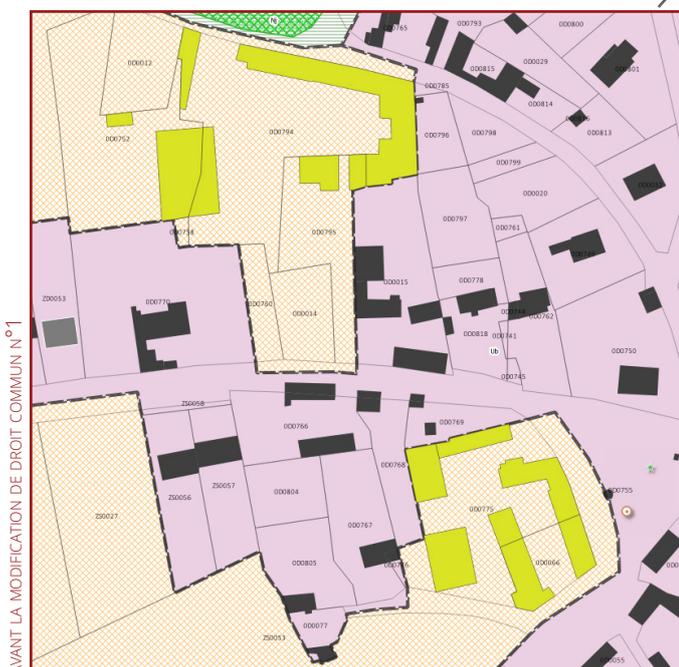
3.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT/APRÈS)

La modification a permis ici de lever l'habillage surfacique sans portée réglementaire sur les bâtiments n'ayant pas d'usage agricole.

Cette modification a un impact sur les pièces du règlement graphique du PLUi rattachées à la commune de Néron.

AVANT_Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé

APRÈS_Extrait du règlement graphique du PLUi modifié



AVANT LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

APRÈS LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

3.3 | ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

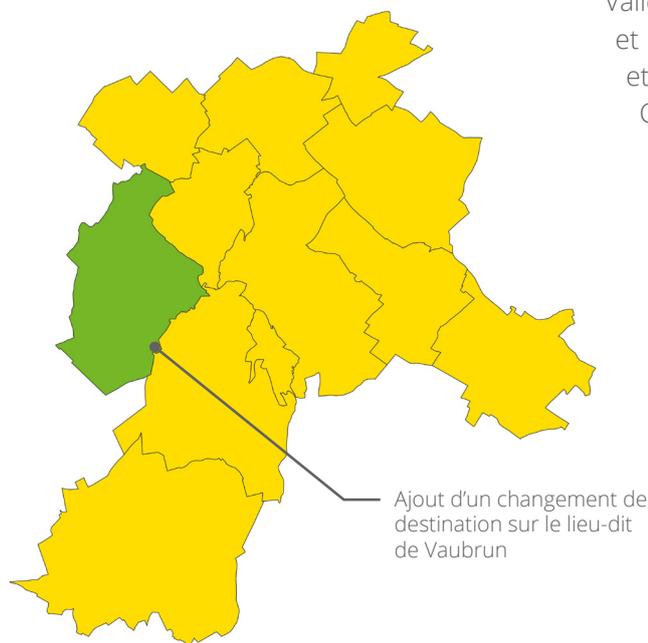
Les modifications apportées à l'habillage surfacique ne portent pas directement d'incidence environnementale positive ou négative et vise une rectification matérielle qui n'influence pas la prise en compte environnementale.

4 | MOTIF N°4 : AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION À VAUBRUN SUR LA COMMUNE DE CHAUDON

4.1 | OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Pièce du PLUi impactée
Règlement graphique

Commune impactée par le motif de modification



Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du territoire des Quatre Vallées, un inventaire exhaustif des bâtiments à usage agricole et des changements de destination a été réalisé avec les élus et affiné par la Chambre d'Agriculture et les Services de l'Etat. Cet habillage jaune 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 0D0478 à Chaudon ont été repérés au règlement graphique comme à usage agricole, alors même qu'ils ne répondent plus à cette fonction. La modification a donc ici pour objectif de supprimer l'habillage lié aux bâtiments à usage agricole sur ce bâti.

De plus, l'inventaire des changements de destination a permis d'en identifier 15 à l'échelle du territoire. Cette modification souhaite ajouter un changement de destination possible sur le bâtiment le plus à l'ouest afin de permettre sa transformation en équipement recevant du public, salle de séminaire et de réception, voire quelques gîtes.

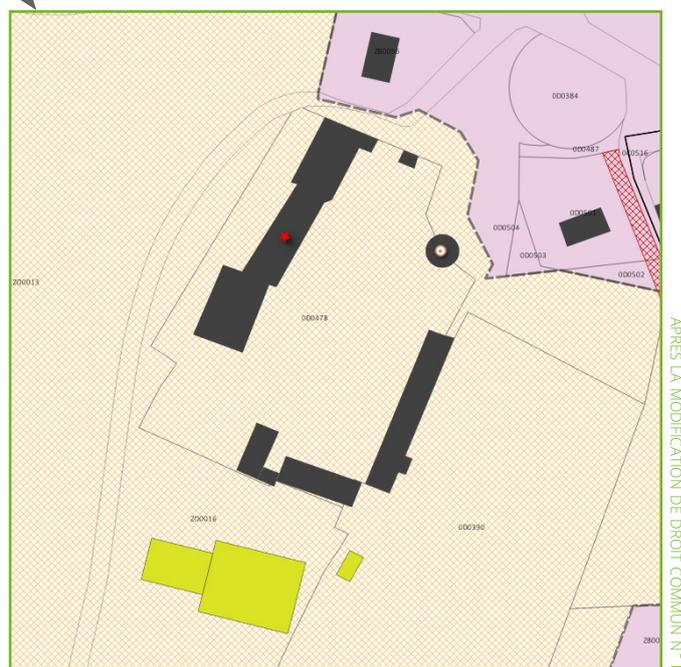
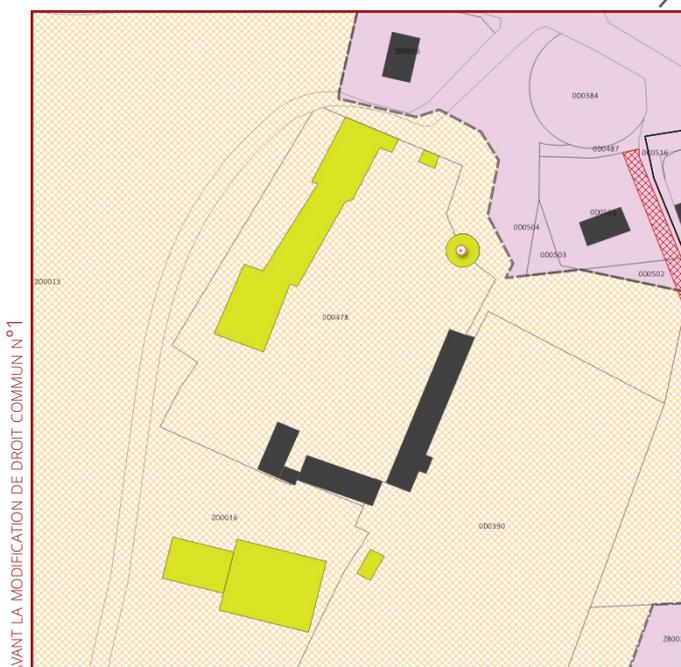
4.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT/APRÈS)

La modification a permis ici de lever l'habillage surfacique sans portée réglementaire sur les bâtiments n'ayant pas d'usage agricole et d'y ajouter une prescription ponctuelle sous la forme de changement de destination.

Cette modification a un impact sur les pièces du règlement graphique du PLUi rattachées à la commune de Chaudon.

AVANT_Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé

APRÈS_Extrait du règlement graphique du PLUi modifié



4.3 | **ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION**

Les modifications apportées à l'habillage surfacique ne portent pas directement d'incidence environnementale positive ou négative et vise une rectification matérielle qui n'influence pas la prise en compte environnementale.

Ce motif de modification a également pour objectif de préserver le patrimoine existant sur le territoire intercommunal par le biais d'un changement de destination qui vient accompagner un projet d'accueil du public permettant la mise en valeur locale et l'attractivité du secteur, d'où une meilleure prise en compte environnementale d'un point de vue paysager notamment.

D'autre part, et bien qu'un bâti supplémentaire ait été recensé, considérant que l'estimation du nombre de changements de destination effectif d'ici 2030 était très faible et demeure très stable, l'impact de ce motif de modification est inexistant.

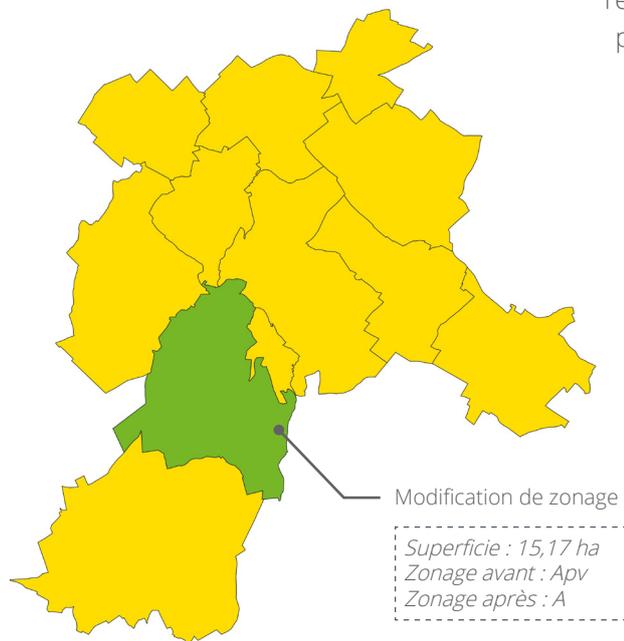
A noter finalement que la proximité de cet ensemble remarquable avec la zone urbaine en font un site particulièrement adapté pour ce changement de destination.

5 | MOTIF N°5 : SUPPRESSION DE LA ZONE APV À NOGENT-LE-ROI

5.1 | OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Pièce du PLUi impactée
Règlement graphique
Règlement écrit

👉 Commune impactée par le motif de modification



Le motif n°5 de la modification de droit commun n°1 concerne le règlement graphique de la commune de Nogent-le-Roi et plus particulièrement sa zone Apv qui s'étend en deux secteurs et sur cinq parcelles : ZC0020, ZC0021, ZC0040, ZC0043 et ZC0045.

Pour rappel, les zones Apv correspondent aux sites présentant un potentiel d'accueil d'une centrale photovoltaïque au sol et qui ont été identifiés comme idéals dans l'accueil d'une telle structure en raison de sa non utilisation à des fins agricoles, et de son faible potentiel agronomique.

L'objectif de ce motif de modification est, dans un premier temps, de venir répondre à une contestation publique face à la localisation de ce secteur Apv et, dans un second temps, de laisser la place aux documents de planification supérieurs (PCAET et PLUi des Portes Euréliennes) d'identifier et d'encadrer plus spécifiquement les

localisations pour des projets d'infrastructures de ce type.

A noter en effet que depuis l'approbation du PLUi des Quatre Vallées en 2020, aucun projet n'a été mis en oeuvre sur ce secteur Apv.

Pour répondre à ces deux enjeux, la collectivité souhaite supprimer le secteur Apv dans le document en vigueur et le restituer à la zone agricole à laquelle il appartient originellement. Cette modification n'a pas d'impact sur l'économie générale du projet puisque ce secteur s'appuie essentiellement sur la bonne déclinaison de la stratégie du PCAET à échelle élargie, ce qui demeure une réalité d'application avec la suppression de ce site ciblé. Le reclassement de ces secteurs Apv en zone A s'appuie sur plusieurs arguments portés par le public, et notamment :

- > la proximité du secteur Apv avec des boisements identifiés en Espaces Boisés Classés,
- > l'impact paysager possible du projet à proximité immédiate du hameau remarquable de Vâcheresse-les-Basses,
- > les parcelles ciblées en Apv sont le lieu de passage intense de gros gibiers qui se retrouveraient amenés, par la création d'une centrale au sol, à traverser les cultures ou descendre en direction des voies de circulation,
- > le projet serait visible depuis les chemins de grandes randonnées (GR) du chemin de Chartres largement pratiqués,
- > la proximité des habitations et le risque incendie que peut générer un tel projet,
- > la capacité du territoire à accueillir de tels projets bénéfiques pour l'intérêt général sur des friches.

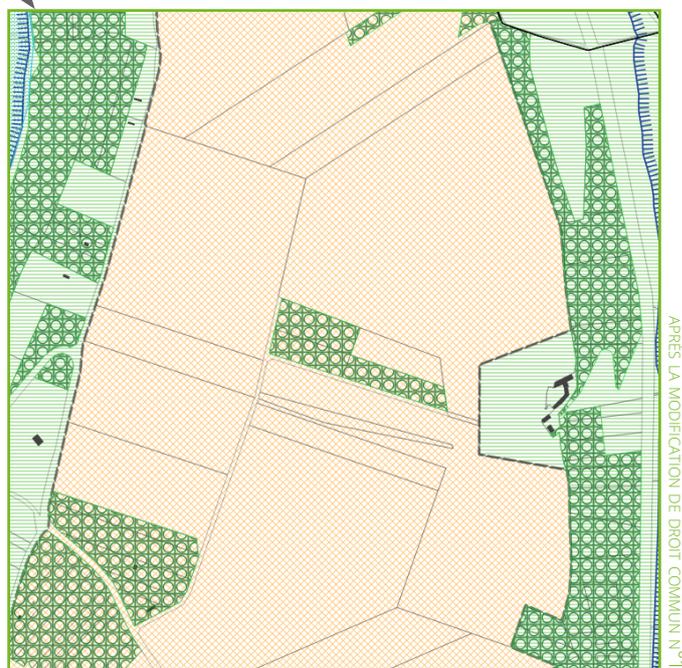
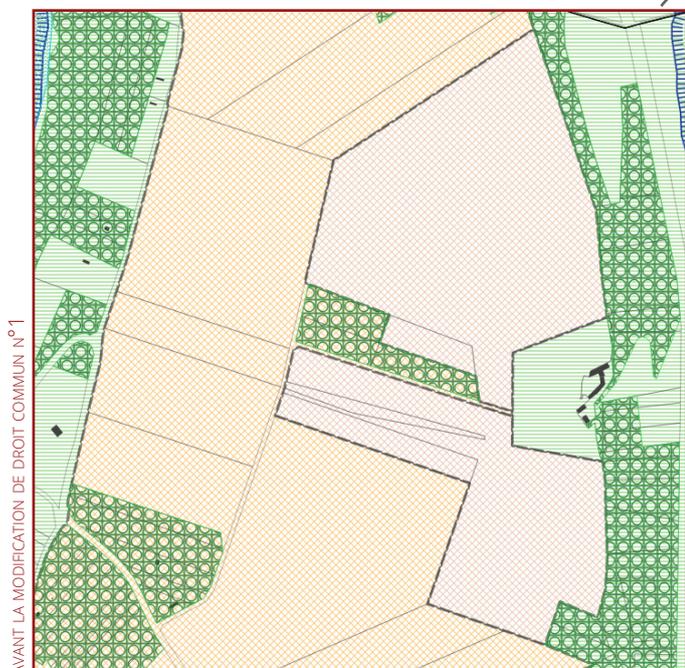
5.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT/APRÈS)

La modification est réalisée sur le document graphique en reclassant les parcelles ZC0020, ZC0021, ZC0040, ZC0043 et ZC0045 en zone agricole.

Le transfert de surface est de l'ordre de 15,17 ha d'une zone agricole vers une autre zone agricole.

↘ AVANT_Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé

APRÈS_Extrait du règlement graphique du PLUi modifié ↘



Afin d'accompagner ce motif de modification, le règlement écrit se doit d'être ajusté avec la suppression de toute mention à la zone Apv.

5.3 | ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Les modifications apportées dans le cadre de ce motif ont un apport positif pour l'environnement, tant d'un point de vue paysager avec le maintien de l'espace actuel et sa non-altération, que sous l'angle du cadre de vie puisque la cohabitation entre une infrastructure solaire d'ampleur et le hameau de Vâcheresse-les-Basses n'aura pas lieu.

Toutefois, et avec un prisme plus élargi, la suppression de la zone Apv indique également le retrait d'un secteur dédié aux énergies renouvelables et renvoie donc la réflexion de la participation du territoire à la transition énergétique à un échelon plus grand. L'élaboration du PLUi des Portes Euréliennes est donc l'occasion plus adaptée à la déclinaison du PCAET à l'échelle de toute l'EPCI et dans une réflexion stratégique plus aboutie.





PARTIE

C

BILAN CHIFFRÉ SUITE À LA MODIFICATION

1 | BILAN DES SURFACES AVANT LA MODIFICATION (MS1)

ZONE	SURFACE (HA)	% DE LA SURFACE TOTALE DU TERRITOIRE
ZONES URBAINES		
UA	91,57	0,86 %
UA1	22,82	0,21 %
UA2	8,74	0,08 %
UB	226,77	2,14 %
UC	194,30	1,82 %
UC1	21,80	0,21 %
UC2	6,75	0,06 %
UX	74,25	0,69 %
UE	28,0	0,26 %
TOTAL ZONES U	675,00	6,33 %
ZONES À URBANISER		
1AUh	10,26	0,09 %
1AUx	18,90	0,18 %
1AUe	0,44	0,01 %
2AU	15,26	0,14 %
TOTAL ZONES AU	44,86	0,42 %
ZONES AGRICOLES		
A	7 032,51	65,94 %
AP	201,14	1,88 %
APV	15,17	0,15 %
AE	3,79	0,03 %
AC	1,05	0,01 %
AX	2,59	0,02 %
TOTAL ZONES A	7 256,25	68,03 %
ZONES NATURELLES		
N	2 476,77	23,22 %
NJ	101,98	0,96 %
NE	6,36	0,06 %
NC	92,83	0,87 %
NT	12,15	0,10 %
NX	0,22	0,01 %
TOTAL ZONES N	2 690,31	25,22 %
TOTAL	10 666,42	100%

2 | BILAN DES SURFACES APRÈS LA MODIFICATION

ZONE	SURFACE (HA)	% DE LA SURFACE TOTALE DU TERRITOIRE	
ZONES URBAINES			
UA	91,57	0,86 %	
UA1	22,82	0,21 %	
UA2	8,74	0,08 %	
UB	226,77	2,14 %	
UC	194,43	1,82 %	+ 0,13 ha
UC1	21,80	0,21 %	
UC2	6,62	0,06 %	- 0,13 ha
UX	74,25	0,69 %	
UE	28,0	0,26 %	
TOTAL ZONES U	675,00	6,33 %	
ZONES À URBANISER			
1AUh	10,26	0,09 %	
1AUx	18,90	0,18 %	
1AUe	0,44	0,01 %	
2AU	15,26	0,14 %	
TOTAL ZONES AU	44,86	0,42 %	
ZONES AGRICOLES			
A	7 047,00	66,09 %	+ 14,50 ha
AP	201,14	1,88 %	
APV	0	0,00 %	- 15,17 ha
AE	3,79	0,03 %	
AC	1,05	0,01 %	
AX	2,59	0,02 %	
TOTAL ZONES A	7 255,57	68,03 %	
ZONES NATURELLES			
N	2 477,45	23,22 %	+ 0,67 ha
NJ	101,98	0,96 %	
NE	6,36	0,06 %	
NC	92,83	0,87 %	
NT	12,15	0,10 %	
NX	0,22	0,01 %	
TOTAL ZONES N	2 690,98	25,22 %	
TOTAL	10 666,42	100%	





PARTIE

D

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

1 | LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PADD EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

En cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Portes Euréliennes d'Île-de-France approuvé en janvier 2020, l'un des enjeux majeur du PLUi en vigueur est de s'assurer que la « répartition de la croissance démographique, et in fine de la production de logements [puisse] s'appuyer sur les équilibres locaux entre les zones «urbaines» et les secteurs plus ruraux. Il s'agit ici de mettre en valeur la diversité des milieux habités et des possibilités de développement dans le respect des dispositions des lois Grenelle ».

Ces objectifs du SCoT impliquent notamment la nécessité d'une réduction de la consommation d'espace en répartissant au moins la moitié des futurs logements dans le tissu bâti actuel.

Le SCoT souligne également vouloir répondre aux enjeux locaux en recentrant le développement autour des principales polarités du territoire des Quatre Vallées et en limitant la consommation des terres.

Ces enjeux et orientations sont traduits au sein du projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi en vigueur, au sein de l'axe 3 « Une offre en logement adaptée et de qualité pour un territoire durable ».

On y retrouve notamment l'objectif de répondre à l'accueil de 1 129 nouveaux habitants à répartir selon la typologie des communes. Ces objectifs appellent à produire entre 2020 et 2030 un total de 524 logements.

Ces objectifs de construction de logements sont répartis de façon détaillée au sein des justifications du projet (dans le rapport de présentation du PLUi en vigueur (pièce 1.2)).

Sur cette question de l'armature territoriale, l'un des objectifs du PADD vise à renforcer la centralité du pôle de Nogent-le-Roi, en appuyant ses efforts sur son dynamisme commercial, mais également par l'armature territoriale qui a été défini et dont découle une vision de renforcement du cœur urbain du territoire des Quatre Vallées.

Ce rôle de commune pôle que porte Nogent-le-Roi se définit dans le PADD dès l'objectif 1 de l'axe 1 afin de renforcer l'attractivité de son centre, mais cela apparaît également dans la répartition de l'accueil de la population puisque le poids démographique de la commune suggère une part plus importante.

Les pôles de proximité identifiés dans le SCoT, Chaudon et Coulombs, ont également été considérés comme des communes pôles au regard du territoire des Quatre

Vallées, auxquelles s'ajoute la commune de Lormaye par sa continuité bâtie entre Nogent-le-Roi et Coulombs, par sa centralité géographique et ses quelques services. Ici réside donc un maillage affiné du territoire.

Cette armature territoriale permet d'ajuster les attentes en termes de développement, tant démographique qu'économique, de chaque commune du territoire. Ainsi, en dehors de ces communes pôles sur lesquelles s'appuient la majeure partie des attentes, les communes relais (Faverolles, Néron) poursuivent la dynamique, permettant ainsi aux villages d'être moins sollicités dans les préconisations établies.

L'objectif principal poursuivi par le projet territorial, en lien direct avec le point 1.1.3 du DOO du SCoT, est de permettre un développement démographique raisonnable et soutenable pour chaque entité du territoire.

La répartition d'accueil se distingue donc en considérant que la production de logement devra être répartie à 65% dans les communes pôles, à 15% dans les communes relais, à 10% dans les communes « jardins » et à 10% dans les communes de « plateau ».

En terme d'évolution, le projet du PLUi vise le maintien du dynamisme démographique et la poursuite de la tendance observée ces dernières années, soit un taux de variation annuel de la population de + 0,62% à l'échelle du territoire. Sur les bases de cette hypothèse, le territoire des Quatre Vallées devrait compter plus de 12 700 habitants en 2030, soit environ 1 130 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.

A l'échelle de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, la moyenne devra correspondre à un objectif de croissance annuelle moyenne d'environ 0,50%. Cet ajustement est inclus dans l'estimation du SCoT et correspond à l'évolution répondant aux spécificités locales du territoire.

Pour répondre à ces objectifs démographiques, le territoire entend produire un peu plus de 500 logements sur les prochaines années, afin de subvenir aux évolutions projetées, incluant le desserrement des ménages, la vacance, la présence des résidences secondaires et le renouvellement du parc de logements.

Afin de réduire la consommation d'espaces, le projet s'appuie sur l'optimisation et la mobilisation du potentiel en renouvellement urbain ; au regard de l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, l'ambition à l'échelle du territoire des Quatre Vallées est une production minimale de près de 75% de logements en renouvellement urbain (mutation et densification des espaces bâtis). Les efforts de renouvellement urbain seront modulés en fonction de la réalité du potentiel identifié au sein des espaces bâtis. Les estimations de potentiel foncier mobilisable portent cette donnée à 412 logements projetés en dents creuses sur les 524 logements à produire d'ici 2030.

A noter que l'objectif global de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles par des projets d'habitat visé par le PLUi reflète une diminution avoisinant les 56% par rapport à la consommation d'espaces de la décennie passée.

Parmi les différentes évolutions de la Modification, aucun des motifs n'est susceptible d'induire un potentiel supplémentaire de création de logements par rapport au PLUi en vigueur. Le motif n°4 pourrait accueillir des gîtes mais le dessein principal reste la création d'espaces de réception. Les motifs ne s'intéressent aucunement à l'aspect quantitatif du projet mais visent avant tout des précisions ou des ajustements à apporter sur des limites de zones.

2 | LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le potentiel foncier ciblé dans le cadre du PLUi du territoire des Quatre Vallées concerne une consommation d'espace de 13,1 hectares (zones 1AUh et 2AU), soit une diminution projetée de plus de 65% comparativement à la décennie précédente.

A ces quelques 13 hectares à vocation principale d'habitat s'ajoutent quelques secteurs d'extension à vocation exclusive d'activité. Sur le territoire des Quatre Vallées, les ambitions projetées d'ici à 2030 dans le cadre du PLUi représentent un peu plus de 31 hectares à vocation économique, à quoi s'ajoutent un peu plus de 4 000 m² de surface d'extension prévue pour l'accueil d'équipements.

Les motifs n°1, n°2, n°3 et n°4 n'ont aucun impact sur la consommation d'espace. Les motifs ont avant tout une portée qualitative de réajustement des contours de zones ou d'habillages, ce qui n'a aucune incidence sur la projection de consommation d'espace du territoire.

Cette procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sera mise à disposition du public.

Elle reste mineure et n'impacte pas les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Cette adaptation mineure ne remet pas en cause l'économie générale du projet du PLUi initial mais participe à une évolution normale du document approuvé. En effet, elle n'impacte ni les contours périphériques de la zone U, ni la consommation d'espace, ni l'armature territoriale, ni le nombre de logements à produire.

Il peut toutefois être souligné que le motif n°5, bien qu'il n'impacte pas la consommation d'espace proprement dite, peut avoir une conséquence positive sur l'artificialisation des sols puisque la suppression de la zone Apv annihile avec elle la capacité à transformer les sols pour une infrastructure photovoltaïque.

Il est essentiel de rappeler que cette évolution du document d'urbanisme n'entraîne aucune urbanisation nouvelle de terrains par rapport au PLUi en vigueur.

Par conséquent, elle n'entraîne aucune consommation supplémentaire d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

3 | LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LES MILIEUX NATURELS

La présente Modification n'entraîne aucune urbanisation nouvelle de terrains par rapport au PLUi en vigueur.

Par conséquent, elle n'entraîne aucune incidence supplémentaire sur les milieux naturels.

D'une manière générale, **aucun des motifs de ce projet ne porte atteinte aux milieux et espèces** qui le composent et le fréquentent puisqu'aucun nouveau projet de construction n'est permis par la présente Modification.

4 | LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

La présente Modification n'entraîne aucune urbanisation nouvelle de terrains par rapport au PLUi en vigueur.

Par conséquent, elle n'entraîne aucune incidence négative sur le paysage et le patrimoine.

préservation à travers le motif n°4. Le motif n°5 vise, quant à lui, à supprimer un risque d'incidences négatives sur le paysage à proximité du hameau de Vâcheresses-Basses.

Au contraire, à travers son motif n°2, elle va favoriser une meilleure insertion des futures constructions dans leur environnement bâti et paysager, et leur meilleure

La Modification n'applique donc aucune incidence supplémentaire sur le paysage et le patrimoine.

5 | LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'EAU ET LA GESTION DES DÉCHETS

La présente Modification n'entraîne aucune urbanisation nouvelle de terrains par rapport au PLUi en vigueur et n'appelle aucun accueil supplémentaire de population.

Par conséquent, elle n'entraîne aucune incidence négative supplémentaire sur l'eau et la gestion déchets.

services et réseaux vers une autre zone urbaine. **Cette mesure n'entraîne donc aucune incidence négative supplémentaire sur l'eau et la gestion déchets.**

Le motif n°2, impactant le potentiel de constructibilité sur un secteur U, s'applique de manière superficielle et uniquement d'une zone urbaine déjà desservie par les

6 | LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES

La présente Modification n'entraîne aucune urbanisation nouvelle de terrains par rapport au PLUi en vigueur et n'appelle aucun accueil supplémentaire de population.

Par conséquent, elle n'entraîne aucune aggravation des risques et des nuisances.

D'une manière générale, aucune aggravation des nuisances, des risques naturels ou technologiques ne sera induite par la Modification.

7 | LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ÉNERGIE ET LA QUALITÉ DE L'AIR

La présente Modification n'entraîne aucune urbanisation nouvelle de terrains par rapport au PLUi en vigueur et n'appelle aucun accueil supplémentaire de population.

Par conséquent, elle n'entraîne aucune incidence négative sur l'énergie et la qualité de l'air.

8 | ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES ESPACES NATURA 2000

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Territoire des Quatre Vallées et conformément à la Loi du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et leur décret d'application, une évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée.

L'analyse des incidences sur l'environnement du PLUi permet d'évaluer l'impact du projet de planification urbaine inscrit à la liste nationale (liste 1) suite au décret n°2010-365 du 9 avril 2010 (Article R.414-19 du Code de l'Environnement) sur le site Natura 2000 suivants :

- ZSC FR2400552 Vallées de l'Eure de Maintenon à Anet et Vallons affluents.

Celui-ci concerne les communes de Bréchamps, Chaudon, Coulomb, Croisilles, Lormaye, Néron et Nogent-le-Roi.

Le projet de PLUi a été soumis au régime d'encadrement défini par les deux directives et encadré par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme :

- > L'article L.414-4 du Code de l'Environnement rappelle, en effet, que « lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Evaluation des incidences Natura 2000 :
1° les documents de planification qui sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation [...] ».

> L'article R.414-19 du Code de l'Environnement qui intègre dans la liste nationale des documents de planification devant faire l'objet d'une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 « les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à l'évaluation environnementale au titre du I de l'article L.122-4 du Code de l'Environnement et de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme ».

Conformément à l'article R.414-21 et R.414-23 du Code de l'Environnement, le PLUi approuvé en 2020 organise l'analyse des incidences Natura 2000 de la manière suivante :

- Une présentation des caractéristiques du site Natura 2000 incluant sa vulnérabilité et ses menaces,
- Une évaluation détaillée des potentielles incidences du projet sur le site Natura 2000.

La Modification ici présentée ne définit aucun site localisé dans la zone Natura 2000 ou à proximité immédiate.

De plus, par leur nature, les points visés par la procédure n'auront aucun impact sur ces zones Natura 2000.

9 | EXPOSÉ DES MOTIFS ET DES RAISONS DU CHOIX AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

Les différents motifs de la modification ont été retenus car ils permettent de répondre à plusieurs besoins et essentiellement à permettre d'adapter ponctuellement le document à des constats locaux améliorant la cohérence du document.

La présente évaluation environnementale s'est assurée, motif par motif, que la prise en compte environnementale n'en était pas dégradée.

Contrairement à la phase d'élaboration du document où plusieurs scénarios stratégiques sont possibles, la modification du document d'urbanisme porte sur des nuances fines qui ne remettent pas en cause l'équilibre global du document et des choix stratégiques effectués. Compte tenu de leurs objectifs et de leurs champs d'application géographiques, les motifs de modification ne font donc pas l'objet de scénarios de substitutions car ils sont déjà cadrés par le document initial.

En revanche, l'optimisation de chaque motif de modification est recherchée dans l'optique de toujours améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux.

Certaines modifications constituent en elles-mêmes des alternatives environnementales au document initial, poursuivant au fil de la vie du PLUi la démarche itérative d'évitement-réduction des impacts environnementaux notables négatifs initiée lors de son élaboration.

10 | INCIDENCES DE LA MODIFICATION, MOTIF PAR MOTIF, ET MESURES ÉVITER-RÉDUIRE-COMPENSER ÉVENTUELLES

10.1 | MOTIF N°1 : RECLASSEMENT EN ZONE NATURELLE D'UN SECTEUR IDENTIFIÉ EN ZONE AGRICOLE À COULOMBS

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieux physique	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	Amélioration	Le passage en zone N assure le maintien du secteur en espace préservé et non artificialisé	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	-	-	-
	Cônes de vue	Amélioration	La vue sur la vallée de Chandelle est maintenue en limitant les risques de développement	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construire	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une zone U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

10.2 | MOTIF N°2 : CORRECTION D'UNE ERREUR DE CLASSEMENT SUR UNE PARCELLE HABITÉE À NOGENT-LE-ROI

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieux physiques	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	-	-	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construire	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une zone U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

10.3 | MOTIF N°3 : CORRECTION D'UNE ERREUR D'HABILLAGE SUR DES BÂTIMENTS AGRICOLES À NÉRON

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieux physiques	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	-	-	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construire	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une zone U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

10.4 | MOTIF N°4 : AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION À VAUBRUN SUR LA COMMUNE DE CHAUDON

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieux physique	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	Dégradation	La création d'un espace de réception sera nécessairement générateur de consommation d'eau	La consommation induite est négligeable au regard du projet et comparativement à l'échelle communale et intercommunale
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	Amélioration	Le changement de destination permet de maintenir le potentiel du bâti en lui prodiguant à usage	-
	Cadre bâti	Amélioration	Le site pourra connaître une revalorisation et une meilleure insertion dans le cadre bâti	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construire	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une zone U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

10.5 | MOTIF N°5 : SUPPRESSION DE LA ZONE APV À NOGENT-LE-ROI

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieux physique	Artificialisation des sols	Amélioration	Le reclassement en zone A du secteur Apv assure un caractère préservé au site actuel	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	Amélioration	Le maintien en zone A de parcelles à proximité d'EBC permet une meilleure préservation des corridors existants	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	Amélioration	Le maintien en zone A de parcelles à proximité d'EBC permet une meilleure préservation des corridors existants	-
Agriculture	Surfaces agricoles	Amélioration	Le reclassement en zone A d'un secteur Apv redonne tout leur caractère agricole aux parcelles	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	Amélioration	Meilleure cohabitation entre l'espace habité et le secteur visé par la modification	-
	Cônes de vue	Amélioration	L'impact paysager potentiel du développement d'infrastructures photovoltaïques si proche d'espaces habités est supprimé	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construire	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une zone U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

11 | CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS DE SUIVI

11.1 | RAPPEL DES ÉLÉMENTS EXISTANTS

Dans la partie G du document présentant les justifications du projet (pièce 1.2 du PLUi), le rapport de présentation du PLUi approuvé en 2020 propose une cinquantaine d'indicateurs de suivi du projet afin d'évaluer les résultats des objectifs fixés dans le document d'urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

11.2 | MODIFICATIONS APPORTÉES

Les indicateurs de suivi figurant dans le PLUi approuvé en 2020 sont suffisamment détaillés et vont permettre de tirer le bilan de l'atteinte des objectifs et de l'impact des motifs motivant la Modification du document d'urbanisme. Les indicateurs de suivi du projet ne sont pas modifiés au titre de la Modification n°1.

12 | RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE

L'évaluation environnementale a été élaborée en parallèle de l'élaboration des modifications, dans une démarche itérative et progressive. Elle a permis de constater les principaux enjeux environnementaux présents sur les secteurs à modifier. Cette évaluation s'attache également à analyser l'esprit des modifications et les raisons qui justifient leur influence sur l'environnement. En l'occurrence les modifications portent :

- soit sur des erreurs matérielles manifestes,
- soit sur des adaptations du règlement graphique pour se conformer à l'existant.

L'évaluation environnementale recontextualise les modifications dans les documents cadre du territoire et

constate que l'esprit du document et de ses règles n'est pas modifié, donc que l'articulation avec ces documents n'est pas modifiée.

Cette évaluation précise au cas par cas les mesures d'évitement et de réduction des effets négatifs des modifications sur les enjeux environnementaux, y compris spécifiquement sur le réseau Natura 2000, conformément à la doctrine ERC et au cadre réglementaire posé par la procédure de modification du document d'urbanisme. Les incidences résiduelles qui découlent des motifs sont non significatives et confirment la bonne intégration des modifications dans leur environnement.

12.1 | RAPPEL DES ÉLÉMENTS EXISTANTS

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé en 2020 comprend un résumé non technique (pièce 1.3 du PLUi) exposant la synthèse des éléments de justification attendus par le Code de l'Urbanisme et l'exposé de la méthode ayant permis de réaliser l'évaluation environnementale.

12.2 | MODIFICATIONS APPORTÉES

Le résumé non-technique du PLUi approuvé en 2020 n'est pas modifié au titre de la Modification n°1.





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

6, place Aristide Briand
28230 EPERNON
02 37 83 49 33
www.porteseureliennesidf.fr

Cittànova

Urbanisme
Architecture
Paysage
Environnement
Communication

74, boulevard de la Prairie au Duc
44200 NANTES
02 40 08 03 80
www.cittanova.fr