

Département de l'EURE-ET-LOIR

Communauté de Communes des Forêts du Perche



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



MODIFICATION N°1

PIÈCE N°1 : Notice explicative

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 03/06/2024
Modification n°1 approuvée le :

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements



Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : contact@ingespaces.com

SOMMAIRE

I. OBJET DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE RETENUE	4
II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES	5
A. Présentation du Projet de camping à la ferme	5
B. Modifications apportées aux documents graphiques	7
C. Modifications apportées au règlement	10
1. Modifications des sections 1-2 du règlement des zones A et N	10
2. Modifications des sections 2-1 du règlement des zones A et N	10
3. Modifications des sections 2-2 du règlement des zones A et N	11
III. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	12

I. OBJET DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE RETENUE

Par délibération en date du 03/06/2024, la communauté de communes des Forêts du Perche a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU) conformément à la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Objet de la modification

Le conseil communautaire a décidé de lancer une procédure de modification du PLUI conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme afin de permettre un projet de camping à la ferme sur le territoire de la commune de Lamblore.

Le présent dossier de modification porte sur les pièces suivantes :

Sur les documents graphiques :

Création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Acf et Ncf pour permettre la réalisation de tentes démontables.

Sur le règlement :

Nouvelles réglementations en lien avec la création des secteurs Acf et Ncf afin de limiter la constructibilité de ces secteurs conformément au code de l'urbanisme.

Choix et justifications de la procédure retenue

Compatibilité des modifications avec le PADD

Les modifications envisagées permettent de renforcer la prise en compte des grandes orientations du PADD et notamment la poursuite de l'action en faveur du développement touristique et de loisirs avec le renforcement des possibilités d'hébergement sur l'ensemble du territoire dont les campings.

Ces modifications ne concernent que les documents graphiques et le règlement du PLUi et ne sont pas de nature à modifier les orientations du PADD. En revanche, la modification a pour conséquence de modifier la constructibilité avec l'instauration de 2 nouveaux STECAL, c'est pourquoi la présente modification est soumise à enquête publique.

Ces modifications entrent donc dans le cadre d'une modification conforme à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

Pièce 1 : Notice de présentation de la modification (objet du présent document) ;

Pièce 2 : Extraits du règlement modifié ;

Pièce 3 : Extrait du plan de zonage modifié.

Pièce 4 : Expertise des zones humides, cabinet CERE, septembre 2025.

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

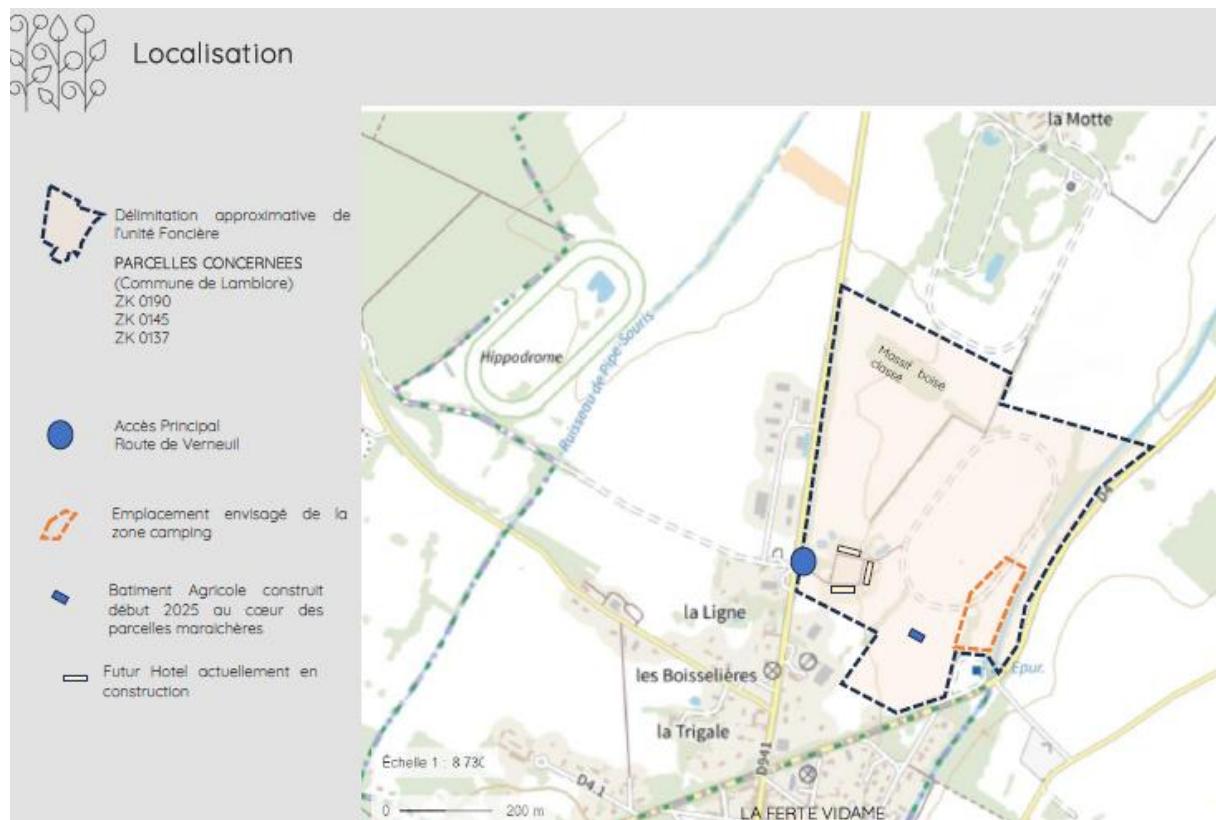
II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES

A. PRÉSENTATION DU PROJET DE CAMPING A LA FERME

Source : Installation d'un camping à la ferme, Grand Jardin – Ferme Auberge Régénérative, 16/10/2025

La SCI le Four à Chaux procède depuis la fin 2024 à la rénovation des bâtiments de la ferme des Boisselières situé sur la commune de Lamblore, en vue d'y installer un hôtel. L'ouverture au public est prévue pour la mi-2026.

Le projet d'installation d'un camping à la ferme vise à répondre à l'intérêt manifesté par les visiteurs pour la ferme biologique. Il constituera un complément attractif à l'offre hôtelière de Grand Jardin, en proposant une expérience d'hébergement en immersion totale dans la nature.



Les tentes du camping mesureront entre 24 et 40m², et permettent d'accueillir 2 à 4 personnes chacune.

Aucune alimentation en eau ni électricité n'est prévue. Un petit panneau solaire équipé d'une batterie permettra néanmoins aux clients de s'éclairer la nuit et de recharger leurs outils numériques.

L'accueil de la clientèle se fera depuis le bâtiment agricole. La plateforme stabilisée du bâtiment agricole servira de parking. L'accès aux tentes en voiture ne sera pas autorisé, de manière à préserver la tranquillité du site. Les chemins sont enherbés.

Les 10 tentes sont desservies par la piste de galop existante. La présence de haies des deux côtés de cette piste permet de fortement limiter le vis-à-vis.



B. MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les modifications apportées aux documents graphiques consistent en la création de deux STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), identifiés sous les dénominations Acf et Ncf, sur le territoire de la commune de Lamblore.

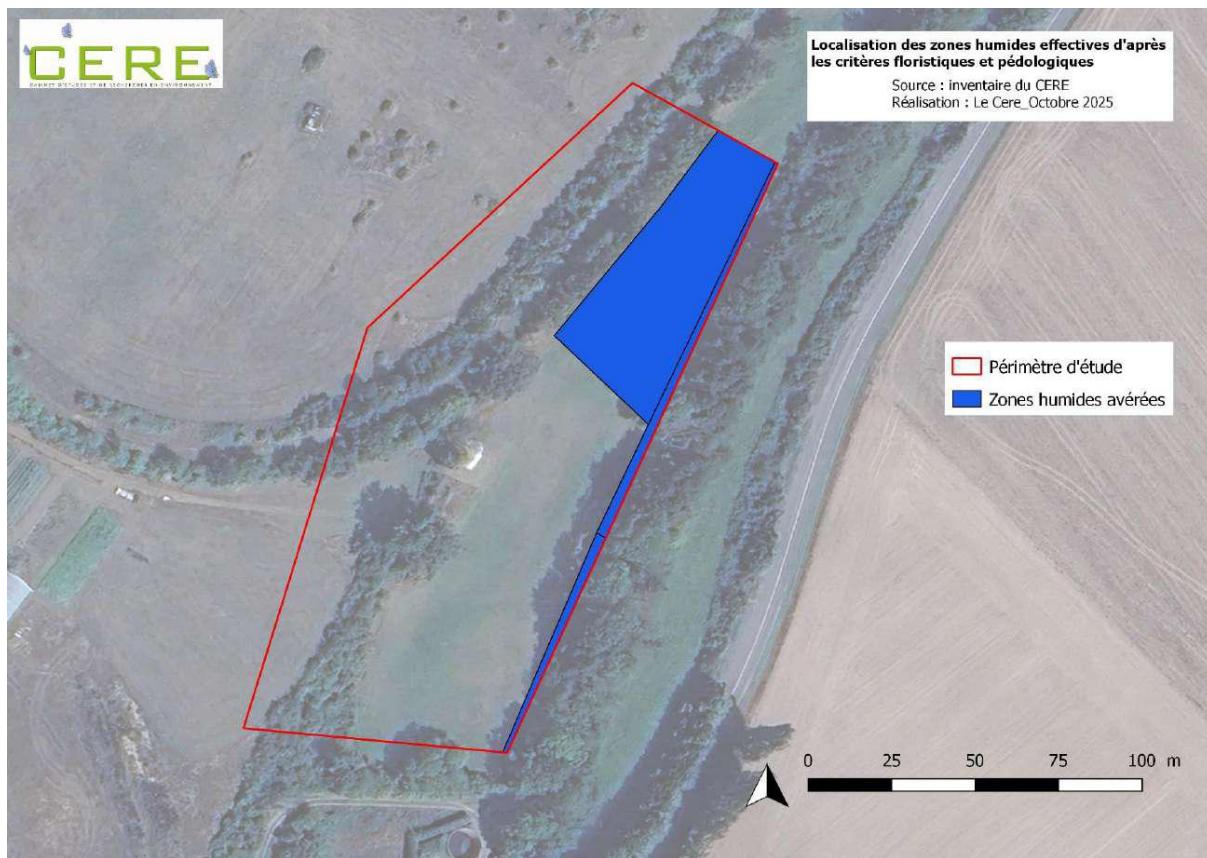
Les périmètres des zones agricoles et naturelles existantes demeurent inchangés.

Les deux secteurs créés sont strictement délimités au droit de l'implantation prévue des tentes démontables destinées à l'hébergement touristique et couvrent les superficies suivantes :

- 0,62 ha pour le secteur Acf ;
- 0,32 ha pour le secteur Ncf.

Ainsi, conformément à la législation en vigueur, la superficie des secteurs Acf et Ncf est strictement limitée.

Une expertise des zones humides a été réalisée en 2025 par le cabinet d'études CERE. Cette étude indique que les zones humides effectives d'après les critères pédologiques et floristiques s'étendent sur une surface d'environ 0,28 ha.

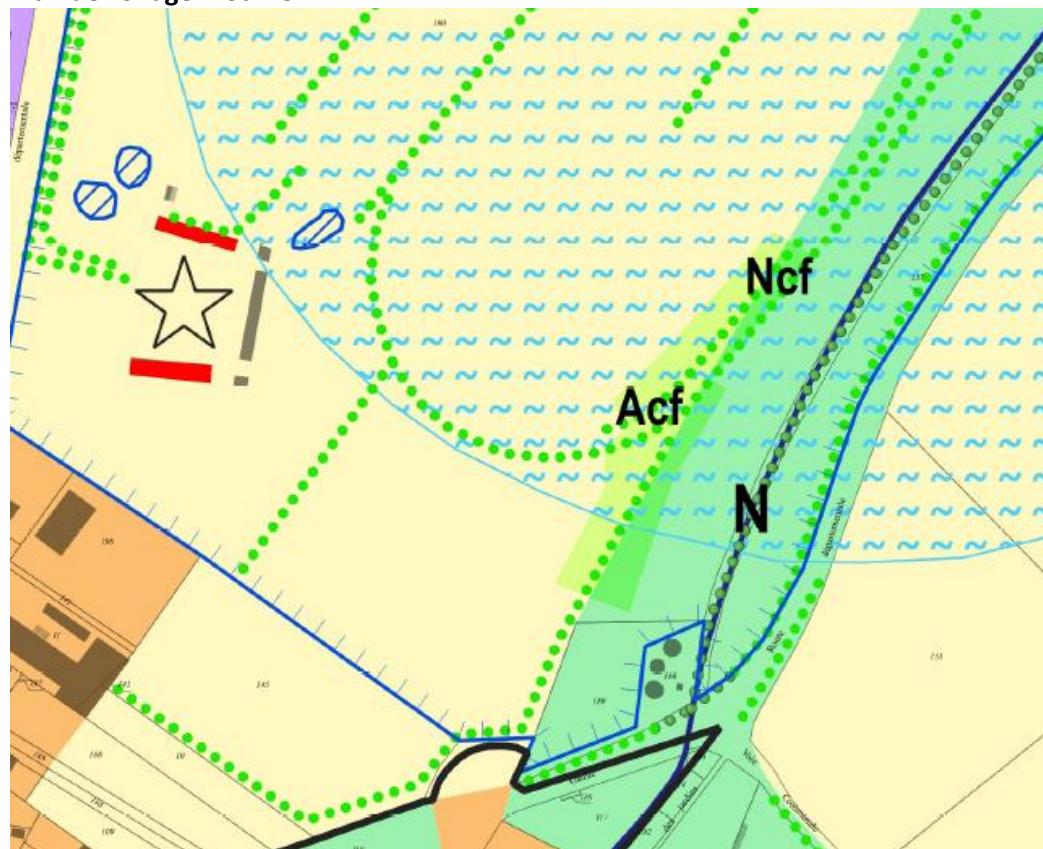


Afin d'éviter tout impact sur les zones humides, les modifications des documents graphiques du PLU n'ont pas pour objet de reclasser ces zones en secteurs Acf ou Ncf. Elles sont maintenues en zone N « strict ».

Plan de zonage approuvé le 03/06/2024



Plan de zonage modifié



Zones et secteurs

- UA : zone urbaine ancienne
- UAj : secteur comprenant des fonds de jardin
- UB : zone urbaine de faubourg et pavillonnaire
- UX : zone urbaine à vocation d'activités économiques
- AUh : zone à urbaniser (vocation dominante d'habitat)
- AUX : zone à urbaniser (vocation dominante d'activités économiques)
- A : zone agricole
- Acf : secteur de camping à la ferme
- N : secteur naturel support de continuités écologiques
- Nc : secteur naturel accueillant des campings
- Ne : secteur naturel accueillant des équipements
- Ncf : Secteur de camping à la ferme

C. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

1. Modifications des sections 1-2 du règlement des zones A et N

Paragraphe ajouté pour la zone A

En outre, dans le secteur Acf :

- L'installation d'un maximum de 6 tentes démontables, chacune présentant une emprise au sol maximale de 40 m².

Paragraphe ajouté pour la zone N

En outre, dans le secteur Ncf :

- L'installation d'un maximum de 4 tentes démontables, chacune présentant une emprise au sol maximale de 40 m².

Justifications

La présente modification du PLUi a pour objet la création de deux STECAL destinés à l'installation de tentes démontables. Les constructions autorisées sur ces secteurs seront strictement limitées à celles nécessaires à la mise en œuvre du projet. Cette limitation vise à encadrer la constructibilité du site et à s'assurer qu'elle reste restreinte au strict besoin du projet, garantissant ainsi la préservation du cadre naturel du site.

2. Modifications des sections 2-1 du règlement des zones A et N

Paragraphes ajoutés pour les emprises au sol

Dans le secteur Acf, l'emprise au sol de la totalité des constructions ne peut excéder 240 m².

Dans le secteur Ncf, l'emprise au sol de la totalité des constructions ne peut excéder 160 m².

Justifications

Afin de limiter la constructibilité des secteurs Acf et Ncf, l'emprise au sol autorisée correspond strictement à celle des tentes démontables permises par les sections 1-2.

Paragraphes ajoutés pour les hauteurs

Dans le secteur Acf, la hauteur totale par rapport au sol naturel des constructions ne doit pas excéder 3 m.

Dans le secteur Ncf, la hauteur totale par rapport au sol naturel des constructions ne doit pas excéder 3 m.

Justifications

Afin de limiter l'impact visuel des futures constructions, la hauteur autorisée correspond strictement à celle des tentes démontables.

3. Modifications des sections 2-2 du règlement des zones A et N

Paragraphes modifiés

« Dans le respect des règles ci-dessous et hormis en secteurs **Acf**, Atl et Asle, les bâtiments sont conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région. »

« Dans le respect des règles ci-dessous, à l'exception du secteur **Ncf**, les bâtiments sont conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région. »

Justifications

Compte tenu de la nature et de l'aspect extérieur spécifiques des tentes démontables, il est nécessaire de les exclure de l'application de certaines règles du règlement du PLUI, notamment celles relatives à l'aspect architectural, aux matériaux et à l'intégration paysagère des constructions traditionnelles.

III. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

L'évolution apportée au PLUi concerne à la fois la modification du règlement écrit et l'adaptation des documents graphiques.

Ces modifications portent sur la création de deux STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), destinés à permettre l'implantation d'un camping à la ferme sur le territoire de la commune de Lamblore.

Cette évolution s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en favorisant le développement de l'offre d'hébergement touristique tout en préservant les espaces agricoles et naturels.

L'autorisation accordée dans ces secteurs se limite strictement à l'implantation d'un nombre restreint de tentes démontables. Ce choix garantit une intégration paysagère maîtrisée et limite de manière significative les incidences de la modification sur l'environnement et sur le fonctionnement des espaces agricoles et naturels environnants.

Ci-après figure un tableau permettant d'évaluer les incidences potentielles du projet de modification du PLUi sur l'environnement :

Thématique	Enjeu	Incidences / Mesures
Climat	Faible	Absence d'évolution des incidences.
Topographie	Faible Le site concerné par la modification ne présente pas une topographie marquée. En outre, l'aménagement de tentes démontables n'aura aucune incidence sur la topographie.	Absence d'évolution des incidences.
Sol et sous-sol	Faible Pas de modification du sous-sol envisagée.	Absence d'évolution des incidences.

Thématique	Enjeu	Incidences / Mesures
Eaux superficielles	<p>Enjeu modéré</p> <p>Le secteur est situé à proximité du ruisseau de Lamblore</p>	<p>Mesures conduisant à l'absence d'évolution des incidences.</p> <p>Le règlement du PLUi impose le maintien du caractère naturel de la proximité des cours d'eau en imposant une marge de recul de 10 m de part et d'autre des cours d'eau (aucune construction ou imperméabilisation).</p> <p>En outre, l'emprise au sol des constructions est fortement limitée dans le cadre de la présente modification du PLUi (400 m² pour une superficie globale de 0,94 ha soit 4,2 % des secteurs Acf et Ncf).</p> <p>Enfin, les tentes démontables ne seront pas raccordées au réseau d'eau potable, ce qui exclut tout risque de consommation d'eau sur site et, par conséquent, tout rejet d'eaux usées. Aucune installation de type sanitaire ou de point d'eau n'étant prévue, le projet n'entraîne donc pas de génération ni de rejet d'effluents susceptibles d'affecter les eaux superficielles.</p>
Eaux souterraines	<p>Enjeu faible</p> <p>Le site est concerné par le périmètre de protection rapprochée du captage d'alimentation en eau potable au lieu-dit "Le Plessis".</p>	<p>Mesures conduisant à l'absence d'évolution des incidences.</p> <p>L'emprise au sol des constructions est fortement limitée dans le cadre de la présente modification du PLUi (400 m² pour une superficie globale de 0,94 ha soit 4,2% des secteurs Acf et Ncf) permettant ainsi de maintenir une infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Le projet prévoit uniquement l'installation de tentes démontables, activité non polluante. Ces tentes ne nécessitent aucun raccordement au réseau d'eau potable ni aménagement susceptible d'entraîner des infiltrations. Aucune activité générant des eaux usées ou des effluents n'est prévue sur le site. Le risque de contamination des eaux souterraines est donc nul. Le projet n'induit ainsi aucune interaction significative avec les nappes phréatiques ni altération de la qualité des eaux souterraines.</p>
Natura 2000	<p>Faible</p> <p>Absence de zone Natura 2000 sur le site concerné.</p>	<p>Absence d'évolution des incidences</p> <p>Mesures d'évitement :</p> <p>Le site retenu pour le projet n'est pas situé au sein d'une zone natura 2000.</p>

Thématique	Enjeu	Incidences / Mesures
Autres protections environnementales	Faible Aucune ZNIEFF ou ENS.	Absence d'évolution des incidences Mesures d'évitement : Le site retenu pour le projet n'est pas situé au sein d'un secteur soumis à une protection environnementale.
Zones humides	Enjeu fort Les documents graphiques du PLUi identifient une zone humide couvrant intégralement les secteurs Acf et Ncf.	Une étude a été menée en 2025 par le cabinet CERE sur le périmètre envisagé pour le camping. Cette étude conclut à la présence d'une zone humide localisée sur une partie du périmètre. Mesures d'évitement : La zone humide identifiée est exclue du périmètre du STECAL afin d'éviter tout impact du projet sur ce milieu. L'étude zone humide est jointe au présent dossier de modification du PLUI.
Inventaire des protections patrimoniales	Enjeu faible Les secteurs Acf et Ncf ne sont pas concernés par un périmètre lié au Monument Historique. En outre, le PLUi n'identifie aucun bâtiment remarquable au sein de ces secteurs.	Absence d'évolution des incidences
Paysage	Enjeu modéré Les secteurs Acf et Ncf ont pour objet l'accueil de tentes démontables au sein de zone naturelle ou agricole.	Mesure de réduction Afin de garantir l'intégration paysagère des tentes démontables dans leur environnement naturel, leur hauteur est strictement limitée à trois mètres (3 m) maximum. Dans les secteurs Acf et Ncf, plusieurs haies ont été identifiées et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Cette protection demeure inchangée. La conservation de ces éléments végétaux structurants contribue à maintenir la qualité paysagère et à assurer une insertion harmonieuse des tentes démontables de faible hauteur dans le grand paysage.

Thématique	Enjeu	Incidences / Mesures
Risques Naturels	<p>Enjeu faible</p> <p>Le site est concerné par les risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Retrait gonflement des sols argileux : modéré • Zone potentiellement sujette aux inondations de cave (fiabilité moyenne). 	Absence d'évolution des incidences
Risques technologiques / Pollutions des sols	<p>Enjeu faible</p> <p>Pas de risque majeur identifié par géorisque.gouv.fr</p>	Absence d'évolution des incidences
Nuisances sonores	<p>Enjeu faible</p> <p>Les secteurs <i>Acf</i> et <i>Ncf</i> ne sont pas situés à l'intérieur de périmètres soumis à des nuisances sonores réglementées (bruit des infrastructures de transport ou autres servitudes spécifiques).</p> <p>Par ailleurs, l'installation d'un total de 10 tentes démontables à vocation d'hébergement touristique ne génère pas, par sa nature et son échelle, de nuisances sonores significatives. Les habitations les plus proches se trouvent à environ 200 mètres, distance qui contribue à limiter tout risque de gêne sonore pour les riverains.</p>	Absence d'évolution des incidences.

Thématique	Enjeu	Incidences / Mesures
Déplacements	<p>Enjeu faible</p> <p>L'accès au site se fait par un accès existant au droit de la Ferme des Boisselières, dont la capacité est suffisante pour absorber les déplacements générés par l'installation d'un camping à la ferme.</p> <p>Par ailleurs, le projet, limité à 10 tentes démontables à vocation d'hébergement touristique, n'est pas de nature à engendrer un trafic supplémentaire significatif. Les flux induits resteront ponctuels et compatibles avec le réseau viaire actuel, sans incidence notable sur la circulation locale ni sur la sécurité routière.</p>	<p>Absence d'évolution des incidences.</p>