



# Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Nogent-le-Rotrou

## NOTE DE PRESENTATION

Enquête publique	Approbation
Du 21 juillet 2017 au 21 août 2017	Vu pour être annexé à la délibération n°170925-1 du 25 septembre 2017

Communauté de Communes du Perche

28 rue Doullay

28400 NOGENT-LE-ROTRON

Téléphone :

Courriel : [contact@cc-perche.fr](mailto:contact@cc-perche.fr)

Sous l'autorité de :

M. HUWART François

Président de la Communauté de Communes du Perche

Chargée de mission urbanisme

à la Communauté de Communes du Perche :

Mme ROBERT Priska

## CONTENU

1. Objet et cadre réglementaire de la procédure .....	4
1.1. Objet de la modification .....	4
1.2. Cadre réglementaire .....	5
1.3. La procédure administrative .....	5
2. Les motifs et justifications de la procédure de modification du plu.....	5
3. PRESENTATION DE LA MODIFICATION.....	6
3.1. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU .....	6
3.2. PRESENTATION DU PROJET D'EXTENSION DE L'ENTREPRISE B. BRAUN..	7
3.3. Modification de la zone UE en UD .....	8
4. LES PIECES MODIFIEES .....	8
4.1. Traduction spatiale .....	9
4.2. Documents graphiques .....	10
5. BILAN.....	10
6. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	10
6.1. Cadre réglementaire .....	10
6.2. L'analyse des incidences du projet de modification sur l'environnement	11

Outre son appartenance régionale et départementale, la ville participe ainsi à trois aires de coopération intercommunale :

- le Parc Naturel Régional du Perche, inter-départemental,
- le Pôle Territorial du Perche qui réunit les communes de l'Eure-et-Loir,
- la Communauté de Communes du Perche, à une échelle de proximité.

Le PLU de Nogent-le-Rotrou a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 2 juillet 2009. Il a fait l'objet d'une modification pour erreur matérielle le

## 1. OBJET ET CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE

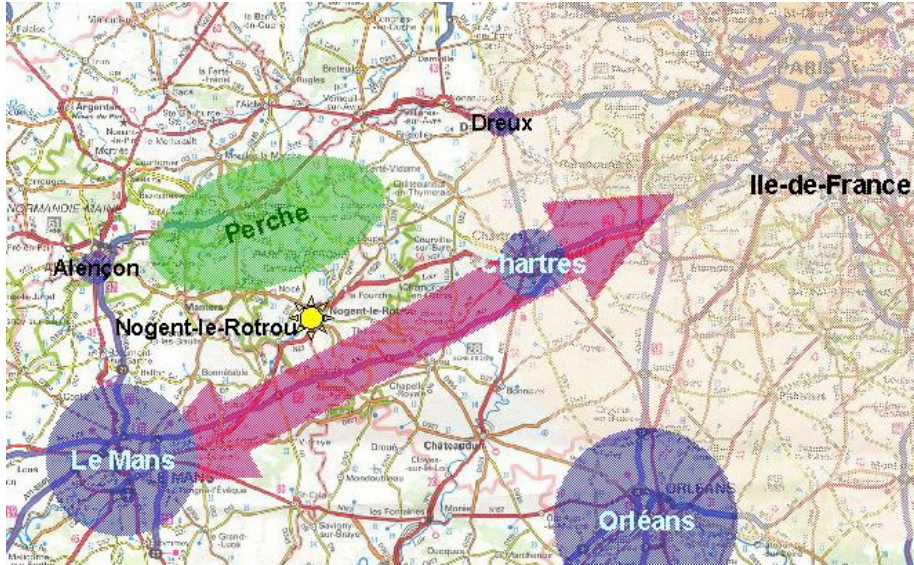
### 1.1. OBJET DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Nogent-le-Rotrou a été approuvé le 2 juillet 2009. Sa mise en pratique et les évolutions économiques amènent la municipalité à devoir apporter une modification au PLU afin de permettre le développement économique de la ville.

La présente modification vise à modifier :

- le zonage de deux parcelles
- le tableau des surfaces

Toutes les autres pièces du PLU sont inchangées.



## Préambule

La commune de NOGENT LE ROTROU est située au Sud-Ouest du département de l'Eure et Loir, en limite du département de l'Orne, à 50 km de Chartres, dans la région naturelle du Perche, qui se trouve à l'articulation de quatre départements (l'Orne, le Loir-et-Cher, Sarthe et l'Eure).

Le territoire communal couvre une superficie de 23,48 km<sup>2</sup>.

La commune est traversée de Nord-Est au Sud-Ouest par la route départementale 923 (ex RN23) reliant CHARTRES au MANS et par la route départementale 955 contournant l'agglomération du Sud-Est au Nord-Ouest venant de BROU et en direction de BERDHUIS

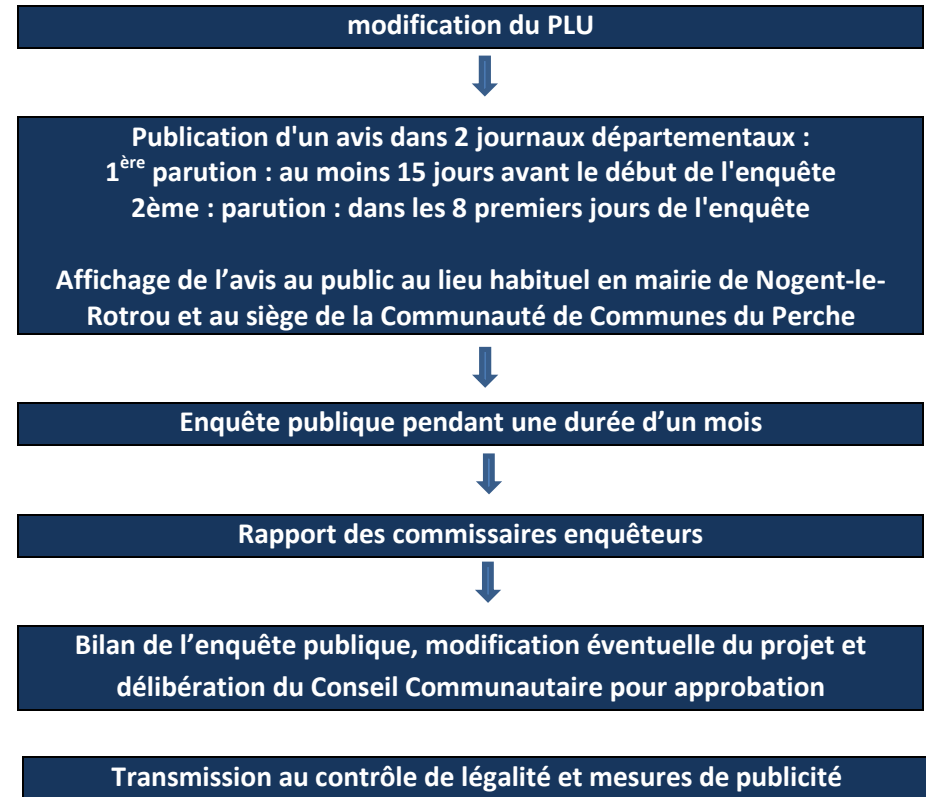
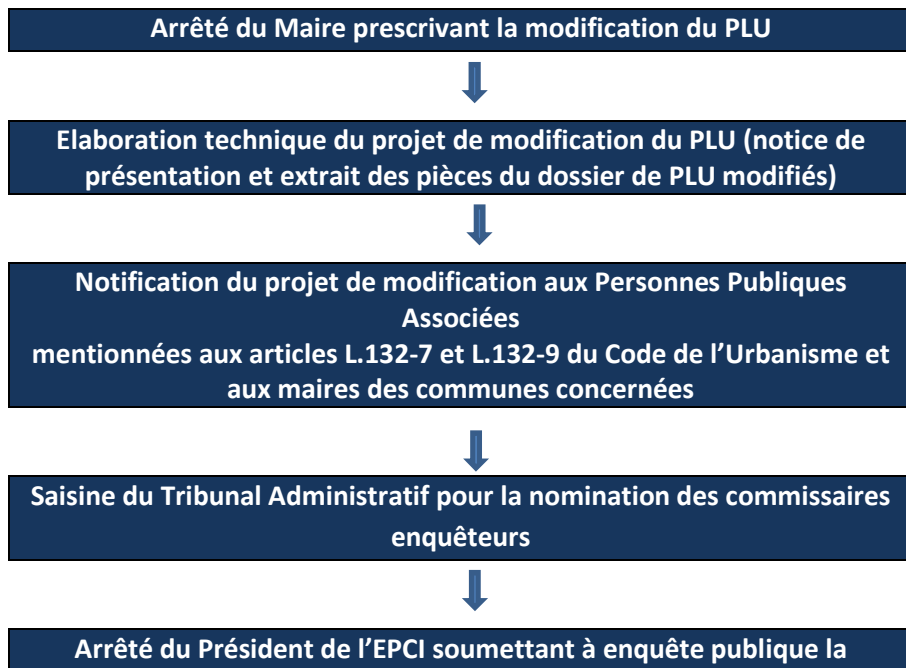
## 1.2. CADRE REGLEMENTAIRE

Procédure de droit commun pour faire évoluer le PLU, la procédure de modification permet, conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions du PLU sous réserve de ne pas changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les pièces constitutives du dossier sont :

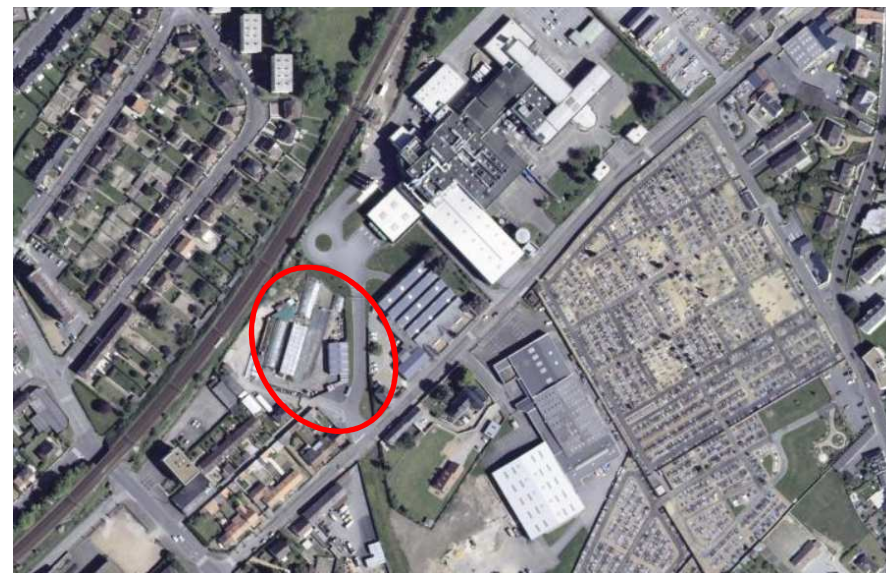
- L'arrêté du Maire,
- L'avis au public et copie de de la publication dans la presse
- Une note de présentation de la modification du plu
- Les pièces du plu modifiées

## 1.3. LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE



## 2. LES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Le règlement de la zone UE est destiné à développer et accueillir des équipements collectifs. Actuellement cette zone accueille les serres municipales de la ville. Dans le cadre d'une restructuration, la Ville souhaite déplacer le service espaces verts. En déplaçant les serres de la ville, cette zone n'a plus l'utilité à rester en secteur accueillant uniquement les équipements collectifs. Ainsi la commune souhaite que soit modifié le zonage de ce secteur UE en UD.



## 3. PRESENTATION DE LA MODIFICATION

### 3.1. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur un secteur urbain situé à l'ouest du centre-ville.

Ce secteur est actuellement classé en zone UE du PLU et inclue les serres municipales.

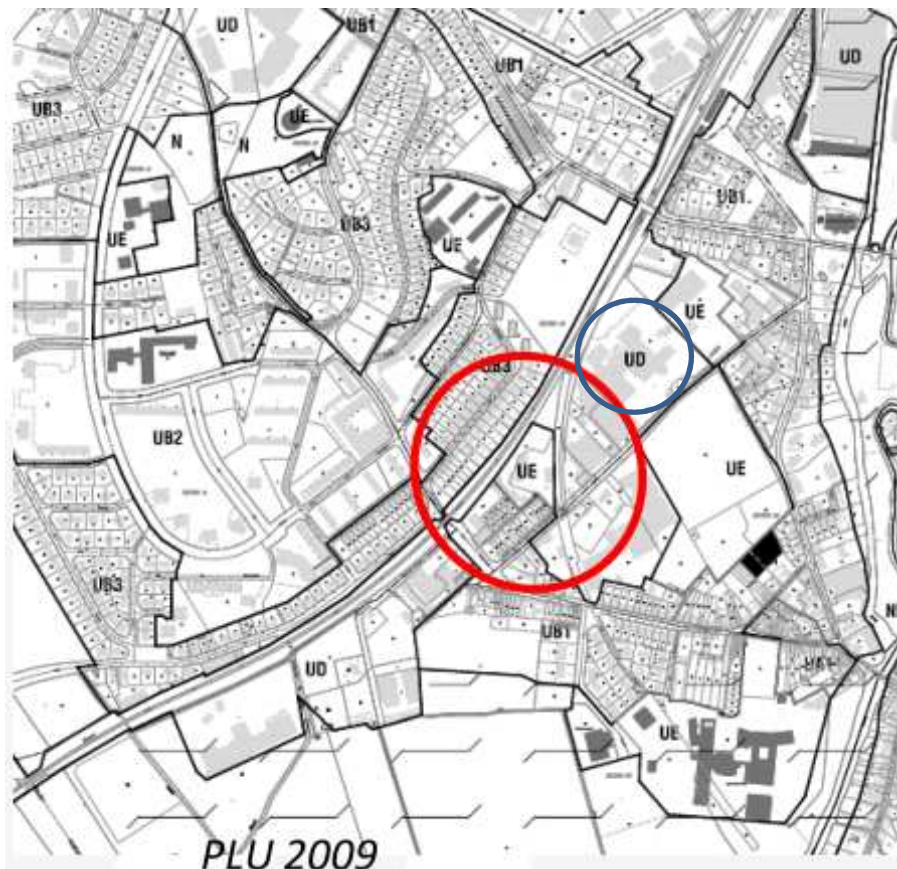
La municipalité cherche à restructurer ses services en les regroupant. Le foncier ainsi libéré pourra être mobilisé pour renforcer l'orientation 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme – Accueillir les activités et les hommes.

L'objet de la présente modification est de modifier la zone UE (secteur destiné à conforter, développer et accueillir des équipements collectifs) en zone UD (secteur de développement d'activités économiques).

L'objectif de l'aménagement à réaliser sur le secteur est de :

- Permettre une extension des bâtiments d'activité économique existant
- Maintenir l'activité économique de la Ville

La parcelle classée en UE jouxte une parcelle classée en UD avec une possibilité d'extension limitée.



Société B.BRAUN



Entrée des serres municipales

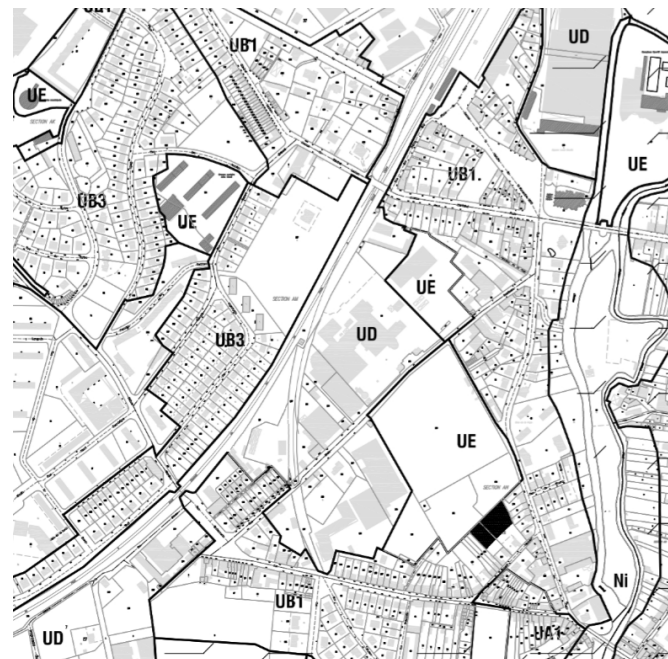
### 3.2. PRESENTATION DU PROJET D'EXTENSION DE L'ENTREPRISE B. BRAUN

L'entreprise B.Braun, spécialisée dans la conception et la fabrication de produits dans le domaine de l'urologie et de la perfusion, occupe actuellement la zone UD. C'est le premier site du groupe en France de par son historique, sa taille et ses effectifs.

La société B.BRAUN a un projet d'extension du site et souhaite pour son développement acquérir les parcelles situées en zone UE.

### 3.3. MODIFICATION DE LA ZONE UE EN UD

Avant la modification



Après la modification

## 4. LES PIÈCES MODIFIÉES

Les pièces modifiées sont annexées au dossier de modification n°2 du PLU.

Les conséquences sur le zonage

- Modification de la zone UD
- Suppression de la zone UE sur les parcelles cadastrées AM n°193 et AM n°195.

Les modifications opérées figurent au paragraphe 3.3 et sur les plans pièces n°2

## 4.1. TRADUCTION SPATIALE

Modifications sur le tableau des surfaces du Plan Local d'Urbanisme de Nogent-le-Rotrou.

Les surfaces approuvées en 2011

ZONES		SUPERFICIE	UNITE	POURCENTAGE
U	UA1	58,0	hectares	2,5%
	UA2	19,0	hectares	0,8%
	UB1	66,4	hectares	2,8%
	UB2	23,3	hectares	1,0%
	UB3	214,8	hectares	9,1%
	UD	151,2	hectares	6,4%
	UE	65,8	hectares	2,8%
	<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>598,5</b>	<b>hectares</b>	<b>25,5%</b>
	U	1AUb	19,6	hectares
1AUd		53,1	hectares	2,3%
2AUd		2,9	hectares	0,1%
<b>TOTAL ZONES AU</b>		<b>75,6</b>	<b>hectares</b>	<b>3,2%</b>
N	N	39,1	hectares	1,7%
	Np	177,2	hectares	7,5%
	Nh	23,6	hectares	1,0%
	Ni	361,0	hectares	15,4%
	<b>TOTAL ZONES N</b>	<b>600,9</b>	<b>hectares</b>	<b>25,6%</b>
A	A			
	<b>TOTAL ZONES A</b>	<b>1 074,1</b>	<b>hectares</b>	<b>45,7%</b>
Total superficie de la		2 349,0	hectares	

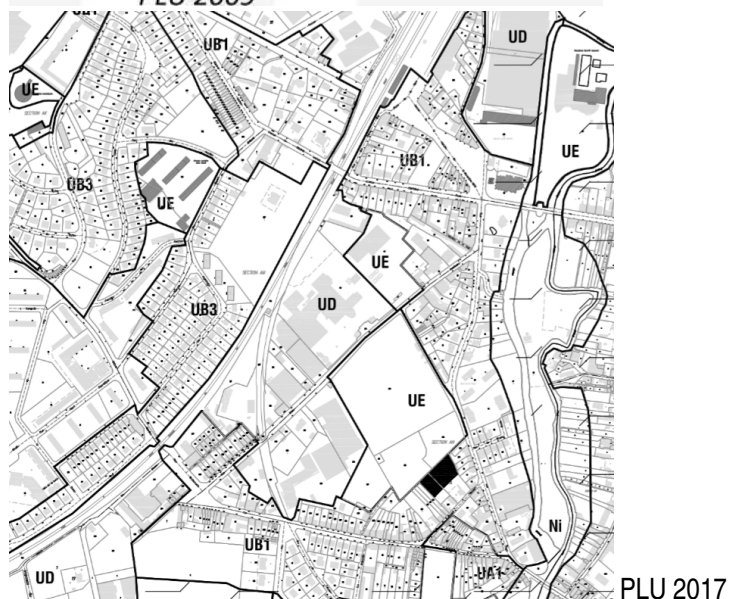
commune				
---------	--	--	--	--

Les surfaces du projet de modification du PLU

ZONES		SUPERFICIE	UNITE	POURCENTAGE
U	UA1	58,0	hectares	2,5%
	UA2	19,0	hectares	0,8%
	UB1	66,4	hectares	2,8%
	UB2	23,3	hectares	1,0%
	UB3	214,8	hectares	9,1%
	UD	157,8	hectares	6,4%
	UE	59,2	hectares	2,8%
	<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>598,5</b>	<b>hectares</b>	<b>25,5%</b>
AU	1AUb	19,6	hectares	0,8%
	1AUd	53,1	hectares	2,3%
	2AUd	2,9	hectares	0,1%
	<b>TOTAL ZONES AU</b>	<b>75,6</b>	<b>hectares</b>	<b>3,2%</b>
N	N	39,1	hectares	1,7%
	Np	177,2	hectares	7,5%
	Nh	23,6	hectares	1,0%
	Ni	361,0	hectares	15,4%
	<b>TOTAL ZONES N</b>	<b>600,9</b>	<b>hectares</b>	<b>25,6%</b>
A	A			
	<b>TOTAL ZONES A</b>	<b>1 074,1</b>	<b>hectares</b>	<b>45,7%</b>
Total superficie de la commune		2 349,0	hectares	



## 4.2. DOCUMENTS GRAPHIQUES



## 5. BILAN

Ainsi, la présente modification simplifiée s'inscrit dans le cadre de l'article L.153-45 et suivant du code de l'urbanisme, comme il vient d'être démontré :

- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- Elle ne réduit pas les espaces boisés classés, les zones agricoles, naturelles et forestières ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Elle ne porte pas de graves risques de nuisances.

## 6. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### 6.1. CADRE REGLEMENTAIRE

Evaluation environnementale du document d'urbanisme

L'article R. 104-8 du Code de l'Urbanisme stipule que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1. De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
2. De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative

un site Natura 2000 ;

3. De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

La commune de Nogent-le-Rotrou n'est pas concernée par un périmètre Natura 2000.

## **6.2. L'ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT**

Les enjeux environnementaux du territoire concernent :

- La consommation d'espaces naturels et agricoles,
- La gestion de l'eau,
- La biodiversité,
- Le paysage et le patrimoine.



La modification du P.L.U a pour objet la modification du zonage en zone urbaine. L'objet de la modification tend à harmoniser l'urbanisation au sein d'une zone déjà urbanisée.

Dès lors, la présente modification ne peut pas être susceptible d'avoir des impacts néfastes sur les enjeux environnementaux.