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

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
TERRITOIRE DES QUATRE VALLÉES

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2
NOTE DE PRÉSENTATION

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

PROCÉDURES ANTÉRIEURES	APPROUVÉ LE
Modification Simplifiée n°1	15/12/2022

APPROUVÉ LE	PIÈCE DU PLUi
30/05/2024	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 30 novembre 2023 afin de prescrire une modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire des Quatre Vallées, afin d'adapter le règlement graphique sur le secteur de Coulombs. La Note de Présentation que constitue ce document expose ainsi le motif d'évolution du PLUi et les détails de l'adaptations menée pour répondre à cette correction d'erreur matérielle.

La présente Modification simplifiée n°2 est cadrée par l'article L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

SOMMAIRE

PARTIE A. PRÉAMBULE P. 7

1] LE CONTEXTE TERRITORIAL p. 9

2] LE PLUI EN VIGUEUR ET LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE p. 11

2.1_Le plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur p. 11

2.2_Justification de la procédure de Modification Simplifiée p. 12

3] RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE p. 13

3.1_Le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France p. 13

3.2_Les principaux autres documents de référence p. 15

PARTIE B. LES POINTS VISÉS PAR LA PROCÉDURE P. 17

1] MOTIF N°1 : CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LES PRESCRIPTIONS LINÉAIRES DES FOSSÉS À COULOMBS p. 19

1.1_Objectifs de la Modification p. 19

1.2_Contenu de la Modification (avant/après) p. 19

PARTIE C. BILAN CHIFFRÉ SUITE À LA MODIFICATION P. 23

1] BILAN DES SURFACES AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 (MODIFICATION N°1) p. 25

2] BILAN DES SURFACES APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 p. 26

PARTIE D. ANNEXE P. 29

PARTIE A | PRÉAMBULE

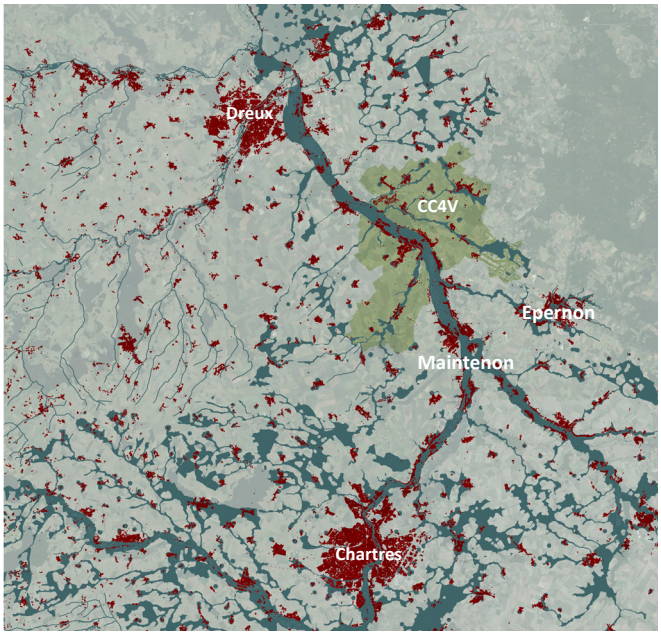
1 | LE CONTEXTE TERRITORIAL

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 coeur 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.

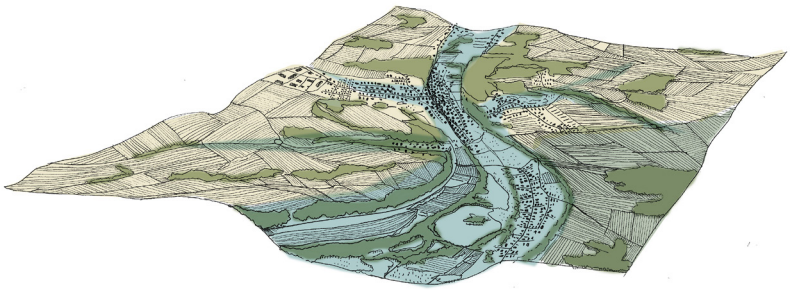
Des conditions de vie qui décrivent sa population : de jeunes cadres en dehors de leurs bassin d'emploi attiré par l'aspect rural du territoire pour y fonder une famille, d'où une forte proportion de ménages familiaux.

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 SIMPLIFIÉE

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 cade 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 SIMPLIFIÉE

Par arrêté en date du 30 novembre 2023, le Conseil communautaire de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France a prescrit la modification simplifiée n°2 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 corriger une erreur matérielle en supprimant une portion de la prescription linéaire imposant une distance de 4 mètres à respecter vis-à-vis du fossé où s'écoule le Coulis à Coulombs, celle-ci étant incompatible avec le projet engagé de création d'une voie nouvelle entre la RD983 et la RD116A.

D'après l'article L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, « *La Modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

De plus, *« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Par ailleurs, d'après l'article R104-12 du Code de l'Urbanisme, la déclinaison de procédures d'évaluation environnementale *« [...] ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »*

L'évolutions souhaitée vise essentiellement la rectification d'une erreur matérielle. Cette modification n'a pas pour objet de majorer les possibilités de construction de plus de 20%. Elle relève donc de la procédure décrite à l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, correspondant à une modification du PLUi dite « simplifiée », qui fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées puis sera mis à disposition du public, avant d'être approuvé en Conseil communautaire. En application de l'article R104-12 du Code de l'Urbanisme, et considérant que cette procédure n'implique que la rectification d'une erreur matérielle, aucune évaluation environnementale n'a à y être associée.

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 défini, 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.

L e 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

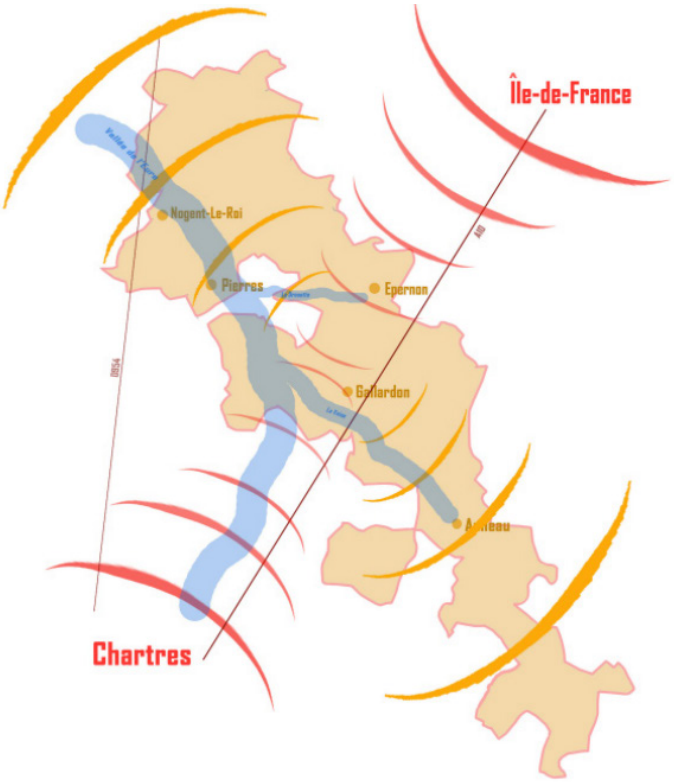
> Renforcer une armature territoriale au service de la proximité ;
> Encourager une intensification urbaine renforçant le dynamisme des bourgs ;
> Veiller à s'adapter le territoire aux changements climatiques ;
> S'assurer de la soutenabilité du projet de développement.

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 bâti 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.

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

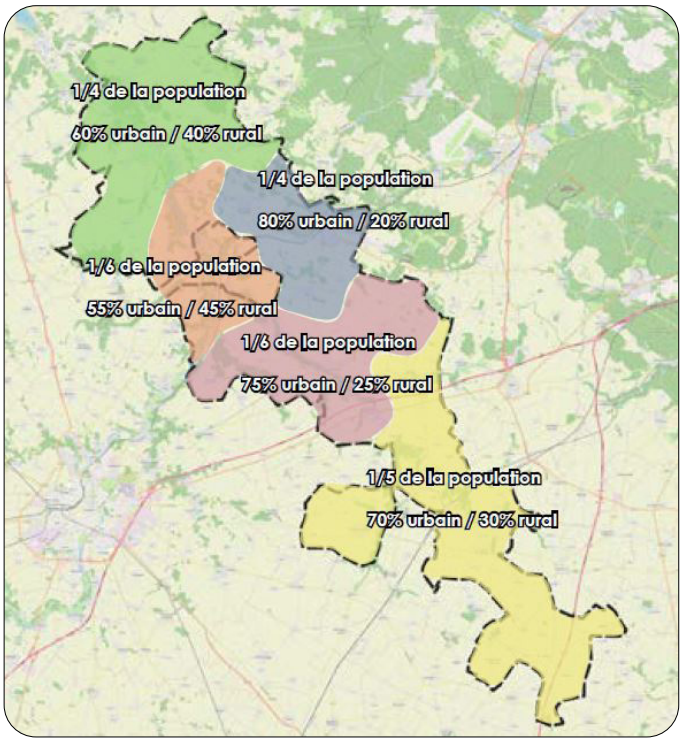
Le commerce de proximité est l'un des points fondateurs des communes rurales dynamiques et leur défense est au coeur du débat. Le SCoT insiste donc sur la possibilité de voir et d'encourager le commerce de proximité dans l'ensemble des communes.

> 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

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



Orientations relatives au patrimoine naturel et culturel

> Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel du territoire ;
> Préserver et mettre en valeur le patrimoine culturel du territoire.

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

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

3.2 | *LES PRINCIPAUX AUTRES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE*

LE SDAGE SEINE-NORMANDIE

Le SDAGE Seine-Normandie est le document de planification de la politique de l'eau. En plus de la gestion quantitative, qualitative et des milieux, il s'ouvre à de nouveaux enjeux et notamment aux effets prévisibles du changement climatique.
Les inondations sont désormais traitées dans le plan de gestion du risque d'inondation, qui contient une partie commune avec le SDAGE.

Les orientations du SDAGE traduisent la recherche du meilleur équilibre pour entraîner l'ensemble des acteurs de l'eau vers des objectifs ambitieux mais réalistes :

> La reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides, symbolisée par l'objectif de bon état écologique en 2015 pour environ les deux tiers des masses d'eau de surface ;
> Le bon état en 2015 pour plus d'un tiers des masses d'eau souterraines ;
> La réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses ;
> Des actions fortes de protection et de reconquête des captages d'alimentation en eau potable les plus touchés;
> L'achèvement de la mise en conformité des stations d'épuration urbaines ;
> Le développement de pratiques culturales agricoles respectueuses des milieux aquatiques ;
> La restauration de la continuité écologique des cours d'eau, dans le cadre de la trame bleue ;
> Le développement des politiques de gestion locale autour des SAGE.

LE 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

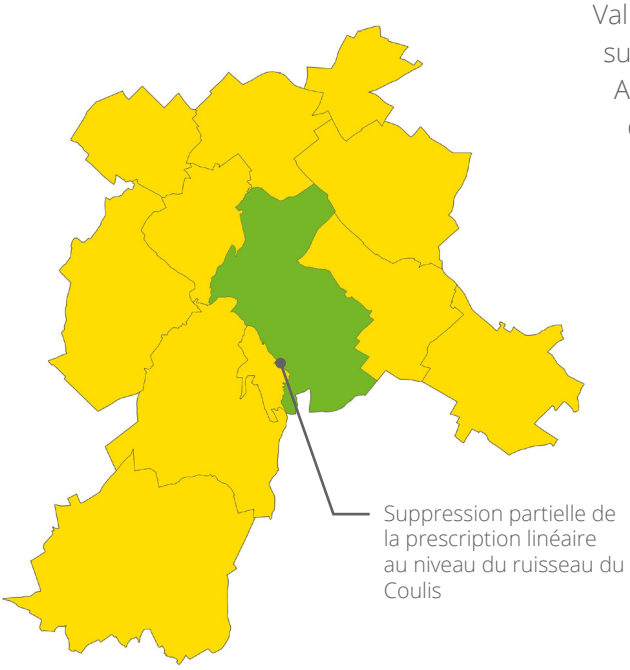
LE POINT VISÉ PAR LA PROCÉDURE

1 | MOTIF N°1 : CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LES PRESCRIPTIONS LINÉAIRES DES FOSSÉS À COULOMBS

1.1 | *OBJECTIFS DE LA MODIFICATION*

Pièce du PLUi impactée
Règlement graphique

Commune impactée par le motif de modification



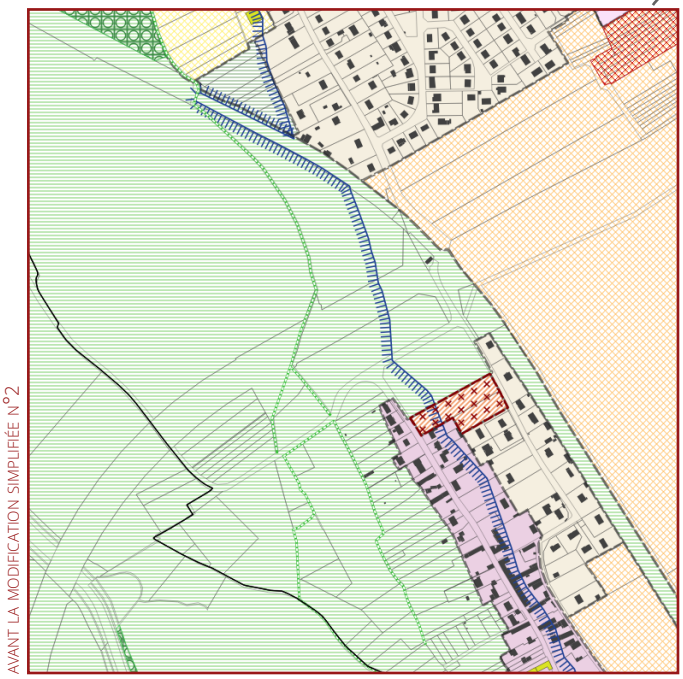
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du territoire des Quatre Vallées, une prescription graphique linéaire a été appliquée sur les fossés à préserver en application de l'article L.151-23. A cette prescription est associée une disposition indiquant que « *Les fossés repérés au plan de zonage devront être conservés et maintenus en l'état afin de garantir la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Une distance de 4m devra être assurée autour des fossés identifiés sur le règlement graphique. Toute modification ou suppression de ces creusés est interdite* ».

L'inventaire des linéaires comporte toutefois une erreur que ce motif de modification vise à rectifier, à l'endroit même où le projet de déviation de Nogent-le-Roi, intégré au PLUi en 2020, entend assurer un franchissement. Afin de rectifier cette erreur, la présente modification vise donc à supprimer la prescription linéaire liée aux fossés sur la portion située entre le Haut Murger et Chandelette, à proximité directe avec le cadastre de la déviation.

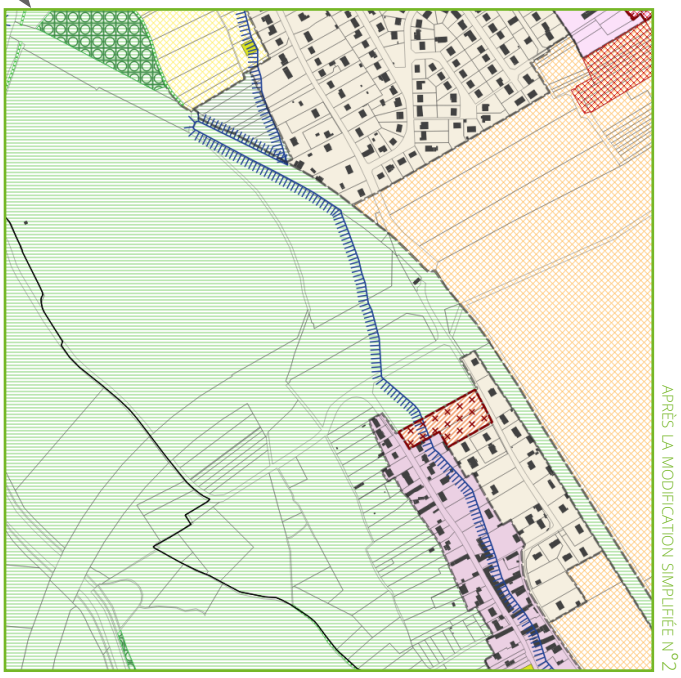
1.2 | *CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT/APRÈS)*

La modification a permis de supprimer un court linéaire de prescription graphique associé à la préservation du fossé du ruisseau du Coulis. Ce linéaire supprimé représente 1 354 mètres et sa suppression permet de ne pas contrevenir au projet de déviation en cours. Cette modification a un impact sur les pièces du règlement graphique du PLUi rattachées à la commune de Coulombs.

AVANT_Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé



APRÈS_Extrait du règlement graphique du PLUi modifié



Il est essentiel de rappeler que le projet de franchissement de la vallée de l'Eure a été autorisé au titre de la Loi sur l'Eau en 2008 et les aménagement prévus dans ce cadre sur ce secteur ont déjà fait l'objet d'une validation qu'il s'agit ici de respecter. Aucune incidences supplémentaires à celles prévues dans le cadre du projet initial de déviation n'est envisagé. Ce motif de modification ne vient donc pas ajouter d'incidences environnementales négatives mais vient rectifier une situation ancrée.

En annexe du présent document est explicité le contenu du projet de déviation, titulaire d'une Déclaration d'Utilité Publique, et les raisons qui ont menées à la rédaction de cette Modification Simplifiée n°2.

PARTIE C

BILAN CHIFFRÉ SUITE À LA MODIFICATION

1 BILAN DES SURFACES AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

(MODIFICATION N°1)

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 %
UC1	21,80	0,21 %
UC2	6,62	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	7 047,00	66,09 %
AP	201,14	1,88 %
APV	0	0,00 %
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 %
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%

2 BILAN DES SURFACES APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

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 %
UC1	21,80	0,21 %
UC2	6,62	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	7 047,00	66,09 %
AP	201,14	1,88 %
APV	0	0,00 %
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 %
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

ANNEXE

DGAAD – Direction des Infrastructures

Service d'Ingénierie Routière

RD983-RD116a
Déviation de Nogent-le-Roi
Franchissement de la vallée de l'Eure

Note relative à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU)

novembre 23

Rédacteur: Pierre Decker

Table des matières

I. Description du projet porté par le Département d'Eure-et-Loir 2
I.A. Contexte et objectifs 2
1. Contexte 2
2. Objectifs..... 2
I.B. Présentation du projet 2
1. Projet de franchissement autorisé en 2008 2
2. Projet en cours d'étude en 2023 4
II. Historique des autorisations réglementaires obtenues dans le cadre du projet 5
III. Évolution de la réglementation sur l'occupation des sols et analyse de la compatibilité avec le projet 5
III.A. Réglementation locale de l'occupation des sols 5
III.B. Analyse de la compatibilité avec le projet de franchissement de la vallée de l'Eure 5
1. Vis-à-vis du PADD 5
2. Vis-à-vis du règlement et des documents graphiques 6

Figure 1 : Extrait du plan du projet du franchissement de la vallée de l'Eure de 2006 entre la RD983 à l'ouest et la RD116a à l'est 3
Figure 2 : extrait du plan projet remis par le groupement d'entreprises dans son offre définitive 4
Figure 3 : Extrait de la planche n°3 du règlement graphique du PLUi des 4 Vallées..... 6
Figure 4 : Dérivation du Coulis prévue dans le projet autorisé en 2008..... 7
Figure 5 : extrait de la vue en plan de l'ouvrage de décharge permettant le franchissement du Coulis 8

I. Description du projet porté par le Département d'Eure-et-Loir

I.A. Contexte et objectifs

1. Contexte

Le projet du franchissement de la vallée de l'Eure s'inscrit sur les communes de Coulombs et de Lormaye.

Les communes de Nogent-le-Roi, Coulombs, Lormaye et Chaudon subissent d'importantes nuisances liées au trafic de transit et en particulier celui des poids lourds : insécurité, nuisances sonores et olfactives, vibrations, impacts sur la qualité de l'air ….

2. Objectifs

Le projet du franchissement de la vallée de l'Eure doit permettre de répondre aux objectifs suivants :

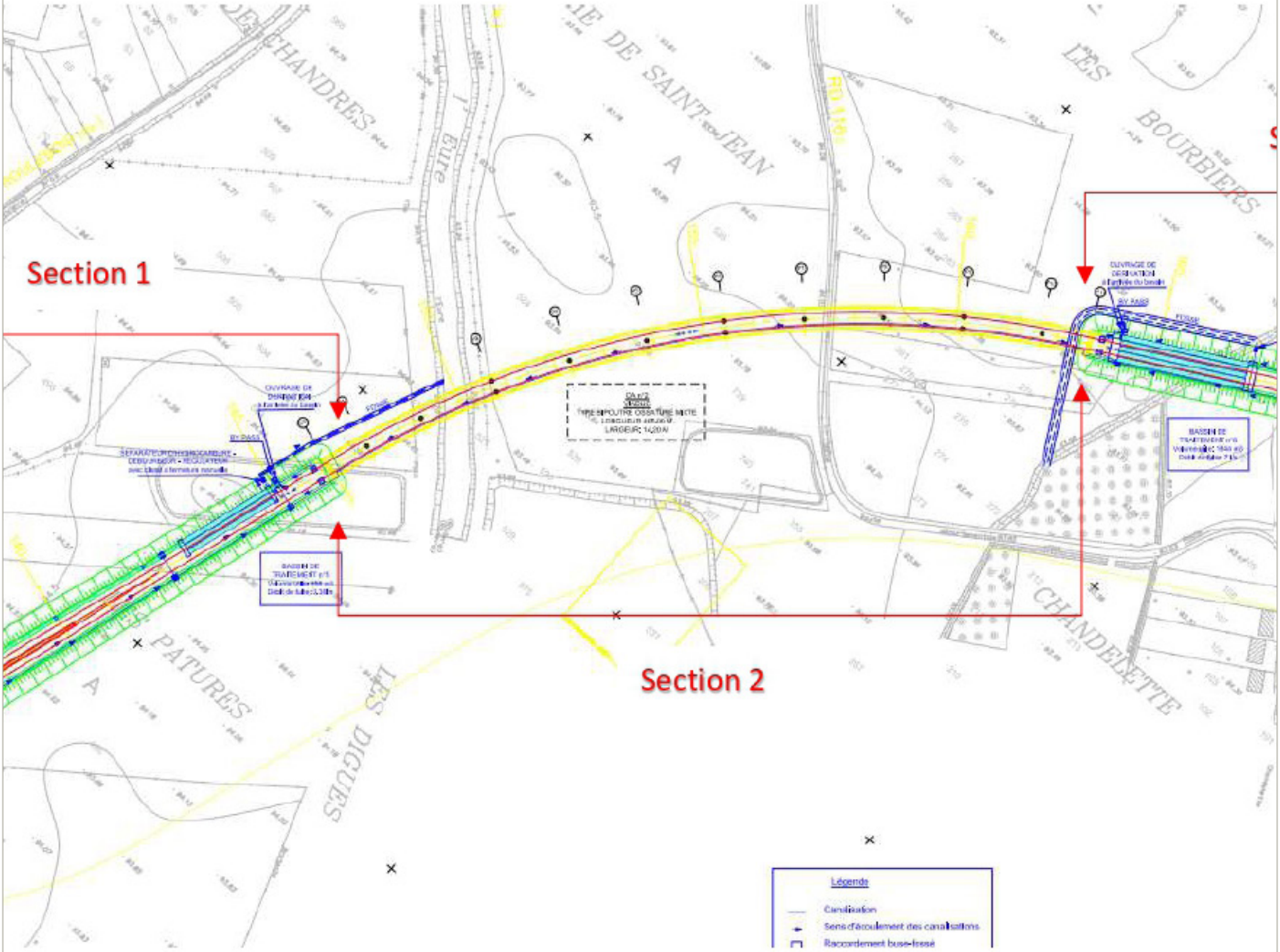
- Dévier le trafic de transit des centre-bourgs de Nogent-le-Roi, Lormaye et Coulombs,
- Faciliter l'accès aux grands axes de liaison (RN154, RN10, RN12) en participant au désenclavement de la vallée de l'Eure,
- Desservir et assurer la liaison entre les quartiers des communes concernées,
- Améliorer les conditions de sécurité et réduire les nuisances pour les habitants de ces communes.

I.B. Présentation du projet

1. Projet de franchissement autorisé en 2008

Le projet de franchissement de la vallée de l'Eure tel qu'autorisé en 2008, consiste en la création d'une voie nouvelle entre la RD 983 et la RD 116A, sur un linéaire total d'environ 1 200 mètres. Elle comprend les aménagements suivants :

- Section 1 : cette section en remblais s'étend du giratoire de la RD 983 jusqu'au viaduc à proximité de la rive gauche de l'Eure. La section totalise un linéaire de 420 m ;
- Section 2 : elle comporte un viaduc de 465 m de long permettant le franchissement de l'Eure et d'une partie de sa vallée en rive droite. L'ouvrage permet également le franchissement de la RD 116-3a ;
- Section 3 : elle consiste au remblaiement de la section Est de la vallée sur un linéaire de 290m. Cette section, qui intègre le dévoiement du cours d'eau du Coulis au-delà du remblai, se raccorde au giratoire de la RD 116A.



e 1 : Extrait du plan du projet du franchissement de la vallée de l'Eure de 2006 entre la RD983 à l'ouest et la RD116a

2. Projet en cours d'étude en 2023

Le Conseil départemental a confié en novembre 2023 une mission de conception / réalisation à un groupement d'entreprises afin d'aménager le franchissement de la vallée de l'Eure, tel qu'autorisé en 2008.

Lors de la consultation de 2023, le groupement d'entreprise a relevé la nature obsolète du modèle hydraulique utilisé dans les études réglementaires de 2008. Ainsi, le groupement a pris le parti de monter un nouveau modèle hydraulique pour vérifier de manière plus fine l'incidence du projet sur les inondations.

Ce nouveau modèle a permis de démontrer une rehausse de la ligne d'eau de 4 cm au droit du hameau de Chandelles du fait de l'aménagement du remblai autorisé en 2008.

De fait, le groupement d'entreprises a intégré à son offre un ouvrage de décharge de 26 mètres de long pour assurer le bon écoulement du Ru du Coulis franchi par le tracé. Le rehausse de la ligne d'eau, du fait de cette modification (notable) du projet, est inférieure à 1cm, ce qui permet de respecter l'arrêté d'Autorisation Loi sur l'Eau de 2008.

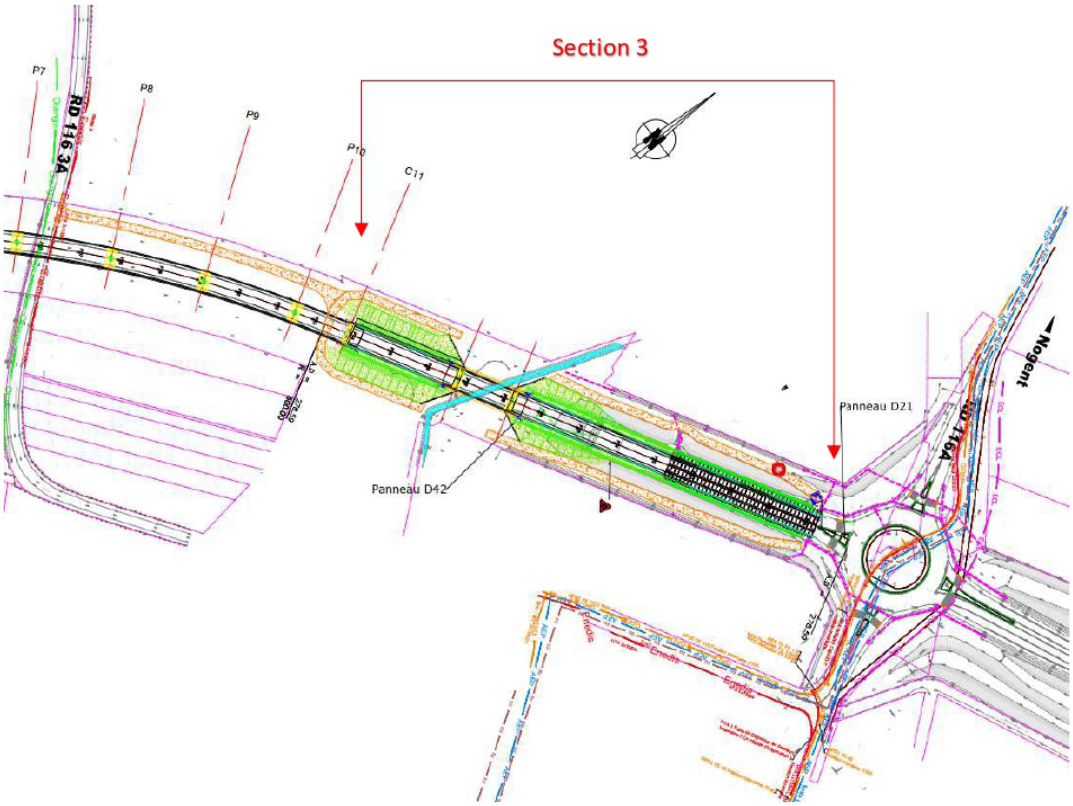


Figure 2 : extrait du plan projet remis par le groupement d'entreprises dans son offre définitive

II. Historique des autorisations réglementaires obtenues dans le cadre du projet

En 2006, le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a engagé le lancement de la procédure d'Enquête Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.).

Il en résulta l'obtention :

- d'un arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet de déviation de Nogent-le-Roi emportant mise en compatibilité des POS de Chaudon, Coulombs et Lormaye (arrêté n°2008-1015 du 6 octobre 2008)
- d'un arrêté préfectoral autorisant les travaux de déviation de Nogent-le-Roi au titre de la loi sur l'eau (arrêté n°2008-1016 du 6 octobre 2008).

III. Évolution de la réglementation sur l'occupation des sols et analyse de la compatibilité avec le projet

III.A. Réglementation locale de l'occupation des sols

En 2015, la Communauté de communes des 4 Vallées (fusionnée au sein de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France depuis le 1er janvier 2017) a délibéré pour lancer l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal sur les territoires communaux de 12 communes, dont Nogent-le-Roi, Chaudon, Lormaye et Coulombs.

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) des 4 Vallées a été adopté le 20 février 2020 par la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France (CCPEIDF), venant ainsi remplacer le plan d'occupation des sols de la ville de Coulombs.

III.B. Analyse de la compatibilité avec le projet de franchissement de la vallée de l'Eure

1. Vis-à-vis du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi des 4 Vallées, arrêté le 27 juin 2019, se fixe pour 1er objectif de « renforcer les liaisons au sein du territoire pour assurer la cohérence et la solidarité territoriale ».

Pour répondre à cet objectif, le PLUi des 4 Vallées souhaite le « renforcement du rôle de la déviation de Nogent-le-Roi afin d'éviter le trafic de transit en centre-bourg et faciliter les échanges routiers intercommunaux ».

Le projet du franchissement de la vallée de l'Eure est donc compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable.

2. Vis-à-vis du règlement et des documents graphiques

a) Préambule

L'article L151-8 du code de l'urbanisme indique que « le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 ».

b) Incompatibilité – erreur matérielle

- Concernant le PLUi en tant que tel

En application de l'article L.151-23, le règlement du PLUi « peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. » Sur la planche 3 du règlement graphique, le ruisseau du Coulis est couvert en tant que linéaire de fossé à préserver au titre de l'article L.151-23.

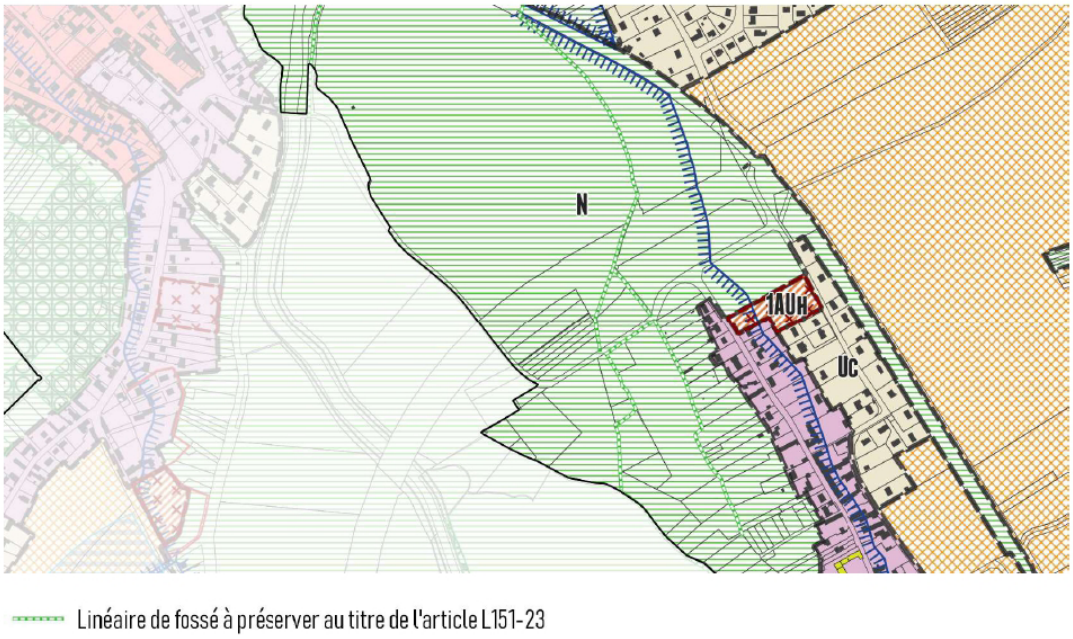


Figure 3 : Extrait de la planche n°3 du règlement graphique du PLUi des 4 Vallées

En revanche, le règlement du PLUi des 4 Vallées mentionne en page 23 que « les fossés repérés au plan de zonage devront être conservés et maintenus en l'état afin de garantir la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Une distance de 4m devra être assurée autour des fossés identifiés sur le règlement graphique. Toute modification ou suppression de ces creusés est interdite. »

Le Rapport de présentation et plus précisément, le rapport de justifications du projet et l'évaluation environnementale, ne permet pas de comprendre si cette disposition est relative aux continuités écologiques (L.151-23) ou à l'écoulement des eaux et au ruissellement (R.151-43 7°) car ces deux

dispositions sont prévues au PLUi des 4 Vallées. Les cartes présentées dans l'état initial d'environnement ne permettent pas une lecture aussi fine.

En premier lieu, nous pouvons noter une erreur entre les dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (relatif aux continuités écologiques) et la justification de son application dans le règlement du PLUi des 4 vallées (relatif à la bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement).

- Concernant le projet autorisé en 2008 vis-à-vis du PLUi

Le PLUi des 4 Vallées n'a pas tenu compte du projet de franchissement de la vallée de l'Eure, autorisé au titre de la Loi sur l'Eau en 2008. L'Autorisation Loi sur l'Eau prévoyait un dévoiement du Coulis sur près de 200 mètres afin de contourner le remblai à réaliser (section 3) ; il n'était pas prévu de maintenir de berge entre le remblai et celui-ci.

Ainsi, le maintien d'une berge libre de tout obstacle sur 4 mètres de part et d'autre du Coulis dévoyé, ne pouvait s'appliquer au droit du projet. De la même manière, son dévoiement n'aurait pas été possible puisque « toute modification ou suppression de ces creusés est interdite ».

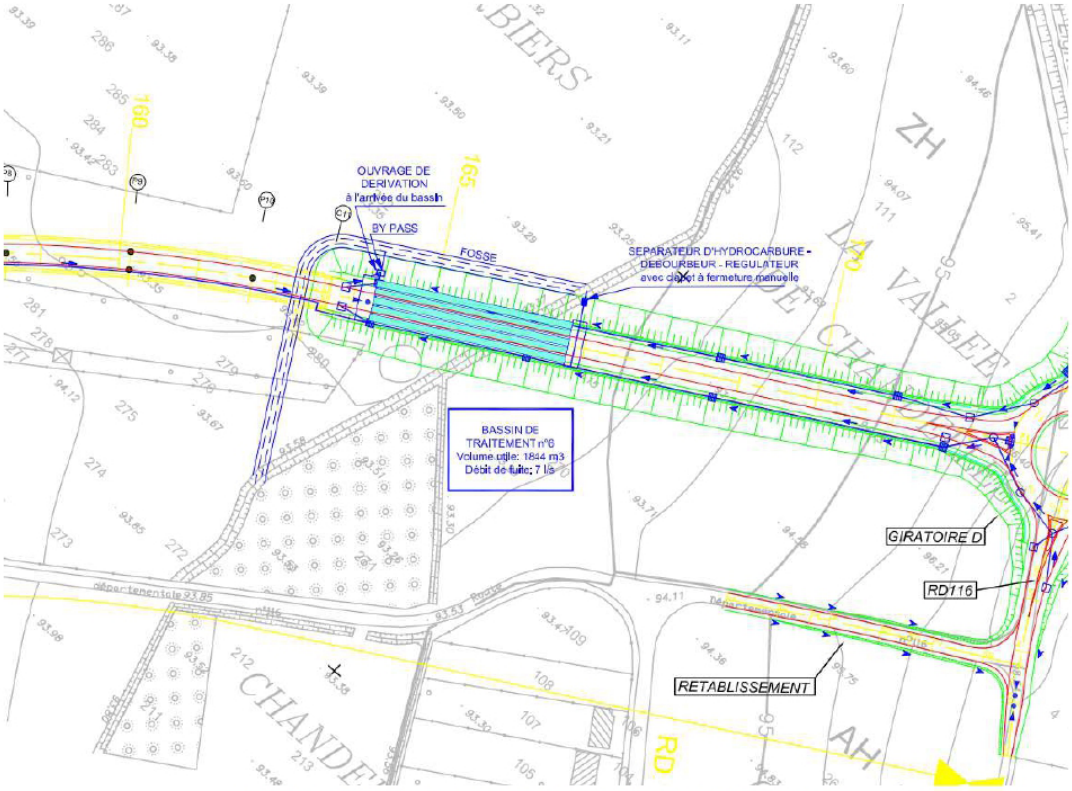


Figure 4 : Dérivation du Coulis prévue dans le projet autorisé en 2008

Le Plan local d'urbanisme intercommunal des 4 Vallées, adopté en 2020, n'intègre donc pas le projet du franchissement de la vallée de l'Eure tel qu'il a été autorisé en 2008. Cette disposition n'aurait pas dû s'appliquer au droit de l'emprise du projet déclarée d'Utilité Publique en 2008. Cette erreur matérielle conduit donc à générer une incompatibilité.

- Concernant le projet en cours d'étude vis-à-vis du PLUi

Le projet porté par le groupement d'entreprises demeure incompatible avec le PLUi des 4 Vallées adopté en 2020.

La construction d'un ouvrage de décharge de 26 mètres d'ouverture permet de d'éviter de modifier ou supprimer le fossé. Ainsi, la disposition visant à interdire « toute modification ou suppression de ces creusés » est respectée.

Toutefois, le projet ne peut respecter la disposition suivante : « Une distance de 4m devra être assurée autour des fossés identifiés sur le règlement graphique ». L'ouvrage tel que conçu par le groupement, permet de conserver des berges de 3,6 mètres côté ouest et de 1,76 mètre côté est.

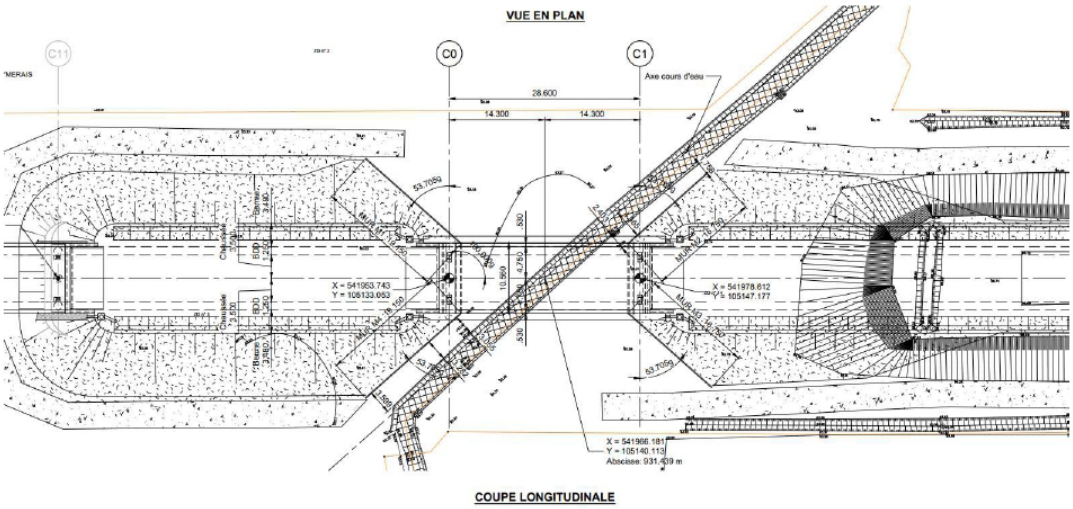


Figure 5 : extrait de la vue en plan de l'ouvrage de décharge permettant le franchissement du Coulis

Or, la technique constructive retenue par le groupement ne permet pas d'élargir l'ouvrage pour atteindre les 4 mètres prescrits dans le plan local d'urbanisme.

Outre l'impact positif de cet ouvrage sur le risque d'inondation, sa construction permet de supprimer de nombreux impacts directs qu'aurait eu le projet initialement autorisé sur le milieu naturel (habitats et espèces protégées).

L'aménagement du franchissement de la vallée de l'Eure demeure incompatible avec le PLUi des 4 Vallées malgré l'amélioration apportée par le groupement d'entreprises titulaire du marché de conception / réalisation. Cette disposition doit faire l'objet d'une modification simplifiée afin d'être rendue compatible avec le projet du franchissement de la vallée de l'Eure.

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