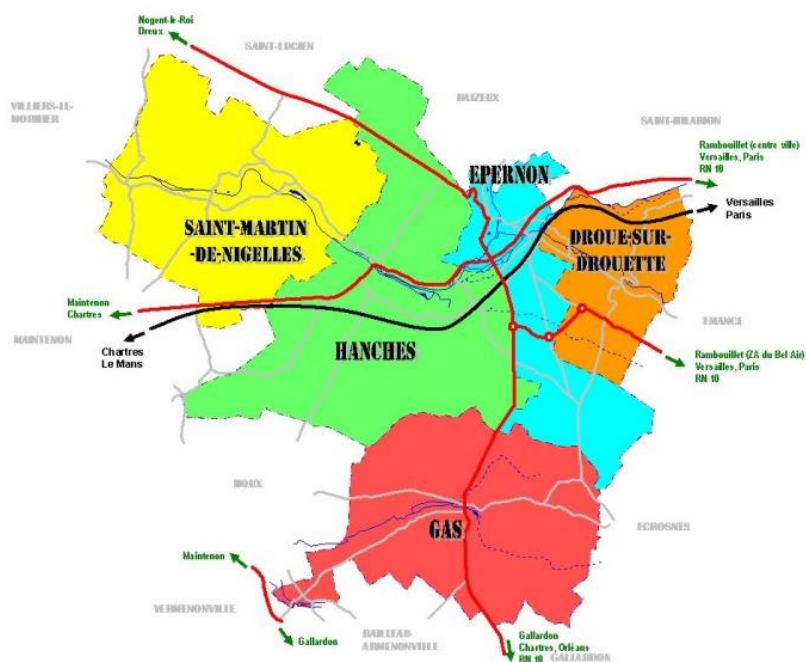


CONTEXTE ET TERRITOIRE

Par délibération du 19 Février 2015, la communauté de communes du Val Drouette a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme, sur les 5 communes du territoire.

Depuis fin 2015, les élus ont travaillé sur l'état des lieux du territoire, ses enjeux en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement afin d'élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Cette pièce essentielle du PLUI donne les grands axes du projet de territoire pour les 10 à 15 prochaines années.

Avant de débattre sur ces orientations, les élus de la communauté souhaitent vous présenter l'avancée des réflexions.



QU'EST-CE QUE LE PLUi ?

Le plan local d'urbanisme (PLUI) est un document de planification qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI), établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement pour les 10 ou 15 prochaines années, et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

UN DIAGNOSTIC

DES BESOINS ET DES ENJEUX

UN PROJET DE TERRITOIRE (PADD)

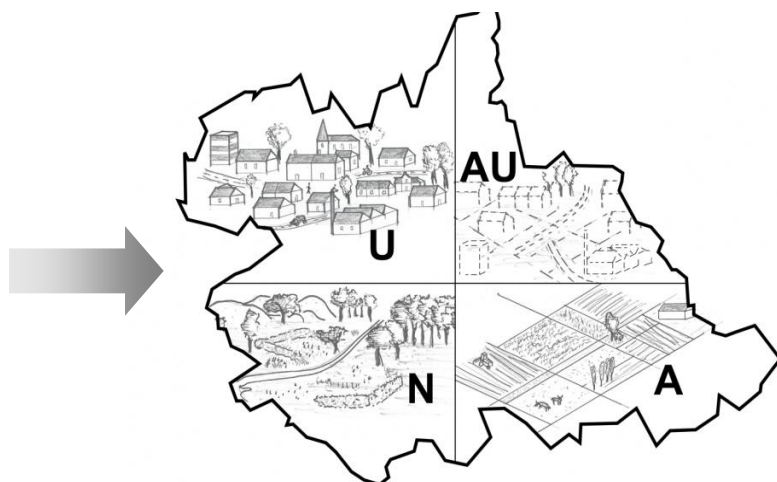


DES PRESCRIPTIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Zonage et règlement de construction

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Annexes diverses



UNE IDENTITE TERRITORIALE

UNE DYNAMIQUE ATTRACTIVE

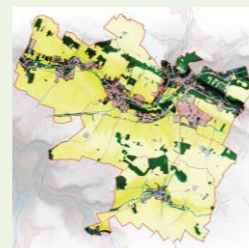
UNE CONSCIENCE ECO-RESPONSABLE

A
T
O
U
T
S

Ses paysages,

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

Cette configuration offre un panel de paysages où dominent des paysages vallonnés de polyculture, des coteaux alternant boisements (spontanés ou sylvicoles) et prairies ouvertes, et des silhouettes urbanisées, relativement denses dans la ville-centre et minérales en ville et dans les villages.



Son armature urbaine,

Conçue « en chapelet » sur la Drouette, l'urbanisation s'est peu à peu étirée avec le développement des réseaux de transports (départementales et voie ferrée) puis épaissie pour gagner les coteaux. Gas fait figure à part puisque développée à partir de l'activité rurale du plateau. Cette armature est aujourd'hui organisée en :

- 1 ville-centre « historique » et « urbaine » = Epernon
- 1 pôle secondaire complémentaire = Hanches
- 3 villages = Droue s/D., St Martin de Nigelles et Gas. Ils offrent 3 « facettes » différentes de l'environnement rural du territoire.



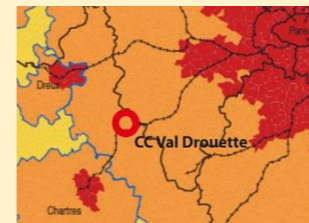
Ses patrimoines,

Diverses époques, divers milieux sont perceptibles et illustrés par des traces remarquables : cœur historique d'Epernon, hautement patrimonial valant un classement en AVAP, les formes traditionnelles des bourgs et villages encore bien présentes et d'autres éléments identitaires (fours, château d'eau, silos, etc.)

L'influence francilienne

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

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



Un profil socio-démographique dynamique

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

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



Le 3ème pôle économique eurélien

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

La présence d'un parc d'activités de plus 160ha (70 entreprises et plus de 3 100 emplois) fait du Val Drouette le 3ème pôle économique du département.

Les qualités et l'intensité des actions en faveur des entreprises ont contribué au maintien d'activités industrielles et au développement économique. Elles doivent rester une priorité dans les interventions de la CCVD (développement des liens vers la gare, interventions sur les espaces publics, mise à disposition d'un potentiel adapté, etc.)

E
N
J
E
U
X

Préserver les milieux naturels et les espaces ruraux et agricoles

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

Intégrer les coupures paysagères

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

Limiter le mitage urbain

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

Accompagner les évolutions du territoire via des OAP sur les secteurs à enjeux ou à projets

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

Limiter les évolutions non souhaitables

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

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

Poursuivre la diversification des logements et des activités

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

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

Economiser le foncier et revoir les potentiels d'urbanisation

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

Adapter les formes urbaines à construire

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

Un engagement en faveur de l'environnement

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

Une ouverture sur l'éco-innovation



Par ailleurs, des démarches innovantes de développement urbain et de gestion environnementale ont été engagées : « éco-quartier » sur la ZAC d'Epernon, recherche de formes urbaines diverses avec la DREAL, maîtrise consommation foncière, intérêt pour le développement et l'encadrement d'énergies renouvelables,...

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

Une gouvernance pour tous

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

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

Des ressources menacées

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

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

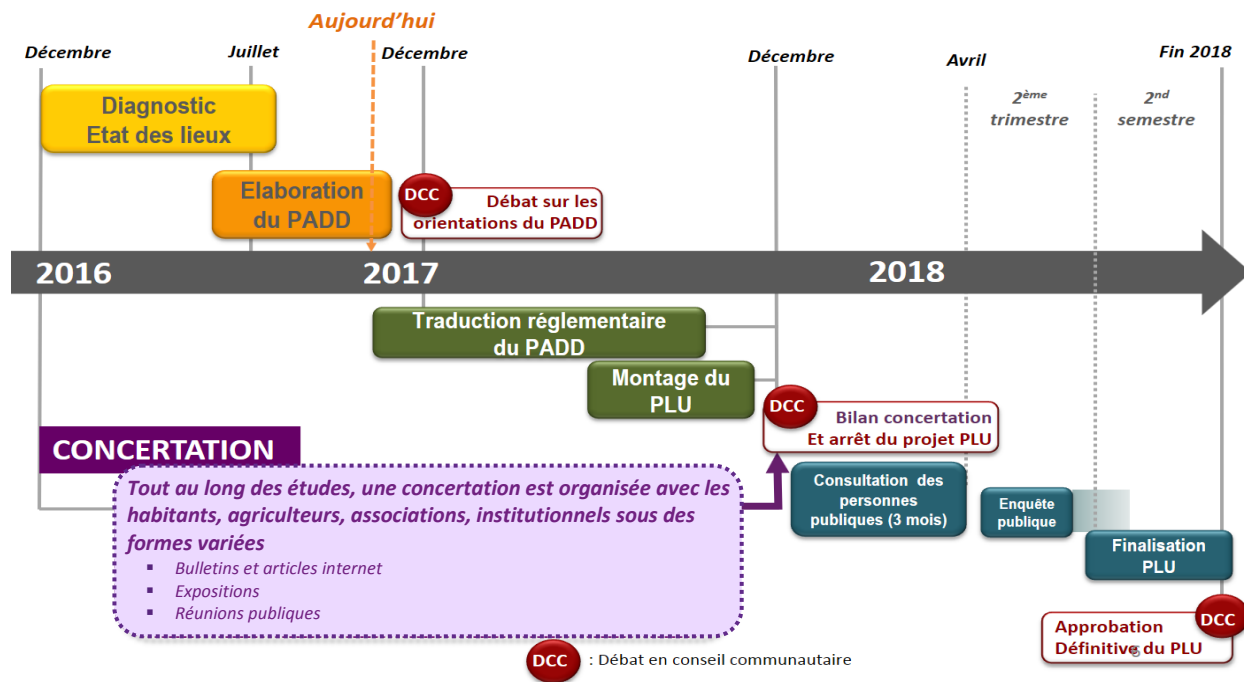
Des risques présents à maîtriser

Plusieurs facteurs de risques et nuisances sont à limiter :

- Les risques liés à la structure des sols et sous-sols, à la présence de cavités souterraines et argiles,
- Les incidences du ruissellement et des remontées de nappes engendrant des risques d'inondations dans les vallées mais également sur le plateau,
- Les activités polluantes ou risques
- Les nuisances sonores liées principalement aux infrastructures (voie ferrée et voies départementales à grande circulation)
- Etc.

Des équilibres socio-environnementaux à anticiper

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



CONCERTATION

au long de la procédure

Dès maintenant

Nous vous donnons rendez-vous

Pendant toute la durée des études, une concertation avec la population, les « forces vives » et les usagers du territoire est organisée sous différentes formes définies en conseil communautaire :

- mise à disposition d'un registre à l'accueil de la communauté de communes et dans chaque mairie
- parutions régulières d'information aux habitants (bulletins municipaux, autres publications et sites internet)
- expositions à la communauté de communes et dans chaque mairie
- réunions publiques au cours de la procédure

Ainsi, vous êtes invités à participer à l'élaboration et à vous exprimer sur ce document important pour notre territoire.

- **à UNE EXPOSITION PERMANENTE**
à partir du 7 Novembre 2016 au siège de la communauté de communes du Val Drouette
- **à UNE EXPOSITION « TOURNANTE »**
dans les mairies de chaque commune :
 - Du 7 au 12 Novembre en mairie de GAS
 - Du 14 au 19 Novembre en mairie de DROUE^s/D.
 - Du 21 au 26 Novembre en mairie de SAINT MARTIN DE N.
 - Du 28 Novembre au 3 décembre en mairie de HANCHES
 - Du 5 au 10 décembre en mairie d'EPERNON
- **à une REUNION PUBLIQUE**
le 6 DECEMBRE 2016 à 20 heures,
salle de la Savonnière à EPERNON