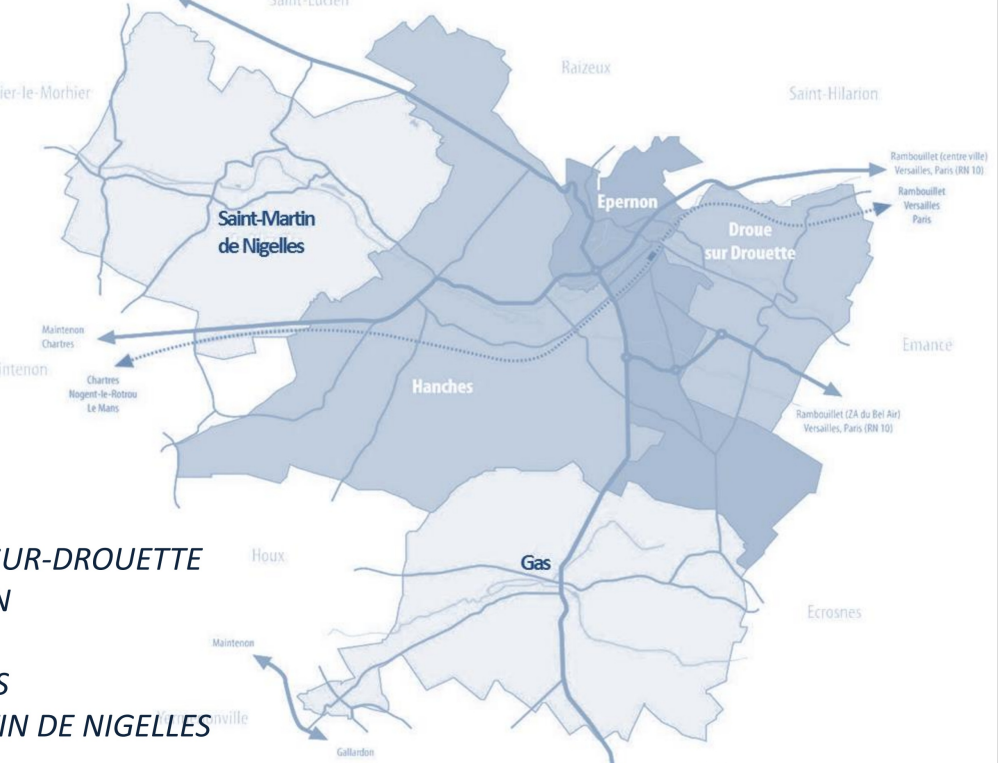


PLUI

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

5-1

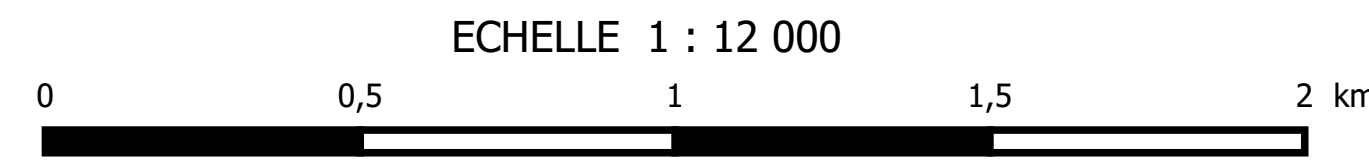
REGLEMENT GRAPHIQUE  
- Plan général -



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

Document approuvé en Conseil Communautaire du 20 novembre 2025

SIAMURBA  
urbanisme



Légende :

Prescriptions :

- ★

Eléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151.19 du CU
- Eléments bâtis pouvant changer de destination au titre de l'article L.151.11 du CU
- Eléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151.19 du CU
- Eléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151.23 du CU
- Emplacements réservés
- Espaces boisés classés
- Secteur à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Terrains cultivés à protéger
- Zones humides avérées
- Zones tampons inconstructibles autour des réservoirs de biodiversité
- Marge de recul d'une zone Nivb
- Linéaires marchands à préserver
- Marge de recul inconstructible

Zonages :

Zones à urbaniser :

- 1AUb : Secteur de développement urbain à vocation résidentielle dominante
- 1AUC : Secteur de développement urbain à vocation résidentielle dominante
- 1AUX : Secteur de développement urbain à vocation économique
- 2AU : Secteur de développement urbanisable à long terme

Zonage agricole :

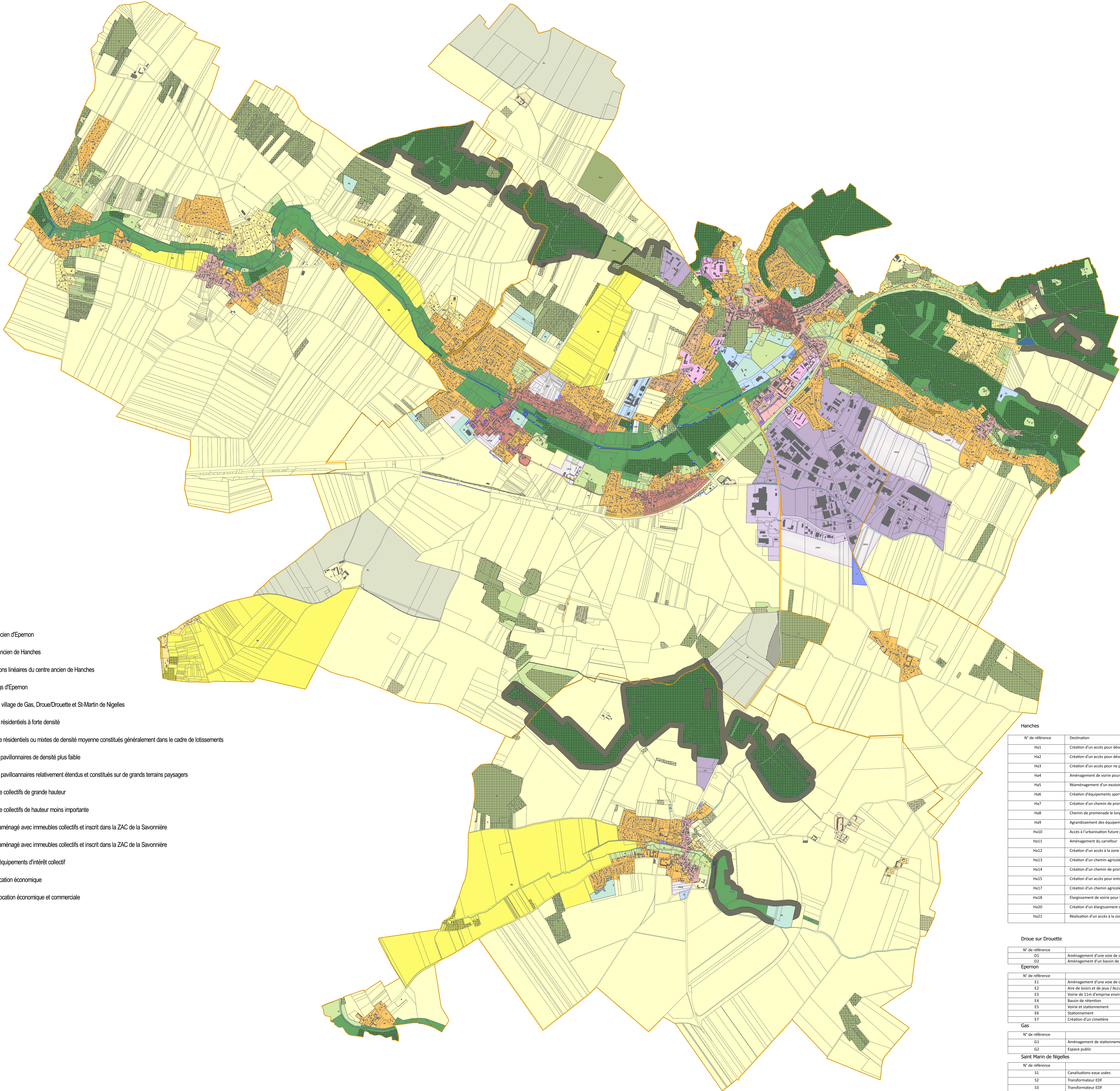
- A : Secteur d'activités agricoles
- A\* : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en milieu agricole
- Ac : Secteur d'exploitation de carrières
- Ap : Secteur agricole inconstructible pour préserver les paysages et perspectives

Zones naturelles :

- N : Secteur naturel
- N\* : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en milieu naturel
- NL : Secteur naturel à vocation de sports, loisirs et activités de plein-air
- Npo : Secteur naturel, généralement pollué, pouvant accueillir des aménagements et installations destinés à leur remise en état et au développement d'énergies renouvelables
- Nivb : Secteur naturel à protéger participant à la trame verte et bleue du territoire

Zones urbaines :

- UAa : Coeur ancien d'Epéron
- UAb1 : Coeur ancien de Hanches
- UAb2 : Extensions linéaires du centre ancien de Hanches
- UAc : Faubourgs d'Epéron
- UAv : Coeur de village de Gas, Droue/Drouette et St-Martin de Nigelles
- UBa : Secteurs résidentiels à forte densité
- UBb : Ensemble résidentiels ou mixtes de densité moyenne constitués généralement dans le cadre de lotissements
- UBc : Secteurs pavillonnaires de densité plus faible
- UBd : Secteurs pavillonnaires relativement étendus et constitués sur de grands terrains paysagers
- UCa : Ensemble collectifs de grande hauteur
- UCb : Ensemble collectifs de hauteur moins importante
- UDa : Secteur aménagé avec immeubles collectifs et inscrit dans la ZAC de la Savonnière
- UDb : Secteur aménagé avec immeubles collectifs et inscrit dans la ZAC de la Savonnière
- UL : Secteur d'équipements d'intérêt collectif
- UX : Zone à vocation économique
- UXa : Zone à vocation économique et commerciale



| Hanches         |                                                                                                       |            |              |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| N° de référence | Destination                                                                                           | Superficie | Bénéficiaire |
| Ha1             | Création d'un accès pour désenclaver le lotissement et accéder à la zone de loisirs                   | 70m²       | Commune      |
| Ha2             | Création d'un accès pour désenclaver le cœur de village et créer une promenade                        | 3525m²     | Commune      |
| Ha3             | Création d'un accès pour ne pas enclaver le cœur d'îlot                                               | 430m²      | Commune      |
| Ha4             | Aménagement de voirie pour faciliter l'accès à l'urbanisation future                                  | 305m²      | Commune      |
| Ha5             | Réaménagement d'un exutoire pour les eaux pluviales                                                   | 480m²      | Commune      |
| Ha6             | Création d'équipements sportifs et de loisirs                                                         | 1600m²     | Commune      |
| Ha7             | Création d'un chemin de promenade le long de la rivière                                               | 3315m²     | Commune      |
| Ha8             | Chemin de promenade le long du canal                                                                  | 1330m²     | Commune      |
| Ha9             | Agrandissement des équipements collectifs en particulier école et mairie, création voirie et accès    | 3750m²     | Commune      |
| Ha10            | Accès à l'urbanisation future pour la désenclaver                                                     | 315m²      | Commune      |
| Ha11            | Aménagement du carrefour                                                                              | 85m²       | Commune      |
| Ha12            | Création d'un accès à la zone d'urbanisation future                                                   | 1565m²     | Commune      |
| Ha13            | Création d'un chemin agricole pour faciliter la circulation des engins agricoles                      | 3170m²     | Commune      |
| Ha14            | Création d'un chemin de promenade et aménagement d'ouvrages hydrauliques                              | 8075m²     | Commune      |
| Ha15            | Création d'un accès pour entretien du fossé dans le champ situé le long de l'avenue du Loreau         | 950 m²     | Commune      |
| Ha17            | Création d'un chemin agricole pour faciliter la circulation des engins agricoles                      | 1850m²     | Commune      |
| Ha18            | Elargissement de voirie pour l'accès à la zone à urbaniser du Paty                                    | 195m²      | Commune      |
| Ha20            | Création d'un élargissement du chemin de la Ferme de la Croix vers le secteur à projet du futur lycée | 635m²      | Commune      |
| Ha21            | Réalisation d'un accès à la zone UL                                                                   | 465m²      | Commune      |

| Droue sur Drouette |                                                       |            |              |
|--------------------|-------------------------------------------------------|------------|--------------|
| N° de référence    | Destination                                           | Superficie | Bénéficiaire |
| D1                 | Aménagement d'une voie de circulation douce           | 50m²       | Commune      |
| D2                 | Aménagement d'un bassin de rétention d'eaux pluviales | 7250m²     | Commune      |

| Epéron          |                                                |            |              |
|-----------------|------------------------------------------------|------------|--------------|
| N° de référence | Destination                                    | Superficie | Bénéficiaire |
| E1              | Aménagement d'une voie de circulation douce    | 1580m²     | Commune      |
| E2              | Aire de loisirs et de jeux / Accueil du public | 3194m²     | Commune      |
| E3              | Voie de 11m d'emprise enrobée                  | 2900m²     | Commune      |
| E4              | Bassin de rétention                            | 2000m²     | Commune      |
| E5              | Voie et stationnement                          | 3250m²     | Commune      |
| E6              | Stationnement                                  | 1125m²     | Commune      |
| E7              | Création d'un cimetière                        | 17410m²    | Commune      |

| Gas             |                               |            |              |
|-----------------|-------------------------------|------------|--------------|
| N° de référence | Destination                   | Superficie | Bénéficiaire |
| G1              | Aménagement de stationnements | 1265m²     | Commune      |
| G2              | Espace public                 | 3415m²     | Commune      |

| Saint Martin de Nigelles |                          |            |              |
|--------------------------|--------------------------|------------|--------------|
| N° de référence          | Destination              | Superficie | Bénéficiaire |
| S1                       | Canalisations eaux usées | 2640m²     | Commune      |
| S2                       | Transformateur EDF       | 25m²       | Commune      |
| S3                       | Transformateur EDF       | 100m²      | Commune      |