

Cittànova

RÉALISATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL.

Communauté de Communes des Quatre Vallées

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Synthèse



1. QU'EST-CE QUE LE PLUI ?

2. COMMENT A ÉTÉ ÉLABORÉ LE PADD ?

3. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DES QUATRE VALLÉES

4. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

5. PRINCIPES DE TRACÉ DE LA ZONE U

6. QUESTIONS ET ÉCHANGES

QU'EST-CE-QUE LE PLUI ?

Un document d'urbanisme

Il a vocation à déterminer l'urbanisation du territoire, et donc à :

- Régir l'occupation du sol
- Définir un zonage et un règlement
- Encadrer les permis de construire, d'aménager et de démolir

Un document stratégique

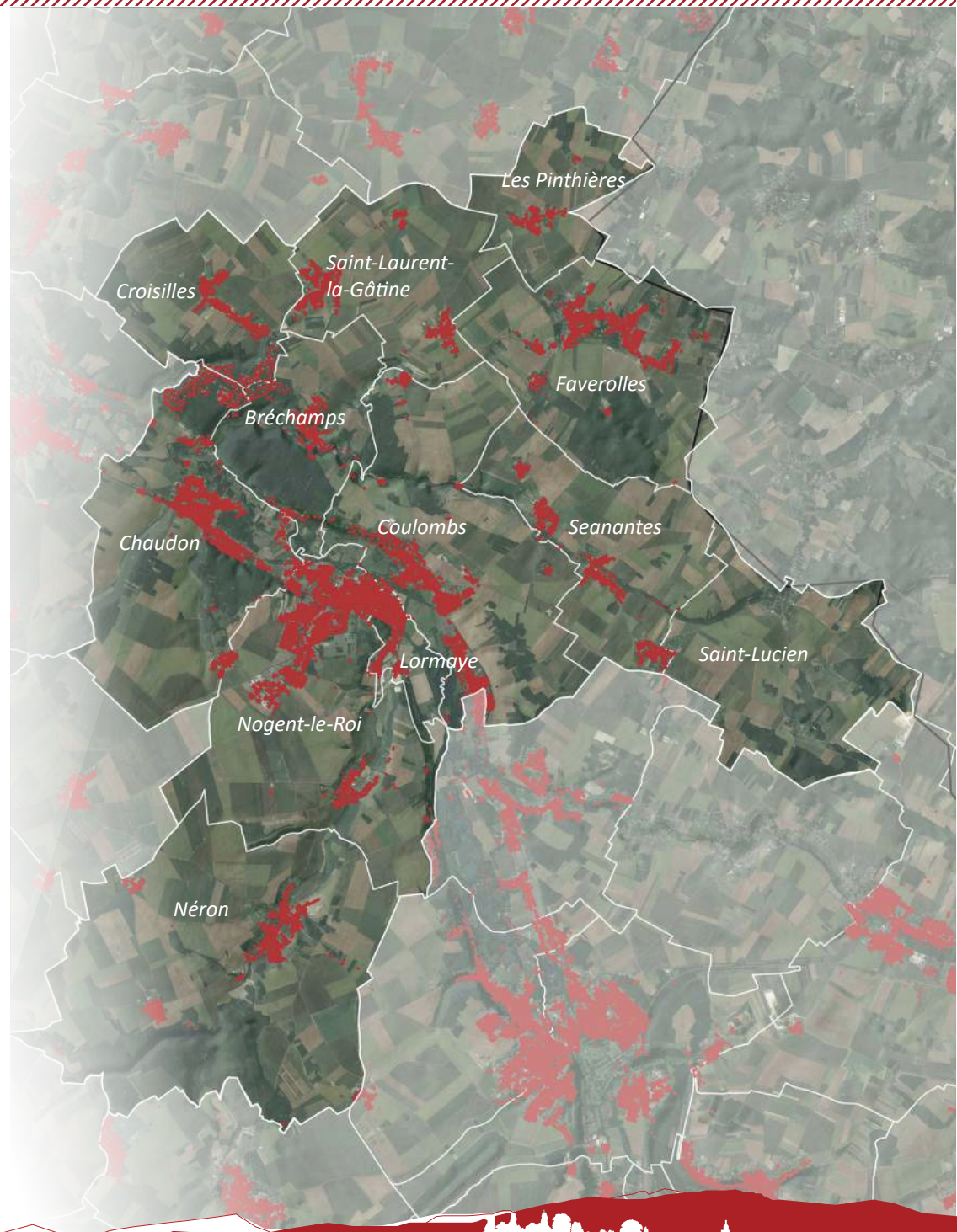
Il analyse le fonctionnement actuel du territoire, pour anticiper et organiser son devenir.

Le PLUi se projette à un horizon d'environ 10 ans, et doit donc prévoir, permettre et accompagner le développement du territoire à cette date.

Un projet intercommunal et partagé

Il est élaboré à l'échelle des 12 communes de l'ancienne CC4V (communauté de communes des Quatre Vallées), et entrera en application sur l'ensemble de ce territoire, en 2020.

L'ensemble de son élaboration est effectuée en partenariat avec les élus, les services de l'État et les acteurs locaux.



QU'EST-CE-QUE LE PLUI ?

ARTICULATION DES PIÈCES CONSTITUTIVES DU PLUI



QU'EST-CE-QUE LE PLUI ?

Le Diagnostic

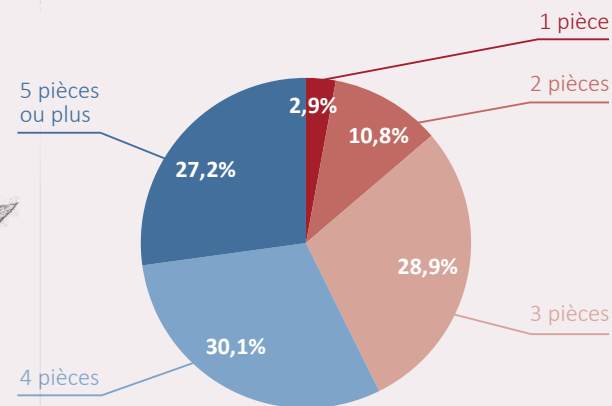
Au travers d'une approche transversale, il « met en lumière » le territoire et son aménagement actuel.
Ce travail consiste notamment à :

- S'appuyer sur le contexte intercommunal
- Révéler le socle naturel et paysager du territoire
- Analyser les dynamiques démographiques, économiques, commerciales
- Recenser les équipements et leurs capacités actuelles et futures
- Cartographier les infrastructures et comprendre les modes de déplacements

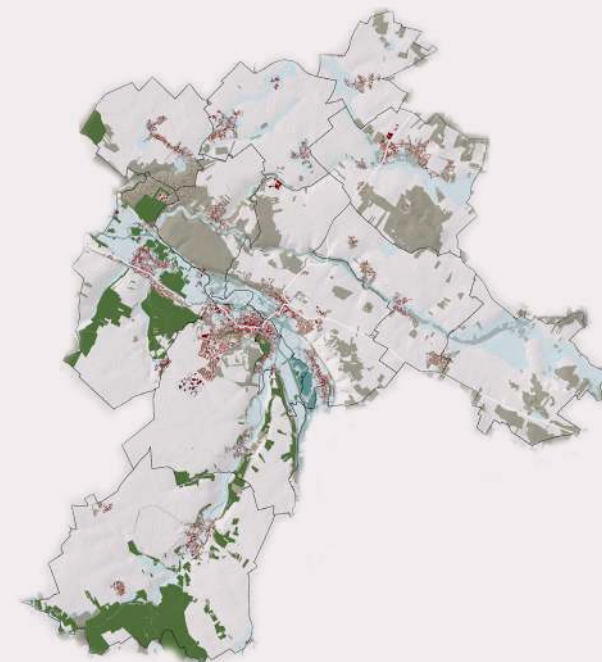
Approche sensible, de terrain



Approche statistique



Approche cartographique

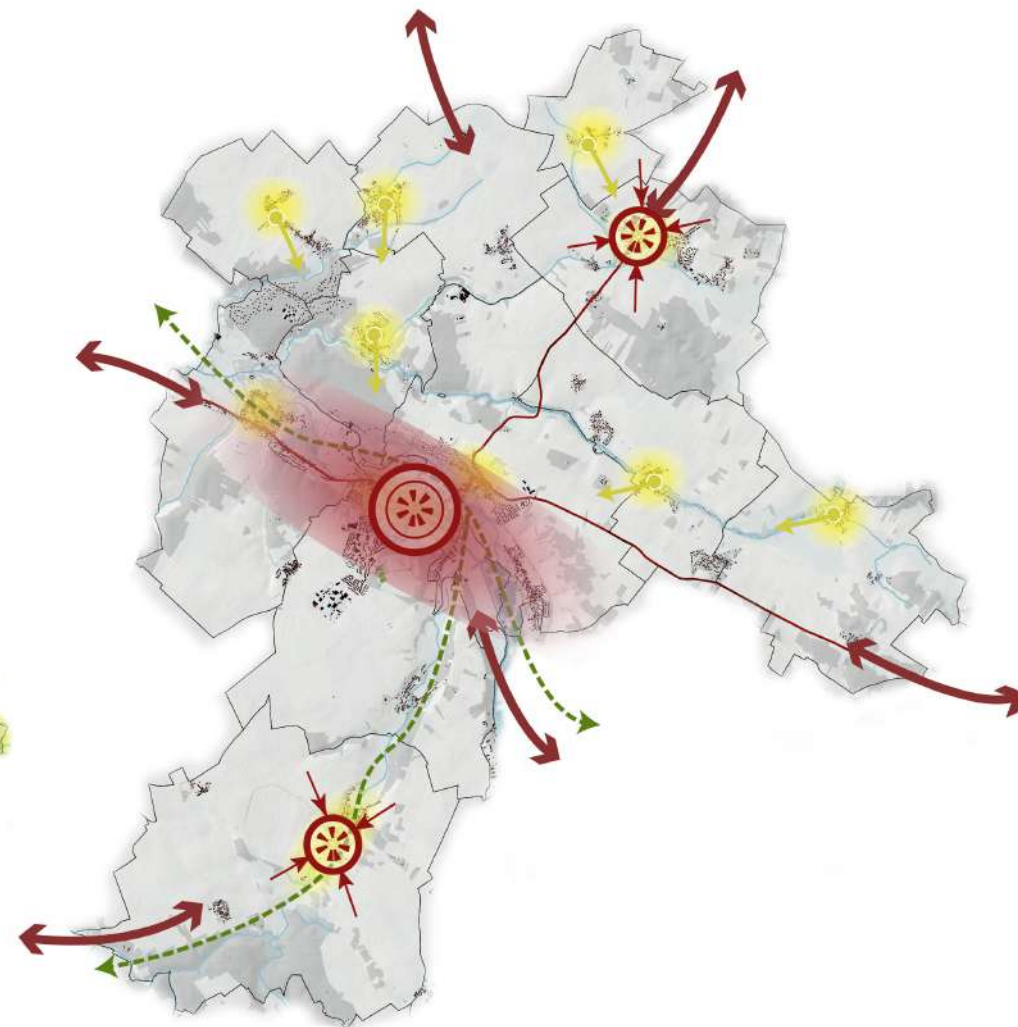
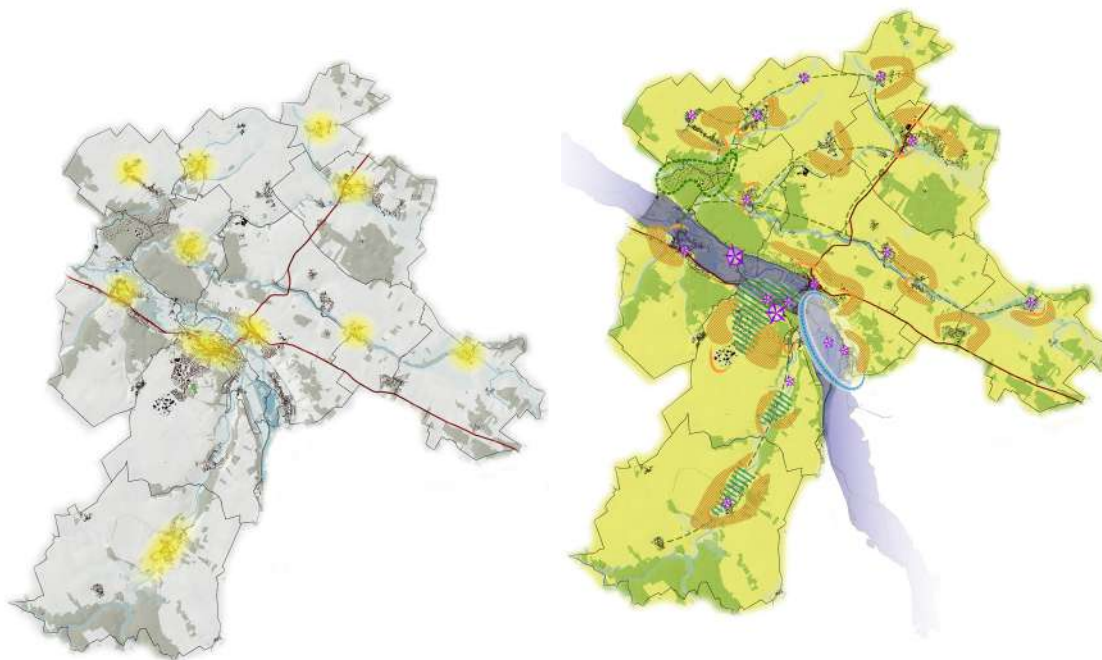


QU'EST-CE-QUE LE PLUI ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

C'est l'ambition politique du document. Il définit les grandes orientations pour le territoire à horizon 10-15 ans et essaie, autant que possible, d'anticiper ses évolutions démographiques, économiques, agricoles, etc.

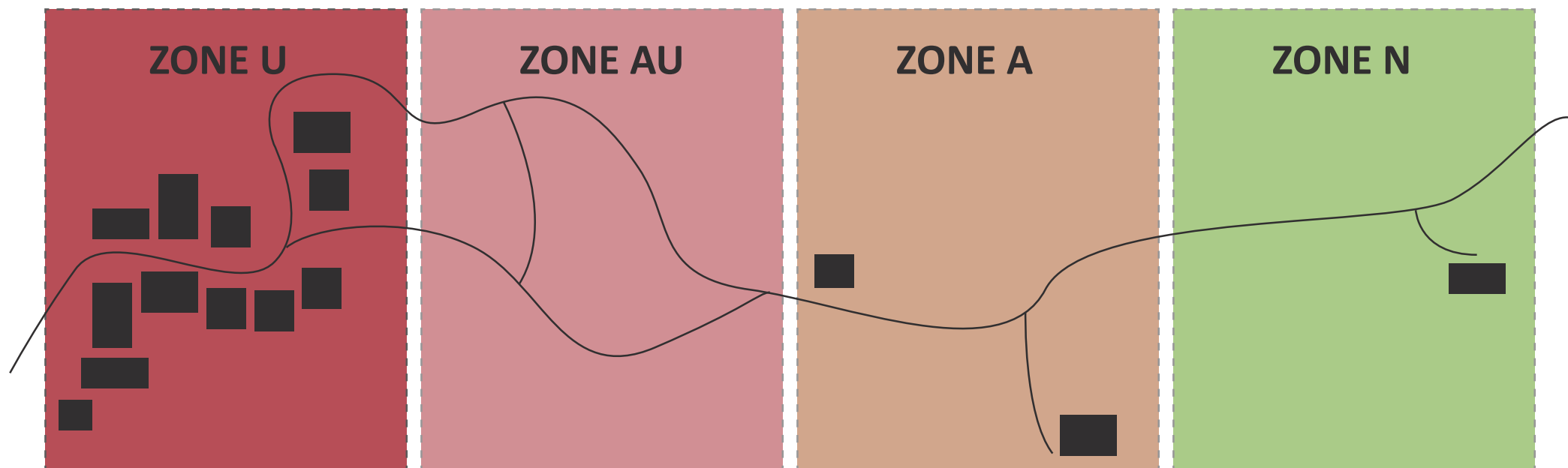
Exemples de cartographies réalisées



QU'EST-CE-QUE LE PLUI ?

Le Zonage et le Règlement

Le Zonage et le Règlement associé constituent la phase 3 du PLUi. Il s'agit d'une traduction « à la parcelle » du PADD. Ils vont définir les périmètres constructibles et inconstructibles ; définir des règles pour l'occupation des sols ; définir la forme et l'implantation des constructions ; permettre l'instruction de toutes les demandes de permis (de construire, d'aménager etc.)



1. QU'EST-CE QUE LE PLUI ?



2. COMMENT A ÉTÉ ÉLABORÉ LE PADD ?

3. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DES QUATRE VALLÉES

4. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

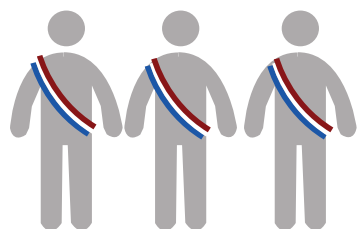
5. PRINCIPES DE TRACÉ DE LA ZONE U

6. QUESTIONS ET ÉCHANGES

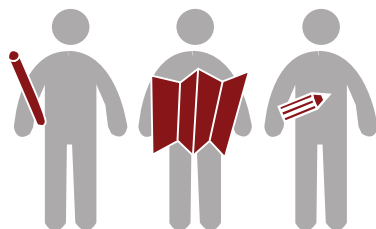
QU'EST-CE QUE LE PADD?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document constitutif au cœur de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Il définit les grandes orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire des Quatre Vallées après présentation du diagnostic territorial. Ce document est élaboré en concertation avec les élus, les personnes associées et les habitants.



LES ÉLUS ET LE PERSONNEL
DES COLLECTIVITÉS



LES SERVICES DE L'ÉTAT ET
ORGANISMES DE CONSEILS



L'ENSEMBLE DE LA
POPULATION

LES OBJECTIFS DU PADD

Définir une vision à moyen et long terme du territoire des Quatre Vallées en dialogue avec les acteurs du territoire :

- Anticiper l'accueil de nouveaux habitants, définir les besoins induits en termes d'économie, de logements, d'équipements et d'infrastructures.
- Mesurer les impacts en termes de développement durable.
- Définir une densité optimale des constructions afin de minimiser la consommation des terres agricoles, naturelles et forestière.

LE PADD, RÉSULTAT D'UNE ANALYSE CONCERTÉE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est dessiné à partir des enjeux identifiés dans le Diagnostic Territorial (présenté en réunion publique en mars 2017). Il doit ainsi répondre aux questions soulevées par le Diagnostic :

- Quelle typologie de logement et pour quelle population ?
- Quelle est la part de programmes sociaux à intégrer aux opérations d'aménagement ?
- Quels équipements seront nécessaires ?
- Quelles formes urbaines ?
- Qu'acceptons-nous comme activités économiques ?
- Quel degré de nuisance tolérons-nous ?
- Quelle répartition spatiale ?
- Quels groupements bâtis doivent être développés ?
- Etc.

LE PADD, RÉSULTAT D'UNE ANALYSE CONCERTÉE

De nombreuses sessions de travail et d'échanges ont été programmées, pour débattre des enjeux, des modalités de réponses, de leur situation géographique, de leur échelonnement dans le temps, etc.

La première étape consistait à identifier les enjeux les plus importants pour le territoire. Pour ce faire, des ateliers ont été programmés avec les élus et PPA :

Exemple d'ateliers thématiques réalisés sur le territoire.



Exemple d'atelier de hiérarchisation des enjeux



UN DOCUMENT COMPLET, DÉCLINÉS EN 3 AXES

Le PADD des Quatre Vallées est organisé comme suit :

UN PROJET GLOBAL



UN DOCUMENT COMPLET, DÉCLINÉS EN 3 AXES

Ce document complet est organisé de manière synthétique. Chacun des 16 objectifs fait l'objet d'une page, sur laquelle sont déclinés l'intégralité des actions proposées, et d'une carte, qui localise lorsque cela est possible ces pistes d'actions. La cartographie est indicative, et donc n'est pas précise à l'échelle de la parcelle.

Le titre de l'axe

Le titre de l'objectif

Les actions

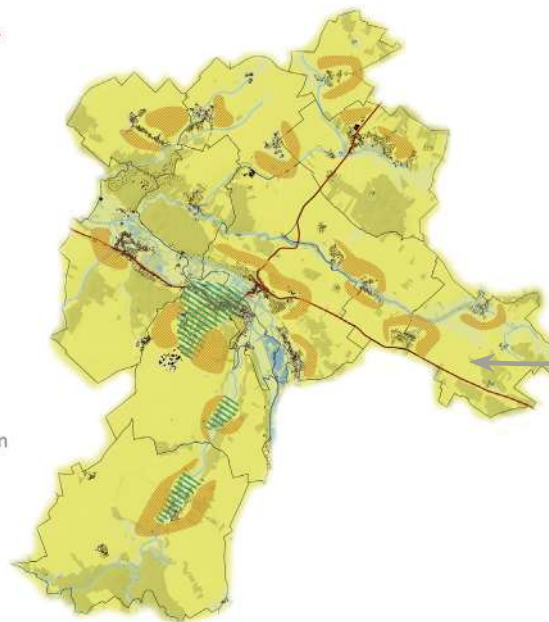
La représentation cartographique des actions

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

Objectif 7

Développer un cadre de vie partagé avec le monde agricole.

- Péréniser les activités agricoles existantes et accompagner leur développement potentiel.
- Encouragement à la diversification agricole, notamment à proximité des villages.
- Mise à disposition de terres agricoles pour les
Permettre l'implantation exploitations maraîchères, de vergers partagés, de potagers urbains collectifs à proximité des villages pour répondre aux besoins de consommation des locaux.
- Développement de jardins familiaux dans les communes centres (Chaudon, Nogent-le-Roi, Lormaye, Coulombs) ou en périphérie (Néron et Vacheresse).
- Création de vergers partagés sur des terres communales.
- Mise en relation de la filière agricole avec les services publics. (Cantines scolaires, EPHAD, etc.)



1. QU'EST-CE QUE LE PLUi ?

2. COMMENT A ÉTÉ ÉLABORÉ LE PADD ?

 3. **LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DES QUATRE VALLÉES**

4. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

5. PRINCIPES DE TRACÉ DE LA ZONE U

4. QUESTIONS ET ÉCHANGES



LA STRUCTURE DU PADD

Les 3 grands axes majeurs du PADD des Quatre Vallées sont :

- **AXE 1 - UN TERRITOIRE MIS EN RÉSEAU AVEC LES COLLECTIVITÉS VOISINES.**
- **AXE 2 - UN TERRITOIRE ATTRACTIF PAR LE MAINTIEN ET LA MISE EN VALEUR DE SON CADRE DE VIE RURAL**
- **AXE 3 - UNE OFFRE EN LOGEMENTS ADAPTÉE ET DE QUALITÉ POUR UN TERRITOIRE DURABLE.**

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

Cet axe aborde la thématique très générale des déplacements et connexions supra-communales et territoriales afin de replacer le territoire d'étude dans son contexte intercommunal et départemental.

Ces thématiques relativement générales, qui touchent l'intégralité du territoire, et se déclinent de manière plus opérationnelle au travers des autres Axes du PADD. Il aborde notamment :

- Déplacements (routiers et liaisons douces)*
- Connexions et lien avec les territoires voisins*
- Numérique*
- Réseaux*

AXE 1

EXEMPLE D' ACTIONS INSCRITES

« Renforcement du réseau de pistes cyclables et voies vertes sur le territoire (ancienne voie ferrée, la vallée de l'Eure, liaison douce entre Néron, Vacheresse-les-basse et Lormaye le long du Néron, etc.). »

POURQUOI CETTE ACTION ?

Les déplacements «intercommunaux» sont presque **exclusivement effectués en voiture**. On observe une difficulté à créer une continuité de chemins piétons le long des cours d'eau , caractérisés par une **privatisation des berges**.

Riche d'un patrimoine hydrographique important, le territoire des Quatre Vallées cherche à développer **un maillage de «liaisons douces»** qui s'appuierait sur les grands axes naturels existants (Vallée de l'Eure, etc.)

QUELLE TRADUCTION?

- Un retrait des constructions par rapport au cours d'eau
- Des emplacements réservés le long de certains cours d'eau afin de créer des continuités piétonnes.



AXE 1

EXEMPLE D' ACTIONS INSCRITES

« Développement du « coworking » (déjà en place à Nogent-le-Roi) de « pépinières d'entreprises » ou « cafés numériques » sur des sites stratégiques (bien raccordés numériquement, desserte existante, etc.) »

POURQUOI CETTE ACTION ?

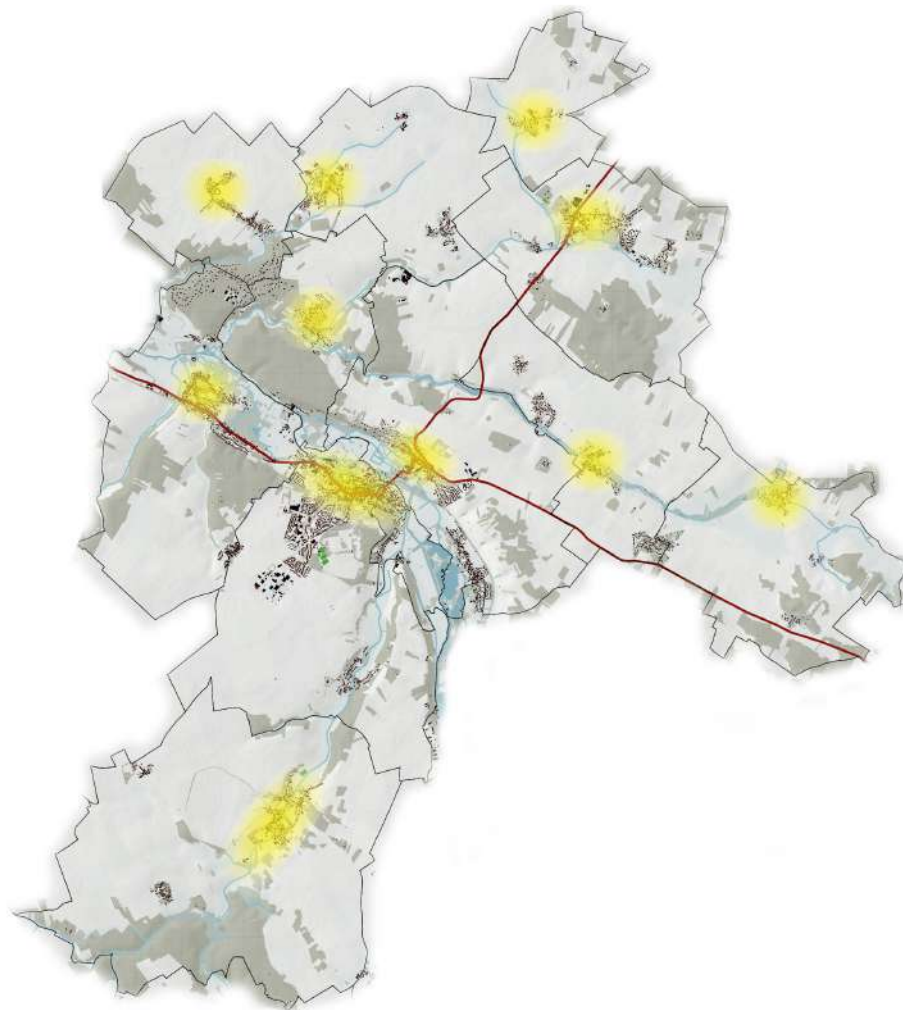
La population est représentée par une importante part de cadres partant travailler hors du territoire.

Les emplois locaux sont peu nombreux et peu diversifiés.

Les communes souhaitent développer le télé-travail en offrant des lieux d'accueil adaptés pour les travailleurs souhaitant améliorer leur cadre de travail et diminuer leur temps de trajet.

QUELLE TRADUCTION ?

- Autoriser l'implantation d'activité de bureau dans le tissu urbain existant.
- Emplacement réservés destinés au développement d'espace de coworking communaux.



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

Cet axe se concentre davantage sur les questions du quotidien et de l'évolution des paysages . Il cherche à anticiper les évolutions des «paysages vécus» afin de limiter ou accompagner leur développement. Les thématiques abordées sont :

Patrimoine

Trame verte et bleue

Paysage

Nuisances et risques

Agriculture

AXE 2

EXEMPLE D'ACTIONS INSCRITES

«Diminution des nuisances directes sur les zones d'habitat existantes ou futures apportées par l'activité agricole par la mise en place, lorsque c'est possible d'espaces verts interstitiels.»

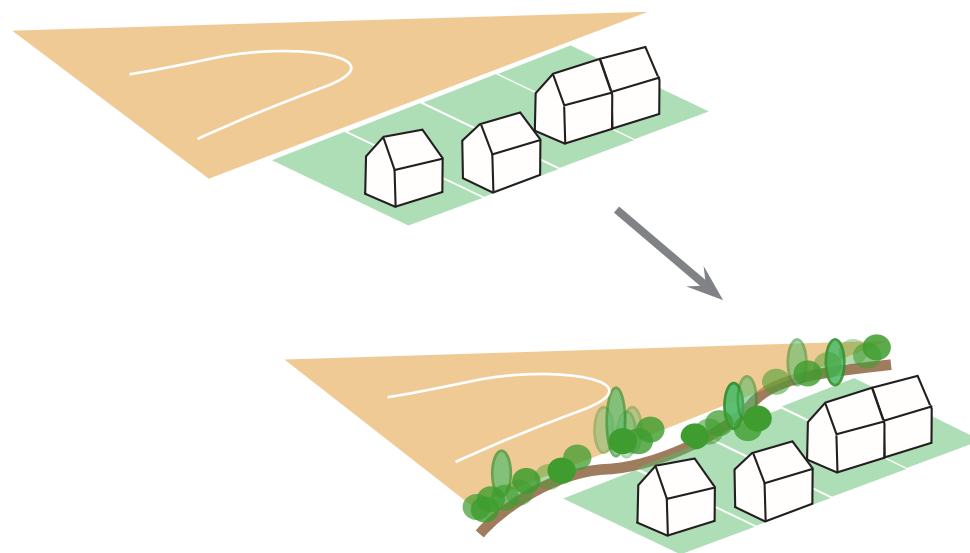
POURQUOI CETTE ACTION ?

Le développement de l'activité agricole et l'étalement des villes en périphérie génèrent des conflits d'usage entre agriculteurs et habitants.

Nuisances sonores, poussières, épandage, calibrage des voiries pour tracteurs sont autant de contraintes actuellement recensées.

QUELLE TRADUCTION ?

- Mise en place d'un «espace tampon» végétalisé sur les nouvelles lisières urbaines.
- Insertion de près de la moitié des logements à construire d'ici 2030 au sein de l'enveloppe urbaine existante afin de limiter la consommation de terres agricoles.



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

Cet axe se concentre davantage sur les questions d'habitat et équipements nécessaires au développement démographique du territoire. Il cherche à anticiper les besoins en logements, équipements et commerces pour tous. Il aborde notamment :

*Les équipements publics,
Les commerces de proximité
L'emploi
Les logements
L'artificialisation des sols*



AXE 3

EXEMPLE D' ACTIONS INSCRITES

- Développement des emplois sur le territoire des 4 Vallées pour éviter le phénomène de résidentialisation des villages et diminuer les déplacements domicile-travail.

POURQUOI CETTE ACTION ?

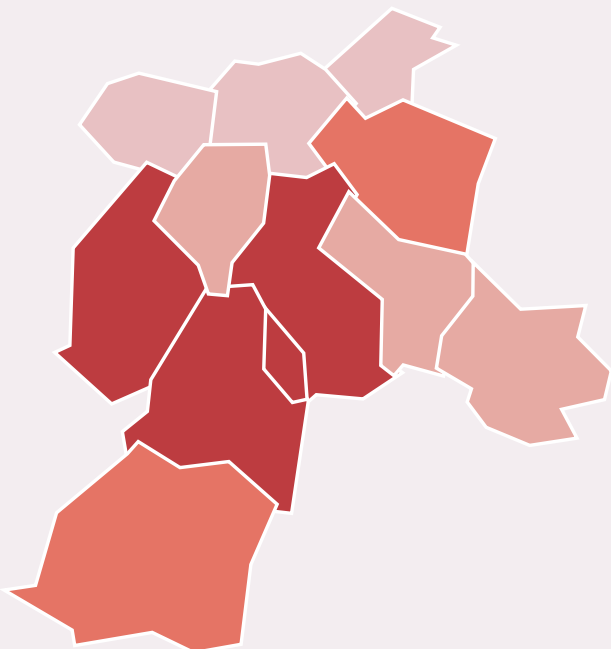
Faible part d'emploi local sur l'ensemble du territoire.
Les communes cherchent à développer et renforcer les secteurs économiques existants.

QUELLE TRADUCTION ?

- Définition des secteurs économiques à développer (Nogent-le-Roi / Faverolles / Chaudon / Coulombs)



CONCORDANCE AVEC LA TYPOLOGIE DE COMMUNES



- Communes centres : +/- 60% de la production
- Pôles relais : +/- 15% de la production
- Communes jardins : +/- 10% de la production
- Communes agricoles : +/- 10% de la production

UN DOCUMENT QUI ANTICIPE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET LES BESOINS EN LOGEMENTS

TAUX DE VARIATION ANNUEL DE LA POPULATION : **0.62%**

POPULATION 2030 : **12 774**
+ 1148 habitants supplémentaires (11626 en 2015)

Entre 2020 et 2030, le territoire accueillera donc 1148 habitants supplémentaires et devra produire près de 523 logements.

1. QU'EST-CE QUE LE PLUi ?

2. COMMENT A ÉTÉ ÉLABORÉ LE PADD ?

3. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DES QUATRE VALLÉES

 4. **TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD**

5. PRINCIPES DE TRACÉ DE LA ZONE U

4. QUESTIONS ET ÉCHANGES

LA LOI ALUR

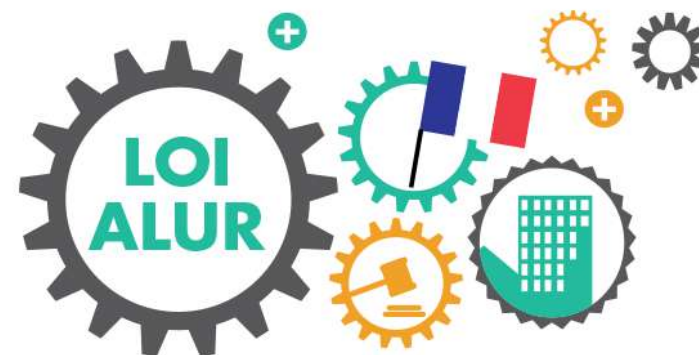
Loi du 24 mars 2014

La Loi ALUR impose de nouvelles prescriptions à respecter dans l'écriture du règlement et dans les possibilités d'évolution des territoires à l'étude, et notamment :

>> La lutte contre l'étalement urbain en encourageant la densification des bourgs et hameaux existants. En supprimant notamment la superficie minimale des terrains constructibles.

>> L'obligation de respecter un Coefficient d'Occupation du Sol minimum pour pouvoir construire est abandonnée.

au profit d'autres règles telles que l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments ou l'implantation des constructions par rapport aux limites des parcelles ;



PRIVILÉGIER LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT

Les «dents creuses», parcelles non construites au sein de l'enveloppe urbaine existante, ont été recensées selon différents critères :

L'absence de construction

Les dents creuses sont caractérisées par une absence d'occupation permanente visible ou connue.

Taille des parcelles

Au vue de l'objectif de densification des constructions dans l'enveloppe urbaine, aucun seuil minimal de taille de parcelle n'est imposé, cependant une parcelle supérieure à 1ha n'est plus considérée comme une dent creuse mais comme secteur d'extension et devra faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

La viabilité

L'accès direct de la/les parcelle(s) à une voie publique (minimum) permettant l'accès immédiat des terrains ainsi qu'un réseau suffisant en eau potable

Exemple de recensement numérique des dents creuses (premier jet) par Cittànova, Les Pinthières



Dent creuse potentielle.

260 logements (sur 523 au total)
pourront ainsi être construits au sein
de l'enveloppe urbaine soit près de
la moitié de l'objectif de création de
logements 2020-2030.

*Exemple de recensement numérique des dents creuses (premier jet) par
Cittànova, Les Pinthières*



Dent creuse potentielle.

UN «RESTE À CONSTRUIRE» EN EXTENSION, TRACÉ DES ZONES À URBANISER (AU)

Après déduction des potentiels en «dent creuse», l'objectif de production de logements restant est réalisé en extension. Ces espaces seront alors classés en zone AU (à urbaniser)

Pour ces opérations aussi, le PADD fixe des objectifs de préservation des terres agricoles et naturelles, de continuité avec les tâches urbaines existantes et d'optimisation des réseaux existants, d'urbanisation prioritaire autour des centres urbains, d'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions.

UN OBJECTIF DE DIMINUTION PAR RAPPORT À LA DÉCENNIE PASSÉE

Entre 2003 et 2013, près de 37.5 hectares de terre ont été consommés pour l'habitat. L'objectif 2019-2030 sera de **DIMINUER SIGNIFICATIVEMENT LE RYTHME DE CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES.**

Afin de répondre au besoin foncier des 11 prochaines années, un travail de hiérarchisation des zones à urbaniser a été mené, permettant ainsi de phaser les différents projets.

Au total **22.8 HECTARES ONT ÉTÉ CIBLÉS COMME POTENTIEL FONCIER** à vocation d'habitat soit une diminution de près de 37% par rapport à la décennie 2003-2013.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP),

L'ensemble des secteurs de projet prioritaires en extension (1AU) feront l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation. Cet outil règlementaire permet d'esquisser les projets à venir.

Certains secteurs de renouvellement urbain à enjeux pourront également bénéficier de cet outil.

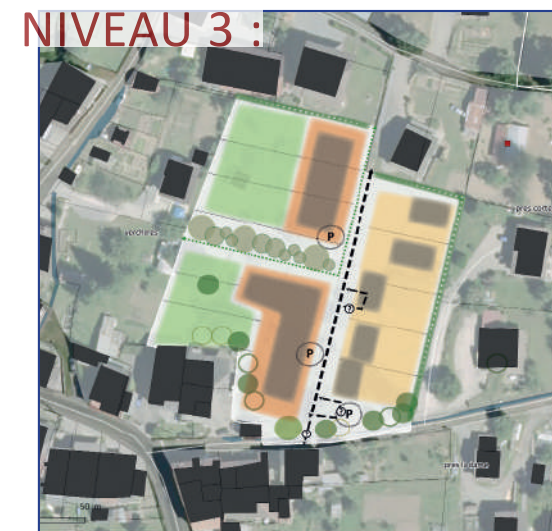
Différents niveaux de rendus seront proposés :



- » Une simulation 3D est définie afin de mesurer pleinement les contraintes d'aménagement et ainsi, ses exigences.



- » Un plan d'aménagement détaillé et la localisation du bâti est finement établie ainsi que les aménagements nécessaires.



- » Un schéma retranscrit les principes d'aménagement : occupation principale, desserte.

1. QU'EST-CE QUE LE PLUi ?
2. COMMENT A ÉTÉ ÉLABORÉ LE PADD ?
3. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DES QUATRE VALLÉES
4. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD
-  5. PRINCIPES DE TRACÉ DE LA ZONE U
6. QUESTIONS ET ÉCHANGES

PREMIÈRE ÉTAPE : DÉFINITION DE L'ENVELOPPE URBAINE.

La délimitation des espaces urbanisés se fait par le tracé de l'enveloppe urbaine.

- Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés avec une distance tampon de 25 mètres autour du bâti existant afin d'y inclure les voiries, jardins, places, parkings (hors bâtiments agricoles isolés et bâtiments inférieurs à 30m²)
- L'enveloppe urbaine inclue certains espaces libres enclavés (dents creuses) et prend en compte les permis de lotir et d'aménager validés au sein de son tracé.

Attention !

L'enveloppe urbaine englobe l'ensemble des groupements bâtis mais ne correspond pas exactement au tracé de la future zone urbaine (U) du PLUi.

Exemple de tracé de l'enveloppe urbaine, Néron.

 Enveloppe urbaine (tampon 25 m)  Exploitation agricole



TRACÉ DE LA ZONE URBAINE (U)

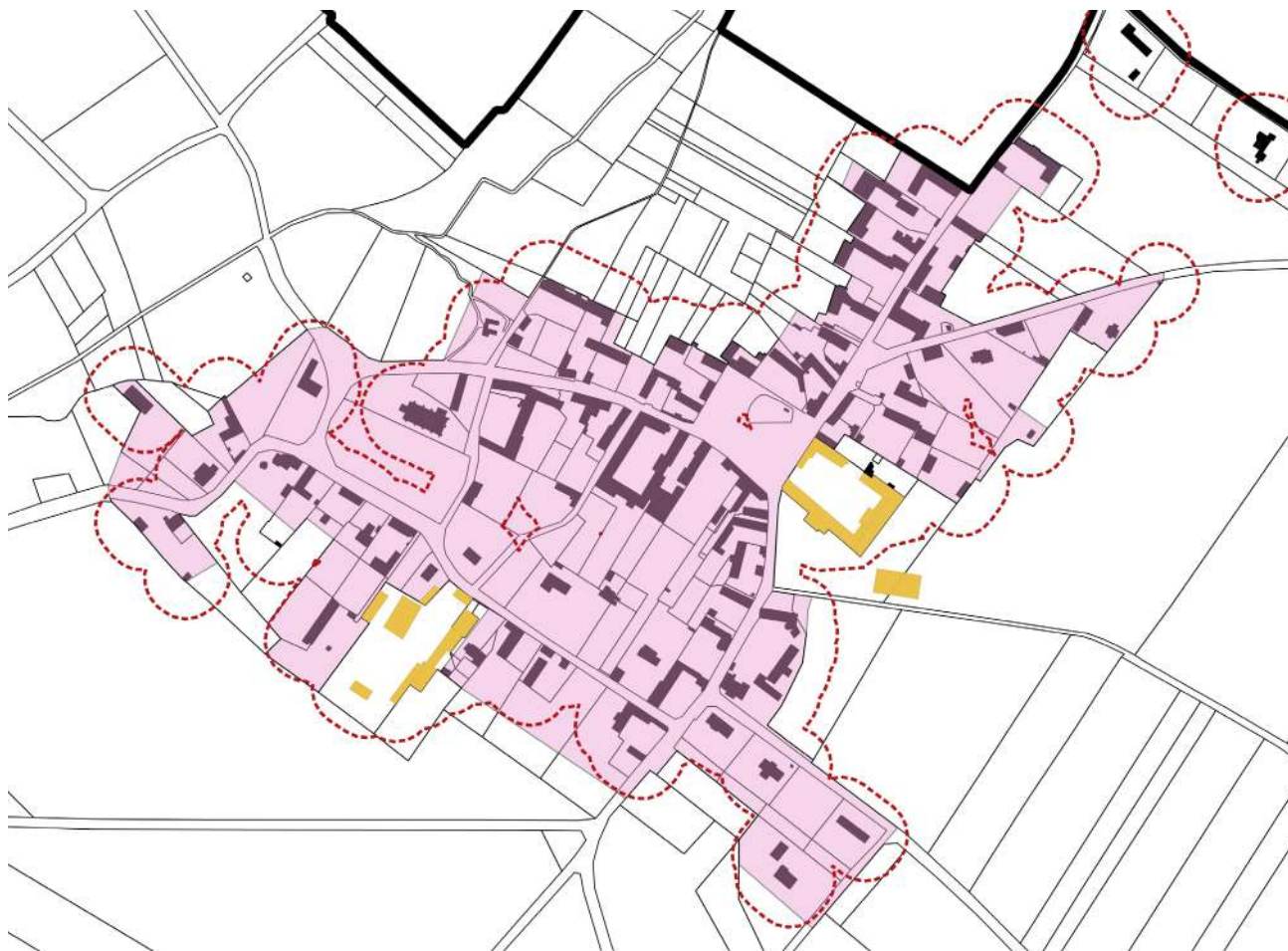
Elles sont définies comme des « *secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* »

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

Les zones urbaines sont des espaces déjà construits et des espaces immédiatement constructibles (permis de construire validés)

Une grande parcelle bâtie peut être classée partiellement en zone U (espace construit) et partiellement en zone N (jardin).

Exemple de « Zone Urbaine » potentielle (Saint-Lucien)

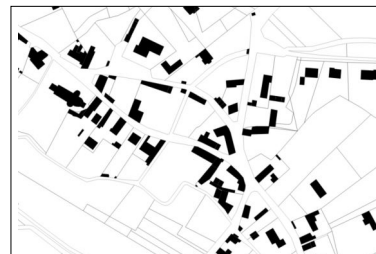


PRINCIPES DE TRACE DE LA ZONE U

LES ENJEUX RÉGLEMENTAIRES DES ZONES U «MIXTES»

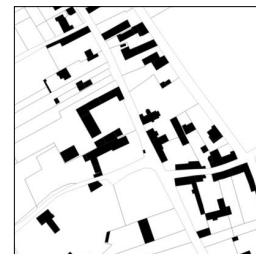
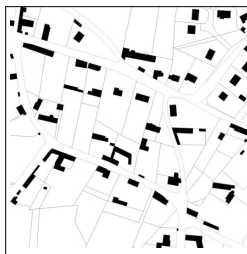
UA

Centres bourgs des villages // longères.
La zone représente un tissu aux fonctions mixtes (habitat, commerces, services) où la mitoyenneté est récurrente et dense. La forme architecturale collective y est souvent présente.



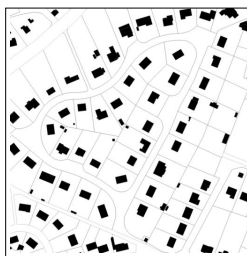
UB

Périphérie immédiate du centre ancien sous la forme de faubourgs, et d'implantation faite au coup par coup. La zone se caractérise par des implantations diverses et dont les volumes du bâti peuvent varier. La forme de faubourg caractérise une implantation le long des axes de desserte principaux.



UC

Habitat pavillonnaire sous forme d'opération d'ensemble (lotissement).
La zone est caractérisée par un tissu de faible densité et homogène dans l'implantation comme dans la forme architecturale



PRINCIPES DE TRACE DE LA ZONE U

LES ENJEUX RÉGLEMENTAIRES DES ZONES U «MIXTES»



CHAUDON

LA ZONE UA



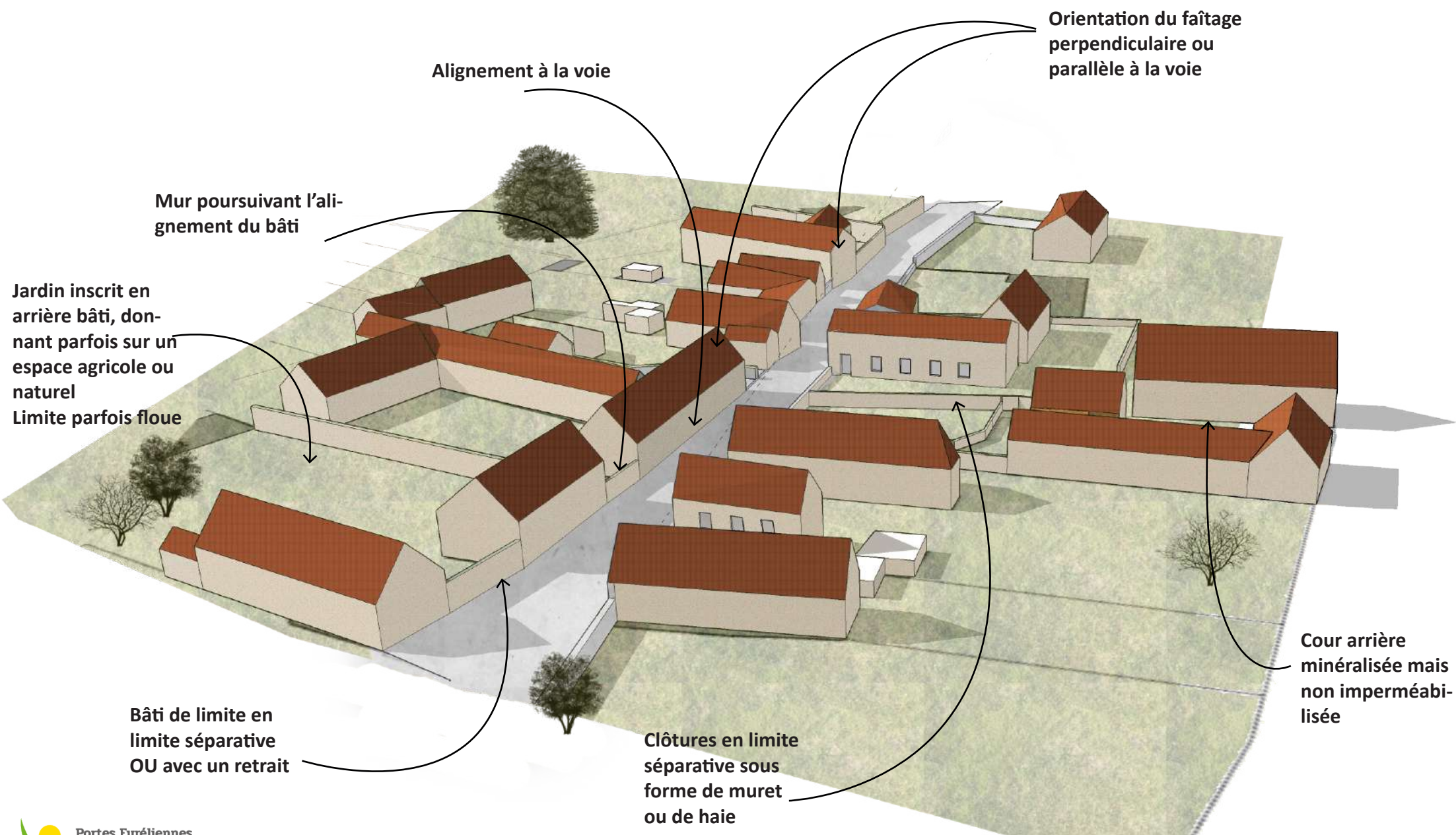
BRÉCHAMPS

La zone UA correspond au centre anciens et historiques des villages de l'intercommunalité.

- > L'alignement à la voie y est récurrent et leur vocation n'est pas uniquement de l'habitat (équipements, commerces de proximité).
- > La densité y est la plus élevée.
- > La qualité du front bâti revient également à son caractère aléatoire et continu.

PRINCIPES DE TRACE DE LA ZONE U

LES ENJEUX RÉGLEMENTAIRES DES ZONES U « MIXTES » LA ZONE UA



PRINCIPES DE TRACE DE LA ZONE U

LES ENJEUX RÉGLEMENTAIRES DES ZONES U «MIXTES»



SAINT LUCIEN

LA ZONE UB



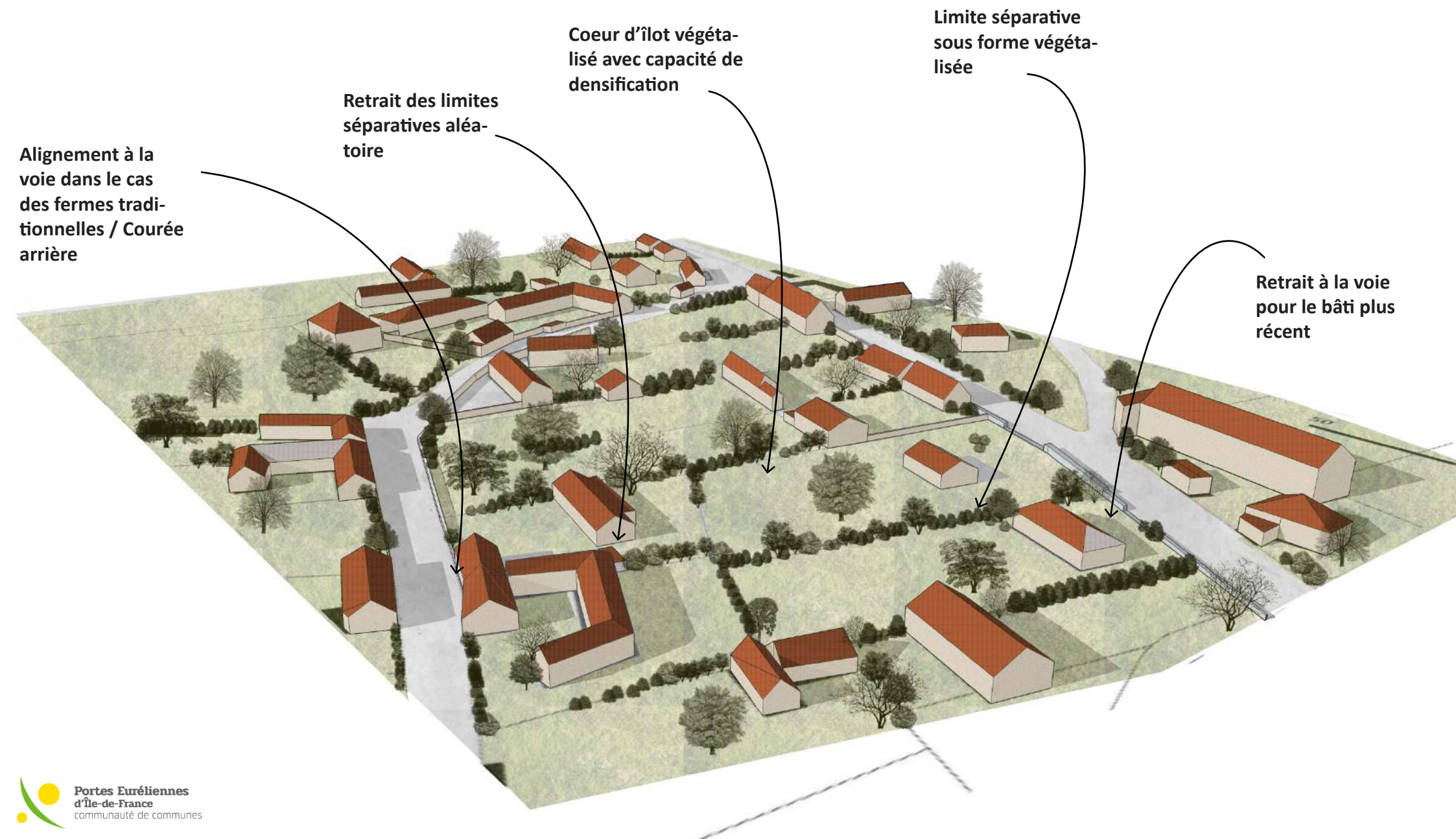
LES PINTHIÈRES

La zone UB correspond aux extensions immédiates des centres anciens.

- > Habitat individuel dans la grande majorité des cas et une fonction résidentielle quasi-exclusive
- > Des limites donnant sur la voie d'une grande variété : hauteur et matériaux
- > Une végétation omniprésente
- > Peu dense

PRINCIPES DE TRACE DE LA ZONE U

LES ENJEUX RÉGLEMENTAIRES DES ZONES U « MIXTES » LA ZONE UB



LA ZONE UC



SENANTES



LES PINTHIÈRES

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

- > Secteur peu dense
- > Implantation du bâti en milieu de parcelle
- > Volume homogène mais détails architecturaux hétérogène
- > Habitation de plain-pied

PRINCIPES DE TRACE DE LA ZONE U

LA ZONE UC

Caractère urbain des clôtures,
haies, peu de biodiversité

Retrait minium de 3m par rapport
aux limites séparatives et de 5m
environ par rapport à l'alignement
(place de stationnement)

Voirie sur-dimen-
sionnée

//

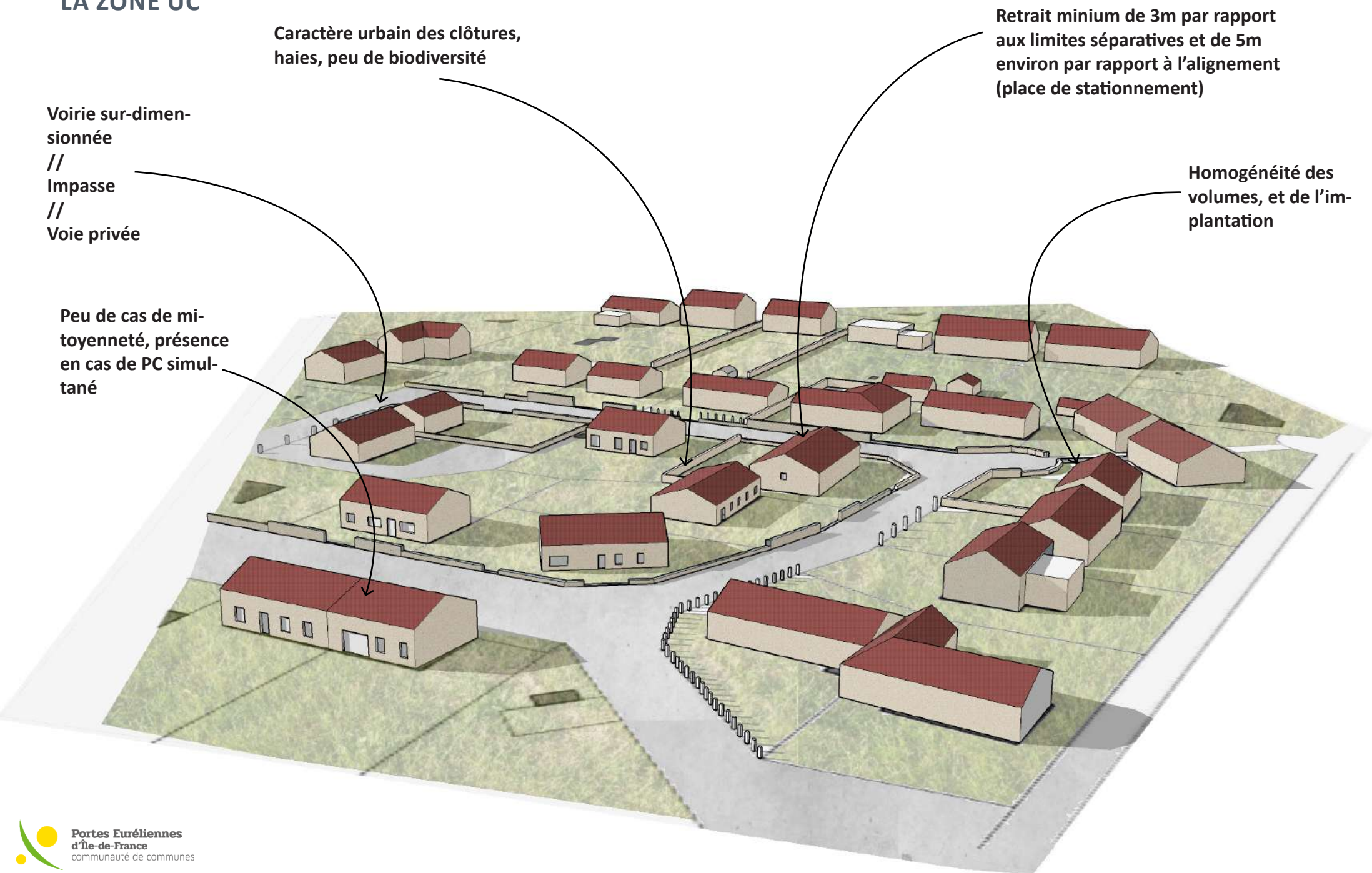
Impasse

//

Voie privée

Homogénéité des
volumes, et de l'im-
plantation

Peu de cas de mi-
toyenneté, présence
en cas de PC simul-
tané



ET LES HABITATIONS ISOLÉES EN ZONE NATURELLE (N) ET AGRICOLE (A) ?

Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones **inconstructibles** ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée.

Dans les Zones Agricoles, Naturelles ou Forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet **d'extensions** ou **d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes **ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**.

OBJECTIFS DE LA ZONE A ET N :

Un des objectifs généraux des documents d'urbanisme est de parvenir à :

- une utilisation économe des espaces naturels,
 - la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières
 - la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques
- (Article L101-2 du Code de l'Urbanisme)

