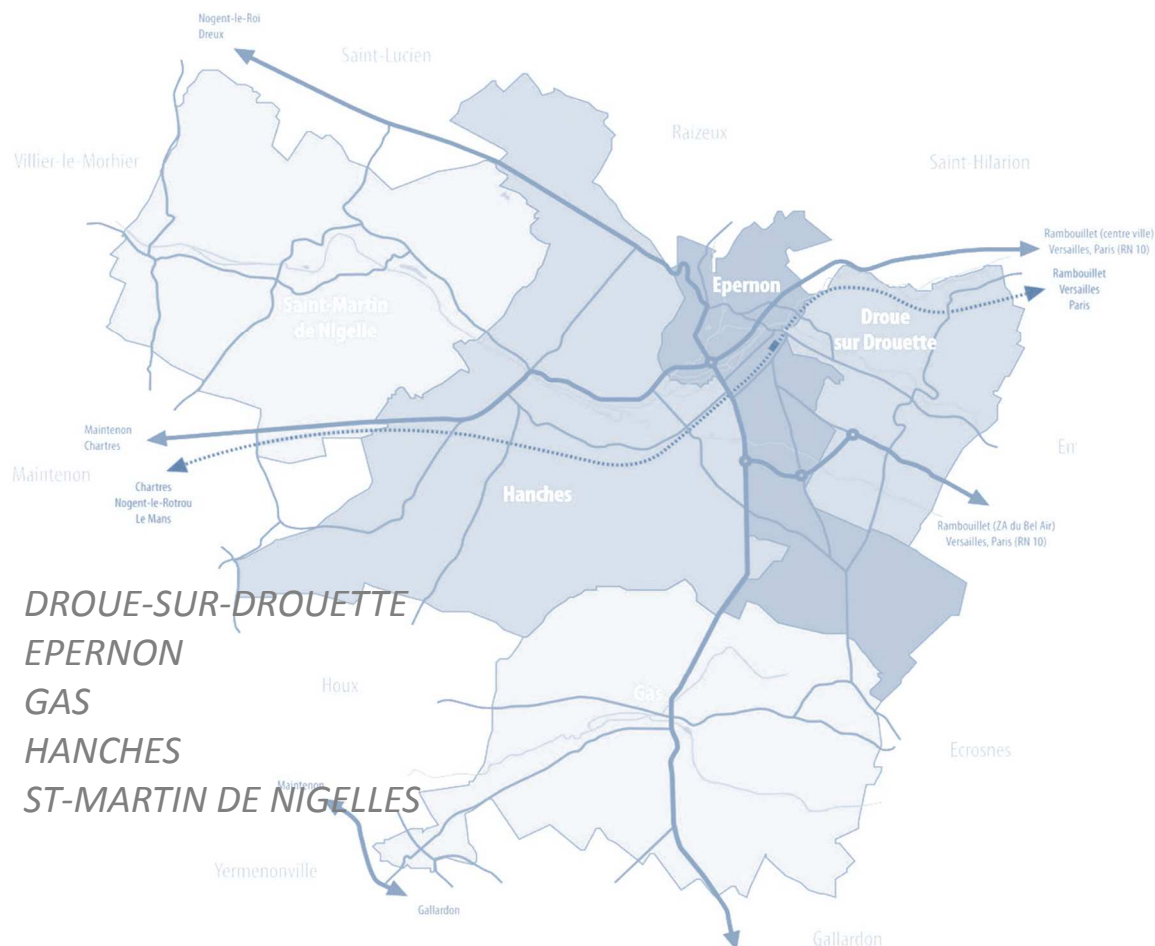




3

O.A.P.

*Orientations d'Aménagement
et de Programmation*



Document approuvé en Conseil
communautaire du 14 Mars 2019

SOMMAIRE

1 - Des OAP sectorielles

- 1.1 – ZAC de la Savonnière (EPERNON) _____
- 1.2 – Rue de l'Avenir (EPERNON) _____
- 1.3 – Sud du centre village (DROUE SUR DROUETTE) _____
- 1.4 – Centre village (DROUE SUR DROUETTE) _____
- 1.5 – Les Marmouzets (DROUE SUR DROUETTE) _____
- 1.6 – La Cavée (GAS) _____
- 1.7 – Rue des Portes (GAS) _____
- 1.8 – Entrée Sud du Village (GAS) _____
- 1.9 – Centre village – rue Jean Moulin (GAS) _____
- 1.10 – ZAC Cœur de ville (HANCHES) _____
- 1.11 – Entrée de ville Sud (HANCHES) _____
- 1.12 – Morville (HANCHES) _____
- 1.13 – Extension Sud de la ZAE intercommunale (EPERNON / DROUE) _____
- 1.14 – Extension Nord-Est ZAE intercommunale (DROUE SUR DROUETTE) _____

2 - Des OAP générales en faveur de la densification

Projets portant sur des terrains de 2000 à 2500 m² et plus, situées en zones urbaines

P R E M I E R E P A R T I E

LES OAP PAR SECTEURS



ZAC de la Savonnière (Epernon)

Situation et contexte

Le secteur de la Savonnière est situé à proximité immédiate de la Gare (pôle multimodal), du parc urbain accueillant des équipements socio-culturels et sportifs, de commerces, et à 10 mn à pied du centre-ville.

Ce site constitue une des dernières grandes opportunités d'urbanisation sur la commune d'Epernon et a été inscrit en ZAC (créée en Novembre 2005) pour garantir un aménagement global cohérent.

Enjeux et objectifs d'aménagement

L'objet de cette ZAC est d'accueillir un nouveau quartier :

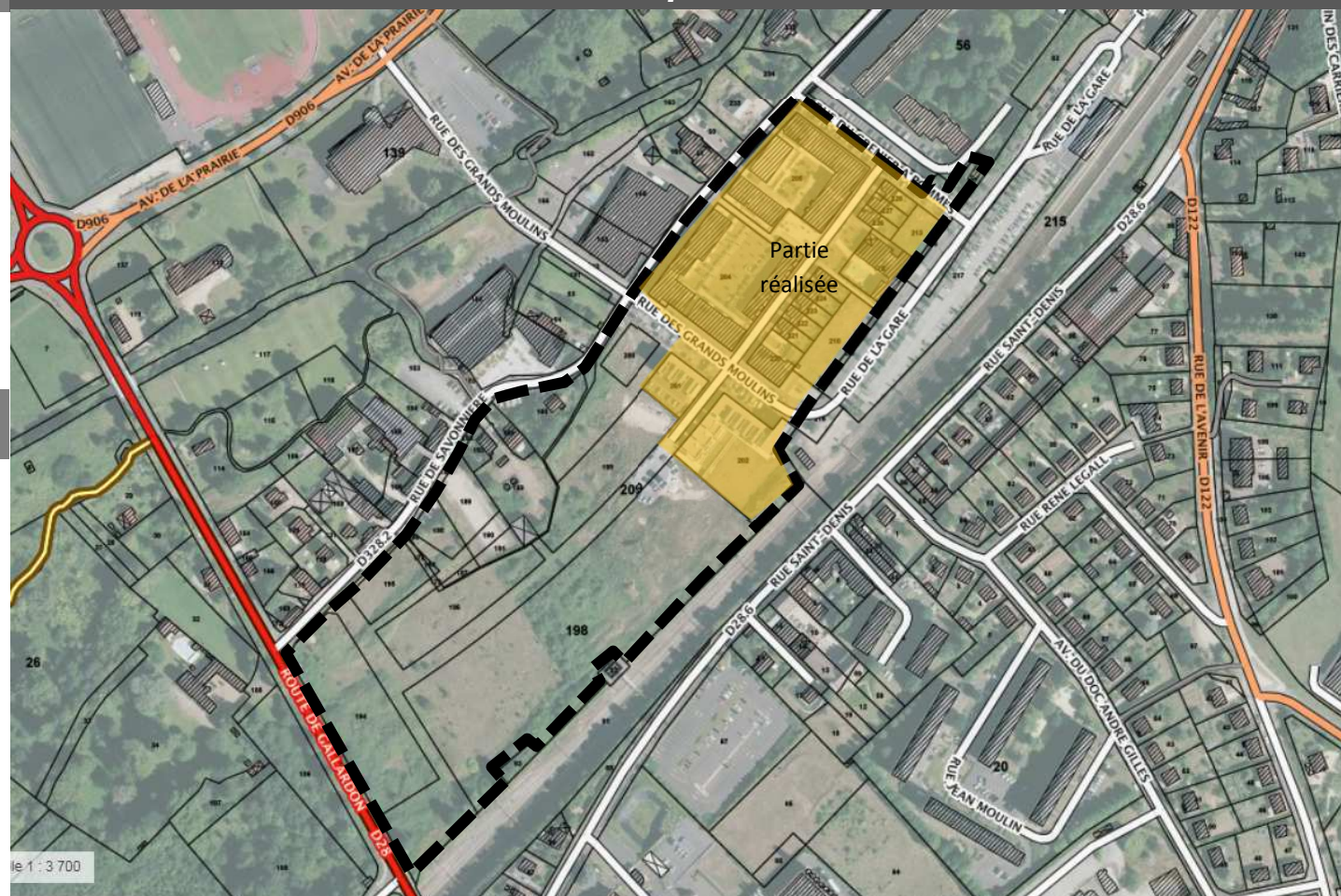
- assurant le désenclavement de la gare et le renforcement des liens de celle-ci avec la ville
- constitué de formes urbaines économes et novatrices tout en respectant l'échelle urbaine de la ville alentours.

Ce nouveau quartier est constitué d'un programme diversifié :

- environ 300 logements sous des formes diversifiées (collectifs, intermédiaires, maisons de ville en accession à la propriété et logements locatifs sociaux)
- quelques locaux d'activités et des surfaces commerciales en pied d'immeubles
- des équipements publics et notamment un pôle Petite Enfance, une maison de santé, etc.

Une partie de cette opération a été réalisée (cf plan ci-contre). La 2nde moitié devrait être réalisée et livrée à court terme.

Le périmètre dans son environnement

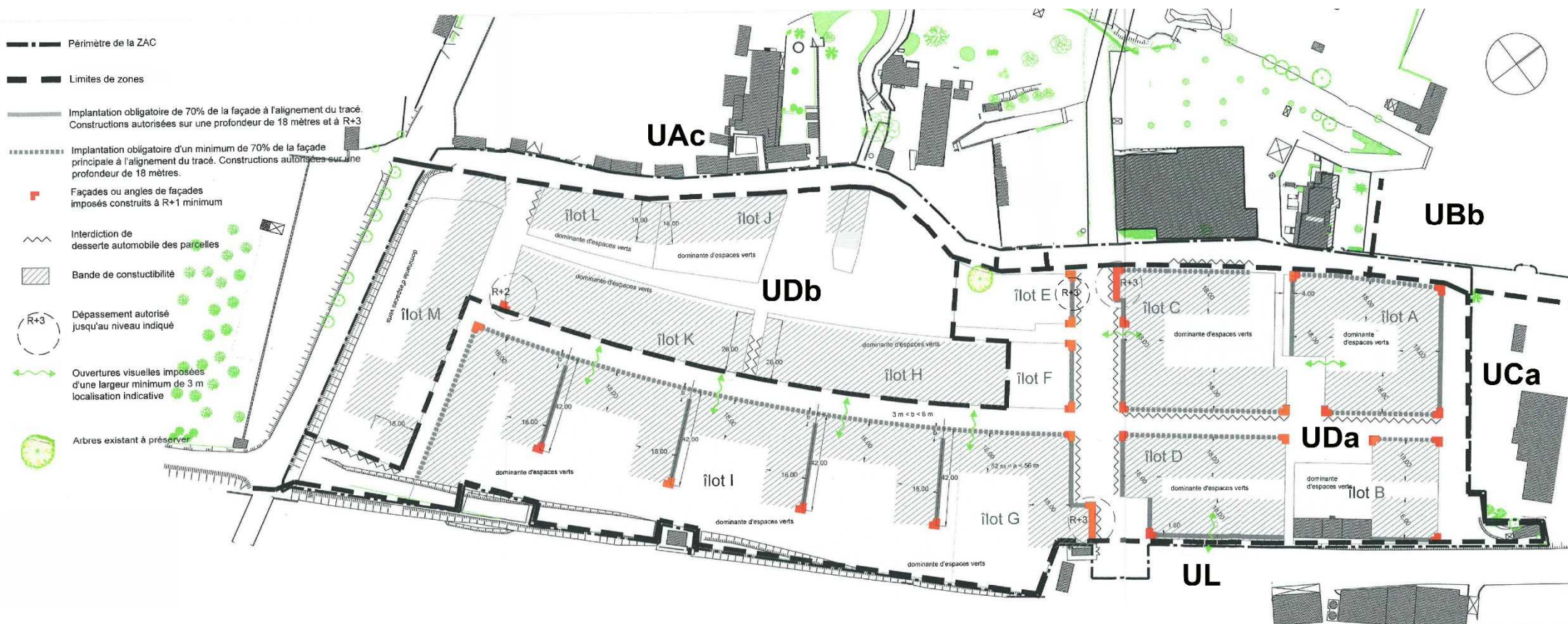


OAP n°1

ZAC de la Savonnière (Epernon)

Les principes d'aménagement

Cet aménagement est inscrit dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, créée en Novembre 2005 et qui a fait l'objet d'un dossier de réalisation. Les grands principes d'aménagement du dossier de ZAC ont été traduits sur le plan d'orientations et de composition suivant :



Situation et contexte

La rue de l'Avenir fait le lien entre les espaces d'activités du Val Drouette, la ville d'Epernon et se trouve à proximité immédiate de la gare.

Cet ensemble d'environ 4 800 m² s'inscrit dans un environnement urbain favorable à l'accueil de logements.

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

Enjeux et objectifs d'aménagement

Ce secteur est destiné à accueillir des logements dans le cadre d'une opération d'ensemble permettant d'assurer une cohérence globale pour :

- la desserte du site et des différentes constructions envisageables
- la sécurisation d'accès à la rue de l'Avenir (talus et entrées/sorties de l'opération)
- l'aménagement paysager et arboré dont il convient de conserver quelques traces sur le site.

Ces objectifs sont déclinés dans les orientations de la page suivante.

Le périmètre dans son environnement



Les principes d'aménagement

Les accès et dessertes

Ils seront aménagés depuis la rue de l'Avenir en tenant compte du fort dénivelé du terrain sur la voie (talus d'environ 50% de pente), qu'il convient de conserver et de consolider.

Avec ces contraintes techniques, les accès à l'opération utiliseront au maximum les accès aménagés existants (mutualisation et/ou servitude de passage aux endroits indiqués sur le plan ci-contre). Leur aménagement devra garantir la sécurité des entrées et sorties des véhicules liés aux logements. Le sens des flèches ne présagent pas des sens de circulations.

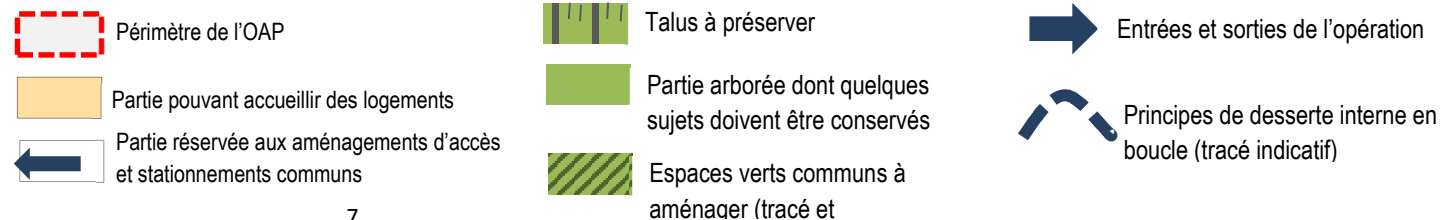
En revanche, l'accessibilité des véhicules de collecte de déchets ou de véhicules de secours ou de visiteurs sera limitée et restreinte à la partie identifiée pour les accès et stationnements communs (avec aménagement de lieux de stockage pour les déchets)

Principes paysagers

- Préserver quelques éléments arborés existants et notamment :
 - le talus le long de la rue de l'Avenir,
 - quelques sujets végétaux de haute tige à conserver au cœur du site,
- Aménager des espaces verts (aires de jeux, square ou parc) communs au cœur du site

Programme de constructions envisagées

Réalisation d'au plus une quinzaine de logements.



OAP n°3

Sud du centre village *(Droue sur D.)*

Situation et contexte

A proximité du cœur de village, le site s'inscrit sur les franges urbanisées, au sud du village.

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

Il est bordé par :

- la rue d'Houdreville qui constitue un accès structurant au village, à l'Est
- le chemin des carrières, qui forme la limite actuelle avec les espaces agricoles au Sud.
- le cimetière au Nord-Est.

Enjeux d'aménagement

Ce site constitue la seule zone à urbaniser à vocation résidentielle de la commune et une des rares opportunités d'accueillir un programme de logements structuré et diversifié sur les prochaines années.

Son aménagement doit s'appuyer sur son environnement de transition urbaine et de frange du village. **Il se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble sur le périmètre de l'OAP.**

Le périmètre dans son environnement



OAP n°3

Sud du centre village (Droue sur D.)

Les accès et dessertes

La desserte du site sera assurée par la création d'une voie depuis la route d'Houdreville, dont le carrefour devra assurer la sécurité de cette entrée de village de Droue. Cette nouvelle voie sera distincte du chemin rural qui devra être conservé.

Des liaisons douces et sentes piétonnes seront aménagées à minima conformément au schéma ci-contre.

Principes paysagers

Les abords du cimetière ne pourront être construits (servitude de recul et zone humide identifiée et avérée). Ils seront préservés en espaces naturels, éventuellement aménagés pour l'accueil du public (parc, etc.), une extension du cimetière si besoin et pourront intégrer les ouvrages de gestion de eaux de ruissellement ou pluviales. Des espaces paysagers et plantés devront être respectés sur les limites des zones pavillonnaires existantes (a minima aux endroits indiqués).

Programme de constructions envisagées

- Réalisation d'environ 20 logements diversifiés

Compte tenu de sa configuration, la partie ouest du site sera dédiée de l'habitat pavillonnaire dans le prolongement des propriétés bâties voisines.

Des activités locales associées au logement pourront être autorisées.



AFFECTATIONS

- ▬ Périmètre de l'OAP
- ▬ Espaces publics à terme
- ▬ Habitat diversifié
- ▬ Habitat pavillonnaire ou résidence multiple unique

PRINCIPES D'ACCES /DESSERTE/LIAISONS

- ▬ Chemin rural pour circulations agricoles à conserver
- ▬ Circulations douces à créer ou mutualiser avec chemin rural
- ▬ Carrefour d'entrée de bourg à sécuriser
- ▬ Voie de desserte principale à créer
- ▬ Accès automobile possibles (tracés et nombre indicatifs)

MESURES PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES

- ▬ Espaces paysagés (abords, extension du cimetière, square urbain, gestion des eaux pluviales, etc.)
- ▬ Zone d'accumulation des eaux de ruissellement à prendre en compte
- ▬ Espace naturel écologique (zone humide) à valoriser
- ▬ Espaces paysagers à préserver :
 - mise en scène entrée de bourg (espaces publics)
 - reculs de "courtoisie" dans les parcelles privées

OAP n°4

Centre village *(Droue sur D.)*

Situation et contexte

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

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

Enjeux d'aménagement

L'aménagement du site vise la réalisation d'habitat intégré à proximité immédiate du cœur de village de Droue et dans la continuité des lotissements environnants.

Par ailleurs, la cohabitation des nouveaux habitants et des activités agricoles existantes doit être assurée et étudiée dans le projet à réaliser.

Le périmètre dans son environnement



OAP n°4

Centre village (Droue sur D.)

Les principes d'aménagement

Les accès et dessertes

L'accès principal au site sera assuré par le Sud, depuis la rue d'Houdreville. La voie interne à créer pour la desserte des futurs logements pourra être connectée à la rue des Vanneaux de manière à permettre une sortie des habitants plus directement vers le sud pour rejoindre la RD.

Une liaison douce adaptée pour les piétons et les cycles sera aménagée pour créer le maillon dans le parcours du village, entre la sente du cimetière et le cœur du village.

Principes paysagers

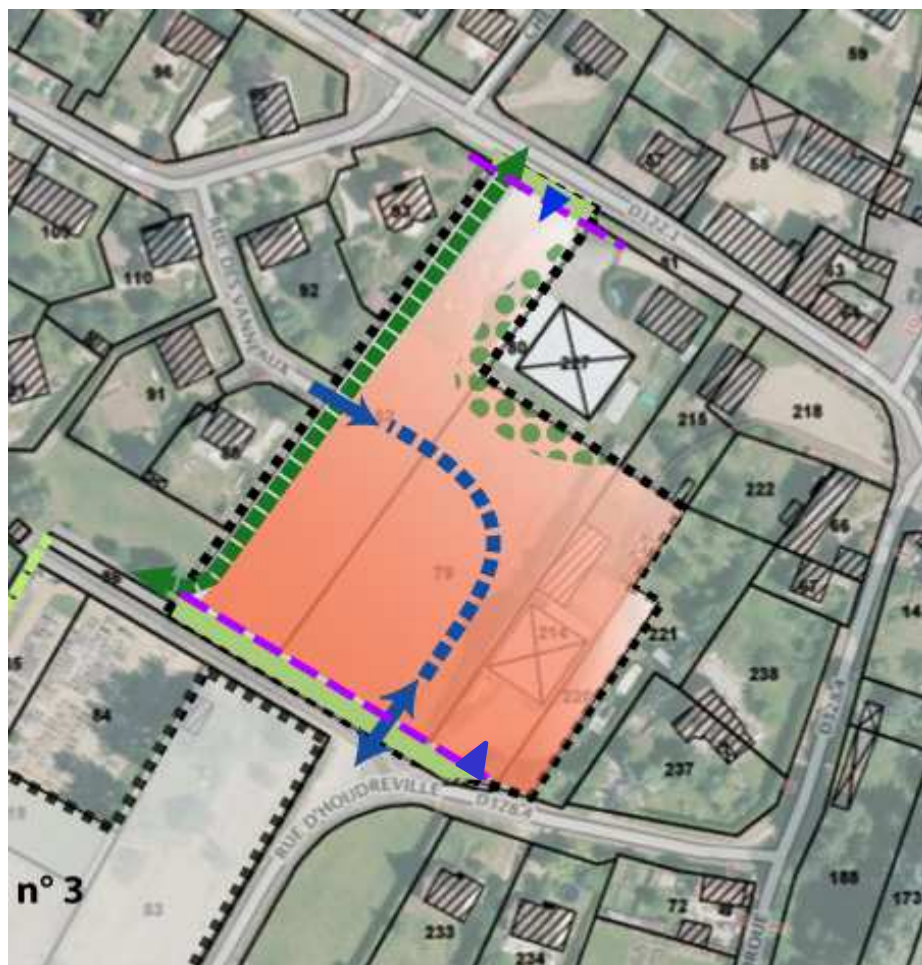
Des espaces paysagers et plantés seront préservés aux abords des constructions agricoles existantes.

le long des voies existantes (rue du Petit Droue et rue d'Houdreville), une bande de recul devra être rétrocédée à la commune ou maintenue non close pour préserver des trottoirs et circulations piétonnes le long des voies.

Programme de constructions envisagées

- 10 logements, si démolition ou déplacement du hangar existant.

Des activités locales associées au logement pourront être autorisées



AFFECTATIONS

- Périmètre de l'OAP
- Espace constructible : vocation résidentielle (activités et services intégrés)

PRINCIPES D'ACCES /DESSERTE/LIAISONS

- Accès principal au site
- Connexion limitée avec rue des Vanneaux (sens unique)
- Desserte interne (tracé de principe indicatif)
- Accès limité
- Circulations douces à créer

PRINCIPES PAYSAGERES

- Espaces à rétrocéder dans le domaine public - aménagement de trottoirs sur la rue Petit Droue - élargissement accès au cimetière au sud du site
- Recul de toute construction ou clôture (limite de terrain rétrocédée à la commune)
- Espaces "tampon" à planter autour du hangar agricole existant

OAP n°5

Marmouzets *(Droue sur D.)*

Situation et contexte

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

Il est bordé par la rue de St Hilarion qui relie les différentes parties urbanisées de la commune (village, Marmouzets et vallée de la Guéville).

Ce site est urbanisable depuis des années (sur un périmètre plus important) mais est resté à l'état naturel jusqu'à la date de validation du PLUI. Cet état naturel préservé a contribué au développement d'espaces à haute valeur écologique et à la constitution d'une zone humide avérée (inventoriée selon les deux critères du code de l'environnement). La surface urbanisable est donc réduite pour préserver ces espaces naturels. L'OAP couvre une superficie de 0.8 ha dont 0.55 ha constructibles.

Enjeux d'aménagement

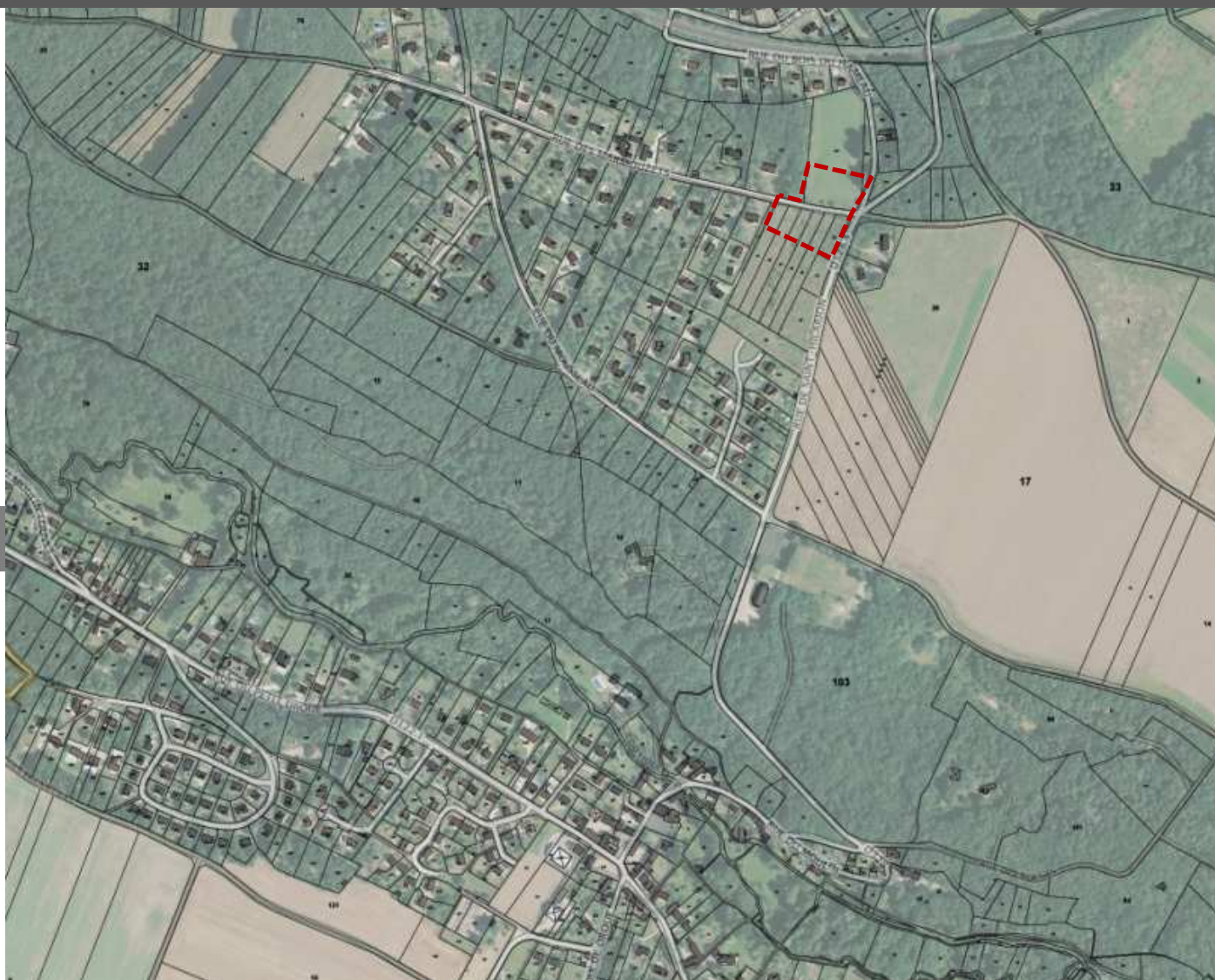
De part et d'autre de la rue des Marmouzets, l'accueil de logements doit s'inscrire dans un environnement rural et arboré à respecter en tenant compte des espaces à valeur écologique existants.

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

Un dispositif de gestion des eaux de ruissellement sera prévu et dimensionné pour assurer le bon écoulement ou infiltration sur place.

De part et d'autre de la rue des Marmouzets, les terrains inclus dans l'OAP devront faire l'objet de projets d'aménagement d'ensemble cohérents.

Le périmètre dans son environnement



Marmouzets (Droue sur D.)

Les principes d'aménagement

Les accès et dessertes

Ils seront réalisés à partir de la rue des Marmouzets, soit par un accès unique desservant les ensembles bâtis réalisés, soit par des accès individualisés dans le cas de réalisation de lots.

Aucun accès automobile ne pourra être aménagé depuis la rue de St Hilarion et la rue du Bois du Hameau. Le carrefour identifié pourra faire l'objet d'aménagements spécifiques répondant à la sécurité routière.

Principes paysagers

Au nord de la rue des Marmouzets, la déclivité du terrain vers le Nord et les risques liés aux écoulements d'eau en surface conduisent à privilégier les constructions au plus près de la voie sur la partie haute du terrain (bande de 30 m constructible). Au-delà de cette bande (terrains plus pentus), des espaces non imperméabilisés, en jardins, seront maintenus pour permettre le libre écoulement des eaux de surfaces.

Au sud, la limite de zone constructible s'inscrit dans la continuité de la bande de constructibilité des propriétés bâties voisines.

Au sud, les espaces naturels seront maintenus en incluant la partie concernée par la zone humide existante et une éventuelle compensation si elle est rendue nécessaire par l'aménagement des abords de la rue des Marmouzets.

Le long de la rue de St Hilarion et de la rue du Bois du Hameau, une attention particulière sera portée sur le traitement des clôtures pour assurer un front champêtre dominant dans les perceptions du site.

Programme de constructions envisagées

Ce site a une vocation résidentielle et doit pouvoir accueillir entre 6 et 8 logements. Une partie du programme sera conçue avec un habitat à plus faible densité pour limiter l'imperméabilisation et les incidences sur la zone humide présente.



AFFECTATIONS

- Périimètre de l'OAP
- Habitat
- Habitat à faible densité

PRINCIPES D'ACCES /DESSERTE/LIAISONS

- Accès groupé à privilégier dans le cadre d'une opération groupée
- Accès individuels possibles (tracés et nombre indicatifs)
- Carrefour à sécuriser
- Accès interdits sur la RD328 et rue du Bois du Hameau

MESURES PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES

- Espaces verts ou naturels à préserver
- Zone humide avérée (délimitée conformément à la réglementation en vigueur)
- Espaces paysagers à préserver
- Espaces possibles pour la compensation de la zone humide
- Veiller au libre écoulement des eaux de surfaces

OAP n° 6

La Cavée (Gas)

Situation et contexte

D'une superficie d'environ 0,67 ha, ce site est une propriété communale (acquise dans le cadre d'un emplacement réservé) inscrit au sein du tissu urbain du village.

Elle jouxte les équipements publics communaux (mairie, écoles et aires de jeux et sports) situés au sud.

Le site présente certaines contraintes à prendre en compte :

- une certaine déclivité vers le sud et un site bordé par un talus à conforter au nord en limite des parcelles agricoles,
- une accessibilité limitée à la rue de la Cavée, aujourd'hui étroite. Au droit du site, cette voie s'apparente à un chemin rural (desserte agricole) mal adapté pour desservir l'urbanisation envisagée.

Enjeux d'aménagement

Sa situation intéressante jouxtant les équipements communaux et son statut communal en font un site privilégié pour conforter la trame urbaine du village, avec l'accueil d'habitat.

L'urbanisation de ce site doit toutefois intégrer des aménagements essentiels concernant le renforcement de la desserte par le prolongement de la rue de la Cavée et un traitement adapté avec les limites des parcelles agricoles bordant le site au Nord.

Le périmètre dans son environnement



OAP n° 6

La Cavée (Gas)

Les principes d'aménagement

Les accès et dessertes

Ils seront réalisés depuis le prolongement de la rue de la Cavée, s'appuyant sur l'aménagement et l'élargissement du chemin rural existant.

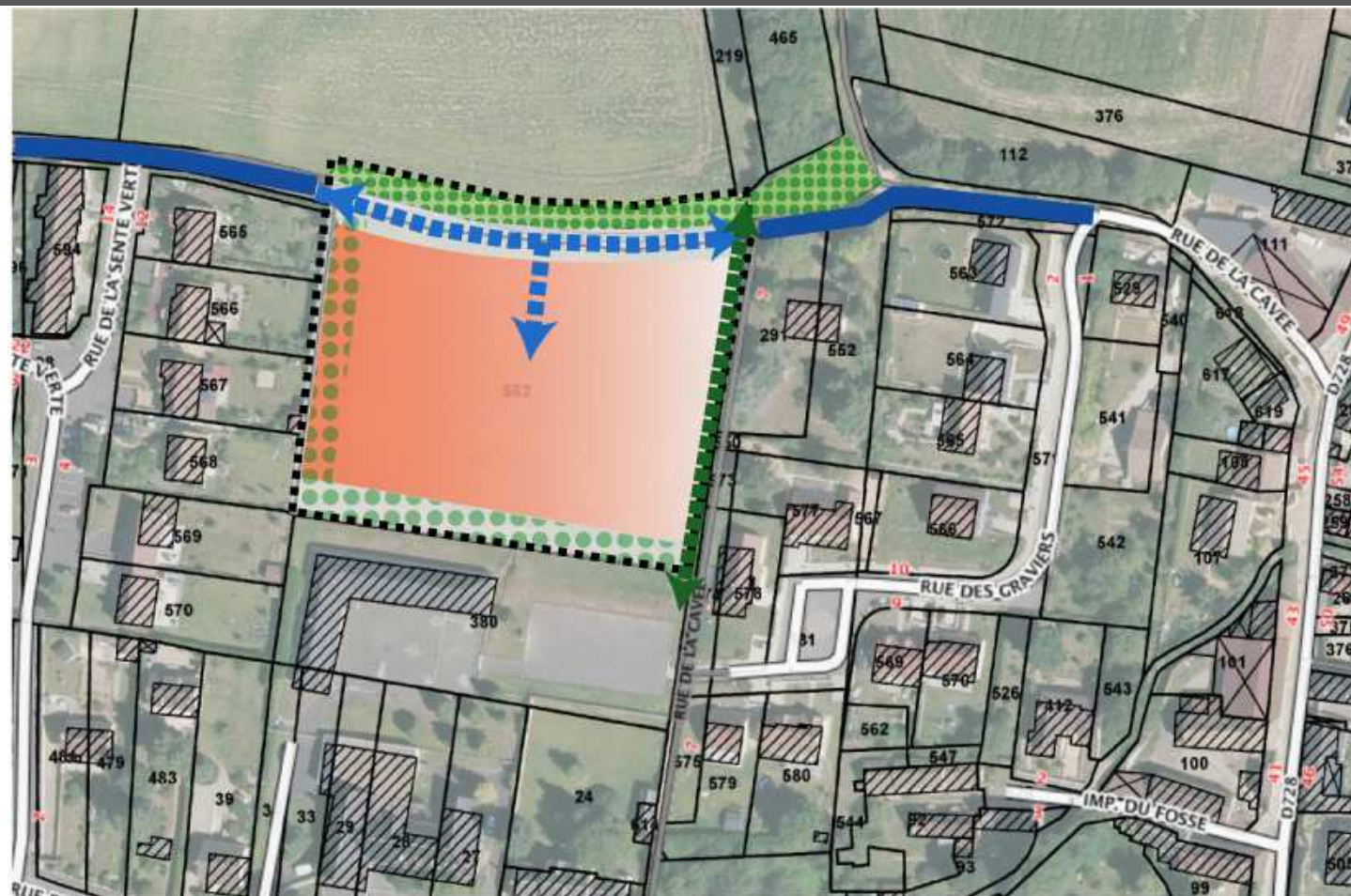
Afin de réduire les aménagements nécessaires, un accès unique au site sera privilégié, à l'instar du lotissement voisin desservi par la Sente Verte.

En termes de circulations douces, la continuité avec la sente latérale de la Cavée sera préservée voire valorisée pour assurer un accès vers les équipements communaux



Principes paysagers

La frange agricole au Nord est marquée par le talus existant. Celui-ci doit être consolidé dans le cadre de l'aménagement de la voie de desserte du site. Pour assurer cette consolidation, il pourra être planté d'un liseré végétal assurant une continuité avec les espaces boisés au Nord-Est.




La frange sud de l'opération sera également traitée en espaces paysagers et plantés sur une largeur d'au moins 10 m pour former un espace tampon avec les équipements (école et aires de jeux) et ne pas compromettre les besoins de leur éventuelle extension à long terme.





AFFECTATIONS

-  Périmètre de l'OAP
-  Espace d'accueil d'habitat

PRINCIPES D'ACCES /DESSERTE/LIAISONS

-  Rue de la Cavée à aménager et adapter aux besoins des futures constructions
-  Accès principal du site
-  Circulations douces maintenir et valoriser dans le projet

MESURES PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES

-  Talus à maintenir et aménager en lien avec la rue de la Cavée
-  Espaces paysagers à préserver : zone tampon avec équipements publics ou avec les habitations riveraines

OAP n°7

Rue des Portes (Gas)

Situation et contexte

D'une superficie de 0.5 ha, ce terrain s'inscrit dans la continuité du centre ancien de Gas au sud du village.

Il est desservi par la rue des Portes ou la rue du Feu Saint Jean.

Il s'inscrit en légère déclivité descendant vers le village et vient conforter un creux dans les contours du village.

Enjeux d'aménagement

L'urbanisation de ce site viendrait conforter les contours du village à proximité immédiate du centre ancien.

Située en limite des espaces agricoles ouverts au sud, elle façonnera la silhouette future du village et revêt donc un enjeu fort d'insertion dans les paysages.

Enfin, la desserte actuelle, étroite et contrainte, ne permet pas une forte densification et devra être adaptée aux besoins futurs.

Le périmètre dans son environnement



OAP n°7

Rue des Portes (Gas)

Les principes d'aménagement

Les accès et dessertes

Ils seront préférentiellement réalisés depuis la rue des Portes. Au droit du site, la voie pourra être aménagée et élargie. Un accès unique au site sera privilégié pour la desserte interne de l'îlot.

Compte tenu de son gabarit, la rue du Feu St Jean sera maintenue à sens unique.

En termes de circulations douces, la sente rurale existante sera préservée et valorisée pour assurer un accès vers le village et la rue du Feu St Jean. Des accès directs à cette sente pourront être prévus depuis le site.

Principes paysagers

Afin d'assurer la transition avec les espaces ouverts, les franges de l'opération en contact avec les espaces agricoles et donc les plus exposées dans les paysages feront l'objet d'un traitement paysager, sous forme de zone prairiale (à faible entretien) en limites des voies.



Programme de constructions envisagées

Le site est dédié à du développement résidentiel et pourrait accueillir environ 6 à 8 logements.




Des activités locales associées au logement pourront être autorisées.




AFFECTATIONS

-  Périmètre de l'OAP
-  Espace d'accueil d'habitat

PRINCIPES D'ACCES /DESSERTE/LIAISONS

-  Accès principal à privilégier
-  Possibilité d'accès sous condition de sécurisation des entrées et sorties sur la voie
-  Circulations douces maintenir et valoriser dans le projet
Possibilité de création de traversées douces du site

MESURES PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES

-  Traitement paysager des abords l'opération en limite des voies les plus empruntées (aménagement végétal simple à faible entretien)

OAP n° 8

Entrée Sud du village (Gas)

Situation et contexte

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

Il doit constituer à terme l'entrée de ville sud du village sur un terrain en déclivité vers l'entrée du village.

Il est desservi par la rue des Portes, la RD28 et deux chemins ruraux, dont l'un dessert le cimetière.

Enjeux d'aménagement

Seule zone à urbaniser à vocation résidentielle de la commune ce site représente une opportunité d'accueillir un programme de logements structuré et diversifié sur les prochaines années.

Sa situation d'entrée de ville nécessite une attention particulière pour le traitement de la future frange urbaine. Ce traitement permet également d'aménager les abords du cimetière pour en améliorer l'accessibilité et les possibilités de stationnements.

Le périmètre dans son environnement



OAP n° 8

Entrée Sud du village (Gas)

Les principes d'aménagement

Les accès et dessertes

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées pour la desserte du site : au moins deux sur les 3 proposées sur le schéma devraient être prévues.

Ces accès devront être sécurisés notamment aux abords du cimetière ou sur la RD28.

Par ailleurs, une circulation douce sera aménagée pour ceinturer la zone constructible et relier le village, le cimetière.

Principes paysagers

Au sud du site, en limite du chemin rural, un espace sera voué à rester libre de toute construction pour améliorer l'accessibilité du cimetière (stationnements, espaces publics, etc.) et créer un front paysager et planté sur les limites du village de Gas.

Programme de constructions envisagées

Le site est dédié à du développement résidentiel et pourrait accueillir environ 17 à 20 logements.



Des activités locales associées au logement pourront être autorisées.





AFFECTATIONS

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat diversifié
-  Espaces publics à aménager

PRINCIPES D'ACCES /DESSERTE/LIAISONS

-  Accès possibles au site (au moins 2 sur les 3 seront à prévoir)
-  Circulations douces à créer

MESURES PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES

-  Traitement paysager de l'entrée de village et espaces publics aménagés pour l'accessibilité du cimetière
-  Espaces paysagers et jardins à préserver en limite des constructions existantes

Centre village- rue Jean Moulin (Gas)

Situation et contexte

D'une superficie d'environ 0,45 ha, cet espace constitue un ensemble jardiné au cœur du village sur une des rues principales.

L'environnement du site est marqué par la présence d'éléments de patrimoine et d'identité pour le village :

- murs et façades de constructions en pierre
- présence de patrimoine intéressant (ferme)
- implantation caractéristique du bâti le long de la rue Jean Moulin, créant une alternance de vides et de pleins formés par les pignons de bâti
- espaces plantés et jardins donnant des ambiances champêtres ou cœur du village.

Ces éléments marquent une identité qu'il convient de respecter dans ce secteur.

Enjeux d'aménagement

Sa situation au cœur du village est intéressante pour recevoir une urbanisation résidentielle

Toutefois, celle-ci doit s'intégrer dans l'esprit et le caractère villageois très marqué de la rue Jean Moulin, en termes d'architecture, d'implantation et d'organisation du bâti et de préservation d'espaces libres, jardinés ou paysagers.

Il doit par ailleurs assurer la mise en valeur du patrimoine de la ferme du centre et de ses abords, identifiés comme patrimoine remarquable.

Le périmètre dans son environnement



Centre village - rue Jean Moulin (Gas)

Les principes d'aménagement

Les accès et dessertes

Les accès seront aménagés depuis les points d'accroches existants sur la rue Jean Moulin, identifiés sur le schéma ci-contre. Des accès individualisés accessibles aux piétons pourront être aménagés (possibilités de portillons ou passages vers les jardins préservés le long de la rue Jean Moulin).

Les 2 accès « véhicules » indiqués permettent la desserte de poches de stationnements regroupées de part et d'autre du site.

Principes paysagers

Ces 2 accès doivent s'insérer dans des percées visuelles vers le cœur d'îlot préservé aux abords du rû. Ils seront donc paysagés et plantés, notamment à l'Ouest du site, pour faire écho au parterre planté situé au sud de la rue.

De plus, à l'arrière du mur de pierre existant préservé, le recul de constructions est imposé pour créer une ouverture visuelle mettant en scène la ferme du village identifiée comme patrimoine L151.19 du CU. A cette fin, ce recul d'environ 15 m sera traité en jardins (esprit « jardin de curé »). Ces jardins pourront former un ensemble unique commun ou être individualisés à chaque logement par des clôtures ou séparations végétales de haies basses champêtres (moins d'1,80m).

Principes urbains

Les futures constructions doivent répondre à deux objectifs :

- mettre en scène le patrimoine identifié : recul d'environ 15 m face à la ferme, constitution d'un front bâti en vis-à-vis, conçu comme un ensemble rural constitué d'un ensemble unique ou de maisons de bourgs avec d'éventuelles ruptures architecturales (porches et passages fermés /habités, etc.)
- respecter les ambiances caractéristiques du centre village de GAS avec :
 - o l'utilisation de la pierre ou matériaux traditionnels ou naturels dans les traitements de façades et toitures,
 - o le maintien du muret existant le long de la rue (sauf percées pour aménagement d'accès piétons)

Programme de constructions envisagées

Environ 5 logements à réaliser, en respectant les caractéristiques de village traditionnel et la mise en valeur des ambiances de la rue Jean Moulin où dominent la pierre, l'alternance de vides et de pleins dans les alignements sur rue, la réponse aux besoins de stationnements dans les propriétés privées...



AFFECTATIONS

- Périmètre de l'OAP.
- Habitat : zone d'implantation constructions.
- Zone de jardins

PRINCIPES D'ACCES /DESSERTE/LIAISONS

- Principes d'accès au site s'appuyant sur l'existant
- Localisation préférentielle des aires de stationnements groupées

PATRIMOINE

- Bâti intéressant et patrimonial à valoriser
- Murs de pierre à préserver (possibilités d'aménagement)

MESURES PAYSAGERES

- percées visuelles à préserver vers les fonds de parcelles maintenus en jardins
- Principes d'implantation du bâti : angles forts de qualité à respecter
- Limite d'implantation des façades possibilités de décrochements ponctuels autour de cette limite
- Possibilités de ruptures du front bâti (nombre et localisation indicatifs)

OAP n°10

ZAC Cœur de ville (Hanches)

Situation et contexte

Ce site concerne le cœur du village de Hanches, traversée par la rue de la Barre.

L'aménagement de ce site est inscrit dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté créée en Janvier 2013.

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

Enjeux d'aménagement

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

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

Le périmètre dans son environnement



OAP n°10

ZAC Cœur de ville (Hanches)

Les principes d'aménagement

Les accès et dessertes

Le projet est bâti :

- à partir d'un axe routier existant fort (Rue de la Barre / RD 906), reliant les deux versants et espaces agglomérés de la commune situés de part et d'autre de la vallée de la Drouette,
- en considérant une profondeur donnée de part et d'autre par la présence d'espaces naturels de fond de vallée.

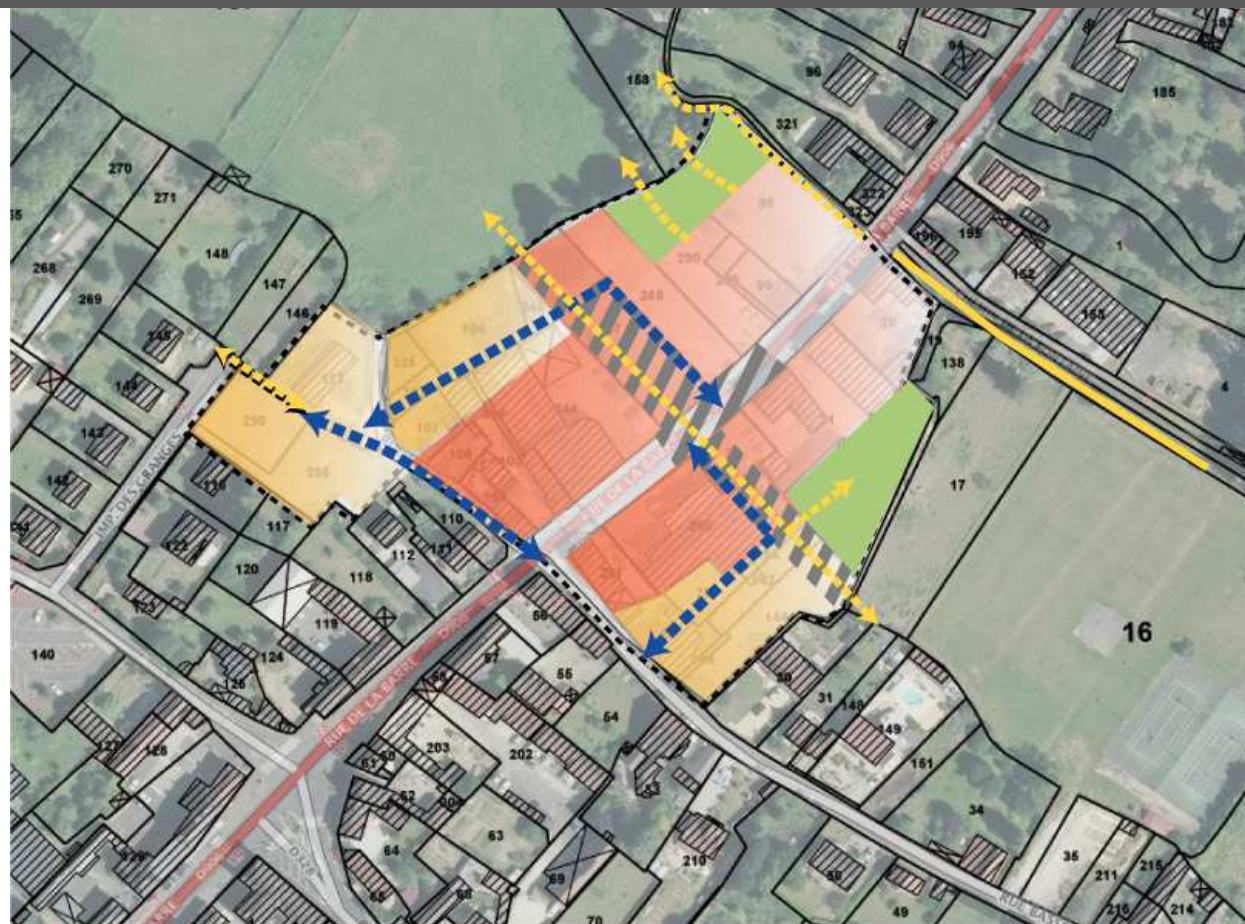
C'est pourquoi il est prévu, en partie centrale, un espace public :

- offrant une respiration dans la séquence de traversée du bourg, marquant une centralité
- donnant la lecture de la profondeur dans le sens transversal, en reliant visuellement et par des continuités piétonnes les espaces naturels,
- organisant les ensembles de logements et rez-de-chaussée commerciaux autour d'un espace de convivialité prévoyant espaces piétonniers, stationnement et voies partagées de circulation.

Cette place devient par la mixité de ses fonctions un lieu de centralité dans le bourg et permet d'organiser les accès au site, avec une jonction vers la rue désenclavée des Prés et la rue Basse. Ces voies de jonction sont conçues comme un réseau secondaire, avec des circulations de type partagé piéton / cycles / véhicules, en sens unique, permettant les accès de véhicules de livraisons pour les surfaces commerciales.

Les places réservées à la voiture et au stationnement seront très circonscrites car clairement délimitées, permettant aux piétons et aux vélos de circuler en toute sécurité.

De plus, une connexion piétonne entre la rue des Prés prolongée et l'impasse des Granges pourra être réalisée.



AFFECTATIONS

- Périmètre de l'OAP
- Orange Tissu urbain mixte (habitat diversifié, commerces, équipements)
- Yellow Vocation habitat moins dense

PRINCIPES D'ACCES /DESSERTE/LIAISONS

- Yellow Circulations douces à créer ou valoriser à partir de l'existant
- Blue Voie de desserte principale à créer ou aménager
- Blue Espaces publics structurants (place, parvis, circulations douces, stationnement public...)

MESURES PAYSAGERES

- Green Espaces publics paysagés et zone de convivialité (équipements de loirs, aire de jeux et sports...)

Programme de constructions envisagées

L'opération est conçue comme une opération d'ensemble cohérente destinée à accueillir de l'habitat, des services et des commerces de proximité d'intérêt collectif.

Ainsi, le programme porte sur la construction de 66 logements environ, dont environ 40% de logements sociaux. Ils doivent offrir une certaine diversité de formes urbaines et de typologies :

- logements en petits collectifs pour environ 2000 m² SP
- logements intermédiaires pour environ 1700 m² SP
- logements individuels pour environ 1200 m² SP

De plus, le programme compte environ 230 m² de surfaces commerciales. Il permet également la réalisation d'équipements collectifs ou publics (pas de limitations de surfaces de plancher).

Espaces publics et paysage

La démarche d'aménagement garantira la mixité des usages des espaces publics et favorisera la mise en œuvre d'un espace public apaisé, aux géométries et aux qualités plastiques propres aux zones centrales et commerçantes des milieux urbains.

La place centrale sera qualifiée par des matériaux naturels, en référence aux matériaux locaux. La présence du végétal y sera également favorisée.

Pour limiter l'impact du projet sur l'environnement, l'espace public est développé pour rétablir des continuités le long de la vallée de la Drouette, notamment par la création d'espaces verts transversaux faisant le lien entre les espaces naturels au niveau de la place et le long de la rivière. Afin d'améliorer la richesse floristique, et de fait faunistique, du site, le choix des essences plantées se calquera sur les espèces déjà présentes dans le secteur.

Morphologie des constructions

L'aménagement de la ZAC garantit l'insertion du projet dans le paysage urbain de Hanches. Il doit avant tout opérer une couture entre les deux côtés de la rue de la Barre, pour assurer la constitution d'un ensemble cohérent.

Cette opération s'inscrivant sur un site déjà bâti, la conservation de certains bâtiments emblématiques (aux limites du périmètre notamment) permet de rattacher les constructions nouvelles dans un esprit de continuité de volumes.

Les constructions nouvelles sont réalisées selon un principe de continuité et de progressivité de volumes et d'aspect :

- Un épannelage progressif le long de la rue de la Barre établissant une continuité entre les volumes existants traditionnel en limite d'opération de R+1+C vers une

centralité plus dense à R+2+attique (collectifs autour de la place centrale), au moyen d'un ensemble de logements intermédiaires rue de la Barre, prenant en compte la pente vers la rivière au nord du site ;

- Un épannelage progressif dégressif vers les espaces naturels avec une frange constituée de logements individuels
- Des continuités d'aspect par le maintien de murs existants et autres éléments patrimoniaux rue de la Barre

Par ailleurs, les constructions sont développées selon une coupe permettant de concilier intelligence des formes urbaines et gestion du risque inondation, en garantissant une cote de plancher bas plus haute que la cote des plus hautes eaux connues.

Offre de stationnement

L'offre de stationnement actuelle en centre-bourg est assez importante (présence d'environ 80 places de stationnement à moins de 200 m du site, rue des Granges et devant la salle polyvalente). Sur l'emprise de la ZAC, une offre de stationnement public et privé sera réalisée :

- des places seront aménagés sur la nouvelle place, garantissant une offre visiteur tant pour les commerces que pour les logements. Les nouvelles voies adjacentes seront également aménagées afin de recevoir une offre ponctuelle mais circonscrite afin de ne pas favoriser la présence de la voiture sur cet espace public.
- les programmes de construction seront assortis d'une offre de stationnement dans l'espace intérieur des parcelles dans le respect des règles de la zone UAb1.

Gestion des eaux pluviales sur site

La ZAC est située en rive droite d'un bras de la Drouette. Les terrains sont situés à une altitude légèrement supérieure à la rivière avec une pente générale s'inclinant du Sud-Ouest vers le Nord-Est (parallèlement à la RD906).

La ZAC s'inscrit dans un tissu urbain existant et dans un périmètre restreint. Le projet consiste à recréer une densité urbaine plus importante avec des espaces publics plutôt imperméables. Pour atteindre les objectifs de densité d'habitations et limiter l'imperméabilisation, le projet prévoit :

- la gestion des eaux de ruissellement en surface, ce qui favorise la réduction de la vitesse de concentration des débits vers la rivière,
- le traitement de l'ensemble des surfaces de stationnement situées en domaine public en pavés drainants à joints perméables (engazonnés ou gravillonnés),
- la création d'une partie des stationnements en rez-de-chaussée des immeubles collectifs situés sur la partie centrale de la zone.

OAP n°11

Entrée de ville Sud (Hanches)

Situation et contexte

D'une superficie de 1,85 ha, ce secteur s'articule en creux dans l'espace desservi par les rues de l'Eglise et la rue de la Barre.

Faisant la transition entre la « ville » et les espaces agricoles, il est actuellement composé de terrains à l'état naturel qui se sont progressivement enfrichés. Ils ne présentent toutefois pas d'enjeux écologiques particuliers mais peuvent servir dans la composition du plan paysager futur.

Enjeux d'aménagement

Ce site s'inscrit dans la continuité des zones urbanisées le long de la rue de la Barre et vient conforter la trame urbaine à proximité immédiate du cœur de ville et des projets de renouvellement urbain prévus (décrit dans l'OAP n°10).

Ce site présente également un enjeu de valorisation de l'entrée de ville puisque très visible depuis la route de Maintenon.

Il doit accueillir une extension du village à dominante résidentielle.

Le périmètre dans son environnement



OAP n°11

Entrée de ville Sud (Hanches)

Les principes d'aménagement

Les accès et dessertes

Les accès au site seront réalisés par des accroches sur les deux voies adjacentes et permettant une traversée du site :

- sur la rue de la Barre, sous réserve d'un aménagement sécurisé sur la route départementale
- sur la rue de l'Eglise.

Par ailleurs, un maillage de circulations douces devra également permettre de desservir le site, de le traverser et de le connecter aux espaces publics environnants.

Principes paysagers

Ils sont essentiellement liés à la valorisation de l'entrée de ville de Hanches : la future frange urbaine devra être plantée et végétalisée et traitée avec des clôtures discrètes et végétales.

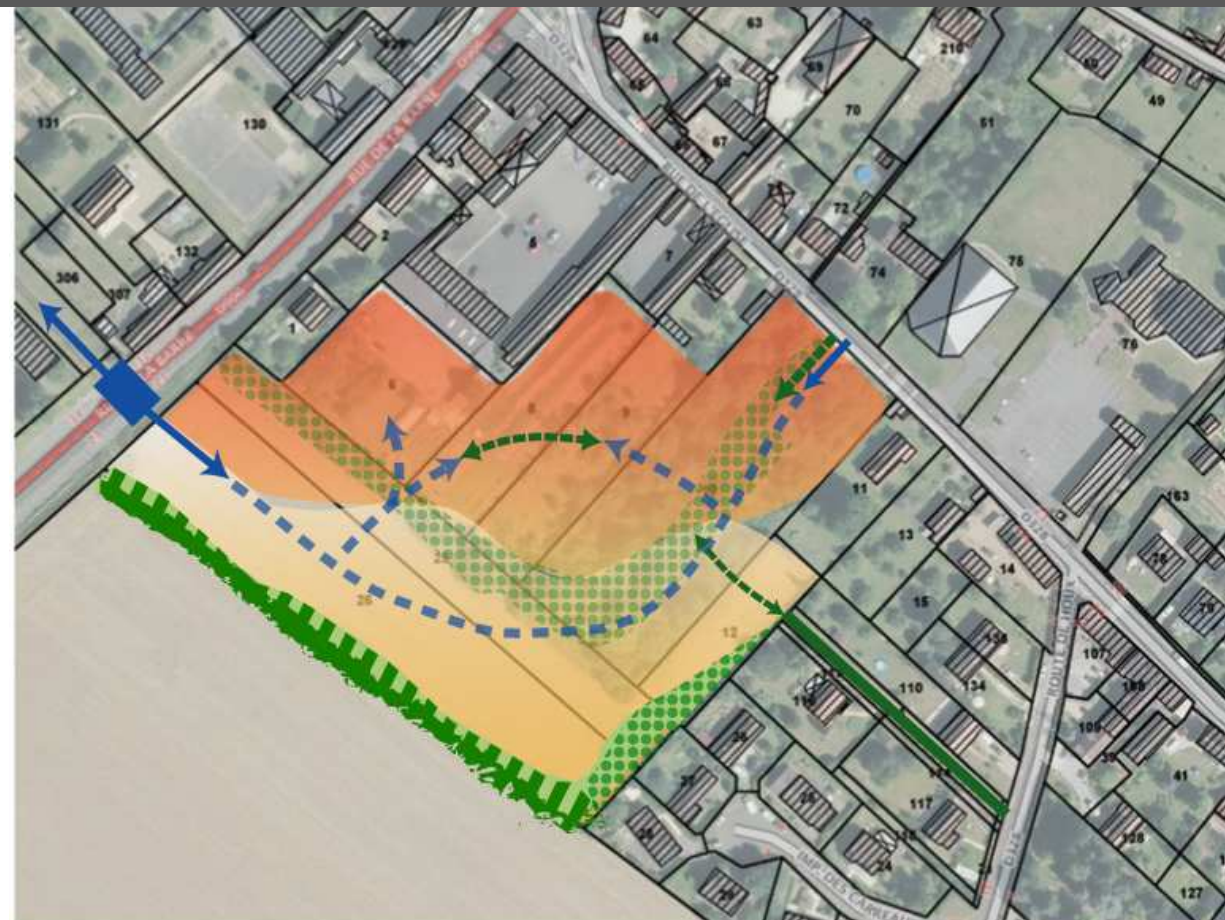
Au sein du site, certains végétaux pourront être conservés notamment pour créer des linéaires arborés et agrémentés les espaces verts privés ou communs.

Programme de constructions envisagées

Accueil d'environ 40 logements diversifiés.

Afin d'assurer une intégration urbaine et de valoriser l'entrée de ville Sud de Hanches, la répartition des programmes de constructions devra privilégier un gradient de densités tel que présenté sur le schéma ci-contre.

Le long de la rue de l'Eglise, des implantations bâties en pignons sur rue sont à privilégier.



AFFECTATIONS

- Périmètre de l'OAP
- Habitat diversifié de bourg
- Habitat moins dense (type pavillonnaire) pour la transition en entrée de ville

PRINCIPES D'ACCES /DESSERTE/LIAISONS

- Carrefour d'entrée de ville à sécuriser
- Entrée du site à aménager
- Principes de desserte interne (tracé indicatif non opposable)
- Circulations douces à respecter (tracé indicatif non opposable)

MESURES PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES

- Traitement paysager de la frange urbaine d'entrée de bourg
- Traitement paysager = fond de jardins en contact avec les zones habitées au sud-est du site
- Zone végétalisée existante sans intérêt global dont quelques sujets pourraient être préservés et intégrés dans la future trame paysagère du site

Situation et contexte

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

Longtemps occupé par des établissements de formations et activités associées, il est aujourd'hui en voie de reconversion.

Ce patrimoine intéressant est identitaire de la commune et mérite d'être conservé, utilisé et vivant.

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

Par ailleurs, la proximité de la Drouette au fond du site favorise une certaine richesse paysagère et écologique des milieux naturels présents au fond du site : quelques parties sont identifiées en zones humides à préserver.

Enjeux d'aménagement

La valorisation et la sauvegarde du patrimoine bâti de la ferme de Morville passe par la reconversion et remise en état du site longtemps occupé par des dépôts de matériaux et activités de formation liées aux travaux publics et à la construction.

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

Le site n'est actuellement pas desservi par les réseaux d'assainissement collectif : il devra faire l'objet d'aménagements de réseaux adaptés à l'importance des besoins et constructions, soit par raccordement au réseau collectif soit via des installations de gestion et traitements adaptés sur le site. Ces aménagements seront financés par l'opération et étudiés pour apporter la moindre nuisance au site.

Le périmètre dans son environnement



Les principes d'aménagement

Les accès et dessertes

L'organisation des accès devra s'appuyer sur ceux existants en se limitant aux deux seules entrées actuelles du site depuis la rue du Canal. Cela permet de conserver le patrimoine et notamment le mur ancien le long de la voie.

Au sein du site, le schéma de desserte pourra s'appuyer sur les tracés de voies privées existants et sera adapté aux futurs programmes et implantations des îlots et constructions.

Des connections avec les cheminements doux longeant la vallée de la Drouette, devront être aménagés pour « ouvrir » le site vers les milieux naturels et la continuité de la vallée. Leur nombre et leur positionnement n'est pas fixé et sera adapté au plan de composition général du projet.

Principes paysagers

Les espaces d'entrée identifiés sur le schéma ci-contre seront préservés en espaces libres pour les accès, les stationnements et espaces d'accueil. Ils seront plantés et végétalisés.

Les espaces de franges bordant les espaces boisés et humides de la vallée, seront maintenus à l'état naturel. Les zones humides identifiées seront également préservées.

Programme de constructions envisagées

L'urbanisation du site doit permettre de :

- valoriser les bâtis patrimoniaux identifiés pour leur donner un usage et permettre de les sauvegarder. Leur affectation pourra se tourner vers l'accueil de services, de lieux de formation ou de séminaires, de tourisme et éventuellement de l'hébergement ou de l'habitat.
- de conforter l'offre de logements avec la réalisation d'habitats diversifiés (environ 45 à 50 unités en constructions nouvelles sur 2,3 ha urbanisables)



AFFECTATIONS

- Périmètre de l'OAP
- Habitat diversifié
- Ensemble patrimonial à valoriser
- Bâtiment ou mur de pierre à préserver et aménager

PRINCIPES D'ACCES /DESSERTE/LIAISONS

- Accès principaux au site (via les accès existants)
- Principes de desserte interne s'appuyant notamment sur les voies existantes (tracé indicatif non opposable)
- Circulations douces à créer (tracé indicatif non opposable) liens vers circulation douce le long du cours d'eau

MESURES PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES

- Espaces communs ou publics à terme, assurant l'accès et des stationnements
- Espace naturel écologique (zone humide) à valoriser ou reconstituer sur le site
- Espaces paysagers à préserver sur les franges de l'opération en limite de la vallée et des zones humides

OAP n°13

Extension sud de la ZAE (Epernon et Droue)

Situation et contexte

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

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

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

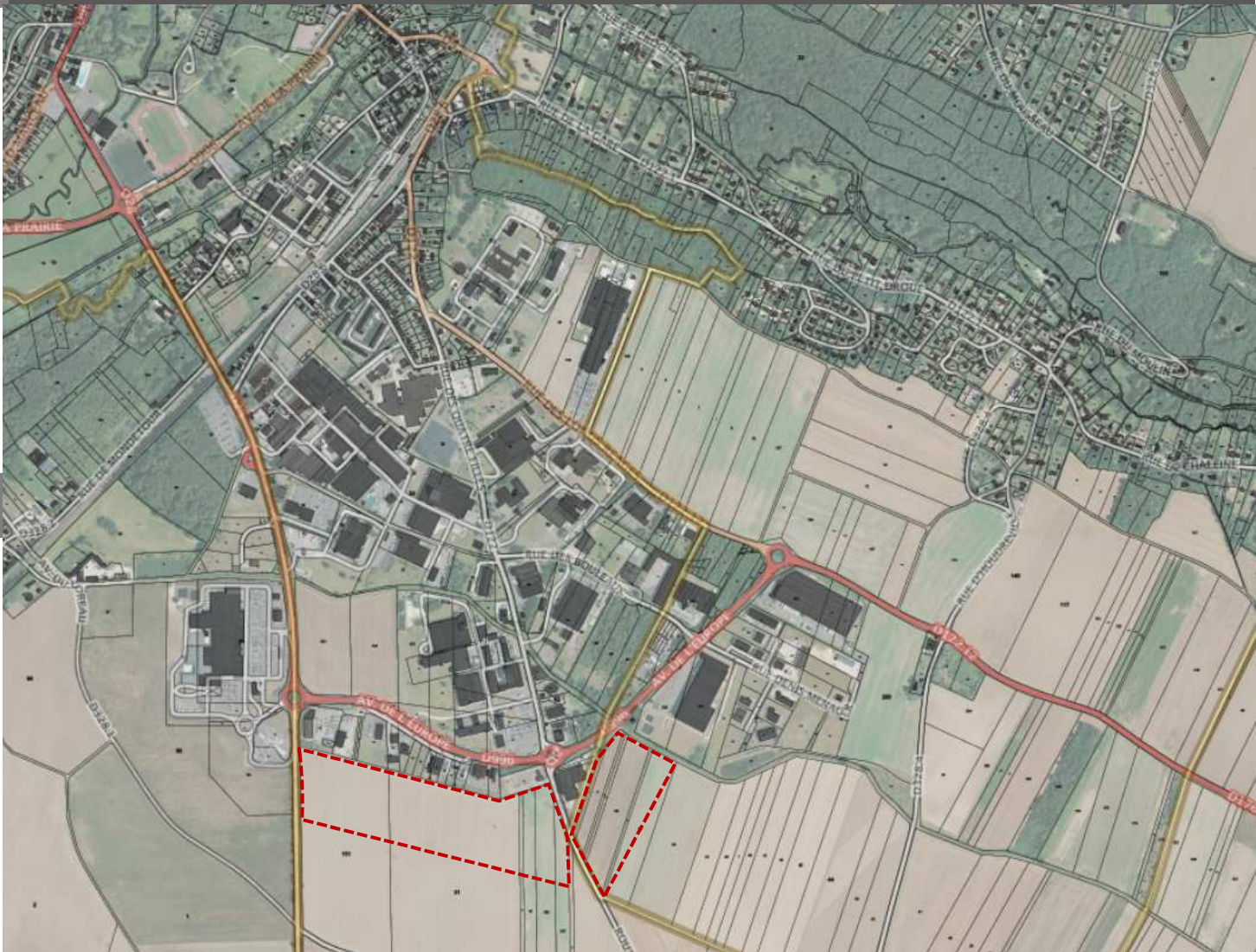
Objectifs d'aménagement

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

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

Aucun accès ne pourra être pris sur la route départementale et la présence de lignes haute tension (+ poste transformateur) délimite des emprises peu ou non constructibles. Seuls des aménagements d'espaces de circulations et stationnements pourront y être admis.

Le périmètre dans son environnement

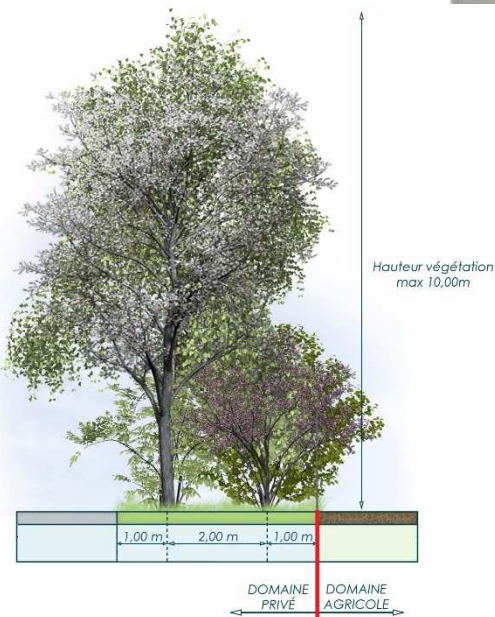


OAP n°13

Extension sud de la ZAE (Epernon et Droue)

Les principes d'aménagement

COUPE CC



AFFECTATIONS

- Périimètre de l'OAP
- Accueil d'activités
- Faisceau de lignes haute tension (partie non constructible ou très restreinte en terme de hauteur et d'accueil de populations)

PRINCIPES D'ACCES /DESSERT/LIAISONS

- Aménagement sécurisé et adapté pour les dessertes des différents ensembles (activités et cimetière)
- Possibilités d'accès aux sites
- Principe de desserte et bouclage interne (facultatif)
- Circulations douces existantes à valoriser

MESURES PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES

- Espaces paysagers à préserver autour du rû
- Franges paysagères à créer et planter selon principes de la coupe CC

OAP n°14

Extension Nord-Est de la ZAE (Droue s/D)

Situation et contexte

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

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

Enjeux d'aménagement

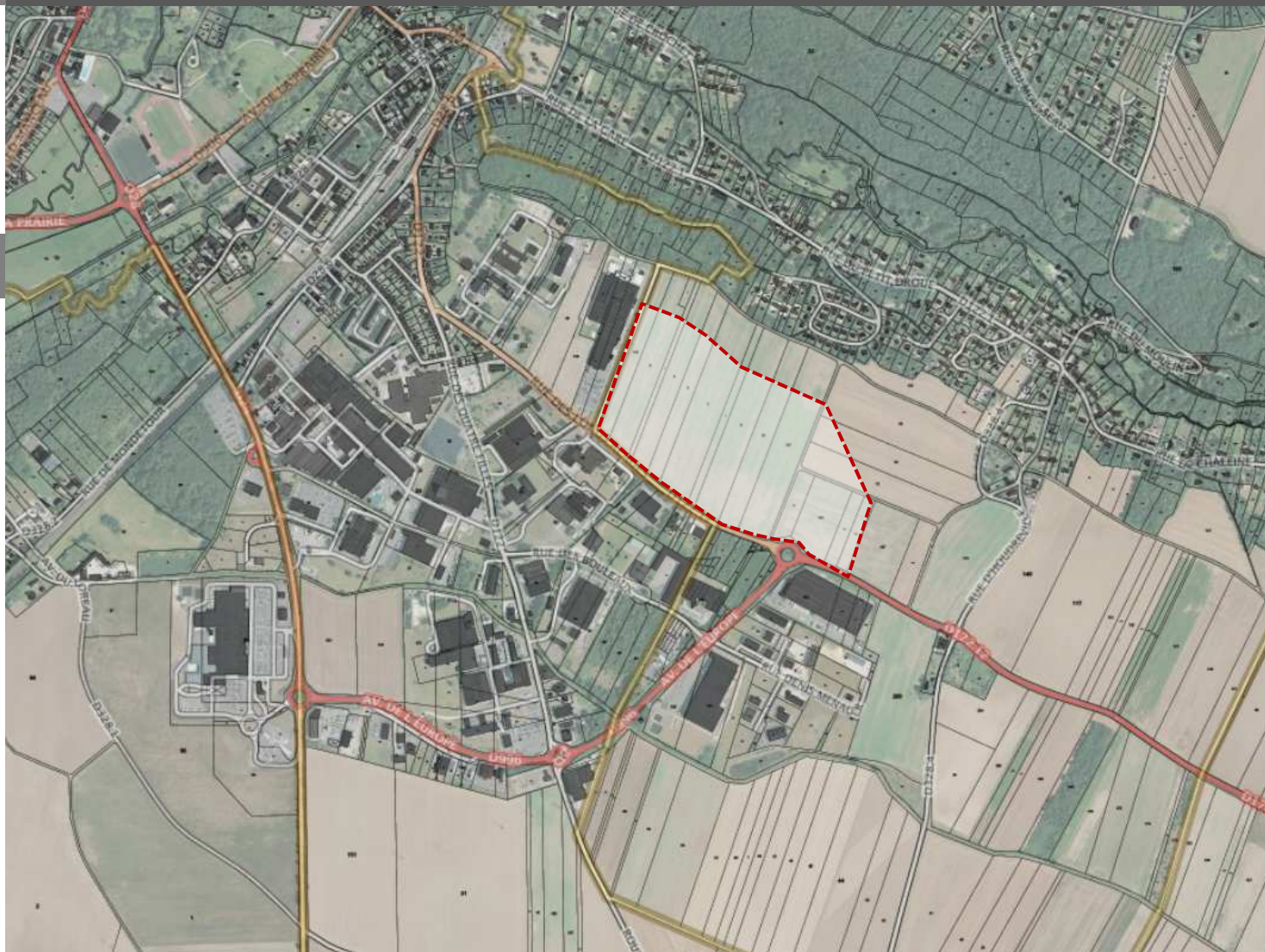
Ce site permet d'accueillir des activités nécessitant de grandes surfaces de terrains qui ne sont pas disponibles ailleurs.

Il bénéficie d'un accès facilité par l'avenue de l'Europe connectée à la future déviation.

Une attention particulière et très forte sera portée sur le traitement de la frange entre cette zone d'activités et le village de Droue sur Drouette pour réduire au maximum les nuisances éventuelles des activités.

Sur ce point plusieurs aménagements sont d'ores et déjà inscrits dans le PLUI et pourront être complétés dans les phases projets par des études d'impacts spécifiques.

Le périmètre dans son environnement



Programmation

Afin de poursuivre et conforter le développement économique du 3^{ème} pôle économique du département, ce site est destiné à accueillir des activités nécessitant des grandes surfaces et des activités de taille plus modestes, qui peuvent être complémentaires aux entreprises locales ou historiques.

Afin d'assurer une certaine diversification, les entreprises de logistique ou d'entrepôts de plus de 1000 m² ne devront pas excéder 25 000 m² de surfaces de plancher sur l'ensemble du site et 8 ha de terrains d'assiette. Elles seront préférentiellement installées le long de la rue des Longs Réages pour limiter les nuisances vers les zones habitées de Droue.

Obligation de phasage

Compte tenu des surfaces importantes et du potentiel global existant, ce site sera aménagé en au moins deux phases, en fonction des demandes d'installation.

Une première phase portant sur 15 ha sera programmée d'ici 2025. La seconde phase sur les surfaces restantes sera programmée après 2025, sauf si d'ici là :

- la première phase a été réalisée et commercialisée sur plus 70% de sa surface
- les surfaces restantes disponibles de la 1^{ère} phase ne permettent plus d'accueillir des entreprises nécessitant des terrains d'assiette importants.

La localisation de ce phasage n'est pas définie et sera définie selon les demandes.



AFFECTATIONS

- Périmètre de l'OAP
- Accueil d'activités

PRINCIPES D'ACCES /DESSERTE/LIAISONS

- Possibilités d'accès et obligation de se raccorder sur giratoire existant
- Circulations douces et agricoles existantes à préserver ou à créer

MESURES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Recul minimal obligatoire des constructions par rapport à la limite de l'OAP (voir COUPES)
- Espaces tampons à paysager et planter (cf COUPES AA et BB)

Principes paysagers

Afin d'assurer la meilleure insertion de la zone et des futures constructions dans l'environnement, une attention particulière est portée aux traitements de ses franges.

Ainsi les limites de la zone en contact avec les zones agricoles et le chemin des Carrières feront l'objet d'un traitement paysager, planté et merlonné sur des emprises définies par les coupes figurant ci-contre. Il sera réalisé préalablement ou concomitamment à l'installation des 1ères constructions.

Les bâtiments ne pourront pas être implantés à moins de 15 m de la limite de zone au Nord et moins de 30 m du chemin agricole créé à l'Est du site. Leur hauteur devra être limitée à 12 m (au lieu de 15 m) en vis-à-vis des bords du chemin et en limite nord de la zone 1AUx.

COUPE AA



COUPE BB COUPE DE TRAITEMENT PAYSAGER EN LIMITE DE ZAE



Les accès et dessertes

Les hypothèses d'accès et de desserte sont localisées sur le schéma précédent, avec une obligation de raccordement sur le giratoire à l'Est pour assurer la desserte interne de la zone.

En dehors de ces accès indiqués, aucun accès individualisé ne pourra être réalisé directement sur la rue des Longs Réages.

Objectifs environnementaux et développement durable

1 – L'insertion et la relation avec l'environnement immédiat.

Afin de limiter les impacts (nuisances, bruit, etc.) au plus près des zones habitées de Droue sur- Drouette, des limitations sont apportées dans l'organisation de la partie Nord du site :

- sur le choix des entreprises : les parcelles ou lots en contact avec les limites Est et Nord seront plutôt réservées à des activités de type PME/PMI, services divers, sièges sociaux, etc. Les entrepôts et activités de logistiques seront privilégiées sur les lots en contacts avec la rue des Longs Réages et/ou en continuité des activités existantes.
- l'implantation des constructions en retrait d'au moins 15 m de la limite de la zone 1AUx, leur hauteur sera limitée à un maximum de 12 m sur les façades faisant face à cette limite.

2 – Circulations et nuisances

Les accès à la zone se feront par les possibilités indiquées sur le schéma. Les voies internes seront adaptées aux usages de transports et besoins de circulations dans une zone économique avec des gabarits suffisants pour la sécurité des déplacements et la fluidité des circulations.

La circulation des véhicules de grands gabarits et tonnages sera interdite en dehors de la RD122 sur les voies incluses et aménagées de la zone.

3 - Gestion de l'eau.

L'ensemble des eaux de ruissellement résultant de l'imperméabilisation du site seront traités et gérées au sein du périmètre de l'OAP, par des dispositifs de gestion adaptés en termes de volumes et de qualités (bassins, chaussées réservoirs, noues, etc.). Compte tenu de la topographie et des aménagements paysagers de la zone « tampon », des dispositifs de rétention (fossés, bassins) seront prévus aux points bas du site en amont du village de Droue. Ces aménagements devront répondre aux obligations issues de la loi sur l'Eau.

4 - Mesures complémentaires dans le cadre des projets

Il est rappelé que l'ensemble des projets d'aménagement et de constructions de cette zone sont soumis à la réglementation des Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement et pourront donc faire l'objet de mesures complémentaires à l'occasion de la présentation des projets et demandes d'urbanisme, à l'instar de :

- Aménagement soumis à la Loi sur l'Eau (dossier d'autorisation ou de déclaration selon les surfaces des projets)
- projet soumis à évaluation environnementale ou étude d'impact au-delà de 40 000 m² et de plus de 10 ha et si demandé par la DREAL pour les projets de 10 000 m² de surface de plancher

DEUXIEME PARTIE

LES OAP GENERALES EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION

*Projets portant sur des terrains de 2000 à 2500m² et plus,
situés hors ZAC et sites d'OAP sectoriels*



Cette orientation générale vise à favoriser la densité urbaine sur certains sites en instituant une densité bâtie minimale pour les opérations résidentielles.

Elle est mise en œuvre dans les conditions suivantes :

Les zones réglementaires concernées :

UAa, UAb, UAc, UAv, UBa, UBb

Les terrains concernés :

Sur les communes de Saint Martin-de-Nigelles, de Gas et de Droue sur Drouette :

Unité foncière ou terrain d'assiette d'une superficie d'au moins 2 500 m²,

Sur les communes de Hanches et Epernon :

Unité foncière ou terrain d'assiette d'une superficie d'au moins 2000 m²,

Ne sont pas concernés les terrains situés dans les périmètres de ZAC créées à la date de la demande d'autorisation et ou dans les périmètres d'OAP précédents.

Les projets concernés :

Les densités minimales s'appliqueront dans les opérations comportant une majorité de surfaces à vocation d'habitation. Elle ne sera pas imposée dans les projets mixtes comportant une majorité de surfaces à vocation d'activités, de services ou d'équipements, etc.

Cette majorité est définie par :

La surface de plancher de logements doit être au moins égale à 50% de la surface de plancher du projet.

Modalités de calcul :

La densité minimale est calculée sur le terrain d'assiette du projet de construction, excluant tout détachement d'un lot comportant une construction existante à la date d'approbation du présent PLUI.

Dans le cas d'un projet mixte, ne sera prise en compte que la partie du terrain où sont prévus les logements.

Le nombre de logements qui en découle sera arrondi à l'entier le plus proche.

Si pour des raisons techniques ou contraintes environnementales particulières, cette densité minimale ne pouvait être respectée, le pétitionnaire doit justifier du non-respect de cette OAP dans sa demande d'autorisation.

Sur ces terrains et projets, la densité minimale sera définie à au moins :

| | |
|-----|---|
| UAa | 30 logements /ha de terrain d'assiette |
| UAb | 20 logements /ha de terrain d'assiette |
| UAc | 30 logements /ha de terrain d'assiette |
| UAv | 12 logements /ha de terrain d'assiette |
| UBa | 20 logements /ha de terrain d'assiette |
| UBb | <u>Sur les communes de Hanches et Epernon</u> 20 logements /ha de terrain d'assiette <u>Sur les communes de Saint Martin-de-Nigelles, de Gas et de Droue sur Drouette</u> 12 logements /ha de terrain d'assiette |