



PLUI

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



2

P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document approuvé en Conseil
Communautaire du 14 mars 2019

PREAMBULE

Quelques rappels sur le PADD

*Une pièce essentielle,
pour l'expression du
projet intercommunal
sur les 10 prochaines
années*

*Un document « cadre »
de l'ensemble des
pièces
du dossier*

*Une référence
dans le temps pour
l'évolution l'évaluation
et du PLU*

Le PADD définit les orientations et objectifs d'aménagement et d'urbanisme retenus pour l'ensemble du territoire du Val Drouette et notamment les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs et la préservation des milieux agricoles et naturels ou le bon état des continuités écologiques.

Le projet intercommunal doit pouvoir concilier :

- **l'aspiration des habitants à vivre dans un cadre de vie rural apprécié**
- **l'évolution maîtrisée et solidaire du territoire aux portes franciliennes.**

C'est un **cadre de cohérence interne du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI)** : les orientations et objectifs définis doivent trouver leur traduction dans les différentes pièces du dossier (règlements écrits et graphiques, annexes, orientations d'aménagement et de programmation, servitudes...). Mais il n'est pas directement opposable aux tiers.

C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens, qui se veut clair, concis, et compréhensible par tous.

Les illustrations et cartes sont indicatives et affichent des objectifs et intentions, sans que puissent y être rattachées ni échelle ni localisation précise.

Le PADD est établi dans une vision à l'horizon 2030

Il fait l'objet d'un débat en conseil communautaire lors de son élaboration, puis de ses évolutions.

Il doit faire l'objet d'une **évaluation**, présentée et débattue en conseil communautaire, **tous les 9 ans**.

Il constitue donc un référent pour la gestion future du PLUI dans la mesure où l'évolution de son contenu **conditionne les procédures d'évolution du PLUI** (modification, révision, etc.)

UN P.A.D.D. BASÉ SUR 3 VOLETS

UNE IDENTITE TERRITORIALE

Le territoire du Val Drouette s'est forgé une identité propre autour d'éléments à souligner et mettre en valeur :

Ses paysages,

Marqués par l'alternance morphologique Vallées / Plateau, les affluents de l'Eure (La Drouette, la Guéville, La Guesle, le Gas, et la Voise au sud) ont entaillé le plateau intermédiaire entre le massif de Rambouillet et la Beauce.

Cette configuration offre un panel 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.



Son armature urbaine,

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) puis épaissie pour gagner les coteaux. Gas fait figure originale puisque développée à partir de l'activité rurale du plateau. Cette armature est aujourd'hui organisée en :

- 1 ville-centre « historique » et « urbaine » = Epéron
- 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.

Ses patrimoines,

Diverses époques, divers milieux sont perceptibles et illustrés par des traces remarquables : cœur historique d'Epéron, hautement patrimonial valant un classement en Site Patrimonial Remarquable, les formes traditionnelles des bourgs et villages encore bien présentes et d'autres éléments identitaires (four, lavoirs, châteaux d'eau, silo, fermes, etc.)



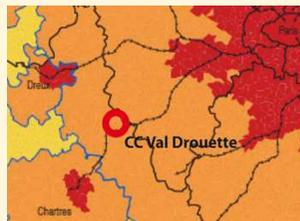
UNE DYNAMIQUE ATTRACTIVE

Les forces de la dynamique du Val Drouette s'appuient largement sur :

L'influence francilienne

Aux portes de l'Ile de France, le territoire bénéficie du débordement de la dynamique francilienne, qui fait abstraction des limites administratives régionales.

Sa situation « barycentre » des grands pôles urbains voisins (Dreux, Chartres et Rambouillet), fait du territoire un pôle « relais » et attractif, dont jouissent les villages limitrophes de Gas, Saint-Martin de Nigelles et Droue-sur-Drouette.



Un profil socio-démographique dynamique

Les caractéristiques et évolutions socio-démographiques se démarquent des moyennes départementales : croissance démographique importante, fort indice de jeunesse, attractivité des cadres et populations franciliennes, etc.

Mais ces tendances sont contrastées au sein des 5 communes et doivent donc être prises en compte dans ce PADD.

Le 3ème pôle économique eurélien



Avec plus de 4 850 emplois, le taux de couverture de l'emploi du Val Drouette de 0,85 est légèrement plus élevé que celui du département.

La présence d'un parc d'activités de plus 160 ha (70 entreprises et plus de 3 100 emplois) fait du Val Drouette le 3ème pôle économique du département. Les qualités et l'intensité des actions en faveur des entreprises ont contribué au maintien d'activités industrielles et au développement économique. Elles doivent rester une priorité dans les interventions de la CC (développement des liens vers la gare, interventions sur les espaces publics, mise à disposition d'un potentiel adapté, etc.)

UNE CONSCIENCE ECO-RESPONSABLE

Cette conscience est observée à travers :

Un engagement en faveur de l'environnement

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

Ces démarches traduisent la recherche d'un avenir durable pour le territoire.

Une ouverture sur l'éco-innovation



Par ailleurs, des démarches innovantes en termes de développement urbain et de gestion environnementale ont été engagées : « éco-quartier » sur la ZAC d'Epéron, recherche de formes urbaines diverses avec la DREAL, maîtrise de la

consommation foncière, intérêt pour le développement et l'encadrement d'énergies renouvelables, etc.

Ces démarches reflètent une conscience environnementale collective de la part des acteurs du territoire du Val Drouette.

Une gouvernance pour tous

L'association des élus sous différentes formes (conseils communautaires ou municipaux, commissions thématiques d'élus intercommunaux ou communaux, etc.) de leurs services, des « forces vives » du territoire et des habitants est une priorité des démarches de réflexion sur le territoire.

Dans le cadre du PLUI, cette gouvernance est appliquée pour aboutir à un projet partagé par le plus grand nombre.

UN P.A.D.D. BASÉ SUR 3 VOLETS

UNE IDENTITE TERRITORIALE

Pour maintenir l'identité Val-dorassienne décrite ci-avant, le PLUI doit affirmer ses atouts et contribuer à :

Préserver les milieux naturels et les espaces ruraux et agricoles

Les surfaces du territoire couvertes par ces espaces sont largement dominantes et doivent le rester. Ainsi, la préservation des terres agricoles, des boisements, des prairies et des rivières doit être effective pour conserver l'identité territoriale, tout en permettant la valorisation des activités et lieux qui les font vivre (fermes, sites d'exploitation, sites touristiques, etc.)

Intégrer les coupures paysagères

Le relief, les coteaux, les lignes de crêtes, les limites boisées et franges urbaines sont des éléments marquants dans les paysages. Ils doivent être respectés et valorisés en assurant le maintien des coupures paysagères, notamment dans le traitement des extensions urbaines et des nouvelles infrastructures.

Limiter le mitage urbain

En s'appuyant sur l'organisation urbaine du territoire, le développement de l'urbanisation doit privilégier l'aménagement des enveloppes urbaines existantes et le renouvellement du bâti. Les extensions sont toutefois nécessaires pour répondre aux besoins démographiques, résidentiels, économiques et de services. Elles seront adaptées à ces besoins et strictement limitées et encadrées pour préserver l'identité rurale et naturelle du territoire.

Accompagner les évolutions du territoire via des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à enjeux ou à projets

Afin de préserver les caractéristiques identitaires du Val Drouette, les évolutions seront encadrées par des principes d'aménagement, de desserte, de programmation et de formes urbaines et paysagères garantissant une bonne insertion des projets ou de l'urbanisation.

UNE DYNAMIQUE ATTRACTIVE

Le maintien du dynamisme local repose sur des conditions essentielles de l'évolution territoriale :

Limiter les évolutions non souhaitables

Prendre en compte les indicateurs d'alerte sur les évolutions socio-démographiques, résidentielles et économiques sur le territoire, c'est-à-dire :

- Croissance démographique qui s'atténue avec le ralentissement de l'installation de nouvelles populations
- Vieillesse de la population et stabilité résidentielle
- Ralentissement de la construction neuve
- Diminution d'emplois traditionnels et faible tertiarisation

Poursuivre la diversification des logements et des activités

Le renouvellement démographique et les demandes en logements de cadres, professions intermédiaires et de salariés des activités actuelles et futures impliquent de produire de nouveaux logements répondant aux parcours résidentiels sur le territoire.

Et l'affirmation du 3^{ème} pôle économique eurélien suppose de nouveaux potentiels d'accueil et la poursuite d'une action intercommunale en faveur des services aux entreprises.

Economiser le foncier et revoir les potentiels d'urbanisation

Le bilan de l'application des documents d'urbanisme avant 2016 implique des choix en matière de politique urbaine pour l'avenir et notamment l'adaptation des potentiels fonciers aux besoins et orientations définis pour préserver l'identité du territoire et limiter le mitage foncier.

Adapter les formes urbaines à construire

Intégrer les principes de développement durable (réduction de la consommation d'énergie, ...) tout en respectant les formes urbaines des différentes entités du territoire et en différenciant les milieux urbains et l'insertion dans les paysages.

UNE CONSCIENCE ECO-RESPONSABLE

L'action collective déclinée dans le PLUI et notamment les orientations du PADD doit prendre en compte et agir face à :

Des ressources menacées

Le PLUI doit gérer un certain nombre de difficultés sur les ressources du territoire dont on citera notamment :

- Ressource en eau et qualité moyenne des milieux hydrauliques
- Altération des captages et de la qualité de l'alimentation en eau potable,
- Les besoins de développement des réseaux d'assainissement et des stations d'épurations,

Des risques présents à maîtriser

Plusieurs facteurs de risques et nuisances sont à limiter :

- 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.

Des équilibres socio-environnementaux à anticiper

Il s'agit de trouver le juste équilibre entre développement et renouvellement urbain et la préservation ou la valorisation des espaces naturels, agricoles et identitaires du territoire.

Les grandes orientations du P.A.D.D.

Axe 1 Affirmer l'identité du territoire

ORIENTATION
1.1 *Valoriser les paysages diversifiés du Val Drouette*

ORIENTATION
1.2 *Conforter l'organisation urbaine du territoire*

ORIENTATION
1.3 *Valoriser et faire connaître les patrimoines val-dorasiens*

Axe 2 Conforter le dynamisme et l'attractivité du territoire

ORIENTATION
2.1 *Assurer un développement résidentiel diversifié*

ORIENTATION
2.2 *Poursuivre le développement économique d'un pôle eurélien majeur*

ORIENTATION
2.3 *Conforter les équipements et services à la population*

Axe 3 Favoriser la gestion environnementale du territoire

ORIENT°
3.1 *Maintenir et développer la biodiversité*

ORIENT°
3.2 *Agir face aux changements climatiques*

ORIENT°
3.3 *Limiter les rejets et pollutions urbaines ou anthropiques*

ORIENT°
3.4 *Informier et réduire la portée des risques et nuisances*

Axe 1 Affirmer l'identité du territoire

ORIENTATION 1.1 Valoriser les paysages diversifiés du Val Drouette

La morphologie du territoire est structurée entre vallées et plateau. Cette configuration offre un panel de paysages où dominent des paysages linéaires de cultures céréalières, des coteaux alternant boisements (spontanés ou sylvicoles), des prairies ouvertes, des fonds de vallées, et les silhouettes d'une urbanisation regroupée et relativement minérale.

Les espaces boisés et les terres cultivées d'une part, la vallée de la Drouette et ses affluents d'autre part, constituent les composantes structurantes du paysage valdorasiens, véritable identité que le PLUI entend préserver et surtout valoriser. Ces paysages associés à un patrimoine naturel et bâti participent à la qualité du cadre de vie et en assurent l'attractivité.

Les enjeux de protection, restauration ou valorisation de ces espaces dépassent largement les limites de chaque commune et supposent la mise en œuvre intercommunale de mesures nécessaires à leur préservation et leur gestion.

Protéger et valoriser les coteaux boisés ou ensembles paysagers

Les boisements et ensembles paysagers sont présents sur l'ensemble du territoire et marquent largement les perceptions des paysages et du relief. Ils jalonnent les coteaux et s'entremêlent à l'urbanisation.

Parce qu'ils contribuent aux fonctionnalités écologiques (fonctions de corridors) et sont « animateurs » de paysage, ils font l'objet d'une attention particulière à travers le PLUI :

- La majorité des boisements avec l'adaptation de la protection (EBC- espaces boisés classés) pour ceux situés en rupture de pente qui assurent une transition entre plateaux et coteaux ;
- Les arbres isolés remarquables et éléments végétaux identitaires ;
- Les pelouses calcaires pour leur richesse floristique et faunistique en développant les aménagements de protection, de sensibilisation et de signalisation.



Préserver les paysages et terres agricoles

- Préserver les espaces cultivés et terres agricoles en vue de leur pérennisation sur les grands ensembles situés sur le plateau ;
- Prendre en compte les pratiques des agriculteurs, tant dans les circulations que dans les possibilités d'évolution de leur site d'exploitation ou de leur patrimoine ;
- Maintenir le caractère rural des plateaux agricoles en préservant à la fois les motifs arborés (portes végétales, bosquets isolés), les éléments de petit patrimoine naturel et construit, et intégrant les éléments identitaires et largement repérables (silos, châteaux d'eau, hangars agricoles) ;
- Préserver et valoriser le caractère traditionnel des fermes identifiées pour la préservation de l'aspect général des bâtiments en cas de changement de destination. Cette orientation ne doit pas limiter et contraindre le développement et la diversification de l'activité agricole.

Préserver les coupures d'urbanisation et respecter les lignes de crêtes autour des vallées

Les futures implantations urbaines devront respecter les grandes entités paysagères du territoire (vallées, plateau, coteaux) et les espaces naturels protégés (ZNIEFF, site Natura 2000 au sud du territoire) ou d'intérêt local dans les paysages ou fonctionnalités écologiques.

Des coupures d'urbanisation et des espaces agricoles à maintenir ouverts matérialisent cette exigence en indiquant un principe de liaison naturelle à maintenir sur plusieurs secteurs du territoire. Ces éléments cadrent le développement de l'urbanisation à terme en indiquant les directions interdites du développement urbain. Elles concernent notamment :

- des continuités boisées à préserver ;
- des continuités au niveau des vallées à maintenir ou renforcer ;
- des espaces agricoles cohérents à préserver pour être économiquement viables et surtout intéressants sur le plan paysager.

Par ailleurs, l'urbanisation des lignes de crêtes identifiées (cf. carte page 8) est à éviter pour préserver la ligne d'horizon. Seuls sont acceptés les équipements légers de loisirs si les constructions sont intégrées au paysage en suivant le terrain naturel et si leur point haut ne dépasse pas, vu de la vallée, la ligne d'horizon formée par ces crêtes.

Axe 1 Affirmer l'identité du territoire

ORIENTATION 1.1 Valoriser les paysages diversifiés du Val Drouette

Valoriser les entrées de ville et les franges urbaines

Parce qu'elles ont une importance capitale dans les paysages, une attention particulière doit être portée aux traitements des entrées de ville, en tant qu'interfaces entre milieux urbains et milieux naturels ou agricoles. Les objectifs sont clairs :

- Préserver une lecture simple des entrées de ville et de villages,
- Préserver les éléments paysagers identitaires existants : arbre isolé, alignement végétal, verger... et en assurant une mise en scène de ces entrées de ville par un verdissement progressif.
- Hiérarchiser les entrées en encourageant l'accompagnement des axes majeurs par des aménagements spécifiques à l'échelle du paysage environnant (exemple : déviation de Gas et future axe routier pour contournement de Hanches et Epernon)

De plus, il convient de préserver ou d'aménager des franges de transition claires et qualitatives entre le grand paysage et les zones urbanisées en s'appuyant sur les perceptions paysagères.

Favoriser l'avènement d'une véritable relation de qualité entre les deux entités implique d'aménager et valoriser une zone tampon visant à la fois la qualité et l'insertion paysagère des fronts urbains existants ou futurs (en particulier en termes de développement économique sur le plateau) mais également l'atténuation des nuisances liées aux voies.



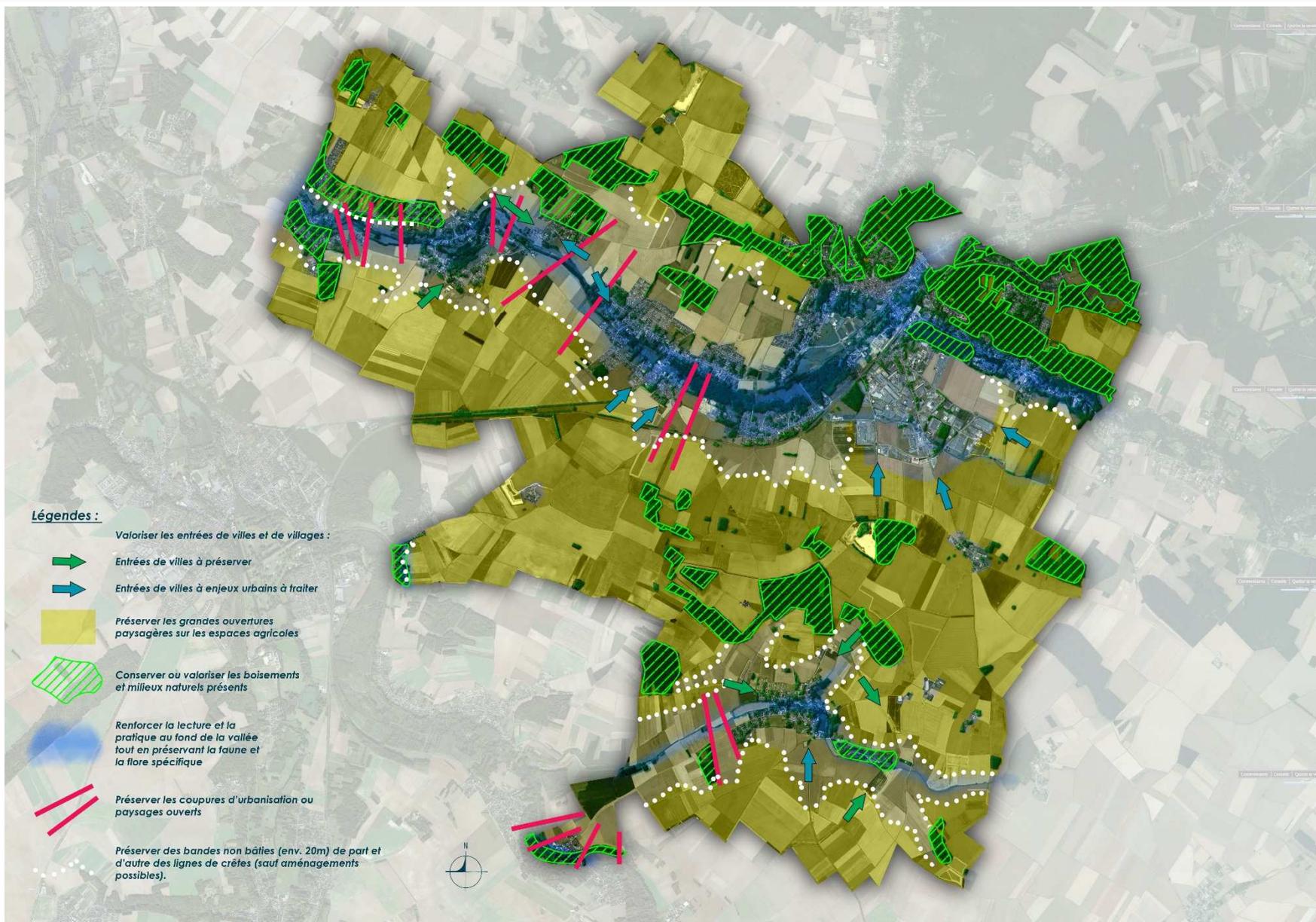
Axe 1

Affirmer l'identité du territoire

ORIENTATION

1.1

Valoriser les paysages diversifiés du Val Drouette



Axe 1 Affirmer l'identité du territoire

ORIENTATION

1.2

Conforter l'organisation urbaine du territoire

L'urbanisation s'est développée autour des bourgs et villages installés dans les vallées, au fil de la Drouette principalement et de ses affluents la Guesle et la Guéville, mais aussi du ru de Gas puis de la vallée de la Voise pour l'extrême sud du territoire (sud de Gas).

Elle s'est progressivement étendue selon ces directions naturelles, confortées par le développement des voies de communication (voie ferrée et routes départementales) puis gagne progressivement les coteaux parsemés de boisements, de prairies et de parcelles agricoles.

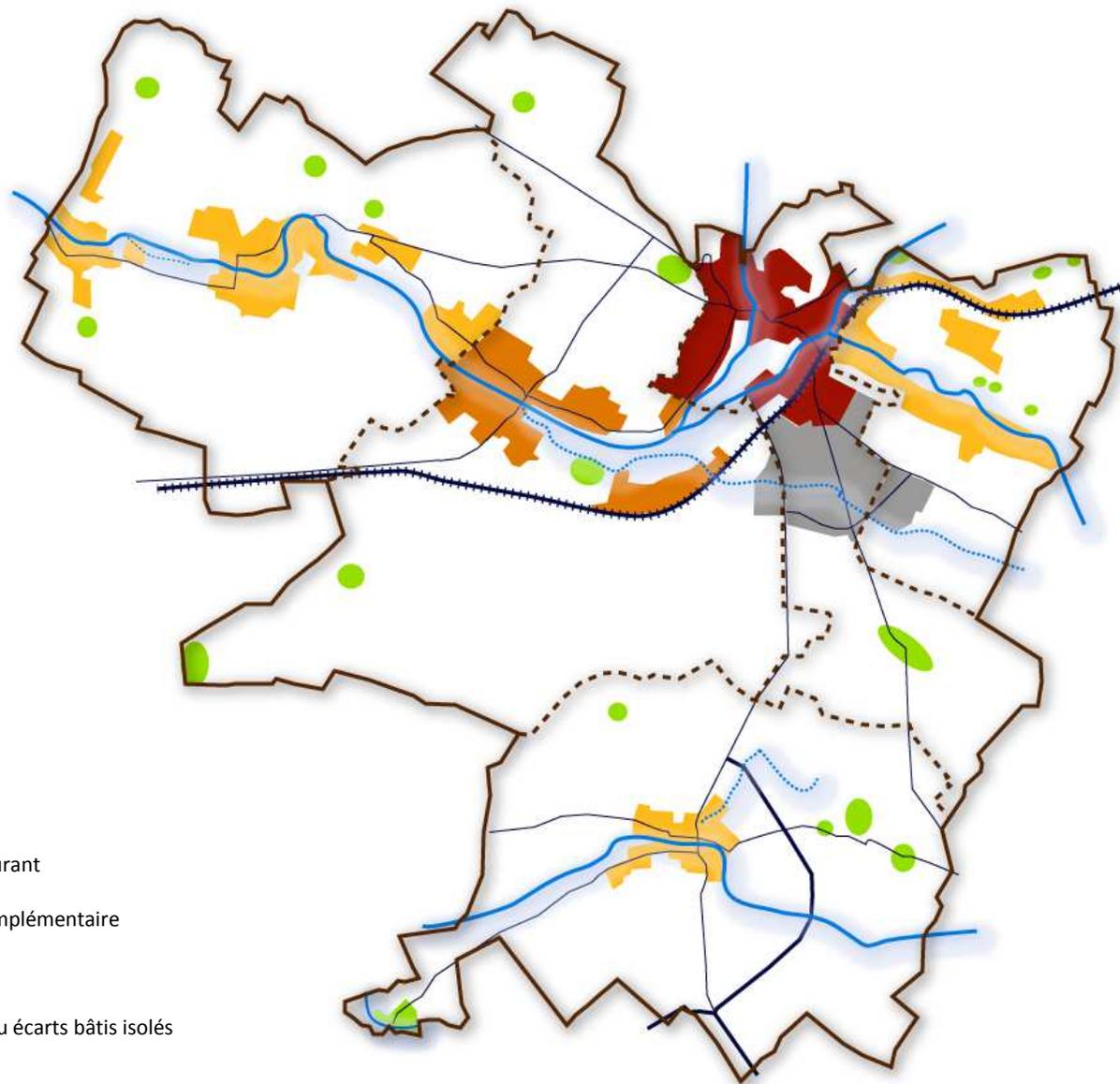
Gas fait exception et s'est développée autour de son bourg rural sur le plateau au sud.

Aujourd'hui, l'armature urbaine est structurée par :

- **la ville « centre »** d'Epéron, identifiée comme un pôle structurant à l'échelle du Val Drouette, et dans le territoire du SCOT
- **la polarité complémentaire** de Hanches, qui associée à Epéron, constitue un pôle urbain secondaire sur le territoire du Val Drouette et du SCOT
- **les 3 villages** de Droue-sur-Drouette, Gas et Saint-Martin de Nigelles
- **des hameaux ou écarts bâtis isolés** issus d'anciens hameaux ou fermes agricoles.

Cette armature bien hiérarchisée est affirmée et confortée à travers les orientations du PADD et du PLUI.

- Pôle structurant
- Polarité complémentaire
- Villages
- Hameaux ou écarts bâtis isolés



Axe 1 Affirmer l'identité du territoire

ORIENTATION 1.2

Conforter l'organisation urbaine du territoire

Epéron, ville centre et polarité structurante

Cette position implique d'y conforter les fonctions centrales (administration, logements diversifiés, équipements, services, zones d'activités...) en favorisant le renouvellement urbain et des extensions urbaines reliées au centre-ville, aux équipements le long de la RD906 et à la gare, tout en préservant les terres agricoles au Sud de la commune.



- **Accueillir une grande part des nouveaux logements**, prévus à l'échelle du PLUI avec une offre diversifiée orientée vers la location et des plus petits logements, et des formes urbaines généralement plus denses que sur les autres communes (cf. orientations 2.1).
- **Privilégier les capacités de renouvellement urbain** (restructuration de l'existant, densification), principalement autour de la gare d'Epéron et dans la ZAC de la Savonnière mais également dans l'enveloppe urbaine existante lorsque les conditions techniques et opérationnelles le permettent.
- **Accueillir une majorité des nouvelles entreprises**, notamment dans le cadre de la ZA intercommunale et de son développement à terme.

Hanches, pôle complémentaire du territoire

Avec 2 670 habitants, un dispositif de services et commerces actif et la principale zone commerciale du Val Drouette sur son territoire, Hanches constitue le complément urbain à Epéron. Ainsi, elle doit :

- **proposer une offre nouvelle d'habitat** renforcée, par rapport aux évolutions urbaines des dernières années,
- **conforter l'offre d'équipements** communaux ou intercommunaux (lycée, caserne de pompiers, et aire intercommunale d'accueil des gens du voyage, etc.) et de commerces/services de proximité,
- **participer au développement de l'offre d'emplois** avec le développement des zones économiques structurantes du territoire (zone commerciale notamment, autres activités plus locales)

A ces fins, les parties actuellement urbanisées pourront s'étendre dans le cadre d'un développement maîtrisé, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant.



Droue-sur-Drouette, Gas et Saint-Martin de Nigelles, les villages

Ces 3 villages participent à l'identité rurale du territoire, avec chacun leurs caractéristiques paysagères propres et bien marquées qu'il convient de préserver :

- **DROUE-SUR-DROUETTE** : un village suivant les fonds de vallées enserrées de la Guéville et de la Drouette et insérés dans les coteaux ou massifs boisés
- **GAS** : un village rural de plateau vallonné
- **SAINT-MARTIN DE NIGELLES** : un village étiré en chapelet de lieux-dits le long de la Drouette, vallée plus ouverte sur ce tronçon,



Il convient de prendre en compte ces caractéristiques paysagères pour guider leur évolution différenciée en termes d'intégration dans les paysages.

Toutefois, cette évolution se traduit par des orientations communes :

- **Conforter les zones urbanisées** par une offre d'habitat maîtrisée en nouveaux logements respectant les qualités rurales et formes urbaines villageoises présentes. Les extensions urbaines demeureront compatibles avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis : ne pas déséquilibrer la trame urbaine existante par des opérations de trop grande importance et mal « greffées » au tissu urbain existant.
- **L'implantation d'activités et leur développement est possible** pour maintenir l'activité locale dans les villages et assurer une offre de proximité.
- **L'implantation ou la reconversion d'ensembles bâtis en équipement structurant** de niveau intercommunal ou activités liées au tourisme et formation sera possible. Cependant, cette possibilité est conditionnée par des critères de bonne desserte par les transports collectifs, de bonne desserte par les réseaux.

Axe 1 Affirmer l'identité du territoire

ORIENTATION 1.2

Conforter l'organisation urbaine du territoire

Hameaux et écarts bâtis isolés

Quelques hameaux et écarts bâtis, sont présents sur le territoire, en particulier sur les plateaux agricoles.

Ces entités bâties se caractérisent par une séparation nette avec les zones urbanisées « principales » (pôle, polarité et villages), qui leur confère une identité propre au sein du paysage. Pour ces entités, **les extensions de l'enveloppe urbaine existante y sont très limitées.**

En revanche, une évolution du bâti est possible sous la forme d'un renouvellement urbain (restructuration d'un bâti ancien) et/ou de la recherche d'une densification (aménagement d'espaces non bâtis - « dents creuses »).

Ces évolutions devront respecter les conditions suivantes :

- Une bonne desserte par les réseaux existants (eau, électricité, assainissement, accès aux communications électroniques...).
- La mise en place d'une desserte par les transports collectifs, si possible.
- Des aménagements réalisés dans le respect du caractère rural et patrimonial du lieu, afin de maintenir une harmonie dans la composition urbaine du site.
- La prise en compte de l'identité architecturale du site lors de toute nouvelle construction en densification ou lors de la restructuration du bâti existant.
- La préservation et la valorisation des éléments naturels identitaires (arbres remarquables, mares, haies...).
- La préservation d'ouvertures sur les espaces naturels environnants en interdisant des constructions continues qui créent des « fronts urbains ».



Axe 1 Affirmer l'identité du territoire

ORIENTATION 1.3

Valoriser et faire connaître les patrimoines Val-dorasiens

Mettre en valeur le patrimoine et l'identité locale

Le PLUI identifie des éléments remarquables à protéger, préserver ou valoriser car ils participent à l'identité locale. Il s'agit notamment :

- des éléments végétaux ou paysagers,
- des éléments bâtis ou du petit patrimoine local...
- des ensembles ruraux de fermes
- des formes urbaines villageoises : places, voies, etc.

Ces éléments participent à l'identité du territoire et constituent les supports de parcours de découverte du territoire à partir de ses paysages et de son Histoire en découvrant :

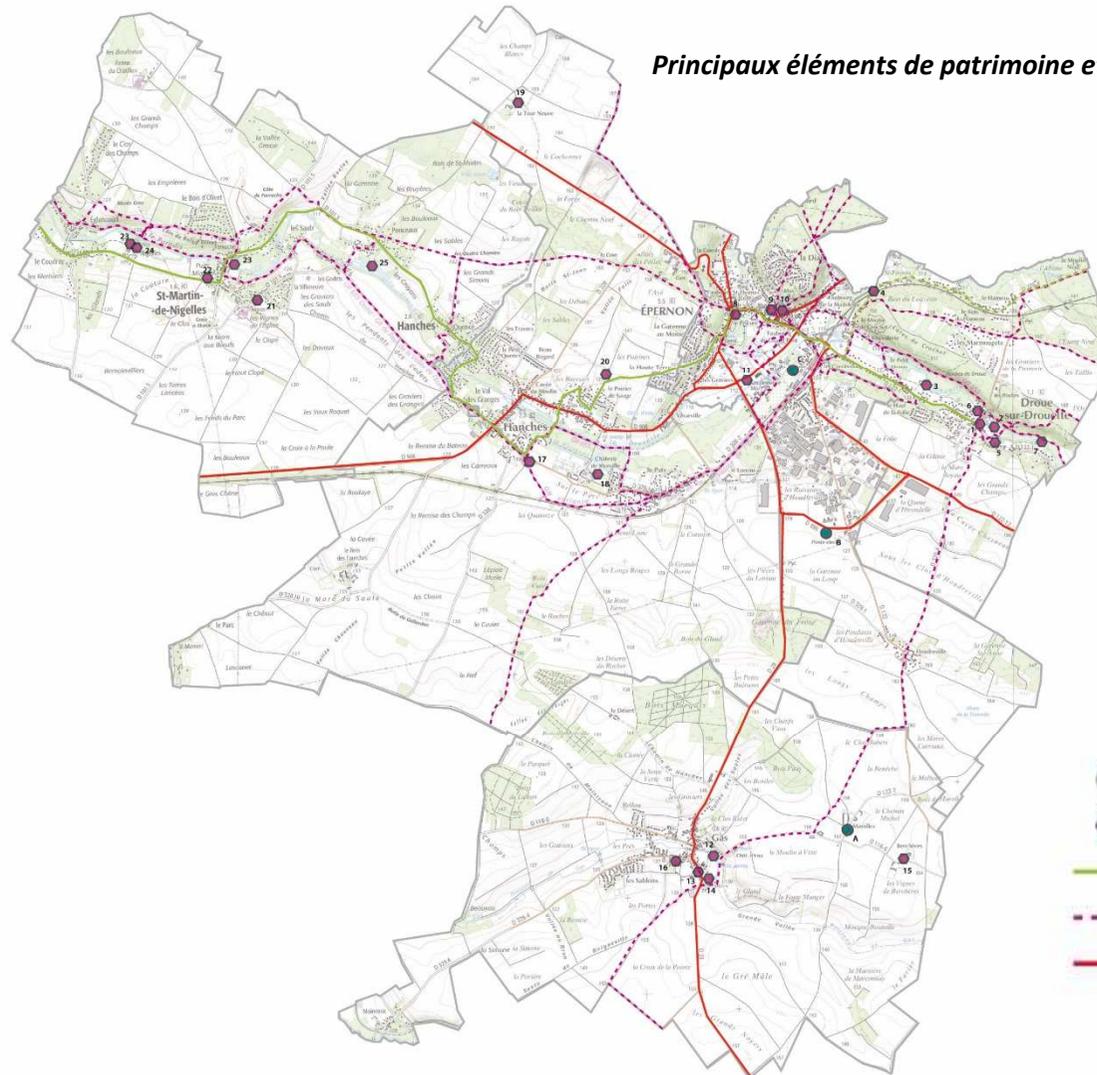
- Epernon et le bourg médiéval
- Droue-sur-Drouette, et son patrimoine industriel lié à l'Eau (Drouette) et aux pierres (carrières)
- Gas, ses fermes, l'étang
- Hanches, église, maisons de bourg, ponts
- Saint-Martin de Nigelles, les paysages ouverts de la vallée

Favoriser la découverte de ce patrimoine et de cette identité

A travers les parcours et circuits de promenades à valoriser et aménager en s'appuyant notamment :

- sur les parcours et continuités le long des rivières et en particulier la vallée de la Drouette
- sur les cheminements transversaux reliant les vallées aux boisements de plateaux
- sur les sentes et venelles ou percées vers les vallées, dans le centre d'Epernon et dans les villages.

Principaux éléments de patrimoine et d'identité du territoire



Lieux d'intérêts et patrimoines	
1	Eglise Saint-Pierre
2	Lavoir du Harlat
3	Lavoir de la Palombe
4	Fontaine Saint-Firmin ou des quatre pisseuses
5	Fontaine du Harlat
6	Fontaine Saint-Fort
7	Vannes des Rochets
8	Prieuré Saint-Thomas (arrêt Véloscénie)
9	Les Pressoirs (classés, étage pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle)
10	Eglise Saint-Pierre (classée)
11	Musée Conservatoire des meules et pavés
12	Etang (dont lavoir, fontaine, sources Saint-Gilles)
13	Vestige de l'ancienne église Notre-Dame (carnaple)
14	Ferme fortifiée (privée)
15	La maison Malo moulage (privée)
16	Ferme fortifiée (ancienne seigneurie, privée)
17	Eglise
18	Château de Marville
19	Terme seigneuriale de la Tour-Nicure
20	Maison de la Cavée (site archéologique)
21	Eglise Saint-Martin
22	Asserail
23	Moules (privés)
24	Fournil
25	Lac de la Drouette

Hébergements touristiques	
A	Ancienne ferme fortifiée - Gîte
B	L'Ep-Hôtel
C	Location de vacances

- Hébergement touristique
- Lieu d'intérêt et patrimoine
- Itinéraire Véloscénie
- Itinéraire de randonnée
- Axe routier principal

Axe 2 Conforter le dynamisme et l'attractivité du territoire

ORIENTATION 2.1

Assurer un développement résidentiel diversifié

Equilibrer la production de logements afin d'assurer le renouvellement et le dynamisme démographique

Les besoins de production de logements sont issus de la combinaison de plusieurs facteurs complémentaires :

- La nécessité de produire des logements pour maintenir le nombre d'habitants sur le territoire (dénommé « point mort »),
- La volonté de maintenir un certain dynamisme démographique, avec l'attraction de nouvelles populations et le renouvellement démographique pour limiter le vieillissement à terme.
- L'ambition d'offrir un choix de logements adaptés aux cibles de ménages et chaînons manquants dans les parcours résidentiels sur le territoire en considérant les spécificités de l'armature urbaine (ville centre et villages).

Ces objectifs s'appuient sur le PLH intercommunal 2016-2021 à court terme et doivent répondre aux enjeux suivants à plus long terme :

Garantir le « Point Mort » démographique pour le maintien d'une population au-delà de 12 000 habitants :

Cela nécessite la production d'environ **15 logements/an** à l'échelle du territoire et des 5 communes, pour compenser les effets de desserrement des ménages, d'évolutions des logements vacants et de mutation des résidences principales ou secondaires, ou de transformation du bâti.

Assurer une évolution démographique dynamique

Cela nécessite la production d'environ **40 logements /an**, répondant aux objectifs du SCOT et du PLH intercommunal.

Cette production de logements suit une répartition différenciée, selon les communes et leur place dans l'armature urbaine décrite en partie 1 :

- **Epernon** doit accueillir une grande part de la production future de logements, en privilégiant l'habitat plus « urbain » (tailles, typologies, statuts d'occupation) ;
- **Hanches** doit renforcer sa production de logements et les rythmes annuels de construction des années passées, pour abonder l'offre globale en complément de celle d'Epernon avec un habitat diversifié.
- **Les 3 « villages »** contribuent au développement de l'offre générale, selon des objectifs plus modestes mais qui permettront à minima de maintenir la vie des villages et surtout les bonnes conditions de fonctionnement des équipements locaux. L'offre résidentielle sera ciblée vers des logements familiaux, pour les jeunes ménages ou primo-accédants et les actifs du territoire en lien avec les objectifs de développement économique.

Diversifier le parc de logements pour attirer des jeunes ménages et faciliter le renouvellement dans les logements :

Cela nécessite la production de nouveaux logements pour répondre à des besoins divers issus :

- des évolutions de la cellule familiale, avec le desserrement des ménages et pour offrir une offre alternative d'habitat plus adaptée aux conditions de vie et de ressources des jeunes actifs, des personnes âgées ou des ménages de professions intermédiaires et cadres venant s'installer sur le territoire.
- des objectifs de développement de l'emploi (maintenir et développer le 3^{ème} pôle d'emplois eurélien) et les besoins de loger les actifs actuels et futurs du territoire.

Le développement de l'habitat doit aussi s'appuyer sur une diversification au sein des nouvelles constructions, afin de favoriser les parcours résidentiels. Cela doit se traduire par la réalisation d'un large éventail des types d'habitat denses ou moins denses, alternatifs à la maison individuelle classique, tant dans leur typologie (petits ensembles collectifs, intermédiaires ou individuels), dans les tailles proposées que dans les moyens de financement de leurs occupants (loyer, emprunt, logement social ou aidé).

Cette offre diversifiée doit correspondre aux modes de vie et aux moyens de chacun et sera adaptée en fonction des communes en tenant compte de densités moyennes à respecter dans les nouvelles opérations de logements (extensions urbaines et/ou zones AU) :

- Epernon : 30 logements/ ha
- Hanches : 20 logements /ha
- Droue-sur-Drouette, Gas et Saint-Martin de Nigelles : 12 logements /ha

Axe 2 Conforter le dynamisme et l'attractivité du territoire

ORIENTATION 2.1

Assurer un développement résidentiel diversifié

Les potentiels d'urbanisation à vocation Habitat

Dans l'objectif de maîtriser l'étalement urbain et la consommation foncière des terres agricoles ou naturelles, le PLUI définit les potentiels pour la réalisation des logements :

	Surface d'extension possible pour l'habitat *	Densité minimale à atteindre sur les extensions urbaines autorisées
<i>Epernon</i>	4,5 ha	30 logements /ha
<i>Hanches</i>	6 ha	20 logements /ha
<i>Droue-sur-Drouette</i>	2 ha	12 logements /ha
<i>Gas</i>	1,5 ha	12 logements /ha
<i>Saint-Martin de Nigelles</i>	0 ha	12 logements /ha

* La répartition de ces surfaces pourra être ajustée à la marge (à 0.5 ha près) à condition de rester dans les limites du total maximal sur l'ensemble des 5 communes.

Les exigences de réalisation

D'une manière générale, le PLUI doit favoriser l'évolution du bâti et du parcellaire « urbain », par des règles de construction adaptées aux formes urbaines, architecturales et paysagères et à la valorisation de l'environnement existant.

Dans les opérations significatives, le PLUI doit organiser les possibilités de construction et d'aménagement. C'est notamment le cas des extensions urbaines ou opérations d'ensembles qui feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Ces opérations seront conçues de manière à concilier à la fois :

- l'intégration dans l'environnement urbain, avec des densités, des volumes et aspects architecturaux compatibles avec la qualité des sites et les formes urbaines environnantes (denses dans les centres d'Epernon et de Hanches, plus villageoises dans les autres communes) ;
- la réalisation de programmes diversifiés comprenant généralement des logements aidés, bénéficiant du concours financier de l'Etat ou de collectivités régionales et départementales, et pouvant intégrer des services et commerces.
- des principes de Développement Durable appliqués à la construction et à l'aménagement, notamment à travers le respect d'objectifs sur l'usage de techniques et de procédés de constructions économes en énergies, en matériaux, et à travers des orientations limitant les nuisances, pollutions et rejets divers (eau, assainissement, déchets).

Axe 2 Conforter le dynamisme et l'attractivité du territoire

ORIENTATION 2.2

Poursuivre le développement économique d'un pôle eurélien majeur

Conforter la position du territoire en termes d'emplois

Le PADD s'appuie sur une volonté forte de dynamisation de l'économie à l'échelle du territoire des 5 communes du Val Drouette. En effet, elle a pour ambition de conserver sa position de 3^{ème} pôle majeur à l'échelle du département et affirme un développement de l'emploi permettant de conserver un ratio emplois/actifs équilibré à horizon 2030. Pour rappel, en 2012 ce taux était de 85%. Le territoire a, au cours des dernières années, su maintenir ce taux, grâce à la mise en place d'actions contribuant à la création d'emplois sur le territoire et en engageant un travail de lisibilité et de visibilité important sur ses zones d'activités.

Ainsi, en lien avec la croissance démographique à l'horizon 2030, la collectivité souhaite développer l'offre d'emplois sur son territoire pour maintenir un équilibre habitants/emplois du même ordre de grandeur.

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. De plus, l'essor démographique envisagé induit un besoin spécifique en termes d'accueil d'entreprises issues de la sphère présentielle (services à la population, commerce, etc.), répondant aux besoins locaux des habitants de manière à limiter les déplacements. Dans la mesure du possible, ces entreprises doivent se développer en priorité dans le tissu urbain ou en continuité immédiate, soit au plus proche des zones de vie et d'habitat.

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.

Dans la zone d'activités du Val Drouette, le développement des futurs espaces économiques doit se poursuivre dans la continuité des actions initiées par la CC, en termes d'aménagements qualitatifs, paysagers et d'accessibilité et dans une optique de valorisation des espaces fonciers.

L'ouverture à l'urbanisation de fonciers sur la zone d'activités du Val Drouette répond à une logique de continuité urbaine, de densification et de reconquête des friches économiques. Cette zone, en tant que seule zone d'activité intercommunale du territoire, conserve sa fonction de zone généraliste, tout en favorisant les regroupements d'activités au sein de sous-zones lorsque cela est possible.

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

En 1^{ère} phase à court et moyen terme (avant 2025) :

- Extension vers le Sud sur Epemon /Droue-sur-Drouette : environ 15 ha.
- Extension sur Droue-sur-Drouette : environ 15 ha

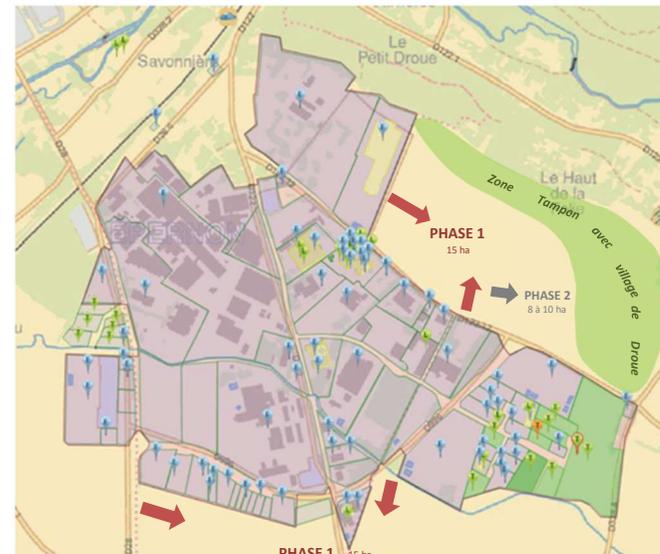
En 2^{ème} phase à long terme (possible après 2025) :

- Extension sur Droue-sur-Drouette : environ 8 à 10 ha.

Cette offre foncière s'adresse à divers types d'activités, en proposant un panel de terrains de taille variables.

Les zones d'extensions possibles de la ZA intercommunale du Val Drouette,

phasées dans le temps



Zone tampon destinée à assurer une entrée qualitative du village de Droue-sur-Drouette, compatible avec le développement économique envisagé (insertion et transition paysagère, limitation des nuisances et trafics, etc.)

Axe 2 Conforter le dynamisme et l'attractivité du territoire

ORIENTATION 2.2

Poursuivre le développement économique d'un pôle eurélien majeur

Maintenir et dynamiser le commerce local

Le Val Drouette souhaite également favoriser la vitalité économique des centralités principales d'Épernon et Hanches et assurer un développement commercial en adéquation avec l'armature urbaine du territoire.

Pour préserver la diversité commerciale de ces centralités principales, le PLUI définit des périmètres où pourront être mises en place des règles incitatives en faveur du commerce, (par exemple en matière de traitement de l'espace public, de stationnement, de traitement de façades ou de maintien de linéaires commerciaux en rez-de-chaussée d'immeubles). C'est le cas sur le centre-ville d'Épernon et sur le pôle commercial de périphérie sur Hanches (voir périmètres ci-contre).

Le pôle majeur de périphérie, localisé au sud-ouest de la zone d'activités du Val Drouette à Hanches, accueille une offre commerciale rayonnant à grande échelle au-delà du territoire. Il est composé à la fois d'une offre de proximité, et d'une offre diversifiée en commerces non alimentaires, répondant à des besoins occasionnels ou plus exceptionnels. Afin de conserver le rôle de polarité commerciale de bassin, le PLUI prévoit la possibilité d'extension de ce pôle commercial.

De plus, en vue de d'optimiser le foncier urbanisé et d'améliorer la qualité paysagère et environnementale des espaces périphériques commerciaux, ce développement doit intégrer des éléments en matière d'accessibilité (liaisons en modes doux entre l'habitat et les zones commerciales, développement des liens vers la gare, etc.), d'insertion paysagère, de gestion des ressources, etc.

Soutenir l'agriculture et le développement des activités rurales

L'espace agricole occupe une part essentielle du territoire et de l'identité du Val Drouette. Le maintien d'une agriculture dynamique participe largement à la préservation de cette identité. Ainsi, le PLUI doit veiller à :

- préserver les îlots agricoles et entités d'exploitation viables et limiter toute avancée de l'urbanisation et des constructions dans ces espaces (hors constructions nécessaires aux exploitations ou services d'intérêt collectif et public)
- faciliter l'exercice des activités via le maintien des infrastructures agricoles et la circulation des engins agricoles dans la traversée des zones urbanisées,
- pérenniser les structures grâce à des possibilités d'évolution du bâti agricole et du patrimoine rural ainsi que des possibilités de développement de filières agro-environnementales (aire de compostage, développement d'énergies renouvelables, etc.)

Parallèlement, le PLUI laissera des possibilités de développement d'activités d'éco-loisirs et de tourisme rural comme il en existe déjà sur le territoire.

Centre-ville d'Épernon : périmètre de règles incitatives en faveur du commerce



La zone d'activités commerciales du Val Drouette



Axe 2 Conforter le dynamisme et l'attractivité du territoire

ORIENTATION 2.3

Conforter les équipements et services à la population

Le maintien et l'adéquation des services publics aux besoins actuels et futurs

Les actions visent à poursuivre à terme :

- l'adaptation des équipements et structures de services publics « du quotidien » pour répondre aux besoins de la population en termes d'enseignement, d'administration locale, de lieux de loisirs et associatifs et d'équipements classiques (ex : cimetière à Epernon)
- la réflexion quant à la mutualisation des équipements à l'échelle intercommunale, tout en assurant la proximité et l'accès aux services publics pour tous les habitants, notamment dans les villages.
- les projets d'équipements structurants à développer sur le territoire. On peut notamment citer :
 - la création d'un lycée pour le territoire. Les établissements secondaires existants étant relativement éloignés (Dreux, Chartres, etc.), l'ouverture d'un tel équipement sur le territoire participe à l'attractivité des familles avec enfants adolescents et des cadres supérieurs ou moyens et de professions intermédiaires ;
 - l'implantation d'un centre aquatique couvert, confortant la diversité des équipements sportifs et de loisirs présents sur le territoire ;
 - l'implantation d'une caserne de Pompiers sur Hanches
 - le renforcement des équipements sociaux ou de santé, ces équipements nécessitant une certaine proximité des habitants.
 - L'aire d'accueil des gens du voyage sur Hanches, route de Gallardon.



Gare d'Epernon

L'amélioration de leurs conditions d'accès

Les pôles d'attraction en termes d'équipements sont essentiellement regroupés dans les centres d'Epernon et de Hanches et aux abords de la gare et des zones d'activités.

L'objectif est de garantir des conditions d'accès facilités pour tous, et notamment les PMR, à ces équipements et services. Dans ce cadre, des liaisons et réflexions sur les stationnements sont envisagés pour compléter l'offre et les réseaux existants et anticiper les besoins à plus long terme.

En outre, le PADD rappelle, conformément au SCOT du Canton de Maintenon, le principe d'un contournement routier de Hanches et Epernon et du parc d'activités du Val Drouette depuis la RD4 dans le prolongement de la route de Nogent-le-Roi.



L'amélioration de la desserte en réseaux numériques

Poursuivre et achever le développement du haut débit sur le territoire, en complétant les actions réalisées ces dernières années pour une desserte globale du territoire et pour assurer les conditions adaptées au développement économique et l'accès aux différents services à la population.

Les actions restant à mener relèvent du développement et de la modernisation des infrastructures de réseaux dans les opérations d'aménagement structurantes en lien avec les opérateurs, de prévoir les équipements d'infrastructure nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit.

Axe 3 Favoriser la gestion environnementale du territoire

ORIENTATION 3.1

Maintenir et développer la biodiversité

Préserver et valoriser la trame verte et bleue

Le territoire du Val Drouette possède différents types de milieux naturels permettant d'accueillir une faune et une flore variées. La déclinaison de la trame verte et bleue vise à faire connaître et valoriser les grandes composantes naturelles à préserver, support d'un réseau écologique d'intérêt local :

- Les milieux associés aux vallées de la Drouette, du Gas, de la Guesle et de la Guéville,
- les boisements des coteaux et des plateaux
- les pelouses calcicoles relictuelles.

Il s'agit donc de préserver et de valoriser la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire, et surtout de maintenir les connexions entre les espaces naturels.

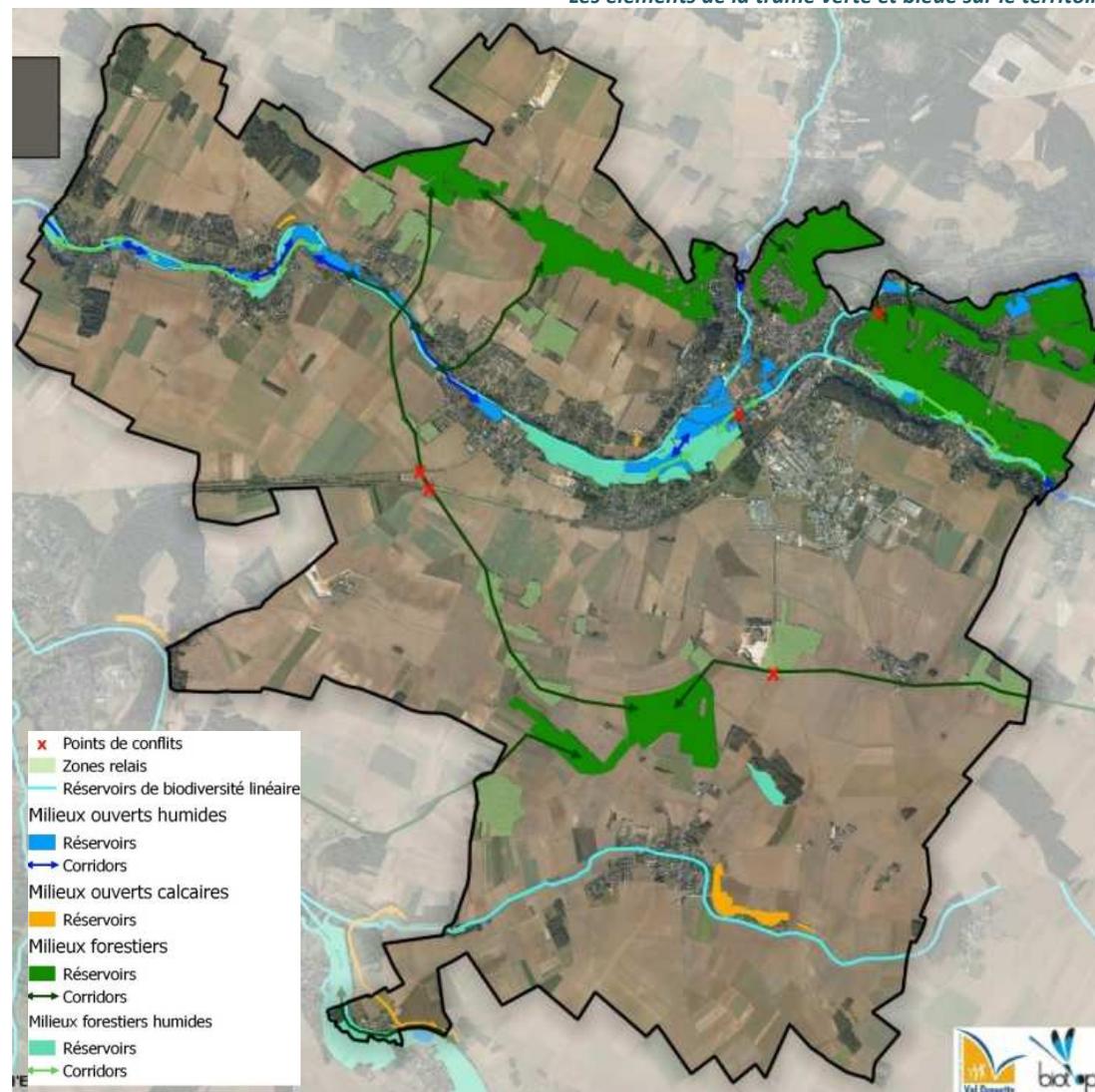
Le PLUI prévoit donc de décliner la trame verte et bleue identifiée en :

- Préservant strictement les réservoirs de biodiversité identifiés (milieux humides en fond de vallée de la Drouette, boisement du plateau de Diane, boisements des plateaux, pelouses calcicoles à Gas) ;
- Ne créant aucune coupure urbaine susceptible de rompre un corridor écologique d'intérêt majeur ;
- Maintenant des espaces tampons entre les réservoirs identifiés et les zones de projets afin de créer des interfaces d'une meilleure qualité entre les espaces bâtis et les espaces naturels ;
- Intégrant toutes les actions possibles pour préserver au mieux, conforter, ou remettre en état les corridors écologiques via les outils réglementaires (OAP, EBC, L151-23, ou encore la réglementation des différentes zones) et ce même au sein des secteurs déjà artificialisés. La préservation de ces continuités passe par la mise en valeur de ces ensembles et leur mise en relation pour des échanges biologiques à travers l'atténuation des coupures et obstacles physiques (clôtures et cloisonnements, mode de gestion etc).

Afin de préserver certains espaces, tels que les prairies, il convient de ne pas empêcher certains aménagements utiles à leur entretien ou à l'existence de pâtures.

Par ailleurs, le maintien des pelouses calcicoles constitue un enjeu très fort à l'échelle du département. Ces formations végétales rases composées essentiellement de plantes herbacées vivaces accueillent bien souvent des espèces remarquables comme les orchidées sauvages. Ces milieux peuvent se maintenir uniquement grâce à l'action de l'homme (pâturage et fauchage). Au sein du projet du Val Drouette, il s'agit de protéger strictement ces milieux en utilisant des outils réglementaires adaptés et prescrivant l'utilisation des Espaces Boisés Classés (EBC) ou éléments de paysage ou biodiversité à préserver (L151.23 du CU).

Les éléments de la trame verte et bleue sur le territoire



Axe 3 Favoriser la gestion environnementale du territoire

ORIENTATION 3.1

Maintenir et développer la biodiversité

Veiller à l'intégration et au maintien des milieux humides d'intérêt

Certains espaces humides des pourtours des rivières sont identifiés par le SAGE Nappe Beauce et/ou par la DREAL Centre – Val de Loire comme des zones potentiellement humides.

Par définition, ces zones participent de manière importante à l'équilibre hydrique des sols, l'écosystème des milieux humides, l'épuration de l'eau, la rétention des eaux pendant les périodes de crues, etc.

Ces éléments ont donc amené la CC à valoriser au mieux ces entités avant tout naturelles. Toutefois, les zones concernées par une suspicion de zones humides (enveloppes des zones d'alerte à la présence de zones humides) sont importantes sur le territoire et touchent parfois des zones urbanisées. En tenant compte de chaque situation des zones concernées, le projet initié à travers le PLUI a pour objectif de :

- Ne pas augmenter l'imperméabilisation des espaces semi-naturels ou naturels des pourtours des rivières comme la Drouette, la Guesle, la Guéville et le Gas ;
- D'éviter l'artificialisation des zones humides avérées après étude confirmant leur statut et leur intérêt sur la base des critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement. Si un projet était envisagé sur ces zones avérées, une compensation pourrait être mise en place à la charge du porteur de projet.
- De s'inscrire dans les démarches actuelles du Département (« plan mare ») et de mettre en valeur les mares de son territoire.

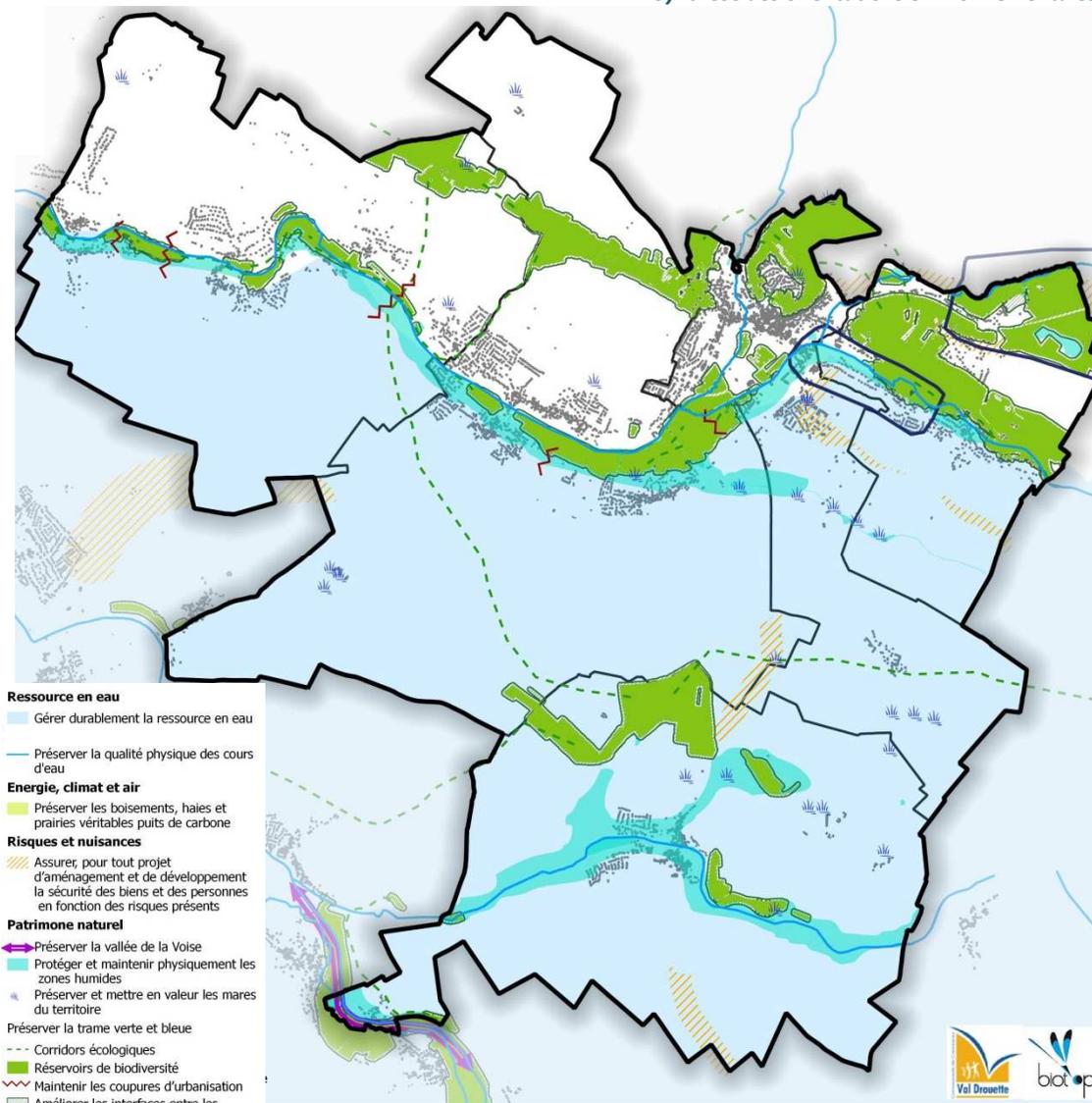
Valoriser et régénérer la biodiversité « ordinaire », ou la nature dans les zones urbaines

...au sein des ensembles urbains avec la présence de jardins, de parcs, d'éléments végétaux le long des voies et départementales, et de végétation dans les villages et sur les espaces publics, etc.

Des mesures et outils spécifiques de préservation des ensembles paysagers ou végétaux permettent de conserver leur existence.

Le maintien des espaces boisés des coteaux et l'introduction de coefficient d'espaces végétalisés ou de biotopes, déclinés au sein des zones urbanisées, permet de conserver des ambiances végétales et supports utiles à la faune et flore locale ou la gestion des eaux pluviales.

Synthèse des orientations environnementales



Axe 3 Favoriser la gestion environnementale du territoire

ORIENTATION

3.2

Agir face aux changements climatiques

Le territoire du Val Drouette possède un tissu industriel important comparé à l'échelle régionale. Ainsi, le secteur industriel est le plus consommateur d'énergie finale et émetteur de Gaz à Effet de Serre (GES), suivi par le secteur résidentiel et les transports. En effet, 48% des logements (en surface) du territoire sont antérieurs à 1975 soit avant toute réglementation thermique et 56% des actifs utilisent la voiture comme moyen de déplacement.

L'intercommunalité du Val Drouette s'engage au travers son PLUi à œuvrer pour réduire ses émissions de GES et sa consommation d'énergie fossile par des actions à différentes échelles :

A l'échelle du territoire et des communes

- **Organiser la densification** : le développement urbain est inclus prioritairement au sein de l'enveloppe même de la ville. Ce développement tiendra compte de la proximité des équipements et pôles de services (Epernon et Hanches) afin de favoriser la ville des courtes distances à toutes les échelles du territoire ;
- **Economiser les ressources énergétiques** en améliorant la maîtrise des consommations d'énergie, que ce soit dans la réalisation des projets, dans les nouvelles constructions, les choix d'urbanisme (taille des parcelles, économie de foncier, forme urbaine, proximité des transports ...),
- **Favoriser les alternatives à l'utilisation de la voiture** (transports en commun, liaisons douces, incitation à l'auto-partage et au covoiturage,....),
- **Développer une circulation douce structurante** le long de la Drouette en mettant en œuvre les outils et moyens pour assurer sa continuité tout au long de son parcours entre Saint-Martin de Nigelles et Droue-sur-Drouette
- **Favoriser** le développement d'installations de production d'énergies renouvelables (solaire, filière bois, géothermie, ...) dans le respect des sites et des paysages.

A l'échelle des quartiers ou des villages :

- **Mener une démarche de qualité environnementale** dans les nouveaux projets d'aménagement opérationnel structurant à l'instar de la ZAC de la Savonnière à Epernon
- **Favoriser les mobilités locales** par l'usage de liaisons douces, des lignes de transports en commun et une gestion adaptée du stationnement pour libérer les espaces communs de la voiture (souterrain ou espaces dédiés, externalisés des lieux de vie et cœur de quartiers, etc.)
- **Préserver, valoriser ou réaliser des traitements paysagers**, et d'espaces verts présents au sein des espaces urbains ou à urbaniser et notamment l'application de coefficients d'espaces végétalisés sur les parcelles, selon les situations et les vocations des zones.

- **Prendre en compte et valoriser le parcours** et le traitement de l'eau dans les aménagements d'ensemble.

A l'échelle des constructions :

- **Développer les démarches de construction à faible empreinte environnementale** et en particulier la construction de bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment son terrain et ses caractéristiques (orientations du bâtiment, matériaux et énergies renouvelables, etc.)
- **Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique** pouvant aller au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement spécifiques pour atteindre ces objectifs, tout en assurant leur bonne insertion dans l'environnement rural et villageois du territoire.

Axe 3 Favoriser la gestion environnementale du territoire

ORIENTATION 3.3

limiter les rejets et pollutions urbaines et anthropiques

La gestion de la ressource en Eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales

Les eaux souterraines (nappes) et superficielles (cours d'eau) du territoire souffrent d'un mauvais état chimique notamment en raison de la présence de nitrates et de pesticides.

Ainsi, le projet de PLUi du Val Drouette prévoit d'intégrer ces problématiques en :

- S'assurant de l'adaptation des réseaux et infrastructures à la mesure de l'accueil de sa nouvelle population et des nouvelles activités ;
- Limitant les imperméabilisations (chaussées, constructions...) dans les projets de construction tout en tenant compte des contraintes fortes de sols et de topographie, de ruissellement et de zones à risques d'inondations (plantations de haies, préservation de fossés, etc.) ;
- Inscrivant réglementairement la priorisation des techniques alternatives de gestion des eaux de surfaces et de les traiter à la parcelle pour toutes nouvelles constructions ;
- Incitant à la récupération des eaux de pluies et leur réutilisation afin de favoriser l'infiltration ou le ralentissement des écoulements ;
- Assurant la protection des captages (captages d'eau potable sur le territoire) : respect des périmètres de protection établis en y limitant l'urbanisation ;
- Préservant strictement les berges des cours d'eau en respectant des règles strictes de recul et d'entretien des berges pour la préservation et la valorisation de la ripisylve ;
- Protégeant voire en restaurant les éléments naturels concourant à la gestion des eaux pluviales en les inscrivant au règlement graphique (haies, bosquets, alignements d'arbres, etc.) ;
- Préservant les milieux humides jouant un rôle épuratoire dans la gestion des eaux (Cf. paragraphe 3.1).

La prise en compte des réseaux existants et de leurs capacités

Les projets urbains en densification ou en extension doivent être compatibles avec une bonne desserte en réseaux (eau potable, assainissement, énergies, etc.).

Il conviendra donc de conditionner les aménagements futurs à l'adéquation des capacités des réseaux, ouvrages techniques et stations de traitement selon leurs besoins et le cas échéant de prévoir les extensions et aménagements nécessaires.

L'optimisation et la valorisation des déchets

Au travers de les PLUi, la CC souhaite réaffirmer son engagement pour une gestion des déchets durables :

- Poursuivre les actions de tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique d'optimisation du coût environnemental global et assurer la valorisation des déchets verts ou recyclables ;
- Inciter à l'aménagement de lieux de stockage commun dans les opérations d'habitat ou d'activités.

Axe 3 Favoriser la gestion environnementale du territoire

ORIENTATION 3.4

Informier et réduire la portée des risques et nuisances

Le territoire du Val Drouette est concerné par différents risques (inondation, mouvement de terrain, technologique, transport de matière dangereuse) en raison de la présence de cours d'eau tel que la Drouette, des caractéristiques géologiques (calcaires et argiles), des infrastructures présentes.

Ainsi, les élus ont également pensé le PLU comme un document permettant d'améliorer la prévention et l'information sur ces risques et nuisances et de limiter l'exposition des habitants ou usagers aux risques naturels et technologiques et nuisances identifiées sur le territoire.

Poursuivre la prévention des risques inondations et l'information sur les risques liés aux sous-sols

La Drouette fait l'objet d'un PPRI au niveau d'Epernon, elle est également concernée par l'Atlas des Zones Inondables au même titre que la Guéville. Ces zones feront l'objet d'une attention particulière pour limiter toute urbanisation et imperméabilisation des sols pouvant aggraver les situations d'inondations.

Par la présence de l'eau, de la topographie et de la géologie, le territoire du Val Drouette se doit de gérer au mieux les phénomènes d'inondations dues aux eaux de ruissellements. Les épisodes de fortes inondations du printemps 2016 ont notamment touchés la commune de Gas, très sensible à ce risque. Le projet cherchera à éviter l'urbanisation dans les fonds de talwegs, dans la continuité d'un axe de ruissellement et dans les parcelles touchées par les inondations du printemps 2016. Les éléments naturels concourant à freiner les eaux de ruissellement seront protégés en les inscrivant au règlement graphique (haies, bosquets, alignements d'arbres, etc.).

Le risque de remontée de nappe est également présent sur le territoire notamment au niveau des fonds de vallées (Drouette, Gas, Guesle, Ruisseau d'Houdreville et Guéville), les extensions à l'urbanisation seront encadrées dans ces secteurs et des règles seront prises pour limiter la vulnérabilité des constructions ;

Les risques liés aux sols et sous-sols existent : présence d'argiles, de cavités, etc. A travers une politique de prévention et d'information, les pétitionnaires sont sensibilisés aux risques sur leur terrain et doivent réaliser des études géotechniques afin de prendre les mesures de construction adéquates (fondations, implantations.) ;

La pollution des sols existe sur le territoire : 4 sites BASOL ont été identifiés. Le projet permettra de visualiser ces sites et l'urbanisation sera déconseillée ou soumise à des conditions de dépollution.

Limiter l'impact des nuisances sonores diverses

Pour les nuisances issues des infrastructures de transports : la prise en compte des phénomènes acoustiques dès la conception et l'aménagement de nouvelles constructions à proximité des voies bruyantes. Le projet vise à limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores, en prenant en compte ce facteur dès la conception et l'aménagement de nouvelles constructions à proximité de la voie ferrée, de la D906, D28, D122, D12 et D176.

Conformément à l'arrêté du 30 mai 1996, relatif à la classification sonore des infrastructures de transports terrestres, les maîtres d'ouvrages et constructeurs devront respecter les prescriptions d'isolation phonique dans le cadre de constructions ou de rénovations.

Contribuer à la maîtrise des pollutions de l'air

Les pollutions de l'Air sur le territoire communal sont inférieures aux seuils admissibles en Ile de France et en Eure et Loir. Les principales sources de pollutions sont liées aux activités industrielles et à la circulation automobile ; elles restent modérées. Toutefois, il s'agit donc d'en limiter leur développement en relation avec les objectifs et orientations pré-cités.

Prendre en compte les risques et dangers liées aux installations classées ou activités diverses

Cités dans le Porté à Connaissance du Préfet et/ou induisant des servitudes, indiquées en pièce n°6 du dossier de PLU.