

PORTES EURELIENNES D'ILE DE FRANCE

TERRITOIRE DU VAL DROUETTE



# PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal



DROUE-SUR-DROUETTE  
EPERNON  
GAS  
HANCHES  
ST-MARTIN DE NIGELLES

Réunion  
publique

23 janvier 2018

# DEROULEMENT DE LA SOIREE

## Exposé (environ 1 heure)

- 1 Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal**  
*Objectifs, obligations, démarche et échéance, grands axes du PADD*
- 2 Les principes réglementaires généraux**  
*Zonages et règlement*
- 3 Les secteurs de projets**  
*Orientations d'Aménagement et de Programmation*

## La parole est à vous ...



# Echanges et débats

*Questions / réponses*



*Les demandes particulières ne seront pas évoquées dans cette réunion. Nous vous invitons à vous rendre dans vos mairies ou à la CC des Portes Euréliennes pour les questions individuelles.*

1

# Rappels sur le PLUI



Objectifs, obligations,  
démarche et échéances,  
grands axes du PADD

Par délibération  
en février 2015,  
le Conseil du Val  
Drouette définit

## 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

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

Les lois et textes  
dont

- Les Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement
- Lois GRENELLE de l'Environnement
- Loi ALUR 2014 et réforme du Code de l'Urbanisme 2016

Des schémas  
régionaux

- Schéma Régional de Cohérence écologique
- Schéma Régional Climat, Air, Energie
- Schéma Régional des Carrières
- Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- Plan Climat Energie Territorial
- Documents du Pays Chartrain (charte, trame verte et bleue)
- Etc.

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

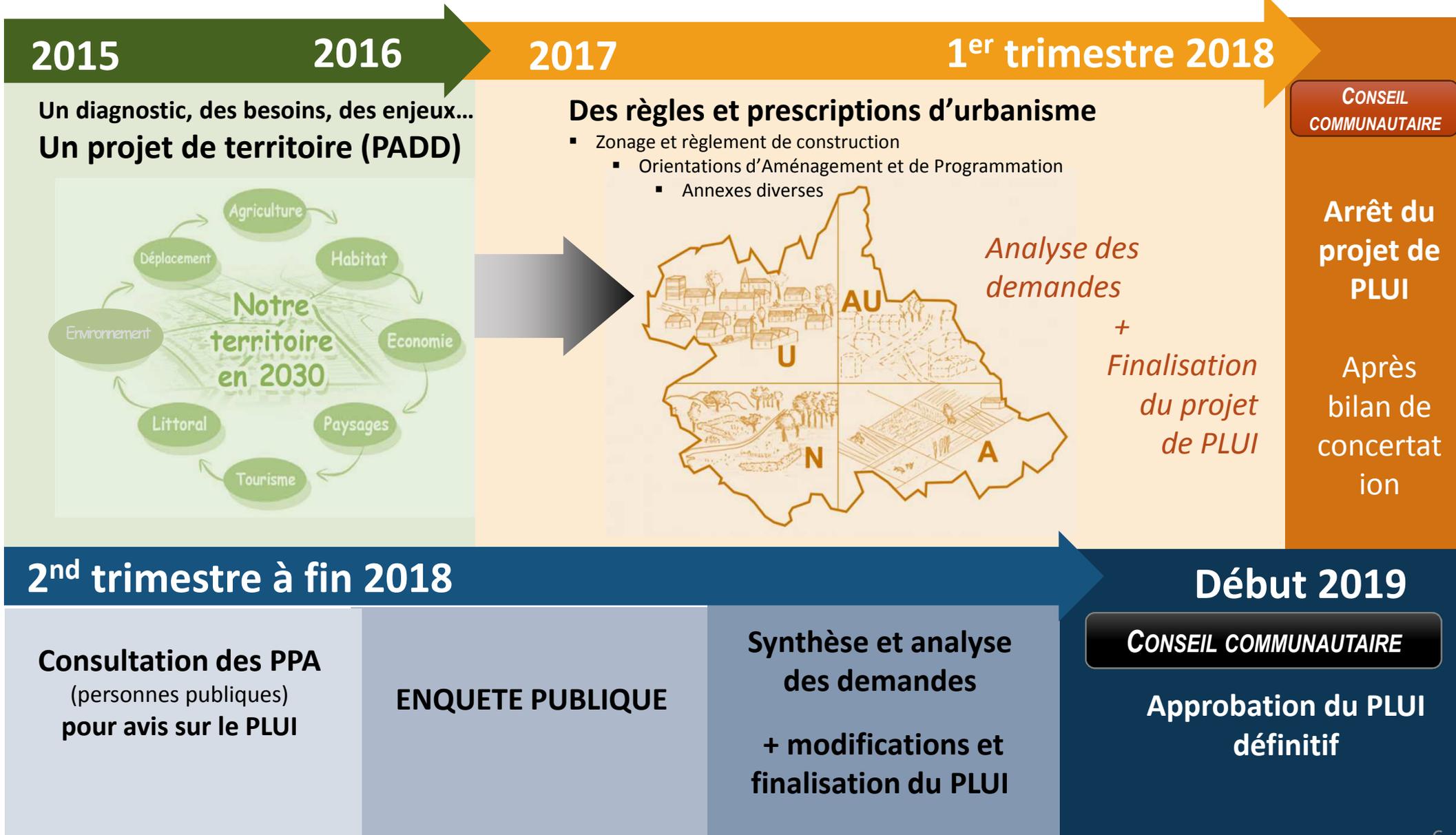
Le Schéma de Cohérence Territoriale du Canton de Maintenon, adopté  
le 10 mars 2015

Le Programme Local de  
l'Habitat adopté en 2016

Le site patrimonial remarquable  
En cours d'élaboration sur EPERNON

PLAN LOCAL  
D'URBANISME

Le PLUI établit **LE PROJET GLOBAL D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT A L'HORIZON 2030**, et définit **LES RÈGLES GÉNÉRALES D'UTILISATION DU SOL** sur le territoire des 5 communes.



Présenté en octobre 2016 aux PPA, débattu le 15 décembre 2016 en conseil communautaire  
Transmis en version définitive préalablement à cette réunion.

## AFFIRMER L'IDENTITE DU TERRITOIRE

1.1

*Valoriser les paysages  
diversifiés du Val Drouette*

1.2

*Conforter l'organisation  
urbaine du territoire*

1.3

*Valoriser et faire  
connaître les patrimoines  
val-dorasiens*

## CONFORTER LE DYNAMISME ET L'ATTRACTIVITE

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*

## FAVORISER LA GESTION ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

3.1

*Maintenir et développer la  
biodiversité*

3.2

*Agir face aux  
changements climatiques*

3.3

*Limiter les rejets et  
pollutions urbaines ou  
anthropiques*

3.4

*Informier et réduire la  
portée des risques  
nuisances*

# 2

# Les principes réglementaires



DROUE-SUR-DROUETTE  
EPERNON  
GAS  
HANCHES  
ST-MARTIN DE NIGELLES

1

## LES REGLEMENTS GRAPHIQUES

### *Plan de zonages*

### *Plan des « contraintes »*

périmètres liés aux protections, risques, nuisances

+

2

## LES REGLEMENTS ECRITS

### *Règlement de zones*

- Dispositions applicables à chacune des zones

### *Annexes réglementaires*

- Recommandations en zones argileuses
- Intégration panneaux solaires
- Liste de plantations recommandées
- Etc.

### Les objectifs

- Traduire le projet intercommunal avec un **zonage homogène et cohérent** entre les communes
- **Tenir compte des spécificités communales** (armature urbaine du PADD et caractéristiques patrimoniales, paysagères ou écologiques des 5 communes)
- **Simplifier et clarifier** les dispositions réglementaires
- **Renforcer l'information et la prise en compte des risques, nuisances**

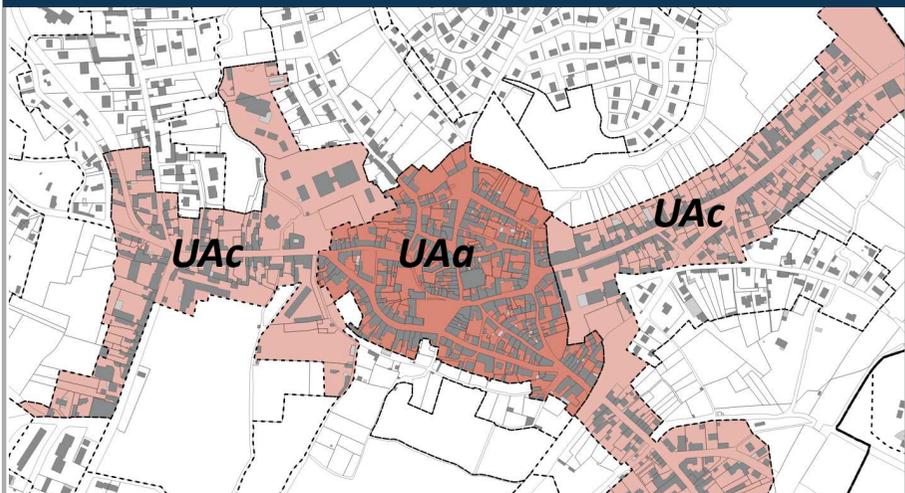
### LES ZONES URBAINES

	Epernon	Hanches	Gas	Droue/D.	St-Martin de N.
<b>UA</b> <i>Cœurs anciens / Centre bourgs</i>	UAa UAc	UAb1 UAb2		UAv	
<b>UB</b> <i>Extensions résidentielles</i>	UBa				
				UBb	
	UBc			UBc	
					UBd
<b>UC</b> <i>Ensembles collectifs</i>	UCa UCb				
<b>UD</b> <i>ZAC de la Savonnière</i>	UD				
<b>UL</b> <i>Équipements publics</i>	UL	UL		UL	
<b>UX</b> <i>Zones d'activités</i>	UX			UX	
	UXa				

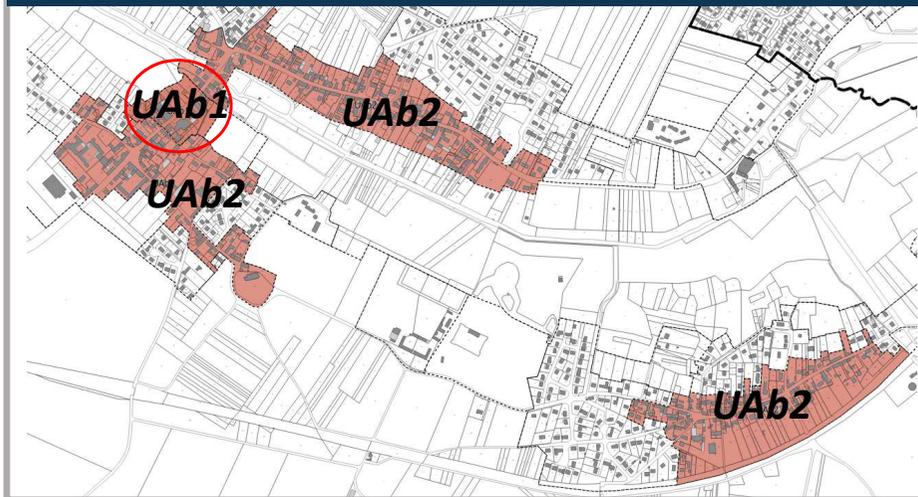
### ZONES UA - CENTRES ANCIENS

*Des entités distinctes selon leurs spécificités*

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

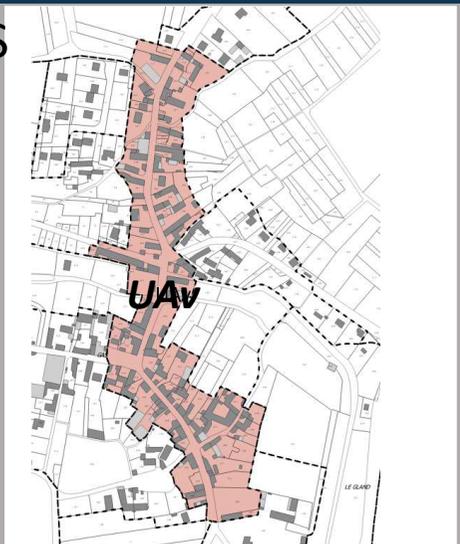


**Centre ville de Hanches (UAb1 et UAb2)**  
*projets de restructuration (ZAC Centre ville)*

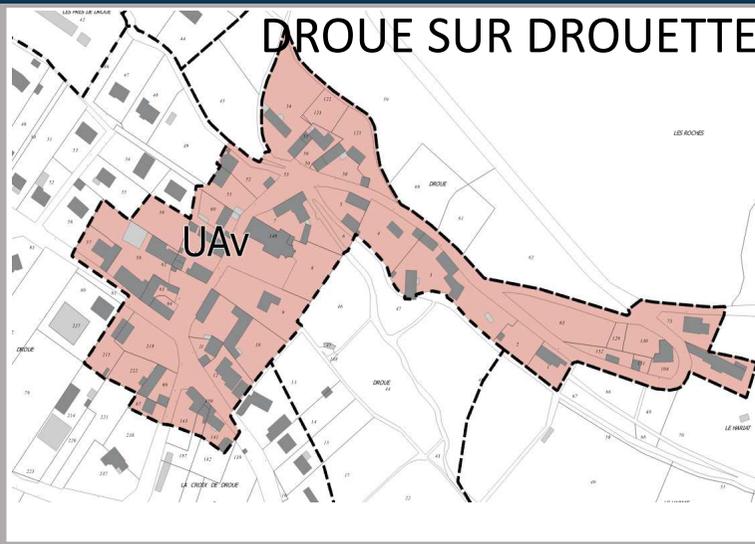


**Les cœurs de 3 villages (UAv)**

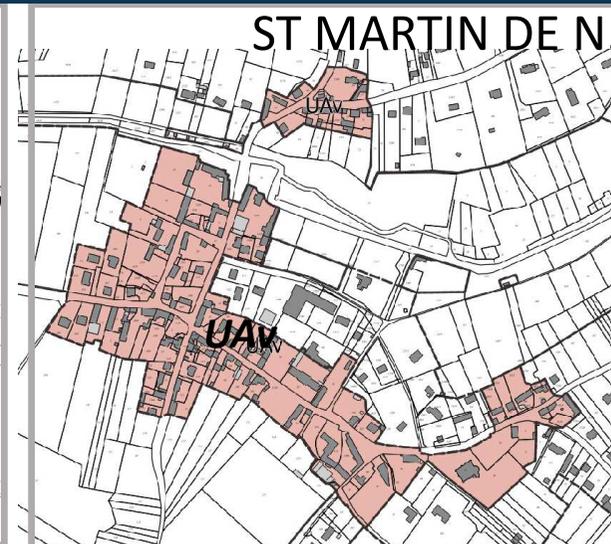
**GAS**



**DROUE SUR DROUETTE**



**ST MARTIN DE N.**



### ZONES UB – EXTENSIONS RESIDENTIELLES

4 zones UB distinctes



UBa

Zones  
d'habitations,  
groupées ou  
denses



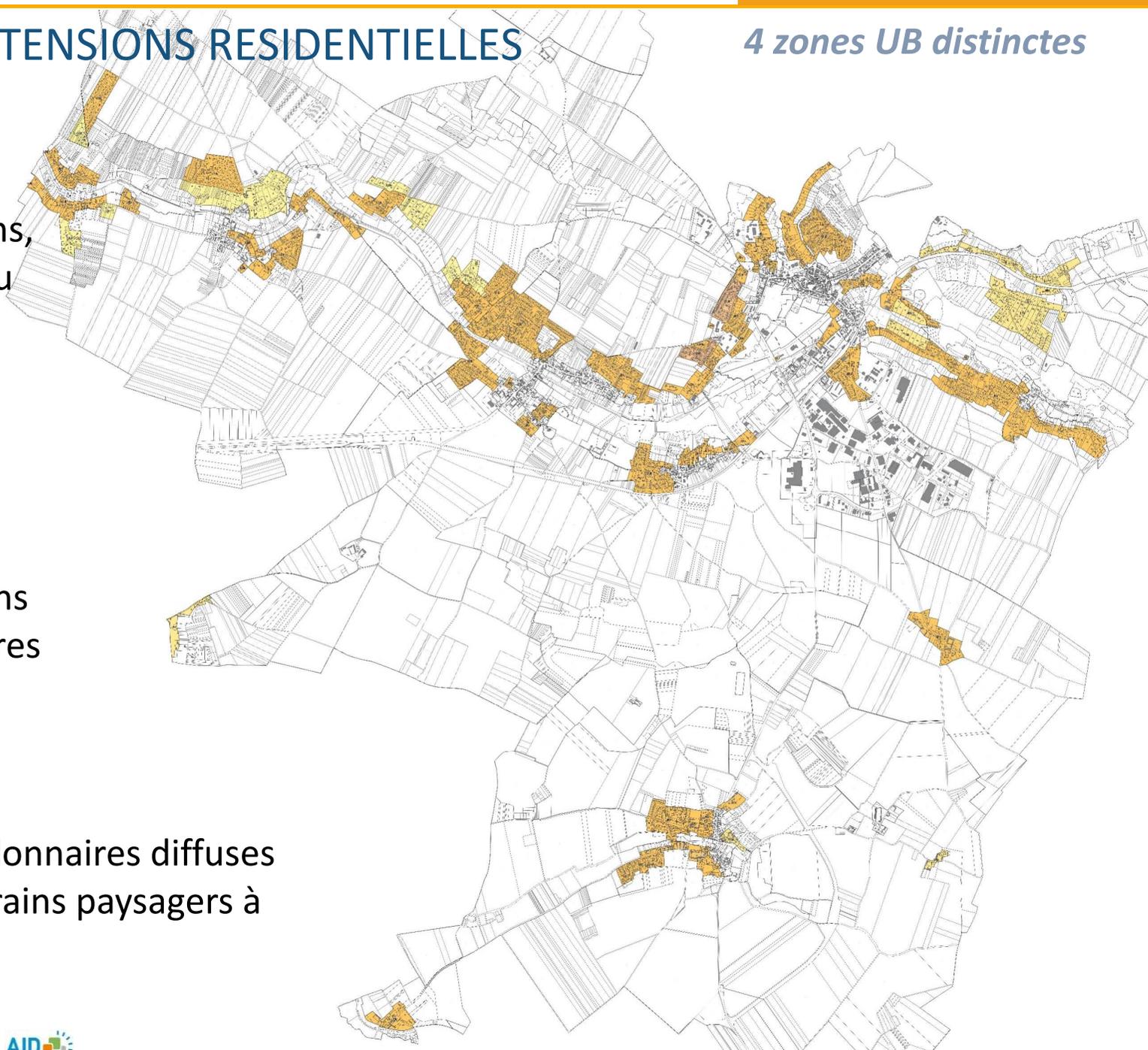
UBb

Zones  
d'habitations  
pavillonnaires



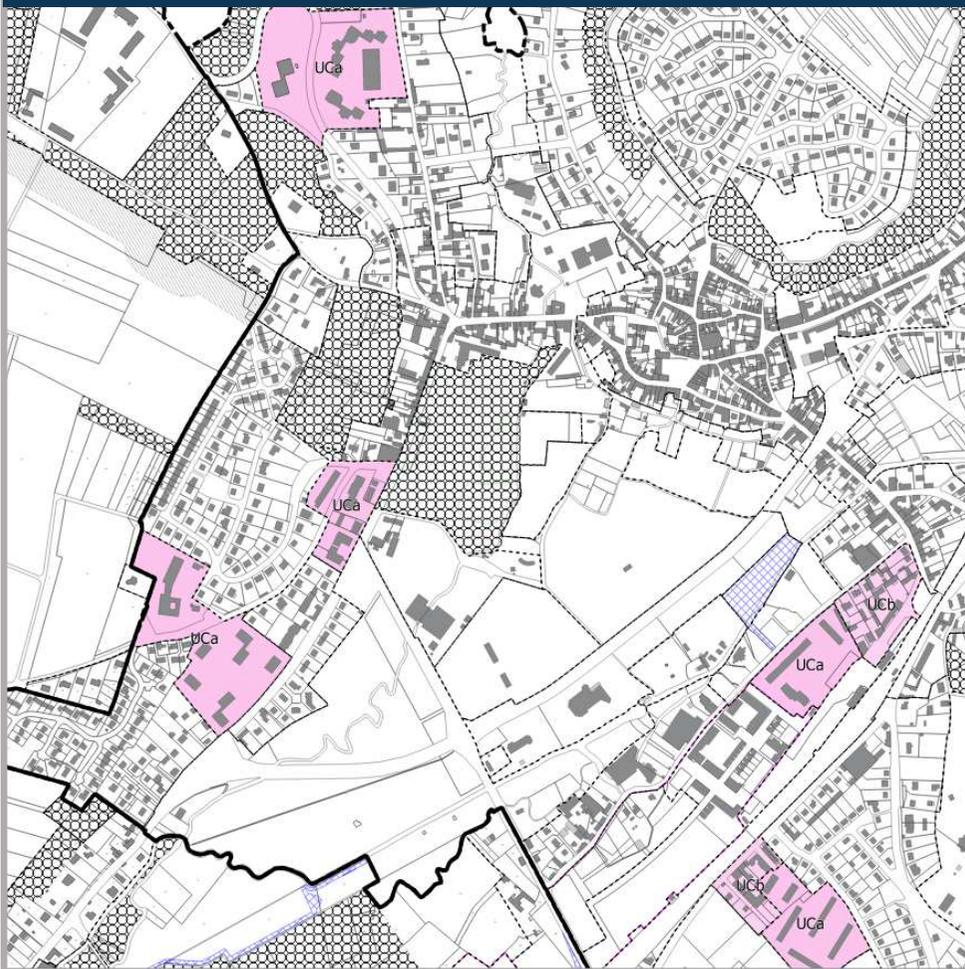
UBc et Ubd

Zones pavillonnaires diffuses  
(grands terrains paysagers à  
préserver)

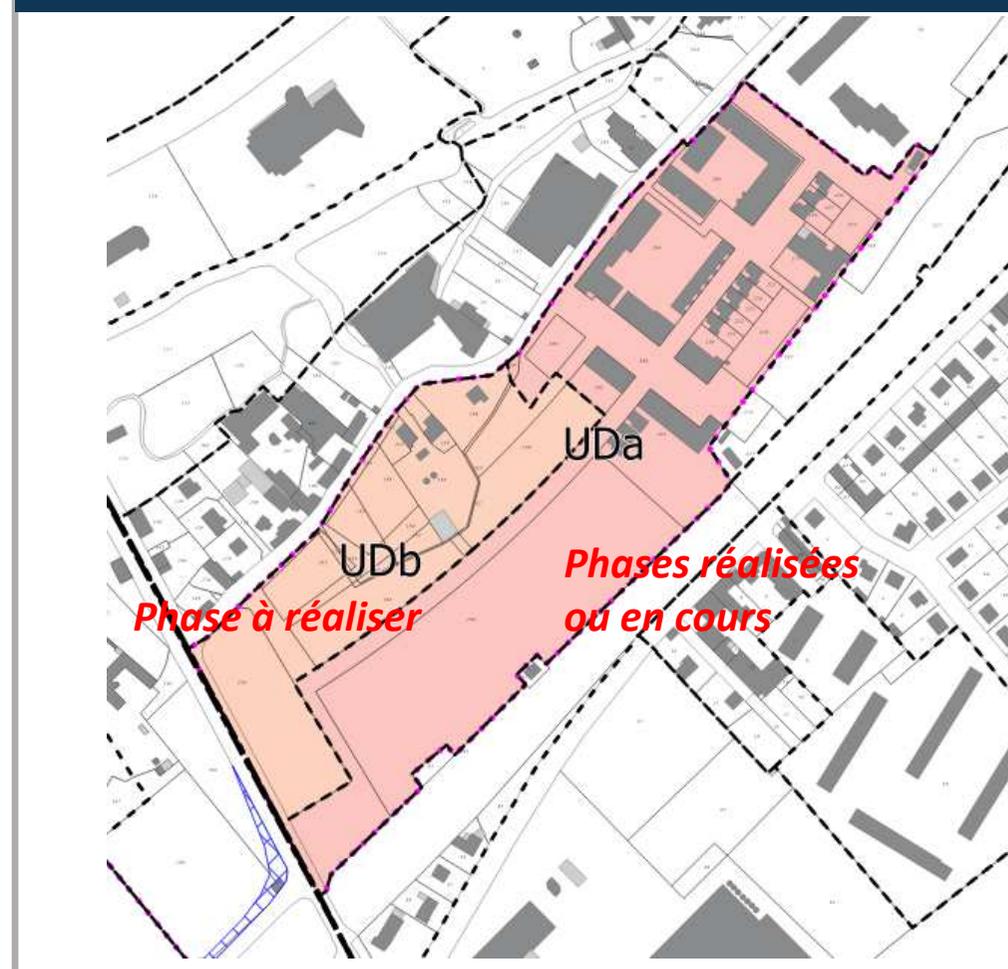


**ZONES UC et UD – ZONES RESIDENTIELLES SPECIFIQUES** *Sur le pôle d'Epernon*

**UC a et b** Ensembles d'habitat collectif



**UD a et b** – ZAC de la Savonnière

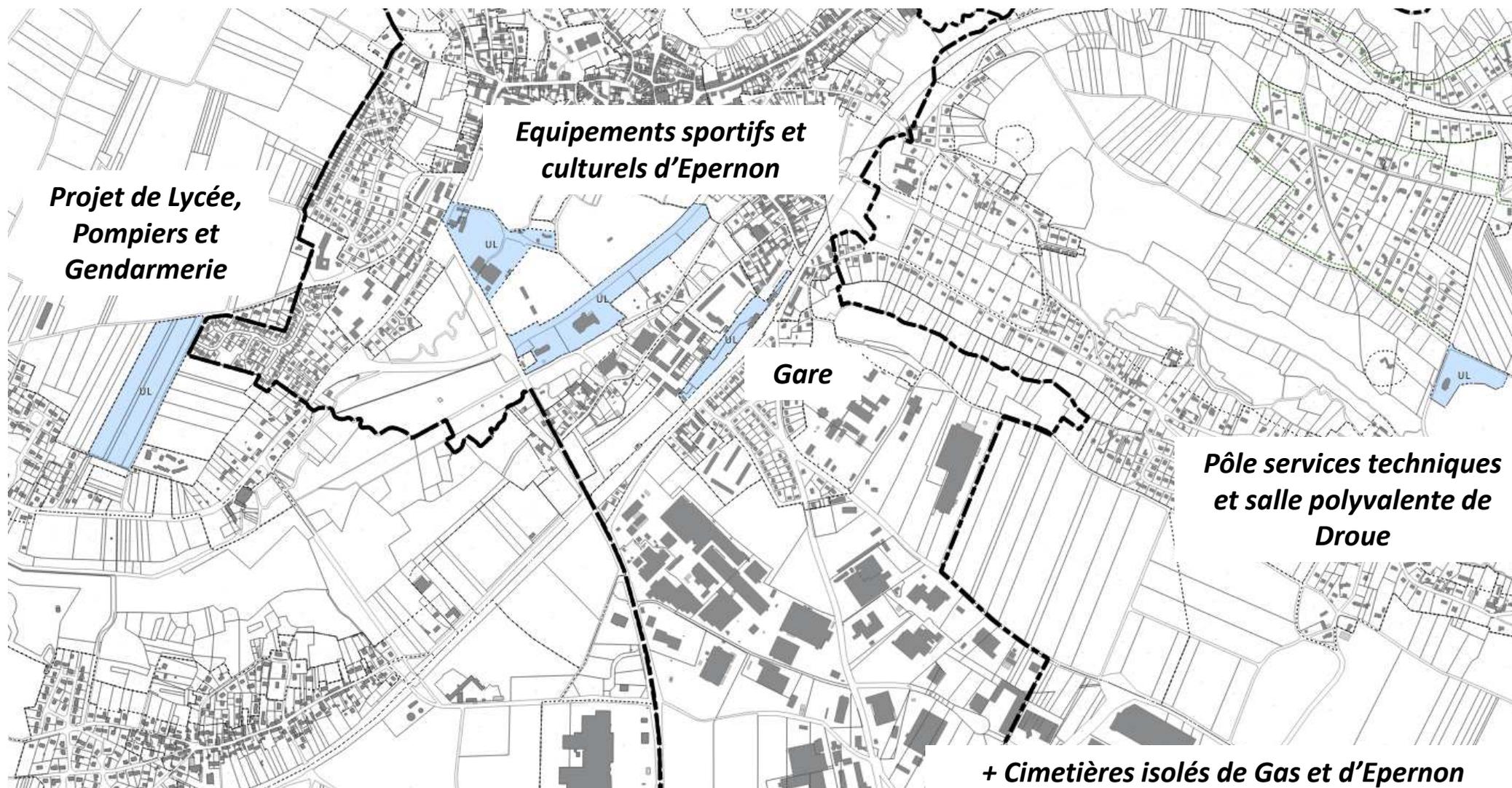


UDa et UDb se distinguent par des hauteurs différentes

### ZONES UL – ZONES EQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS

*Sur 4 communes (Epernon, Hanches, Gas et Droue)*

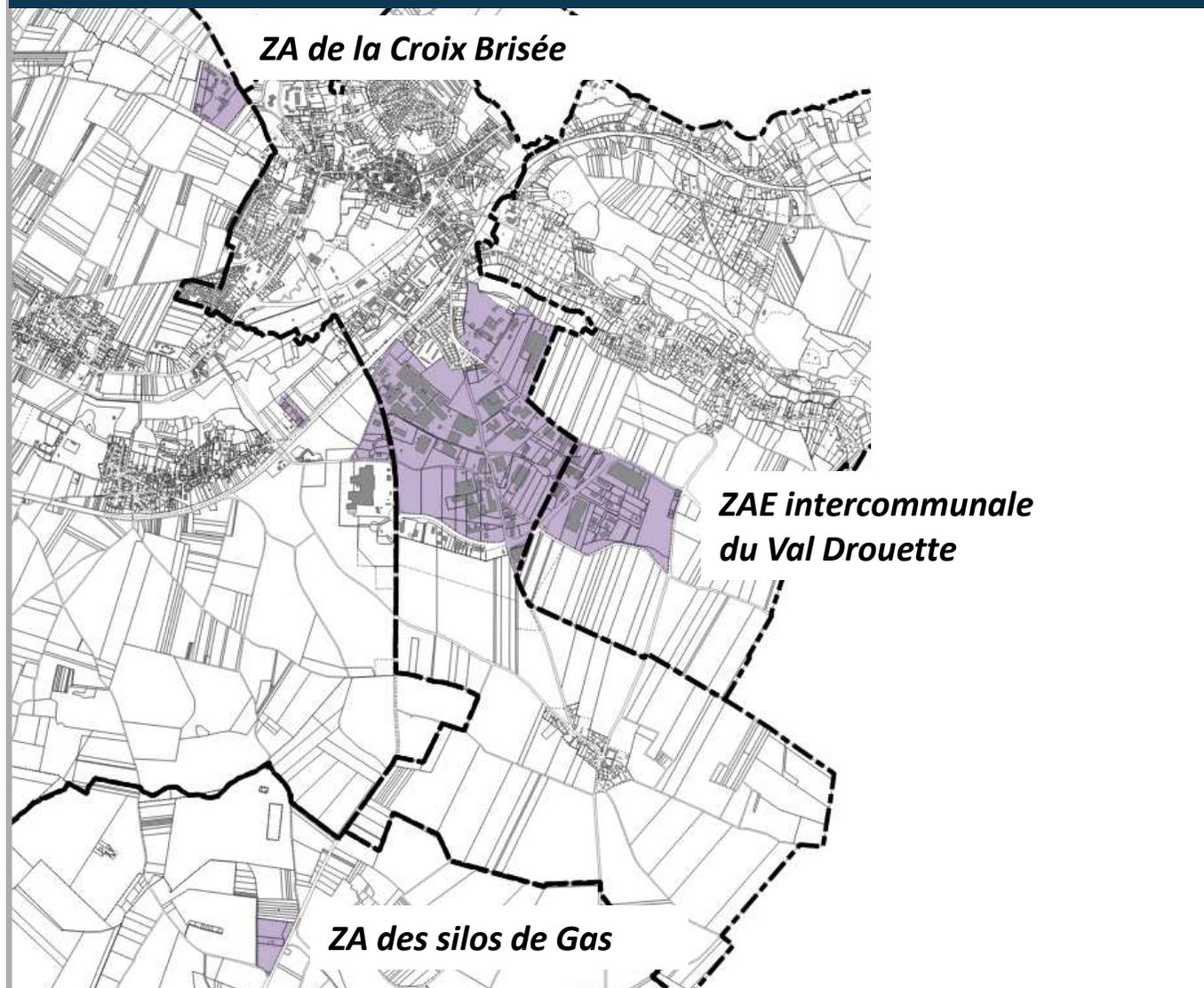
*En dehors de ces zones, des équipements sont disséminés dans le tissu du village et des hameaux*



### ZONES UX – ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Sur 4 communes (Epernon, Hanches, Droue sur Drouette et Gas)

#### UX Zones économiques structurantes du territoire



Pour ST MARTIN de N., pas de zones d'activités mais possibilités de petites activités intégrées dans le tissu urbain.

**UXa** Partie commerciale de la ZAE intercommunale (en lien avec le SCOT et le Document d'Aménagement Commercial).

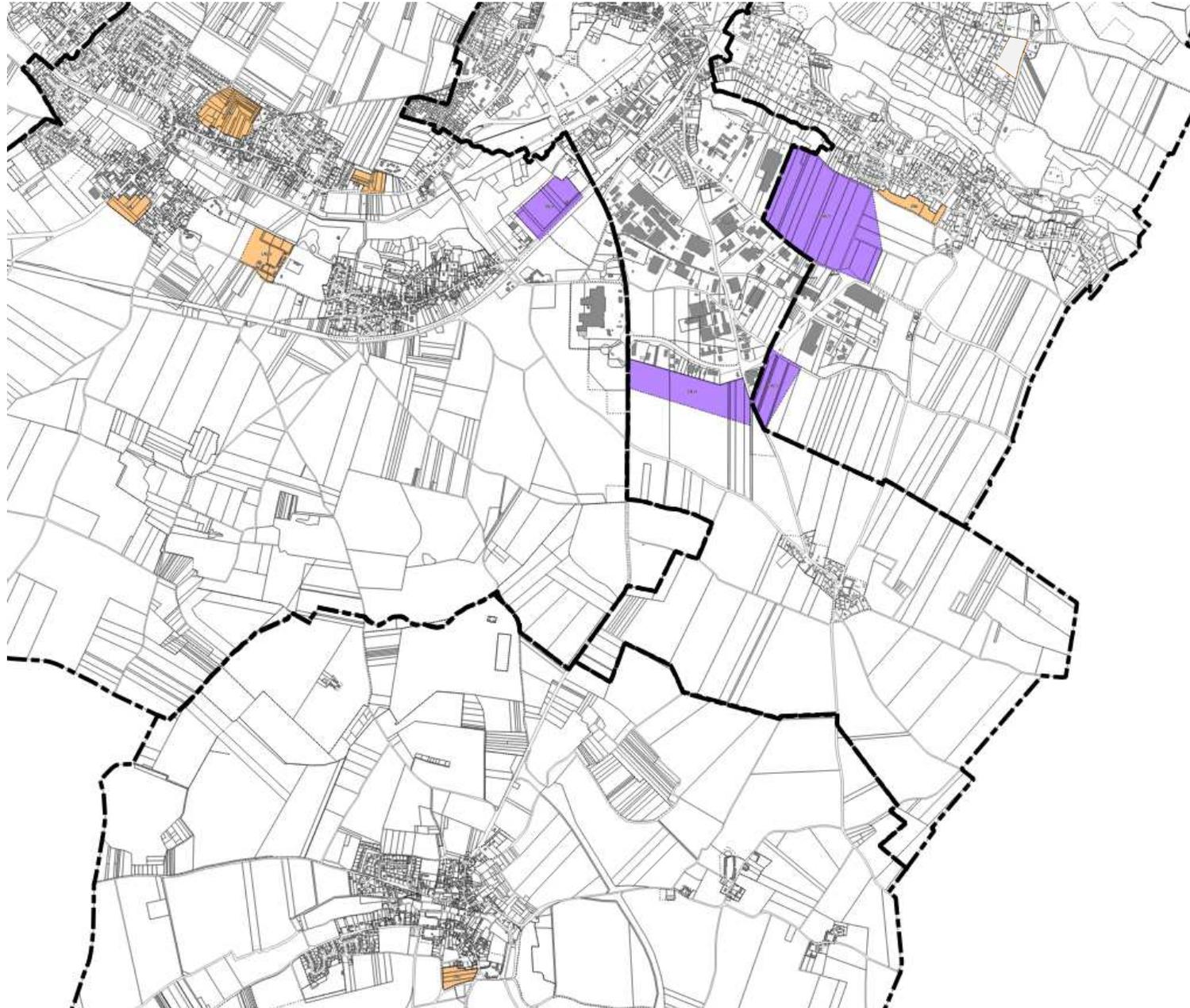


### LES ZONES A URBANISER

	Epernon	Hanches	Gas	Droue/D.	St-Martin de N.
<b>1AU</b> <i>Habitat</i>	1AUz ZAC Savonnière	1AUb (2 à 3 zones)	1 AU (sud du village)	1AUd	
<b>2AU</b> <i>Habitat</i>		2AU			
<b>1AUx</b> <i>Activités</i>	1AUx (extension sud ZAE)	1AUx Le long voie ferrée/Mondétour		1AUx (extension Est ZAE)	

Ces zones d'extension font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation que nous évoquerons en 3<sup>ème</sup> partie de la présentation.

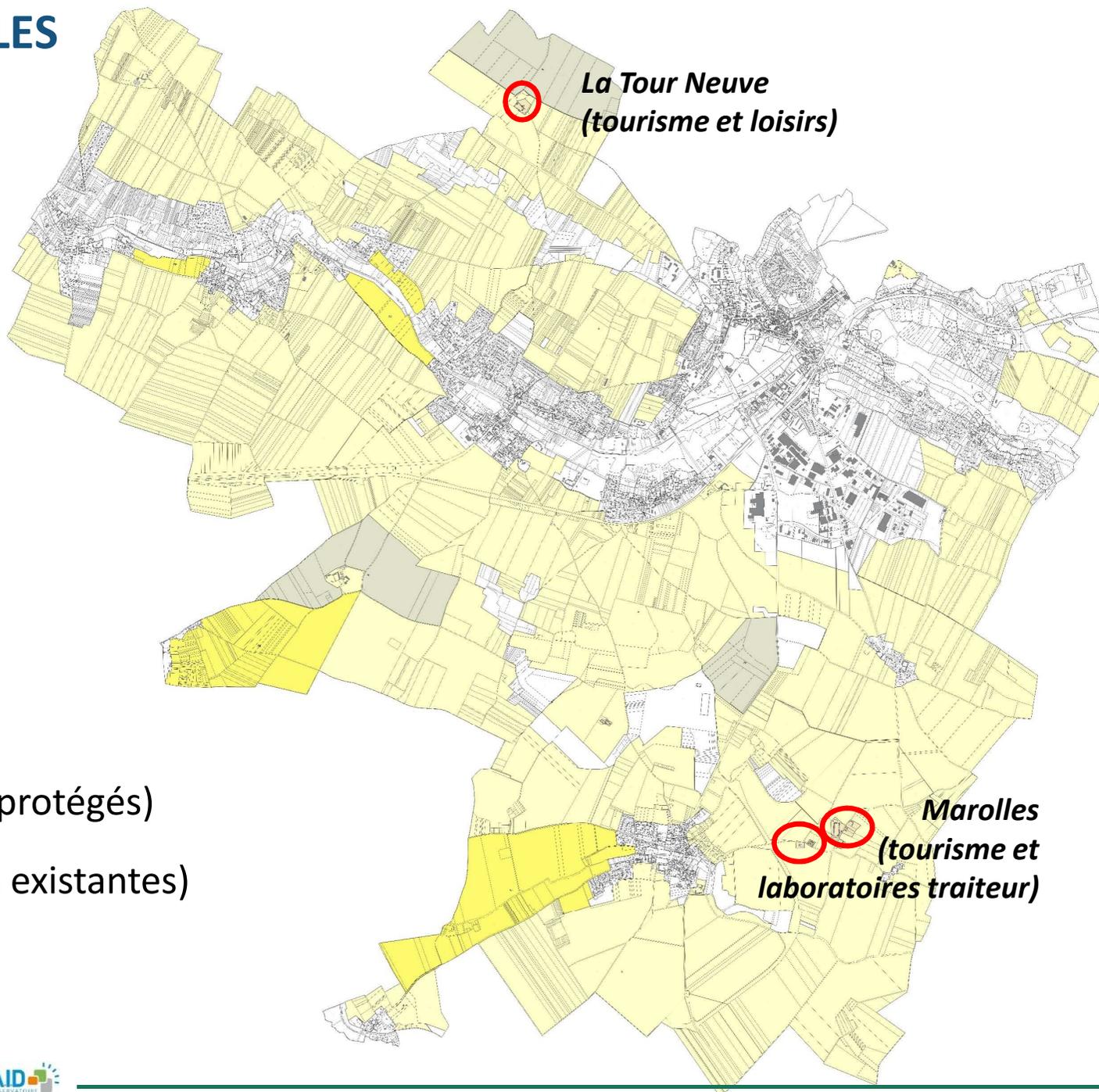
## ZONES A URBANISER



### LES ZONES AGRICOLES

	Epernon	Hanches	Gas	Droue/D.	St-Martin de N.
<b>A</b> <i>Agricole classique</i>			A		
<b>Ap</b> <i>Inconstructible pour la préservation des paysages</i>		Ap			Ap
<b>Ac</b> <i>Carrières existantes</i>		Ac			
<b>A*</b> <i>Site de taille et de capacité d'accueil limitée</i>		A*	A*		

### ZONES AGRICOLES



 A

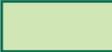
 Ap (secteurs protégés)

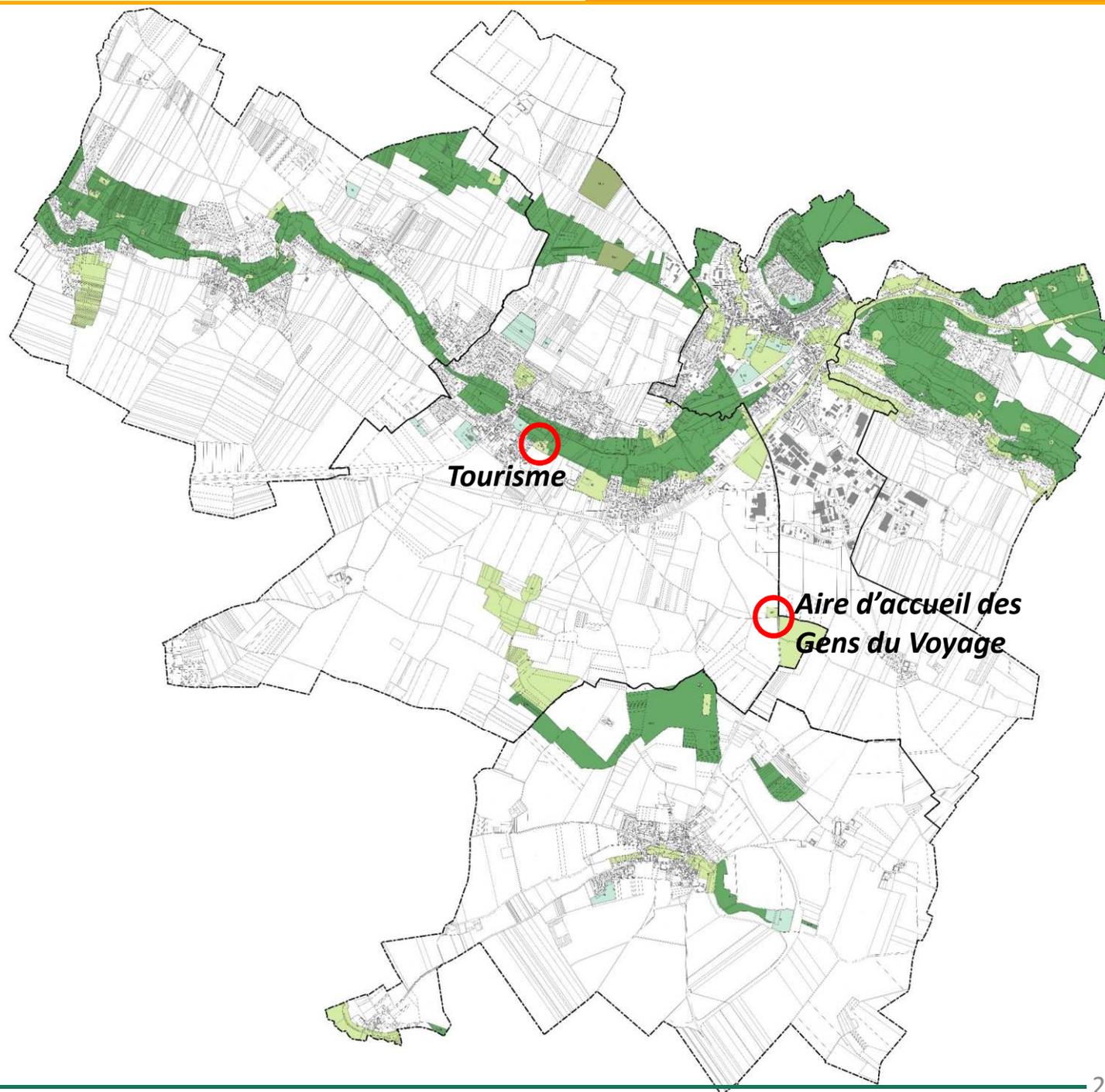
 Ac (carrières existantes)

 A\* (STECAL)

### Les zones Naturelles

	Epernon	Hanches	Gas	Droue/D.	St-Martin de N.
<b>N</b> <i>Naturelle / boisée</i>			N		
<b>NL</b> <i>Équipements légers</i>			NL		
<b>Ntvb</b> <i>Trame verte / bleue</i>			Ntvb		
<b>Npo</b> <i>Sites pollués à aménager</i>		Npo			
<b>N*</b> <i>STECAL</i>		N*			

-  N
-  NL (sports et loisirs)
-  Ntvb (réservoirs de biodiversité)
-  Npo
-  N\* (STECAL)



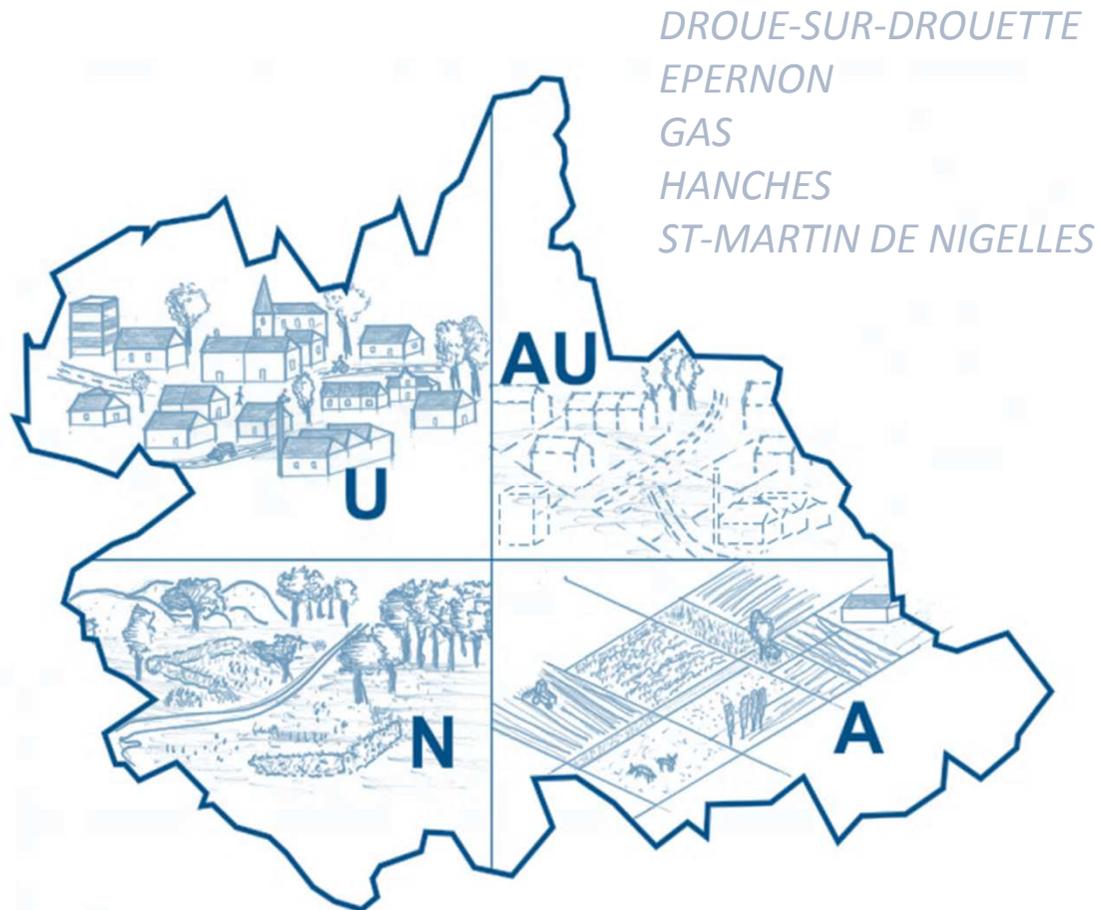
1

## LES REGLEMENTS GRAPHIQUES

### 1-2 plan des contraintes

localisant les périmètres liés aux protections, risques, nuisances qui s'appliquent :

- Les risques
- Les nuisances
- Les protections

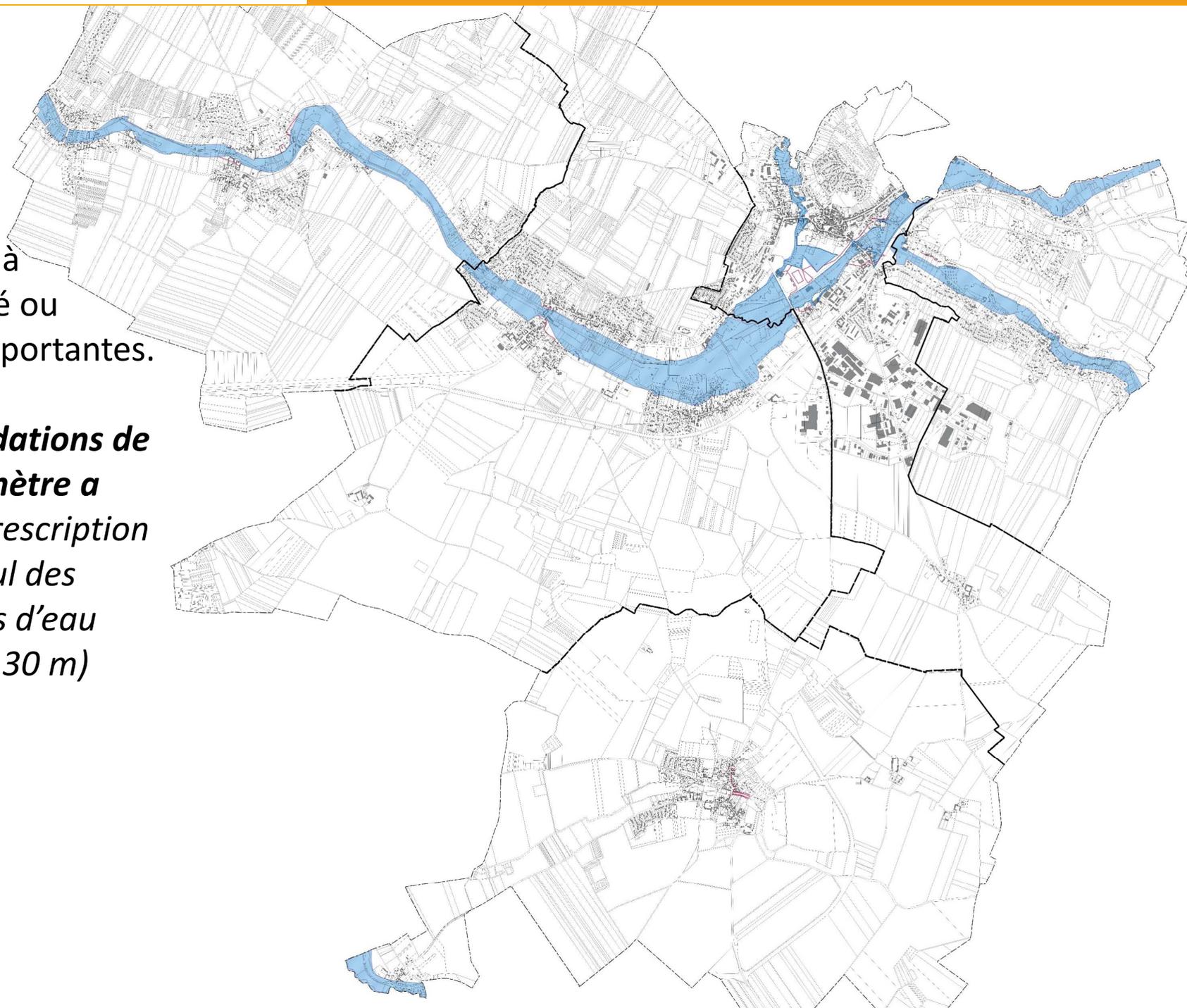


## LIMITATIONS ET CONDITIONS PARTICULIERES

<b>Contraintes et risques</b>	<i>Zones inondables</i>
	<i>Zone humide potentielle</i>
	<i>Risque liées aux argiles</i>
	<i>Risque de cavité souterraine</i>
<b>Nuisances</b>	<i>Zone de bruit (Route/voie ferrée)</i>
	<i>Pollution (BASOL-BASIAS)</i>
	<i>ICPE ou SEVESO</i>
<b>Servitudes</b>	<i>AC1 : Monuments historiques</i>
	<i>I3 : Conduite de gaz</i>
	<i>I4 : Ligne électrique</i>
<b>Protections</b>	<i>Zone archéologique</i>
	<i>Captage eau potable</i>
	<i>Éléments de patrimoine identifiés (bâti ou paysage) Éléments écologiques identifiés</i>

Zones soumises à  
inconstructibilité ou  
prescriptions importantes.

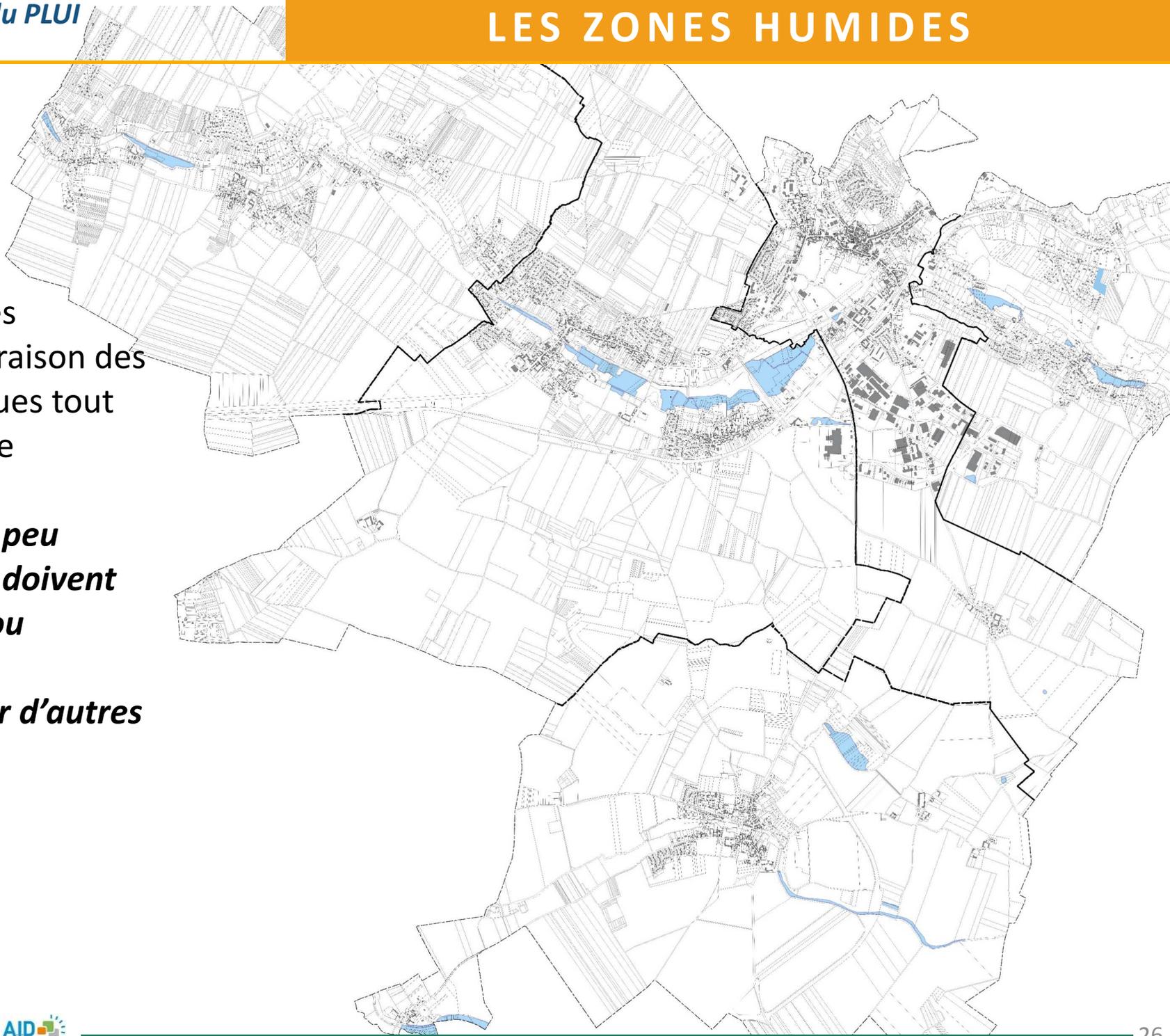
*Depuis les inondations de  
2016, leur périmètre a  
évolué et une prescription  
générale de recul des  
berges des cours d'eau  
s'applique (15 à 30 m)*



## LES ZONES HUMIDES

Zones écologiques intéressantes en raison des variations hydriques tout au long de l'année

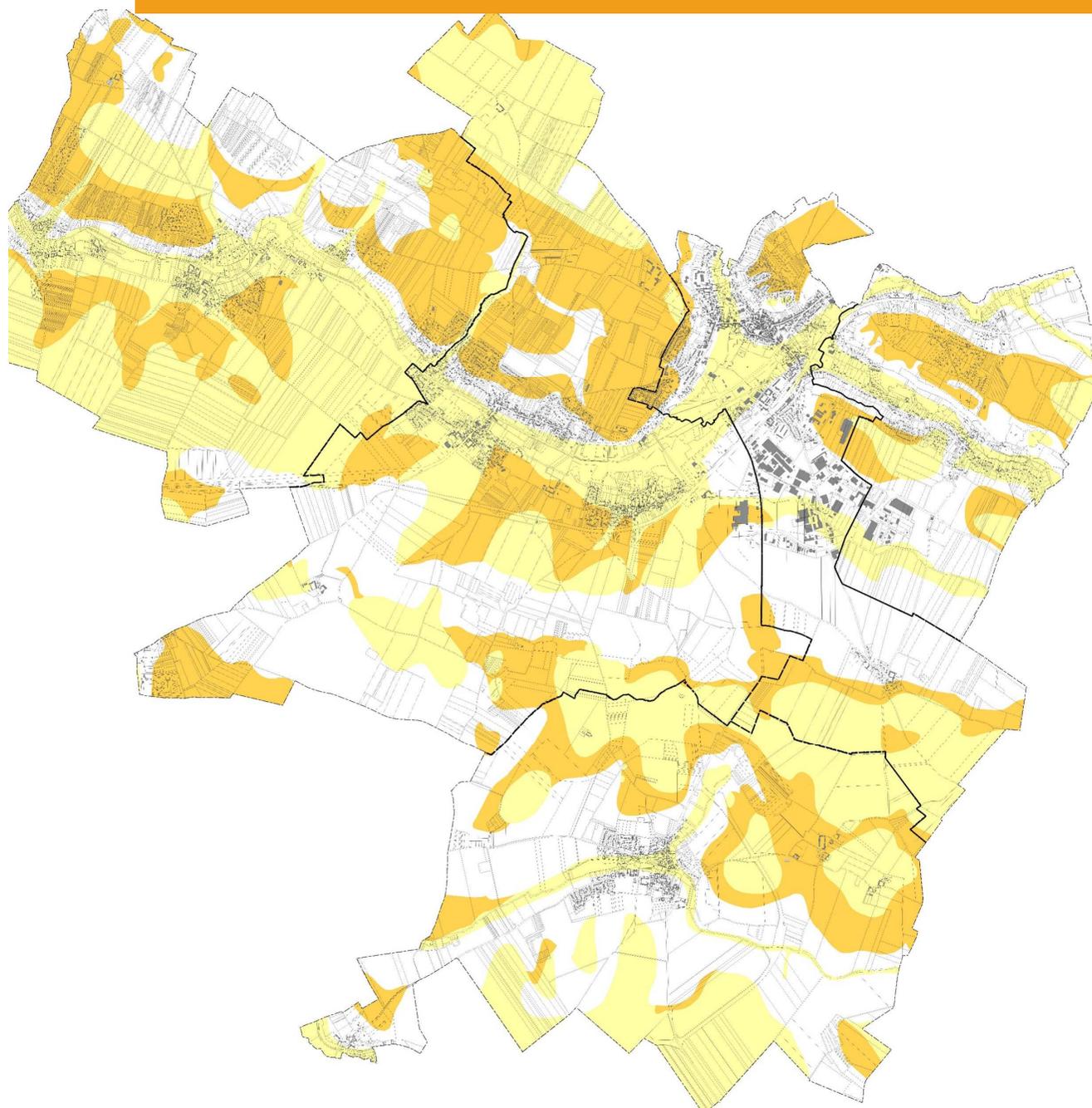
***Lorsqu'elles sont peu urbanisées, elles doivent être préservées ou compensées par reconstitution sur d'autres sites***



# LES ZONES A RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS

 Aléa moyen  
**Étude de sols  
recommandée**

 Aléa faible



# LES ZONES DE NUISANCES

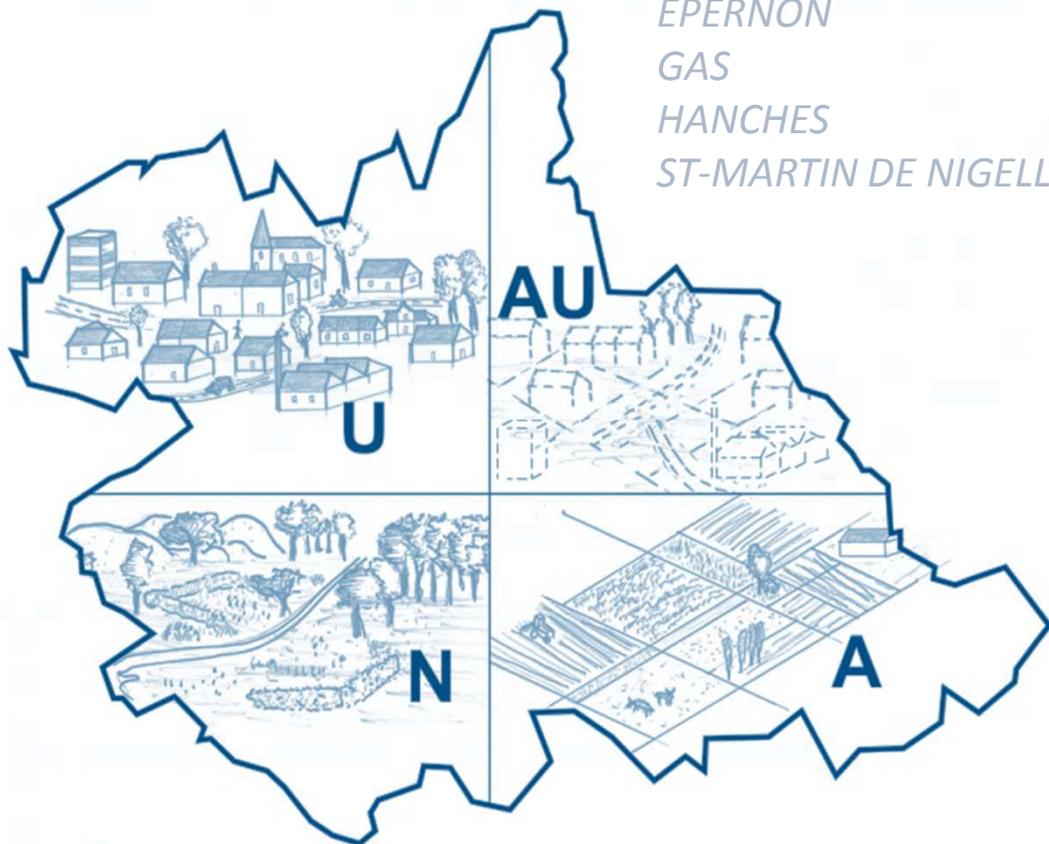
Bandes de largeurs variables de part et d'autre des voies routières ou ferrées.

***La construction n'est pas interdite mais pourra faire l'objet de mesures d'isolation acoustique en façade***



2

DROUE-SUR-DROUETTE  
EPERNON  
GAS  
HANCHES  
ST-MARTIN DE NIGELLES



LES REGLEMENTS

**ECRITS**

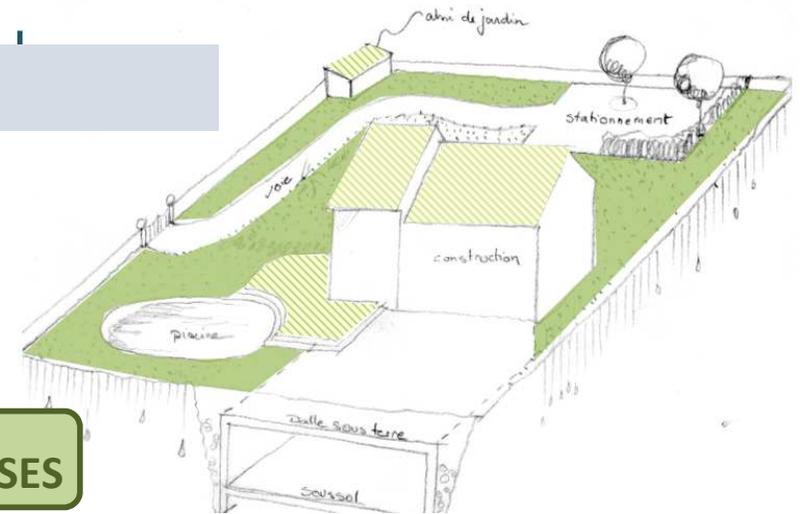
## Un règlement en 3 grandes parties

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

## USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS REGLEMENTEES

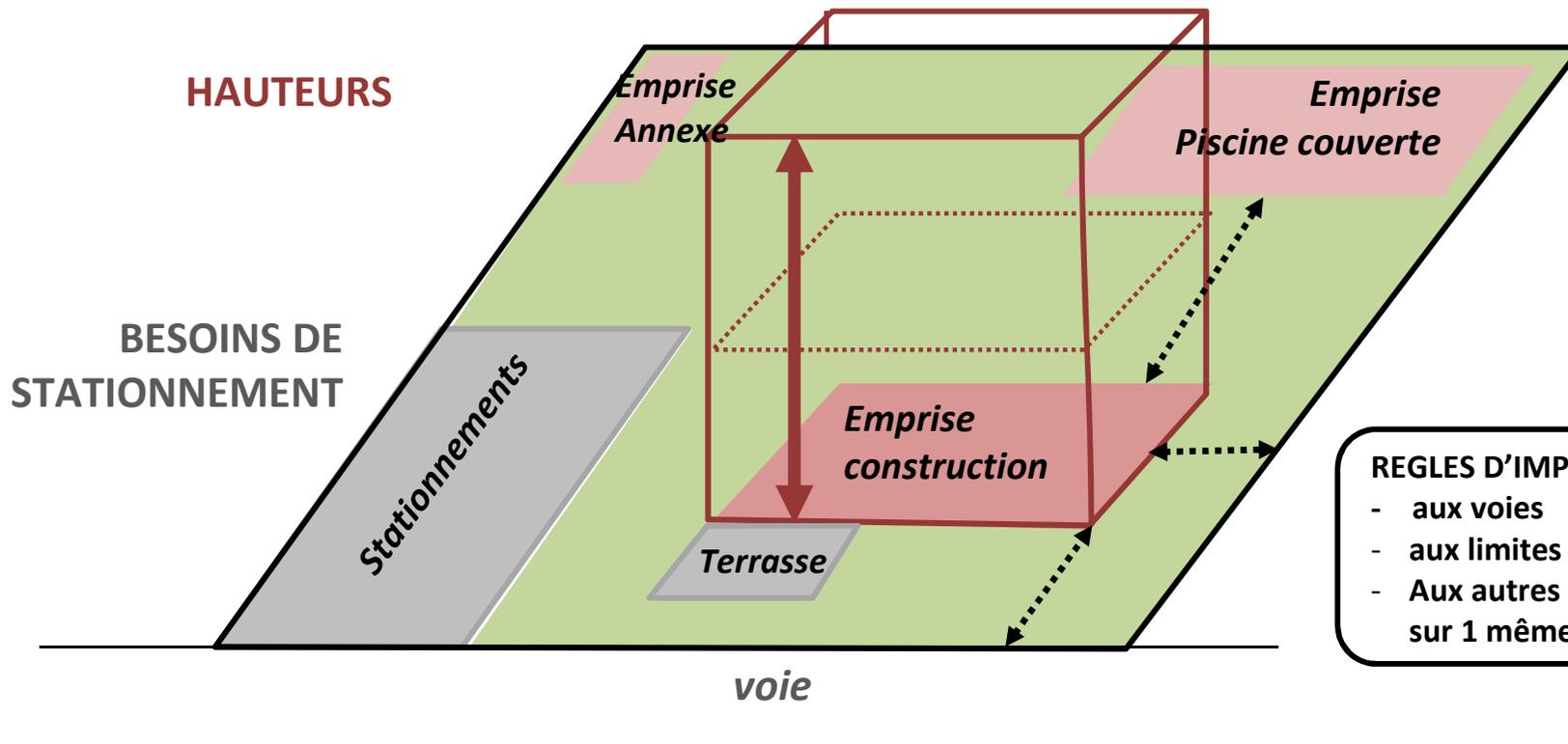
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	<i>Exploitation agricole</i>
	<i>Exploitation forestière</i>
<b>HABITATION</b>	<i>Logement</i>
	<i>Hébergement</i>
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>
	<i>Restauration</i>
	<i>Commerce de gros (cf DAC)</i>
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	<i>Cinéma</i>
	<i>Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques</i>
	<i>Établissements d'enseignement</i>
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	<i>Équipements sportifs</i>
	<i>Autres ERP</i>
	<i>Industrie</i>
	<i>Entrepôt</i>
	<i>Bureau</i>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>

La constructibilité d'un terrain est déterminée par :



**EMPRISE AU SOL MAXIMALE** = Emprises bâties (construction principale, annexes, piscines)

ESPACES VEGETALISES



REGLES D'IMPLANTATION /

- aux voies
- aux limites séparatives
- Aux autres constructions ou installations sur 1 même terrain

## Qualité architecturale et urbaine

*Propositions en cours d'études*

**Toitures** : pentes et terrasses, ouvertures, matériaux

**Façades** : ouvertures, matériaux, teintes

**Patrimoine ou éléments intéressants**

**Clôtures**

...

## Qualité paysagère et environnementale

*Propositions en cours d'études*

THEMES ABORDES

**Espaces végétalisés**

**Plantations**

**Recommandations d'herbiers ou plantes à éviter**

...

## *Stationnements : de nouvelles 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).

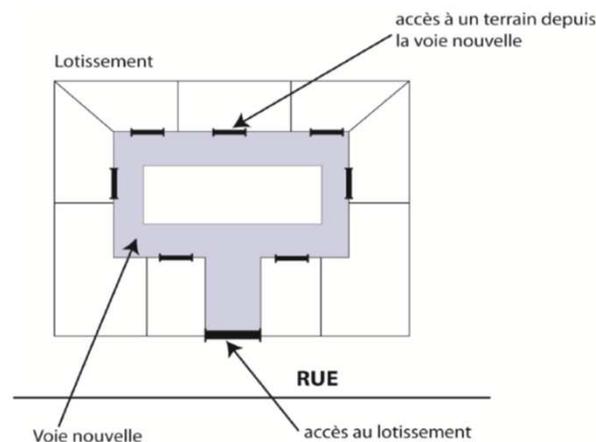
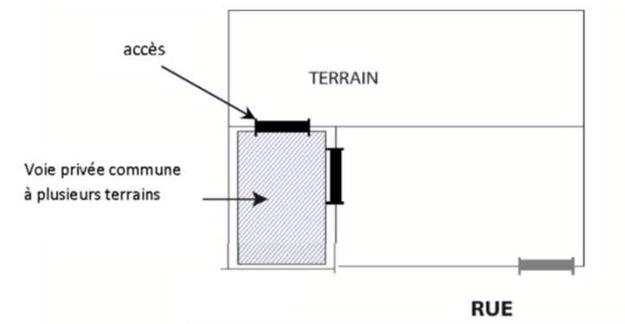
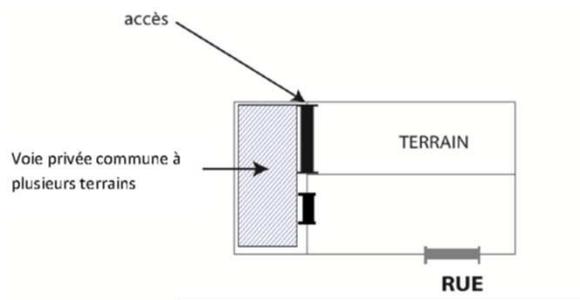
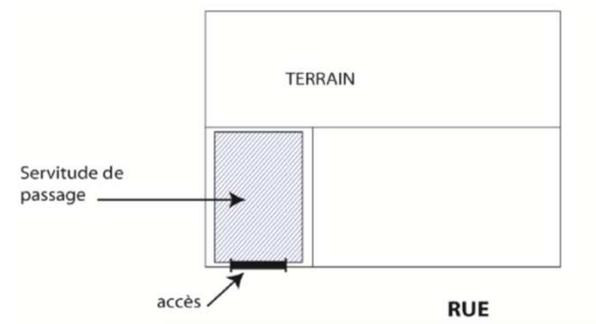
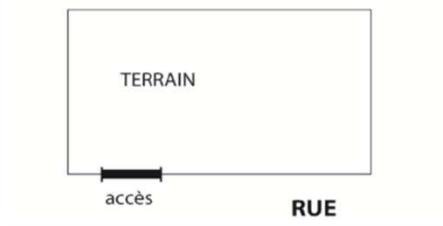
## Accès et dessertes des constructions

### Les Accès

- 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.

### 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.



## Assainissement et gestion des eaux pluviales

### PRESCRIPTIONS

- **Etude de sols** sur certains secteurs (argiles, cavités, captages, etc.)
- **Obligations de rétention et de gestion des eaux à la parcelle :** obligation d'infiltrer sur place ou de prévoir des ouvrages tampons
- **En cas de pluies plus intenses et de trop-plein,** un rejet sera possible avec un débit de fuite maximal de 1l/s/ha de terrain.
- **mise en conformité** des ouvrages d'assainissement autonome

### INCITATIONS ou RECOMMANDATIONS

- **Etude de sols recommandée** sur l'ensemble du territoire
- **Mise en place de systèmes de récupération** des eaux de pluie (cuves enterrées).

## Economies d'énergies et énergies renouvelables

### PRESCRIPTIONS

### INCITATIONS ou RECOMMANDATIONS

## Performances énergétiques

**Toute construction nouvelle** : respect de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

**Pour les constructions existantes**, possibilités des déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5%.

Attesté par un organisme habilité au moment du dépôt de la demande.

**Pour les constructions nouvelles selon usages:**  
Incitations à respecter la RT en vigueur (-10 à 15%)

**pour les constructions existantes :**

- si elle se met en conformité avec RT en vigueur : assouplissement règles de construction

## Energies renouvelables

**Règlementation et cadrage des dispositifs d'énergies renouvelables** (panneaux solaires, éoliennes, etc.) pour assurer une certaine intégration dans l'environnement urbain  
Attention particulière sur le SPR

**Guide de recommandations d'implantation des dispositifs d'énergies renouvelables**

3

# Les orientations d'aménagement et de programmation

*DROUE-SUR-DROUETTE*

*EPERNON*

*GAS*

*HANCHES*

### Les accès :

- Depuis le chemin rural réaménagé dans son emprise actuelle
- Création de liaisons douce entre l'opération et la le lotissement en longeant le cimetière

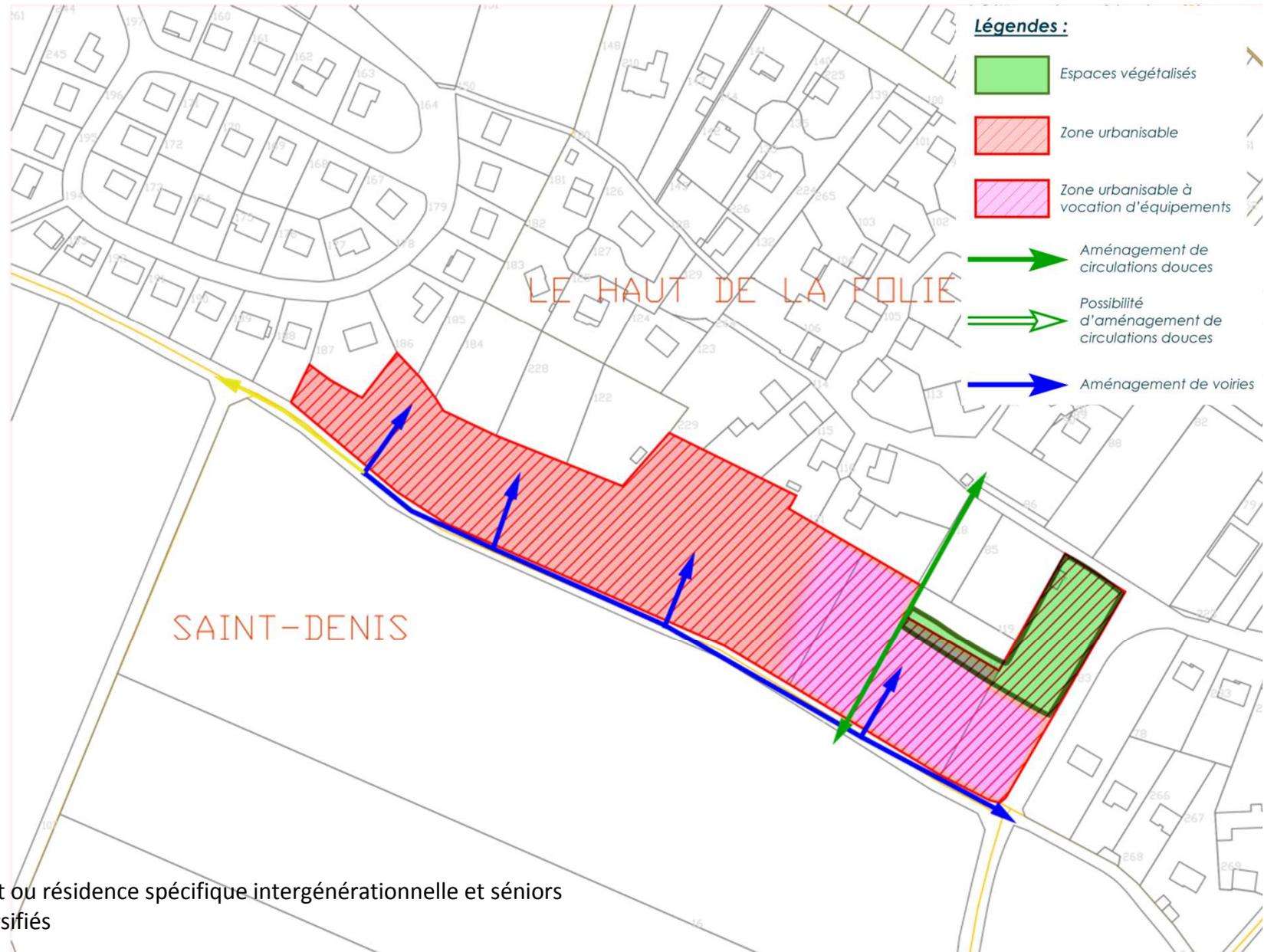
### Principes paysagers

- Attention particulière sur le traitement de la frange urbaine en contact avec l'espace agricole et la future zone d'activités au Sud
- Préservation d'un espace public aux abords du cimetière

### Programme :

Sur 1,6 hectare :

- Possibilité d'un équipement ou résidence spécifique intergénérationnelle et séniors
- Environ 12 logements diversifiés



### Les accès :

- Uniquement depuis la rue de la Cavée, aménagée et élargie.
- Le talus en bordure du champ devra être conservé et consolidé dans le cadre de l'aménagement de la voie
- Possibilités de connexions en liaison douce vers le sud et les équipements publics

### Légendes :

-  Espaces végétalisés
-  Zone urbanisable
-  Aménagement de circulations douces
-  Possibilité d'aménagement de circulations douces
-  Aménagement de voiries



### Programme :

Sur 0,7 ha

- Maximum 10 logements

### Les accès :

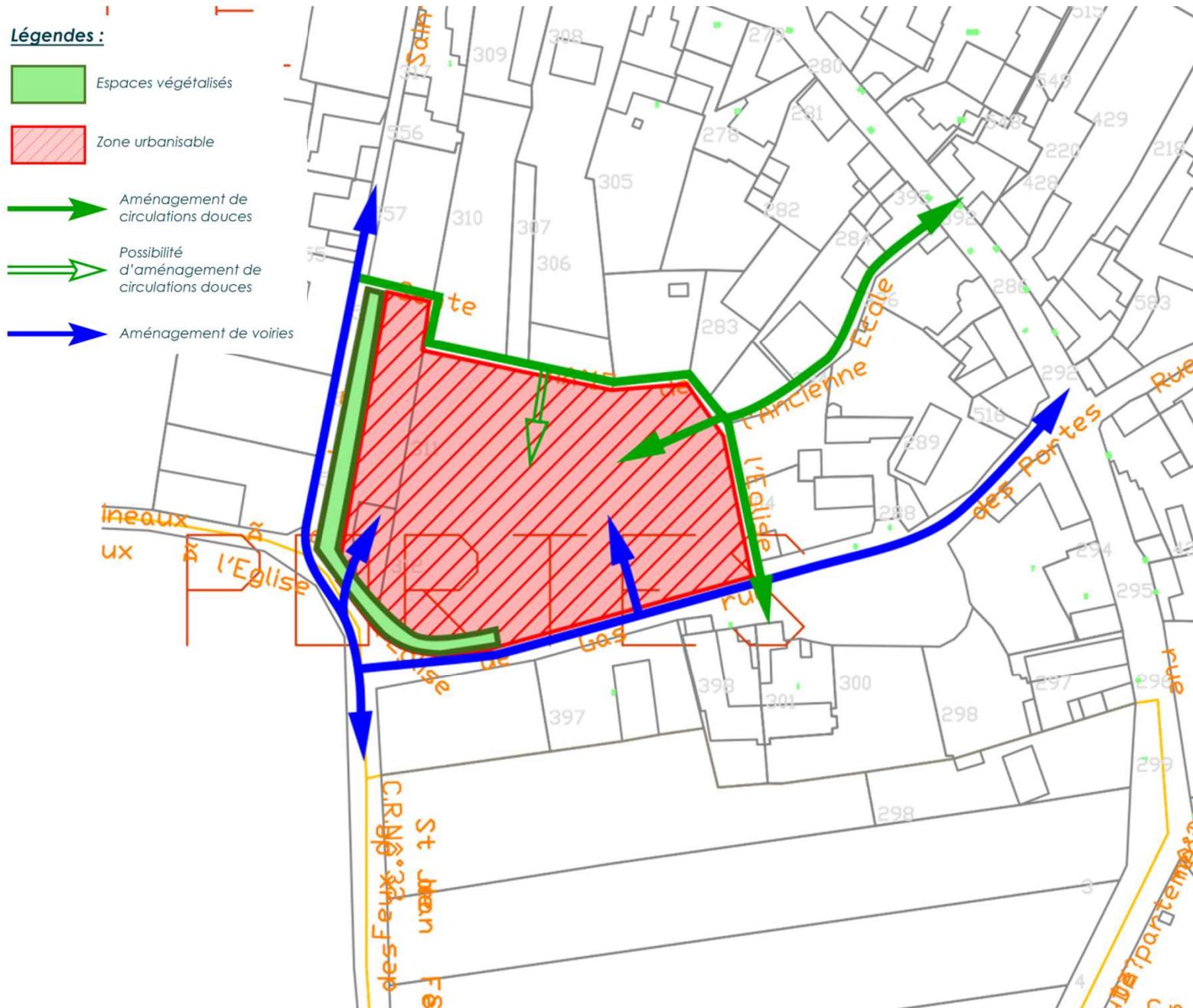
- Accès possibles et à envisager depuis la rue des Portes et carrefour d'entrée de village. Un sens unique sur la rue des Feux St Jean
- Connexions en circulations douces avec le cœur du village via les sente existante
- Constitution d'une sente en limite nord de l'opération pour une circulation douce en cœur d'îlot.

### Principes paysagers

- Traitement paysager des franges de l'opération (zone prairiale à faible entretien) en limite des voies

### Programme :

- Sur 0,5 ha
- 6 logements



## Programme :

Sur environ 1,5 ha

- Environ 15 à 20 logements (densité minimale affichée dans le SCOT = 12 logements /ha)
- Espace vert pouvant servir de parking pour le cimetière

## Les accès :

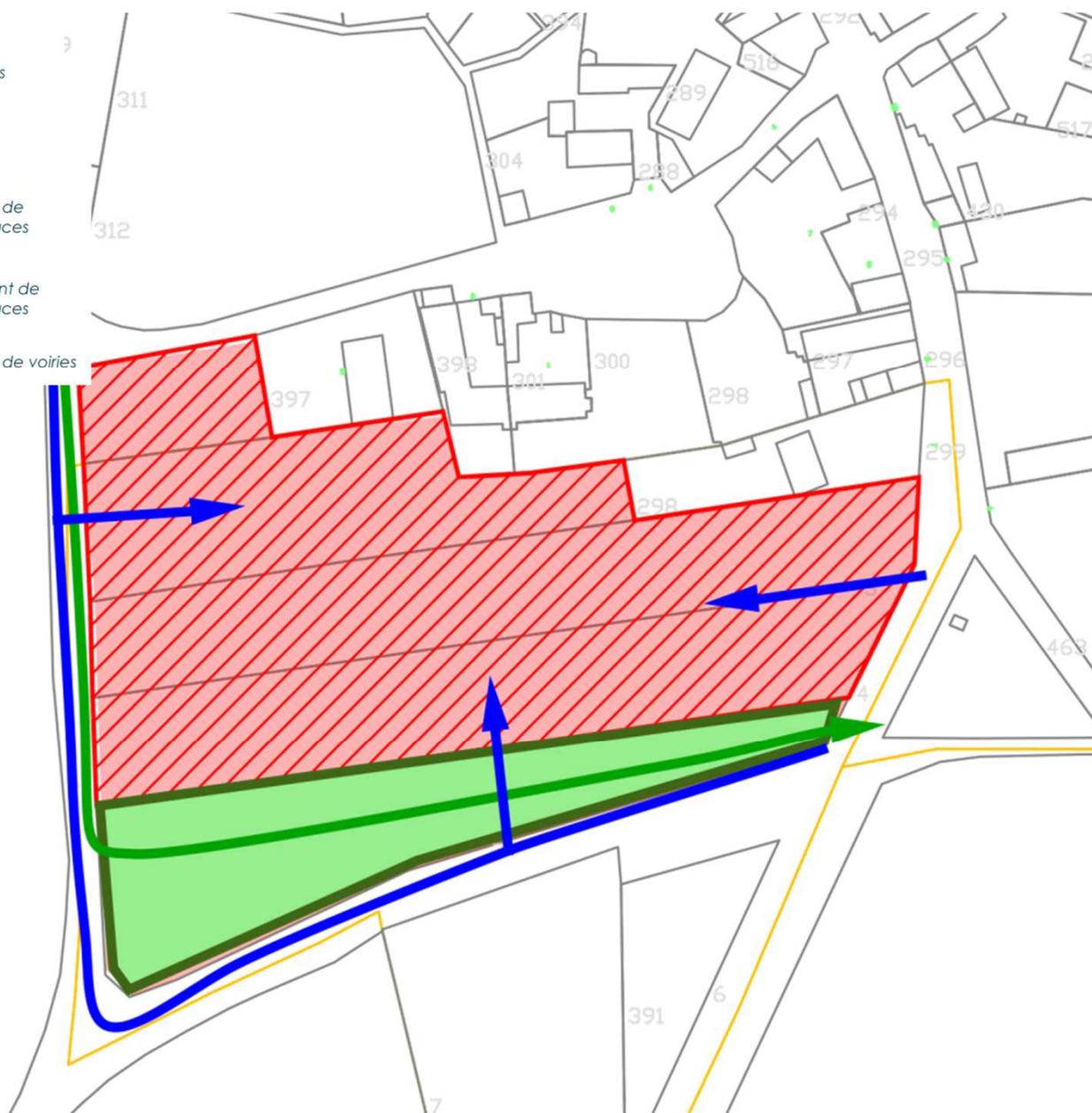
- Accès possibles et à envisager depuis les voies adjacentes
- Connexions en circulations douces aux abords du site et en frange sud

## Principes paysagers

- Traitement paysager de la Frange Sud (espace végétalisé pouvant servir de parking pour les usagers du cimetière)
- Valorisation de l'entrée de village par un traitement soigné et végétalisé du futur « front urbain »

### Légendes :

-  Espaces végétalisés
-  Zone urbanisable
-  Aménagement de circulations douces
-  Possibilité d'aménagement de circulations douces
-  Aménagement de voiries



### Programme :

Sur 1,9 ha

- Environ 40 logements (densité minimale affichée dans le SCOT = 20 logements /ha)

### Les accès :

- Accès automobile depuis Rue de la Barre et rue de l'Église .
- Schéma de circulations traversant
- Circulations douces, s'appuyant sur la trame végétale existant et permettant également la traversée de l'opération ainsi que des connexions vers la route de Houx



### Principes urbains et paysagers

- Création d'une frange végétale au Sud-Ouest



- Localisation : Ferme de Morville
- Superficie : 3,3 ha
- Zonage actuel : UB
- Occupation : Centre de formation du BTP en fin d'activités : Propriété en vente
- Ensemble patrimonial intéressant—

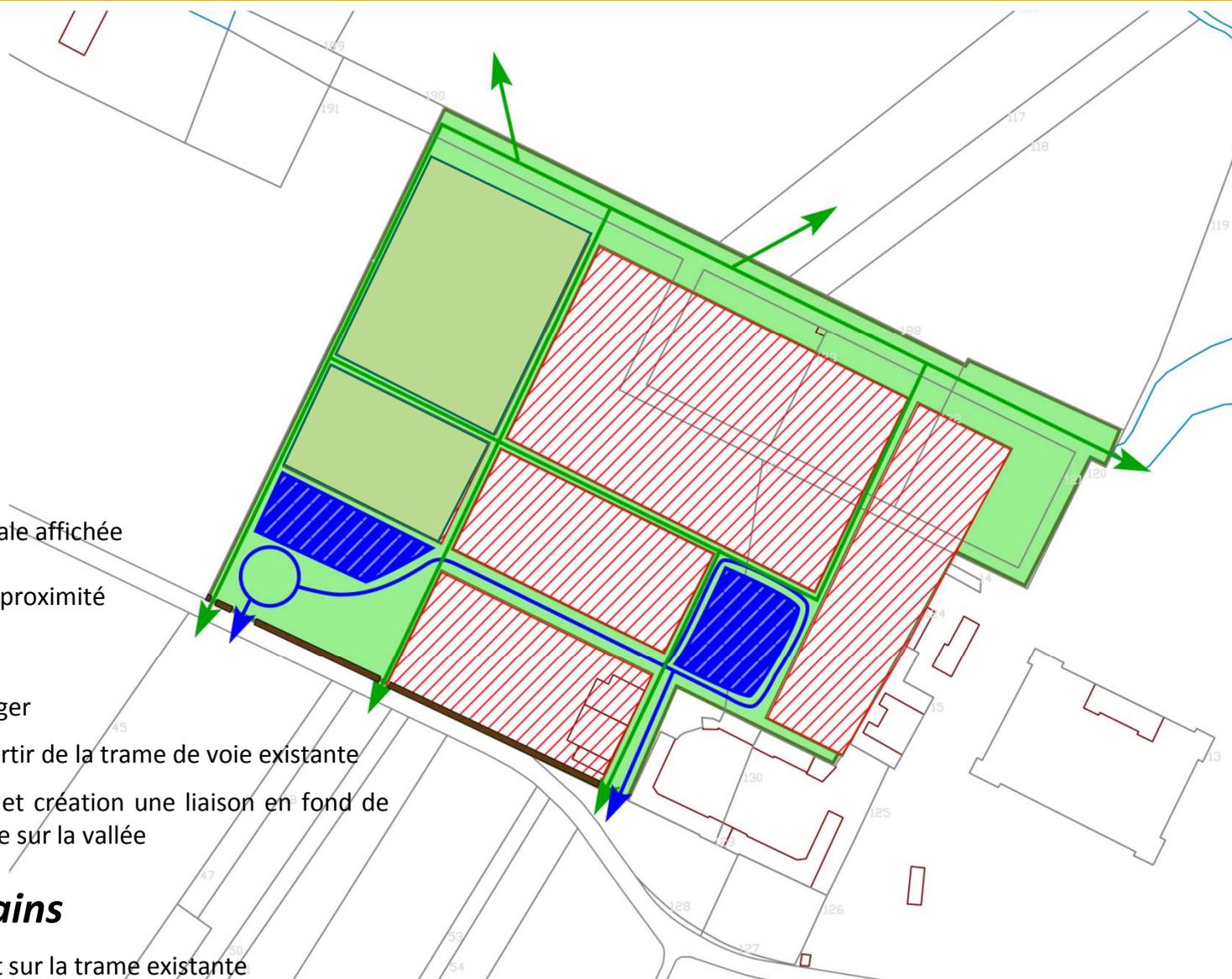
### Inventaire zone humide

Positif sur les espaces identifiés en bleu et hachurés bleu



### Légendes :

-  Espaces végétalisés
-  Zone urbanisable
-  Aménagement de circulations douces
-  Possibilité d'aménagement de circulations douces
-  Aménagement de voiries
-  Zone de stationnements mutualisés



### Programme :

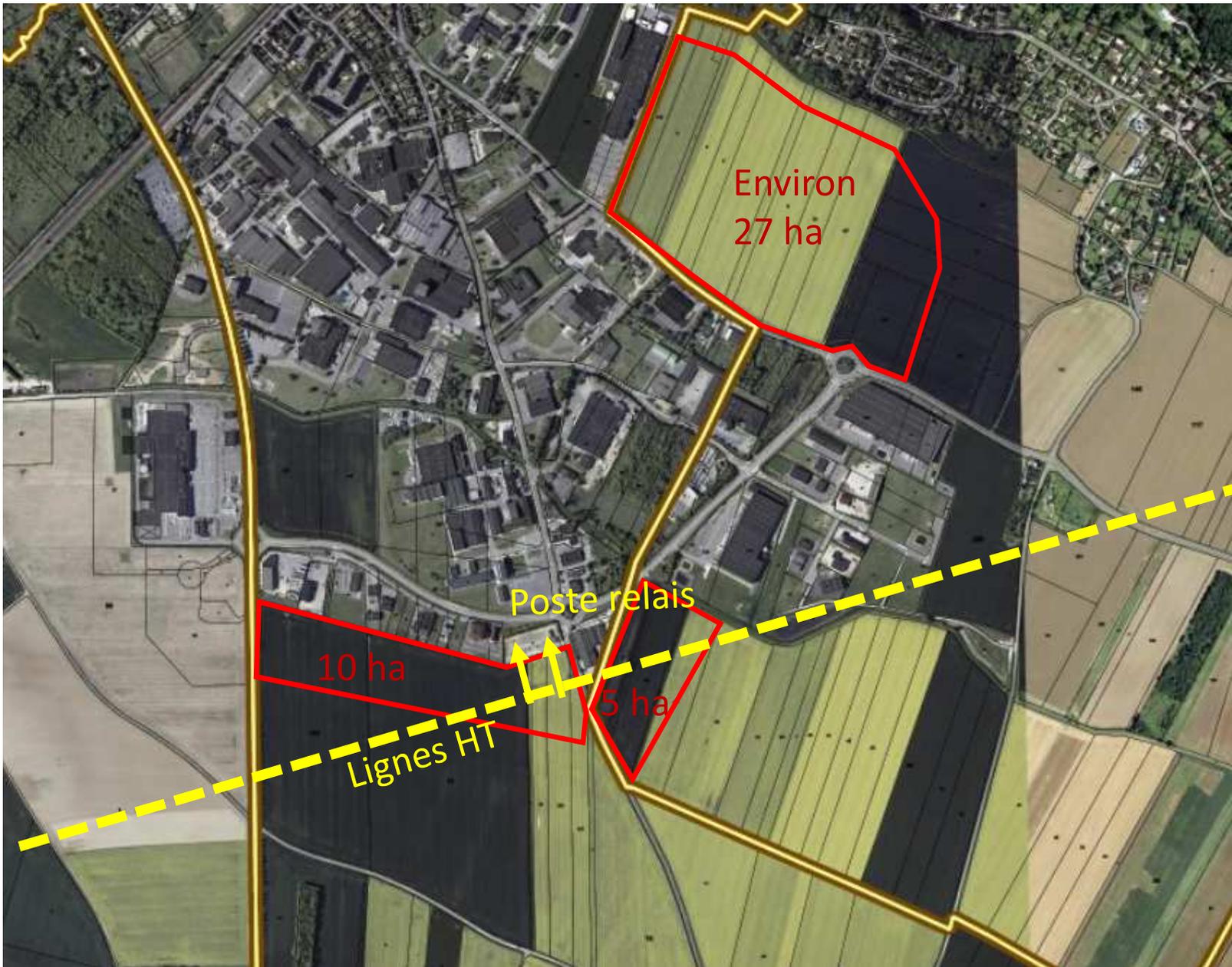
- Environ 40 à 50 logements (densité minimale affichée dans le SCOT = 20 logements /ha)
- Possibilités d'équipements ou services de proximité

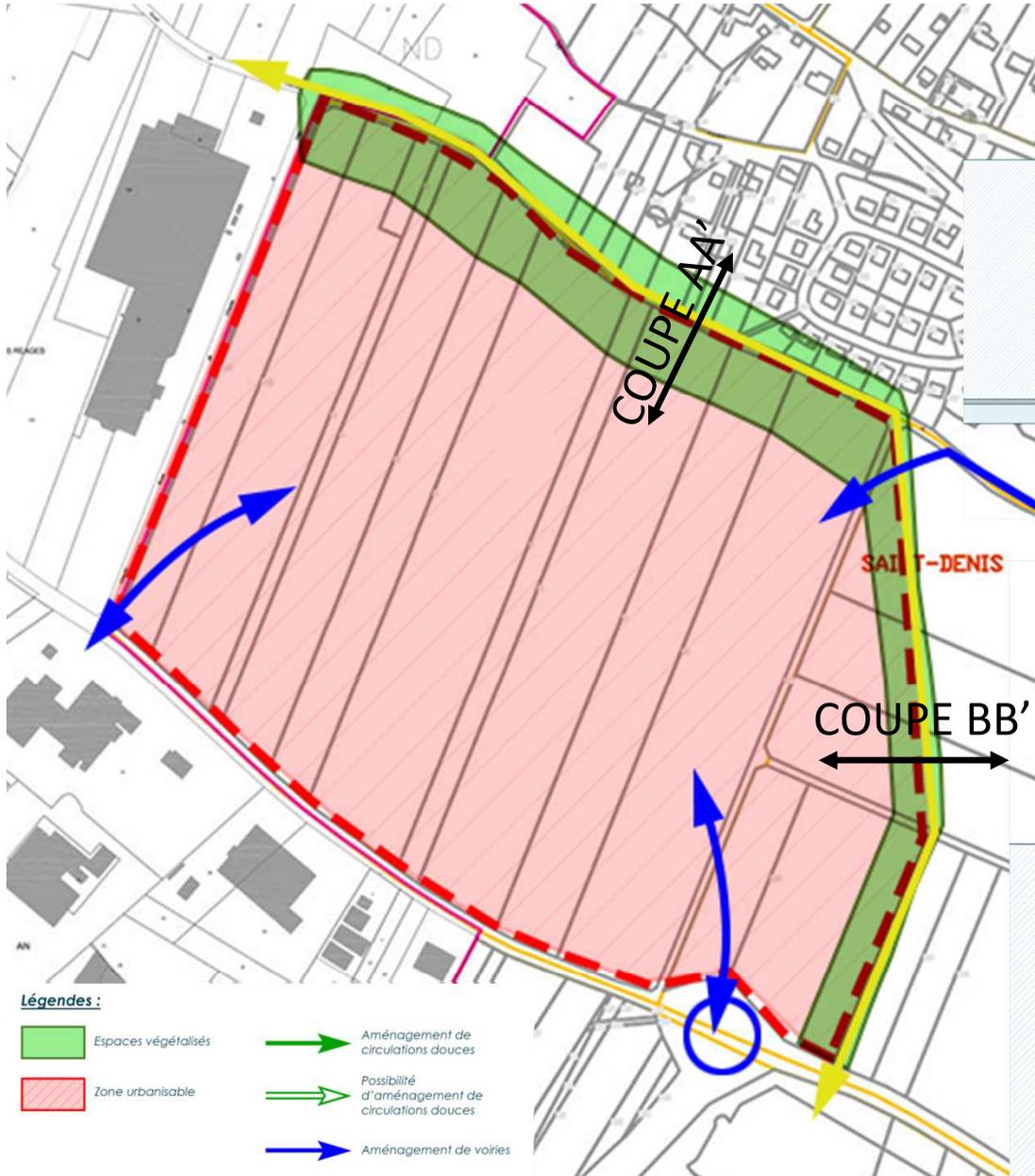
### Les accès :

- S'appuyer sur les accès existants à aménager
- Schéma de circulations interne conçu à partir de la trame de voie existante
- Doubler les voies de circulations douces et création une liaison en fond de vallée permettant une promenade ouverte sur la vallée

### Principes paysagers et urbains

- Aménagement de placettes en s'appuyant sur la trame existante
- Préservation des éléments de patrimoine : mur de pierres, bâtiments anciens, ferme, etc.
- Préserver et valoriser le fond de vallée en espaces verts et aménagement de zones humides





Légendes :

- Espaces végétalisés
- Zone urbanisable
- Aménagement de circulations douces
- Possibilité d'aménagement de circulations douces
- Aménagement de voiries
- Aménagement de chemins agricoles et de circulations douces

COUPE AA'



Principe d'un phasage

- 1<sup>ère</sup> phase : 15 ha en partant des possibilités d'accès identifiées
- 2<sup>nde</sup> phase : 12 ha à compter de 2025

COUPE BB'

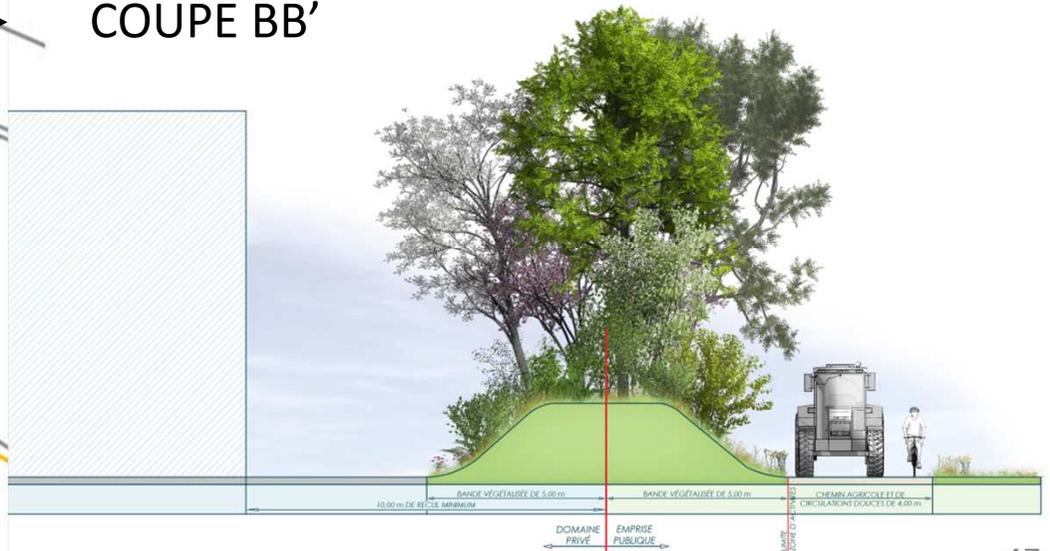
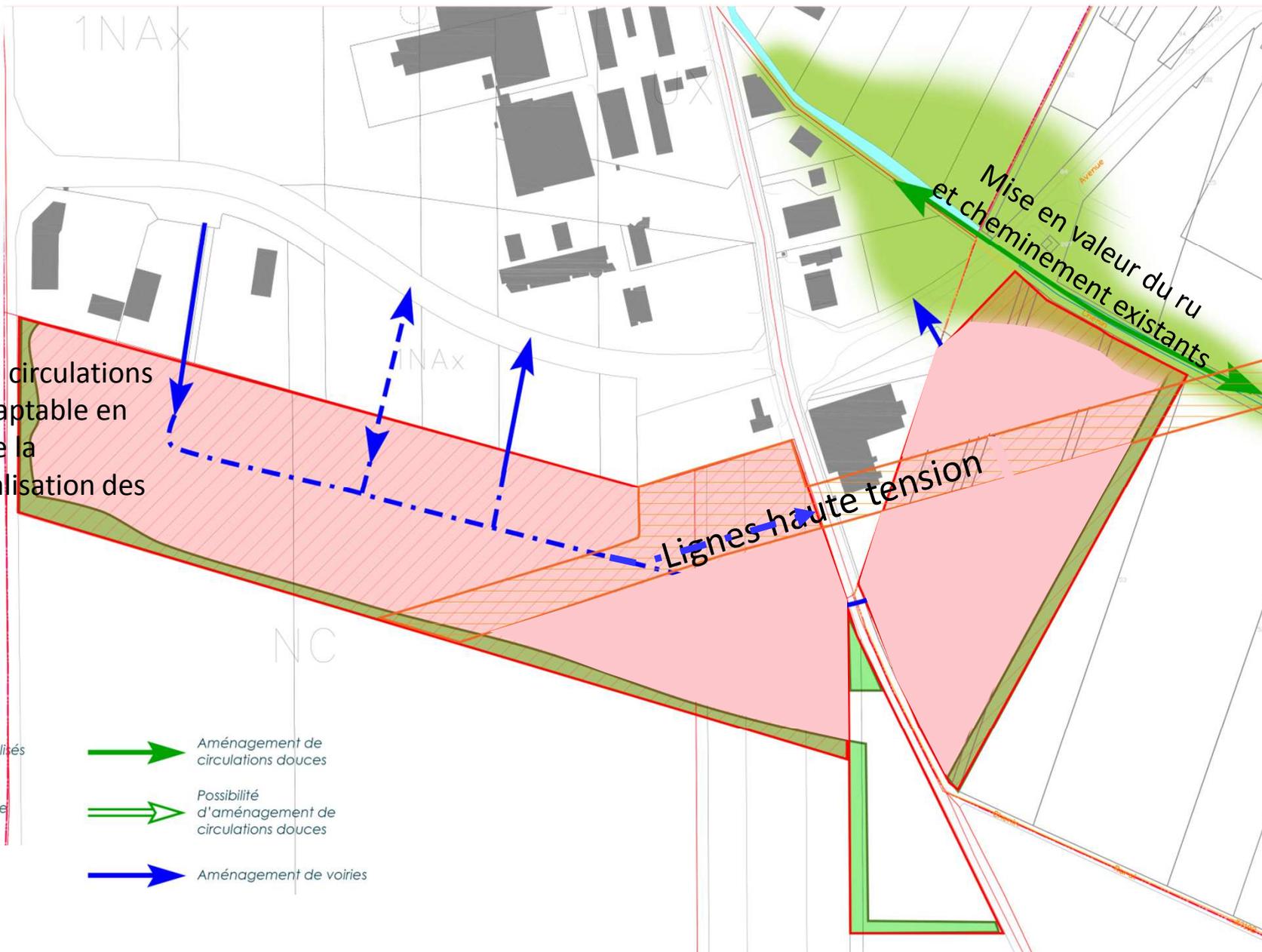


Schéma de circulations interne adaptable en fonction de la commercialisation des lots



**Légendes :**

-  Espaces végétalisés
-  Zone urbanisable

-  Aménagement de circulations douces
-  Possibilité d'aménagement de circulations douces
-  Aménagement de voiries



Merci de votre attention