

Cittànova

RÉALISATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL.

Communauté de Communes des Quatre Vallées

Phase finale du Règlement écrit & Graphique

Synthèse

- 1.** Rappels contextuels
- 2.** Zonage ou reflet du territoire
- 3.** Consommation d'espaces et secteurs de projet
- 4.** Prescriptions graphiques et point d'intérêt
- 5.** La suite de la procédure
- 6.** Echanges et questions



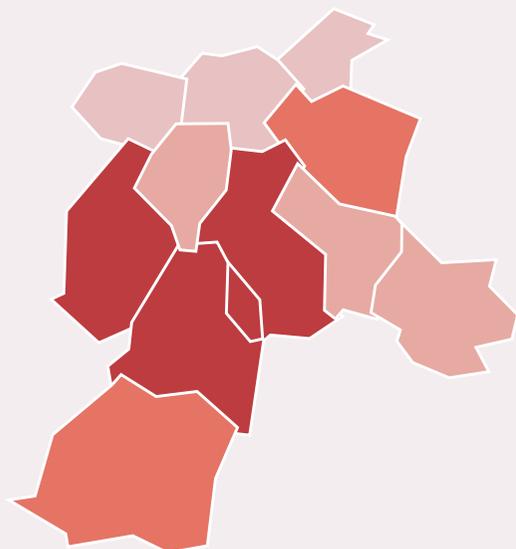
1. RAPPELS CONTEXTUELS



1. RAPPELS CONTEXTUELS

RAPPELS DU PADD ET MISE À JOUR DES CHIFFRES INSEE 2015

CONCORDANCE AVEC LA
TYPOLOGIE DE COMMUNES



- Communes centres : +/- 65% de la production
- Pôles relais : +/- 15% de la production
- Communes jardins : +/- 10% de la production
- Communes agricoles : +/- 10% de la production

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

POPULATION 2030 : **12 755**

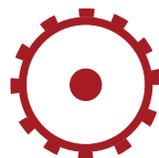
+ 1 129 habitants supplémentaires (11 626 en 2015)

Soit **484 logements à créer** pour accueillir cette nouvelle population.

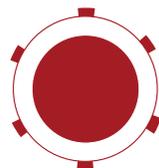
ÉVALUER LE POINT MORT A L'HORIZON 2030

POINT MORT : Le nombre de logements à produire pour conserver la même population (absorber les 4 phénomènes : desserrement des ménages, variation de la vacance, variation des résidences secondaires, renouvellement du parc)

CONSOMMATION DE LOGEMENTS



DESSERREMENT DES MÉNAGES

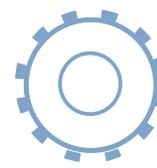


VARIATION DE LA VACANCE

PRODUCTION DE LOGEMENTS



RENOUVELLEMENT DU PARC



VARIATION DES RÉSIDENCES
SECONDAIRES

Soit un besoin de **40 logements** pour maintenir la population sur la période récente

Entre 2020 et 2030, le territoire accueillera donc **1 129 habitants supplémentaires** et devra produire près de **524 logements** (maintien+ accueil de population)

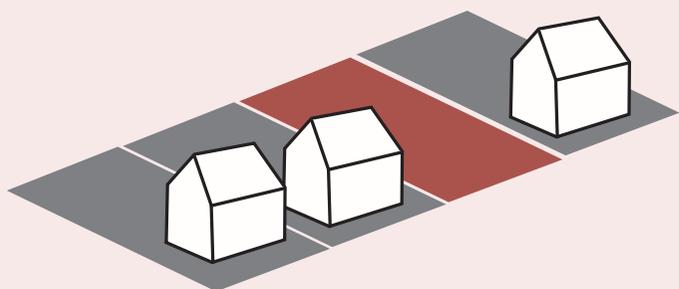


1. RAPPELS CONTEXTUELS

DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE À L'HORIZON 2030 ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS À CONSTRUIRE

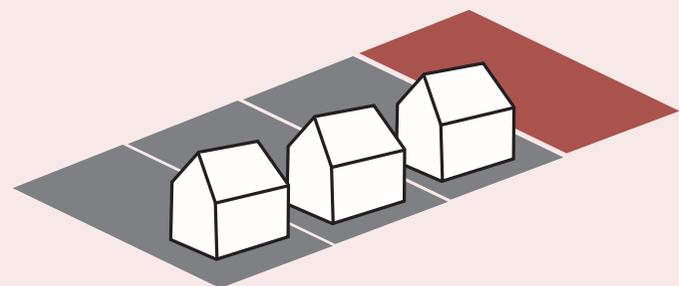
- Traduction réglementaire des **objectifs** en logements du PADD
- **Potentiel** foncier mobilisable (renouvellement urbain dont dents creuses)
- Surfaces **en extension** (zones AU)

DENTS CREUSES ET RENOUVELLEMENT URBAIN *validé avec les communes*



+ BRECHAMPS	10	+ LORMAYE	13
+ CHAUDON	32	+ NERON	21
+ COULOMBS	14	+ NOGENT	130
+ CROISILLES	15	+ SAINT-LAURENT	14
+ FAVEROLLES	28	+ SAINT-LUCIEN	5
+ LES PINTHIERES	5	+ SENANTES	14

ZONES À URBANISER



+ BRECHAMPS	16	+ LORMAYE	8
+ CHAUDON	41	+ NERON	6
+ COULOMBS	32	+ NOGENT	80
+ CROISILLES	0	+ SAINT-LAURENT	4
+ FAVEROLLES	7	+ SAINT-LUCIEN	6
+ LES PINTHIERES	4	+ SENANTES	18

23 hectares
ont ainsi été inventoriées
comme dents creuses
mobilisables

**301 logements (sur 524
au total)** pourront ainsi
être construits au sein
de l'enveloppe urbaine
soit plus de **la moitié de**
l'objectif de création de
logements 2020-2030.

Les **223 logements**
restants à produire ont été
placés en extension dont
86% en zone 1AU et 14%
en zone 2AU.

2. ZONAGE OU REFLET DU TERRITOIRE



2.ZONAGE OU REFLET DU TERRITOIRE

LA DIVISION DES ZONES URBAINES

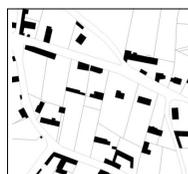
UA UA1 UA2

Centres bourgs des villages // densité et longères.



UB

Premiers faubourgs // implantation coup par coup



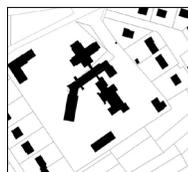
UC UC1 UC2

Habitat pavillonnaire // tissu faible et homogène



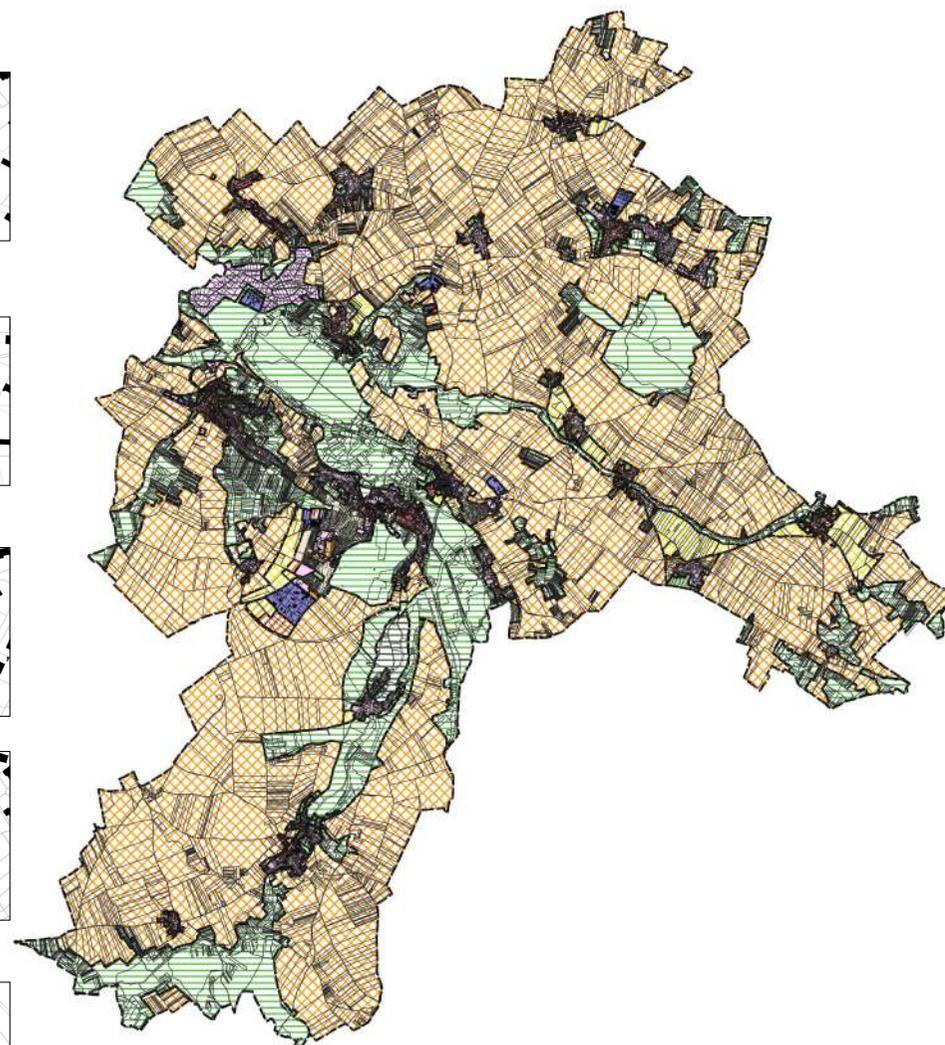
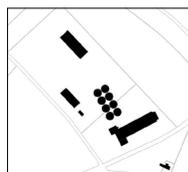
UE

Secteurs d'équipements



UX

Secteurs d'activités



2.ZONAGE OU REFLET DU TERRITOIRE

LA ZONE UA ET SES SOUS-SECTEURS : PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES ET OBJECTIFS

UA UA1 UA2

Centres bourgs des villages // densité et longères.



LES OBJECTIFS

- + Préserver le **caractère patrimonial**
- + Homogénéité du **cadre bâti ancien**
- + Encadrer la **densité**
- + **Mixité fonctionnelle**

POINTS DE RÈGLEMENT

- + Préserver le **caractère patrimonial**
- + Continuité conseillée dans l'**alignement des murs** et façades
- + **Homogénéité de hauteurs** selon les réalités bâties (UA1 : 7m/UA2 : 9m)
- + **Diversité des destinations autorisées**
- + Règles de constructibilité souples pour permettre la **densité**
- + **Architecture plus cadrée** dans les zones à caractère patrimonial fort



Rappel du PADD

- > Valorisation du parc de Nogent-le-Roi comme élément culturel et patrimonial important du territoire (Axe 2, objectif 4)
- > Confortement et développement d'une offre en services et en équipements variées dans les communes centres et pôles secondaires (Axe 3, objectif 1)
- > Maintien et renforcement de l'offre en commerces de proximité et ambulants dans les villages et pôles relais (Axe 3, objectif 2)
- > Maintien de l'offre commerciale dans les communes centres et pôles relais (Axe 3, objectif 2)
- > Faire perdurer les caractéristiques architecturales locales dans les nouvelles constructions (Axe 3, objectif 6)
- > Mise en valeur du patrimoine ancien (Axe 3, objectif 6)

2.ZONAGE OU REFLET DU TERRITOIRE

LES ZONES UB, UC ET UC1 : PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES ET OBJECTIFS

UB

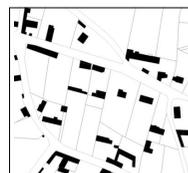
Premiers faubourgs // implantation coup par coup

LES OBJECTIFS

- + Préserver le **caractère rural**
- + Souplesse **d'implantation**
- + Encadrer la **densité**
- + **Diversité architecturale**

POINTS DE RÈGLEMENT

- + Implantation en retrait ou à l'alignement
- + Bande de constructibilité (en cours)
- + Hauteurs adaptées au cadre de vie
- + Stationnement à la parcelle
- + Végétalisation des parcelles
- + Diversité des destinations



Rappel du PADD

- > Limiter l'artificialisation des sols sur les secteurs inondables et adapter les constructions aux risques (Axe 2, objectif 1)
- > Cadrer les divisions parcellaires «en drapeau» et limiter la densification excessive des secteurs pavillonnaires (Axe 3, objectif 4)
- > Requalification des friches industrielles et agricoles comme potentiel de création de logements (Nogent-le-Roi) (Axe 3, objectif 4)
- > Faire perdurer les caractéristiques architecturales locales dans les nouvelles constructions (Axe 3, objectif 6)
- > Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti des centre-bourg (Axe 3, objectif 6)

UC UC1 UC2

Habitat pavillonnaire // tissu faible et homogène

LES OBJECTIFS

- + Diversifier la **forme urbaine**
- + Forte part **végétalisée**
- + Encadrer la **densité**
- + **Encadrer les risques**

POINTS DE RÈGLEMENT

- + Recul des voies
- + Bande de constructibilité (en cours)
- + Coefficient de pleine terre
- + Traitement des franges



2.ZONAGE OU REFLET DU TERRITOIRE

LES ZONES SPÉCIFIQUES UX ET UE : PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES ET OBJECTIFS

UE

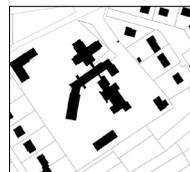
Secteurs d'équipements

LES OBJECTIFS

- + **Encadrer les fonctions** autorisées
- + Permettre la **réalisation des projets**
- + **Conforter** les équipements
- + Assurer une **bonne insertion**

POINTS DE RÈGLEMENT

- + Tableau des destination **précis**
- + Règles **en fonction du projet**
- + Attention portée au **contexte**
- + **Souplesse** de matériaux



Rappel du PADD

- > *Intégration des bâtiments d'activité aux tissus urbains (Axe 2, objectif 2)*
- > *Confortement des équipements publics de santé et scolaires de l'intercommunalité pour garantir un cadre de vie adapté pour les habitants (Axe 3, objectif 1)*
- > *Maintien d'une capacité adaptée en équipements scolaires, périscolaires et de petite enfance (écoles, accueil périscolaire, crèches, etc.) (Axe 3, objectif 1)*
- > *Développement des emplois sur le territoire des 4 Vallées pour éviter le phénomène de résidentialisation des villages et diminuer les déplacements domicile-travail (Axe 3, objectif 2)*
- > *Maintien et développement des activités économiques au sein des zones d'activités existantes (Axe 3, objectif 2)*

UX

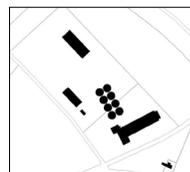
Secteurs d'activités

LES OBJECTIFS

- + **Encadrer les fonctions** autorisées
- + Permettre l'**évolution des projets**
- + **Anticiper** les besoins
- + Assurer une **bonne insertion**

POINTS DE RÈGLEMENT

- + Tableau des destination **précis**
- + Règles **en fonction du projet**
- + Attention portée au **contexte**
- + **Souplesse** de matériaux



2.ZONAGE OU REFLET DU TERRITOIRE

LES ZONES AGRICOLES : PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES ET OBJECTIFS

A

La zone agricole

LES OBJECTIFS

- + **Accompagner** l'activité agricole
- + Assurer le **bon voisinage**
- + S'adapter aux **besoins**
- + Limiter l'**utilisation du sol**

POINTS DE RÈGLEMENT

- + **Restriction des destinations** autorisées
- + **Liberté d'implantation**
- + Hauteurs selon la réalité
- + **Encadrement** des logements

AP

Zone agricole à préserver pour son fort intérêt

LES OBJECTIFS

- + **Préserver les terres**
- + Assurer les **perspectives**

POINTS DE RÈGLEMENT

- + Aucune construction autorisée



Rappel du PADD

- > Valorisation du cadre de vie rural du territoire, par le maintien et la requalification des entrées de ville (Axe 2, objectif 2)
- > Mise en valeur du cadre paysager des communes jardins (Axe 2, objectif 2)
- > Préservation des caractéristiques agricoles et rurales des communes de plateau (Axe 2, objectif 2)
- > Péreniser les activités agricoles existantes et accompagner leur développement potentiel (Axe 2, objectif 7)
- > Encouragement à la diversification agricole, notamment à proximité des villages (Axe 2, objectif 7)
- > Permettre l'implantation d'exploitations maraîchères, de vergers partagés, de potagers urbains collectifs à proximité des villages pour répondre aux besoins de consommation des locaux (Axe 2, objectif 7)
- > Limitation du mitages des terres (Axe 3, objectif 5)

2.ZONAGE OU REFLET DU TERRITOIRE

LES ZONES NATURELLES : PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES ET OBJECTIFS

N

Zone naturelle

LES OBJECTIFS

- + Préserver les terres naturelles
- + Considérer les risques et potentiels
- + Maintenir les coupures

POINTS DE RÈGLEMENT

- + Evolution de l'existant autorisé
- + Limiter l'imperméabilisation
- + Aucune nouvelle construction

NE

Zone accueillant des équipements en zone naturelle

LES OBJECTIFS

- + Prendre en compte les équipements isolés (type cimetière)

POINTS DE RÈGLEMENT

- + Permettre l'évolution des équipements selon les mêmes règles qu'en UE



Rappel du PADD

- > Préservation des prairies humides de fond de vallée (Axe 2, objectif 1)
- > Amélioration de l'état écologique des cours d'eau du territoire (Axe 2, objectif 1)
- > Maintien des coteaux boisés de la vallée de l'Eure, véritables corridors écologiques (Axe 2, objectif 1)
- > Mise en valeur du cadre paysager des communes jardins (Axe 2, objectif 2)
- > Préservation des parcs paysagers privés emblématiques contre la division parcellaire, éléments important du patrimoine local (Axe 2, objectif 6)
- > Protection des espaces naturels et agricoles importants du territoire (Axe 3, objectif 5)

2.ZONAGE OU REFLET DU TERRITOIRE

LES ZONES NATURELLES : PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES ET OBJECTIFS

NS

Zone stricte d'intérêt écologique et paysager

LES OBJECTIFS

- + **Préserver les terres naturelles** à fort intérêt
- + **Considérer les risques** et potentiels

POINTS DE RÈGLEMENT

- + Aucune construction

NJ

Zone de jardin ou espace jardiné

LES OBJECTIFS

- + Permettre l'**utilisation restreinte des espaces de jardins** (hors zone U)
- + Conserver une **part végétale dans les coeurs d'îlots**

POINTS DE RÈGLEMENT

- + **Aucune construction hors annexes** (dans la limite de 20 m²)



Rappel du PADD

- > *Préservation des prairies humides de fond de vallée (Axe 2, objectif 1)*
- > *Amélioration de l'état écologique des cours d'eau du territoire (Axe 2, objectif 1)*
- > *Maintien des coteaux boisés de la vallée de l'Eure, véritables corridors écologiques (Axe 2, objectif 1)*
- > *Mise en valeur du cadre paysager des communes jardins (Axe 2, objectif 2)*
- > *Préservation des parcs paysagers privés emblématiques contre la division parcellaire, éléments important du patrimoine local (Axe 2, objectif 6)*
- > *Protection des espaces naturels et agricoles importants du territoire (Axe 3, objectif 5)*

3. CONSOMMATION D'ESPACE ET SECTEURS DE PROJET



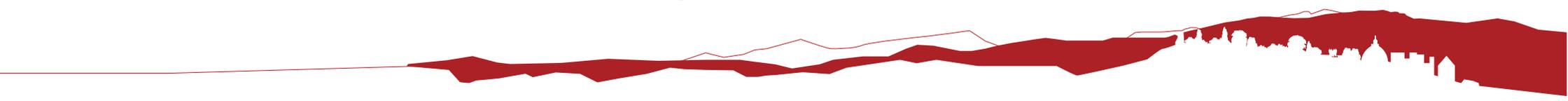
3. CONSOMMATION D'ESPACE ET SECTEURS DE PROJET

EN RÉPONSE AUX OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS : LES ZONES À URBANISER

Les espaces de projet en extension (1AU) font l'objet d'OAP (35 secteurs au total). Les secteurs supérieurs à 1 ha ou soumis à une volonté communale d'encadrement de son évolution en renouvellement urbain restent en zone U mais sont soumis à OAP.

	Logements à construire en extension	Superficie totale des extensions (ha)	Densité moyenne Nombre de logements / ha
Communes centre	175	10,58 ha	16,03 logements / ha
Nogent-le-Roi	80	2,24 ha	35,71 logements / ha
Coulombs	32	3,43 ha	9,33 logements / ha
Chaudon	41	4,01 ha	10,22 logements / ha
Lormaye	8	0,90 ha	8,88 logements / ha
Communes relais	13	0,90 ha	14,62 logements / ha
Faverolles	7	0,52 ha	13,46 logements / ha
Néron	6	0,38 ha	15,79 logements / ha
Communes plateau/jardin	48	5,04 ha	9,50 logements / ha
Croisilles	0	0 ha	-
Senantes	18	1,97 ha	9,14 logements / ha
Les Pinthières	4	0,43 ha	9,30 logements / ha
Saint-Laurent-la-Gâtine	4	0,60 ha	6,66 logements / ha
Bréchamps	16	1,54 ha	10,39 logements / ha
Saint-Lucien	6	0,50 ha	12,00 logements / ha
Territoire des 4 Vallées	236	16,52 ha	13,38 logements / ha

Une densité de logements moyenne de **13 logements / ha**.



3. CONSOMMATION D'ESPACE ET SECTEURS DE PROJET

DÉTAILS DES SECTEURS D'OAP

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 **16,5 hectares ont été ciblés comme potentiel foncier** à vocation d'habitat soit une diminution de près de 56 % par rapport à la décennie 2003-2013.

- A COURT TERME (1AU) : 12.7 HA



Coulombs : 0,28 ha

- A MOYEN TERME (2AU): 3.8 HA



Lormaye : 0,51 ha

Rappel du PADD

- > *Prise en compte des contraintes de sous-sol dans le positionnement des futures zones à bâtir (Axe 2, objectif 3)*
- > *Diminution des nuisances sonores liées aux passages de camions dans les communes centres (Axe 2, objectif 3)*
- > *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 (Axe 2, objectif 3)*
- > *Confortement des équipements publics de santé et scolaires de l'intercommunalité pour garantir un cadre de vie adapté pour les habitants (Axe 3, objectif 1)*
- > *Répartition des logements à construire selon la typologie des communes (Axe 3, objectif 3)*

3. CONSOMMATION D'ESPACE ET SECTEURS DE PROJET

DÉTAILS DES SECTEURS D'OAP

Sur le territoire des Quatre Vallées, le secteur économique a consommé près de 4.3 hectares entre 2003 et 2013. Les ambitions projetées pour 2030 représentent près de **31.5 ha** à vocation d'économie et 0,4 hectares d'équipement. Soit une augmentation de **730 %**.

DE PROJETS ÉCONOMIQUES CONCENTRÉS SUR LES «COMMUNES CENTRE» :



Chaudon : 0.9 ha



Coulombs : 3.08 ha



Nogent-le-Roi : 12 ha

DE PROJETS D'ÉQUIPEMENT PONCTUELS :

Coulombs , extension de l'école : 0.14 ha

Néron, extension de l'école : 0.3 ha

Rappel du PADD

- > Développement des emplois sur le territoire des 4 Vallées pour éviter le phénomène de résidentialisation des villages et diminuer les déplacements domicile-travail.
- > Maintien des activités économiques au sein des zones d'activité existantes.
- > Optimisation du foncier disponible au sein des zones d'activités existantes au vue d'une qualification de ces espaces.
- > Maintien d'une capacité adaptée en équipements scolaires, périscolaires et de petite enfance (écoles, accueil périscolaire, crèches, etc.).
- > Développement des potentiels économiques du territoire par l'extension de la ZI du Poirier (Axe 3, objectif 2)

3. CONSOMMATION D'ESPACE ET SECTEURS DE PROJET

LES SECTEURS DE TAILLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉE

7 sites identifiés principalement sur les communes pôles et relais

Les STECAL doivent justifier d'un potentiel de densification (dent creuse) ou d'un projet spécifique. Ces secteurs restent exceptionnels et devront être justifiés (nécessité de construire, faible impact environnemental, etc)

LES STECAL HABITAT

- > Hameau de la Place (Néron) : comblement dents creuses)
- > Quartier de la Croix de Pierre (Croisilles / Bréchamps/Chaudon) / Mormoulin (9 dents creuses) : finalisation du domaine
- > Le Thuillay (Faverolles) : maison individuelle au sein du domaine

LES STECAL ACTIVITÉ

- > La Thibaudière (Faverolles) : Salle de réception et hébergement
- > Les Oserais (Faverolles) : Structure d'accueil pour séminaires
- > Le Manoir de Vâcheresses (Nogent-le-Roi) : activité loisirs et HLL
- > Gîte du Moulin (Coulombs) : accueil de chevaux (JO) et hébergement

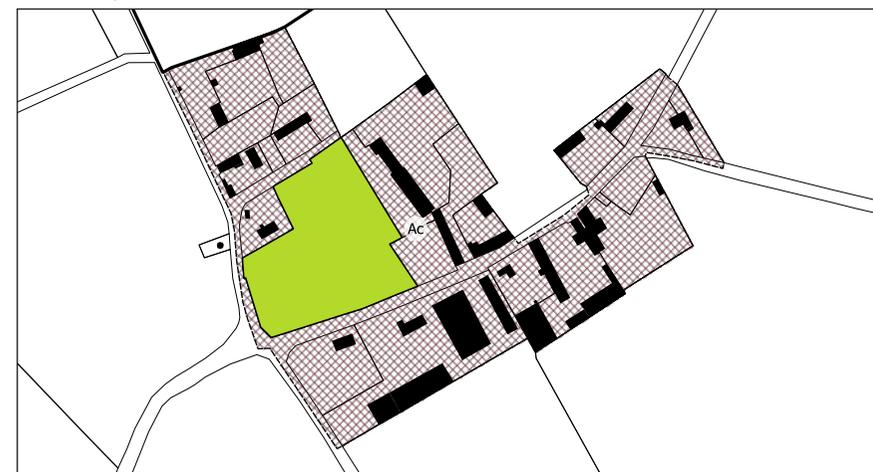
Rappel du PADD

- > Réhabilitation des grandes structures patrimoniales à des fins muséographiques et/ou d'hébergements touristiques (Axe 2, objectif 6)
- > Développement d'une offre en hébergements touristiques de qualité (Axe 3, objectif 3)

STECAL, La Croix de Pierre / Mormoulin



STECAL, Hameau de la Place



 Dent creuse

3. CONSOMMATION D'ESPACE ET SECTEURS DE PROJET

APERÇU DES LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

> 36 emplacements réservés

> Superficie de 9,05 hectares

> Plusieurs objectifs :

Prévision d'extensions d'équipements publics

12 ER

Aménagement de voirie

7 ER

Chemins piétonniers et accessibilité

10 ER

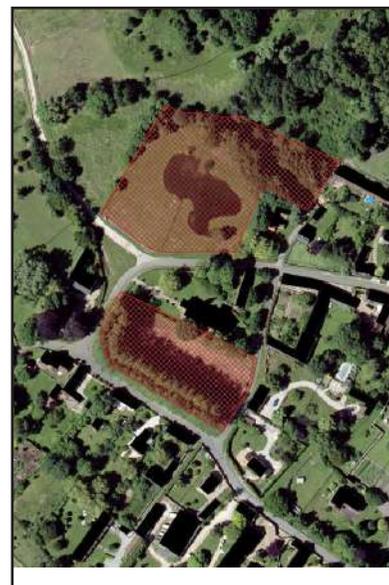
Gestion des eaux et des risques

7 ER

Coulombs : Equipement



Saint-Lucien : risques



Néron : Accès aux berges



Rappel du PADD

- > Mise en place de liaisons et réseaux de déplacements entre les communes (Axe 1, objectif 1)
- > Renforcement du réseau de voies vertes sur le territoire (Axe 1, objectif 1)
- > Mise en valeur de la vallée de l'Eure par la mise en réseau de liaisons douces existantes (Axe 2, objectif 2)
- > Création de liaisons douces intercommunales sécurisées et paysagères (Axe 2, objectif 5)
- > Confortement des équipements publics de santé et scolaires de l'intercommunalité pour garantir un cadre de vie adapté pour les habitants (Axe 3, objectif 1)
- > Renforcement de l'offre sportive (Axe 3, objectif 1)

4. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET POINTS D'INTÉRÊT



4. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET POINTS D'INTÉRÊT

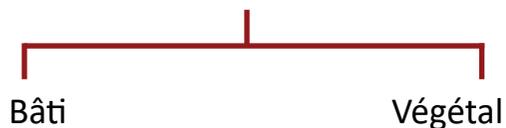
DES OBJECTIFS DE RECENSEMENT ET DE PRÉSERVATION : FOSSÉ / PATRIMOINE / CHANGEMENT DE DESTINATION

Plusieurs éléments en cours de recensement

Identification des fossés à préserver

Gestion des eaux
Entretien des talus
Conservation de l'existant

Repérage des éléments de patrimoine



Linéaire des murs à préserver

Respect du patrimoine bâti
Conservation du cadre environnemental

Les changements de destination

Identification des bâtiments concernés

Faverolles : identification du patrimoine



Rappel du PADD

- > *Préservation ou replantation et gestion durable des haies et éléments boisés refuges pour la faune, sur certains secteurs de lisières agricoles et milieux urbains sensibles (Axe 2, objectif 1)*
- > *Mise en valeur et restauration du patrimoine bâti du territoire (Axe 2, objectif 6)*
- > *Conservation du petit patrimoine ancien (pompes à eau, lavoirs, mairies, écoles, etc.) dans les aménagements à venir (Axe 2, objectif 6)*

4. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET POINTS D'INTÉRÊT

DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS : EBC, CÔNES DE VUE, ETC.

LES EBC



Reprise des EBC tel qu'existant dans les documents en vigueur

Objectif de préservation des boisés d'intérêt et d'importance territoriale

Mise en place de cônes de vue

Objectif de conservation des perspectives

Encadrement règlement du cône de vue à préserver
(spécifier l'objectif du cône de vue)

LES CÔNES DE VUE



Rappel du PADD

- > *Maintien des coteaux boisés de la vallée de l'Eure, véritables corridors écologiques (Axe 2, objectif 1)*
- > *Mise en valeur du cadre paysager des communes jardins (Axe 2, objectif 2)*
- > *Préservation et valorisation des cônes de vue emblématiques du territoire (Axe 2, objectif 2)*
- > *Intégration des nouvelles constructions dans le cadre urbain et paysager (Axe 3, objectif 4)*

5. LA SUITE DE LA PROCÉDURE



5. LA SUITE DE LA PROCÉDURE

UNE ÉTUDE ZONE HUMIDE EN COURS

- > Étude Zone Humide en cours sur les secteurs de projets et les STECAL
- > Travail de terrain réalisé

Prestataire **Alise Environnement**

LES PROCHAINES ÉCHÉANCES

- > Retours de validation de la part des communes sur les éléments ;
- > Récupération d'éléments manquants (EBC, annexes, justificatifs de projets, etc) ;
- > Préparation du dossier d'arrêt ;

- > **Permanences communales** dans le cadre des modalités de concertation

- > **COPIL pré arrêt** prévu le 29 avril 2019

- > **Arrêt du projet** estimé mi-mai

QUESTIONS AUX PPA

- > Modification des SUP (périmètre de la croix monumentale (Croisilles) / servitudes EL7) ;

