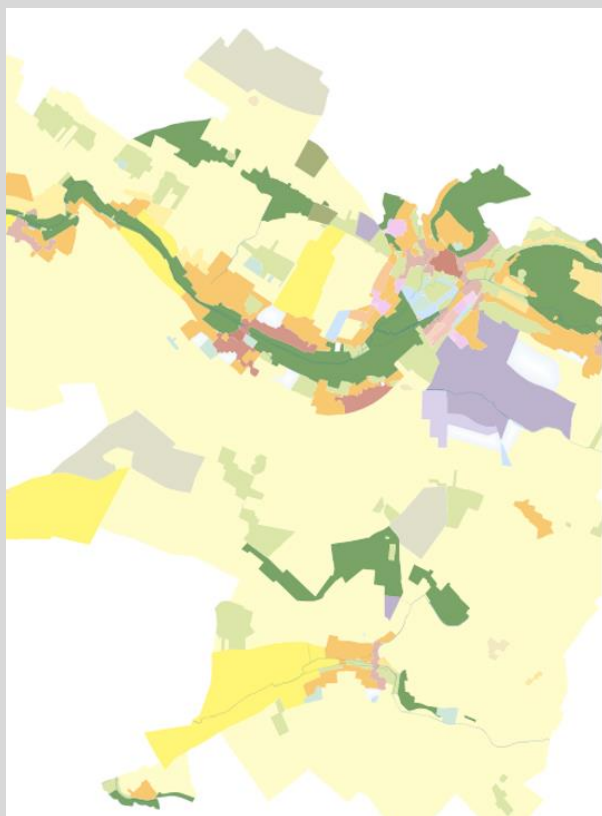


# PLUi

## *Modification n°1 du PLUi*

### 1

## Notice de présentation



### MODIFICATION n°1

Document soumis aux Personnes Publiques Associées

Août 2023

## Sommaire

---

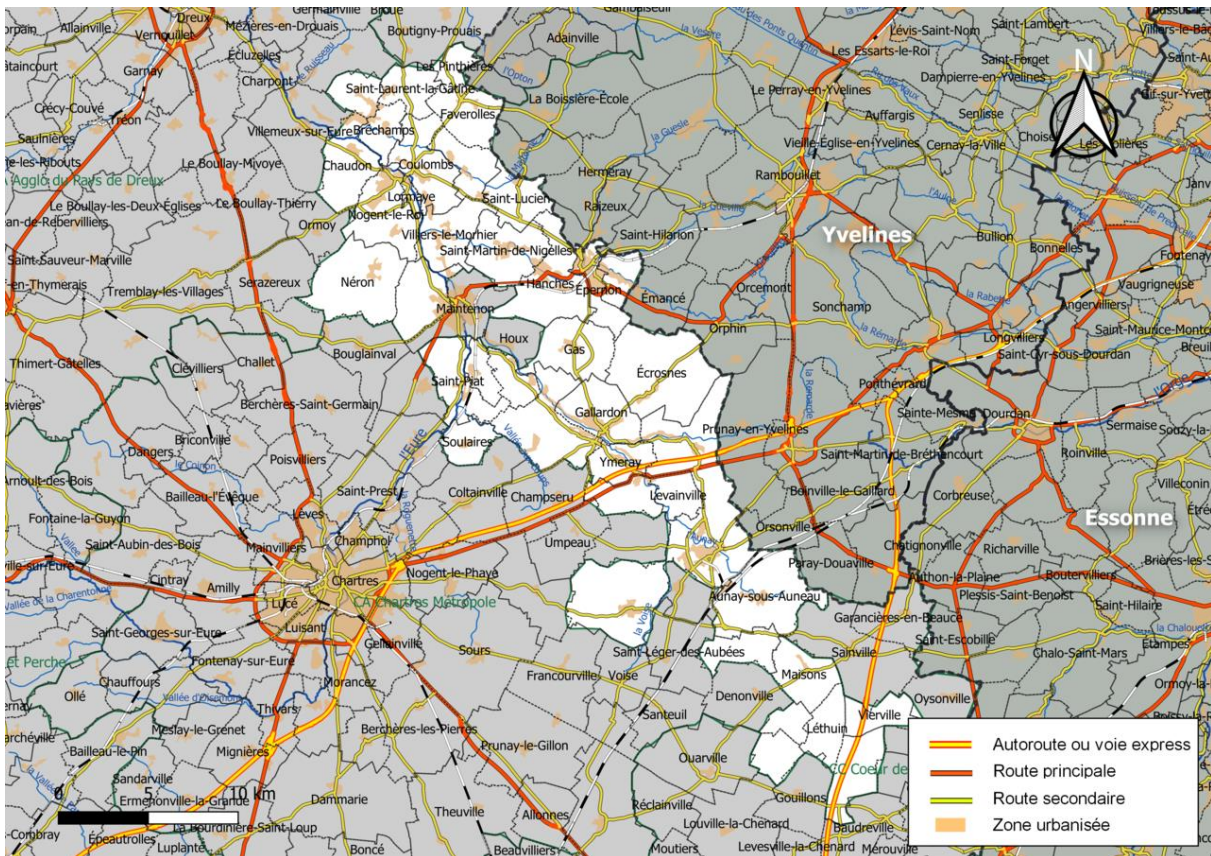
1. Éléments de cadrage intercommunaux .....	2
2. Les objets de la modification .....	17
3. Incidences de la modification .....	34

# 1. Éléments de cadrage intercommunaux

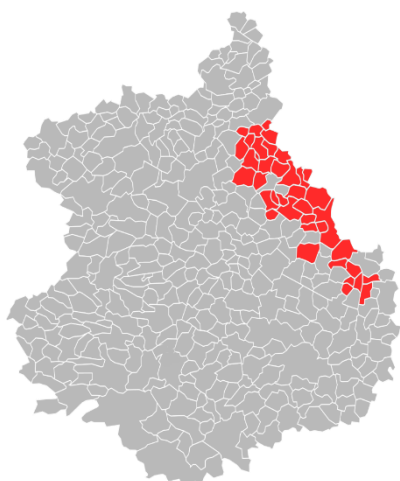
## 1.1. Présentation du territoire intercommunal

Située à l'est du département d'Eure-et-Loir, la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France regroupe 39 communes et présente une superficie de 400,6 km<sup>2</sup>.

### Périmètre de la CC Portes Euréliennes d'Île-de-France



Source : Wikipedia – Roland45



> AUNAY-SOUS-AUNEAU	> MÉVOISINS
> AUNEAU-BLEURY-SAINT-SYMPHORIEN	> MONDONVILLE-ST-JEAN
> BAILLEAU-ARMENONVILLE	> MORAINVILLE
> BÉVILLE-LE-COMTE	> NÉRON
> BRÉCHAMPS	> NOGENT-LE-ROI
> CHÂTENAY	> PIERRES
> CHAUDON	> SENANTES
> COULOMBS	> SOULAIRES
> CROISILLES	> SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE
> DROUE-SUR-DROUETTE	> SAINT-LUCIEN
> ECROSNES	> SAINT-MARTIN-DE-NIGELLE
> EPERNON	> SAINT-PIAT
> FAVEROLLES	> VIERVILLE
> GALLARDON	> VILLIERS-LE-MORHIER
> GAS	> YERMENONVILLE
> HANCHES	> YMERAY
> LA CHAPELLE-D'AUNAINVILLE	
> LE GUÉ-DE-LONGROI	
> LES PINTHIÈRES	
> LÉTHUIN	
> LEVAINVILLE	
> LORMAYE	
> MAISONS	

La CC des Portes Euréliennes d'Île-de-France est créée le 1er janvier 2017 par la fusion des communautés de communes des Quatre Vallées, des Terrasses et vallées de Maintenon, du Val Drouette, du Val de Voise et de la Beauce Alnéoise, et de trois syndicats, en application du schéma départemental de coopération intercommunale arrêté le 9 février 2016. Ce nouveau territoire, dont le siège social est situé sur la commune d'Épernon, comportait 55 communes et environ 60 000 habitants. Après des évolutions de son périmètre en 2018, la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France compte aujourd'hui près de 49 000 habitants.

On y dénombre deux PLUi : celui du Val Drouette et celui des Quatre Vallées.

## 1.2. Présentation du territoire du PLUi du Val Drouette

Le PLUi Val Drouette couvre les 5 communes suivantes : Droue sur Drouette, Epernon, Gas, Hanches et Saint Martin de Nigelles correspondant au périmètre de l'ancienne CC Val Drouette (CCVD).



### 1.3. Tendances démographiques

#### ➤ Population

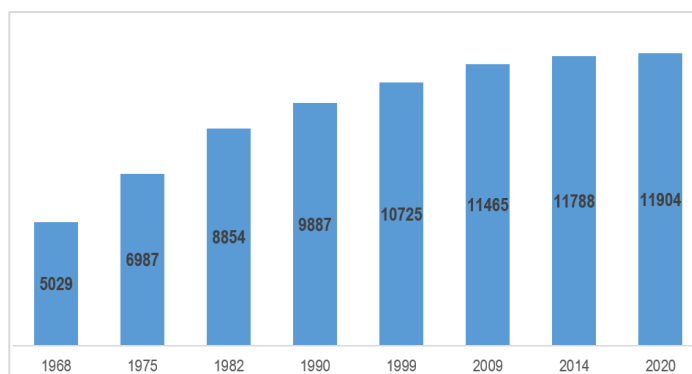
Selon le recensement de 2019 le territoire du PLUi Val Drouette compte 11 904 habitants. Il accueille environ 24,2% de la population de la CC des Portes Euréliennes d'Île-de-France.

- **La commune d'Epernon qui compte 5 634 habitants** accueille environ 47,3 % de la population de l'ancien territoire CC de Val Drouette, ce qui en fait la commune la plus peuplée du territoire.
- **La commune d'Hanches compte 2 682 habitants** et accueille environ 22,5% de la population de l'ancien territoire CC de Val Drouette, ce qui en fait la deuxième commune la plus peuplée du territoire.
- **La commune de St. Martin de Nigelles compte 1 569 habitants.** Elle accueille environ 13,2% de la population de l'ancien territoire CC de Val Drouette.
- **La commune de Droue-sur Drouette avec ses 1 222 habitants** accueille environ 10,2% de la population de l'ancien territoire CC de Val Drouette.
- **Enfin, la commune de Gas compte 797 habitants.** Elle accueille environ 6,7% de la population de l'ancien territoire CC de Val Drouette, ce qui en fait la commune la moins peuplée du territoire.

#### ➤ Evolution de la population

La population de l'ancien territoire de la communauté de communes de Val Drouette a plus que doublé en cinquante ans (l'espace de temps d'une génération et demie) : 5 029 habitants ont été recensés en 1968 et 11 904 en 2020.

**Evolution de la population du territoire du PLUi Val Drouette entre 1968 et 2020**



Source : INSEE

**Evolution de la population entre 1968 et 2020**

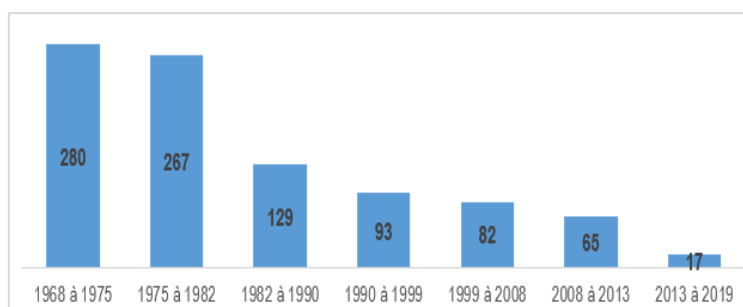
Territoire	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Droue sur Drouette	373	657	849	1 054	1 123	1 264	1 261	1 208
Epernon	3 329	4 200	4 950	5 097	5 498	5 281	5 514	5 601
Gas	255	305	587	623	634	762	775	774
Hanches	709	1 206	1 524	2 084	2 313	2 615	2 700	2 675
St.Martin de Nigelles	363	619	944	1 029	1 147	1 612	1 581	1 561
<b>Val Drouette</b>	<b>5 029</b>	<b>6 987</b>	<b>8 854</b>	<b>9 887</b>	<b>10 715</b>	<b>11 534</b>	<b>11 831</b>	<b>11 819</b>
Eure et Loir	302 064	335 151	362 813	396 073	407 665	425 502	433 762	431 443

Source : INSEE

Toutefois, la croissance démographique du territoire du PLUi Val Drouette s'est faite irrégulièrement. Une forte croissance dans les années 70 à 80 puis une croissance modérée dans les années 80 à 90 suivie d'une période de stagnation à partir des années 2000.

L'ancien territoire a accueilli en moyenne 273 nouveaux habitants par an entre 1968 et 1982 mais seulement 26 nouveaux habitants par an entre 2009 et 2020.

**Nombre moyen de nouveaux habitants du territoire par an selon la période**



Source : INSEE

**Variation annuelle moyenne de la population en %**

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Droue-sur-Drouette	8,5	3,7	2,7	0,7	1,2	0,2	-0,5
Epernon	3,4	2,4	0,4	0,8	-0,5	0,9	0,4
Gas	2,6	9,8	0,7	0,2	2,1	0,2	0,6
Hanches	7,9	3,4	4	1,2	1,4	0,5	0
St.Martin de Nigelles	8	6,2	1,1	1,2	3,7	-0,1	-0,1
Eure et Loir	1,5	1,1	1,1	0,3	0,4	0,4	-0,1

Source : INSEE

La variation démographique annuelle moyenne de la commune d'Epernon était négative entre 1999 et 2008 avec -0,5% par an, contre 0,4% en moyenne en Eure et Loir. Cependant la tendance s'est inversée sur la période 2008-2013, avec une croissance annuelle moyenne de la population de 0.9%, supérieure à la moyenne départementale (0,4%). Sur la période 2013-2019, cette moyenne a diminué pour arriver à 0,4% tout en restant supérieure à la moyenne départementale qui est négative(-0,1%).

Dans le cas contraire, la variation démographique annuelle moyenne de la commune de St Martin de Nigelles était positive entre 1999 et 2008 avec 3,7% par an, contre 0,4% en moyenne en Eure et Loir. Cependant la tendance s'est inversée sur la période 2008-2013, avec une baisse annuelle moyenne de la population de -0.1%. Sur la période 2013-2019, cette moyenne est restée stable à -0.1%, similaire à la moyenne départementale (-0,1%).

➤ **Composition de la population**

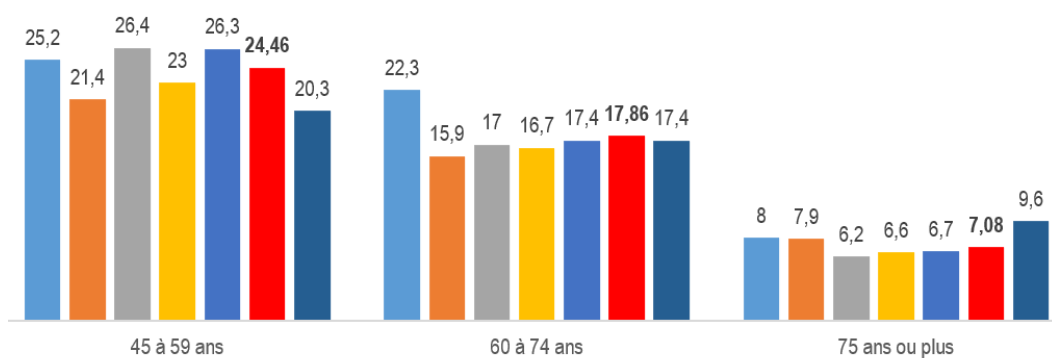
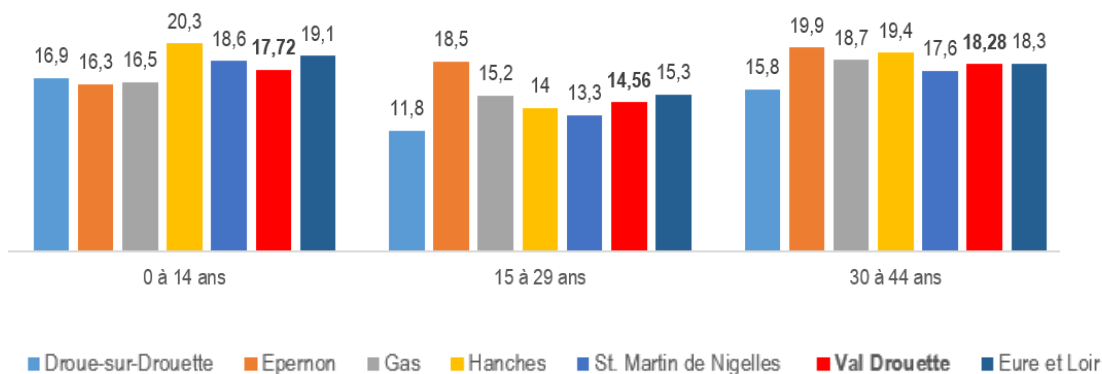
La répartition de la population du territoire du PLUi par tranches d'âges est similaire à celle du département.

Les communes qui comptent le plus grand pourcentage des moins de 14 ans sont la commune de Hanche avec 20,3% et la commune de St. Martin de Nigelles avec 18,6% de la population.

La classe d'âge la plus représentée du territoire du PLUi est celle des 45-59 ans avec 24,5 % de la population.

Les communes qui comptent le plus grand pourcentage des 45-59 ans sont la commune de St. Martin de Nigelles avec 26,4% et la commune de St. Martin de Nigelles avec 26,3% de la population.

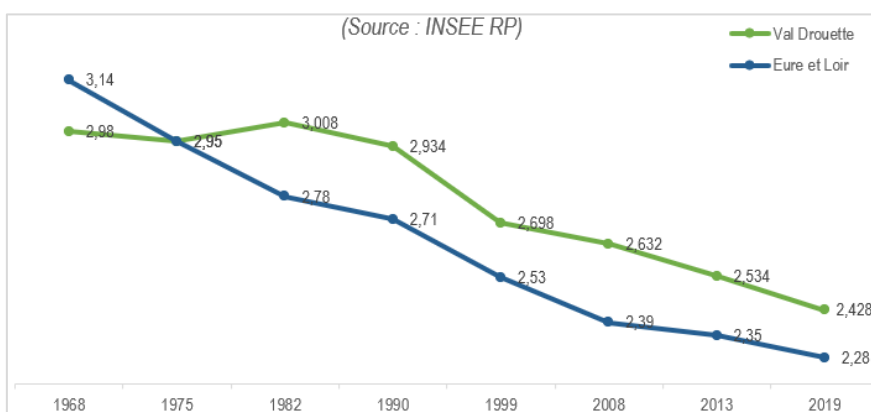
### Comparaison de la composition de la population par tranches d'âges en 2020



Source : INSEE

### ➤ Composition des ménages

#### Comparaison de l'évolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968



Source : INSEE

En 2019, la taille moyenne des ménages du territoire du PLUI du Val Drouette était équivalente à la moyenne observée sur le département. La taille moyenne des ménages du territoire du PLUI du Val Drouette diminue de façon quasi linéaire. Elle est en effet passée de 3 personnes en 1982 à 2,4 en 2019. Cependant une stabilisation de la taille



moyenne des ménages a été observée entre 1999 et 2008 avec une moyenne de 2,6 personnes par ménage, en raison de l'arrivée de jeunes ménages sur le territoire, au début des années 2000.

La taille moyenne des ménages de la **commune d'Epernon** est passée de 2,7 personnes en 1982 à 1,9 en 2019.

**Comparaison de l'évolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968**

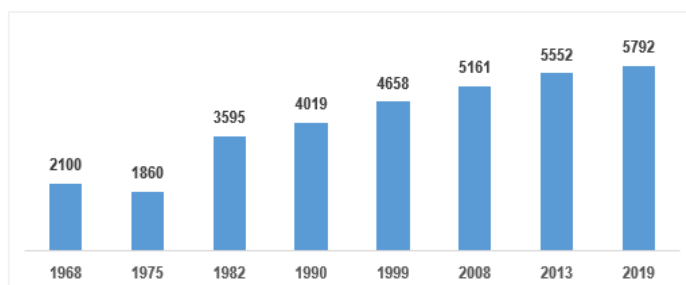
	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Droue-sur-Drouette	2,7	2,92	2,94	2,92	2,78	2,77	2,65	2,43
Epernon	3,17	2,89	2,76	2,6	2,38	2,15	2,08	1,98
Gas	3,11	2,84	3,21	3,24	2,84	2,75	2,62	2,59
Hanches	2,79	3,08	3,03	3,05	2,8	2,68	2,59	2,53
St.Martin de Nigelles	3,13	3,02	3,1	2,86	2,69	2,81	2,73	2,61
Val Drouette	2,98	2,95	3,008	2,934	2,698	2,632	2,534	2,428
Eure et Loir	3,14	2,95	2,78	2,71	2,53	2,39	2,35	2,28

Source : INSEE

## 1.4 Caractéristiques du parc de logements

### ➤ Evolution du parc de logements

*Evolution du nombre de logements sur le territoire du PLUi de 1968 à 2019*

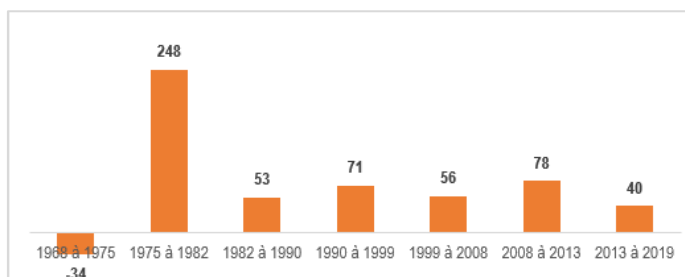


Source : INSEE

En 2019, territoire du PLUi comptait 5 792 logements. Le parc de logements se caractérise par une croissance assez variable dans le temps. Entre 1968-1975 le territoire a connu baisse importante de la production de logements (-34 log/an). La période 1975-1982 voit une très grande accélération de la production de logements (+278 log/an) mais elle est presque divisée par 4 entre 1982 et 1990, avec seulement 53 nouveaux logements par an.

Les années 2000 sont marquées par un rythme plus ou moins soutenu de 56 à 78 nouveaux logements par an pour arriver à 40 nouveaux logements par an entre 2013 et 2019.

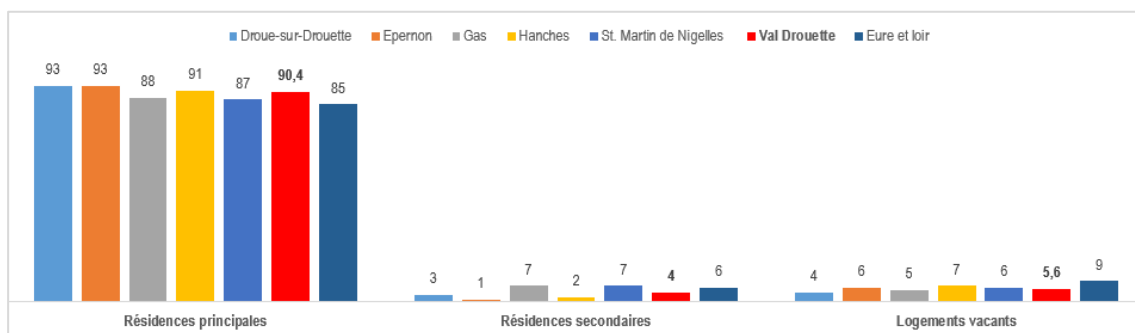
### Nombre moyen de nouveau logements par an et par période



Source : INSEE

En 2019, 90,4% du parc de logements du territoire était composé de résidences principales. On comptait seulement 4% de résidences secondaires et 5,6% de logements vacants. Il s'agit d'une répartition similaire à celle observable à l'échelle du département.

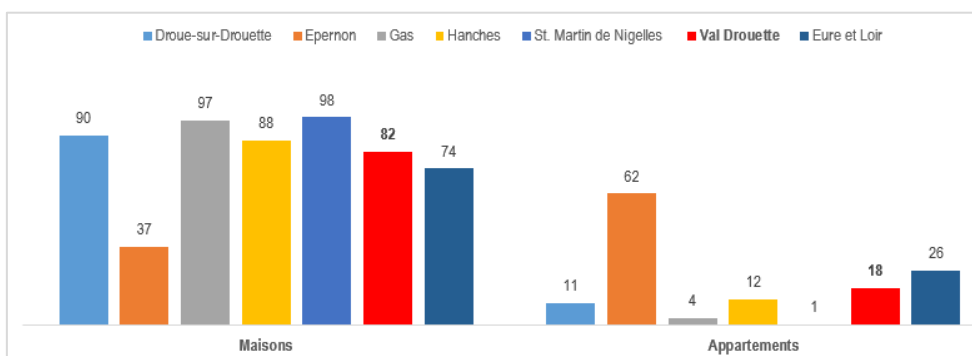
### Comparaison de la répartition des logements par catégories en 2019



Source : INSEE

82% du parc du territoire du PLUi Val Drouette est constitué de maisons individuelles. Les logements collectifs ne représentent que 18% du parc total contre 26% au niveau départemental. Parmi les 5 communes du territoire du PLUi, la commune d'Epernon est celle qui compte plus de logements collectifs (62%).

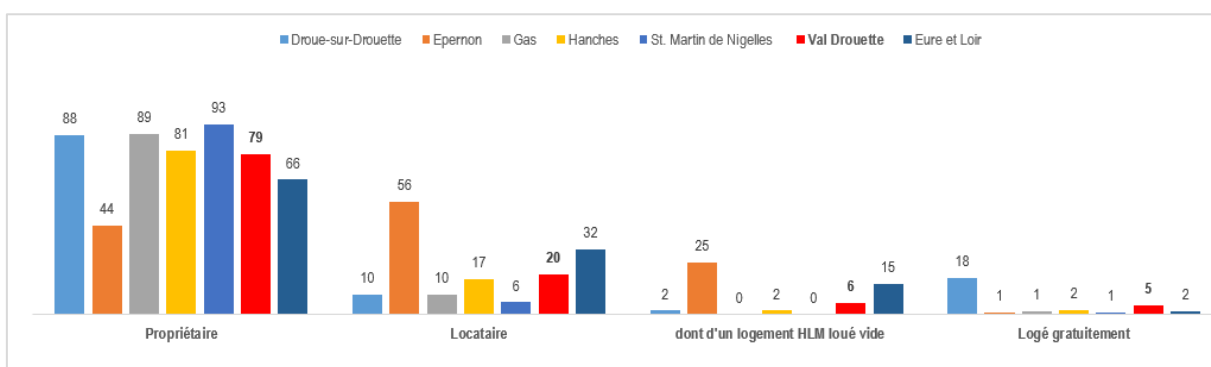
### Comparaison de la répartition (en %) par typologie du parc des logements en 2019



Source : INSEE

Le territoire est un secteur d'accession à la propriété : environ 80% des logements sont occupés par leurs propriétaires. L'Eure-et-Loir comptabilise légèrement plus de locataires (32% contre 20% pour le territoire du PLUi). Cependant il faut noter que la part des locataires est plus importante à Epernon (56%) que sur le département (32%).

### Comparaison de la répartition (en %) des résidences principales selon le statut d'occupation en 2019



Source : INSEE

## 1.5 Les équipements et services publics

Un niveau d'équipements du territoire cohérent avec la densité de population du territoire

De manière générale, une concentration des équipements dans l'hyper-centre des communes

Epernon regroupe 60 % des équipements totaux et Hanches 19 %.

Les 3 villages disposent des équipements minima nécessaires à la vie locale (écoles, terrains de sports, mairie, salles associatives, etc.)

### ➤ Les équipements administratifs et services publics

La plupart des équipements administratifs et des services publics sont concentrés sur les communes d'Epernon et de Hanches.

Mais chaque commune dispose des services administratifs locaux : mairie, locaux de services techniques, cimetière, etc.

De plus, le territoire du Val Drouette bénéficie :

- D'un centre de secours (Epernon)
- D'une gendarmerie (Hanches)
- D'une poste (Epernon)
- De police municipale (Hanches et Epernon).

### *Les projets connus et en cours de réflexion :*

- Une nouvelle caserne de pompiers également envisagée sur Hanches.

- Agrandissements ou aménagements de cimetières : Epernon, Gas et St Martin de Nigelles
- Aménagement de services techniques : Droue sur Drouette, St Martin-de-Nigelles.

#### ➤ Les équipements scolaires et périscolaires

Les écoles maternelles et élémentaires sont des équipements dont disposent toutes les communes.

- Le groupe scolaire de la Chevalerie est géré par le syndicat intercommunal de la Chevalerie qui regroupe les communes de Droue-sur-Drouette et d'Epernon. La commune d'Epernon compte en plus 1 école maternelle communale, 2 écoles primaires.
- Les structures scolaires de Hanches et des environs, en Eure-et-Loir, dépendent de l'académie d'Orléans-Tours.

De plus, Epernon accueille les collégiens du territoire du Val Drouette au collège Michel Chasles situé boulevard Chasles.

Les équipements périscolaires sont également présents à l'échelle du territoire du Val Drouette.

L'accueil maternelle et primaire est organisé par la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et accueille les enfants scolarisés avant et après la classe dans les locaux de chaque école.

La CC des Portes Euréliennes propose également à l'échelle du Val Drouette un service destiné aux jeunes de 11 à 16 ans, appelé Abri'Ado résidant sur le territoire du Val Drouette et proposant des activités variées tout au long de l'année.

#### ***Les projets connus et en cours de réflexion :***

- Un nouveau lycée, baptisé Joséphine Baker, ouvrira ses portes en septembre 2023 à Hanches (28). La Région Centre-Val-de-Loire, pleinement mobilisée pour la bonne réalisation et la mise en service du lycée, a également en charge la desserte en transport en commun de ce nouvel équipement via son réseau de cars REMI 28.
- Des projets de création ou d'extension d'écoles dans les communes selon les besoins démographiques : école maternelle à Epernon, etc.
- Centre de soin du Prieuré Saint Thomas à Epernon

#### ➤ Les équipements de sante

La plupart des équipements de santé se situent sur Epernon. On y trouve : 1 centre de santé, 2 pharmacies, 1 laboratoire d'analyse, 8 médecins généralistes, 2 spécialistes en imagerie médicale, 5 chirurgiens-dentistes, 11 masseurs kinésithérapeutes, 3 orthophonistes, 4 podologues, 1 psychomotricien, 3 psychologues, 1 chiropraticien, 2 ostéopathes, 1 vétérinaire, 2 centres de soins avec 8 infirmières qui dispensent des soins à domicile et maison médicale dans la ZAC de la Savonnière.

La commune d'Hanches dispose également d'une pharmacie et de quelques praticiens (2 médecins généralistes, 1 chirurgien-dentiste et 1 kinésithérapeute).

Il existe également un service d'ambulance qui se situe sur la commune de Gas.

➤ **Les équipements sportifs**

Dans l'ensemble, le territoire est plutôt bien couvert par les installations sportives et chaque commune du Val Drouette dispose de ses propres équipements sportifs. Epernon compte 2 espaces sportifs, un espace de tennis, 1 terrain d'aventure et 1 parcours de santé.

Tous les habitants peuvent également profiter de la piscine intercommunale située sur la commune d'Epernon.

***Les projets connus et en cours de réflexion :***

- Un centre nautique sur Epernon, les élus du conseil communautaire ont validé le scénario du futur équipement
- Des équipements locaux de proximité dans les communes pour renforcer les terrains de pratiques sportives ou airs de jeux : city-stade Sur Droue sur Drouette, Gas...

➤ **Les équipements de loisirs, culturels et associatifs**

D'une manière générale, toutes les communes sont équipées d'une salle polyvalente ou associative qui permet d'organiser des activités culturelles et de loisirs.

La commune d'Epernon est un peu plus riche en matière d'équipements culturels que les autres communes. En effet, on y trouve un musée, une médiathèque La Pergola, une école de musique et l'espace culturel Les Prairiales, qui propose un large choix d'activités de tous genres.

L'espace culturel "Les Prairiales" comprend une grande salle de spectacles de 567 places en gradin et des salles annexes de 30 à 60 places assises.

***Les projets connus et en cours de réflexion :***

- Des équipements locaux de proximité dans les communes pour renforcer structures culturelles ou associatives : salle des associations, aménagement salle polyvalente à Droue sur Drouette dans le coeur de village, salle de vie communautaire à Epernon...

## 1.6 Les circulations et dessertes

➤ **Le réseau routier**

Le territoire du PLUI Val Drouette se situe en limite de la région Ile-de-France.

En effet, l'autoroute A10 longe le territoire à l'est, permettant de relier le centre de Paris en 1h15 pour 85 km environ.

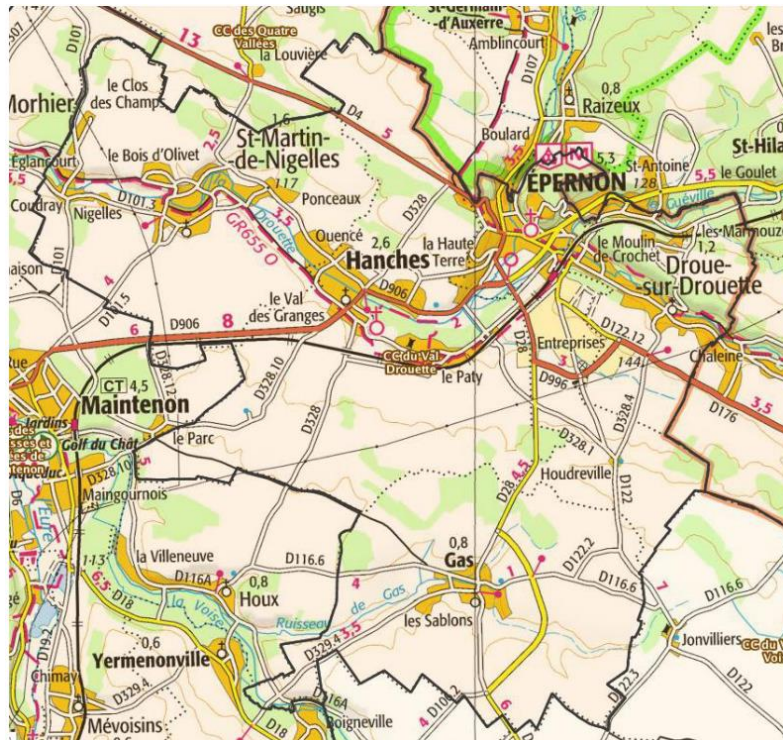
La route nationale 10, quant à elle, passe au nord et permet également de relier le centre de Paris, en 1h30 et avec 85 km environ.

Le réseau routier est principalement composé par des routes départementales dites structurantes :

- La RD28 (puis D4) traverse le territoire du Nord au Sud, reliant Nogent-le-Roi à Gallardon
- La RD906 coupant le territoire d'Est en Ouest et reliant Rambouillet à Maintenon

Réseau routier traversant les différentes communes :

- Epernon est desservie par les routes départementales d'intérêt régional (RD4, RD122-12) et d'intérêt départemental (RD906).
- Droue-sur-Drouette est desservie par la route département RD 122-12 d'intérêt régional.
- Gas est desservie par la RD 28, route départementale d'intérêt départemental.
- Hanches est desservie par la route RD 906, d'intérêt départemental.
- Saint-Martin-de-Nigelles



### ➤ Le réseau de transports ferrés

L'ensemble des communes de l'ancienne Communauté de Communes du Val Drouette bénéficie de la présence de la gare d'Epernon. Elle utilise la ligne Paris-Chartres-Le Mans et relie la gare de Paris-Montparnasse en 40 minutes.

La gare est aujourd'hui la deuxième gare TER en termes de fréquentation pour la région Centre-Val de Loire.

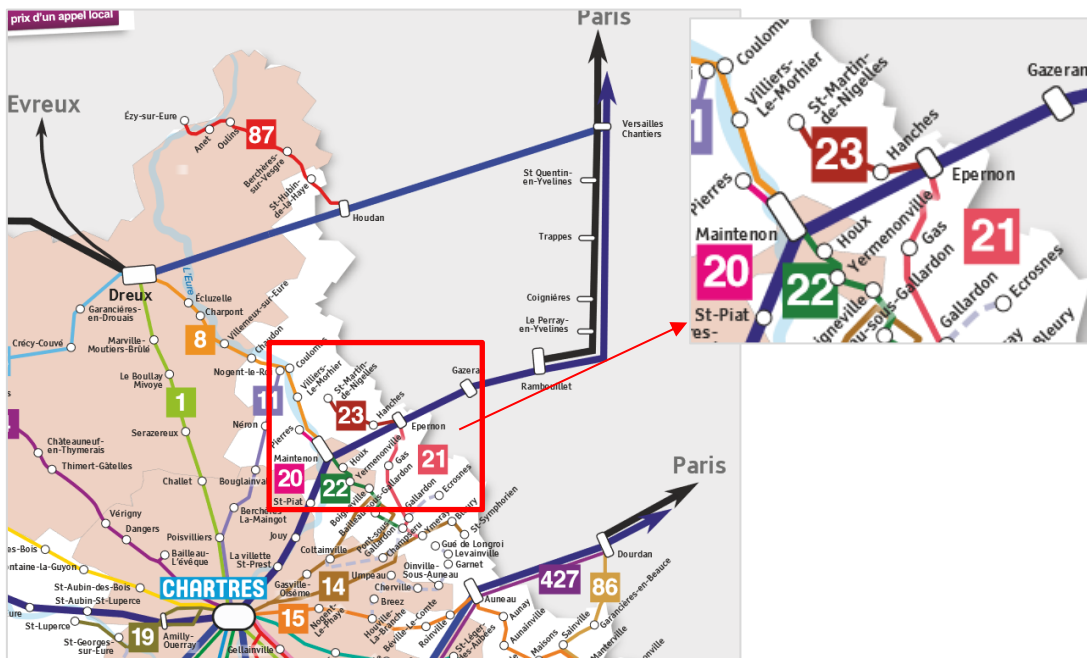
### ➤ Le réseau de bus

Le territoire est desservi par 3 lignes de bus régulières, assurée par la société Transbeauce :

- 89 Nogent – Rambouillet – Saint-Quentin-en-Yvelines. Cette ligne dessert les communes de Saint-Martin-de-Nigelles, Epernon et Hanches
- 21 Ymeray – Epernon. Elle dessert le territoire sur un axe Nord/Sud en traversant Droue-sur-Drouette, Epernon et Gas.
- 23 A et B Saint-Martin-de-Nigelles – Epernon. Ce tracé relie le territoire d'Est en Ouest. Ainsi cette ligne dessert Saint-Martin-de-Nigelles, Epernon et Hanches

Pour compléter l'offre de transport du réseau Transbeauce, le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir a mis en place un service de transport à la demande : « Transbeauce à la demande ». Cette ligne dessert Saint-Martin-de-Nigelles, Epernon et Hanches

En plus de ces lignes de bus, il existe deux autres circuits pour les transports scolaires.

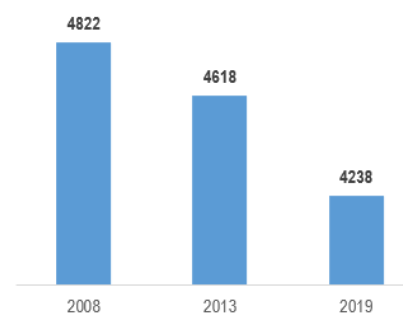


## 1.7 Les activités économiques

En 2019, le nombre d'emplois sur le territoire du PLUI était de 4 238. Ce nombre est en baisse régulière depuis 2008. Les emplois sur la commune d'Epéron représentent 79,4% des emplois du territoire.

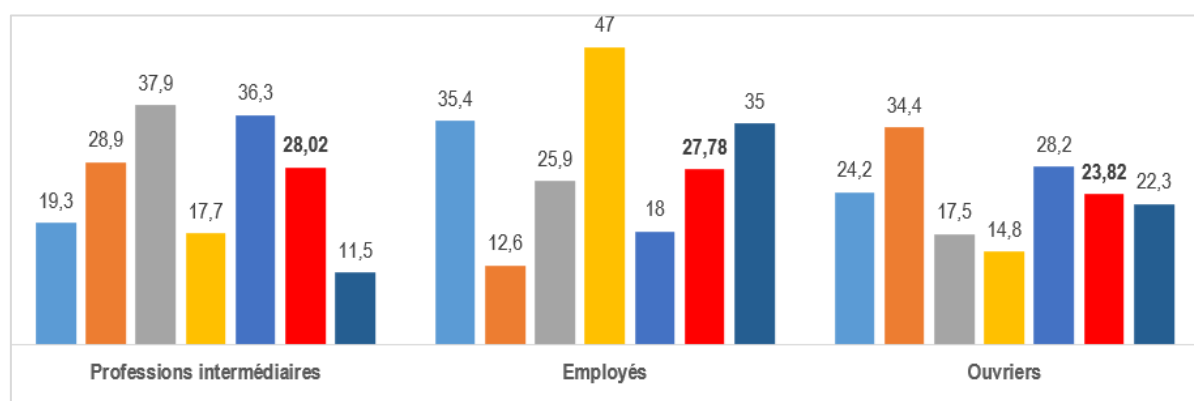
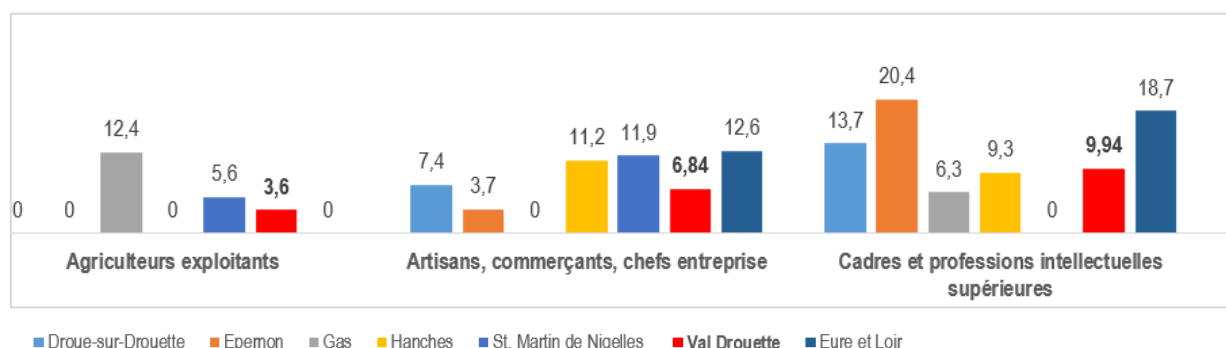
➤ *Evolution du nombre d'emplois sur le territoire de 2008 à 2019*

	2008	2013	2019
Droue-sur-Drouette	128	235	204
Epéron	4082	3683	3365
Gas	67	86	114
Hanches	442	507	462
St Martin de Nigelles	104	107	93
<b>Val Drouette</b>	<b>4823</b>	<b>4618</b>	<b>4238</b>
Eure et Loire	151642	149243	146219



La population du territoire du PLUI se distingue par une plus forte représentation des professions intermédiaires, 28% et d'employés (27,8). Par contre le département est plus représenté par des employés 35% et des ouvriers 22,3 %. La part des employés de la commune d'Hanches (47%) est supérieure à celle observée à l'échelle du territoire du PLUI.

*Répartition des emplois (en %) par catégories socioprofessionnelles en 2019*





	Droue-sur-Drouette	Epermon	Gas	Hanches	St Martin de Nigelles	Val Drouette	Eure et Loire
Agriculteurs exploitants	0	0	12,4	0	5,6	3,6	0
Artisans, commerçants, chefs entreprise	7,4	3,7	0	11,2	11,9	6,84	12,6
Cadres et professions intellectuelles supérieures	13,7	20,4	6,3	9,3	0	9,94	18,7
Professions intermédiaires	19,3	28,9	37,9	17,7	36,3	28,02	11,5
Employés	35,4	12,6	25,9	47	18	27,78	35
Ouvriers	24,2	34,4	17,5	14,8	28,2	23,82	22,3

## 2. Les objets de la modification

Le PLUI du Val-Drouette a été adopté le 14 mars 2019 par la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal peut évoluer via des procédures de modifications, si les adaptations ne remettent pas en cause les objectifs et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou n'engendrent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. La Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France a engagé une procédure de modification du PLUI du Val-Drouette, pour adapter :

- **le règlement graphique** : afin de réaliser quelques corrections concernant des erreurs matérielles, d'un linéaire commercial, d'un emplacement réservé...
- **le règlement écrit** afin d'intégrer quelques clarifications réglementaires.
- **Les OAP** afin d'intégrer quelques clarifications réglementaires.
- **les annexes du PLU**, en corrigeant le plan des contraintes, le plan de servitude...

### 2.1 Modification sur le Plan de zonage

#### 2.1.1 Erreur matérielle : autorisation de changement de destination au titre de l'article L151.11 du code de l'urbanisme

- Epernon

Extrait du plan de zonage opposable



Projet de modification



#### Objectifs de la modification :

Le bâti, situé sur la parcelle section AK 88, reporté en rouge identifié comme étant un bâtiment pouvant changer de destination n'étant pas le bon, une correction est nécessaire pour identifier à la place le bâtiment situé sur la parcelle section AK 89, pouvant changer de destination au titre de l'article L151.11 du code de l'urbanisme.

## 2.1.2 Erreur matérielle : correction de la Légende

- Dans la légende des plans de zonages, rajouter :
  - Les lisières des massifs boisés
  - Les zonages Ntvb.

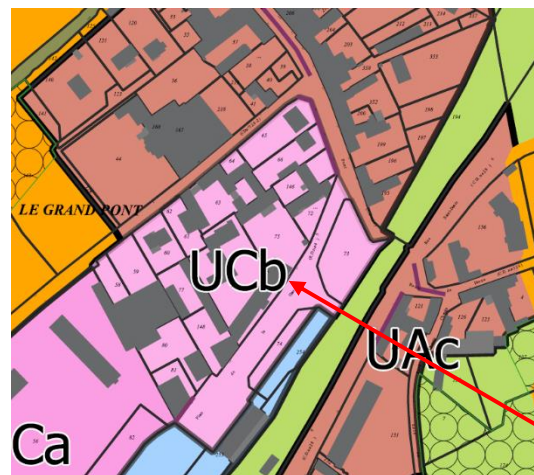
## 2.1.3 Changements concernant les linéaires commerciaux

- Epernon : suppression du linéaire commercial Place de la Gare et Rue du Grand Pont

Extrait du plan de zonage opposable



Projet de modification



### Objectifs de la modification :

En l'absence de commerces et activités Place de la Gare et Rue du Grand Pont, le linéaire commercial va être retiré.

- Epernon : suppression du linéaire commercial de la rue de Savonnière et création d'un deuxième linéaire commercial côté nord sur la rue des Grands Moulins

Extrait du plan de zonage opposable



Projet de modification



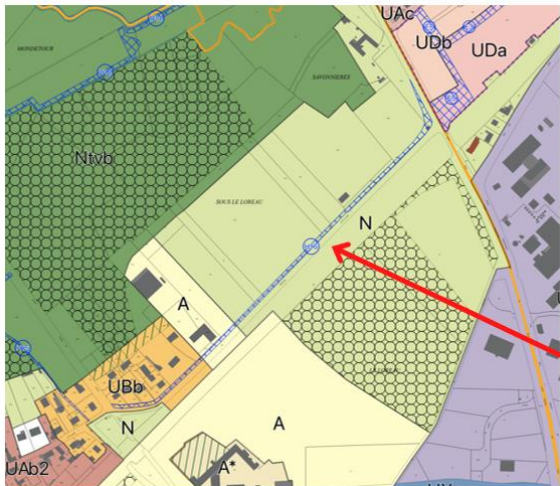
Objectifs de la modification :

En l'absence de commerces et activités sur la rue de Savonnière, le linéaire commercial va être retiré.  
Sur la rue des Grands Moulins, les commerces et activités sont présents de chaque côté de la voirie, un linéaire sera donc dessiné à chaque côté de la voirie.

**2.1.4 Suppression d'emplacement réservé**

➤ Hanches : Suppression de l'emplacement réservé H°16

Extrait du plan de zonage opposable



Projet de modification



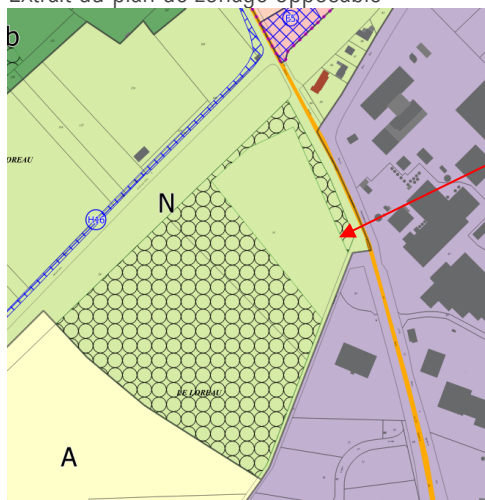
Objectifs de la modification :

A l'origine, l'emplacement réservé H16 était créé pour permettre l'élargissement de la voirie en lien avec un projet prévu rue de Mondétour. Aujourd'hui ce secteur est classé en zone N, cet emplacement réservé va être retiré.

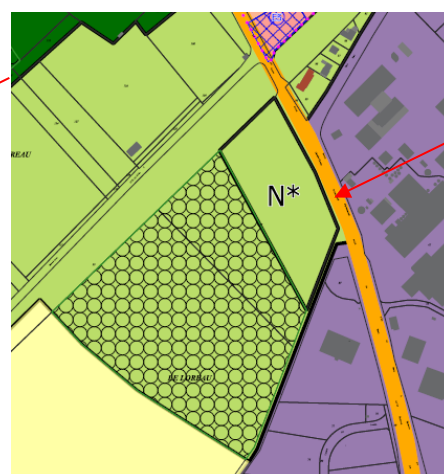
**2.1.5 Changements de zonage**

➤ Hanches : création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée)

Extrait du plan de zonage opposable



Projet de modification



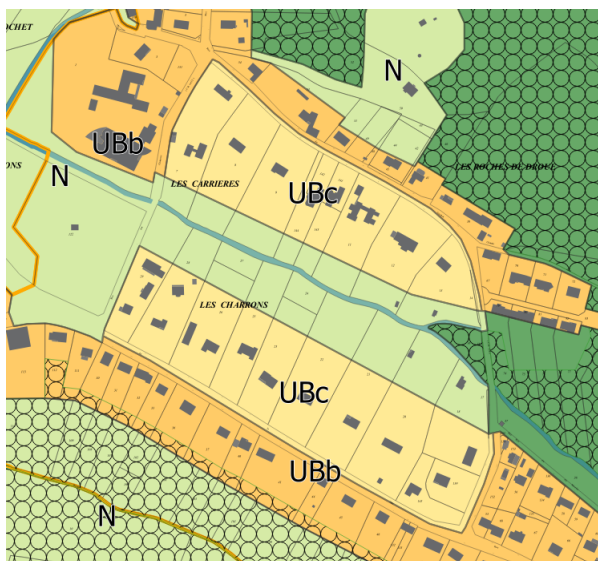
### Objectifs de la modification :

Création d'un STECAL au niveau du parking de SEALED AIR, situé sur la parcelle AV 57 afin de permettre la construction d'ombrières photovoltaïques. Le site qui est classé en zone N sera donc classé en zone N\* Et fera l'objet d'une description spécifique dans les annexes réglementaires du PLUi (pièce 4.2).

## 2.1.6 Levée de la protection de paysage instituée au titre des disposition de l'articles L151-23 du code de l'urbanisme

- Droue-sur-Drouette : suppression de la protection de paysage instituée au titre des disposition de l'articles L151-23 du code de l'urbanisme, sur le lotissement « Les Charrons »

Extrait du plan de zonage opposable



### Objectifs de la modification :

- Le lotissement dénommé « Les Charrons » se situe dans un secteur pavillonnaire, constituant un des extensions excentrées du village. Les parcelles du site sont relativement grandes, de densité plus faible que les autres secteurs de la commune, situées de part et d'autre de la rivière La Drouette et constituées de jardins paysagers. Les fonds de parcelle sont classés en zone N et étaient identifiés comme des « éléments du patrimoine à préserver » sur le fondement la protection instaurée par les articles L151-23. Dans le projet de modification du PLUi, ces zones ne seront plus identifiées comme éléments à préserver.
- Une requête a été déposée le 13 septembre 2019 par les propriétaires demandant la levée de la protection. La requête explique que même si cette protection s'applique à des espaces non bâtis ou des zones urbaines afin de contribuer à la qualité du cadre de vie en assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres, il ne faut pas que ça soit au détriment du bien-être des habitants.

Le 27 janvier 2022 le tribunal administratif d'Orléans a décidé que « les décisions des 14 mars 2019 et 13 juillet 2019 sont annulées en tant qu'elles instituent sur les parcelles situées rue du Crochet et rue de la Gare, classées en zone UBc, une protection comme éléments de patrimoine à préserver sur le fondement de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Aux termes de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme : « Si le juge administratif saisi de conclusions dirigées contre un schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme ou une carte communale, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'une illégalité entachant l'élaboration ou la révision

*de cet acte est susceptible d'être régularisée, il peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation et pendant lequel le document d'urbanisme reste applicable sous les réserves suivantes :*

*1° : En cas d'illégalité autre qu'un vice de forme ou de procédure, pour les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme, le sursis à statuer ne peut être prononcé que **si l'illégalité est susceptible d'être régularisée par une procédure de modification** prévue à la section 6 de chapitre III dit titre IV du livre I<sup>er</sup> et à la section 6 du chapitre III du titre V du livre I<sup>er</sup> : (...) ».*

## 2.2 Modifications sur le règlement écrit

### 2.2.1 Clarification réglementaire

#### ➤ Epernon

Extrait du règlement écrit opposable	Projet de modification
<p><u>Emprise au sol</u></p> <p><u>Zone UB : DISPOSITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>« Il peut être dérogé aux règles générales pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUI ne respectant pas les dispositions ci-dessus, pour des extensions limitées à 10m<sup>2</sup> d'emprise complémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLUI. »</p>	<p><u>Emprise au sol</u></p> <p><u>Zone UB : DISPOSITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>« Il peut être dérogé aux règles générales pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUI ne respectant pas les dispositions ci-dessus, pour des extensions limitées à 10m<sup>2</sup> d'emprise complémentaire par rapport à l'emprise de <b>l'ensemble des constructions</b> existantes à la date d'approbation du PLUI. »</p>
<p><u>Stationnement</u></p> <p><u>Zone UAa</u></p> <p>« Pour les commerces compris entre 100 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.»</p>	<p><u>Stationnement</u></p> <p><u>Zone UAa (EPERNON)</u></p> <p>« Pour les commerces compris entre 100 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place pour <b>60 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher.»</p>
<p><u>Aspect extérieur</u></p> <p><u>Zones UA, UB et UC</u></p> <p>« Les locaux accessoires (cf lexique) aux constructions principales et les extensions de construction (hormis les vérandas), visibles depuis les voies doivent être réalisés dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale ou à celle à laquelle ils se rattachent. »</p>	<p><u>Aspect extérieur</u></p> <p><u>Zones UA, UB et UC</u></p> <p>« Les locaux accessoires (cf lexique) aux constructions principales et les extensions de construction (hormis les vérandas), visibles depuis les voies doivent être réalisés <del>dans</del> des matériaux d'aspects identiques à la <b>en harmonie avec</b> la construction principale ou à celle à laquelle ils se rattachent. »</p>
<p><i>Objectifs de la modification : dans cet article, compte tenu de la nature de certains bâtis anciens dont les matériaux ne sont pas reproductibles, de même aspect.</i></p>	

#### ➤ Hanches

Extrait du règlement écrit opposable	Projet de modification
<p><u>Article 5.2 : Aspect des constructions</u></p> <p><u>Dans toutes les zones</u></p>	<p><u>Article 5.2 : Aspect des constructions</u></p> <p><u>Dans toutes les zones</u></p>

« Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates, tuiles mécaniques sans cotes de teinte vieillie non uniforme, petit moule ou d'aspect petit moule. »	« Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates, tuiles mécaniques <del>tuiles mécaniques sans cotes de teinte vieillie non uniforme</del> , petit moule ou d'aspect petit moule. »
<b>Objectifs de la modification : Cette modification permettra d'obtenir une bonne insertion ainsi qu'une harmonie dans les quartiers ou ce type de tuiles existe</b>	

➤ Droue-sur-Drouette, Gas et St Martin de Nigelle

Extrait du règlement écrit opposable	Projet de modification
<p><u>Zone UA</u></p> <p><u>Article 5.2 : Aspect des constructions</u></p> <p><u>Les toitures</u></p> <p>« <u>Formes de toitures</u> :</p> <p>Les toitures à pentes seront comprises entre 40 à 45° en UAa et 35 à 45° en UAv.</p> <p>Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes, et sur les annexes ou parties de constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> d'emprise.</p> <p>Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates, tuiles mécaniques sans cotes de teinte vieillie non uniforme, petit moule ou d'aspect petit moule. Les toitures peuvent également être végétalisées.</p> <p>En UAa et UAc, peuvent également être autorisés le zinc ou matériaux d'aspect similaires.</p> <p>En UAb 1 et 2, peuvent également être autorisés le chaume et le zinc ou matériaux d'aspect similaires. »</p>	<p><u>Zone UA</u></p> <p><u>Article 5.2 : Aspect des constructions</u></p> <p><u>Les toitures</u></p> <p>« <u>Formes de toitures</u> :</p> <p>Les toitures à pentes seront comprises entre 40 à 45° en UAa et 35 à 45° en UAv.</p> <p>Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes, et sur les annexes ou parties de constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> d'emprise.</p> <p>Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates, tuiles mécaniques sans cotes de teinte vieillie non uniforme, petit moule ou d'aspect petit moule. Les toitures peuvent également être végétalisées.</p> <p>En UAa et UAc, peuvent également être autorisés le zinc ou matériaux d'aspect similaires.</p> <p>En UAb 1 et 2, peuvent également être autorisés le chaume et le zinc ou matériaux d'aspect similaires.</p> <p><b>Dans les communes de Droue-sur-Drouette, Gas et St Martin de Nigelle, en UAv, pour les pentes de toit existants &lt; 35°, peuvent être autorisés le zinc ou matériaux d'aspect similaire »</b></p>
<b>Objectifs de la modification : Cette modification permettra d'obtenir une bonne insertion ainsi qu'une harmonie dans les quartiers ou ce type de tuiles existe</b>	

➤ Droue-sur Drouette

Extrait du règlement écrit opposable	Projet de modification
--------------------------------------	------------------------



<p><u>Zone UB</u></p> <p><u>Article 5.2 : Aspect des constructions</u></p> <p><u>Les toitures</u></p> <p>« <u>Formes de toitures</u> :</p> <p>Les toitures à pentes seront comprises entre 35 et 45° et seront généralement à deux pans.</p> <p>Une plus grande diversité dans le traitement des toitures pourra être autorisée pour les équipements collectifs et dans le cas d'un ensemble de constructions présentant une unité de conception architecturale, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.</p> <p>Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes, et sur les annexes.</p> <p>Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates, tuiles mécaniques sans cotes de teinte vieillie non uniforme, petit moule ou d'aspect petit moule. Le zinc et aspects similaires sont admis sauf à Droue sur Drouette. Les toitures peuvent également être végétalisées.</p> <p>En UBb, peuvent également être autorisées le chaume.»</p>	<p><u>Zone UB</u></p> <p><u>Article 5.2 : Aspect des constructions</u></p> <p><u>Les toitures</u></p> <p>« <u>Formes de toitures</u> :</p> <p>Les toitures à pentes seront comprises entre 35 et 45° et seront généralement à deux pans.</p> <p>Une plus grande diversité dans le traitement des toitures pourra être autorisée pour les équipements collectifs et dans le cas d'un ensemble de constructions présentant une unité de conception architecturale, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.</p> <p>Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes, et sur les annexes.</p> <p>Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates, tuiles mécaniques sans cotes de teinte vieillie non uniforme, petit moule ou d'aspect petit moule. Le zinc et aspects similaires sont admis. <b>A Droue-sur-Drouette, ils sont aussi autorisés sur les toitures existantes de pente &lt; 35 °.</b>»</p> <p>Les toitures peuvent également être végétalisées.</p> <p>En UBb, peuvent également être autorisées le chaume.</p>
<p><u>Objectifs de la modification</u> : Cette modification permettra d'obtenir une bonne insertion ainsi qu'une harmonie dans les quartiers ou ce type de tuiles existe</p>	

## 2.2.2 Constructibilité des terrains en drapeau

### ➤ Droue-sur-Drouette

Extrait du règlement écrit opposable	Projet de modification
<p><u>Chapitre 4.3. : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>En UBc :</p> <p>« Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement et d'au plus 30 m. »</p>	<p><u>Chapitre 4.3. : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>En UBc :</p> <p>« Les <b>nouvelles</b> constructions et <b>extensions de constructions existantes</b> devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement et d'au plus 30 m.</p>

	Dans le cas des constructions existantes, les locaux accessoires sont autorisés au-delà de 30 m de l'alignement. »
<p><i>Objectifs de la modification : Dans le chapitre 4.3 qui définit des principes d'organisation et d'implantation des constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, les règles générales énoncent qu'en zone UBc, « les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement et d'au plus 30 m. » Or, cette règle empêche les propriétaires de terrains en drapeau d'implanter sur cette zone des locaux accessoires, même si les dispositions particulières précisent que « dans le cas de locaux accessoires, ils pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m ».</i></p>	

## 2.2.3 Terrains voués à la division

### ➤ Droue-sur-Drouette

Extrait du règlement écrit opposable	Projet de modification
<p><u>Chapitre 4.3. : Implantation des constructions</u></p> <p>« En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots. »</p>	<p><u>Chapitre 4.3. : Implantation des constructions</u></p> <p>« En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots. »</p> <p>➤ La phrase va être rajoutée en début des chapitres 4.1. (emprise au sol) et 6.1. (Coefficient d'Espaces Végétalisés)</p>
<p><i>Objectifs de la modification : Il est nécessaire que ce point se retrouve au chapitre 4.1 sur l'emprise au sol maximale et au chapitre 6.1 sur le coefficient d'espaces végétalisés car ces deux points devraient également être appréciés au regard de chaque lot. En effet, la situation présente peut pénaliser, par exemple, ceux qui construisent en dernier dans un lotissement si le taux de végétalisation sur l'ensemble des terrains déjà construits n'est pas suffisant...</i></p>	

### ➤ Hanches

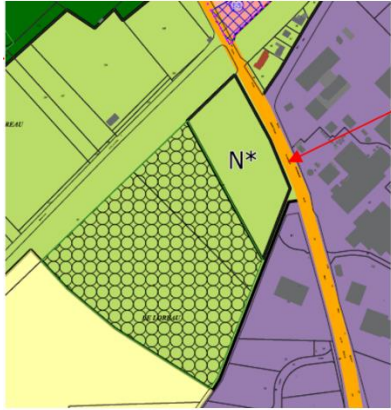
Extrait du règlement écrit opposable	Projet de modification
<p><u>Chapitre 4.3. : Implantation des constructions</u></p> <p>« En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots. »</p>	<p><u>Chapitre 4.3. : Implantation des constructions</u></p> <p>« En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots. »</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Phrase rajoutée en début du règlement des zones Ubb, 1Aub et 1Auc</li> </ul>
<p><i>Objectifs de la modification : la forme urbaine mise en œuvre en application de ce règlement doit est identique quelle que soit la nature du statut du foncier (copropriété, division).</i></p>	

## 2.3 Modification des annexes réglementaires

### 2.3.1 Compléter la description des STECAL

#### ➤ Hanches

Hanches	
	<p><u>Localisation</u> Parking de SEALED AIR Parcelle AV 57</p>
	<p><u>Vocations autorisées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stationnement</li> <li>- Ombrières photovoltaïques</li> </ul>

Objectifs de la modification :

Dans les annexes réglementaires du PLUi (pièce 4.2), il faut ajouter une description spécifique concernant la création d'un STECAL au niveau du parking de SEALED AIR, situé sur la parcelle AV 57, afin de permettre la construction d'ombrières photovoltaïques.

## 2.4 Modifications sur les OAP

### 2.4.1 Clarification des objectifs d'aménagement de l'OAP N°13 « Extension sud de la ZAE »

➤ Epernon et Droue-sur-Drouette

Extrait de l'OAP 13	Projet de modification
<p><u>Objectifs d'aménagement</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><u>Objectifs d'aménagement</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><del>Aucun accès ne pourra être pris sur la route départementale et</del> 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.</p>
<p><u>Objectifs de la modification</u></p> <p>Une étude de circulation a été menée dans le cadre des études pré-opérationnelles pour le développement de la zone Saint Anne. L'étude a démontré un fort risque de congestion du giratoire situé à proximité de l'Hyper U sans la réalisation d'un accès depuis la RD28. Il y a donc nécessité de créer un accès à la future zone par la route départementale RD28.</p>	

## 2.5 Modification sur les annexes :

### 2.5.1 Plan des SUP : erreur matérielle concernant les plans d'alignement

Objectifs de la modification :





Les plans d'alignement du Département qui ont été partiellement supprimés seront retracés.

### 2.5.2 Plan des SUP : erreur matérielle concernant la légende du périmètre captage eau potable AS1

➤ Droue-sur-Drouette

Extrait du plan de servitudes opposable

Projet de modification

 ASI : Servitudes relatives aux protections de captage d'eau potable (périmètre rapproché)	 ASI : Servitudes relatives aux protections de captage d'eau potable (périmètre immédiat)
 ASI : Servitudes relatives aux protections de captage d'eau potable (périmètre éloigné)	 ASI : Servitudes relatives aux protections de captage d'eau potable (périmètre rapproché)

Objectifs de la modification :

La légende de la carte 6.1 du PLUi sur les servitudes d'utilité publique de Droue-sur-Drouette mentionne par erreur un périmètre rapproché et un périmètre éloigné protégeant le puits de captage d'eau potable de La Chevalerie alors qu'il s'agit d'un **périmètre immédiat et d'un périmètre rapproché**, aucun périmètre éloigné n'ayant été défini autour de ce puits (arrêté ARS-AEP-01-11-2019 du 21 novembre 2019 et arrêté de la communauté de communes des Portes Euréliennes n° 2020-012 du 14 avril 2020).

### 2.5.2 Pièces écrites des SUP : ajout d'un arrêté préfectoral

➤ Epernon

Le PLUi va intégrer l'arrêté préfectoral du 21 novembre 2019 déclarant d'utilité publique le périmètre de captage de la Chevalerie.

Objectifs de la modification :

L'Arrêté n°ARS-AEP-01-11-2019 :

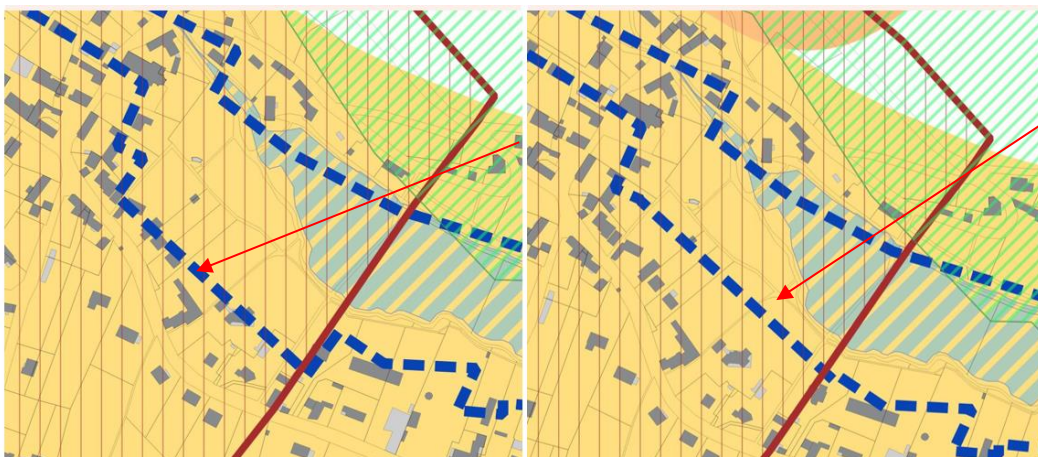
- Déclare d'utilité publique la dérivation des eaux souterraines induite par l'exploitation en vue de l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine du captage de « La Chevalerie », sur la commune de Droue-sur-Drouette,
- Déclare d'utilité publique les périmètres de protection dudit captage,
- Autorise la distribution de l'eau en vue de la consommation humaine.

### 2.5.3 Plan des contraintes : modification du périmètre de la zone inondable

➤ Droue-sur-Drouette

Extrait du plan des contraintes opposable

Projet de modification



Objectifs de la modification :

A la fin des années 2020, il a été remarqué que la zone à risque d'inondation du PLUi forme un crochet sur les parcelles du 3 au 17 rue de Chaleine. Cette zone englobe, en partie ou entièrement, certaines habitations. Il a été avéré que les eaux ne sont jamais montées au-dessus de la limite de la zone naturelle actuelle (les parcelles AK13, AK14, AK15 et AK22). Le plan de contraintes ne reflétant pas la réalité par rapport au contexte topographique des lieux et aux faits historiques (cruée de la Drouette depuis des dizaines d'années, inondation de 2016). Plusieurs constructions principales se retrouvent en partie situées dans ladite zone à risque d'inondation.

Une modification du périmètre de la zone inondable permettrait de lever cette erreur d'appréciation faite lors du passage du POS au PLUi et de clarifier la situation.

➤ Gas

Extrait du plan des contraintes opposable

Projet de modification



Objectifs de la modification :

Correction du périmètre de la zone inondable sur le plan des contraintes en prenant en compte les suggestions de la commune de Gas qui a présenté la réalité portant sur la délimitation de la zone à risque d'inondation comme avérée en Mai 2016.

**2.5.4 Plan des contraintes : modification du périmètre des zones sensible au retrait-gonflement**

Objectifs de la modification :

- Sur le plan des contraintes : le périmètre des zones sensible au retrait-gonflement des sols argileux a été actualisé par le BRGM. Le plan sera actualisé.
- Dans le règlement écrit : le règlement écrit fera référence à l'adresse du site du BRGM.

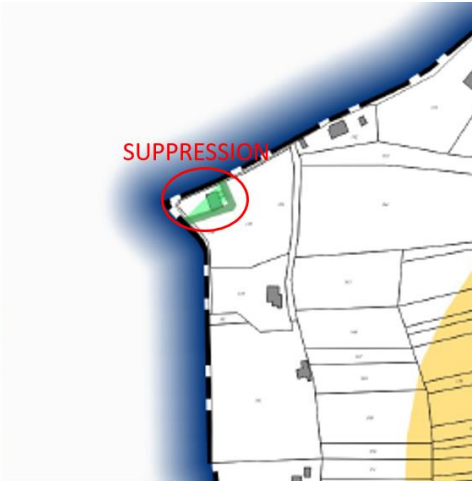
## 2.5.5 Plan des contraintes : Erreur matérielle

### ➤ Hanches

Extrait du plan des contraintes opposable



Projet de modification



Objectifs de la modification :

Une correction est nécessaire car la parcelle section BA185 située rue des Vignes ne comporte aucune cavité.

## 2.5.6 Plan S.P.R. (site patrimonial remarquable, anciennement APAV) d'Epernon : modifications

### ➤ Parcelles AC 309

Extrait du plan PPMV opposable



Projet de modification



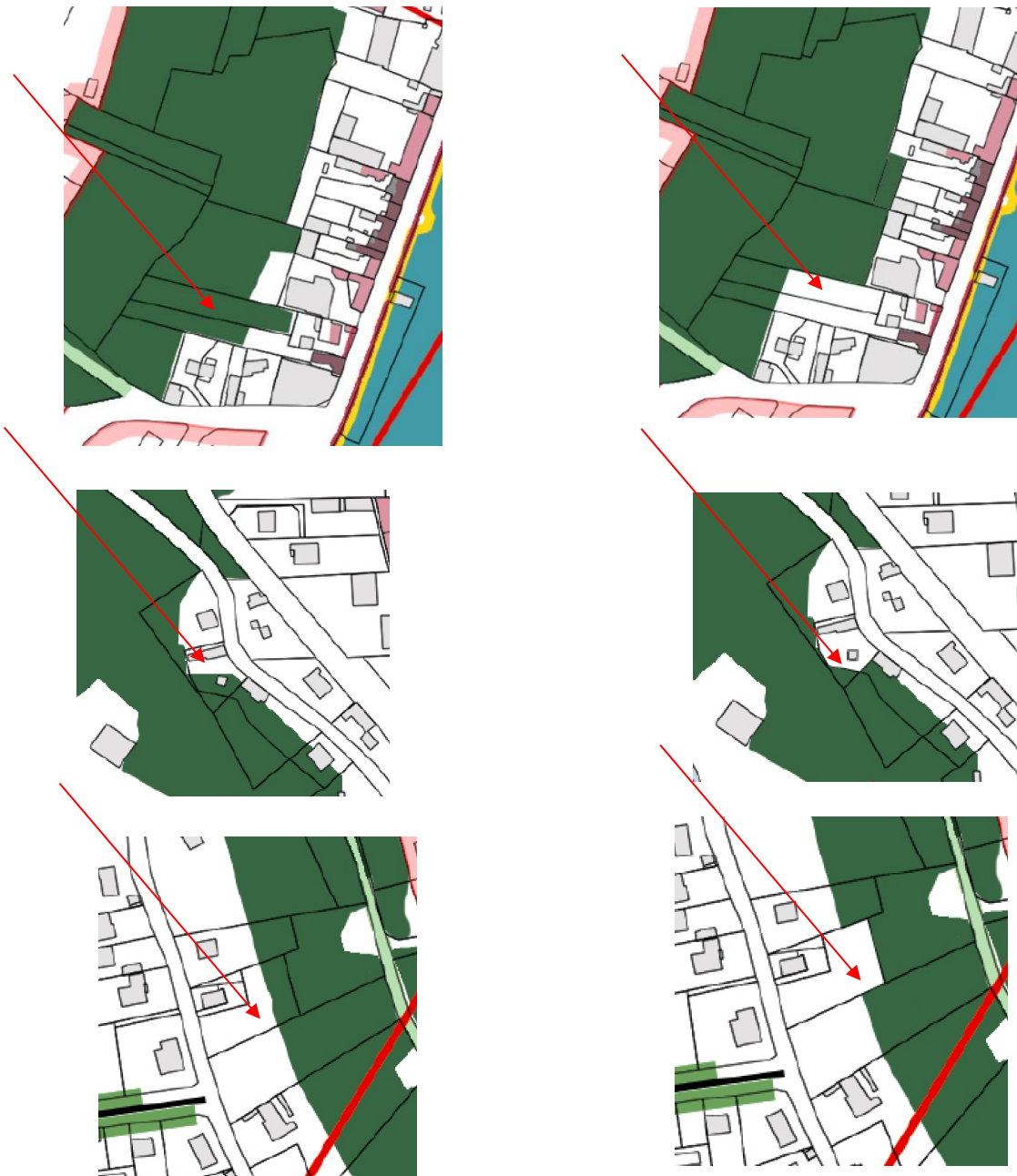
Objectifs de la modification :

Une partie de la parcelle AC309 (5290m<sup>2</sup>) est située en zone UAC du PLUi, donc constructible. Cependant sur l'ensemble du terrain est inscrite, au titre du périmètre Plan de Protection et de Mise en Valeur (PPMV) du SRP, sous la mention « jardin à préserver et mettre en valeur ». Pour permettre cette de rester zone constructible une correction est nécessaire pour limiter l'étendu du « tracé jardin à préserver » au PPMV à ce qui correspond à la zone N du PLUi.

➤ Parcelles AH 205, 323, 215, 217 et 332

Extrait du plan du PPMV opposable

Projet de modification



Objectifs de la modification :

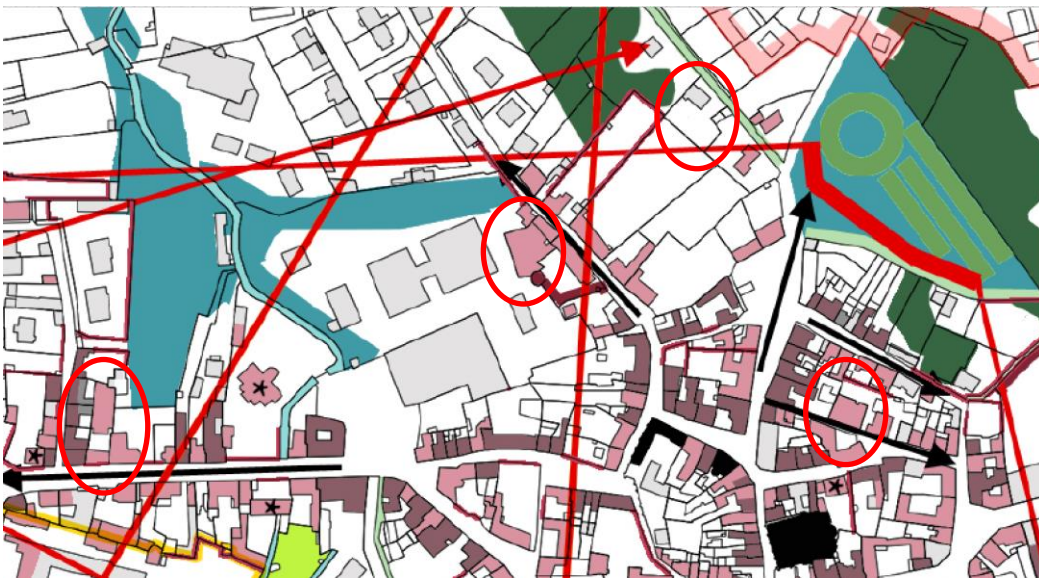


Certaines parcelles sont situées à la lisière de l'espace forestier surplombant la rue du Prieuré Saint Thomas. Elle est marquée à la fois par la limite des espaces boisés classés du PLU et par celles des espaces boisés à protéger du PPMV. Comme ces deux limites d'espaces de protections ne se superposent pas, une correction est proposée pour faire correspondre sur les parcelles AH 205, 323, 215, 217 et 332 les « espaces boisés à conforter » et préserver sur le plan du PPMV avec les Espaces Boisés Classés tels qu'inscrits au PLU du Val de Drouette.

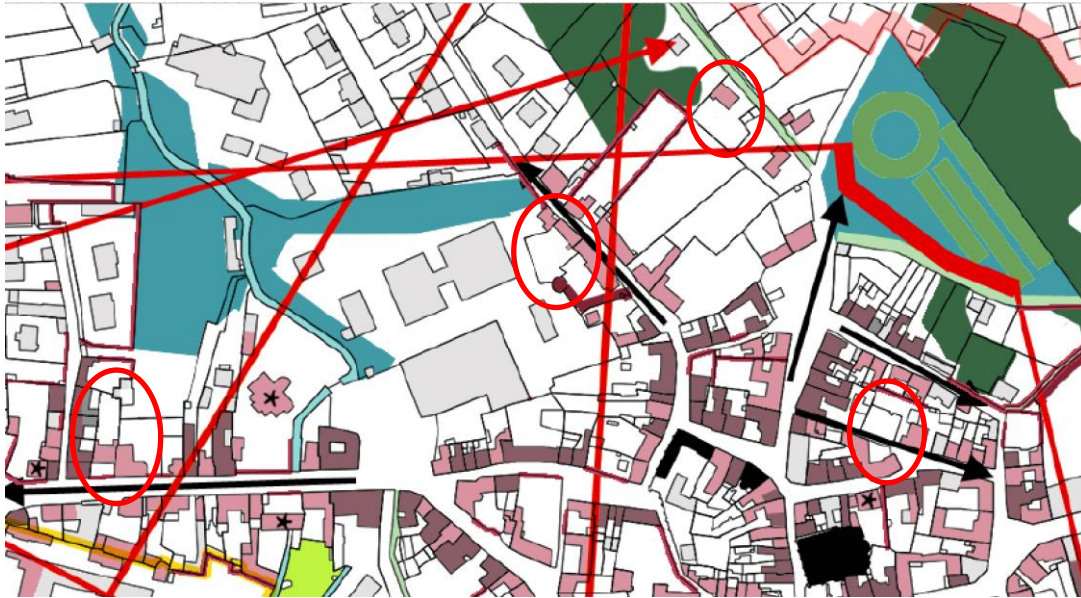
## 2.5.6 Plan APAV / Plan de Protection et de Mise en Valeur (PPMV) d'Epernon : erreurs matérielles

### ➤ Parcelles AC133, AE314, AC100, AE277

Extrait du plan du PPMV opposable



Projet de modification



Objectifs de la modification :

Correction de certaines erreurs matérielles

- Un bâti marqué en blanc est entouré d'espaces de terrains nus inscrits en rose répertoriés comme « bâtis anciens d'intérêt patrimonial à conserver ou restaurer ».
- Le terrain nu est marqué en rose (bâtis anciens d'intérêt patrimonial à conserver ou restaurer).
- L'arrière du terrain nu est marqué en rose (bâtis anciens d'intérêt patrimonial à conserver ou restaurer).
- Terrain non construit marqué en rose (bâtis anciens d'intérêt patrimonial à conserver ou restaurer).

## 3. Incidences de la modification

### 3.1 Compatibilité et respect du cadre législatif

#### Les principes généraux du Code de l'Urbanisme :

Le Code de l'Urbanisme énonce les principes généraux et grandes orientations que doivent respecter les documents d'urbanisme et notamment les PLU :

- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux
- la maîtrise des besoins de déplacements
- la préservation de la qualité de l'Air, de l'Eau, du sol et des sous-sols; des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages...
- la prévention des risques divers qui concernent le territoire.
- la présente modification du PLUI ne remet pas en cause ces principes.

#### Les documents supra-communaux :

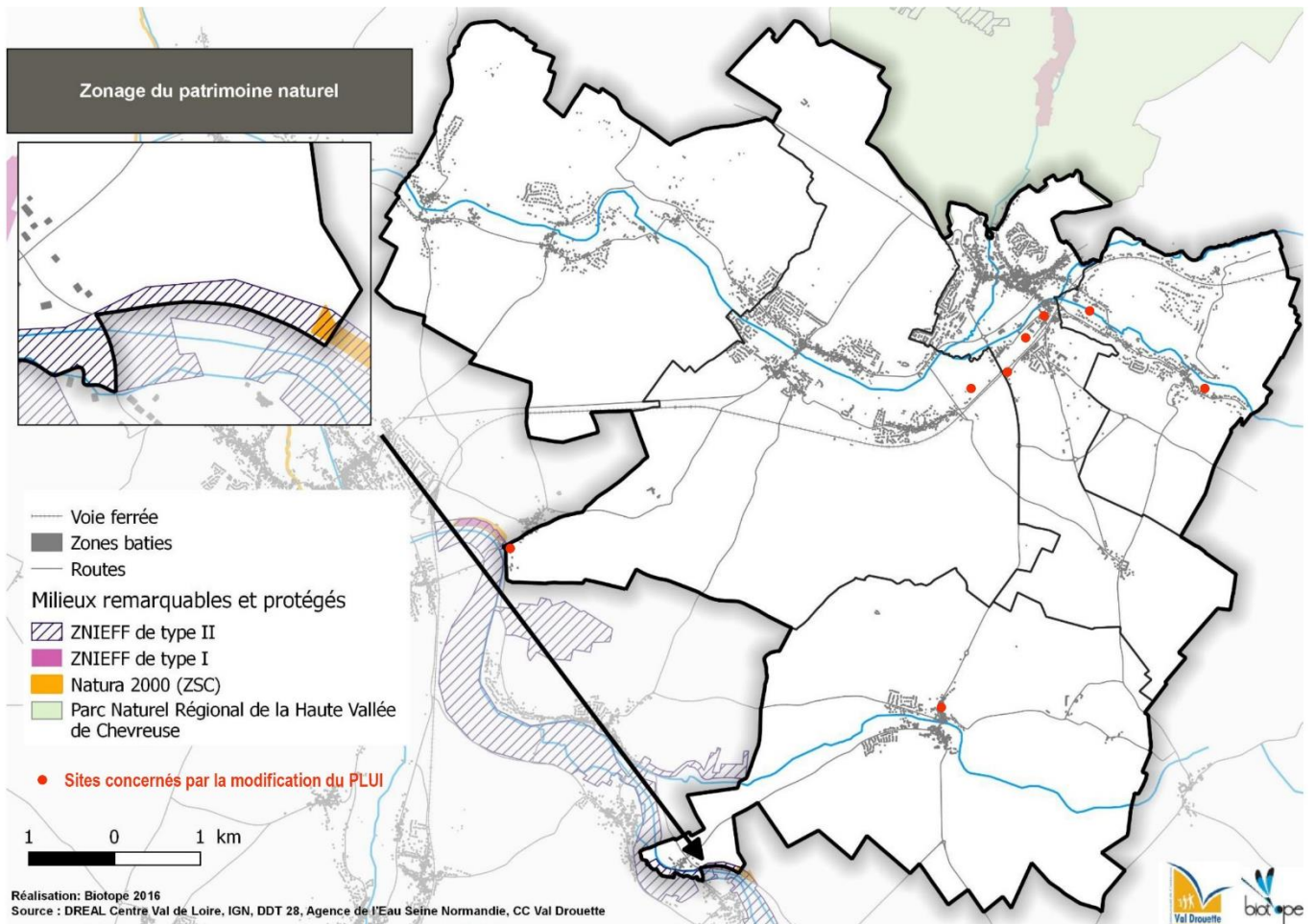
La modification ne contredit aucun document supra-communal (SCoT, SDAGE, etc.) compte tenu de ses objets.

#### Les servitudes d'utilité publique :

Les servitudes et contraintes particulières sont prises en compte et respectées dans le cadre des adaptations du PLUI.

### 3.2 Impacts de la modification

Bien que le territoire présente un certain nombre d'enjeux environnementaux, aucun n'est affecté par ce projet de modification du PLUI. En effet, le positionnement des secteurs concernés par la modification se trouve à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, sur des terrains de faible intérêt écologique et bénéficiant des réseaux (viaire, eau potable, etc.) ce qui limite fortement l'impact environnemental.



Globalement, au regard des incidences potentielles des objets de la modification, aucun impact négatif notable pour l'environnement n'a été retenu pour le projet de modification du PLUI Val Drouette.