

# **TROISIEME PARTIE**

## ***Articulation du PLUI avec les autres documents d'urbanisme, schémas, plans et programmes***

Plusieurs textes sont venus compléter les dispositions du Code de l'urbanisme dans le but de renforcer l'intégration de l'environnement par les documents d'urbanisme. Ces textes portent sur des documents de planification ou de réglementation des activités humaines ou de l'utilisation des espaces et des ressources. Ils sont généralement représentés sous la forme de plans, programmes ou encore de schémas à l'échelle nationale, régionale, départementale, intercommunale ou communale. Une articulation est obligatoire entre ces documents et les documents d'urbanisme de niveau « inférieur » (notamment le PLU et le POS) ainsi que les SCOT. Dans ce cadre, le droit de l'urbanisme fait une distinction entre les notions de prise en compte, et de compatibilité de l'élaboration du PLUI aux normes supérieures.

**PRISE EN COMPTE :** La commune ne doit ignorer les objectifs généraux d'un document de portée supérieure au PLU. Cette prise en compte est assurée, a minima, par la connaissance du document en question et la présentation, le cas échéant, des motivations ayant justifié les décisions allant à l'encontre de ce document.

**COMPATIBILITE :** Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document, et qu'il n'a pas pour effet ou objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.

**Le contenu du PLUI doit respecter...**



**Il décline à l'échelle des 5 communes**

Conformément au Porté à Connaissance (PAC) fourni par l'Etat dans le cadre de l'élaboration du PLUI Val Drouette, le PLUI

### Devra être compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Canton de Maintenon : approuvé le 10 mars 2015 ;
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Val Drouette : approuvé le 17 décembre 2015. Et valable sur la période 2015-2021, donc un peu dépassé.
- Le SDAGE Seine-Normandie 2010-2015 : adopté le 20 octobre 2009 (suite à annulation du SDAGE de 2016) ;
- Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Nappe de Beauce : approuvé le 11 juin 2013 ;
- Le PGRI Seine-Normandie : approuvé par arrêté préfectoral le 7 décembre 2015 ;
- Le PGRI Loire-Bretagne : approuvé par arrêté préfectoral le 7 décembre 2015 ;
- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). **Aucun PPRT n'est présent que le territoire du Val Drouette ;**
- Les Projets d'intérêt général (PIG) de l'Etat et des autres personnes publiques. **Aucun PIG n'est présent que le territoire du Val Drouette .;**
- Les Zones de bruit des aérodromes. **Aucune zone de bruit liée à la présence d'un aérodrome n'a été identifiée sur le territoire du Val Drouette ;**
- Les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) ;
- Le Schéma Départemental des Carrières.

### Devra prendre en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) : en vigueur, approuvé le 16 janvier 2015 ;
- Le Plan Vert de Chartres Métropole qui intègre la Trame Verte et Bleue du Pays Chartrain ;
- Le PCET de la Région Centre – Val de Loire : en vigueur, approuvé le 16 décembre 2011 ;
- Le PCET du Conseil départemental d'Eure-et-Loir : en vigueur, approuvé le 19 décembre 2012 ;
- Le Schéma Régional des Carrières (SRC). **Document en cours de réalisation ;**
- La Charte de développement du Pays Chartrain.

## 1. LE SCOT DU CANTON DE MAINTENON APPROUVE LE 10 MARS 2015

« Le SCOT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le SCOT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement... Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal. »

Le SCOT du Canton de Maintenon a été approuvé en Mars 2015. Le Document d'orientations et d'Objectifs (DOO) se divise en 4 orientations :

- Orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés ;
- Les grands équilibres dans l'urbanisation ;
- Les grands équilibres entre espaces urbains, agricoles et naturels ;
- Optimisation des ressources et prévention des risques.

Le tableau ci-dessous reprend les préconisations/précriptions relatives à l'environnement du DOO et son articulation avec le PLUi.

Dispositions	Commentaires
<b>Objectif 2 - Organiser un développement urbain respectueux du territoire                      Veiller à une répartition équilibrée du territoire et harmonieuse du développement</b>	
	<p>Le PLUi affiche une armature urbaine qui se décompose en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 pôle principal Epernon</li> <li>- 1 pôle complémentaire Hanches</li> <li>- 3 villages : Droue sur Drouette, Gas et St Martin de Nigelles.</li> </ul> <p>A cette armature urbaine sont associés des objectifs et possibilités de développement urbain bien hiérarchisés reprenant les orientations du SCOT. Comme cela a été exposé dans l'identification du potentiel de densification et d'extension et la mise en perspective avec le SCOT (pa 26 à 34 du RP), les objectifs de production de logements et les potentiels d'urbanisation ont été répartis sur les communes avec la</p>

Dispositions	Commentaires
	<p>mise en d'outils réglementaires pour les atteindre (zonages, OAP, règlement écrit...).</p> <p>Ainsi, les pôles urbains d'Epernon et Hanches vont concentrer la production d'environ 75% des besoins en logements et les villages le reste. Par ailleurs, près de 73% des logements doivent se réaliser dans les zones urbanisées existantes. Les extensions urbaines restent limitées à environ 9,15 ha pour 2025 avec des possibilités complémentaires pour au-delà de 2030 si cela s'avère nécessaire (ouverture de zones 2AU).</p> <p>A travers le PADD, les OAP, la délimitation des zones U et AU, le PLUi s'inscrit en totale cohérence avec les orientations du SCOT.</p>
<b>Objectif 2 - Organiser un développement urbain respectueux du territoire                      Améliorer la situation économique du territoire</b>	
	<p>Comme cela a été exposé dans le chapitre sur le diagnostic économique et des emplois et la mise en perspective avec le SCOT (cf partie 1 du RP), les objectifs économique vise le développement des emplois et de nouvelles capacités d'accueil d'entreprises sur le territoire et plus particulièrement au sein et en continuité de la ZAE intercommunale du Val Drouette. Les disponibilités actuelles au sein des zones économiques n'étant plus très importantes, il convient de prévoir de nouveaux potentiels d'accueil. Ils sont prévus au Sud de la ZAE pour 15 ha et à l'Est de la ZAE pour 15 ha à l'horizon 2025 puis 11 ha dans une seconde phase. Cela s'inscrit dans les orientations du SCOT.</p> <p>Parallèlement le développement d'activités commerciales est limité à des secteurs spécifiques (hors commerces et services de proximité dans les bourgs et villages) et les activités artisanales, rurales ou touristiques peuvent également se développer au sein de toutes les communes à condition d'une bonne insertion dans leur environnement urbain de manière à cohabiter avec les quartiers résidentiels.</p>
<b>Objectif 2 - Organiser un développement urbain respectueux du territoire                      Point 3 - Freiner l'étalement urbain</b>	
Les coupures d'urbanisation à préserver	En complément de la limitation des zones d'extension urbaine évoquée ci-avant :

Dispositions	Commentaires
	<p>Les coupures d'urbanisation identifiées dans le SCoT ont été préservées au sein du PLUi du Val Drouette.</p> <p>Aucune extension à l'urbanisation n'est prévue au sein de ces coupures. A l'exception de la zone 1AUb (Morville), d'une superficie de 3.9 ha, sur la commune de Hanches qui vise la reconversion de la zone afin de valoriser l'ensemble bâti de Morville (bâti patrimonial). Cette extension a été inscrite de manière à préserver une coupure avec le village de Hanches.</p> <p>Ainsi, les couloirs écologiquement riches que sont les vallées et les coteaux boisés sont préservés de toute nouvelle urbanisation.</p>
<b>Objectif 3 – Valoriser le cadre de vie et l'environnement</b> <b>Point 1 – Des objectifs paysagers</b>	
Préserver l'armature « verte et bleue » des vallées	<p>Le PLUi du Val Drouette a cherché à protéger sa trame verte et bleue, du diagnostic au projet réglementaire.</p> <p>Ainsi, dès l'état initial de l'environnement, la trame verte et bleue à l'échelle du territoire a été déclinée en s'appuyant sur le SRCE et sur la TVB du Pays Chartrain. La volonté de sa protection s'est traduite au sein du PADD et du règlement à travers un zonage spécifique plus protecteur (Ntvb) et l'utilisation de l'article L151-23, en compléments des espaces boisés classés, pour la préservation des bois, bosquets servant d'espaces supports pour le déplacement des espèces.</p>
Maintenir et renforcer l'identité rurale des plateaux	<p>Les boisements et bosquets du plateau ont été classés au titre des EBC (sauf en cas d'impératifs de gestion écologique notamment en ce qui concerne les milieux calcaires) ou au titre du L151 19 ou 23.</p>
Mettre en valeur le caractère rural des plateaux agricoles	<p>Chacune des OAP exposent des principes paysagers dans le but d'atteindre une bonne intégration paysagère des futures extensions de l'urbanisation.</p>
Préserver et valoriser les coteaux	<p>Le PLUi a préservé ses principaux boisements à travers un zonage N, la mise en place d'EBC ou du L151-23. Une marge de recul de 50 m y est également imposée le long des réservoirs de biodiversité (Ntvb). Elle est parfois adaptée pour tenir compte des zones tampons et proximité de l'urbanisation.</p> <p>Les pelouses calcaires connues ont été recensées dans le cadre de</p>

Dispositions	Commentaires
	<p>l'élaboration de l'état initial de l'environnement. Elles font l'objet d'un zonage Ntvb autorisant les constructions et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels.</p> <p>L'urbanisation en ligne de crête est évitée.</p>
<b>Préserver et restaurer la trame verte et bleue</b> <b>Objectif 3 – Valoriser le cadre de vie et l'environnement</b> <b>Point 1 – Des objectifs environnementaux</b>	
Préserver les réservoirs de biodiversité	<p>Le territoire du Val Drouette présente peu de noyaux de biodiversité, hormis des forêts humides en vallée de la Voise (Cf. état initial de l'environnement).</p> <p>L'ensemble de ce coteau boisé est classé en zonage Ntvb.</p>
Préserver et restaurer les corridors écologiques	<p>Le PLUi du Val Drouette a cherché à protéger sa trame verte et bleue, du diagnostic au projet réglementaire.</p> <p>Ainsi, dès l'état initial de l'environnement, la trame verte et bleue à l'échelle du territoire a été déclinée en s'appuyant sur le SRCE et sur la TVB du Pays Chartrain. La volonté de sa protection s'est traduite au sein du PADD et du règlement à travers un zonage spécifique plus protecteur (Ntvb) et l'utilisation de l'article L151-23 pour la préservation des bois, bosquets servant d'espaces supports pour le déplacement des espèces.</p> <p>Dans chacune des OAP réalisées, la question de la trame verte et bleue a été intégrée notamment grâce aux investigations de terrain réalisées.</p>
<b>Protéger et valoriser le patrimoine naturel</b> <b>Objectif 3 – Valoriser le cadre de vie et l'environnement</b> <b>Point 1 – Des objectifs environnementaux</b>	
Préserver les milieux naturels : boisements, lisières	<p>Au travers l'identification de la trame verte et bleue à l'échelle locale, les boisements structurants pour le territoire ont été identifiés et préservés (Ntvb, EBC, L151-23, L151-19).</p> <p>Un inventaire zones humides a été réalisé sur toutes les zones 1AU. Les résultats et l'analyse sont présentés dans la quatrième partie, chapitre 2.</p>

Dispositions	Commentaires
Favoriser l'accès aux milieux naturels	Pour atteindre cet objectif, le PLUi autorise les constructions et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels dans l'ensemble de ce zones naturelles.
Sensibiliser la population à la fragilité des milieux	Cette recommandation dépasse le seul cadre du PLUi. Néanmoins, le PLUi constitue une façon de sensibiliser la population à l'environnement et à la fragilité des milieux naturels.
<b>Protéger les ressources en eau</b> <b>Objectif 3 – Valoriser le cadre de vie et l'environnement</b> <b>Point 1 – Des objectifs environnementaux</b>	
Préserver la qualité des ressources en eau potable.	Les périmètres de protection des captages apparaissent sur le plan de zonage des contraintes. Aucune zone AU ne se trouve au sein d'un périmètre de protection rapproché. De plus, le règlement rappelle de se conformer aux réglementations de l'hydrogéologue et les dispositions de l'arrêté de DUP.
Maîtriser les ruissellements en amont des périmètres : abaissement des pollutions chroniques, prévention contre les pollutions accidentelles.	Cette recommandation ne fait pas directement appel au champ d'application des PLU. Néanmoins, le PLUi entend maîtriser ses ruissellements en protégeant ces éléments arborés (arbres, bosquets) et notamment sur le plateau ainsi qu'en prescrivant une infiltration sur place.
Assurer le traitement des eaux usées	Tout PLUI doit intégrer les zonages d'assainissement des communes. Lorsqu'ils existent et ont fait l'objet d'une enquête publique, ils figurent en pièce n°7 du dossier de PLUI (Gas, St Martin et Hanches). Tout projet d'extension urbaine doit être en adéquation avec la capacité d'acheminement puis de traitement des eaux usées à gérer les volumes générés. Les capacités épuratoires du territoire permettent l'accueil de nouveaux habitants et des projets sont déjà engagés pour répondre aux besoins (ex : St Martin)
Gérer les eaux pluviales	Le PLUi cherche à opter pour une meilleure gestion des eaux pluviales et particulièrement en limitant l'imperméabilisation : mise en place d'un coefficient d'espaces végétalisés, préconisation pour l'installation de revêtements perméables à l'infiltration des eaux.

Dispositions	Commentaires
	Il n'existe pas d'étude de ruissellement sur le territoire.
La qualité des milieux aquatiques	Le règlement du PLUi impose effectivement le prétraitement des eaux usées non domestiques. De plus, les nouvelles constructions ne pourront pas s'implanter dans une bande de 15 m de part et d'autre des cours d'eau du territoire (Drouette, Guéville, Guesles, la Voise). Un inventaire des zones humides a été effectué sur les zones de projet. L'ensemble des zones humides identifiées sont repérées et protégées. Le règlement rappelle la réglementation qui s'y applique. En revanche, les inventaires zones humides, sont en cours de réalisation (sur le critère botanique) par le Syndicat Mixte des 3 Rivières, et sont intégrés selon leur avancement.
<b>Encourager le recours aux énergies renouvelables</b> <b>Objectif 3 – Valoriser le cadre de vie et l'environnement</b> <b>Point 1 – Des objectifs environnementaux</b>	
Limiter les consommations d'énergies fossiles à l'échelle de la commune	Le PLUi souhaite agir face aux changement climatiques. Pour cela, le développement urbain est inclus prioritairement au sein des zones bâties existantes. Ce développement tient compte de la proximité des équipements et pôles de services (Epernon et Hanches). Le PLUi recommande l'utilisation d'énergies renouvelables (solaires, géothermie, autres...) et l'orientation « bioclimatique ».
<b>Objectif 3 – Valoriser le cadre de vie et l'environnement</b> <b>Point 1 – Des objectifs environnementaux</b>	
Intégrer le risque inondation	Aucune urbanisation nouvelle n'est prévue sur les zones inondables. Les zones inondables connues sur le territoire (atlas des zones inondables, l'arrêté du 22 janvier 1991 valant PPRI sur Epernon, les actualisations issues des relevés de zones inondées en juin 2016, les données communales sur les zones inondées connues sur Gas) sont reportées au plan de contraintes. L'article 2 de chacune des zones régleme les autorisations : l'implantation ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, marge de recul de 15 m des cours d'eau (Drouette, Guéville, Guesles, la Voise), la cote inférieure du 1er plancher doit se situer à + 20 cm au-delà de la cote référence des plus hautes connues ou référence de la crue centennale, les sous-sols fermés sont interdits et les clôtures pleines perpendiculaires ou

Dispositions	Commentaires
	<p>sécantes à la berge sont interdites. Des dispositions spécifiques sont prévues pour des équipements publics.                      De plus, le PLUi spécifie que les clôtures ne devront pas faire obstacles aux libres écoulements des eaux.</p> <p>Le PLUi cherche à opter pour une meilleure gestion des eaux pluviales et particulièrement en limitant l'imperméabilisation : mise en place d'un coefficient d'espaces végétalisés, préconisation pour l'installation de revêtements perméable à l'infiltration des eaux.                      Les éléments fixes du paysage (arbres, bosquets) participant à la maîtrise des eaux pluviales sont préserver. De plus, le PLUi prescrit une gestion des eaux pluviales par infiltrations sur place. Si le terrain est inapte alors des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation des eaux est autorisés.                      Le règlement du PLUi impose également le prétraitement des eaux usées non domestiques.</p>
<p>Limiter l'exposition des habitants aux risques technologiques</p>	<p>Les choix d'aménagement du Val Drouette ont tenu compte de la présence des risques technologiques potentiels. Ainsi, les zones d'extensions à destination de l'habitat sont toutes à distance des ICPE du territoire.</p>
<p>Intégrer le risque lié à l'aléa retrait-gonflement des argiles</p>	<p>Les zones d'aléa sont reportées au plan de contraintes, recommandations pour les constructions sont proposées en annexes réglementaires et une étude des sols est fortement recommandée.</p>
<p>Limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores</p>	<p>Le règlement du PLUi rappelle la réglementation en vigueur concernant l'isolation acoustique des nouveaux bâtiments.</p>

## 2. LE PLHI DU VAL DROUETTE

Approuvé en 2015, le PLHI émet 4 grands enjeux :

<p><b>Encadrer le développement résidentiel du territoire et rechercher de meilleurs équilibres habitat/emplois</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser l'accueil de nouveaux résidents,</li> <li>- Offrir aux ménages locaux les conditions pour rester par une politique de diversification de l'offre en logements</li> <li>- Proposer des réponses ciblées et calibrées au territoire à destination des différents publics : personnes âgées, ou en perte d'autonomie, jeunes, gens du voyage, ....</li> </ul>
<p><b>Anticiper les besoins à venir au travers d'une politique d'aménagement structurée</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S'assurer de la maîtrise du foncier et des potentiels de développement dans la continuité des préconisations du SCOT</li> <li>- Tenter de résoudre la difficile équation : coût du foncier, densité, demande des ménages...</li> <li>- Définir de nouveaux objectifs en termes d'aménagement : outils réglementaires, architecture et formes urbaines...</li> </ul>
<p><b>Veiller à améliorer et à adapter le parc existant</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensibiliser et mobiliser les ménages autour des questions énergétiques</li> <li>- Viser une action calibrée d'adaptation des logements aux personnes en perte d'autonomie</li> </ul>
<p><b>Définir, partager et communiquer les objectifs de la politique d'habitat</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Appuyer la politique sur des principes de solidarité et de mixité au sein de l'intercommunalité</li> <li>- Ouvrir le partenariat à l'ensemble des acteurs : opérateurs, aménageurs, privés</li> <li>- Identifier les points de synergie avec la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon</li> </ul>

et un programme d'actions suivant, qui se traduit notamment par une programmation chiffrée et répartie entre les communes pour 2015-2021.

	Nombre de logements 2015-2021	Dont LLS
EPERNON	150 logements	35 LLS
HANCHES	120 logements	25 LLS
DROUE SUR D.	18 logements	} 7 LLS
GAS	12 logements	
ST MARTIN DE N.	30 logements	
<b>TOTAL</b>	<b>330 logements</b>	<b>67 LLS</b>

Ces éléments ont été intégrés dans les objectifs du PADD et outils de mise en œuvre du PLUI (zonages, règlements de zonages et OAP). ils imposent une programmation de logements et des obligations de mixité (réalisation de logements sociaux dans les zones UA, UBa, UBb, et obligations de densification sur les terrains de plus de 3 500 m<sup>2</sup> en UBa et UBb)

### 3. LE SDAGE SEINE NORMANDIE APPROUVE LE 29 OCTOBRE 2009

Les SDAGE constituent des outils de planification concertée de la politique de l'eau avec lequel les PLU/PLUI doivent être compatibles. Il comprend des orientations qui participent à la prévention des risques d'inondation, avec par exemple la préservation des zones humides, la maîtrise des rejets et de l'assainissement.

Le SDAGE Seine Normandie 2010 – 2015 a été adopté le 29 octobre 2009.

Pour une meilleure organisation et lisibilité du SDAGE, les enjeux de la gestion équilibrée de la ressource en eau, sont traduits sous forme de défis et de leviers transversaux. Ces derniers constituent les orientations fondamentales du SDAGE pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et permettant d'atteindre les objectifs environnementaux.

Les huit défis et les deux leviers identifiés dans le SDAGE sont les suivants :

Défi 1- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques

Défi 2- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques

Défi 3- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses

Défi 4- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux

Défi 5- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future

Défi 6- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides

Défi 7- Gérer la rareté de la ressource en eau

Défi 8- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Levier 1- Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis

Levier 2- Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis

Le tableau suivant reprend l'ensemble des dispositions du SDAGE Seine Normandie 2010-2015 concernant les documents d'urbanisme.

Dispositions	Commentaires
<b>Analyse des actions du SDAGE pouvant appeler une réflexion particulière dans le cadre d'un PLU</b>	<b>Compatibilité entre le SDAGE Seine Normandie et l'élaboration du PLUi Val Drouette</b>
Disposition 6 Renforcer la prise en compte des eaux pluviales par les collectivités	Le PLUi cherche à opter pour une meilleure gestion des eaux pluviales et particulièrement en limitant l'imperméabilisation : mise en place d'un coefficient d'espaces végétalisés,
Disposition 8 Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux	préconisation pour l'installation de revêtements perméable à l'infiltration des eaux.

Dispositions	Commentaires
<b>Analyse des actions du SDAGE pouvant appeler une réflexion particulière dans le cadre d'un PLU</b>	<b>Compatibilité entre le SDAGE Seine Normandie et l'élaboration du PLUi Val Drouette</b>
pluviales	Les éléments fixes du paysage (arbres, bosquets) participant à la maîtrise des eaux pluviales sont préserver. De plus, le PLUi prescrit une gestion des eaux pluviales par infiltrations sur place. Si le terrain est inapte alors des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation des eaux sont autorisés.
Disposition 14 Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements	
Disposition 53 Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral	Le PLUi cherche à préserver les fonds de vallée de la Drouette, de la Guesle et de la Guéville. Ainsi, les zones non urbanisées sont classées en zones naturelles.
Disposition 55 Limiter le colmatage du lit des cours d'eau dans les zones de frayères à migrateurs	Au travers de l'identification de la trame verte et bleue au sein de l'état initial de l'environnement, les boisements et les prairies liés aux différentes vallées du territoire ont été identifiés. Ainsi, le règlement cherche à protéger ces éléments par un zonage Ntvb. De plus, les nouvelles constructions ne pourront pas s'implanter dans une bande de 15 m de part et d'autre des cours d'eau du territoire (Drouette, Guéville, Guesles, la Voise).
Disposition 83 Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme	La problématique des zones humides a été intégrée dès la phase diagnostic avec la synthèse de l'ensemble des données disponibles à l'échelle du territoire.  Un inventaire des zones humides a été effectué sur les zones de projet. L'ensemble des zones humides identifiées sont repérées et protégées. Le règlement rappelle la réglementation qui s'y applique. En revanche, les inventaires zones humides, (sur le critère botanique) par le Syndicat Mixte des 3 Rivières, sont en cours de réalisation et seront intégrés en temps voulu.
Disposition 136 Prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme	Le PLUi cherche à préserver les fonds de vallée de la Drouette, de la Guesle et de la Guéville. Ainsi, les zones non déjà urbanisées sont classées en zones naturelles.

Dispositions	Commentaires
<b>Analyse des actions du SDAGE pouvant appeler une réflexion particulière dans le cadre d'un PLU</b>	<b>Compatibilité entre le SDAGE Seine Normandie et l'élaboration du PLU Val Drouette</b>
Disposition 138 Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme	De plus, les zones inondées ou inondables actualisées avec les derniers évènements de 2016 sont clairement identifiés sur les plans réglementaires (plans des contraintes).
Disposition 144 Etudier les incidences environnementales des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement sur le risque d'inondation	Le PLUi cherche à opter pour une meilleure gestion des eaux pluviales et particulièrement en limitant l'imperméabilisation : mise en place d'un coefficient d'espaces végétalisés, préconisation pour l'installation de revêtements perméable à l'infiltration des eaux. Les éléments fixes du paysage (arbres, bosquets) participant à la maîtrise des eaux pluviales sont préserver. De plus, le PLUi prescrit une gestion des eaux pluviales par infiltrations sur place. Si le terrain est inapte alors des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation des eaux est autorisés.
Disposition 145 Maîtriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines pour limiter le risque d'inondation à l'aval	Le règlement du PLUi impose également le prétraitement des eaux usées non domestiques.

#### 4. COMPATIBILITE AVEC LE SAGE NAPPE BEAUCE, APPROUVE LE 11 JUIN 2013

Outil de planification institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, le SAGE fixe les objectifs d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et des milieux aquatiques, à l'échelle d'un territoire cohérent au niveau hydrographique (bassin versant de cours d'eau ou bassin hydrogéologique d'une nappe souterraine).

Le périmètre du SAGE a été défini par l'arrêté interpréfectoral du 13 janvier 1999. Il correspond à l'unité hydrogéologique de la « Nappe de Beauce », englobant l'ensemble des parties du complexe aquifère de la Beauce. Le périmètre est circonscrit par les cours d'eau périphériques que sont la Loire, le Loir, l'Eure, la Rémarde, l'Orge, la Seine et le Loing.

La CLE a défini différents objectifs :

- Gérer quantitativement la ressource
  - ✓ Gérer et maîtriser les prélèvements ;
  - ✓ Sécuriser l'approvisionnement en eau potable ;
  - ✓ Limiter l'impact des forages sur le débit des cours d'eau.
- Assurer durablement la qualité de la ressource
  - ✓ Préserver la qualité de l'eau pour l'alimentation en eau potable (AEP) ;
  - ✓ Réduire les pollutions diffuses par les nitrates et les pesticides ;
  - ✓ Réduire les pollutions issues des rejets des eaux usées et des eaux pluviales.
- Préserver les milieux naturels
  - ✓ Restaurer la continuité écologique et la fonctionnalité morphologique des cours d'eau ;
  - ✓ Préserver les zones humides.
- Gérer et prévenir les risques d'inondation et de ruissellement
  - ✓ Préserver les zones d'expansion des crues et les
  - ✓ Zones inondables.

Le tableau suivant reprend l'ensemble des dispositions du SAGE Nappe Beauce concernant les documents d'urbanisme (sur la base des éléments du guide méthodologique « compatibilité des documents d'urbanisme avec le SAGE Nappe de Beauce »).

Disposition	Commentaires
<p><b>N°1 - Gestion quantitative de la ressource en eau</b>            Cette disposition ne s'adresse pas directement aux documents d'urbanisme. Néanmoins, ces derniers doivent être compatibles avec l'objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau, en veillant à ne pas définir d'orientations contradictoires. Ils peuvent également contribuer à atteindre cet objectif en étudiant par exemple, l'état de la ressource sur leur territoire au regard de l'évolution planifiée de la population, et en adoptant des règles et zonages en conséquence.</p>	<p>La capacité de production d'eau potable du territoire s'élève à 2 165m<sup>3</sup>/jour (hors captage de Gas). Or, la population projetée à l'horizon 2030 est de 13 185 habitants soit un besoin de 1 951 m3/j (148L/jour/habitant Observatoire SISPEA).</p> <p>La capacité de production d'eau potable semble être en adéquation avec le projet du territoire du Val Drouette.</p>
<p><b>N°2 - Mise en place de schémas de gestion des Nappes captives réservées à l'alimentation en eau potable (NAEP)</b>            Cette disposition ne s'adresse pas directement aux documents d'urbanisme, néanmoins les communes concernées par ces nappes peuvent contribuer à leur protection dans leur document d'urbanisme ou du moins veiller à ne pas établir de règles allant à l'encontre de cet objectif</p>	Non concerné.
<p><b>N°5 - Délimitation des aires d'alimentation des captages prioritaires et définition de programmes d'actions</b>            Même si les documents d'urbanisme ne sont pas explicitement ciblés pour assurer la protection de la ressource dans les aires d'alimentation des captages prioritaires, ils peuvent y contribuer par des mesures réglementant l'occupation et l'usage des sols ou encore par une maîtrise de l'urbanisation dans ces secteurs sensibles.</p>	Le territoire du Val Drouette ne possède pas d'Aire d'Alimentation de captage prioritaire.
<p><b>N°11 - Étude pour la mise en conformité des stations d'eaux résiduaires urbaines et industrielles les plus impactantes</b>            Cette disposition ne s'adresse pas directement aux documents d'urbanisme. Néanmoins, ceux-ci en tant que documents de planification sont des outils</p>	/

Disposition	Commentaires
<p>intéressants pour adapter, le plus en amont possible, les rejets aux capacités du milieu récepteur. Les pressions de l'assainissement sur les cours d'eau peuvent notamment conditionner l'ouverture à l'urbanisation et l'augmentation de la population sur les secteurs impactant (sensibles au phosphore).</p> <p>Les documents d'urbanisme doivent, par ailleurs, tenir compte, dans leur choix d'aménagement, du zonage d'assainissement.</p>	
<p><b>N°13 - Étude pour une meilleure gestion des eaux pluviales</b>            Cette disposition ne s'adresse pas directement aux documents d'urbanisme. Néanmoins, ces derniers disposent, au vu de leur champ de compétences, d'un panel de possibilités important pour agir sur la gestion intégrée des eaux pluviales. En tant que document de planification, ils peuvent intégrer dans leurs orientations et prescriptions, en amont des projets d'aménagement, la nécessité d'une gestion alternative des eaux de ruissellement. Ils peuvent également définir des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à maîtriser l'urbanisation.</p>	<p>Le PLUi cherche à opter pour une meilleure gestion des eaux pluviale et particulièrement en limitant l'imperméabilisation : mise en place d'un coefficient d'espaces végétalisés, préconisation pour l'installation de revêtements perméable à l'infiltration des eaux.</p> <p>Les éléments fixes du paysage (arbres, bosquets) participant à la maîtrise des eaux pluviales sont préserver. De plus, le PLUi prescrit une gestion des eaux pluviales par infiltrations sur place. Si le terrain est inapte alors des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation des eaux est autorisés.</p>
<p><b>N°18 : Protection et inventaire des zones humides</b>            Les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), les cartes communales et tout document d'urbanisme en tenant lieu doivent respecter les objectifs de protection des zones humides en adoptant des règles permettant de répondre à ces objectifs. Pour cela, le SAGE demande aux EPCI ou aux communes de réaliser un inventaire précis des milieux humides sur leur territoire, en s'appuyant sur la localisation des enveloppes de forte probabilité de présence de zones humides identifiées par le SAGE (cf. carte et encadré ci-après), et sur un guide méthodologique élaboré par la Commission</p>	<p>La problématique des zones humides a été intégrée dès la phase diagnostic avec la synthèse de l'ensemble des données disponibles à l'échelle du territoire.</p> <p>Un inventaire des zones humides a été effectué sur les zones de projet. L'ensemble des zones humides identifiées sont repérées et protégées. Le règlement rappelle la réglementation qui s'y applique.</p> <p>En revanche, les inventaires zones humides, (sur le critère botanique) par le Syndicat Mixte des 3 Rivières, sont en cours et intégrés en temps voulu selon leur état d'avancement.</p>

Disposition	Commentaires
<p>Locale de l'Eau. Cet inventaire est à réaliser dans un délai de 3 ans à compter de la date d'approbation du SAGE.</p>	
<p><b>N°19 : protection des champs d'expansion de crues et des zones inondables</b>  Les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), les cartes communales et tout document d'urbanisme en tenant lieu doivent respecter les objectifs de protection stricte des zones inondables et des champs, naturels et potentiels, d'expansion des crues visant à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, en adoptant des règles permettant de répondre à ces objectifs.  Dans les secteurs non urbanisés en particulier, les zones inondables et les zones d'expansion de crues seront préservées de tout aménagement entraînant une réduction de leur surface ou une augmentation de la vulnérabilité des personnes et des biens.</p>	<p>Aucune urbanisation nouvelle n'est prévue sur les zones inondables. 86% des zones inondables sont classés en zone N, 11% en zone U, 3% en zone A.</p> <p>Les zones inondables connues sur le territoire (atlas des zones inondables, l'arrêté du 22 janvier 1991 valant PPRi sur Epernon, les actualisations issues des relevés de zones inondées en juin 2016, les données communales sur les zones inondées connues sur Gas) sont reportées au plan de contraintes. L'article 2 de chacune des zones régleme les autorisations : l'implantation ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, marge de recul de 15 m des cours d'eau (Drouette, Guéville, Guesles, la Voise), la cote inférieure du 1er plancher doit se situer à + 20 cm au-delà de la cote référence des plus hautes connues ou référence de la crue centennale, les sous-sols fermés sont interdits et les clôtures pleines perpendiculaires ou sécantes à la berge sont interdites. De plus, le PLUi spécifie que les clôtures ne devront pas faire obstacles aux libres écoulements des eaux.</p>

## 5. COMPATIBILITE AVEC LE PGRI BASSIN SEINE NORMANDIE APPROUVE LE 22 DECEMBRE 2015

Approuvé le 7 décembre 2015, le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine-Normandie 2016-2021 fixe pour six ans les 4 objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie en faveur de la maîtrise des risques d'inondation :

- Objectif 1 - Réduire la vulnérabilité des territoires ;
- Objectif 2 - Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages ;
- Objectif 3 - Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
- Objectif 4 - Mobiliser tous les acteurs via le maintien et le développement de la culture du risque.

A ces objectifs, sont associées 63 dispositions.

Le tableau suivant rend compte de la prise en compte des objectifs du PGRI 2016-2021 dans le PLUi.

Objectif du PGRI Seine-Normandie	Dispositions en lien direct avec les documents de planification urbaine	Compatibilité entre le PGRI et l'élaboration du PLUi Val Drouette
Objectif 1 – Réduire la vulnérabilité des territoires	1.D. Eviter, réduire et compenser l'impact des projets sur l'écoulement des crues	Non concerné.
Objectif 2 – Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages	2.A. Prévenir la genèse des crues à l'échelle des bassins versants 2.B. Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées 2.C. Protéger les zones d'expansion des crues 2.F. Prévenir l'aléa d'inondation par ruissellement	La problématique des zones humides a été intégrée dès la phase diagnostic avec la synthèse de l'ensemble des données disponibles à l'échelle du territoire. Des investigations de terrain ont été réalisées sur les zones ouvertes à l'urbanisation. Un inventaire des zones humides a été effectué sur les zones de projet. L'ensemble des zones humides identifiées sont repérées et protégées. Le règlement rappelle la réglementation qui s'y applique. En revanche, les inventaires zones humides, réalisés (sur le critère
Objectif 3 – Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés	3.E. Planifier et concevoir des projets d'aménagement résilients	

Objectif du PGRI Seine-Normandie	Dispositions en lien direct avec les documents de planification urbaine	Compatibilité entre le PGRI et l'élaboration du PLUi Val Drouette
		<p>botanique) par le Syndicat Mixte des 3 Rivières, ne sont pas intégrés.</p> <p>Le PLUi cherche à opter pour une meilleure gestion des eaux pluviales et particulièrement en limitant l'imperméabilisation : mise en place d'un coefficient d'espaces végétalisés, préconisation pour l'installation de revêtements perméable à l'infiltration des eaux.</p> <p>Les éléments fixes du paysage (arbres, bosquets) participant à la maîtrise des eaux pluviales sont préserver. De plus, le PLUi prescrit une gestion des eaux pluviales par infiltrations sur place. Si le terrain est inapte alors des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation des eaux est autorisés.</p> <p>Le PLUi intègre dès l'état initial de l'environnement, l'ensemble des données relatives aux zones inondables : atlas des zones inondables, PPRI, remontée de nappe.</p> <p>Aucune urbanisation nouvelle n'est prévue sur les zones inondables par débordement de cours d'eau. 73% des zones inondables sont classés en zone N.</p> <p>Les zones inondables connues sur le territoire (atlas des zones inondables, l'arrêté du 22 janvier 1991 valant PPRI sur Epernon, les actualisations issues des relevés de zones inondées en juin 2016, les données communales sur les zones inondées connues sur Gas) sont reportées au plan de contraintes.</p>

Objectif du PGRI Seine-Normandie	Dispositions en lien direct avec les documents de planification urbaine	Compatibilité entre le PGRI et l'élaboration du PLUi Val Drouette
		<p>L'article 2 de chacune des zones réglemente les autorisations : l'implantation ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, marge de recul de 15 m des cours d'eau (Drouette, Guéville, Guesles, la Voise), la cote inférieure du 1er plancher doit se situer à + 20 cm au-delà de la cote référence des plus hautes connues ou référence de la crue centennale, les sous-sols fermés sont interdits et les clôtures pleines perpendiculaires ou sécantes à la berge sont interdites. De plus, le PLUi spécifie que les clôtures ne devront pas faire obstacles aux libres écoulements des eaux.</p>

## 6. COMPATIBILITE AVEC LE PGRI BASSIN LOIRE-BRETAGNE APPROUVE PAR ARRETE PREFECTORAL LE 7 DECEMBRE 2015

Le PGRI est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Loire-Bretagne.

Approuvé le 7 décembre 2015, le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Loire – Bretagne 2016-2021 fixe pour six ans les 6 objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie en faveur de la maîtrise des risques d'inondation :

- Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues\* et les capacités de ralentissement des submersions marines ;
- Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Objectif n°3 : Réduire les dommages\* aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection\* contre les inondations\* dans une approche globale ;
- Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation ;
- Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

Le tableau suivant rend compte de la prise en compte des objectifs du PGRI 2016-2021 dans le PLUi.

Objectif du PGRI Loire-Bretagne	Dispositions en lien direct avec les documents de planification urbaine	Compatibilité entre le PGRI et l'élaboration du PLUi Val Drouette
Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues* et les capacités de ralentissement des submersions marines	<p>Disposition 1-1 : Préservation des zones* inondables non urbanisées</p> <p>Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion* des crues et capacités de ralentissement des submersions marines</p>	<p>Le PLUi intègre dès l'état initial de l'environnement, l'ensemble des données relatives aux zones inondables : atlas des zones inondables, PPRI, remontée de nappe.</p> <p>Aucune urbanisation nouvelle n'est prévue sur les zones inondables. 73% des zones inondables sont classés en zone N. Les zones inondables connues sur le territoire (atlas des zones inondables, l'arrêté du 22 janvier 1991 valant PPRI sur Epernon, les actualisations issues des relevés de zones inondées en juin 2016, les données communales sur les zones inondées connues sur Gas) sont reportées au plan de contraintes.</p>

Objectif du PGRI Loire-Bretagne	Dispositions en lien direct avec les documents de planification urbaine	Compatibilité entre le PGRI et l'élaboration du PLUi Val Drouette
		L'article 2 de chacune des zones réglemente les autorisations : l'implantation ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, marge de recul de 15 m des cours d'eau (Drouette, Guéville, Guesles, la Voise), la cote inférieure du 1er plancher doit se situer à + 20 cm au-delà de la cote référence des plus hautes connues ou référence de la crue centennale, les sous-sols fermés sont interdits et les clôtures pleines perpendiculaires ou sécantes à la berge sont interdites. De plus, le PLUi spécifie que les clôtures ne devront pas faire obstacles aux libres écoulements des eaux.
Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque	Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque* d'inondation*	Un des indicateurs du présent PLUi a pour objectif de mieux surveiller les enjeux liés aux risques inondations sur son territoire en surveillant la surface des zones U en zones inondables.
	Disposition 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation*	Le territoire du Val Drouette n'est pas concerné par un TRI.
	Disposition 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des digues*	Il n'a pas été remonté sur le territoire la présence de digues.
Objectif n°3 : Réduire les dommages* aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux* générant un risque* important	Lors de l'élaboration du PLUi du Val Drouette, il n'a pas été mis en évidence d'enjeux générant un risque important.

## 7. COMPATIBILITE AVEC LES DUP POUR CAPTAGES

Le territoire du Val Drouette est concerné par une DUP concernant le forage de l'Abîme (Droue-sur-Drouette) du 7 février 2005. Le forage de la Chevalerie à quant à lui une procédure de DUP en cours.

Les périmètres de protection des captages sont reportés sur le plan de contrainte.

Les périmètres de protection correspondent à des zones :

- N pour 64% :
- A pour 8%.
- U pour 28%

## 8. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES D'EURE-ET-LOIR APPROUVE DEPUIS LE 27 NOVEMBRE 2000

Le schéma régional des carrières de la Région Centre-Val de Loire a été engagé depuis 2016 et n'a toujours pas été approuvé à ce jour. Il vise à définir les conditions générales d'implantation des carrières et orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région.

Le schéma départemental des carrières d'Eure-et-Loir a cependant été approuvé depuis le 27 novembre 2000.

Il fixe des orientations en matière de remise en état et de réaménagement des carrières. L'objectif général est d'éviter la multiplication des plans d'eau dans les vallées ou sections de vallées où leur nombre est déjà conséquent.

Le PLUI ne s'oppose pas à l'ouverture des carrières. Néanmoins, le contexte environnemental local sous entendra une prise en compte environnementale optimale.

## 9. LE SRCE CENTRE VAL DE LOIRE APPROUVE LE 16 JANVIER 2016

Approuvé le 16 janvier 2016, le SRCE de la Région Centre identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue régionale et des orientations en faveur de leur préservation. Ces dernières sont au nombre de 4 et sont associées à des objectifs :

- **Orientation 1 : Préserver la fonctionnalité écologique du territoire**
  - ✓ Contribuer à la préservation des milieux naturels (habitats) les plus menacés en région Centre, ainsi qu'à celle des habitats fonctionnellement liés
  - ✓ Préserver la fonctionnalité écologique des paysages des grandes vallées alluviales
  - ✓ Maintenir la fonctionnalité des espaces boisés, de leurs lisières et des milieux ouverts qu'ils comprennent
  - ✓ Fédérer les acteurs autour d'un « plan de préservation des bocages » à l'échelle des éco-paysages concernés de la Région dans une perspective mixte écologique et économique
- **Orientation 2 : Restaurer la fonctionnalité écologique dans les secteurs dégradés**
  - ✓ Aménager les « intersections » entre les corridors et les infrastructures de transports terrestres
  - ✓ Restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau
  - ✓ Restaurer la fonctionnalité écologique des zones humides, notamment dans les lits majeurs des grands cours d'eau
  - ✓ Envisager la compensation écologique des projets comme un outil possible de restauration de la fonctionnalité écologique du territoire
  - ✓ Restaurer la fonctionnalité écologique en zones urbaines et périurbaines
- **Orientation 3 : Développer et structurer une connaissance opérationnelle**
  - ✓ Encourager la production de données naturalistes dans un cadre cohérent et structuré
- **Orientation 4 : Susciter l'adhésion et impliquer le plus grand nombre**
  - ✓ Sensibiliser le grand public
  - ✓ Sensibiliser / informer les élus et décideurs locaux
  - ✓ Former les concepteurs de l'aménagement du territoire et plus généralement l'ensemble des acteurs (cursus initiaux et continus) »

Le SRCE liste des recommandations spécifiques en matière d'intégration de la Trame Verte et Bleue dans les documents d'urbanisme.

Objectif/recommandation en lien avec les documents de planification urbaine	Compatibilité entre le SRCE de la Région Centre et la révision du SCoT de l'Agglo Pays de Dreux
<p>Dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) : définir ou identifier les enjeux liés aux continuités écologiques sur la base des éléments du SRCE affinés à l'échelle intercommunale (assortis d'un exposé succinct de la méthode utilisée pour les identifier).</p> <p>Dans l'évaluation environnementale : analyser le croisement des éléments TVB avec le projet de territoire et vérifier que la fonctionnalité écologique de la TVB est assurée. Présenter un dispositif de suivi à long terme des effets de la mise en œuvre du document d'urbanisme sur la TVB, au moyen d'indicateurs clairement identifiés.</p>	<p>La trame verte et bleue proposée lors de l'élaboration du PLUi repose sur les éléments constitutifs du SRCE Centre Val de Loire. La méthodologie est présentée au sein de l'état initial de l'environnement.</p> <p>La présente évaluation environnementale analyse les incidences négatives et positives du PLUi sur la trame verte et bleue. Des indicateurs spécifiques ont été élaborés.</p>
<p>Définir les continuités écologiques comme une composante du projet de territoire, plus ou moins forte selon les enjeux. Prendre en compte les enjeux régionaux relatifs à la préservation et la restauration des continuités écologiques du SRCE, les adapter aux particularités du territoire et les affiner.</p> <p>Il s'appuie généralement sur une carte schématique illustrant les objectifs.</p>	<p>L'axe 3 « Favoriser la gestion environnementale du territoire » et l'orientation 3.1 « Maintenir et développer la biodiversité » ont pour objectif la préservation de la trame verte et bleue.</p>
<p>Enoncer les éventuelles protections et définir les prescriptions relatives à la préservation des composantes de la trame verte et bleue, en lien avec les enjeux identifiés au PADD.</p> <p>Indiquer les modalités de déclinaison de ces prescriptions dans les PLU(i), POS et cartes communales.</p> <p>Etablir des recommandations relatives aux différentes prescriptions.</p>	<p>Les réservoirs de biodiversité appartenant à la trame verte et bleue sont en très grandes majorité identifiés en tant que zone Ntvb restreignant fortement leur constructibilité, mettant en valeur leur richesse écologique, conservant la perméabilité des milieux par la mise en place de clôture perméable à la petite faune et la plantation d'essences locales (Cf. tableau ci-dessous). Ils peuvent également être classés en zone N ou A mais de manière plus marginale.</p> <p>Les corridors écologiques s'appuient pour la majorité d'entre eux dans les zones N et A. Ainsi, ces continuités écologiques s'avèrent relativement bien protégées du fait de la constructibilité limitée de ces zones. Par ailleurs, cette protection est renforcée par le classement des éléments supports ou espaces relais en EBC et au titre du L151-23.</p>

## 10. PRISE EN COMPTE DE LA TVB DU PAYS CHARTRAIN

L'élaboration de la cartographie de la trame verte et bleue du Pays Chartrain s'est déroulée entre mai 2014 et mars 2015. L'ensemble de la démarche d'élaboration du PLUi Val Drouette s'est appuyée sur cette étude :

- Rapport de présentation : présentation de la démarche de trame verte et bleue à l'échelle du Pays Chartrain, des éléments constitutifs identifiés sur le territoire du Val Drouette ;
- PADD : Axe et orientation spécifique dédiés à la protection de la trame verte et bleue ;
- Zonage et règlement : Les réservoirs de biodiversité appartenant à la trame verte et bleue sont en très grandes majorité identifiés en tant que zone Ntvb restreignant fortement leur constructibilité, mettant en valeur leur richesse écologique, conservant la perméabilité des milieux par la mise en place de clôture perméable à la petite faune et la plantation d'essences locales (Cf. tableau ci-dessous). Ils peuvent également être classés en zone N ou A mais de manière plus marginale.

Les corridors écologiques s'appuient pour la majorité d'entre eux dans les zones N et A. Ainsi, ces continuités écologiques s'avèrent relativement bien protégées du fait de la constructibilité limitée de ces zones. Par ailleurs, cette protection est renforcée par le classement des éléments supports ou espaces relais en EBC et au titre du L151-23.

## 11. PRISE EN COMPTE DU PCET REGION CENTRE VAL DE LOIRE APPROUVE LE 16 DECEMBRE 2011

Dans la perspective de division par 4 de la production de GES à l'horizon 2050, la Région Centre souhaite aller plus rapidement, en proposant, dès 2020, la perspective d'une réduction de 40% (sur la base 1990). Ainsi, la région Centre Val de Loire a élaboré sa propre stratégie au travers son PCET approuvé le 16 décembre 2011.

Différentes actions proposées au sein du PCET sont directement en lien avec les documents d'urbanisme :

- Promouvoir un aménagement du territoire structuré autour des axes et des pôles de transports en commun ;
- Renforcer les infrastructures et les services en faveur des modes doux, devenir la première région cyclable ;
- Diminuer l'utilisation de la voiture ;
- Avoir une agriculture et une forêt source d'énergies, d'éco-matériaux ;
- Développer le stockage carbone ;

- Filière solaire : photovoltaïque et thermique ;
- Filière bois-énergie.

Le PLUi Val Drouette concourt à l'atteinte de ces actions en :

- Mettant en œuvre un urbanisme moins consommateur d'espace ;
- Développant la ville en fonction des équipements et des services de proximité ;
- Protégeant ses espaces naturels et notamment ses forêts ;
- Encourageant au recours des énergies renouvelables.

## **12. PRISE EN COMPTE DU PCET DU CONSEIL DEPARTEMENTAL D'EURE-ET-LOIR APPROUVE LE 19 DECEMBRE 2012**

Le Conseil général d'Eure-et-Loir a approuvé son Bilan carbone basé sur les données de l'année 2009 et approuvé le lancement de l'élaboration du Plan climat énergie lors de sa séance du 14 décembre 2011 (délibération de l'Assemblée départementale 28.4). Le Plan climat énergie en réalisé en 2012 s'appuie sur les éléments issus du Bilan carbone, du diagnostic territorial « Eure-et-Loir à venir » datant de 2011, et des éléments issus du diagnostic régional réalisé en 2011 pour l'élaboration du Plan climat énergie régional et du Schéma régional climat, air, énergie.

Le plan climat énergie du Conseil général d'Eure-et-Loir couvre son domaine de responsabilités et de compétences, il concerne donc le patrimoine de la collectivité, ses services publics et les politiques publiques.

Le PLUi tout au long de son élaboration a intégré les problématiques liées à la consommation énergétique, à l'air et au climat.

# **QUATRIEME PARTIE**

***Justifications des choix retenus  
traduits dans les différentes pièces du PLUI  
(PADD, OAP, dispositions réglementaires, annexes...)***

## INTRODUCTION

# Les motivations de la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) intercommunal

### *La poursuite d'un travail communautaire engagé depuis 2011*

Par délibération du 19 février 2015, l'ancienne communauté de communes du Val Drouette a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur les 5 communes, afin de poursuivre sa démarche de travail communautaire engagée depuis quelques années avec :

- l'élaboration d'un Schéma de Cohérence territoriale approuvé en mars 2015
- l'élaboration d'un programme Local de l'Habitat, approuvé en 2015.

Ce PLUI constitue l'occasion de décliner ces 2 documents à l'échelle des 5 communes et de mettre en œuvre leurs orientations par des outils réglementaires adaptés.

### *La prise en compte des nouvelles dispositions légales*

Au-delà de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes avec ces deux documents, d'importantes évolutions juridiques sont intervenues dans les domaines de l'Environnement et de l'Urbanisme :

- Les **lois GRENELLE de l'Environnement**, initiées en 2010 et entérinées en 2011 et 2012 par décrets, et la **loi A.L.U.R.**, en vigueur depuis le 24 mars 2014, entraînent de nouvelles obligations en matière de documents d'urbanisme et de P.L.U, concernant leur contenu et les procédures à mettre en œuvre. Parmi ces obligations, l'obligation de transformer les POS en PLU avant 2017 ou fin 2019 dans le cas d'un PLU intercommunal. La CC a fait le choix du PLUI pour bénéficier du temps de réflexion supplémentaire accordé par la Loi avant que les POS de Droue-sur-Drouette, Epernon, Gas et St Martin de Nigelles ne deviennent caducs.
- **D'autres schémas régionaux ou supra-communaux** ont également été approuvés et doivent être déclinés dans les PLUI. Ils sont décrits en partie 3 du présent rapport

### *La modernisation des documents d'urbanisme des 5 communes*

Les documents d'urbanisme communaux, en vigueur jusqu'en 2018, ont été élaborés dans les années 90, sauf Hanches qui dispose d'un PLU). Ils sont vieillissants et ont tous plus 15 ans. Ils ne répondent plus aux dispositions juridiques actuelles et posent parfois des difficultés d'application.

L'élaboration du PLUI devrait permettre

- d'améliorer leur bonne compréhension par les pétitionnaires et leur application par les services instructeurs,
- d'actualiser les outils réglementaires, modifiés avec les évolutions du code de l'urbanisme depuis quelques années.
- d'harmoniser les zonages pour redéfinir les secteurs à préserver et ceux dont le développement urbain est envisageable.

### *Des objectifs communs pour le territoire*

Dans le cadre de cette démarche, la communauté de communes a défini 10 grands objectifs :

- **Renforcer et caractériser l'esprit identitaire du territoire**, à travers ses patrimoines naturels et bâtis, et ses paysages caractéristiques
- **Conforter le pôle principal et faire émerger des polarités complémentaires,**
- **Organiser le développement en fonction des équipements**
- **Favoriser l'accessibilité du territoire** depuis la région parisienne
- **Développer les circulations douces,**
- **Conforter les zones d'activités existantes** et mettre en application le SCOT pour les extensions et développement
- **Pérenniser et valoriser les activités agricoles et forestières**
- **Mettre en œuvre la programmation en logements** définie dans le Programme Local de l'Habitat et **assurer une diversité** adaptée à chaque territoire
- **Identifier, valoriser le patrimoine** et le faire connaître
- **Développer la filière touristique** et les structures d'accueil

### *Des projets importants à intégrer*

Enfin, le PLUI doit permettre la réalisation de projets structurants et importants pour l'avenir du territoire : la caserne des Pompiers, l'implantation d'un lycée, etc.

# 1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce essentielle du dossier du plan local d'urbanisme. En effet :

- Il définit les **orientations et objectifs d'aménagement et d'urbanisme** retenus par la commune pour l'ensemble de son territoire.
  
- Expression du projet global de la commune, le PADD est aussi un **cadre de cohérence interne** au PLU. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU.
- C'est également un **cadre de référence dans le temps** car ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations dans le cadre d'une révision.

Sa formalisation s'appuie sur les enjeux et objectifs du territoire identifiés à travers le diagnostic et l'état initial de l'environnement et expose les orientations d'un projet de territoire pour les 10-15 prochaines années.

## 1.1. RAPPELS DES ENJEUX DU TERRITOIRE

Les principaux enjeux identifiés (organisés par thématique) en phase diagnostic sont :

### DÉMOGRAPHIE, HABITAT

- Maintenir le territoire dans une dynamique de croissance de la population
- Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre aux nouveaux besoins des habitants (logements intermédiaires pour les primo-accédants ou jeunes ménages et personnes âgées).
- Economiser le foncier et adapter les potentiels d'urbanisation sur le territoire, aux besoins et évolutions souhaitées : Utiliser les dents creuses au sein des enveloppes urbaines existantes pour préserver les paysages et la consommation d'espace
- S'appuyer sur l'organisation urbaine pour assurer le développement résidentiel et des équipements sur le territoire du Val Drouette
- Intégrer les principes de développement durable dans l'habitat (réduction de la consommation d'énergie, ...) et adapter les formes urbaines à construire

### ÉQUIPEMENTS

- Anticiper les besoins en équipements en fonction des prévisions de développement du territoire.
- Aller vers une réflexion de mutualisation des équipements.
- Définir les équipements structurants à développer sur le territoire.
- Maintenir et renforcer une offre de santé de qualité et répartie sur l'ensemble du territoire.

### ÉCONOMIE

- Permettre l'accueil d'activités et d'entreprises notamment en aménageant les zones d'activités et en poursuivant la qualification des sites existants
- Préserver l'activité agricole sur le territoire,
- Pérenniser l'offre commerciale de proximité du territoire et maîtriser le développement commercial de grande ampleur
- Pérenniser l'offre touristique existante en capitalisant sur les atouts du territoire

### SYSTÈME DE MOBILITÉS ET DE DÉPLACEMENT

- Améliorer la desserte intercommunale en transports en commun pour renforcer son usage bien développé à partir de la gare d'Epernon.
- Renforcer le maillage des circulations douces à l'échelle du territoire du Val Drouette et vers les territoires voisins

## MILIEUX NATURELS, PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Préserver la vallée de la Drouette et la vallée de la Voise affleurant sur la commune de Gas.
- Protéger et maintenir physiquement les zones humides.
- Préserver et mettre en valeur les mares du territoire.
- Préserver la trame verte et bleue (réservoirs et corridors) pour permettre le maintien de la biodiversité remarquable et ordinaire.
- Maintenir des coupures d'urbanisation.
- Améliorer les interfaces entre les milieux naturels et les espaces bâtis

## RESSOURCES EN EAU

- Améliorer la qualité de la ressource en eau, notamment en limitant l'urbanisation au sein des périmètres de protection conformément à la réglementation ainsi qu'aux abords des captages sans protection.
- Préserver la qualité des cours d'eau (berges, ripisylves, etc.).
- Gérer durablement la ressource en eau.

## ENERGIE, CLIMAT, AIR

- Agir sur la consommation globale d'énergie en favorisant notamment la rénovation thermique du parc de logements existants.
- Accompagner la mise en oeuvre de la RT 2012, RT2020.
- Encourager le développement des énergies renouvelables afin de limiter la dépendance aux énergies fossiles ou à l'électricité.
- Développer un cadre favorable à l'utilisation de modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (transport collectif, covoiturage, transport à la demande...).
- Préserver les boisements, haies et prairies, véritables puits de carbone.

## GESTION DES DÉCHETS

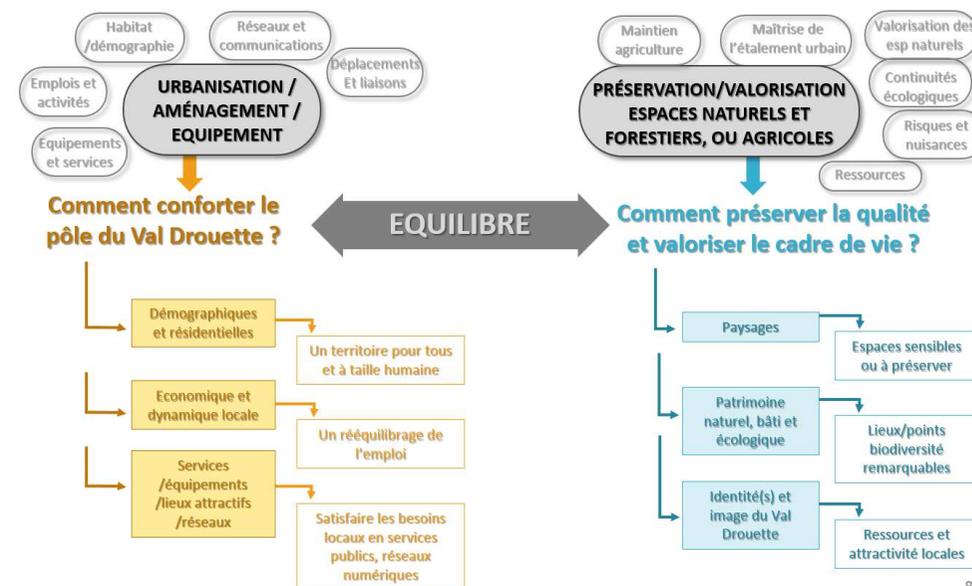
- Poursuivre la diminution des tonnages des ordures ménagères collectées et poursuivre les efforts concernant la collecte sélective.
- Favoriser la collecte des déchets dans les projets d'urbanisme.

## RISQUES ET NUISANCES

- Assurer, pour tout projet d'aménagement et de développement la sécurité des biens et des personnes en fonction des risques présents localement.
- Développer la connaissance et la maîtrise des risques.

## 1.2. LES FONDEMENTS DU PADD

Le PADD doit permettre de trouver le bon équilibre entre :



A partir des constats et évolutions du territoire dans ces différents items, les élus ont formalisé le PADD pour répondre à ces deux questions fondamentales en équilibre, pour l'avenir du Val Drouette.

En effet, il s'agit de :

**D'une part  
VALORISER LES ATOUTS DU TERRITOIRE ET CONFORTER SES COMPOSANTES AVANTAGEUSES**

### *Ses Paysages, son organisation urbaine et son patrimoine*

Une diversité de paysages où dominent des paysages vallonnés de polyculture, des coteaux alternant boisements (spontanés ou sylvicoles) et prairies ouvertes, et des silhouettes d'une urbanisation regroupée et relativement minérale dans la ville et les villages.

Historiquement conçue en chapelet sur la Drouette, l'urbanisation s'est peu à peu étirée avec le développement des réseaux de transports (départementales et voie ferrée). Gas est un cas isolé installé sur le plateau sud. L'organisation urbaine est aujourd'hui structurée en :

- 1 ville-centre « historique » et « urbaine » = Epernon
- 1 pôle secondaire complémentaire = Hanches
- 3 villages = Droue-sur-Drouette, Saint-Martin de Nigelles et Gas. Ils offrent 3 « facettes » différentes de l'environnement rural du territoire.

Diverses époques, divers milieux sont perceptibles et illustrés par des traces remarquables en laissant un patrimoine identitaire à préserver

### *Son dynamisme et son attractivité*

Le Val Drouette est un territoire attractif et dynamique grâce à sa situation et l'influence francilienne (débordement de la dynamique francilienne, qui fait abstraction des limites administratives régionales) et le rôle de pôle relais vis-à-vis des pôles urbains voisins (Dreux, Chartres et Rambouillet).

Ainsi le territoire connaît une croissance démographique importante et des évolutions positives, même si certains facteurs de vieillissement ou desserrement des ménages sont croissants. Enfin, cette dynamique est également associée au pôle économique structurant (4 850 emplois) sur le territoire avec la présence du 3<sup>ème</sup> pôle économique eurélien

### *Son engagement en faveur du développement durable et de l'environnement*

Un certain nombre d'actions ont été engagées sur diverses thématiques en faveur du Développement Durable : élaboration d'un schéma de circulations douces, études de déplacements, charte de biodiversité, déclinaison de la trame verte et bleue du Pays Chartrain, dialogue avec les agriculteurs, actions et réalisations en faveur de l'amélioration des réseaux d'eau potable et d'assainissement, démarches écoquartiers sur la Savonnière, etc.

Ces démarches traduisent la recherche d'un avenir durable pour le territoire et témoignent d'une conscience environnementale collective.

**D'autre part,  
S'ENGAGER DANS DES ACTIONS ET OUTILS VOLONTARISTES POUR**

### *Limiter le mitage urbain et préserver les paysages*

Les espaces naturels et agricoles sont largement dominants sur le territoire : ils participent à la fois à la qualité des paysages et de l'environnement mais également à l'économie rurale (agriculture, élevage, etc.). Leur préservation est un des axes forts à défendre dans le PADD.

### *Limiter l'évolution des indicateurs d'alerte*

Il s'agit d'anticiper des évolutions non souhaitables pour conserver la dynamique du territoire : lutter contre le vieillissement, donner les moyens de poursuivre la croissance et d'attirer de nouveaux ménages, accueil d'emplois et d'activités, pour compenser la perte de vitesse des activités industrielles...

### *Adapter et poursuivre la diversification des logements et des activités*

Le renouvellement et la croissance démographique nécessite d'adapter les logements aux besoins des ménages et d'assurer certainement une plus grande diversité dans l'habitat, avec un panel pour les jeunes, les anciens qui ne peuvent rester dans de grandes maisons, les actifs ou jeunes ménages qui pourraient travailler dans le pôle économique du Val Drouette...

Parallèlement le maintien et le développement des activités est une condition d'attractivité à maintenir. L'affirmation du 3<sup>ème</sup> pôle économique eurélien suppose de nouveaux potentiels d'accueil.

### *Valoriser les ressources « menacées » du territoire et maîtriser les risques*

Le PLUI doit gérer un certain nombre de difficultés sur les ressources et les contraintes du territoire :

- Ressource en eau et qualité moyenne des milieux hydrauliques
- Altération des captages et de la qualité de l'alimentation en eau potable,
- Les risques liés à la structure des sols et sous-sols, à la présence de cavités souterraines et argiles,
- Les incidences du ruissellement et des remontées de nappes engendrant des risques d'inondations dans les vallées mais également sur le plateau,
- Les activités polluantes ou à risques
- Les nuisances sonores liées principalement aux infrastructures (voie ferrée et voies départementales à grande circulation)
- Etc.

### 1.3. LES CHOIX EFFECTUES POUR LE PADD

En préambule, il est important de souligner que ce PADD découle simplement et assez directement des orientations du SCOT approuvé en 2015, puisque depuis 2012, les élus des 5 communes ont travaillé pour définir le devenir et l'aménagement de leur territoire dans ce document intercommunal. Comme une suite logique du processus, ce PLUI devient alors l'instrument réglementaire de ce projet intercommunal.

En conséquence le PADD a été établi sur pour conforter 3 volets fondamentaux dans lesquels ont été déclinés les orientations du Projet d'aménagement pour les 10- 15 ans à venir.

- 1.1 Valoriser les paysages diversifiés
- 1.2 Conforter l'organisation urbaine
- 1.3 Valoriser et faire connaître les patrimoines val-dorasiens

- 2.1 Assurer un développement résidentiel diversifié
- 2.2 Poursuivre le développement économique d'un pôle eurélien majeur
- 2.3 Conforter les équipements et services à la population

- 3.1 Maintenir et développer la biodiversité
- 3.2 Agir face aux changements climatiques
- 3.3 Limiter les rejets et pollutions urbaines
- 3.4 Informer et réduire la portée des risques et des nuisances

LES ORIENTATIONS DU PADD	LES CHOIX EFFECTUES
<p><b>1.1 Valoriser les paysages diversifiés</b></p>	<p><b>L'identité du Val Drouette est avant tout celle d'un territoire rural</b> à forte vocation agricole (69% du territoire du Val Drouette).</p> <p>La géographie entre plateaux et vallées avec la Drouette comme fil structurant de l'organisation urbaine, a façonné des paysages multiples :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>des espaces agricoles, offrant des paysages très ouverts</b> sur terres vallonnées et coteaux plus ou moins évasés. Ces espaces ouverts accentuent la perception et l'importance des motifs boisés, végétaux ou des silhouettes ou repères bâtis dans le paysage.</li> <li>- <b>Des espaces boisés</b> sur les coteaux <b>ou comme motifs sur les plateaux agricoles</b></li> <li>- <b>des vallées</b>, dont celle de la Drouette à sa confluence avec la Guesle et la Guéville, qui sont le support du développement historique de l'urbanisation.</li> </ul> <p>Ces entités paysagères participent à l'identité val-dorasiennne et méritent d'être préservés.</p> <p>Le long de la Drouette des coupures d'urbanisation sont inscrites pour maintenir des ruptures dans le continuum urbain de la vallée et les ouvertures sur les paysages. Le traitement des entrées de ville et des franges de transition entre les espaces ruraux et les espaces urbains fait également l'objet d'attentions particulières.</p>
<p><b>1.2 Conforter l'organisation urbaine</b></p>	<p>S'appuyant sur les polarités définies par le SCOT du Canton de Maintenon, le PADD définit une armature urbaine structurée entre les 5 communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La ville « centre » d'Epernon, identifiée comme 1 des 3 pôles structurants à l'échelle du SCOT – <b>46% des habitants, activités et services structurants</b></li> <li>- Le pôle complémentaire de Hanches, identifié avec Pierres par le SCOT, pour accueillir une offre d'appui complémentaire au pôle structurant - <b>23% des habitants, activités et services de proximité</b></li> <li>- Les 3 villages de Droue s/D, Gas et St Martin de N.</li> </ul> <p>Cette armature urbaine définit les potentiels de développement plus ou moins importants et les objectifs de renforcement/évolution modérée q leur sont associés.</p> <p>Epernon et Hanches accueilleront l'essentiel du développement (nouveaux logements, équipements publics structurants, activités économiques).</p> <p>Dans les villages, il s'agit de conforter les zones urbanisées et de prév</p>

LES ORIENTATIONS DU PADD	LES CHOIX EFFECTUES
	quelques possibilités complémentaires d'extension en vue de maintenir la population et de maintenir les équipements et services publics locaux.
<b>1.3 Valoriser et faire connaître les patrimoines</b>	Plusieurs éléments historiques, naturels et patrimoniaux participent à l'identité du territoire : éléments bâtis, murs, ponts, formes urbaines villageoises, corps de fermes, moulins, bourg médiéval d'Épernon, Ils sont identifiés pour être préservés et mis en valeur.  De plus, faire connaître ce patrimoine et favoriser leur découverte passent par le développement des circuits de promenade et liaisons douces
<b>2.1 Assurer un développement résidentiel diversifié</b>	Le PADD s'appuie sur un scénario de croissance démographique de + 0.7% /an (poursuite des évolutions depuis 2000). Cela implique de pouvoir réaliser environ 660 logements à l'horizon 2030.  Cette production de logements est à la fois : - répartie selon l'organisation de l'armature urbaine décrite ci-avant - imposée avec des minima de densités selon les secteurs et les communes (entre 12 et 30 logts /ha) - encadrée par des surfaces d'extension possibles réparties entre les communes et ne devant pas excéder un total de 14 ha pour l'habitat.  Ces 3 règles sont issues du SCOT du Canton de Maintenon et visent à prévoir une certaine diversité dans les formes urbaines (petits collectifs, habitat groupé, pavillonnaire, etc.) et dans les types de logements (taille, statut d'occupation, logements aidés, etc.).
<b>2.2 Poursuivre le développement économique</b>	Conforter l'attractivité du territoire passe par un développement des emplois et des entreprises sur le territoire. L'ambition du territoire est de permettre la création d'environ 500 à 600 emplois à l'horizon 2030. Pour atteindre cet objectif, le PLUI prévoit : - renforcer et valoriser les zones d'activités dans le respect des orientations du SCOT avec l'utilisation des terrains disponibles (environ 8ha) et l'extension en deux temps sur environ 41 ha. - conforter l'artisanat et les activités de proximité. Elles sont nombreuses et complètent le tissu de grandes entreprises industrielles présentes sur le territoire. - maintenir et dynamiser le commerce local, en limitant le développement des grandes surfaces aux abords de l'Hyper U

LES ORIENTATIONS DU PADD	LES CHOIX EFFECTUES
	et imposant les conditions de maintien du petit commerce dans le centre d'Épernon (linéaires marchands).  - soutenir l'agriculture et permettre le développement encadré d'activités complémentaires (tourisme, filières agro-environnementales...)
<b>2.3 Conforter les équipements et services</b>	Fort de ses ambitions de développement démographique, résidentiels et économiques, le Projet de PLUI doit prévoir la réponse aux nouveaux besoins en termes de services et équipements publics pour les habitants. Conformément à l'organisation de l'armature urbaine, la priorité est donnée aux pôles urbains (Épernon et Hanches) qui devraient accueillir plusieurs équipements structurants dans les prochaines années : centre de secours, lycée, équipements de santé, aire d'accueil des gens du voyage...  Dans les villages, il convient de maintenir les équipements existants et les effectifs de fréquentation pour garantir le maintien de services de proximité au plus près des habitants.  Cet axe du PADD vise également les questions de l'accessibilité pour tous à ces services d'intérêt collectif, l'amélioration/valorisation de l'espace public notamment pour les personnes à mobilité réduite et le développement des réseaux numériques dans le cadre des plans de développement régionaux et départementaux (cadrés par le STDAN).
<b>3.1 Maintenir et développer la biodiversité</b>	A l'issue du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, la déclinaison d'une trame verte et bleue a été intégrée dans le PADD : elle repose à la fois sur les milieux intéressants pouvant constituer des réservoirs de biodiversité (vallées et milieux humides, zones humides, pelouses calcicoles, boisements) et les continuités ou liens entre ces ensembles (continuités écologiques ou corridors).  Cette biodiversité peut aussi être plus ordinaire et être présente dans la ville ou les zones urbaines (jardins, espaces verts, berges de cours d'eau, etc.).
<b>3.2 Agir face aux changements climatiques</b>	Cet objectif passe par plusieurs moyens et interventions possibles que doit favoriser le PLUI : - maîtriser les consommations d'énergies, par l'isolation des constructions et la réduction des « passoires thermiques »

LES ORIENTATIONS DU PADD	LES CHOIX EFFECTUES
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- développer les énergies renouvelables dont les potentiels de solaire, géothermie et biomasse sont les plus pertinents sur le territoire.</li> <li>- maintenir de la végétation dans les quartiers et limiter les îlots de chaleur par des formes urbaines adaptées</li> <li>- favoriser les déplacements moins polluants et limiter le recours systématique à la voiture particulière même si elle est nécessaire dans les villages notamment (liaisons douces, covoiturage, liaisons et rabattement vers la gare...)</li> </ul>
<p><b>3.3 Limiter les rejets et pollutions urbaines</b></p>	<p>Il s'agit ici de poser les objectifs et règles pour assurer la gestion et la réduction des rejets divers associés à l'urbanisation (assainissement, eaux de ruissellement, déchets...)</p> <p>Ces éléments reprennent des orientations et objectifs fixés par des documents externes au PLUI : règlements d'assainissement, SAGE de Nappe de Beauce, syndicats de traitement des déchets, CCPEDIF dans ses compétences GEMAPI, Assainissement et déchets...</p>
<p><b>3.4 Informer et réduire la portée des risques et des nuisances</b></p>	<p>Le nombre et l'importance de certaines contraintes s'accroissent avec les effets de l'urbanisation. On l'a vu dans les années 2016 et 2018 avec des effets d'inondations accrus.</p> <p>Aussi, la prévention et surtout l'information des habitants, usagers du territoire doit être renforcée dans le PLUI sur les risques, nuisances, pollutions présentes sur le territoire du Val Drouette.</p>

## 2. LA DECLINAISON DU PADD DANS LES PIECES DU PLUI

Ce tableau exprime les outils et moyens de traduction des objectifs et orientations du PADD dans les différentes pièces du dossier de PLUI (pièces réglementaires, OAP et informations ou annexes). Il s'agit des grands principes ayant conduit à la constitution de ces différentes pièces, énoncées de manière générale.

ORIENTATIONS DU PADD	OAP	ZONAGES	REGLEMENTS ECRITS	ANNEXES DIVERSES
<b>AXE 1 / AFFIRMER L'IDENTITE DU TERRITOIRE</b>				
<p><i>Valoriser les paysages diversifiés</i></p>	<p><b>Principes de valorisation des entrées de ville</b> par des traitements paysagers particuliers et des conditions de traitements des franges urbaines/agricoles dans les OAP concernées (Hanches, Gas, Droue sur D et zones d'activités)</p> <p><b>Aménagement et traitement des franges</b> des zones agricoles et maintien des chemins agricoles ou itinéraires d'accès aux exploitations</p>	<p><b>Préservation des coteaux boisés ou ensembles paysagers par :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des zonages naturels (N, Ntvb,)</li> <li>- très souvent couverts par des espaces boisés classés</li> <li>- éléments paysagers ou écologiques identifiés à préserver au titre de l'article L151.23 du CU</li> </ul> <p><b>Préservation des terres agricoles et paysages ruraux par :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des zonages agricoles. La zone Ap protège plus strictement certains espaces en raison de leur intérêt paysagers (vallée ouverte de St Martin, perspectives avec la cathédrale de Chartres, lignes de crêtes...)</li> <li>- des espaces boisés classés ou des zonages L151.23 permettent de préserver les petits motifs boisés ou végétaux sur les plateaux vallonnés</li> <li>- l'identification de certains bâtiments ruraux, qui ont un intérêt patrimonial fort et qui peuvent changer de destination</li> </ul> <p><b>Préservation des coupures d'urbanisation et lignes de crêtes par :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'absence de zones urbaines ou à urbaniser dans ces sites, et une limitation forte des éléments bâtis pouvant fermer les paysages</li> </ul>	<p><b>Traitement d'entrée de ville et de franges urbaines :</b> Principes imposés pour les clôtures et plantations en limite de zones naturelles et agricoles (aspect naturel et végétal, perméabilité pour la petite faune, etc.)</p> <p><b>Liste de plantations</b> recommandées ou déconseillées à respecter et <b>guide de recommandations</b> en termes de paysagement et de plantations</p> <p><b>Restriction des coupes et abattages d'arbres</b> dans les espaces boisés</p> <p><b>Restriction des constructions (&lt;20 m<sup>2</sup>) dans les zones naturelles, agricoles ou dans les espaces écologiques</b> ou sensibles identifiés au titre de l'article L151.23 du CU.</p>	

ORIENTATIONS DU PADD	OAP	ZONAGES	REGLEMENTS ECRITS	ANNEXES DIVERSES
<p><i>Conforter l'organisation urbaine</i></p>	<p><b>Les OAP définissent des programmes</b> de constructions plus ou moins denses et importants selon la situation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur Epernon et Hanches</li> <li>- sur les 3 villages</li> </ul> <p><b>OAP de densification</b>, dans les zones urbaines centrales ou plus denses (zones UA et UBa /UBb) pour inciter à la réalisation d'un minimum de logements sur des terrains libres de plus de 3500m<sup>2</sup></p>	<p><b>Classement en différents zonages urbains</b> aux règles d'implantation et de densités différenciées en distinguant bien :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les pôles principal et complémentaire (zones UA, UAa et b, UBa, UBb, UC et UD)</li> <li>- les 3 villages (zones UAv, UBb, UBc et d)</li> </ul> <p><b>Maîtrise de la densification et interdiction d'extension des hameaux</b> et écarts isolés dans les zones naturelles ou agricoles.</p> <p><b>Priorité au développement économique dans la continuité des pôles économiques existants</b> (ZAE du Val Drouette, commerces du Loreau autour de l'hyper U et ZAE de la Croix Brisée)</p>	<p>Règles différenciées en termes de construction et de densification possible dans les différents zonages (implantation, hauteurs, emprise au sol, stationnements, etc.)</p>	
<p><i>Valoriser et faire connaître les patrimoines</i></p>	<p><b>Certaines OAP identifient :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des éléments bâtis ou végétaux à préserver.</li> <li>- des liaisons douces à aménager</li> </ul>	<p><b>Identification d'éléments remarquables sur les plans de zonages</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de patrimoine naturel ou écologique (L151.23 du CU)</li> <li>- De patrimoine bâti (L151.19 du CU)</li> </ul> <p><b>Identification des sentes et chemins de découverte : inscription d'emplacements réservés</b> pour quelques aménagements et acquisitions de tronçons le long des berges de cours d'eau</p>	<p>Préservation et aménagement contrôlé des éléments recensés (pas de destruction et travaux soumis systématiquement à travaux)</p> <p><b>Référence et renvoi réglementaire</b> au orientations et règlement du SPR d'Epernon.</p>	<p>Liste, description et recommandations sur chacun de ces éléments en pièce n°4.3 (annexes réglementaires) du PLUI.</p> <p><b>Mention du SPR d'Epernon</b>, qui constitue une servitude d'utilité publique et sera intégralement inséré au PLUI à son approbation</p>

ORIENTATIONS DU PADD	OAP	ZONAGES	REGLEMENTS ECRITS	ANNEXES DIVERSES
<b>AXE 2 / CONFORTER LE DYNAMISME ET L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE</b>				
Assurer un développement résidentiel diversifié	<p>Les OAP prévoyant une urbanisation à vocation résidentielle énonce une programmation (nombre de logts, mixité, densités minimales).</p> <p>Une OAP de densification a été instituée pour la réalisation d'un minimum de logements sur des terrains libres de plus de 3 500 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>Organisation des zonages pour assurer une mixité et des fonctions équilibrées dans les zones urbaines et à urbaniser en s'appuyant sur l'armature urbaine définie dans le PADD :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zones à vocation résidentielle plus ou moins denses selon les 3 rangs de l'armature urbaine : UA et ses secteurs selon les 5 communes,</li> <li>▪ UBa, UBb, UBc et UBd allant du plus ou moins dense,</li> <li>▪ UC et UD secteurs d'habitat caractéristiques propres à Epernon (Grands ensembles collectifs et Zac de la Savonnière)</li> </ul>	<p>Les zones urbaines citées ci-contre prévoient la possibilité de diversifier les logements et d'accueillir des fonctions urbaines diversifiées (habitat, équipements, petites activités intégrées aux quartiers tissus urbanisés, services, petits commerces, etc.)</p> <p>Dans certaines zones résidentielles (UBa et UBb), sont imposées la réalisation de logements aidés dans des opérations de plusieurs logements (au moins 5)</p>	
Poursuivre le développement économique	<p><b>2 OAP sont définies</b> pour les extensions économiques programmées en extension de la ZAE intercommunale.</p> <p>Dans certaines OAP, sont intégrés la réalisation de programmes d'activités et de commerces (Centre-ville de Hanches, site de Morville, Zac Savonnière, ...)</p>	<p><b>Le développement économique est prévu dans des espaces dédiés adaptés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zones UX (ZAE intercommunale, ZAE de la Croix Brisée et Silos de Gas)</li> <li>- zones UXa pour le développement commercial autorisé</li> </ul> <p><b>Dans les zones urbanisées, des activités artisanales, services</b> ou établissements intégrés et compatibles avec l'environnement résidentiel sont autorisés</p> <p><b>Des linéaires marchands</b> sont repérés sur les plas de zonages dans le centre-ville d'Epernon en vue de préserver les locaux commerciaux en RDC</p> <p><b>L'activité agricole</b> est favorisée avec des zonages revus et adaptés pour les terres cultivés ou prairies paturées (zones A)</p> <p><b>Création de STECAL</b> pour permettre une certaine diversification des activités dans des sites agricoles</p>	<p>Les règlements des zones citées ci-contre prévoient les possibilités d'accueillir ou développer les activités avec des règles adaptées (emprise, hauteur, stationnements, espaces verts, accès et dessertes, réseaux...).</p> <p>Ces règles sont différenciées selon les secteurs et le type d'activités. Exemples :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- commerces de plus de 1000 m<sup>2</sup> : uniquement autorisés en UXa</li> <li>- entrepôts et logistiques limités aux zones UX et cadrés à moins de 8 ha sur les extensions 1AUX.</li> <li>- règles de stationnement différenciées selon les activités</li> </ul> <p>Dans les espaces agricoles, des possibilités d'activités complémentaires sur le lieu du siège d'exploitation sont possibles</p>	Description en annexe réglementaire (pièce n°4.2) des possibilités de construction ou d'évolution du bâti dans les STECAL ou bât identifiés L 151.11 du CU

ORIENTATIONS DU PADD	OAP	ZONAGES	REGLEMENTS ECRITS	ANNEXES DIVERSES
<p><i>Conforter les équipements services à la population</i></p>	<p>Les OAP définissent dans leur programmation des obligations pour la réalisation d'équipements publics ou d'ouvrages et voies d'intérêt collectif.</p>	<p>Toutes zones urbaines et à urbaniser permettent la réalisation d'équipements publics</p> <p><b>De plus, certains secteurs sont plus spécifiquement dédiés à ces réalisations :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les zones UL (prairie sportive d'Epernon, futur lycée, équipements communaux, cimetière, etc.)</li> <li>- les zones NL</li> </ul> <p>Des emplacements réservés sont inscrits pour faciliter l'acquisition de terrains en vue de la réalisation de projets nécessaires à la mise en œuvre du PADD.</p>	<p><b>Le règlement de l'ensemble des zones constructibles permet la réalisation d'équipements et de services publics</b> ou d'ouvrages d'intérêt collectif.</p> <p>Des dispositions réglementaires spécifiques peuvent faciliter leur réalisation dans les zones urbanisées ou à urbaniser.</p>	

ORIENTATIONS DU PADD	OAP	ZONAGES	REGLEMENTS ECRITS	ANNEXES DIVERSES
<b>AXE 3/ FAVORISER LA GESTION ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE</b>				
<p><i>Maintenir et développer la biodiversité</i></p>	<p>La plupart des OAP prévoient des mesures et principes paysagers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintien de zones humides</li> <li>- franges paysagères en limites de zones naturelles ou agricoles</li> <li>- espaces verts à créer ou conserver</li> <li>- plantations imposées ou recommandées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Classement en zones N</b> des espaces naturels,</li> <li>▪ <b>Classement en Ntvb</b> des milieux les plus intéressants et espaces boisés structurants ou prairies calcicoles...</li> <li>▪ <b>Inscription de lisières ou zones de recul</b> des constructions le long des zones Ntvb ou réservoirs de biodiversité</li> <li>▪ <b>Classement en éléments protégés L151.23 du CU</b> des éléments écologiques, sensibles sur le plan environnemental et des zones humides à préserver</li> <li>▪ <b>inscription de terrains cultivés ou jardinés</b> à protéger dans les zones urbaines (Hanches)</li> <li>▪ <b>mention des ZNIEFF et zones NATURA 2000</b> sur le plan réglementaire des contraintes (5.2)</li> </ul>	<p>Forte limitation voire interdiction de construction dans les espaces de biodiversité remarquables participant à la trame verte et bleue</p> <p>Définition des restrictions et aménagements possibles dans les zones humides identifiées. Nécessité d'études complémentaires pour les zones humides potentielles</p> <p>Imposition de maintien de surfaces « vertes » dans les projets avec un coefficient minimum d'espaces végétalisés dans toutes les zones.</p> <p>Règlementation des clôtures en limites de zones naturelles et agricoles et au sein de ces espaces : aspect végétal et perméabilité pour la faune.</p>	<p>Liste de plantations recommandée ou déconseillées selon les milieux (urbains, agricoles, humides...)</p> <p>Guide de recommandations en termes de paysage figurant en pièce n°4.3</p>
<p><i>Agir face aux changements climatiques</i></p>	<p>La plupart des OAP prévoient des principes d'aménagement en termes de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- développement/création/conceptions de liaisons douces</li> <li>- prise en considération des points bas et secteurs d'écoulements des eaux de surfaces ou de ruissellement pour limiter les effets d'inondations.</li> </ul>	<p><b>Dans toutes les zones, les dispositifs d'économie d'énergie et installation d'énergies renouvelables sont autorisés (restrictions éventuelles dans le SPR d'Epernon).</b></p> <p><b>Classement en Npo</b>, d'anciens secteurs de décharges ou dépôts qui pourraient être assainis et utilisés pour des installations photovoltaïques...</p> <p><b>Inscription d'emplacements réservés pour réalisation de circulations douces</b> et ainsi favoriser les déplacements piétons et vélos</p> <p><b>Préservation de zones tampons faiblement urbanisées ou imperméabilisées</b> pour prendre en compte les intempéries climatiques et gérer les inondations exceptionnelles</p>	<p>Possibilités de réaliser des dispositifs d'énergies renouvelables intégrés dans les constructions</p> <p>Possibilité de déroger à certaines prescriptions réglementaires sur les gabarits des constructions existantes pour des travaux d'isolation visant à améliorer la performance énergétique des constructions</p> <p>Recommandations en faveur du développement durables dans les articles 5 de chaque zone (production d'énergie renouvelable et utilisation de matériaux écologiques, orientation bioclimatique...)</p> <p>Obligations de plantations et de maintien d'espaces verts contribuant à une meilleure qualité de l'Air</p>	<p>Recommandations pour la réalisation et l'implantation de panneaux solaires</p> <p>Règlementation du SPR d'Epernon apportant des conditions de réalisation des dispositifs énergétiques.</p>

ORIENTATIONS DU PADD	OAP	ZONAGES	REGLEMENTS ECRITS	ANNEXES DIVERSES
<i> limiter les rejets et pollutions urbaines ou anthropiques</i>		<p><b>Repérage et protection des zones de captages d'eau</b> sur le plan 5.2</p> <p><b>Mention des zones humides avérées et potentielles.</b> Elles doivent si possible conservées et valorisées pour leur rôle épuratoire dans la gestion des eaux.</p>	<p>L'ensemble des zones impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle, et des coefficients d'espaces végétalisés à maintenir sur les parcelles pour contribuer à cette gestion des eaux</p> <p>Obligation de raccordements aux réseaux d'assainissement lorsqu'il existe. Possibilité d'assainissement autonome conforme aux réglementations en vigueur sinon ou dans les secteurs où les réseaux publics pourraient être insuffisants.</p> <p>Obligations de recul des berges des cours d'eau pour préserver une zone tampon et une gestion plus écologique des cours d'eau</p>	<p>Description sommaire des fonctionnements des réseaux existants et projets (stations d'épuration par exemple) dans les annexes sanitaires</p> <p>Insertion des réseaux d'assainissement et zonages d'assainissement (collectif ou autonome) <u>lorsqu'ils existent</u></p>
<i> Informer et réduire la portée des risques et nuisances</i>	<p><b>Dans certaines OAP, il est intégré des dispositions pour réduire la portée des risques et nuisances sur les projets et leur entourage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zones de ruissellement d'eaux à prendre en compte</li> <li>- zones tampons paysagères le long des zones urbanisées existantes</li> <li>- merlons protecteurs le long des zones d'activités</li> <li>- préservation des berges de cours d'eau ou de rus</li> <li>- prise en compte des lignes HT et servitudes de transformateurs électriques</li> <li>- ...</li> </ul>	<p><b>Les plans réglementaires (5.1 et 5.2) indiquent les périmètres concernés par :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zones à risques d'inondations (AZI + relevés de 2016, arrêté PPRi sur la commune d'Epernon)</li> <li>- zones sujetes aux mouvements de terrains argileux</li> <li>- cavités souterraines connues</li> <li>- protection des silos de Gas</li> <li>- zones de nuisances sonores</li> </ul>	<p>A ces périmètres sont associées des règles prescriptives ou des recommandations pour les pétitionnaires, visant à prendre en compte la contrainte et adapter leur projet selon son impact et son importance (cf articles 1 et 2 de chaque zone)</p>	<p><b>Plans des servitudes qui complètent les informations réglementaires</b> concernant les périmètres de captages, les protections autour des silos de Gas, périmètres pollués dans la ZAE</p> <p><b>Plan des annexes divers (pièce n°8 du PLUI) complète sur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les zones de bruit autour de la voie ferrée ou des voies départementales bruyantes</li> <li>- secteurs de carrières</li> </ul>

### 3. LES OAP : justifications, cohérence avec le PADD et complémentarité avec les règlements

#### 3.1 Les OAP dans le PLUI

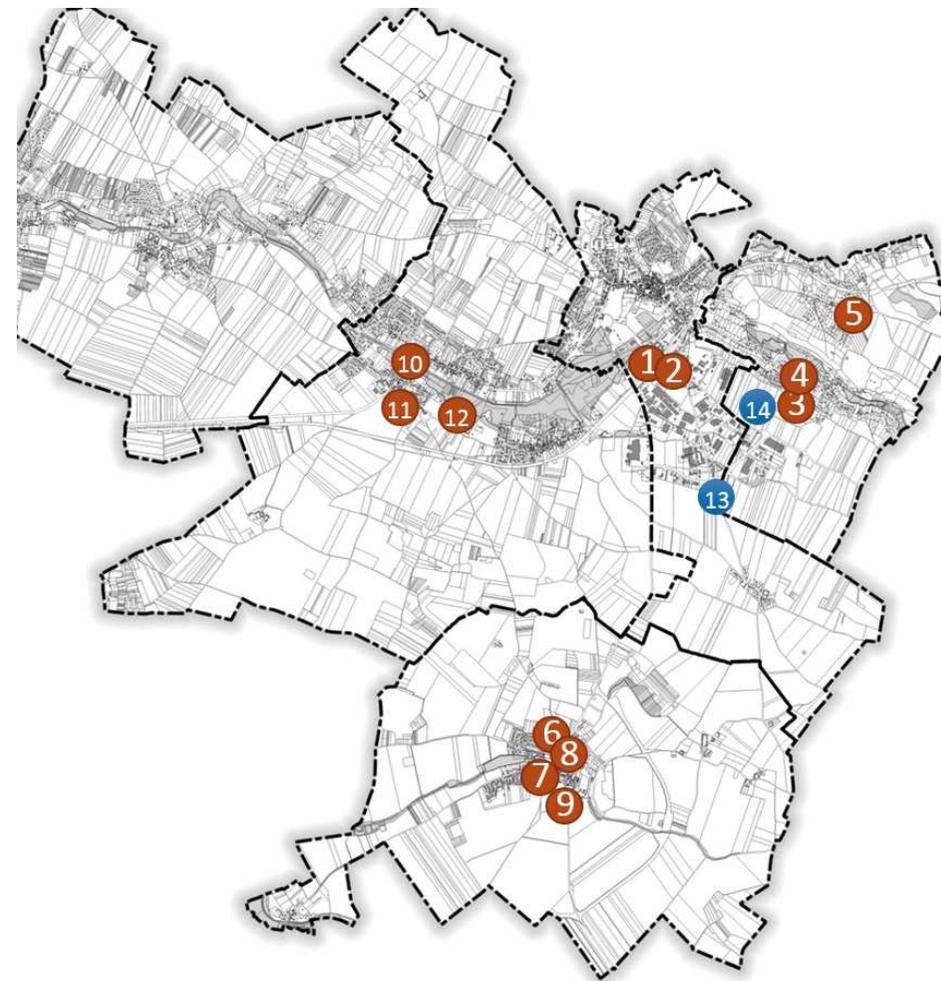
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent les dispositions réglementaires en définissant les principes d'aménagement, d'accès, d'organisation, de préservation et des indications de programmation sur des secteurs spécifiques.

Elles portent sur des zones à urbaniser (obligatoires sur les zones 1AU) et/ou sur des secteurs de renouvellement urbain ou de densification au sein des tissus urbains, définis les collectivités pour encadrer leur évolution.

Sur le territoire du Val Drouette, 14 O.A.P. ont été définies sur des secteurs localisés :

- 12 pour des développements ou projets mixtes à dominante d'habitat  
**(EPERNON)** : ZAC de la Savonnière // Rue de l'Avenir  
**(DROUE SUR DROUETTE)** : Sud du centre village // Centre village // Les Marmouzets  
**(GAS)** : La Cavée // Rue des Portes // Entrée Sud du Village // Centre village – rue J. Moulin  
**(HANCHES)** : ZAC Cœur de ville // Entrée de ville Sud // Morville
- 2 pour les développements et extensions à vocation économiques (extensions de la ZAE intercommunale du Val Drouette)
- **Extension Sud // Extension Nord-Est ZAE intercommunale**

Une dernière OAP « généraliste » portent sur les zones où peuvent se développer de l'habitat (UA, UBa et UB) dans les centres-villes ou de villages et dans les zones résidentielles les plus denses. Cette OAP visent à imposer un minimum de logements sur des terrains de taille significatives (> 2000 ou 2500 m<sup>2</sup> selon les communes) et ainsi contribuer à l'effort « d'intensification urbaine » demandée par les lois GRENELLE et ALUR.



### 3.2 L'OAP « ZAC de la Savonnière »

#### Contexte et contenu de l'OAP

Situé à proximité de la gare d'Épernon et du centre-ville du pôle principale du Val Drouette, le site de la Savonnière constitue une des dernières grandes opportunités d'urbanisation sur la commune d'Épernon et a été inscrit en ZAC (créée en Novembre 2005) pour garantir l'aménagement global d'un nouveau quartier mixte (habitat diversifié, services/commerces et équipements) avec des formes urbaines novatrices et économes.

Une partie de la ZAC est déjà aménagée et bâtie. La seconde tranche reste à réaliser.

L'OAP vise à reprendre les éléments de programmation et d'aménagement institués dans les dossiers de ZAC (création et réalisation, programme des équipements publics et plan d'aménagement de zones).

#### Objectifs et cohérence avec le PADD

Cette OAP s'inscrit directement dans les objectifs du PADD suivants :

Les Orientations du PADD		Commentaires
Valoriser les paysages diversifiés		
Conforter l'organisation urbaine		Cet aménagement conforte le pôle principal de la ville d'Épernon avec un programme résidentiel conséquent accompagné de services, activités et équipements publics.
Valoriser et faire connaître les patrimoines		
Assurer un développement résidentiel diversifié		Le projet prévoit la réalisation de 300 logements dans la ZAC, dont 130 restent à réaliser. Il contribue largement au développement de l'offre de logements sur le territoire et en particulier sur la commune « centre » à proximité de la gare et des services à la population. L'habitat est réalisé sous des formes très diversifiées : collectifs, maisons groupées ou en bandes, habitat intermédiaire autour de courées, maisons, etc.
Poursuivre le développement économique		Il participe au développement d'activités en milieu urbain avec la réalisation de commerces ou activités de proximité en rez-de-chaussée de constructions
Conforter les équipements et services		Dans son programme, la ZAC intègre des équipements publics : pôle petite enfance réalisé, maison de santé, stationnements et espaces publics structurants
Maintenir et développer la		

biodiversité		
Agir face aux changements climatiques		Les formes urbaines et plan de conception intègre de procédés architecturaux et urbains économes en énergies et en espace foncier.
Limiter les rejets et pollutions urbaines		L'aménagement du site prend en compte les obligations en termes de gestion de l'eau et des déchets.
Informier et réduire la portée des risques et des nuisances		

#### Complémentarités avec les dispositions réglementaires

Pièces réglementaires complémentaires	Choix effectués	Commentaires
Classement zonage	UD a / UDb	Ce secteur fait l'objet d'un zonage spécifique adapté au projet de ZAC et intégrant les dispositions réglementaires de l'ex PAZ-RAZ. La distinction des deux secteurs résulte du phasage de l'opération (partie réalisée assez dense et partie à réaliser moins dense).
Prescriptions graphiques spécifiques	Plan des OAP	/
Principes réglementaires principaux		Ils retranscrivent les dispositions de la ZAC créée en 2005 et ont fait l'objet de quelques adaptations sur les implantations, les hauteurs et l'aspect des constructions pour s'adapter aux évolutions sur la 2 <sup>nde</sup> tranche de l'opération

### 3.3 L'OAP « Rue de l'Avenir »

#### Contexte et contenu de l'OAP

Le site se trouve à proximité de la gare et fait le lien entre les espaces d'activités du Val Drouette, la ville d'Epernon. Il s'inscrit donc dans un environnement urbain favorable à l'accueil de logements.

Toutefois, la configuration du terrain (surplomb de la parcelle par rapport à la rue de l'Avenir avec talus important) et la présence végétale sur le site sont à prendre en compte dans l'aménagement futur.

Cet ensemble d'environ 4 800 m<sup>2</sup> s'inscrit dans un environnement urbain favorable à l'accueil d'une quinzaine de logements.

#### Objectifs et cohérence avec le PADD

Cette OAP s'inscrit directement dans les objectifs du PADD suivants :

Les Orientations du PADD		Commentaires
Valoriser les paysages diversifiés		
Conforter l'organisation urbaine		Le projet prévoit la réalisation d'une quinzaine de logements et contribue au développement de l'offre de logements sur le territoire et en particulier sur la commune « centre » à proximité de la gare et des services à la population.
Valoriser et faire connaître les patrimoines		
Assurer un développement résidentiel diversifié		Le projet prévoit la réalisation d'une quinzaine de logements, sous formes d'habitat dense, constituant une alternative à la maison individuelle classique.
Poursuivre le développement économique		
Conforter les équipements et services		
Maintenir et développer la biodiversité		Avec notamment la préservation du talus planté le long de la rue de l'Avenir et de quelques sujets végétaux existants sur le site + la création d'espaces verts dans l'opération
Agir face aux changements climatiques		
Limiter les rejets et pollutions urbaines		Réflexions sur la gestion des eaux et la collecte des déchets assurées depuis l'espace d'accès à l'opération via un espace de stockage en entrée de l'opération

Informer et réduire la portée des risques et des nuisances		Réflexion sur les conditions d'accès et de desserte pour assurer les meilleures conditions de sécurité sur la rue de l'Avenir assez fréquentée (itinéraires entre la gare et la ZAE du Val Drouette)
--	--	--

#### Complémentarités avec les dispositions réglementaires

Pièces réglementaires complémentaires	Choix effectués	Commentaires
Classement zonage	UBb	Ensembles résidentiels ou mixtes de densité moyenne, généralement constitués sous formes de lotissements ou d'opérations d'ensemble
Prescriptions graphiques spécifiques	Schéma des OAP	Il précise notamment des tracés <u>indicatifs</u> pour l'emplacement des voies et espaces verts à réaliser
Principes réglementaires principaux		Il sera prévu 25% de logements aidés (environ 3)  Emprise au sol : 30% Hauteur : 10 m au faitage Implantation selon le schéma des OAP et règles de reculs de la zone UBb Espaces végétalisés : au moins 40% de la superficie du projet Stationnements : 1 place /50 m <sup>2</sup> de SDP avec au moins 1 place de jour (sauf pour les logements aidés =1 pl/logt) Inclus dans le périmètre de 500 m autour de la gare d'Epernon

### 3.4 L'OAP « Sud Centre village »

#### Contexte et contenu de l'OAP

Le site s'inscrit sur les franges urbanisées, au sud du village de Droue sur Drouette.

D'une superficie de 1,7 ha dont 1,6 ha constructibles, il fait la transition entre les parties résidentielles (lotissements) et les espaces agricoles, dont la partie ouest devrait accueillir l'extension de la ZA intercommunale du Val Drouette à terme.

Ce site constitue une des rares opportunités d'accueillir un programme de logements structuré et diversifié sur les prochaines années. Il est prévu environ 20 logements diversifiés. Compte tenu de sa configuration, la partie ouest du site sera dédiée de l'habitat pavillonnaire dans le prolongement des propriétés bâties voisines.

#### Objectifs et cohérence avec le PADD

Cette OAP s'inscrit directement dans les objectifs du PADD suivants :

Les Orientations du PADD	Choix effectués	Commentaires
Valoriser les paysages diversifiés		
Conforter l'organisation urbaine		Le projet prévoit la réalisation d'une quinzaine de logements et contribue au développement de l'offre de logements sur le territoire.
Valoriser et faire connaître les patrimoines		
Assurer un développement résidentiel diversifié		Le projet prévoit la réalisation d'une quinzaine de logements, sous formes d'habitat dense et pavillonnaire.
Poursuivre le développement économique		
Conforter les équipements et services		Le projet ne doit pas compromettre une éventuelle extension du cimetière et en respecter les servitudes autour. Il doit également permettre d'aménager et de qualifier les espaces publics en entrée de village
Maintenir et développer la biodiversité		Le projet intègre la préservation d'une zone humide avérée et relevée lors d'investigations sur place par BIOTOPE Préservation d'espaces verts ou jardins en limite des zones urbanisées voisines
Agir face aux changements climatiques		Inscription de liaisons douces assurant les liens vers le cœur de village, création de circulations douces le long

		du chemin rural
Limiter les rejets et pollutions urbaines		Gestion des eaux pluviales intégrées à l'opération avec la prise en compte des eaux de ruissellement en amont (issus des espaces agricoles)
Informer et réduire la portée des risques et des nuisances		Réflexion sur les conditions d'accès et de desserte pour assurer les meilleures conditions de sécurité sur la rue d'Houdreville (accès au village)

#### Complémentarités avec les dispositions réglementaires

Pièces réglementaires complémentaires	Choix effectués	Commentaires
Classement zonage	1AUB	Zones d'urbanisation future à vocation résidentielle. Aménagement dans le cadre d'un projet d'ensemble
Prescriptions graphiques spécifiques	Schéma des OAP	Il précise notamment l'obligation de conserver les voies et chemins existants et d'aménager l'entrée du village (carrefour sécurisé)
Principes réglementaires principaux		Il sera prévu 25% de logements aidés (environ 3)  Emprise au sol : 30% Hauteur : 10 m au faitage Implantation selon le schéma des OAP et règles de reculs de la zone 1AUBb Espaces végétalisés : au moins 40% de la superficie du projet Stationnements : 1 place /50 m <sup>2</sup> de SDP avec au moins 1 place de jour (sauf pour les logements aidés =1 pl/logt)

### 3.5 L'OAP « Centre village » de Droue

#### Contexte et contenu de l'OAP

Situé à proximité immédiate du cœur de village de Droue, ce site bénéficie d'une situation intéressante pour conforter le tissu villageois.

D'une superficie d'environ 0,8 ha, le périmètre de l'OAP intègre également des installations agricoles (hangar) qui pourraient évoluer ou être implantés en dehors du cœur de village pour être plus fonctionnel.

L'aménagement du site vise la réalisation d'environ 10 logements (avec démolition du hangar existant) à proximité immédiate du cœur de village de Droue et dans la continuité des lotissements environnants.

#### Objectifs et cohérence avec le PADD

Cette OAP s'inscrit directement dans les objectifs du PADD suivants :

Les Orientations du PADD	Choix effectués	Commentaires
Valoriser les paysages diversifiés		
Conforter l'organisation urbaine		Le projet prévoit la réalisation d'une dizaine de logements et contribue au développement de l'offre de logements sur le territoire.
Valoriser et faire connaître les patrimoines		
Assurer un développement résidentiel diversifié		Le projet prévoit la réalisation d'une quinzaine de logements, sous formes d'habitat intégré dans le village en continuité des lotissements limitrophes.
Poursuivre le développement économique		
Conforter les équipements et services		
Maintenir et développer la biodiversité		
Agir face aux changements climatiques		Inscription de liaisons douces assurant les liens vers le cœur de village, et les zones à urbaniser au Sud
Limiter les rejets et pollutions urbaines		Gestion des eaux pluviales intégrées à l'opération
Informier et réduire la portée des risques et des nuisances		Réflexion sur les conditions d'accès et de desserte pour assurer les meilleures conditions de sécurité sur la rue d'Houdreville (accès au village)

#### Complémentarités avec les dispositions réglementaires

Pièces réglementaires complémentaires	Choix effectués	Commentaires
Classement zonage	UBb	Ensembles résidentiels ou mixtes de densité moyenne, généralement constitués sous formes de lotissements ou d'opérations d'ensemble
Prescriptions graphiques spécifiques	Schéma des OAP	Il précise notamment l'obligation de conserver les voies et chemins existants et d'aménager l'entrée du village (carrefour sécurisé)
Principes réglementaires principaux		Emprise au sol : 30% Hauteur : 10 m au faitage Implantation selon le schéma des OAP et règles de reculs de la zone UBb Espaces végétalisés : au moins 40% de la superficie du projet Stationnements : 1 place /50 m <sup>2</sup> de SDP avec au moins 1 place de jour (sauf pour les logements aidés =1 pl/logt)

### 3.6 L'OAP « Les Marmouzets »

#### Contexte et contenu de l'OAP

Situé sur le plateau des Marmouzets, ce site s'inscrit dans la continuité des espaces pavillonnaires diffus au cadre paysager et arboré très présent.

Ce site est urbanisable depuis des années (sur un périmètre plus important) mais est resté à l'état naturel jusqu'à la date de validation du PLUI. Cet état naturel préservé a contribué au développement d'espaces à haute valeur écologique et à la constitution d'une zone humide avérée (inventoriée selon les deux critères du code de l'environnement). La surface urbanisable est donc réduite pour préserver ces espaces naturels. L'OAP couvre une superficie de 0,8 ha dont 0,55 ha constructibles.

De plus, le site est sensible aux ruissellements d'eaux du plateau. L'implantation des constructions ne devra pas créer d'obstacles conséquents à ces écoulements susceptibles de causer des risques pour les fonds voisins en aval vers la vallée.

Ce site a une vocation résidentielle et doit pouvoir accueillir entre 6 et 8 logements.

#### Objectifs et cohérence avec le PADD

Cette OAP s'inscrit directement dans les objectifs du PADD suivants :

Les Orientations du PADD	Choix effectués	Commentaires
Valoriser les paysages diversifiés		
Conforter l'organisation urbaine		Le projet prévoit la réalisation de 6 à 8 logements. La programmation a été revue à la baisse pour tenir compte des contraintes et enjeux environnementaux (zones humides à préserver)
Valoriser et faire connaître les patrimoines		
Assurer un développement résidentiel diversifié		Le projet prévoit la réalisation de 6 à 8 logements dans la continuité du lotissement des Marmouzets
Poursuivre le développement économique		
Conforter les équipements et services		
Maintenir et développer la biodiversité		Maintien des zones humides avérées et possibilités d'aménagement et de compensation complémentaires éventuelles Maintien des fonds de parcelles parties les plus pentues en espaces verts et utiles à la gestion des eaux de

		ruissellement
Agir face aux changements climatiques		
Limiter les rejets et pollutions urbaines		Gestion des eaux pluviales intégrées à l'opération Maintien des sens et passages d'écoulements des eaux vers la vallée. Attention particulière sur la limitation de l'imperméabilisation des sols
Informier et réduire la portée des risques et des nuisances		Restriction des accès sur la route de St Hilarion et du Bois du Hameau pour des raisons de sécurité et d'insertion urbaine

#### Complémentarités avec les dispositions réglementaires

Pièces réglementaires complémentaires	Choix effectués	Commentaires
Classement zonage	UBc	Secteurs pavillonnaires de densité plus faible constituant des extensions excentrées des villages
Prescriptions graphiques spécifiques	Schéma des OAP	Il précise notamment les secteurs concernés par les zones humides avérées et celles où pourraient se faire de nouveaux aménagements de compensation.
Principes réglementaires principaux		Emprise au sol : 20% Hauteur : 10 m au faitage Implantation selon le schéma des OAP et règles de reculs de la zone UBc Espaces végétalisés : au moins 50% de la superficie du projet Stationnements : 1 place /50 m <sup>2</sup> de SDP avec au moins 1 place de jour

### 3.7 L'OAP « La Cavée »

#### Contexte et contenu de l'OAP

D'une superficie d'environ 0,67 ha, ce site est une propriété communale inscrit au sein du tissu urbain du village, à proximité immédiate de la mairie, de l'école et d'aires de jeux et sports

Un site privilégié pour conforter la trame urbaine du village, avec l'accueil d'environ 8 à 10 logements. Il doit toutefois intégrer des aménagements essentiels concernant le renforcement de la desserte par le prolongement de la rue de la Cavée et un traitement adapté avec les limites des parcelles agricoles bordant le site au Nord.

#### Objectifs et cohérence avec le PADD

Cette OAP s'inscrit directement dans les objectifs du PADD suivants :

Les Orientations du PADD		Commentaires
Valoriser les paysages diversifiés		
Conforter l'organisation urbaine		Le projet prévoit la réalisation d'une petite dizaine de logements et permet de conforter le village de Gas avec des apports de nouveaux habitants et enfants pour les écoles
Valoriser et faire connaître les patrimoines		
Assurer un développement résidentiel diversifié		Le projet prévoit la réalisation de 8 à 10 de logements, sous formes d'habitat dense, incluant du logement aidé.
Poursuivre le développement économique		
Conforter les équipements et services		
Maintenir et développer la biodiversité		Avec notamment la préservation du talus planté et consolidé le long de la rue de la Cavée aménagée pour la desserte de l'opération. Préservation d'espaces plantés sur les franges de l'opération
Agir face aux changements climatiques		Maintien des liaisons douces vers les équipements communaux. Favorise l'accueil de populations à proximité immédiate des équipements de proximité
Limiter les rejets et pollutions urbaines		Réflexions sur la gestion des eaux et la collecte des déchets assurées depuis l'espace d'accès à l'opération via un espace de stockage en entrée de l'opération

Informer et réduire la portée des risques et des nuisances		Obligation d'aménager l'accès au site par le réaménagement sécurisé de la rue de la Cavée.
--	--	--

#### Complémentarités avec les dispositions réglementaires

Pièces réglementaires complémentaires	Choix effectués	Commentaires
Classement zonage	UBb	Ensembles résidentiels ou mixtes de densité moyenne, généralement constitués sous formes de lotissements ou d'opérations d'ensemble
Prescriptions graphiques spécifiques	Schéma des OAP	Il précise notamment des tracés <u>indicatifs</u> des voies et accès
Principes réglementaires principaux		Il sera prévu au moins 25% de logements aidés  Emprise au sol : 30% Hauteur : 10 m au faitage Implantation selon le schéma des OAP et règles de reculs de la zone UBb Espaces végétalisés : au moins 40% de la superficie du projet Stationnements : 1 place /50 m <sup>2</sup> de SDP avec au moins 1 place de jour (sauf pour les logements aidés =1 pl/logt)

### 3.8 L'OAP « Rue des Portes »

#### Contexte et contenu de l'OAP

D'une superficie de 0.5 ha, l'urbanisation de ce site viendrait conforter les contours du village à proximité immédiate du centre ancien.

Située en limite des espaces agricoles ouverts au sud, elle façonnera la silhouette future du village et revêt donc un enjeu fort d'insertion dans les paysages. Enfin, la desserte actuelle, étroite et contrainte, ne permet pas une forte densification et devra être adaptée aux besoins futurs

Le site est dédié à du développement résidentiel et pourrait accueillir environ 6 à 8 logements, éventuellement accompagnés d'activités locales associées au logement pourront être autorisées.

#### Objectifs et cohérence avec le PADD

Cette OAP s'inscrit directement dans les objectifs du PADD suivants :

Les Orientations du PADD		Commentaires
Valoriser les paysages diversifiés		Permet de valoriser l'entrée de village et la perception du village de Gas depuis le Sud
Conforter l'organisation urbaine		Le projet prévoit la réalisation de quelques logements pour conforter le village de Gas avec des apports de nouveaux habitants et enfants pour les écoles
Valoriser et faire connaître les patrimoines		
Assurer un développement résidentiel diversifié		Le projet prévoit la réalisation de 6 à 8 de logements, intégré dans un environnement de transition entre les espaces agricoles et le village
Poursuivre le développement économique		Quelques activités locales (services ou artisanat de proximité) pourraient compléter le programme.
Conforter les équipements et services		
Maintenir et développer la biodiversité		Avec le paysagement des franges sous forme de zone prairiale (faible entretien)
Agir face aux changements climatiques		Maintien des liaisons douces vers les équipements communaux. Favorise les liens piétons vers le cœur de village et les équipements communaux
Limiter les rejets et pollutions		Gestion des eaux pluviales sur le site

urbaines		
Informers et réduire la portée des risques et des nuisances		Obligation d'aménager l'accès au site par le réaménagement sécurisé de la rue de la Cavée.

#### Complémentarités avec les dispositions réglementaires

Pièces réglementaires complémentaires	Choix effectués	Commentaires
Classement zonage	UBb	Ensembles résidentiels ou mixtes de densité moyenne, généralement constitués sous formes de lotissements ou d'opérations d'ensemble
Prescriptions graphiques spécifiques	Schéma des OAP	Il précise notamment des tracés <u>indicatifs</u> des accès.
Principes réglementaires principaux		Il sera prévu au moins 25% de logements aidés  Emprise au sol : 30% Hauteur : 10 m au faitage Implantation selon le schéma des OAP et règles de reculs de la zone UBb Espaces végétalisés : au moins 40% de la superficie du projet Stationnements : 1 place /50 m <sup>2</sup> de SDP avec au moins 1 place de jour (sauf pour les logements aidés =1 pl/logt)

### 3.9 L'OAP « Entrée sud de village »

#### Contexte et contenu de l'OAP

D'une superficie de 1,5 ha (dont 1,1 ha urbanisables), ce site constitue un des seuls secteurs à urbaniser en extension du village.

Il doit constituer à terme l'entrée de ville sud du village

Son urbanisation permet également d'aménager les abords du cimetière pour en améliorer l'accessibilité et les possibilités de stationnements

Le site est dédié à du développement résidentiel et pourrait accueillir environ 15 à 17 logements, éventuellement accompagnés d'activités locales associées au logement pourront être autorisées.

#### Objectifs et cohérence avec le PADD

Cette OAP s'inscrit directement dans les objectifs du PADD suivants :

Les Orientations du PADD		Commentaires
Valoriser les paysages diversifiés		Permet de valoriser l'entrée de village et la perception du village de Gas depuis le Sud et la RD28
Conforter l'organisation urbaine		Le projet prévoit la réalisation d'une quinzaine de logements apportant de nouveaux habitants et enfants pour les écoles. Il s'inscrit dans un contexte d'entrée de ville
Valoriser et faire connaître les patrimoines		
Assurer un développement résidentiel diversifié		Le projet prévoit la réalisation de 15 à 17 de logements, diversifiés avec quelques logements aidés.
Poursuivre le développement économique		Quelques activités locales (services ou artisanat de proximité) pourraient compléter le programme.
Conforter les équipements et services		L'OAP inclut l'aménagement d'espaces libres et publics aux abords du cimetière. Ces espaces conçus comme des sites paysagers en entrée de ville permettent de conforter l'accessibilité et les stationnements du cimetière.
Maintenir et développer la biodiversité		
Agir face aux changements climatiques		Maintien des liaisons douces vers les équipements communaux. Favorise les liens piétons vers le cœur de village et les équipements communaux
Limiter les rejets et pollutions urbaines		Gestion des eaux pluviales sur le site

Informé et réduire la portée des risques et des nuisances		
---	--	--

#### Complémentarités avec les dispositions réglementaires

Pièces réglementaires complémentaires	Choix effectués	Commentaires
Classement zonage	1AUB	Zones d'urbanisation future à vocation résidentielle.
Prescriptions graphiques spécifiques	Schéma des OAP	Il précise notamment le positionnement indicatif des accès au site
Principes réglementaires principaux		Il sera prévu 25% de logements aidés (environ 4)  Emprise au sol : 30% Hauteur : 10 m au faitage Implantation selon le schéma des OAP et règles de reculs de la zone 1AUBb Espaces végétalisés : au moins 40% de la superficie du projet Stationnements : 1 place /50 m <sup>2</sup> de SDP avec au moins 1 place de jour (sauf pour les logements aidés =1 pl/logt)

### 3.10 L'OAP « Rue Jean Moulin »

#### Contexte et contenu de l'OAP

D'une superficie d'environ 0,45 ha, cet espace constitue un ensemble jardiné au cœur du village sur une des rues principales. L'environnement du site est marqué par la présence d'éléments de patrimoine et d'identité de Gas.

Sa situation au cœur du village est intéressante pour recevoir une urbanisation résidentielle (environ 5 logements). Mais elle doit s'intégrer dans l'esprit et le caractère villageois très marqué de la rue Jean Moulin, en termes d'architecture, d'implantation et d'organisation du bâti et de préservation d'espaces libres, jardinés ou paysagers.

#### Objectifs et cohérence avec le PADD

Cette OAP s'inscrit directement dans les objectifs du PADD suivants :

Les Orientations du PADD		Commentaires
Valoriser les paysages diversifiés		
Conforter l'organisation urbaine		Le projet prévoit la réalisation de 5 logements dans la continuité du tissu traditionnel du cœur de village de Gas.
Valoriser et faire connaître les patrimoines		Permet de valoriser le caractère villageois dans l'une des rues anciennes et caractéristiques du village (notamment face à la ferme Benoist) Valorise le patrimoine en préservant et aménagement le mur de pierres existant
Assurer un développement résidentiel diversifié		Le projet prévoit la réalisation de 5 de logements, conçus dans un ensemble architectural homogène s'inscrivant dans les structures caractéristiques du village ancien de Gas
Poursuivre le développement économique		
Conforter les équipements et services		
Maintenir et développer la biodiversité		Préservation de jardins à l'avant des constructions le long de la rue Jean Moulin Maintien des abords du cours d'eau en espaces naturels (non construits, non imperméabilisés)
Agir face aux changements climatiques		Maintien des liaisons douces vers les équipements communaux. Favorise les liens piétons vers le cœur de village et les équipements communaux

Limiter les rejets et pollutions urbaines		Gestion des eaux pluviales sur le site Attention particulière sur le positionnement des réseaux et rejets vers le ru de Gas passant au nord du site
Informers et réduire la portée des risques et des nuisances		Vigilance et attention sur les inondations et écoulements vers le ru de Gas

#### Complémentarités avec les dispositions réglementaires

Pièces réglementaires complémentaires	Choix effectués	Commentaires
Classement zonage	UBb	Ensembles résidentiels ou mixtes de densité moyenne, généralement constitués sous formes de lotissements ou d'opérations d'ensemble.
Prescriptions graphiques spécifiques	Schéma des OAP	Il précise notamment des tracés <u>indicatifs</u> des accès. Et les possibilités d'implantation du bâti en compléments des règles écrites de la zone UBb.
Principes réglementaires principaux		Emprise au sol : 30% Hauteur : 10 m au faitage Implantation selon le schéma des OAP et règles de reculs de la zone UBb Espaces végétalisés : au moins 40% de la superficie du projet Stationnements : 1 place /50 m <sup>2</sup> de SDP avec au moins 1 place de jour (sauf pour les logements aidés =1 pl/logt)

### 3.11 L'OAP « ZAC Cœur de ville »

#### Contexte et contenu de l'OAP

Ce site concerne le cœur du village de Hanches, traversée par la rue de la Barre. L'aménagement de ce site est inscrit dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté créée en Janvier 2013 et d'une mise en compatibilité du PLU de Hanches pour la DUP en 2018.

L'OAP reprend le périmètre et les dispositions d'aménagement de la ZAC et du dossier de DUP.

Ce secteur vise le renouvellement urbain et la dynamisation qualitative du cœur de ville, répondant aux objectifs suivants :

- mettre en oeuvre une politique de revalorisation du quartier par la restructuration du centre-ville,
- prendre en compte avec une attention toute particulière la préservation de la diversité commerciale et des services de proximité pour satisfaire les besoins des habitants,
- favoriser une diversité sociale dans le quartier et renforcer les équipements publics
- revaloriser l'image globale du quartier, notamment par le retraitement du paysage urbain et des espaces et voies publics du centre bourg

Il doit permettre l'accueil d'un programme mixte de logements, de services et commerces et d'équipements collectifs en plein cœur de ville de Hanches.

#### Objectifs et cohérence avec le PADD

Cette OAP s'inscrit directement dans les objectifs du PADD suivants :

Les Orientations du PADD		Commentaires
Valoriser les paysages diversifiés		
Conforter l'organisation urbaine		Un programme mixte de 60 à 70 logements, de services et commerces et d'équipements collectifs en plein cœur de ville de Hanches, pour conforter le pôle complémentaire de Hanches et assurer une vraie valorisation du centre-ville
Valoriser et faire connaître les patrimoines		
Assurer un développement résidentiel diversifié		60 à 70 logements prévus dont 40% de logements sociaux. Ces logements seront réalisés dans des structures architecturales diversifiées (collectifs, maisons groupées, maisons individuelles...)
Poursuivre le développement économique		L'accueil de programmes d'activités, services et commerces en rez-de-chaussée d'immeubles le long des axes

		structurants (nouveau mail et rue de la Barre) viennent conforter le pôle urbain et de services de Hanches.
Conforter les équipements et services		La ZAC intègre dans son programme la possibilité de réaliser des équipements publics ou services d'intérêt collectif (type structures médico-sociale ou autres) Elle structure le centre-ville à partir de nouveaux espaces publics structurants (place, mail, etc.)
Maintenir et développer la biodiversité		Préservation de jardins et espaces verts le long de la Drouette +valorisation des berges
Agir face aux changements climatiques		Maintien et création des liaisons douces Favorise l'accès piétons au cœur de ville de Hanches
Limiter les rejets et pollutions urbaines		Gestion des eaux pluviales sur le site Limitation des imperméabilisations des sols des espaces publics et aires de stationnements (enterrés ou traités en espaces perméables ou drainantes.
Informier et réduire la portée des risques et des nuisances		Prise en compte du risque inondations le long de la Drouette

#### Complémentarités avec les dispositions réglementaires

Pièces réglementaires complémentaires	Choix effectués	Commentaires
Classement zonage	UAb1	Ensembles résidentiels ou mixtes de densité moyenne, généralement constitués sous formes de lotissements ou d'opérations d'ensemble.
Prescriptions graphiques spécifiques	Schéma des OAP	Il précise notamment des tracés <u>indicatifs</u> des accès. Et les possibilités d'implantation du bâti en compléments des règles écrites de la zone UAb.
Principes réglementaires principaux		Emprise au sol : 80% Hauteur : 13 m au faitage ou 9 m à l'acrotère Implantation selon le schéma des OAP et règles de reculs de la zone UAb1 Espaces végétalisés : au moins 5% de la superficie du projet + préservation d'espaces le long de la Drouette Stationnements : 1 place /100 m <sup>2</sup> de SDP (sauf pour les logements aidés =1 pl/logt)

### 3.12 L'OAP « Entrée de ville Sud »

#### Contexte et contenu de l'OAP

D'une superficie de 1,85 ha, ce secteur s'articule en creux dans l'espace desservi par les rues de l'Eglise et la rue de la Barre et il fait la transition entre la « ville » et les espaces agricoles. Il présente donc un enjeu de valorisation de l'entrée de ville très visible depuis la route de Maintenon.

Il doit accueillir une extension de Hanches à dominante résidentielle, avec environ 40 logements, dont une part de logements aidés.

#### Objectifs et cohérence avec le PADD

Cette OAP s'inscrit directement dans les objectifs du PADD suivants :

Les Orientations du PADD		Commentaires
Valoriser les paysages diversifiés		Permet de valoriser l'entrée de village et la perception du de Hanches depuis la route de Maintenon
Conforter l'organisation urbaine		Le projet prévoit la réalisation d'environ 40 logements diversifiés et contribue à la production de logements nécessaires sur le territoire du Val Drouette
Valoriser et faire connaître les patrimoines		
Assurer un développement résidentiel diversifié		40 logements diversifiés intégrant un programme de logements aidés. Leur organisation et implantation doit opérer un gradient de densités assurant la transition entre les espaces urbains du cœur de ville (rue de l'Eglise) et les espaces agricoles.
Poursuivre le développement économique		
Conforter les équipements et services		
Maintenir et développer la biodiversité		Préservation de certains espaces plantés au sein de l'opération en s'appuyant sur la trame végétale existante aujourd'hui sur le site Traitement paysager des franges de l'opération
Agir face aux changements climatiques		Maintien des liaisons douces vers les équipements communaux. Favorise les liens piétons vers le cœur de ville et les équipements communaux
Limiter les rejets et pollutions urbaines		Gestion des eaux pluviales sur le site
Informier et réduire la portée		Prise en compte des zones de bruit et nuisances sonores

des risques et des nuisances		liées à la départementale Traitement d'un accès sécurisé depuis la rue de la Barre
------------------------------	--	---

#### Complémentarités avec les dispositions réglementaires

Pièces réglementaires complémentaires	Choix effectués	Commentaires
Classement zonage	1AUB	Zones d'urbanisation future à vocation résidentielle.
Prescriptions graphiques spécifiques	Schéma des OAP	Il précise notamment le positionnement indicatif des accès au site, des voies internes à prévoir et des espaces paysagers ou verts à conserver et aménager.
Principes réglementaires principaux		Il sera prévu 25% de logements aidés (environ 10)  Emprise au sol : 30% Hauteur : 10 m au faitage Implantation selon le schéma des OAP et règles de reculs de la zone 1AUBb Espaces végétalisés : au moins 40% de la superficie du projet Stationnements : 1 place /50 m <sup>2</sup> de SDP avec au moins 1 place de jour (sauf pour les logements aidés =1 pl/logt)

### 3.13 L'OAP « Site de Morville »

#### Contexte et contenu de l'OAP

Ce site se trouve en dehors du village de Hanches mais reste situé à proximité de l'Eglise. Il englobe un ensemble bâti patrimonial à préserver et surtout à valoriser (ferme de Morville)

Longtemps occupé par des établissements de formations et activités associées, il est aujourd'hui en voie de reconversion. Ce patrimoine intéressant mérite d'être conservé, utilisé et vivant.

Pour maintenir l'occupation et la reconversion d'un tel ensemble, il convient d'y associer des possibilités d'aménagement et de construction pour former un ensemble cohérent et assurer la remise en état des terrains utilisés pour des dépôts de matériaux, etc.

Cette OAP définit les conditions de valorisation de ce site en permettant l'accueil de nouvelles constructions à usage d'équipements/services et/ou d'habitat.

#### Objectifs et cohérence avec le PADD

Cette OAP s'inscrit directement dans les objectifs du PADD suivants :

Les Orientations du PADD	Commentaires
Valoriser les paysages diversifiés	Préserve et valorise les abords de la Drouette
Conforter l'organisation urbaine	Le projet prévoit la réalisation d'environ 45 à 50 logements diversifiés (hors reconversion de l'ensemble bâti patrimonial) et contribue à la production de logements nécessaires sur le territoire du Val Drouette
Valoriser et faire connaître les patrimoines	La valorisation et la sauvegarde du patrimoine bâti de la ferme de Morville. Elle doit être reconvertie et aménagée dans les volumes existants et dans le respect de ses qualités architecturales et historiques.
Assurer un développement résidentiel diversifié	40 logements diversifiés intégrant un programme de logements aidés. Leur organisation et implantation doit opérer un gradient de densités assurant la transition entre les espaces urbains du cœur de ville (rue de l'Eglise) et les espaces agricoles.
Poursuivre le développement économique	La reconversion du bâti existant pourrait être affectée à de nouvelles activités, ou établissements d'enseignements, de formations, etc.
Conforter les équipements et services	
Maintenir et développer la biodiversité	la proximité de la Drouette au fond du site favorise une certaine richesse paysagère et écologique des milieux naturels présents au fond du site : quelques parties sont

		identifiées en zones humides à préserver.
Agir face aux changements climatiques		Maintien des liaisons douces vers les équipements communaux. Favorise les liens piétons vers le cœur de ville et les équipements communaux
Limitier les rejets et pollutions urbaines		Gestion des eaux pluviales sur le site Le site n'est actuellement pas desservi par les réseaux d'assainissement collectif : il devra faire l'objet d'aménagements de réseaux adaptés à l'importance des besoins et constructions, soit par raccordement au réseau collectif soit via des installations de gestion et traitements adaptés sur le site.
Informer et réduire la portée des risques et des nuisances		Prise en compte des zones de bruit et nuisances sonores liées à la départementale Traitement d'un accès sécurisé depuis la rue de la Barre

#### Complémentarités avec les dispositions réglementaires

Pièces réglementaires complémentaires	Choix effectués	Commentaires
Classement zonage	1AUC	Zones d'urbanisation future spécifique au site et au projet envisagé sur Morville
Prescriptions graphiques spécifiques	Schéma des OAP	Il précise notamment le positionnement indicatif des accès au site, des voies internes à prévoir et des espaces paysagers ou verts à conserver et aménager.
Principes réglementaires principaux		Emprise au sol : 30% Hauteur : 10 m au faitage et 12 m pour des équipements publics Implantation selon le schéma des OAP et règles de reculs de la zone 1AUC Espaces végétalisés : au moins 40% de la superficie du projet Stationnements : 1 place /50 m <sup>2</sup> de SDP avec au moins 1 place de jour (sauf pour les logements aidés =1 pl/logt)

### 3.14 L'OAP « Extension Sud de la ZAE Val Drouette »

#### Contexte et contenu de l'OAP

Le développement économique du Val Drouette est porté par les extensions de la zone d'activités intercommunale du Val Drouette, pour rester le 3<sup>ème</sup> pôle économique du département en termes d'activités et d'emplois.

**Conformément au SCOT**, les extensions de cette zone d'activités sont prévues sur deux sites :

- le premier au sud de l'avenue de l'Europe et le long de la route de Gallardon ( présente OAP)
- le second dans le prolongement des activités existantes au nord-est de la rue des Longs Réages (cf OAP n°14)

L'accueil d'activités sur ce site se fera dans la continuité de celles longeant l'avenue de l'Europe, sous formes d'emprises de tailles variées.

Le schéma de composition donne les principes de desserte et de paysagement à respecter pour assurer la bonne intégration paysagère des futures constructions dans les paysages d'entrée de ville.

#### Objectifs et cohérence avec le PADD

Cette OAP s'inscrit directement dans les objectifs du PADD suivants :

Les Orientations du PADD		Commentaires
Valoriser les paysages diversifiés		Aménagement et qualification de l'entrée de ville Sud d'Epernon/ Hanches sur la route de Gallardon Aménagement de franges vertes valorisantes dans la perception de l'entrée de ville
Conforter l'organisation urbaine		
Valoriser et faire connaître les patrimoines		
Assurer un développement résidentiel diversifié		
Poursuivre le développement économique		L'aménagement du site permet d'offrir environ 10 ha de terrains cessibles à de nouvelles activités économiques
Conforter les équipements et services		

Maintenir et développer la biodiversité		
Agir face aux changements climatiques		Permet de développer des emplois en continuité de la ZAE intercommunale à proximité des zones habitées des pôles du Val Drouette et dans un secteur relativement bien desservi par les transports.
Limitier les rejets et pollutions urbaines		Gestion des eaux pluviales sur le site Assainissement adapté aux besoins des entreprises
Informier et réduire la portée des risques et des nuisances		Aucun accès ne pourra être pris sur la route départementale et la présence de lignes haute tension (+ poste transformateur) délimite des emprises peu ou non constructibles. Seuls des aménagements d'espaces de circulations et stationnements pourront y être admis.

#### Complémentarités avec les dispositions réglementaires

Pièces réglementaires complémentaires	Choix effectués	Commentaires
Classement zonage	1AUX	Zones d'urbanisation future à vocation économique
Prescriptions graphiques spécifiques	Schéma des OAP	Il précise notamment le positionnement indicatif des accès au site, des voies internes à prévoir et des espaces paysagers ou verts à aménager sur les franges.
Principes réglementaires principaux		Emprise au sol : 50% Hauteur : 15 m au faitage Implantation selon le schéma des OAP et règles de reculs de la zone 1AUX Espaces végétalisés : au moins 20% de la superficie du projet Stationnements : réglementé selon le type d'activités (industriel, entrepôts, bureau, artisanat, etc.)

### 3.15 L'OAP « Extension Nord-Est de la ZAE Val Drouette »

#### Contexte de l'OAP

C'est le second site potentiel pour l'accueil d'entreprises et l'extension de la zone d'activités.

Ce site compte environ 23 ha et sera développé en plusieurs phases (au moins 2)

Ce site permet d'accueillir des activités nécessitant de grandes surfaces de terrains qui ne sont pas disponibles ailleurs. Il bénéficie d'un accès facilité par l'avenue de l'Europe connectée à la future déviation.

Une attention particulière et très forte sera portée sur le traitement de la frange entre cette zone d'activités et le village de Droue sur Drouette pour réduire au maximum les nuisances éventuelles des activités. Sur ce point plusieurs aménagements sont d'ores et déjà inscrits dans le PLUI et pourront être complétés dans les phases projets par des études d'impacts spécifiques.

Une zone agricole permet notamment de préserver un éloignement d'au moins 115 m entre les constructions d'activités et le chemin des Carrières.

#### Objectifs et cohérence avec le PADD

Cette OAP s'inscrit directement dans les objectifs du PADD suivants :

Les Orientations du PADD		Commentaires
Valoriser les paysages diversifiés		Aménagement et qualification de l'entrée de ville Et de Droue/Epéron par la route d'Orphin Aménagement de franges (merlon planté)
Conforter l'organisation urbaine		
Valoriser et faire connaître les patrimoines		
Assurer un développement résidentiel diversifié		Cette zone constitue le 2 <sup>nd</sup> site pour l'accueil du développement économique sur le territoire. Il propose une offre de foncier (23 ha) pour des activités nécessitant des grands terrains qu'elles ne peuvent trouver nulle part ailleurs sur le territoire du Val Drouette. L'aménagement du site sera prévu en 2 phases conformément au SCOT : - 15 ha à l'horizon 2025 - 8 ha au-delà de 2025
Poursuivre le développement économique		L'aménagement du site permet d'offrir environ 10 ha de terrains cessibles à de nouvelles activités économiques dans une 1 <sup>ère</sup> tranche.
Conforter les équipements et services		
Maintenir et développer la biodiversité		Le projet et l'OAP intègrent des mesures de préservation et de création de végétation sur les franges de l'opération et

		notamment en limite des zones agricoles pour une insertion paysagère de qualité et pour un recul d'au moins 115 m avec les zones habitées du village de Droue. En effet, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 115 m du chemin rural des Carrières. Et la limite de la zone d'activités et de la zone agricole fera l'objet d'un traitement paysager conséquent avec des haies et arbres de haute tige (selon coupes figurant dans les OAP)
Agir face aux changements climatiques		Permet de développer des emplois en continuité de la ZAE intercommunale à proximité des pôles urbains du Val Drouette et dans un secteur relativement bien desservi par les transports.
Limiter les rejets et pollutions urbaines		Gestion des eaux pluviales sur le site Assainissement adapté aux besoins des entreprises
Informers et réduire la portée des risques et des nuisances		Aucun accès ne pourra être pris sur la route départementale en dehors de accès existants (giratoire et entrée APTIV) de manière à organiser la circulation en interne et limiter les nuisances et enjeux de sécurité sur les voies publiques.  Le traitement paysager des franges Nord et Est a été étudié dans sa composition, son emprise et sa hauteur pour assurer une protection visuelle, sonore et contre des pollutions pour les zones habitées voisines. Il devra être aménagé dès l'arrivée des 1 <sup>ères</sup> entreprises.

#### Complémentarités avec les dispositions réglementaires

Pièces réglementaires complémentaires	Choix effectués	Commentaires
Classement zonage	1AUX	Zones d'urbanisation future à vocation économique
Prescriptions graphiques spécifiques	Schéma des OAP	Il précise notamment le positionnement indicatif des accès au site, des voies internes à prévoir et des espaces paysagers ou verts à aménager sur les franges.
Principes réglementaires principaux		Les activités d'entrepôts seront limitées en surfaces (8 ha et 25 000 m <sup>2</sup> de SDP) et regroupées le long de la rue des Longs Réages. Emprise au sol : 50% Hauteur : 15 m au faitage et 12 m au plus près du village de Droue Implantation selon le schéma des OAP et règles de reculs de la zone 1AUX Espaces végétalisés : au moins 20% de la superficie du projet Stationnements : réglementé selon le type d'activités (industriel, entrepôts, bureau, artisanat, etc.)

## 4. LA DELIMITATION DES ZONAGES DU PLUI : justifications

### 4.1 GENERALITES

Le territoire couvert par le PLUI du Val Drouette fait l'objet d'un découpage en 4 familles de zones :

- **Les zones urbaines dites « zones U »** : Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »** : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation en distinguant :
  - Les **zones 1AU**, dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement ;
  - Les **zones 2AU**, constituant des réserves d'urbanisation pour le long terme. Elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que par le biais d'une procédure d'adaptation du PLUI après 2025 (10 ans à compter de la mise en œuvre du SCOT).
- **Les zones agricoles sont dites « zones A »** : peuvent être classés en zone agricole les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.
- **Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »** : Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

*La constitution du zonage sur le Val Drouette a fait l'objet d'un travail conséquent pour :*

- Traduire le projet intercommunal avec un zonage homogène et cohérent entre les communes  
→ **concevoir une base de zonage commune intercommunale**
- Tenir compte des spécificités communales (armature urbaine du PADD et caractéristiques patrimoniales, paysagères ou écologiques des 5 communes)  
→ **prévoir des secteurs de zones différenciées selon les caractéristiques locales**

*Il se traduit par :*

- **une simplification et une harmonisation des secteurs urbains** tenant compte de l'organisation urbaine issue du PADD (pôles urbains sur Epernon et Hanches et villages)
- **Des secteurs de densification et d'extension** tenant compte des orientations du SCOT et du PADD débattu
- **Un travail sur la préservation et valorisation des espaces agricoles et naturels**
- **La traduction réglementaire ou informative des risques, nuisances, contraintes**
- **La valorisation écologique du territoire** à travers des dispositions spécifiques sur l'environnement et la biodiversité

*Il a fait l'objet de nombreux aller-retours dans le cadre de l'évaluation environnementale* menée par BIOTOPE pour ajuster les limites de zones aux contraintes et enjeux environnementaux

## 4.2 PRESENTATION DES ZONES ET DE LEURS SECTEURS SUR LE VAL DROUETTE

### 4.2.1 Les zones urbaines

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : **UA, UB, UC, UD** et leurs secteurs ;
- zones urbaines à vocation d'équipements collectifs ou publics : **UL**.
- Zones urbaines à vocation économique : **UX** et ses secteurs

## Les centres-bourgs ou de villages : ZONES UA

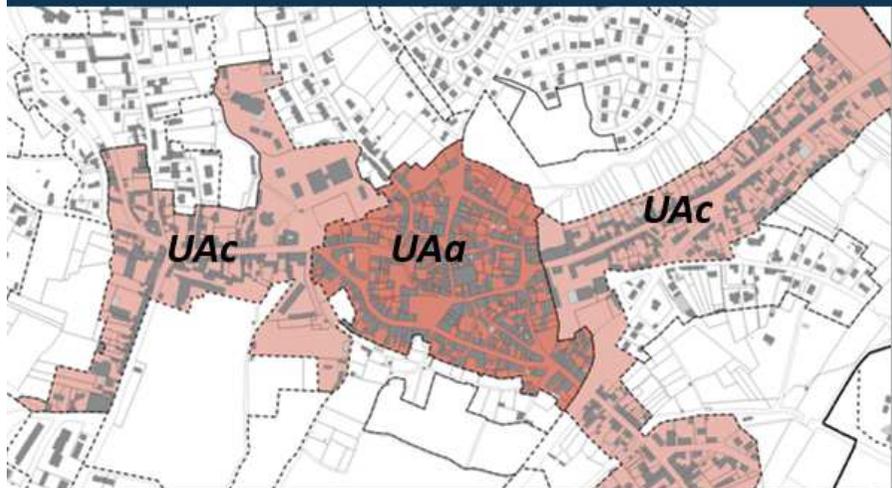
Elles concernent les centres anciens des bourgs (Epernon et Hanches) et des villages (Gas, Droue-sur-Drouette, Saint Martin-de-Nigelles), qui se caractérisent par un tissu urbain relativement dense et des formes urbaines traditionnelles généralement héritées des époques d'urbanisation antérieures à 1940.

Les zones UA sont distinguées et correspondent à :

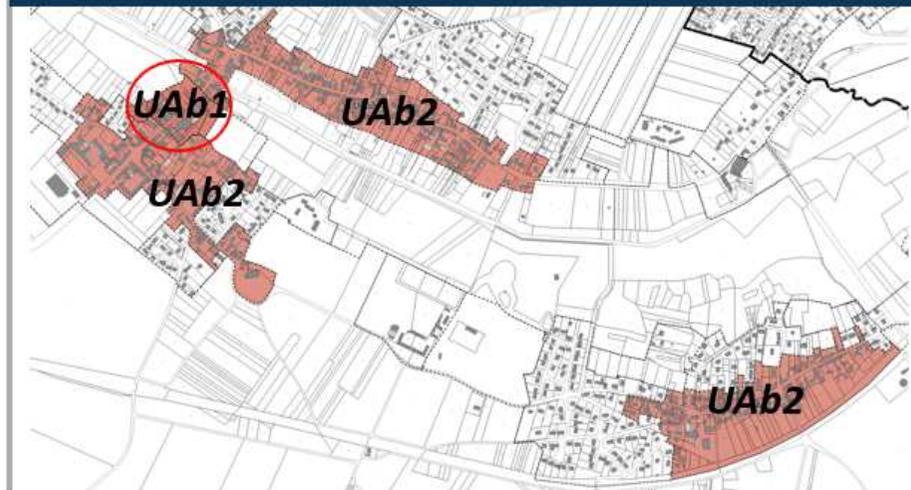
- **UAa** : Cœur ancien, d'origine médiévale, d'Epernon qui a largement préservé ses trames, les traces d'intérêt historique et formes traditionnelles d'origine,
- **UAb** : Cœur ancien et centre-ville de Hanches, avec 2 sous-secteurs
- **UAb1** : cœur ancien et aménagement du cœur de village
- **UAb2** : extensions linéaires du centre ancien le long des RD (906, 328 et 328-1)
- **UAc** : Faubourgs d'Epernon dans la continuité du cœur ancien (UAa)
- **UAv** : Cœurs de villages des communes de Gas, Droue sur Drouette et Saint Martin-de-Nigelles

Elles représentent environ 84 ha sur les 5 communes.

**Centre-ville d'Épernon (UAa) et ses faubourgs (UAc)**  
*Cadrés notamment avec l'AVAP en cours*

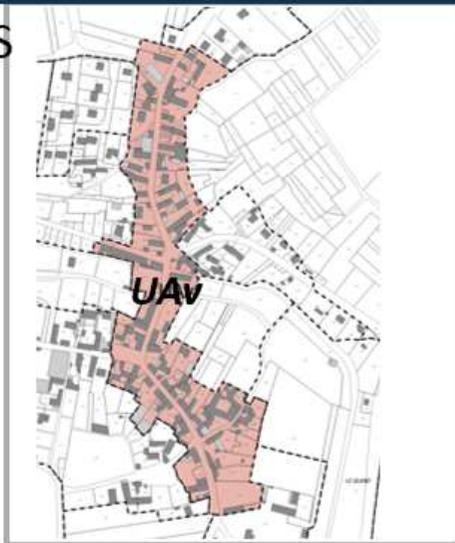


**Centre ville de Hanches (UAb1 et UAb2)**  
*projets de restructuration (ZAC Centre ville)*

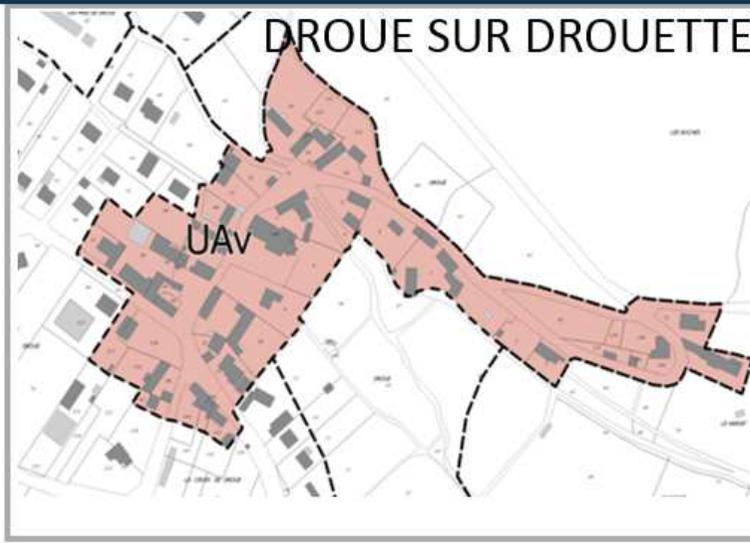


**Les cœurs de 3 villages (UAv)**

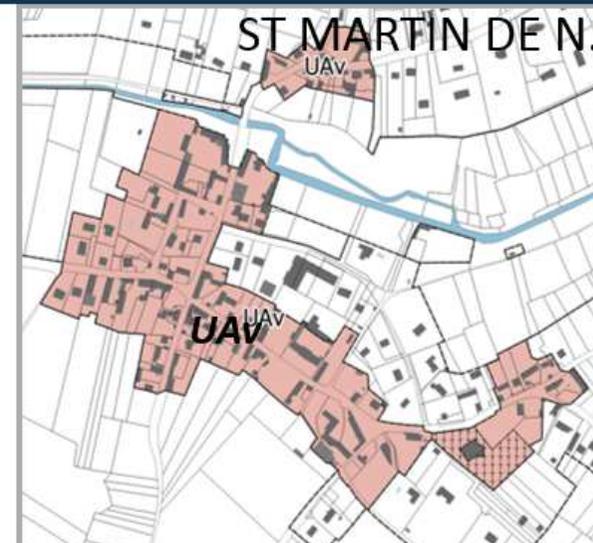
GAS



DROUE SUR DROUETTE



ST MARTIN DE N.



## Les extensions résidentielles : ZONES UB

**Les zones UB** correspondent aux extensions plus ou moins récentes des villes et villages. Elles accueillent de l'habitat et certaines activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel dominant (commerces, services, artisanat, et quelques activités agricoles dans les villages, etc.)

Elles correspondent à des formes urbaines plus ou moins denses (habitat jumelé ou groupé, lotissement pavillonnaire, habitat pavillonnaire plus diffus, etc.) et à l'organisation urbaine préconisée dans le PADD (pôle structurant, pôle complémentaire et villages).

Elles sont donc réparties en 4 secteurs reprenant les caractéristiques urbaines pour respecter cette organisation spatiale :

- **UBa** : secteurs résidentiels à forte densité situés sur le pôle structurant (Epernon et Hanches)
- **UBb** : ensembles résidentiels ou mixtes de densité moyenne constitués généralement dans le cadre de lotissements. Cette zone est présente sur les 5 communes
- **UBc** : secteurs pavillonnaires de densité plus faible, constituant les extensions plus excentrées dans les villages de Gas, de Droue-sur-Drouette et Hanches en limite de Maintenon.
- **UBd** : secteurs pavillonnaires relativement étendus et constitués sur de grands terrains paysagers sur la commune de Saint-Martin de Nigelles.

**Elles représentent l'essentiel des zones urbaines résidentielles avec 382 ha**



### UBa Habitat dense et groupé



### UBb Zones pavillonnaires « constituées »



### UBc Habitat moins dense (périphérie des villes et villages)

Exemples sur



### UBd habitat très diffus au sein d'espaces paysagers (spécifique à St Martin de N.)



Les zones résidentielles spécifiques à Epernon :

**ZONES UC et UD**

## Les zones d'équipements publics ou collectifs : **ZONES UL**

**Les zones UL** concernent les secteurs d'équipements d'intérêt collectifs, publics ou privés comprenant notamment :

- les équipements sportifs, culturels et publics sur EPERNON,
- les ateliers techniques et la salle polyvalente de DROUE-SUR-DROUETTE
- le site du futur lycée et de la caserne de Pompiers à HANCHES
- les équipements d'intérêt collectif sur les autres communes (tels que cimetières sur GAS et EPERNON et city-stade à St MARTIN de N).

Elles représentent environ 17 ha sur l'ensemble des communes.

## Les zones d'activités économiques : **ZONES UX et UXa**

**Les zones UX** concernent les zones à vocation économique. Elles concernent :

- La zone d'activités intercommunale du Val Drouette sur Droue-sur-Drouette, Epernon et Hanches
- La zone d'activités de la Croix Brisée sur la route de Nogent le Roi et une petite zone d'activités artisanales route de Mondétour à Hanches
- La zone des silos de Gas.

**Un secteur UXa** correspond à la partie pouvant accueillir des activités commerciales importantes sur la ZA intercommunale, sur les communes de HANCHES et d'EPERNON, conformément au volet commercial du SCOT et du PADD du PLUI.

Elles représentent 162 ha.

## 4.2.2 Les zones à urbaniser

Sont concernées :

- les zones **1AUB, 1AUC** à vocation résidentielle dominante, avec mixité de fonctions éventuelle sur les communes de Droue-sur-Drouette, Gas, Hanches.
- les zones **1AUX** à vocation économique sur Droue-sur-Drouette, Epernon
- les zones **2AU** sur Hanches.

**Les zones 1AU sont toutes soumises à OAP, décrites ci-avant.**

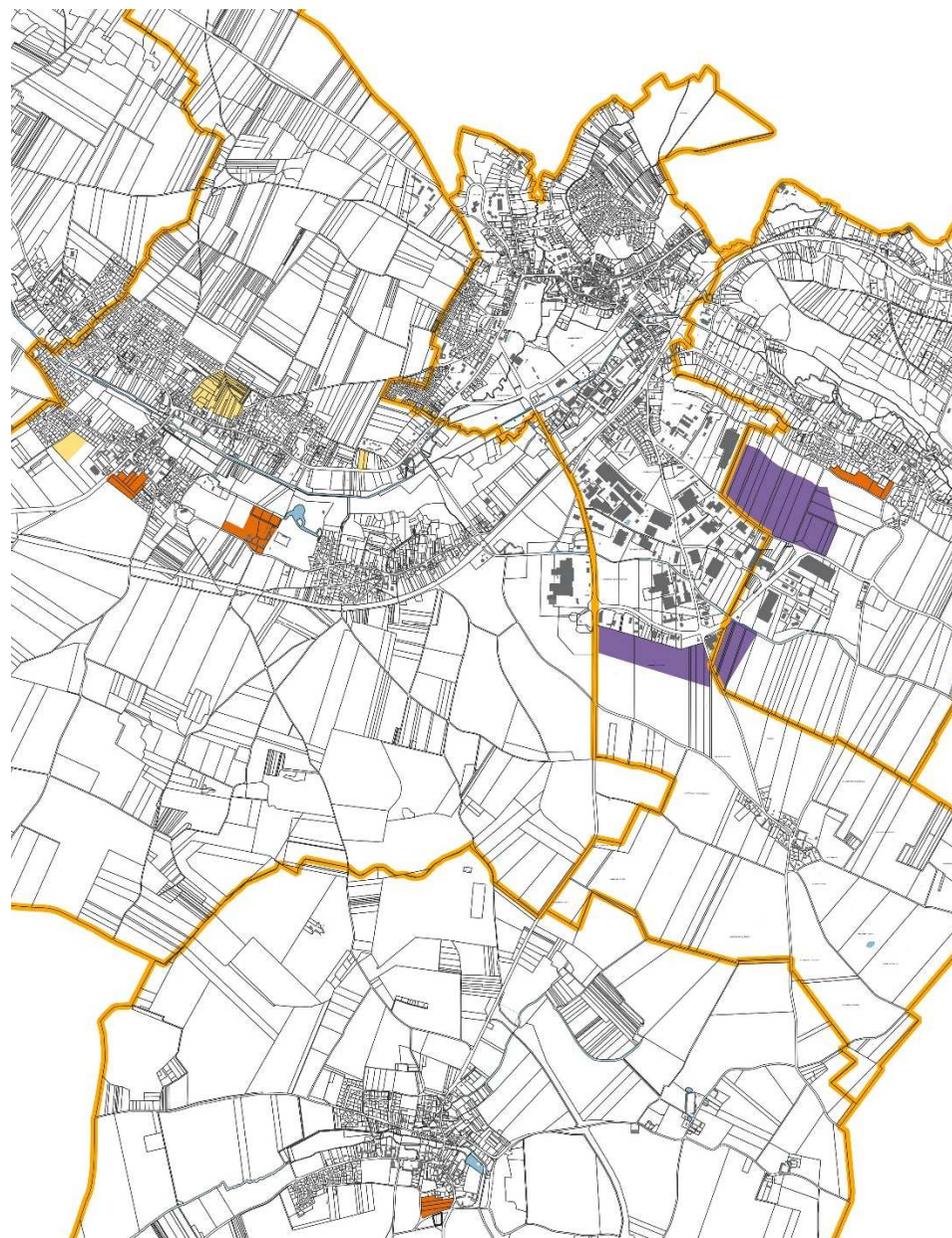
Les zones 1AUB et 1AUC représentent environ 9 ha.

Les zones 1AUX représentent 41 ha. Par le biais des OAP, elles sont phasées dans le temps pour se conformer aux orientations du SCOT :

- environ 30 ha possibles à l'horizon 2025
- environ 11 ha au-delà

Les zones 2AU représentent 14 ha. Aujourd'hui elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation puisqu'une adaptation du PLUI sera nécessaire pour qu'elles deviennent urbanisables.

En revanche, elles constituent des réserves d'urbanisation à choisir pour assurer le compléments des besoins en logements ou autres fonctions après la réalisation des zones 1AU.



### 4.2.3 Les zones agricoles

---

La zone A comprend plusieurs secteurs, tenant compte des contraintes et spécificités des territoires concernés largement dominants sur le territoire :

- les zones **Ap**, secteurs agricoles protégés d'un point de vue paysager et où les constructions sont interdites
- les zones **Ac**, secteurs de carrières existantes
- les zones **A\***, constituant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). *Ils sont décrits et explicités en pièce n°4.2 du dossier de PLUI*

Par ailleurs, conformément à l'article L151.11 du CU, des bâtiments existants identifiés aux règlements graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour des usages autres qu'agricoles ou forestiers.

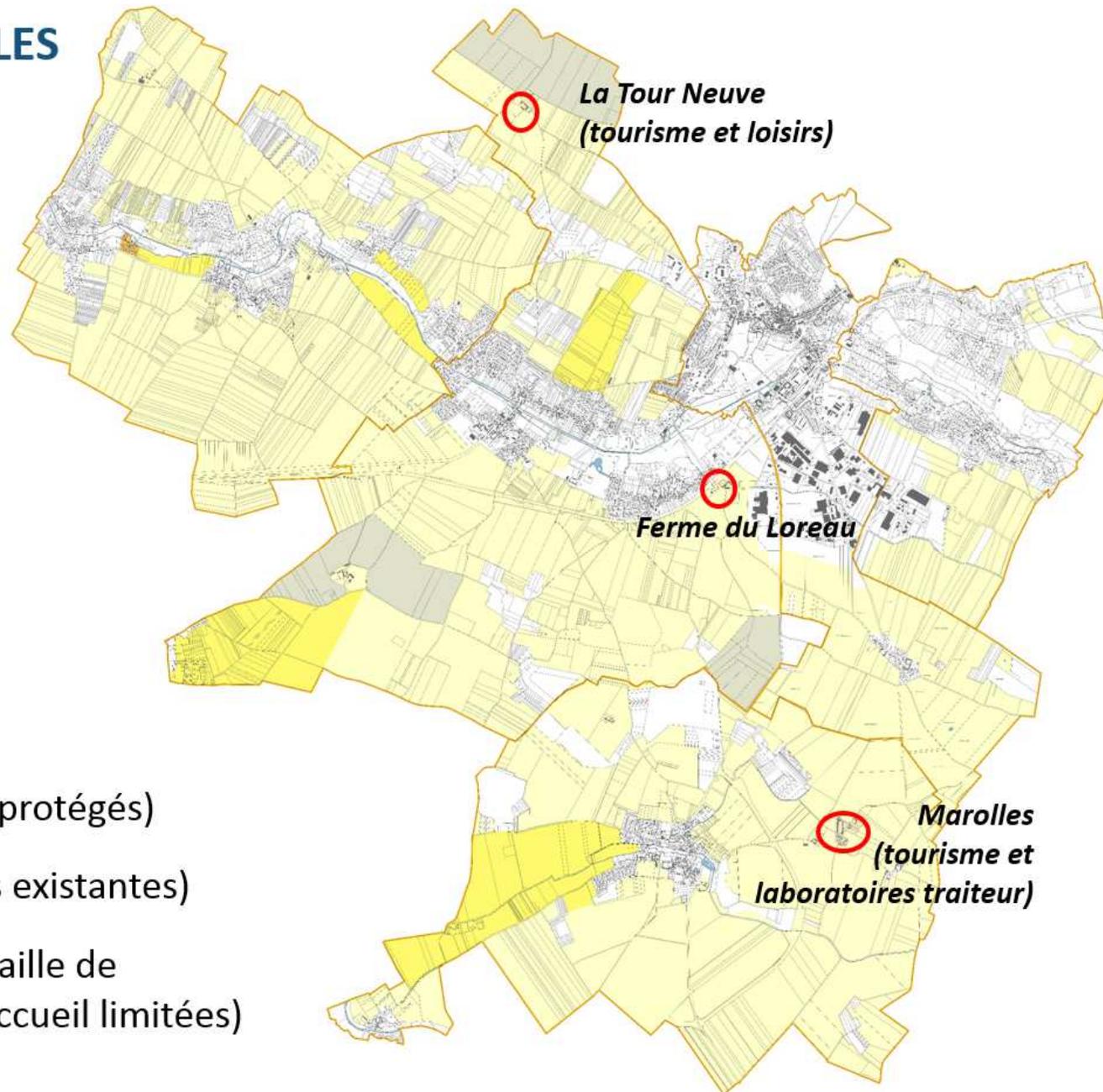
### 4.2.4 Les zones naturelles

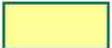
---

La zone N comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité naturelle locale :

- les zones **NL**, secteurs naturels accueillant ou pouvant accueillir des activités de sports et loisirs de plein air
- les zones **Ntvb**, secteurs naturels protégés participant à la trame verte et bleue du territoire
- les zones **Npo**, secteurs naturels mais généralement pollués pouvant accueillir des aménagements et installations destinés à leur remise en état et au développement d'énergies renouvelables
- les zones **N\***, constituant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). *Ils sont décrits et explicités en pièce n°4.2 du dossier de PLUI.*

## ZONES AGRICOLES

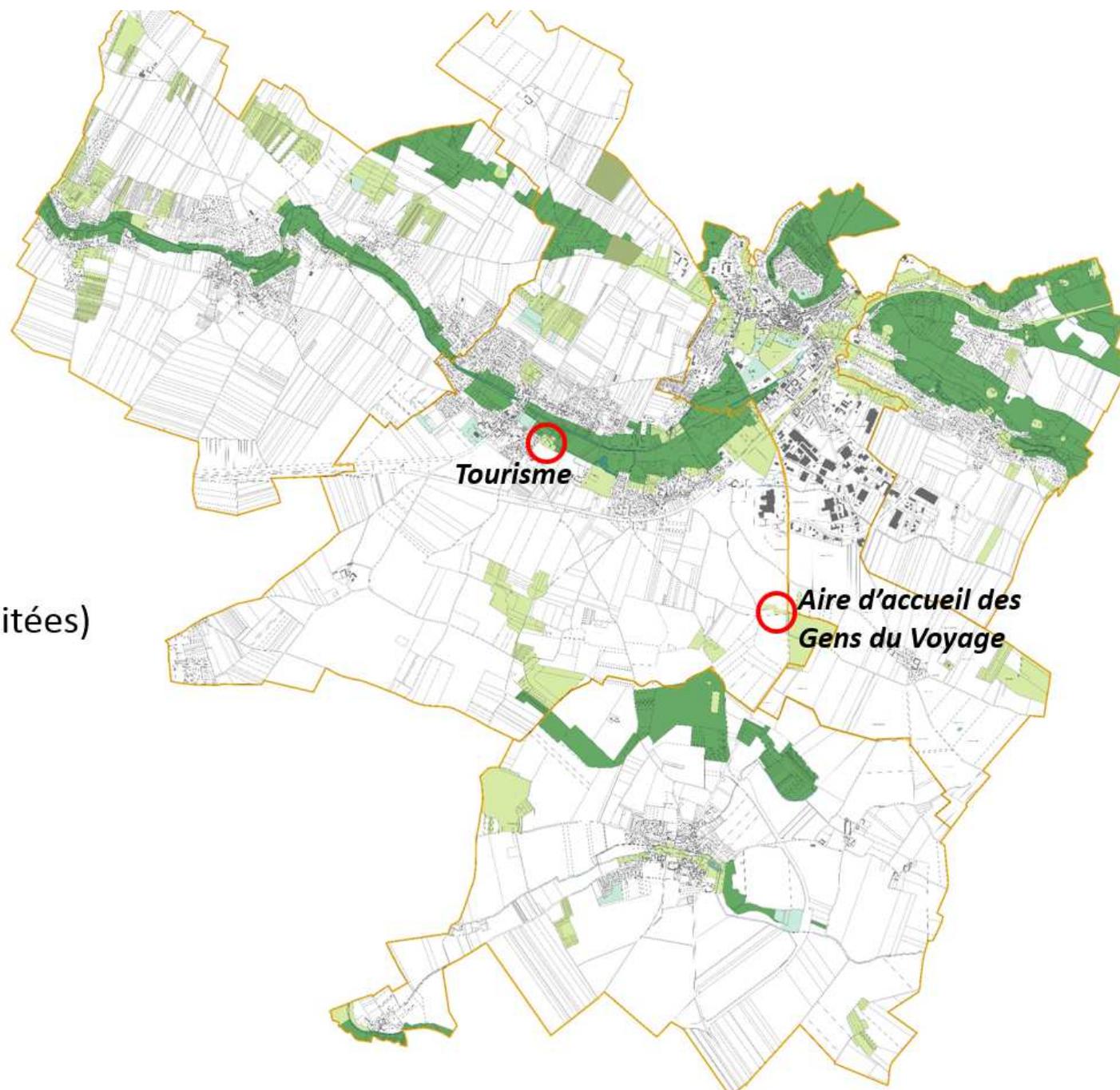


-  A
-  Ap (secteurs protégés)
-  Ac (carrières existantes)
-  A\* (site de taille de capacité d'accueil limitées)



## ZONES NATURELLES

-  N
-  NL (sports et loisirs)
-  Ntvb (réservoirs de biodiversité)
-  Npo (sites pollués à requalifier)
-  N\* (site de taille de capacité d'accueil limitées)

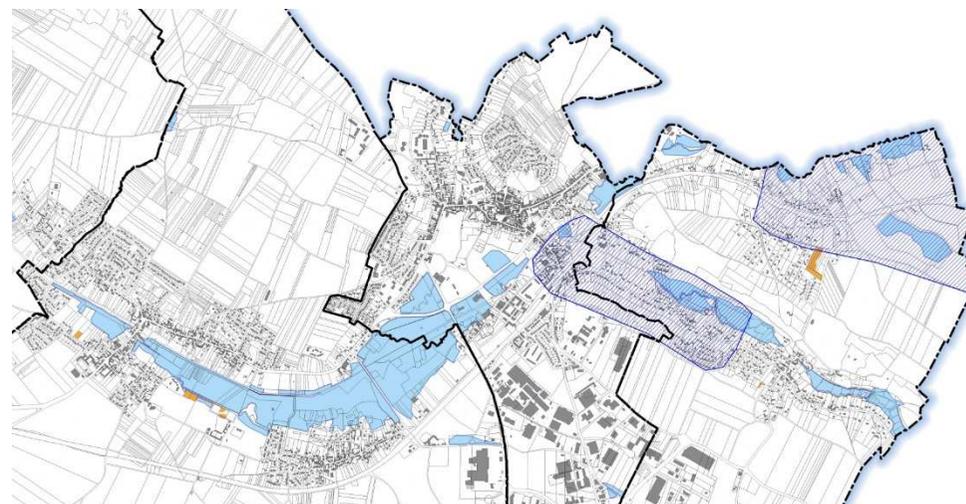


### 4.3 PRESENTATION DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

En raison des nombreuses dispositions qui concernent le territoire en termes de contraintes à prendre en compte dans les projets d'urbanisme, les plans de zonages sont complétés par des plans des contraintes qui ont également une valeur réglementaire et sont à prendre en compte au même titre que les plans 5.1 présentés ci-avant.

Ces plans reprennent les différents éléments à prendre en compte dans les demandes d'urbanisme et donc le règlement de chaque zone fait référence dans ses articles 2 sur les conditions d'aménagement ou de construction.

LIMITATIONS ET CONDITIONS PARTICULIERES		PLANS 5.1 Zonages et dispositions diverses	PLANS 5.2 Contraintes réglementaires
<b>Contraintes et risques</b>	Zones inondables	●	●
	Risques liés aux argiles		●
	Risque de cavité souterraine		●
<b>Nuisances</b>	Zone de bruit (Route/voie ferrée)		●
	Principe indicatif de déviation		●
	silos de Gas		●
<b>Mesures de Protections</b>	Zone archéologique		●
	Espaces boisés classés	●	
	Zone humide avérée	●	●
	Zone humide potentielle		●
	Captage eau potable		●
	ZNIEFF ou zone NATURA 2000		●
	Éléments de patrimoine identifiés (bâti ou paysage) Éléments écologiques identifiés	●	



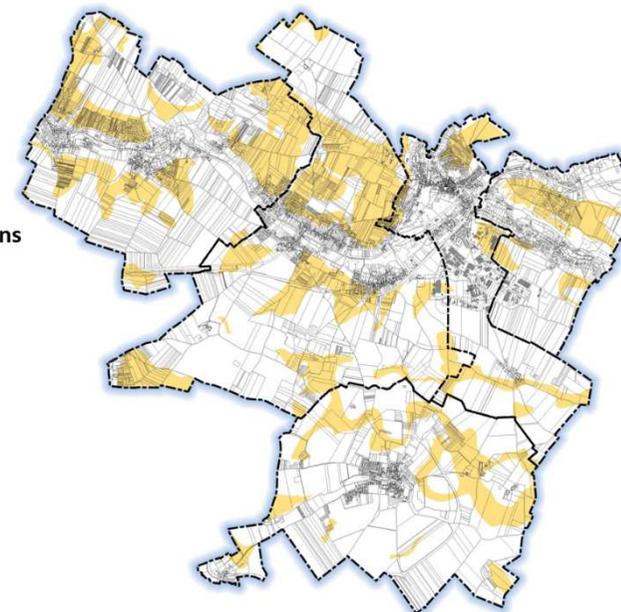
Légende

- Limites communales
- Périmètre de protection de captage d'eau
- Zones humides avérées (selon relevés de terrain sur les 2 critères, par l'Agence Biotope)
- Enveloppes de forte probabilité de présence de zone humide (données issues du SAGE Nappe de Beauce et des ZH de l'Eure)

ECHELLE 1 : 15 000  
0 0.25 0.5 0.75 1 km

Aléa moyen  
Étude de sols recommandée

Cavités souterraines  
Recensement pour informations



ECHELLE 1 : 35 000  
0 0.5 1 1.5 2 2.5 km

**Les nuisances diverses à prendre en compte**

**BRUIT** aux abords des infrastructures de transports

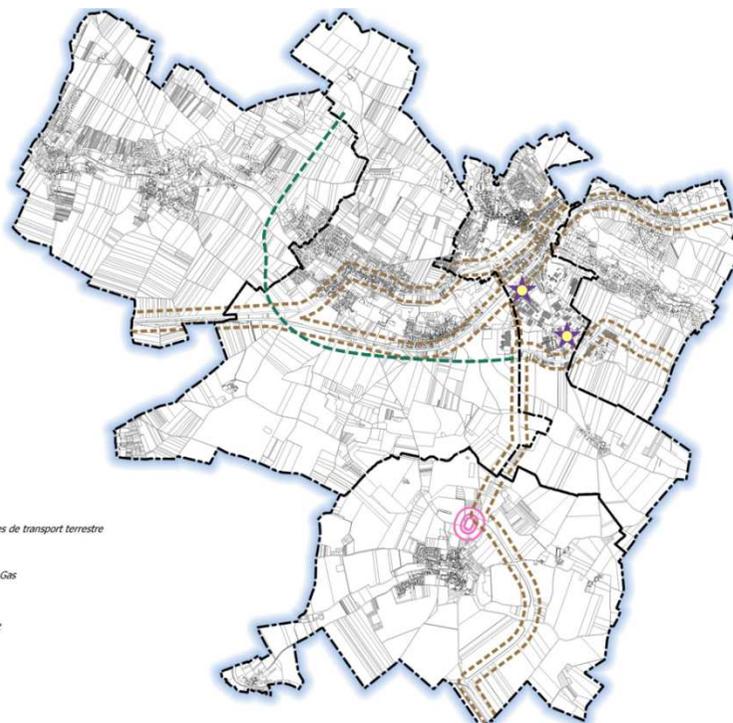
**ICPE** ou installations à risques

Principe de la future déviation Hanches /Eperon

**Légende**

-  Limites communales
-  Zone de bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre
-  Périmètres de protection autour du silo de Gas
-  Installations Classées Pour l'Environnement

ECHELLE 1 : 35 000



#### 4.4 BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Le tableau ci-dessous permet d'apprécier les surfaces des zones et secteurs du plan de zonage du PLUI du Val Drouette.

PLU 2018				
Zones	Secteurs	Superficie (ha)	Superficie de la zone (ha)	% du territoire communal
U	UA	84	666	12%
	UB	382		
	UC	15		
	UD	22		
	UL	17		
	UX	162		
AU	1AU	49	55	1%
	2AU	6		
A	A	3 138	3 645	69%
	A*	7		
	Ac	194		
	Ap	306		
N	N	367	943	18%
	N*	2		
	NL	28		
	Npo	16		
	Ntvb	530		
Total		<b>5 309</b>	<b>5309</b>	<b>100%</b>

#### En termes de logements :

La programmation en logements déclinées dans le PLUI a été décrite dans les pages précédentes du rapport de présentation (partie 1 et 3) s'inscrit donc dans les orientations du SCOT. Nous rappelons que ces dernières sont établies pour 10 ans à compter de son approbation en 2015. Le PLUI a un horizon plus lointain et doit prévoir les orientations jusqu'en 2030.

Ainsi, toutes les communes respectent leurs obligations de maîtrise des consommations foncières et d'extension urbaines avec quelques petites adaptations sur

- Epernon : 3.2 ha pour 4,5 ha inscrits au SCOT en 2025
  - Hanches : 5.3 ha en zone 1AU et un complément souhaitable le cas échéant au-delà de 2025
- Ainsi, les zones 2AU inscrites sont des réserves possibles pour l'urbanisation future : leur ouverture à l'urbanisation ne pourra être effectuée AVANT 2025 et devra clairement être motivée (réalisation des zones 1AU, etc.). Par ailleurs, elles représentent des possibilités alternatives.
- Droue sur Drouette : 2.4 ha pour 2 ha (1,6 ha avant 2025 et le reste au-delà)
  - Gas : 1.7 ha pour 1.5 ha inscrits au SCOT

*L'ensemble de la consommation foncière prévue s'élève à 9.3 ha pour 2025 et 14 ha éventuels au-delà.*

#### En termes d'activités :

Les besoins en activités et la volonté du Val Drouette sont exprimés dans le diagnostic et surtout le PADD :

#### Conforter la position du territoire en termes d'emplois

objectif de création de 500 à 600 emplois à horizon 2030, soit **45 à 55 emplois supplémentaires par an**, à compter de l'approbation du PLUI. En conséquence, le territoire doit faciliter les conditions d'accueil pour les futures activités économiques, à la fois dans le tissu urbain et dans les zones d'activités.

#### Préserver et conforter l'artisanat et les activités de proximité

Les artisans, services et les professionnels indépendants assurent un maillage économique sur le territoire et notamment dans les communes « villages » (Gas, Saint-Martin de Nigelles et Droue-sur-Drouette).

Afin de préserver la vitalité de ce tissu économique, le PLUI favorise l'accueil et le maintien des activités au sein des zones urbanisées (quartiers résidentiels, centre-bourgs, etc.), tout en assurant de bonnes conditions d'insertion dans les quartiers et villages. Le PLUI veille à protéger les zones d'habitat contre toutes pollutions et nuisances que ces activités pourraient générer. Il

s'agit avant tout de favoriser l'implantation de services et de professions libérales ainsi que le développement d'entreprises artisanales existantes.

#### Renforcer et valoriser les zones d'activités

Les activités artisanales, industrielles, commerciales, etc. de plus grande ampleur, pouvant être sources de nuisances pour les riverains et nécessitant des besoins fonciers importants, seront accueillies préférentiellement dans les zones d'activités économiques. Il est primordial d'identifier des espaces fonciers spécifiques attractifs pour ces activités particulièrement génératrices d'emplois.

#### Programmer une offre foncière nouvelle pour les activités économiques sur la zone intercommunale du Val Drouette :

##### En 1<sup>ère</sup> phase à court et moyen terme (5 ans) :

extension vers le Sud sur Epernon /Droue-sur-Drouette : environ 15 ha.

extension vers l'Est sur Droue-sur-Drouette : environ 15 ha

##### En 2<sup>ème</sup> phase à long terme (10 à 15 ans) :

extension vers l'Est sur Droue-sur-Drouette : environ 8 ha.

	Zones d'activités existantes	Extensions inscrites au PLUI	Capacité donnée par le SCOT
<b>EPERNON</b>	Zone UX : 92.73 ha Zone UXa (commerces autorisés) : 7 ha	10,12 ha	10 ha
<b>HANCHES</b>	Zone UX : 11.31 ha Zone UXa (commerces autorisés) : 15.93 ha	5.79 ha	/
<b>DROUE SUR DROUETTE</b>	Zone UX : 31.05 ha	22.19 5,05 ha	30 ha 5 ha
<b>TOTAL</b>	158.02 ha	43.15 ha	45 ha

#### En termes d'équipements

	Les zones inscrites au PLUI	les espaces d'extension pour des projets d'équipements	Objets
<b>EPERNON</b>	7.53 ha 1,29 ha 1,82 ha	1.82 ha	- espaces construits de la prairie et de la zone d'équipements centrale - secteur de la gare - création d'un nouveau cimetière au sud
<b>HANCHES</b>	5 ha 3.06 ha	5 ha 1.5 ha	-emprise pour le futur lycée - entrée de ville avec la salle des fêtes et des équipements
<b>DROUE SUR DROUETTE</b>	1.35 ha		- salle polyvalente et ateliers techniques
<b>GAS</b>	0.54 ha	0.54 ha	- cimetière
<b>TOTAL</b>	20, 61 ha	8.86 ha	

Le SCOT prévoit des surfaces de l'ordre de 10 ha pour le renforcement des équipements d'intérêt collectif. Le PLUI respecte cette disposition.

# 5. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES : explications des règles

## 5.1 GENERALITES

Ce chapitre expose les choix et dispositions réglementaires retenues dans le PLU, c'est-à-dire celles incluses dans le règlement associé à chaque zonage.

**Par délibération en date du 12 juillet 2018, la collectivité a décidé d'élaborer le PLUI du Val Drouette en adoptant les nouvelles dispositions du code de l'Urbanisme relatives au contenu des PLU issues du décret n°2015-1783 entrant en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.**

**Ces nouvelles dispositions entraînent une reformulation du règlement sous une nouvelle forme et inclut des dispositions et outils réglementaires supplémentaires.**

### Organisation générale des règlements écrits

Sa composition générale est passée de 4 à 6 titres afin de clarifier son organisation générale et les annexes sont totalement différenciées car elles sont largement complétées et font l'objet de pièces séparées « annexes réglementaires » :

DANS LE PLU ARRETE EN 2018
<b>Titre I</b> : Introduction au règlement
<b>Titre II</b> : Dispositions applicables à toutes les zones
<b>Titre III</b> : Dispositions applicables aux zones urbaines
<b>Titre IV</b> : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
<b>Titre V</b> : Dispositions applicables aux zones agricoles
<b>Titre VI</b> : Dispositions applicables aux zones naturelles



#### Ajout d'une pièce 4.2 « annexes réglementaires

*Comportant les dispositions à prendre en compte (risques, recommandations architecturales ou paysagères, etc.)  
Description des STECAL et changements de destination autorisés en zones A et N*

Le **TITRE II du nouveau règlement** rappelle les différentes législations et éléments généraux qui s'appliquent au territoire. Ces dispositions sont maintenues et actualisées à l'instar des voies bruyantes, des références juridiques aux articles des codes de l'urbanisme et de l'environnement, des règles dans les lotissements, des secteurs à risques, des adaptations mineures, la reconstruction à l'identique, etc.

De plus, certaines dispositions ont été ajoutées et complétées pour parfaire l'information des pétitionnaires. Elles concernent notamment :

- les règles spécifiques qui s'imposent en matière de stationnement : pour les logements locatifs sociaux, les résidences étudiantes ou personnes âgées, les secteurs proches de la gare.
- les reculs obligatoires le long des cours d'eau en application du SAGE Nappe de Beauce
- l'application de la loi ALUR

La plupart de ces compléments et actualisations résultent d'évolutions de la réglementation nationale (codes de l'Urbanisme ou de l'Environnement) et des documents supra-communaux (exposés et détaillés en partie 3 du présent rapport) qu'il convient de prendre en compte dans le PLUI.

Les « annexes réglementaires » séparées en pièce n°4.2, répond aux objectifs du PADD renforcés

- concernant la valorisation de la biodiversité remarquable ou ordinaire
- concernant la préservation et valorisation du patrimoine et de l'identité urbaine ou paysagère de la commune
- concernant l'environnement
- concernant la maîtrise de la consommation foncière et l'inscription de STECAL

Elles contiennent ainsi des éléments sur :

- Liste des essences à planter recommandées
- Recommandations en zones à risques de retrait-gonflement des argiles
- Note sur l'intégration des panneaux solaires
- définition des possibilités de STECAL et changements de destination autorisés en zones A et N

Les TITRES III à IV comprennent les dispositions réglementaires propres à chaque zonage. Initialement rédigés en 16 articles (dont 2 ont été supprimés par la Loi ALUR en 2014), ces règlements de zones s'organisent en 3 grandes parties présentées ci-dessous :

## Le PLU actuel

### 16 articles par zones

1 et 2	Occupations des sols interdites ou autorisées sous conditions
3	Desserte et accès des terrains
4	Desserte par les réseaux
5	Superficie minimale des terrains ( <i>Supprimé par la loi ALUR</i> )
6	Implantation des constructions / voies et emprises publiques
7	Implantation des constructions / limites séparatives
8	Implantation des constructions / autres construct° sur même terrain
9	Emprise au sol du bâti
10	Hauteur maximale
11	Aspect extérieur du bâti
12	Stationnement
13	Espaces libres et plantations
14	Coefficient d'occupation des sols ( <i>Supprimé par la loi ALUR</i> )
15	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
16	Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques



## Le nouveau PLU

### 3 grandes parties par zones

<b>1</b>	<b>USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>
1	Autorisations d'usages et d'affectation
2	Limitations et conditions particulières
3	Conditions de mixité fonctionnelle et sociale
<b>2</b>	<b>CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b>
4	Implantation des constructions
5	Volumétrie et gabarits des constructions
6	Qualité des constructions
7	Qualité de traitements des abords des constructions
8	Stationnements
<b>3</b>	<b>EQUIPEMENTS, DESSERTE ET RESEAUX</b>
9	Desserte par les voies publiques et privées
10	Desserte par les réseaux publics (eau, assainissement, déch énergie, communications...)

## 5.2 – USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### QUE PEUT-ON CONSTRUIRE ?

L'ancien règlement faisait référence à 9 catégories de constructions, le nouveau règlement est complété en prévoyant 5 familles et 20 catégories de constructions.

#### DU PLU actuel

##### 9 CATEGORIES

- Habitat
- Commerce
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Artisanat
- Equipement
- Hôtellerie
- Agricole ou forestier

#### Au PLU nouvelle génération

##### 5 FAMILLES

##### 20 SOUS-CATEGORIES

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>HABITAT</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement,</li> <li>• Hébergement</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail,</li> <li>• Restauration,</li> <li>• Commerce de gros,</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique,</li> <li>• Cinéma</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,</li> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires,</li> <li>• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,</li> <li>• Salles d'art et de spectacles,</li> <li>• Equipements sportifs,</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• exploitation agricole</li> <li>• exploitation forestière</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie,</li> <li>• Entrepôt,</li> <li>• Bureau,</li> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>

### DANS QUELLES CONDITIONS ?

#### 🚫 INTERDITS

Pour assurer une meilleure lecture des conditions, les autorisations sont regroupées sous deux critères :

#### 📍 AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances :

- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :
- Zones soumises à risques d'inondations
- Dans les zones humides
- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres
- Éléments recensés au titre de l'article L151.19 ou L151.23 du CU
- Terrains cultivés ou jardinés à protéger
- Risques liés à la présence de cavités souterraines
- Périmètres de captages d'eau
- ...

#### 📍 AUTORISES sous conditions particulières propres à la zone et notamment des OAP

- Habitat dans les zones d'activités ou agricoles, limité au strict nécessaire pour le bon fonctionnement de ces activités (exploitants ou personnel en charge de leur surveillance et gestion...)
- Activités de tourisme et hébergement hôtelier
- Commerces
- Conditions et principes d'aménagement sur les secteurs couverts par les OAP
- Etc.

**SUR LE VAL DROUETTE, CELA SE TRADUIT PAR :**

USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UAa	UAb	UAc	UAv	UBa	UBb	UBc	UBd	UC aetb	UD a etb	UL	UX	UXa
Exploitation agricole	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Exploitation forestière	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Logement	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Hébergement	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Artisanat et commerce de détail	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘ / ⊘	⊘	⊘	⊘
Restauration	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Commerce de gros	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Hébergement hôtelier et touristique	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Cinéma	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Locaux accueillant du public des administrations publiques	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Établissements d'enseignement	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Établissements de santé et d'action sociale	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Salles d'art et de spectacles	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Équipements sportifs	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Autres ERP	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Industrie	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Entrepôt	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Bureau	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘

⊘ Interdits ⊘ autorisés ⊘ conditions particulières

USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	1AUB	1AUC	1AUX	2AU	A	Ap	Ac	A*	N	NL	Ntvb	Npo	N*
Exploitation agricole	🚫	🚫	🚫	🚫	🟢	🚫	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢
Exploitation forestière	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢
Logement	🟢	🟢	🟡	🚫	🟡	🚫	🟡	🟡	🟡	🚫	🚫	🚫	🟡
Hébergement	🟢	🟢	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫
Artisanat et commerce de détail	🟢🟡	🟢🟡	🟢🟡	🚫	🚫	🚫	🚫	🟡	🚫	🚫	🚫	🚫	🟡
Restauration	🟢🟡	🟢	🟢	🚫	🚫	🚫	🚫	🟡	🚫	🚫	🚫	🚫	🟡
Commerce de gros	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	🟢🟡	🟢🟡	🟢	🚫	🚫	🚫	🚫	🟡	🚫	🚫	🚫	🚫	🟡
Hébergement hôtelier et touristique	🚫	🟢	🟢	🚫	🟢🟡	🚫	🚫	🟡	🚫	🚫	🚫	🚫	🟡
Cinéma	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫
Locaux accueillant du public des administrations publiques	🟢	🟢	🟢	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	🟢	🟢	🟢	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫
Établissements d'enseignement	🟢	🟢	🟢	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫
Établissements de santé et d'action sociale	🟢	🟢	🟢	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫
Salles d'art et de spectacles	🟢	🟢	🟢	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫
Équipements sportifs	🟢	🟢	🟢	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🟡	🟡	🚫	🚫	🚫
Autres ERP	🟢	🟢	🟢	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🟡	🟡	🚫	🚫	🚫
Industrie	🚫	🚫	🟢🟡	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🟡	🚫
Entrepôt	🚫	🚫	🟢🟡	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🟢
Bureau	🟢🟡	🟢🟡	🟢	🚫	🚫	🚫	🚫	🟡	🟢	🟢	🚫	🚫	🟢
Centre de congrès et d'exposition	🚫	🚫	🟢	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🟢	🟢	🚫	🚫	🟢

🚫 Interdits    🟢 autorisés    🟡 conditions particulières

## 5.3 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### COMMENT CONSTRUIRE ET AMENAGER SON TERRAIN ?

Ce chapitre définit les règles suivantes :

#### pour réglementer les gabarits de constructions et les droits à construire sur les terrains:

- Emprise au sol, hauteurs, imperméabilisation des sols, espaces verts minimum sur une parcelle
- Implantation des constructions ?
- Stationnements : normes, nombre, réalisation ?

#### pour réglementer la qualité des constructions et d'aménagements des abords ou espaces libres :

- Matériaux, formes de toitures et des ouvertures, annexes, clôtures ....?
- plantations obligatoires : types d'essences à planter, nombre ?
- etc.
- 

#### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine et de la place restante qui est faite aux espaces verts ou espaces libres.

Elle est réglementée dans l'ensemble des zones pouvant accueillir des constructions. Elle concerne à la fois les constructions principales et les constructions annexes (non dédiées à l'usage principal) et les surfaces extérieures imperméabilisées. Ainsi, il est utile de rappeler que la définition de l'emprise au sol intègre les terrasses et les piscines et les constructions.

Des dispositions spécifiques sont prévues pour des surélévations de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes d'emprise imposées, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, ou lorsque les travaux ont pour but une amélioration des performances énergétiques par isolation par l'extérieur.

#### Les hauteurs de bâti

La hauteur des constructions constitue également un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier.

Les hauteurs spécifiées sont générales sur l'ensemble des zones urbaines pour tenir compte d'une silhouette de ville et de village où les hauteurs caractéristiques dominantes sont de l'ordre de R+1 +C (10 m au faitage).

Cependant, à Epernon et dans le coeur de ville de Hanches, des secteurs accueillent des constructions de plus grandes hauteurs (zones UAb, zones UC et zones UD).

Dans les zones d'urbanisation future 1AUB et 1AUC, les hauteurs s'inscrivent dans les hauteurs des zones habitées limitrophes pour assurer une bonne insertion dans les paysages.

Dans les zones d'activités, la règle est différente et tient compte des gabarits des établissements installés : 15 m avec des possibilités pouvant aller jusqu'à 20 m selon les configurations des terrains (pentes...)

#### Evolutions du PLUI

*Des évolutions ont été apportées pour prendre en compte la nécessité de favoriser la construction au sein des zones bâties existantes ou dans les secteurs de projets identifiés, tout en assurant une densification maîtrisée et en maintenant des espaces verts et perméables (voir espaces libres et plantations).*

*La définition de l'emprise au sol est généralisée aux surfaces « imperméabilisées ».*

#### Evolutions du PLUI

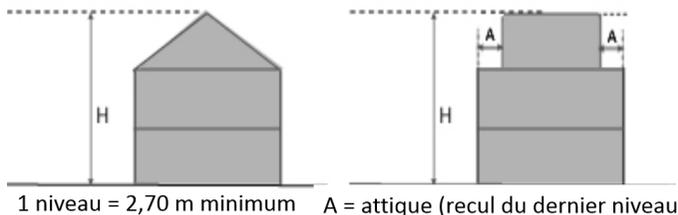
*Peu d'évolutions.*

*Les hauteurs de bâti sont homogénéisées pour assurer le respect des vélums communs sur les différentes communes en distinguant toutefois :*

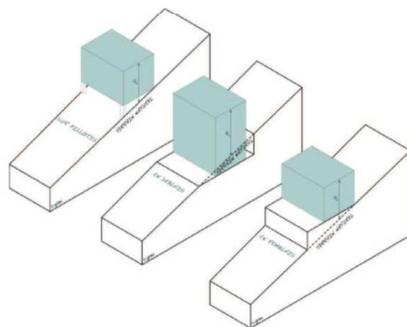
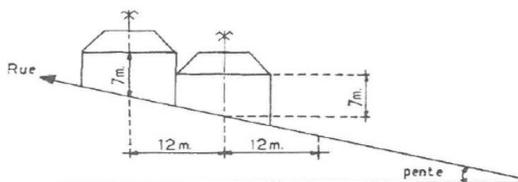
- les coeurs de villes ou villages
- les secteurs urbains spécifiques (ensembles collectifs, et les ZAC)
- les zones d'activités

### Hauteurs maximales

Hauteurs	Nombre de niveaux
6 m égout	R + 1
7 m égout	R+1
8 m égout	R+1
8,5 m égout	R+ 2



### Terrains en pente



### Espaces libres et plantations

Dans les zones urbaines, les dispositions de cet article visent trois objectifs complémentaires :

- Le premier : maintenir une trame verte et paysagère dans les tissus urbanisés. Certaines zones sont concernées par des espaces boisés classés (EBC).
- Le second s’inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre ou peu imperméabilisés qui atténuent les effets du ruissellement et participent à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Les surfaces minéralisées devront privilégier les matériaux ou techniques semi-perméables ou naturelles.
- le troisième vise le respect des paysages et des arbres existants et l’obligation de plantations.
- la végétation ou les espaces paysagers ou zones humides identifiés au titre de l’article L151.19 ou L151.23 du CU devront être préservés.

Les coefficients minima à respecter dans les zones réglementaires sont rappelés ci-joint.

### Evolutions du PLUI

Evolutions sur chacun des 3 objectifs visés ci-contre :

- application d'un « coefficient de végétalisation » sur les terrains
- exigences de plantations et de conservation des arbres et sujets végétaux existants de taille importante
- compléments sur la liste des plantations et végétaux recommandés ou à éviter figurant en pièces annexes 5b

Zonage PLU	Coefficient d'espaces végétalisés				
UA	UAa	UAb1	UAb2	UAc	UAv
	10%	5%	10%	10%	20%
UB	UBa	UBb	UBc	UBd	
	25%	40%	50%	70%	
UC	30%				
UD	UDa	UDb			
	15%	25%			

Zonage PLU	Coefficient d'espaces végétalisés			
UL	Non réglementé sur les terrains destinés aux équipements publics ou collectifs. Autres cas 10%			
UX	UX	UXa		
	20%	20%		
1AU	1AUB	1AUC	1AUX	
	40%	40%	20%	
2AU	Non réglementé.			

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le PLUI vise à prendre en compte les formes urbaines existantes, permettre leur évolution en harmonie avec l'environnement urbain propre de chaque quartier et protéger le patrimoine bâti existant.

Les règlements des zones urbaines UA les plus denses et regroupant les tissus anciens ou traditionnels prévoient des fronts bâtis ou implantation à l'alignement.

En revanche dans les zones UB, UC et les zones d'urbanisation future 1AU B et C, des reculs de la voie (5 m de l'alignement en général) sont prévus.

Les zones d'activités ou de ZACs ont leurs propres dispositions répondant aux projets.

Dans la plupart des zones, des dispositions particulières sont prévues pour tenir compte notamment des aménagements/extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposées, ou dans des situations particulières (en limite de cours d'eau, équipements et ouvrages publics ou d'intérêt collectifs, isolation par l'extérieur de constructions existantes, etc.).

Les règles en cas de division foncière doivent garantir le respect des prospects sur chacune de parcelles issues de la division.

#### Evolutions du PLU

Articles reformulés pour présenter plus clairement :

- la règle générale
- des dispositions particulières pour certains cas

Homogénéisation des règles selon la nouvelle nomenclature de zonages entre les 5 communes

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il s'agit de prendre en compte les formes urbaines existantes et de favoriser des modes d'implantations respectueux des caractéristiques de la trame urbaine, tout en permettant une certaine densification dans les sites appropriés (zones UA et ses secteurs, UBa, UBb, UBc, UBd, UD a et b, et 1AUB et 1AUC).

Dans les zones urbaines, la règle générale consiste à s'implanter en retrait ou en limites séparatives selon les zones et leurs caractéristiques.

#### Evolutions du PLU

Certaines évolutions apportées (voir tableau page suivante)

Ajout et complément des dispositions particulières pour clarification et mise en

Des distances de recul diffèrent selon les zones pour tenir compte des formes urbaines générales et du caractère paysager et arboré des terrains. Une distinction est faite selon les ouvertures pratiquées ou existantes en façades, de manière à prendre en compte l'éclairage des pièces et les problématiques de voisinage et recule de « courtoisie ».

Dans la plupart des zones, des dispositions particulières sont prévues pour tenir compte notamment des aménagements/extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposés, des éléments de végétation remarquables, ou dans des situations particulières (en limite de cours d'eau, équipements et ouvrages publics ou d'intérêt collectifs, isolation par l'extérieur de constructions existantes, etc.).

Les règles en cas de division foncière doivent garantir le respect des prospects sur chacune de parcelles issues de la division.

cohérence des différentes zones.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Cet article régleme l'implantation des constructions entre elles sur un même terrain. Les dispositions prévues visent prioritairement à garantir un bon niveau d'éclairage pour les bâtiments et des reculs entre bâtiments permettant de préserver les caractéristiques de la trame urbaine de chaque quartier.

Les règles en cas de division foncière doivent garantir le respect des prospects sur chacune de parcelles issues de la division.

Chaque article comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des aménagements/extensions de constructions existantes, les bâtiments annexes et les ouvrages publics ou d'intérêt collectif, isolation par l'extérieur de constructions existantes, etc.

#### Evolutions du PLU

Clarifications et simplifications des règles notamment dans les zones UB, pour les cas de divisions foncières

## Les règles de stationnement

Les dispositions concernant le stationnement doivent permettre d'intégrer dans tous les projets (construction, aménagement ou extension créant des logements ou activités), la réalisation des places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction.

Il s'agit en particulier de minimiser l'encombrement des voies publiques par des exigences trop faibles au sein des terrains.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Les besoins en stationnement demeurent importants (taux de motorisation élevé) et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement ou d'activités.

En matière d'équipements, les besoins sont simplifiés et généralisés.

De plus, des obligations de réalisation d'emplacements pour les deux-roues sont imposées.

Enfin, il doit être prévu des places permettant la recharge de véhicules électriques.

Ces dispositions et nouvelles normes précisées répondent à la mise en comptabilité avec le PDUIF.

Les modalités d'application des règles (nombre, surfaces, modes de calcul, etc.) sont précisées sur chaque zone.

Enfin, dans les zones naturelles et agricoles notamment, l'utilisation de matériaux perméables ou des techniques limitant l'imperméabilisation des sols est préconisée pour leur aménagement.

### Evolutions du PLU

Maintien des normes et exigences de stationnement des véhicules motorisés.

Les modalités de réalisation ont été clarifiées et précisées.

En 1AUB, il sera réalisé au moins 1 place de jour. Cette disposition vise à limiter l'encombrement des espaces publics par la voiture.

Par ailleurs, des emplacements pour les deux-roues et les véhicules hybrides ou électriques devront être prévus avec des systèmes de recharge.

## Stationnements : autres exigences introduites

### Pour les deux-roues :

Obligations de réaliser des lieux ou locaux de stockage des 2-roues à raison de :

- 1,5% de la SDP dans les constructions de plus de 3 logements

### Véhicules hybrides ou électriques :

Obligations de prévoir des dispositifs de charges de véhicules hybrides ou électriques dans les parcs de stationnement publics ou privés de plus de 10 véhicules.

### Impossibilité de prévoir les places demandées sur le terrain

Possibilité d'aménager des places sur 1 terrain situé à moins de 150 m (propriété ou concession). **La taxe pour non réalisation des places a été supprimée**

### Dispositions particulières à moins de 500 m de la gare

1 place /logement et 0,5 places/logement social

## Aspect extérieur des constructions

Préserver l'identité et les qualités intéressantes des quartiers, et assurer le développement harmonieux des villes, et villages.

En conséquence, de nombreuses dispositions sur l'aspect des constructions sont prévues dans chacune des zones, adaptées à leur destination dominante (activités, habitat, équipement, etc.) ou à leur situation.

Elles concernent notamment :

- Toitures : pentes et terrasses, ouvertures, matériaux
- Façades : ouvertures, matériaux, teintes
- Patrimoine ou éléments intéressants
- Clôtures .....

Dans les zones agricoles ou naturelles, les matériaux naturels doivent être privilégiés.

Les règles prévoient une certaine diversité des formes urbaines (toits à pentes, matériaux traditionnels ou plus modernes, etc.).

### Evolutions du PLU

Evolutions assurant une meilleure lecture des obligations ou recommandations et clarifiant leur lecture par les pétitionnaires

Adaptations sur les thèmes des formes de toitures, d'ouvertures et d'harmonie de leur implantation, des matériaux réglementés et intégration des formes urbaines plus écologiques, pour tenir compte de l'évolution de la législation et de la réforme des autorisations d'urbanisme.

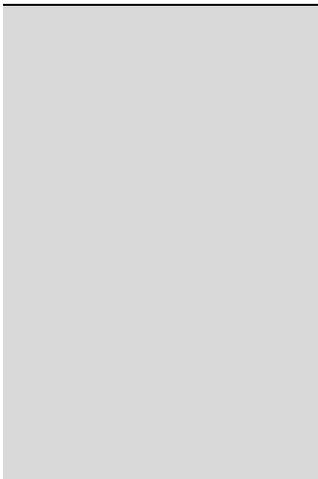
Insertion des recommandations architecturales et paysagères en annexe réglementaire

Sur les clôtures, s'agissant d'un élément complémentaire à la construction qui joue un rôle essentiel dans les ambiances urbaines, les règles prévoient des hauteurs à respecter et des aspects autorisés ou interdits. En bordure des zones naturelles ou agricoles et des cours d'eau, les clôtures seront ajourées et réalisées en matériaux naturels et plantés et perméables à la petite faune.

#### Des dispositions spécifiques

Par ailleurs, des recommandations architecturales et paysagères sont annexées (pièce n°4.2 du dossier de PLUI).

Enfin, le renvoi au SPR en cours d'approbation sur Epernon est effectué (règlement et servitudes d'utilité publique)



### Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Ainsi, il précise **les obligations en matière de performances énergétiques** :

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la loi impose à l'ensemble des constructions nouvelles de respecter la réglementation thermique en vigueur (dite RT2012). Il s'agit de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables en respectant des consommations variant entre 50 et 65 Kwh/m<sup>2</sup>/an. A titre indicatif, la plupart des constructions de logements réalisées dans les années 80, 90 et 2000 sont sur des bases de consommations avoisinant les 100 à 250 Kwh/m<sup>2</sup>/an.

Le PLUI, conformément à la loi, permet de déroger aux règles de gabarits (hauteurs, emprises, implantation) dans le cas de réalisation d'une isolation par l'extérieur sur des constructions existantes. Cette disposition permet d'inciter les pétitionnaires ou propriétaires à la rénovation énergétique de leurs biens, en considérant que les immeubles les plus anciens sont justement les plus énergivores.

Il précise également **les obligations en matière d'intégration des dispositifs producteurs d'énergie renouvelable**

Ces règles sont adaptées pour maintenir le principe d'une bonne intégration dans l'environnement urbain, avec des restrictions et une attention particulière sur les constructions situées dans le cœur de ville et aux abords des monuments historiques. Les annexes réglementaires 4.2 donnent quelques recommandations en termes d'implantation des dispositifs solaires.

Ces dispositions sont appliquées dans toutes les zones concernées par des constructions.

## 5.4 EQUIPEMENTS ET DESERTE EN RESEAUX

### QUELS RACCORDEMENTS AUX RESEAUX ?

Ce chapitre définit les règles suivantes :

- Accès et desserte obligatoire ?
- Gestion des eaux pluviales sur le terrain ?
- Assainissement collectif ou individuel ?
- Réseaux d'énergie et de communications ?

## Les conditions de desserte par les voies et réseaux

### Par les voies et accès

L'article 8 définit les règles et modalités d'accès et de desserte des terrains. Il est écrit de manière globalement semblable pour l'ensemble des zones dont la vocation dominante est similaire.

Les règles visent deux éléments essentiels, à savoir s'assurer que :

- les constructions seront accessibles à tous véhicules et notamment aux services d'incendie et de secours ou de collecte des déchets ;
- les accès et largeurs de voies soient étudiés en fonction de l'importance du projet et du nombre de logements ou d'activités desservis dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic, d'autre part.

Afin de préciser ces notions, des largeurs d'accès sont fixées :

- Au moins 3,50 mètres de largeur
- Au moins 5 m s'il dessert plus de 5 logements ou 200 m<sup>2</sup> d'activités.

#### Pour les voies nouvelles :

- au moins 6 mètres d'emprise avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.
- au moins 4 mètres minimum si la voie n'excède pas 50 mètres et ne dessert pas plus de 5 logements.

Ainsi, le PLUI impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes et l'adaptation des voies aux trafics.

### Par les réseaux

L'article 9 rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les obligations et modalités de raccordement au réseau d'eau potable : ainsi l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public ou éventuellement par puits ou forage accordée par

### commentaires

Quelques évolutions de forme facilitent l'application de cet article. la notion d'accès a été précisée.

Précision de la règle des accès dans les zones résidentielles et économiques. Il s'agit en particulier :

- d'assurer la bonne configuration de l'accès avec le programme de construction desservi (nombre de logements ou de m<sup>2</sup> d'activités)
- d'éviter la multiplication des accès sur voies et de préserver une harmonie des clôtures.

Actualisation des obligations termes de gestion des eaux pluviales à la parcelle : obligation de gérer les eaux à la parcelle avant tout rejet dans le réseau public si besoin, actualisation d

l'ARS.

Il définit également la gestion de l'assainissement à la parcelle.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale : à l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau collectif d'eaux usées est obligatoire pour les eaux domestiques, sauf pour les zones d'assainissement autonome (non collectif ou en SPANC).

Pour tout déversement d'eaux autres que domestiques et pour les établissements industriels ou artisanaux, des prescriptions spécifiques sont obligatoires.

Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, les débits rejetés dans le réseau public doivent être limités, après mise en œuvre obligatoire, aux frais du pétitionnaire, de techniques de rétention et/ou d'élimination des eaux pluviales sur la parcelle privative. Les conditions de d'infiltration et de stockage sont déterminées selon le règlement d'assainissement et préconise des infiltrations par puisard ou des retenues d'eau permettant de ne pas excéder des débits de fuite de 1l/s/ha pour des pluies d'occurrence centennale.

Enfin, il règlemente également les réseaux divers (télécommunications, électricité, gaz, etc.) qui doivent être réalisés systématiquement en souterrain.

dimensionnements d'ouvrages et débit de fuite imposé.

Quelques évolutions formelles de rédaction pour faciliter son application.

# 6. AUTRES DISPOSITIONS LIMITANT OU ORIENTANT L'UTILISATION DES SOLS

## 6.1 EN FAVEUR DE LA DIVERSITE DE LOGEMENTS ET MIXITE SOCIALE

Rappelons que Le Val Drouette s'est pleinement inscrit dans la démarche de PLH pour définir une programmation de logements entre 2016-2021 et dans un SCOT relativement précis en termes de programmation de logements.

Le projet de PLUI prévoit comme énoncé dans le rapport dans la 1<sup>ère</sup> partie (chapitre HABITAT et les potentiels résidentiels) la production de 660 logements répartis entre les communes et assurés à 75 % dans les tissus urbanisés et à environ 25% dans les zones d'extension prévue et limitées à 9.3 ha en 1AU, pouvant être complétées dans la limite de 14 ha après 2025 selon les besoins pour atteindre les objectifs fixés.

**Les dispositions réglementaires mises en place en vue de répondre aux besoins en termes de logements et de diversité de l'habitat :**

Orientations	Traduction réglementaire
Orientations d'Aménagements et de Programmation sur des secteurs de projets	Les 12 OAP portant sur des secteurs de projet à vocation résidentielle permettent de réaliser environ 370 logements dont environ 100 logements sociaux.
OAP de densification	Cette OAP générale porte sur les zones pouvant accueillir des logements dans des contextes urbains bien constitués (UA et ses secteurs et UBa et b). Elle impose de réaliser un minimum de logements (densités logts /ha définies) sur des terrains de plus 3 500 m <sup>2</sup> . Cette OAP peut favoriser la réalisation de près d'une cinquantaine de logements dans les tissus urbains.
Dispositions réglementaires dans les zones	Dans les UA, UBa et UBb, les programmes résidentiels de plus de 5 logements doivent comprendre la réalisation d'une part de logements aidés. cette part dépend de l'importance de l'opération (entre 5 et 10 logements ou plus de 10 logements) et impose des % légèrement différents. Outre les programmes prévus dans les OAP, cette disposition devrait renforcer l'offre de logements aidés sur le territoire et répondre ainsi aux objectifs et plans d'action du PLHI.

## 6.2 EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITE

L'essentiel des mesures en faveur de la biodiversité et de l'environnement naturel sont rappelées ici. Elles sont de plus développées dans la partie 5 du présent rapport sur l'évaluation environnementale.

### → Traduction de la trame verte et bleue

- Zonages Ntvb sur les réservoirs de biodiversité, la zone NATURA 2000
- Bande d'inconstructibilité de 50 m autour des réservoirs de biodiversité
- Pas d'EBC sur les réservoirs de biodiversité calcicoles
- Inscription d'éléments au titre de l'article L151. 23 du CU : éléments supports pour les continuités écologiques
- Bande d'inconstructibilité de part et d'autre des cours d'eau : les distances sont variables de 5 à 15 m

### → Prise en compte des zones humides

- Réalisation d'un inventaire sur les zones 1 AU : transcription de ces zones humides au titre du L151-23 du CU
- Indication des zones humides potentielles (relevés du SAGE et de la DREAL) à titre d'information et rappels du Code de l'environnement sur ces secteurs

### → Autres thématiques environnementales

- Indications des zones inondables (atlas des zones inondables de l'Eure-et-Loir, crue de 2016, atlas du risque remontée nappe phréatique),
- Indications des cavités souterraines (selon données connues non exhaustives – étude BRGM en cours)
- Informations sur les aléas retrait et gonflement d'argiles et recommandations d'études de sols sur les sites concernés
- Indication des sites pollués (BASOL),

## 6.3 EN FAVEUR DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI OU NATUREL

### Le recensement des éléments à préserver au titre de l'article L151.19 du CU

L'article L 151.19 du Code de l'urbanisme prévoit que les règlements de PLUI peuvent : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Plusieurs éléments bâtis ont été identifiés sur les 4 communes (sauf Epernon qui a un SPR) comme patrimoine remarquable ou identitaire à préserver : il s'agit de constructions, maisons

rurales ou maisons plus nobles anciennes, cours, murs de pierres, ponts, puits, fontaines, anciens corps de fermes, patrimoine historique, etc.  
Ils sont repérés aux plans de zonage, listés en annexe du règlement (4.3) et font l'objet de dispositions réglementaires en vue de leur mise en valeur.

**Le recensement des éléments à préserver au titre de l'article L151.23 du CU**

L'article L 151.23 du Code de l'urbanisme prévoit que les règlements de PLUI peuvent :  
« 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Ils sont repérés aux plans de zonage, listés en annexe du règlement (4.3) et font l'objet de dispositions réglementaires en vue de leur mise en valeur.

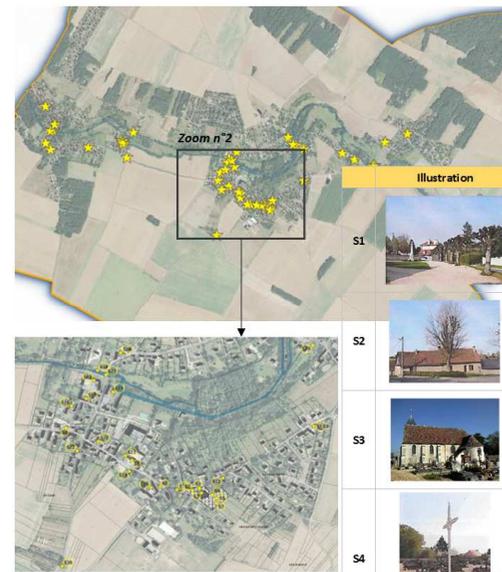
*Les effets de ce recensement sont transcrits dans le règlement des zones concernées, et notamment aux articles :*

**Partie 1 – article 2 : Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES :** les aménagements sur et à proximité des éléments recensés devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

*De plus dans les espaces recensés au titre du L151.23 du CU, les constructions sont limitées : extensions modérées ou locaux accessoires, limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise.*

**Partie 2 – article 5: Insertion urbaine, architecturale et environnementale :** les aménagements ou travaux réalisés sur ou à proximité des éléments recensés devront être conçus dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

**Partie 2 – article 6 : Insertion paysagère et aménagement des abords.**



**Identification du patrimoine en vue de sa préservation**

**Exemple de St Martin de Nigelles**

	Illustration	Dénomination	Adresse	Description	Intérêt
S1		Place de l'église	Rue de la Croix	Ensemble paysager datant de la 1ère moitié du XXème siècle comprenant notamment l'église Saint-Martin, le monument aux morts et un alignement de tilleuls	Paysager, architectural et urbain
S2		Arbre	Place du Sycomore	Élégant sycomore planté au carrefour Est de la rue principale du village.	Paysager
S3		Église du XIIIème siècle	Rue de la Croix	Église construite en grès à partir du XIIIème siècle et complétée lors du XVIème siècle par une tour-clocher et un collatéral à pignons.	Architectural
S4		Croix de cimetière	Rue de la Croix	Croix ornée de ferronneries, datant de la seconde moitié du XIXème siècle.	Architectural

**Exemple de Droue sur Drouette**

## 6.4 POUR LIMITER LES RISQUES, NUISANCES ET CONTRAINTES DIVERSES

En raison des nombreuses dispositions qui concernent le territoire en termes de contraintes à prendre en compte dans les projets d'urbanisme, les plans de zonages sont complétés par des plans des contraintes qui ont également une valeur réglementaire et sont à prendre en compte au même titre que les plans 5.1 présentés ci-avant.

Ces plans reprennent les différents éléments à prendre en compte dans les demandes d'urbanisme.

LIMITATIONS ET CONDITIONS PARTICULIERES		PLANS 5.1 Zonages et dispositions diverses	PLANS 5.2 Contraintes réglementaires
<b>Contraintes et risques</b>	Zones inondables	●	●
	Risques liés aux argiles		●
	Risque de cavité souterraine		●
<b>Nuisances</b>	Zone de bruit (Route/voie ferrée)		●
	Principe indicatif de déviation		●
	silos de Gas		●
<b>Mesures de Protections</b>	Zone archéologique		●
	Espaces boisés classés	●	
	Zone humide avérée	●	●
	Zone humide potentielle		●
	Captage eau potable		●
	ZNIEFF ou zone NATURA 2000		●
Éléments de patrimoine identifiés (bâti ou paysage)	●		
Éléments écologiques identifiés			

Les règlements écrits de chaque zone énoncent, dans les articles 2, les conditions d'aménagement ou de construction dépendant de chaque contrainte identifiée :

Zones inondables	Restrictions d'implantation le long des cours d'eau (au moins 15 m des berges) + conditions de réalisation des constructions (sous sols interdits, surélévation du 1 <sup>er</sup> plancher, pas d'obstacles à l'écoulement des eaux...)
Risques liés aux argiles	Recommandations de réaliser des études de sols pour vérifier le risque et disposer de recommandation sur les fondations à réaliser
Risque de cavité souterraine	Recommandations de réaliser des études de sols pour vérifier le risque et disposer de recommandation sur les fondations à réaliser
Zone de bruit (Route/voie ferrée)	Isolation des façades pour limiter le bruit au sein des constructions d'habitations ou d'équipements accueillant des publics sensibles
Principe indicatif de déviation	Il s'agit simplement d'une information qui ne présage pas de sa réalisation. Ce projet dépend du conseil départemental et devra faire l'objet de dossiers plus précis quant à son tracé s'il doit être réalisé.
silos de Gas	Principes d'interdiction et de restrictions des constructions dans les périmètres visés
Zone archéologique	Information sur les études éventuelles à réaliser sur un diagnostic archéologique et demande de l'avis de la DRAC
Espaces boisés classés	Interdictions de défrichements, de constructions, ou d'installations d'éléments mobiles, caravanes, etc. Coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation
Zone humide avérée	Interdictions de construire elle doit être préservée et valorisée Aménagements autorisés bien encadrés (plantations, déblais/remblais, gestion etc.)
Zone humide potentielle	Information sur la présence potentielle de zone humide Obligation de réaliser des études démontrant qu'il ne s'agit pas d'une zone humide ou préconisant des mesures compensatoires dans les cas contraires.
Captage eau potable	Respect des préconisations de l'hydrogéologue et restrictions de tout usage du sol qui pourrait compromettre la qualité des eaux de la nappe captée
ZNIEFF ou zone NATURA 2000	Informations. la zone NATURA 2000 est inconstructible
Éléments de patrimoine identifiés (bâti ou paysage) Eléments écologiques identifiés	Voir précédemment

## 6.5 LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'élaboration du PLUI a permis la mise à jour des emplacements réservés (ER).

Au regard des orientations retenues par le projet communal et des actions déjà réalisées, l'actualisation des emplacements réservés porte à 36 le nombre d'emplacements réservés retenus dans le PLUI dont :

- 2 à Droue sur Drouette
- 7 à Epernon
- 2 à Gas
- 21 à Hanches
- 3 à St Martin de Nigelles

Ils concernent des projets d'équipements ou d'espaces publics (exemples : liaisons douces, ouvrages techniques ou de réseaux, aménagement ou création de voirie, d'espaces verts, etc.)

Ils sont localisés sur le plan de zonage 5.1 et référencés dans un tableau indiquant leur surface et leur destination.