

La traduction réglementaire

Les principes du règlement écrit

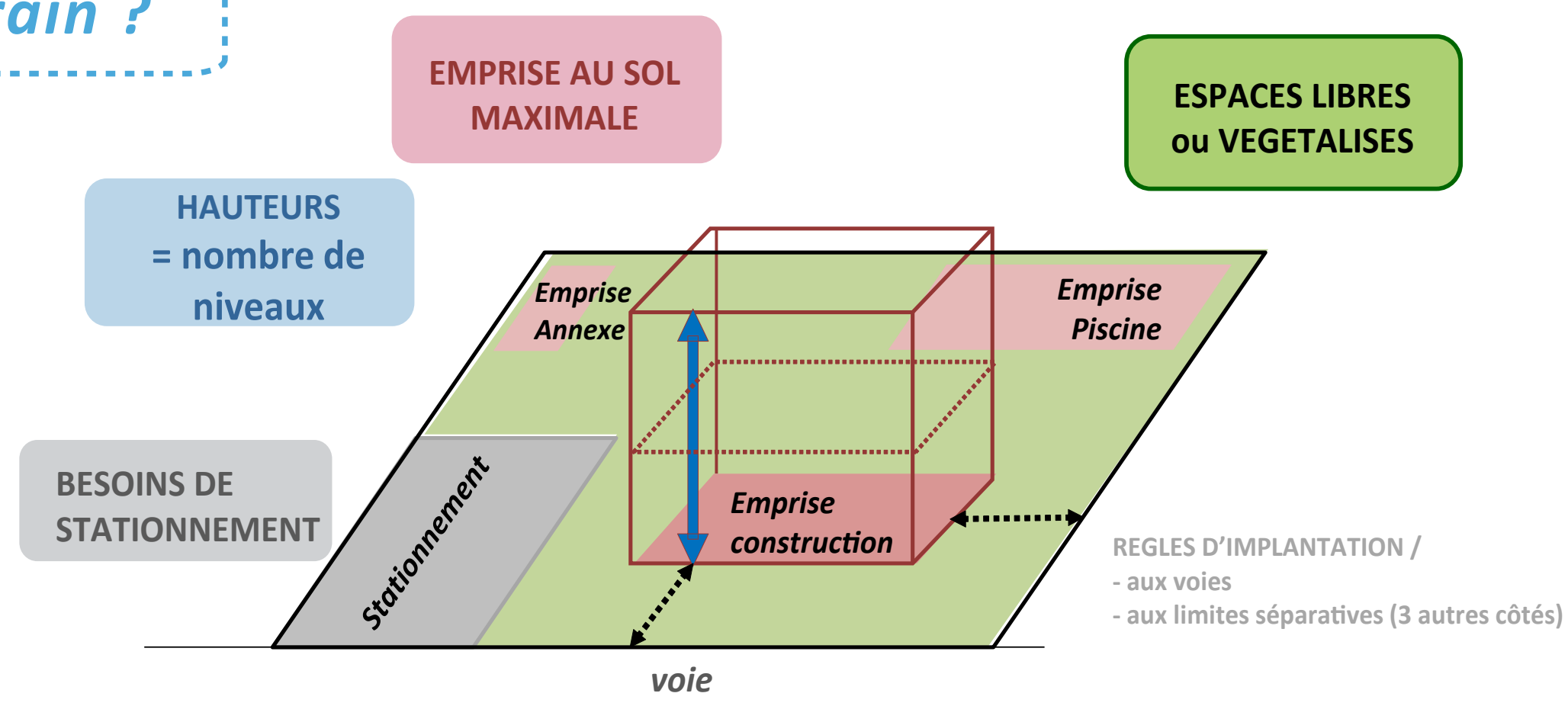
2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES

Comment se définit la constructibilité d'un terrain ?

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé (A.L.U.R. du 24 mars 2014), a supprimé les Coefficients d'Occupation des Sols (COS) et les tailles minimales de parcelles constructibles.

Ces deux règles étaient utilisées sur une large partie du territoire. Leur caducité peut conduire à une densification conséquente non souhaitable si le PLUI n'est pas mis en oeuvre.

Désormais, la constructibilité d'un terrain est cadrée par l'ensemble des dispositions illustrées sur le schéma ci-dessous, et en particulier par les règles d'emprise au sol du bâti, de hauteurs, d'emplacements nécessaires aux stationnements et d'espaces végétalisés à préserver sur les terrains.



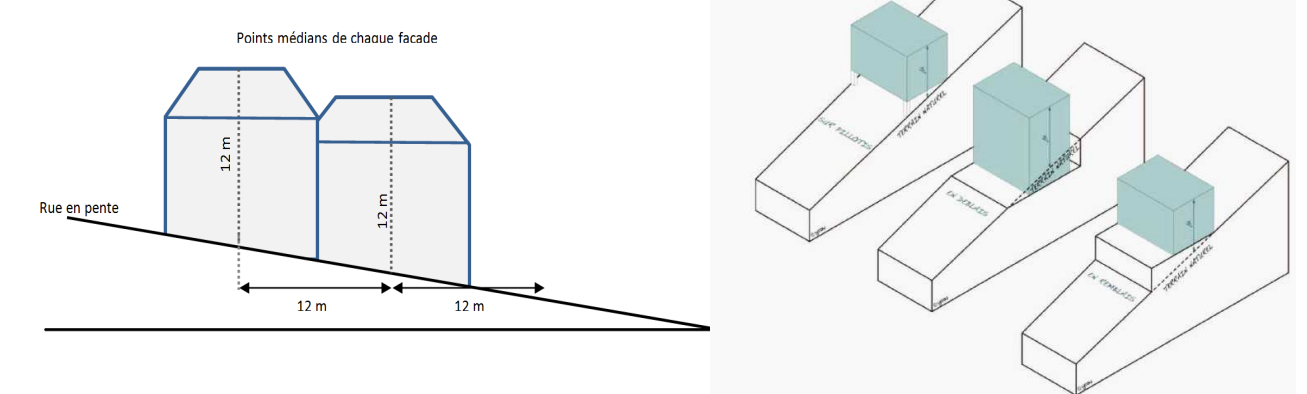
Comment est définie la hauteur maximale de la construction ?

Elles diffèrent d'une zone à l'autre : de 10 et 12 m dans les centres anciens, de 8 à 10 m dans les autres quartiers d'habitat (sauf ensembles collectifs d'Epernon) et 10 à 20 m dans les zones économiques.

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

1 niveau = 2,70 m minimum
A = attique (recul du dernier niveau)

Terrains en pente



Quelles sont les règles paysagères ?

Les espaces naturels et agricoles structurent largement les paysages du territoire du Val Drouette ; il est fondamental de préserver cette identité et de protéger les espaces cultivés, prairies, espaces boisés ou milieux humides et de fonds de vallée.

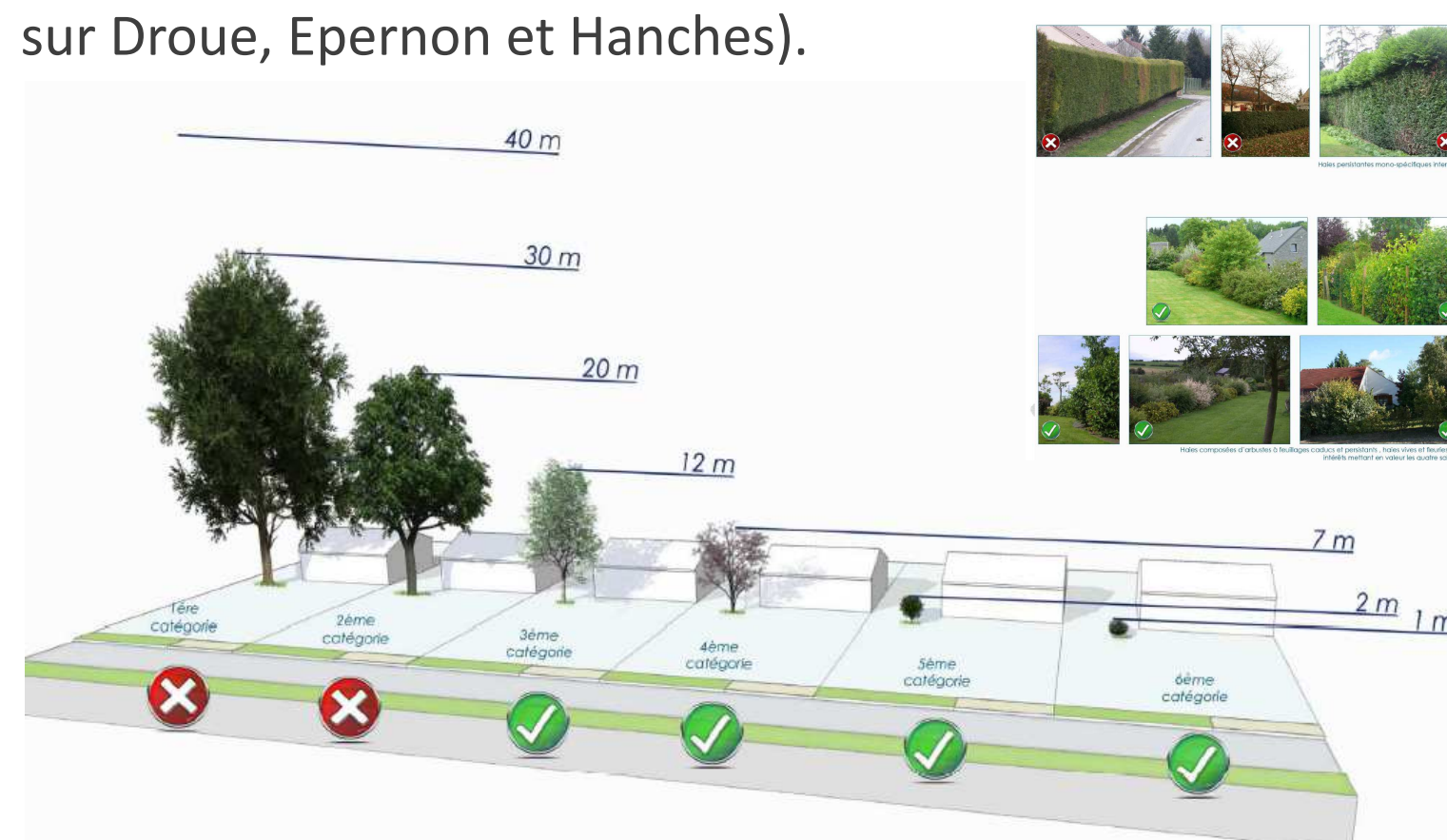
Le PLUI précise les règles paysagères et d'introduction du végétal dans les zones urbanisées ou dans les espaces de transition (entrées de ville, points de vue des coteaux ou lignes de crêtes, contours des villages, etc.)

Ainsi, le PLUI protège certains éléments paysagers ou plantés (haies, bois ou remises boisées, zones Ap pour la préservation des perspectives paysagères, prairies et abords de la Drouette ou du rû de Gas, mares souvent arborées, etc.)

Par ailleurs, le PLUI introduit dans les parties constructibles une obligation de maintien d'espaces végétalisés ou verts sur les parcelles (les surfaces sont différentes selon les zones aux typologies et densités bâties différentes).

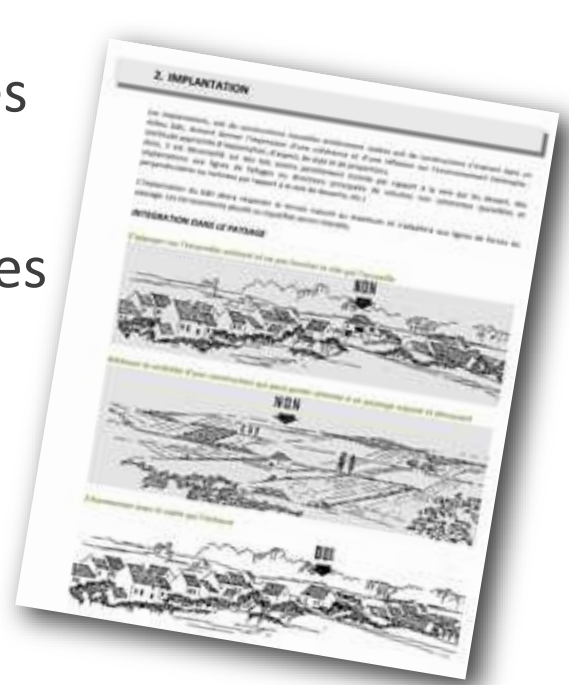
Il reprend également des obligations de plantations (arbres de haute tige) et formalise dans une annexe quelques précisions et conseils pour les réaliser (liste de plantations recommandées ou à éviter, conseils et bases pour l'implantation des végétaux selon leur taille et leur développement, etc.)

Enfin, le PLUI précise des principes d'aménagement paysager à respecter pour traiter les nouveaux fronts urbains à créer notamment avec les extensions de la Zone d'activités intercommunale sur Droue, Epernon et Hanches).



Quelles sont les dispositions architecturales ?

Elles concernent l'aspect et les formes de toitures (à pentes ou terrasses, matériaux interdits ou à éviter) des façades (ouvertures, matériaux, teintes privilégiées, intégration de dispositifs d'énergies renouvelables), les clôtures (hauteurs maximales ou minimales, aspect et matériaux autorisés ou interdits).



Ces dispositions ont été précisées dans le PLUI mais diffèrent selon les situations, pour tenir compte de l'environnement urbain (entrées de ville ou de villages, centre historique patrimonial d'Epernon, cœurs de villages traditionnels, extensions pavillonnaires, zones d'activités, etc.).

Par ailleurs, certains éléments bâtis (publics ou privés) sont identifiés comme remarquables en vue de leur préservation ou aménagement dans le respect de leurs qualités (murs de pierre, fermes traditionnelles, maisons de bourgs, etc.)