



Modification du Plan Local d'Urbanisme Evaluation Environnementale

Janvier 2023



**PLU approuvé le 26 septembre 2012
Modifié les 1er avril 2015, 8 février 2017, 20 décembre 2017 et 24 mars 2021**

**5ème modification du Plan Local d'Urbanisme,
à procédure de droit commun approuvé le 12 avril 2023**

SOMMAIRE

I.	Présentation générale de la procédure de modification du PLU	4
A.	Pourquoi une modification du PLU de Vernouillet ?	4
B.	Pourquoi une évaluation environnementale ?	4
II.	Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale	5
III.	Eléments de contexte	6
A.	La modification du règlement de la zone UXb	6
B.	La modification du règlement graphique	9
IV.	Etat Initial de l'Environnement (EIE)	11
A.	Topographie et hydrographie	11
B.	Contexte environnemental	13
1.	Un cadre environnemental peu sensible dans un contexte industriel et agricole	13
2.	La Trame Verte et Bleue	15
3.	Un terrain aujourd'hui valorisé par l'agriculture	19
C.	Paysage et patrimoine	20
D.	Les risques naturels et technologiques	23
1.	Les risques naturels	23
2.	Les risques technologiques	24
E.	Transports et mobilité	28
F.	Ressources et usages	32
1.	Assainissement des eaux usées	32
2.	Gestion des eaux pluviales	33
3.	Alimentation en eau potable	34
4.	Energie	36
G.	Constats et enjeux	37
V.	Analyse des incidences de la modification sur l'environnement	39
VI.	Etude d'incidences Natura 2000	61
A.	La Zone Spéciale de Conservation « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents »	63
B.	La Zone de Protection Spéciale « Forêts et étangs du Perche »	63
C.	Incidences potentielles sur les sites Natura 2000	64
VII.	Analyse de la compatibilité de la modification avec les documents de portée supérieure	65
A.	SDAGE Seine-Normandie 2022-2027	66
B.	SRADDET Centre Val de Loire	68
C.	SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux	70
VIII.	Dispositifs de suivi	74
IX.	Conclusion	74
X.	Résumé non technique	76
A.	Présentation générale de la procédure de modification du PLU	76
1.	Pourquoi une modification du PLU de Vernouillet ?	76
2.	Pourquoi une évaluation environnementale ?	76
B.	Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale	77
C.	Etat Initial de l'Environnement	78
D.	Analyse des incidences de la modification sur l'environnement	80
E.	Etude d'incidences Natura 2000	80
F.	Analyse de la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure	82
G.	Indicateurs de suivi	83
H.	Conclusion	83
XI.	Annexes	85

I. Présentation générale de la procédure de modification du PLU

A. Pourquoi une modification du PLU de Vernouillet ?

La commune de Vernouillet dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2012. Ce PLU a fait l'objet de 4 modifications.

Cette procédure de modification est utilisée dans les cas où les changements ne nécessitent pas une révision du plan d'urbanisme. Cela peut être le cas, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, lorsqu'une commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet ne faisant pas partie de ces cas de figure, une révision n'est pas nécessaire.

Aujourd'hui, deux évolutions sont prévues attenantes à une procédure de modification. Ces évolutions sont les suivantes (et seront précisées dans les parties suivantes) :

- La modification du règlement écrit du PLU de la zone UXb,
- La modification du règlement graphique du PLU.

B. Pourquoi une évaluation environnementale ?

La modification est, selon les cas, soumise à évaluation environnementale soit de manière systématique, soit au cas par cas.

Considérant le contenu de la procédure et les modifications envisagées (notamment l'installation d'une entreprise de stockage et d'entretien de véhicules), la commune de Vernouillet a choisi d'engager directement et sans sollicitation préalable de l'autorité environnementale, une démarche d'évaluation environnementale.

II. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale

Pour une lecture avertie du présent rapport, il est rappelé ici que :

- Il s'agit d'une Évaluation Environnementale type « plan et programme » dans le cadre d'une modification. À ce titre, le travail visera à caractériser les incidences potentielles et à proposer auquel cas les mesures adaptées, en lien avec les évolutions souhaitées du document d'urbanisme. Il ne s'agira donc pas d'une Évaluation Environnementale de type « projet ». Cependant, en fonction des informations mises à disposition et de l'avancement des réflexions « projet », le présent rapport s'attachera à mettre en perspective les incidences induites.
- La procédure de modification concerne plusieurs modifications avec notamment l'autorisation d'installation d'une entreprise spécialisée dans le stockage et le traitement de véhicules au sein de la ZAC Porte Sud. L'État Initial de l'Environnement s'attachera à considérer les enjeux à l'échelle communale afin d'évaluer l'ensemble des modifications mais également à zoomer sur les enjeux du secteur visé et pour anticiper les éventuels impacts directs et indirects.

Conformément aux articles R104-18 à R104-20 du code de l'urbanisme, le présent rapport environnemental comprend :

1. Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2. Une analyse de l'EIE et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
3. Une analyse exposant :
 - a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
 - b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
4. L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;
5. La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ; La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
6. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Néanmoins, rappelons à ce stade que l'analyse et le contenu de l'évaluation environnementale seront proportionnés à l'ampleur de la procédure, qui ne modifie pas l'équilibre général du PLU.

III. Eléments de contexte

Comme présentée en introduction du présent rapport d'évaluation, la procédure de modification fait l'objet de plusieurs évolutions présentées ci-dessous et reprises de la notice de présentation de la procédure.

A. La modification du règlement de la zone UXb

La commune de Vernouillet souhaite rendre possible l'installation d'une entreprise spécialisée dans le stockage et le traitement des véhicules motorisés qui ne sont plus utilisés. Ce projet est envisagé sur un secteur dédié aux activités économiques et situé à l'écart des zones résidentielles de la commune, en zone UXb, sous-secteur UXbb. Or, le règlement de la zone UXb du PLU approuvé le 24 mars 2021 interdit la « récupération de métaux et de pièces automobiles », empêchant ainsi la réalisation du projet sur le secteur envisagé.

L'entreprise visée pour l'installation est déjà implantée sur le territoire de Dreux et est aujourd'hui trop à l'étroit pour pouvoir perdurer dans le temps. Cette entreprise est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement – ICPE (déclaration). L'enjeu de cette modification réside donc dans la conservation de cette activité économique sur le territoire.

L'objectif de la modification n°5 du PLU est donc de lever cette interdiction en zone UXb. La modification du PLU porte ainsi sur le règlement écrit de la zone UXb et de son article 1, relatif aux occupations et utilisations du sol interdites.

Concernant les occupations et utilisations du sol interdites spécifiquement en zone UXb, la mention concernant la récupération de métaux et de pièces automobiles sera supprimée (*cf. extrait du règlement ci-dessous*).

Sont interdits dans la zone UXb :

- Les constructions qui par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique, ou à avoir des conséquences dommageables sur l'environnement, sont interdites. Cependant, peuvent être admis, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les activités, services et commerces dont la nuisance ou le fonctionnement sont compatibles avec le caractère général de la zone. Les notions de gêne et de nuisance seront appréciées en fonction de l'environnement existant ou prévu.
- Les constructions à destination d'habitation,
- Le stationnement des caravanes et mobile-home,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de décharge, ~~de récupération de métaux et de pièces automobiles~~, à l'exception de celles existantes à la date de création de la ZAC soit dans le secteur UXbb, soit dans sa périphérie immédiate et qui seraient transférées dans l'opération en secteur UXbb.

Cette modification s'inscrit dans un projet global d'aménagement de la ZAC Porte Sud et d'accueil des entreprises du territoire sur un secteur dédié et au foncier suffisant pour des activités qui nécessitent des bâtiments ou des espaces relativement étendus.

Une autre modification est apportée à l'article 11 de la zone UXb, au niveau de la rubrique « Les clôtures ». Le règlement, qui fixe en secteurs UXba et UXbb une hauteur maximale de 2 mètres pour les clôtures en limite de propriété, précise désormais qu'une hauteur de 2,50 mètres pourra être exceptionnellement autorisée en cas d'exigence émise à travers une autre réglementation, extérieure à l'application du PLU et de son règlement.

A Vernouillet, la Zone d'Aménagement Concerté Porte Sud fut créée en 2001. Située au sud de la ville, entre la RN 154 en direction de Chartres et l'ancienne zone industrielle de Nuisement, c'est une zone de transition entre espace rural et espace urbain. Le dossier de réalisation de la ZAC prévoyait un aménagement complet de la zone en 5 tranches, de 15 hectares chacune, sur une durée globale de 15 ans. Aujourd'hui, la partie nord connaît un important taux d'occupation, avec notamment la commercialisation des programmes de 12 villas d'entreprises, aux superficies comprises entre 600 m² et 1000 m², toutes cédées à des entreprises artisanales et / ou industrielles. Le sud de la ZAC, pour sa part, bénéficie d'une réserve foncière encore conséquente. Celle-ci, en conformité avec le Schéma Directeur de l'Offre Economique de l'Agglomération du Pays de Dreux, est destinée en

priorité aux entreprises nécessitant de grandes superficies foncières. La volonté de l'Agglomération est donc de boucler l'aménagement de la zone d'activités vers le sud, tout en améliorant la gestion des espaces publics qui est actuellement très coûteuse, peu adaptée et consommatrice d'espace.

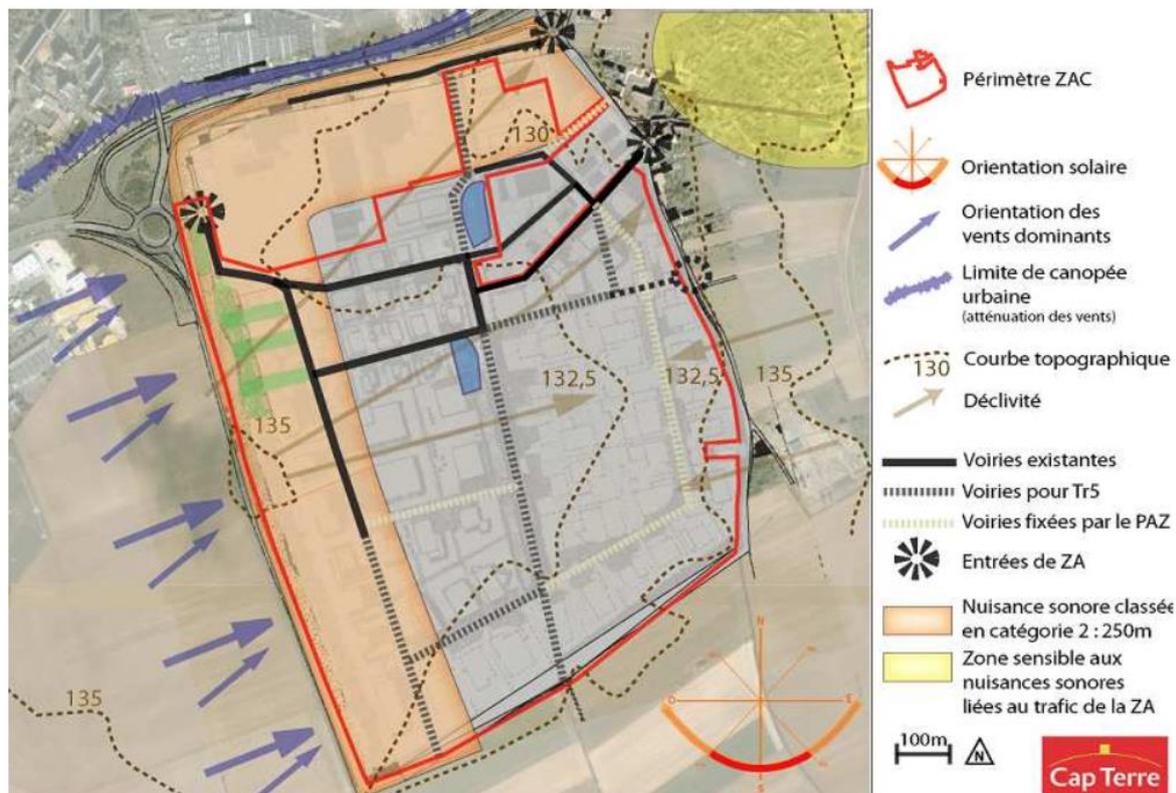


Figure 1 : Diagnostic environnemental ZAC Porte Sud – Novembre 2008 – Cap TERRE

La ZAC fait l'objet d'une OAP, modifiée au PLU en 2021. Les enjeux et objectifs de l'OAP sont les suivants :

- Asseoir dans le grand paysage les constructions et installations de la zone UX et de ses secteurs concernés
- Localiser les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces plantés
- S'adapter aux besoins des entreprises
- Traiter les franges de l'opération de façon à filtrer les vues de l'extérieur vers les futures occupations et utilisations du sol
- Traiter de façon particulièrement qualitative et rurale la frange sud ainsi que les abords du chemin de Blainville ou RD 309
- Organiser une voie centrale qui distribue de nouvelles parcelles
- Prévoir une bretelle d'accès direct en venant du sud pour désenclaver la zone d'aménagement concerté

Des dispositions sur l'aménagement sont également intégrées à l'OAP. L'aménagement paysager portera sur les points suivants :

- 1- Création d'une bretelle d'accès en venant du sud de façon à désenclaver la ZAC
- 2- Embellissement des abords de la rue Jean-Bertin
- 3- Plantation en bordure de ce qui sera perçu comme des fonds de parcelles donc souvent peu valorisant : les espaces perçus de la RD 309 (chemin de Blainville)
- 4- Mise en place d'une lisière paysagère assurant une transition entre culture et constructions, au sud de la zone d'aménagement concerté
- 5- Poursuivre vers le sud le « glacis paysager »

Concernant l'environnement :

- Les abords de la rue André-Marie Ampère seront traités en espaces plantés et engazonnés en traduisant leur fonction de recueil et d'infiltration des eaux de ruissellement. Les végétaux à planter dans les noues seront également indigènes : graminées et légumineuses à tondre (trèfle blanc nain), salicaires, massettes, baldingères, iris des marais...
- Une bande arborée – haie bocagère – sera à établir en limite sud composée d'arbres et arbustes d'essences indigènes principalement, choisies pour leur bonne adaptation à l'usage, au lieu, aux conditions d'hygrométrie et de sol. Il faudra prendre en compte la fonction de nourrissage et de nidification de la faune, ces plantations venant diversifier le milieu naturel d'openfield.
- Pour maintenir dans le temps cet effet masque végétal, les plantations seront établies sur un terrain appartenant à la collectivité et entretenu par elle.



Figure 2 : OAP (schéma) de la ZAC Porte Sud – PLU de Vernouillet

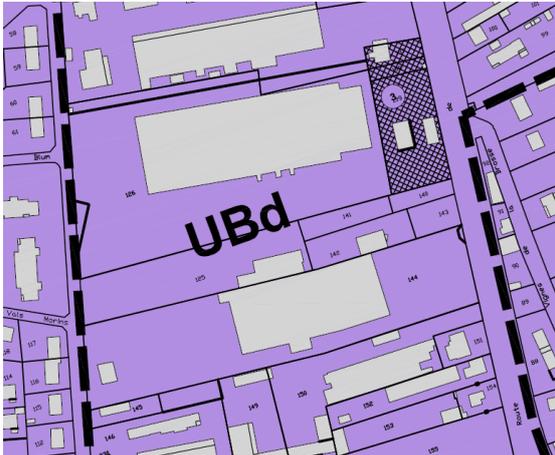
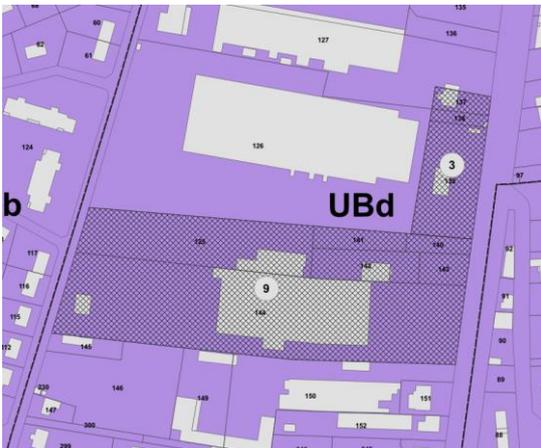
B. La modification du règlement graphique

La commune de Vernouillet est propriétaire de la parcelle AV126 sur laquelle est implanté « l'Atelier à spectacle », un lieu de représentations culturelles important pour le pays drouais. Cet équipement, exploité par l'Agglomération du Pays de Dreux, est appelé à faire l'objet dans l'avenir de travaux de réfection et d'agrandissement. Or, la parcelle sur laquelle l'Atelier à spectacle est implanté s'avère être trop étroite pour permettre d'envisager ces projets d'évolution.

En parallèle, la commune de Vernouillet et l'Agglomération du Pays de Dreux souhaitent entreprendre à proximité la création d'un tiers-lieu dont l'usage et l'occupation seraient complémentaires du fonctionnement de l'Atelier à spectacle. Pour ce projet, la Communauté d'Agglomération souhaite faire l'acquisition des terrains occupés par l'ancienne usine MANG, aujourd'hui en état de friche. Bien qu'elle dispose à cet endroit du Droit de Prémption Urbain, l'Agglomération souhaite renforcer le gel du droit à bâtir sur ce secteur qu'elle juge très important pour l'avenir de l'Atelier à spectacle et qu'elle souhaite à ce titre protéger jusqu'à ce qu'elle puisse en faire l'acquisition. Dans cette optique, et en accord avec la commune de Vernouillet qui est détentrice de la compétence en matière de documents d'urbanisme, l'objectif est d'appliquer sur le secteur occupé par l'ancienne usine MANG une servitude d'urbanisme de type emplacement réservé.

Un emplacement réservé sera créé et appliqué sur les parcelles AV125, AV140, AV141, AV142, AV143 et AV144, qui sont les parcelles occupées par l'ancienne usine MANG et ses abords.

Le bénéficiaire de cet emplacement réservé n°9 inscrit au PLU de Vernouillet sera l'Agglomération du Pays de Dreux. L'objet de cet emplacement réservé portera sur la création d'un tiers-lieu complémentaire avec le fonctionnement et les besoins de l'Atelier à spectacle.

<i>Extrait du zonage issu du PLU modifié le 24 mars 2021</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<p data-bbox="209 1106 790 1196"><i>Secteur de la friche MANG – Parcelles AV125, AV140, AV141, AV142, AV143 et AV144 classées en zone UBd, sans emplacement réservé</i></p> 	<p data-bbox="837 1106 1369 1196"><i>Secteur de la friche MANG – Parcelles AV125, AV140, AV141, AV142, AV143 et AV144 désormais couvertes par l'emplacement réservé n°9</i></p> 

Cet emplacement réservé est appliqué en zone UBd qui correspond à un secteur de renouvellement urbain de l'entrée sud de Vernouillet et qui est donc compatible avec les objectifs portés à travers l'application de nouvel emplacement réservé.

La modification s'inscrit dans un projet plus large d'expérimentation « Territoires Pilotes de sobriété foncière » qui s'inscrit dans la perspective de la prolongation du programme Action Cœur de Ville 2023-2026.

27 collectivités et leurs opérateurs s'engagent dans la reconversion de friches, la reconquête de dents creuses ou l'identification de sites potentiels longtemps ignorés.

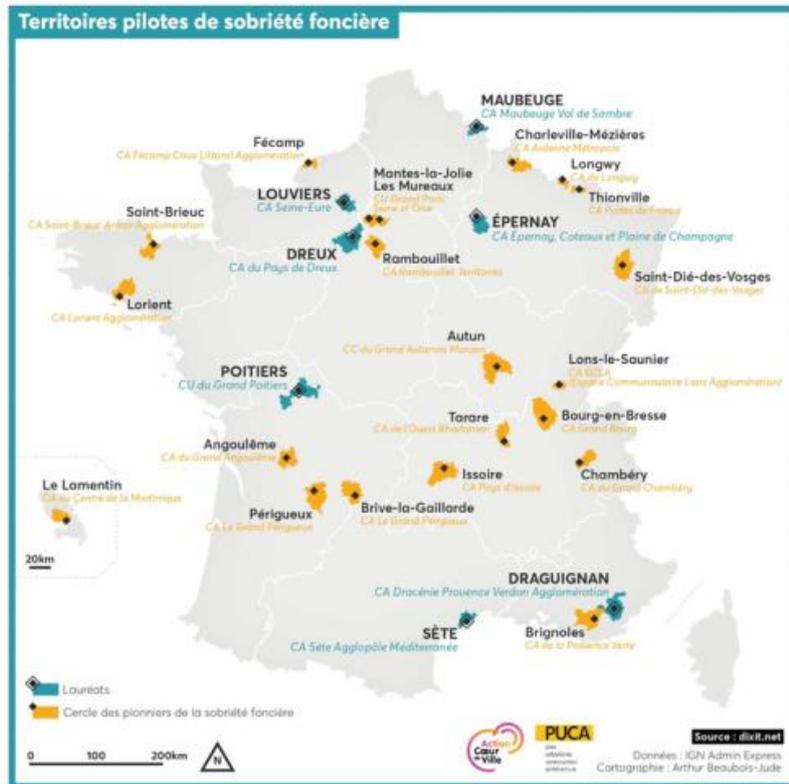


Figure 3 : Les territoires pilotes de sobriété foncière

Le projet sur le territoire de l'Agglo du Pays de Dreux est la création d'un quartier culturel avec l'ambition d'une scène nationale comme activateur de transformation urbaine et vecteur d'une nouvelle attractivité. Les orientations pour ce projet sont les suivantes :

- Désenclaver ou réorienter sur l'avenue de Chartres. Reconnecter le quartier à son environnement
- Se tourner vers la vallée et rejoindre l'ancienne voie ferrée
- Reconstituer une trame verte et végétale
- Valoriser des lieux de fabrique artistique et culturelle
- Manifester la vocation artistique et culturelle dans les aménagements urbains et l'architecture



Figure 4 : Carte des secteurs cibles pour le quartier culturel de Vernouillet – Agglo du Pays de Dreux

IV. Etat Initial de l'Environnement (EIE)

Il est rappelé ici que l'EIE est proportionné à l'ampleur de la procédure et des enjeux induits. Ainsi, l'ensemble des thèmes classiquement traités dans un EIE ne font pas l'objet d'une analyse poussée. L'objectif poursuivi est de clarifier l'analyse pour la rendre plus facilement appropriable.

A. Topographie et hydrographie

D'un point-de-vue topographique, le relief de Vernouillet est peu prononcé. Le dénivelé est d'environ 45m avec le point le plus haut à environ 135m NGF et le point le plus dans le fond de vallée de la Blaise à environ 90m NGF.

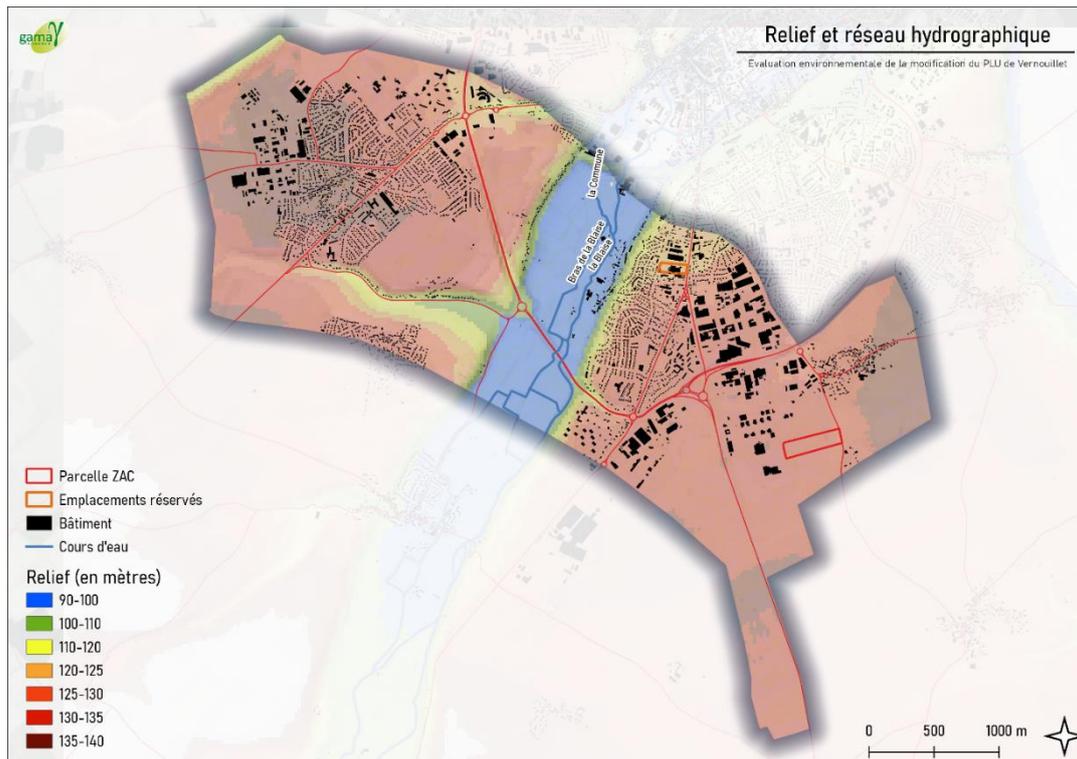


Figure 5 : Relief de la commune de Vernouillet

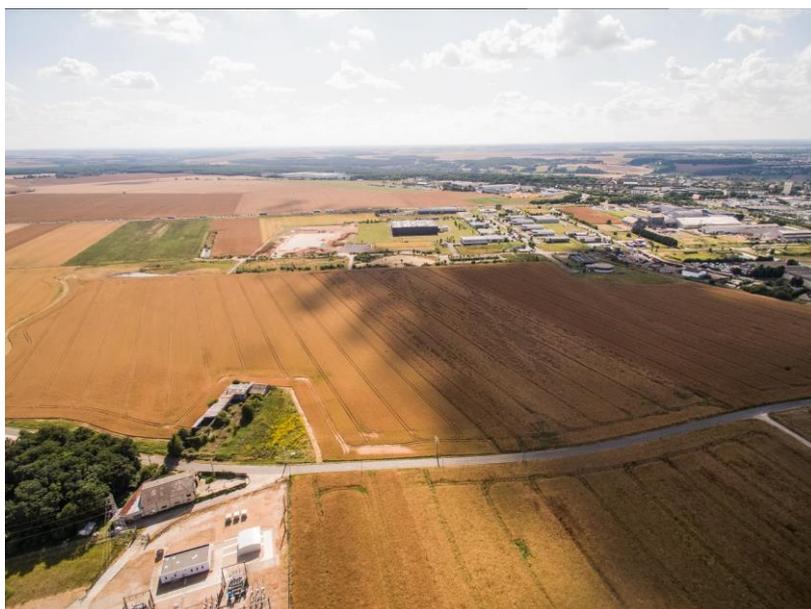


Figure 6 : Photographie aérienne de la zone de développement ZAC Porte Sud – Source : Agglo du Pays de Dreux

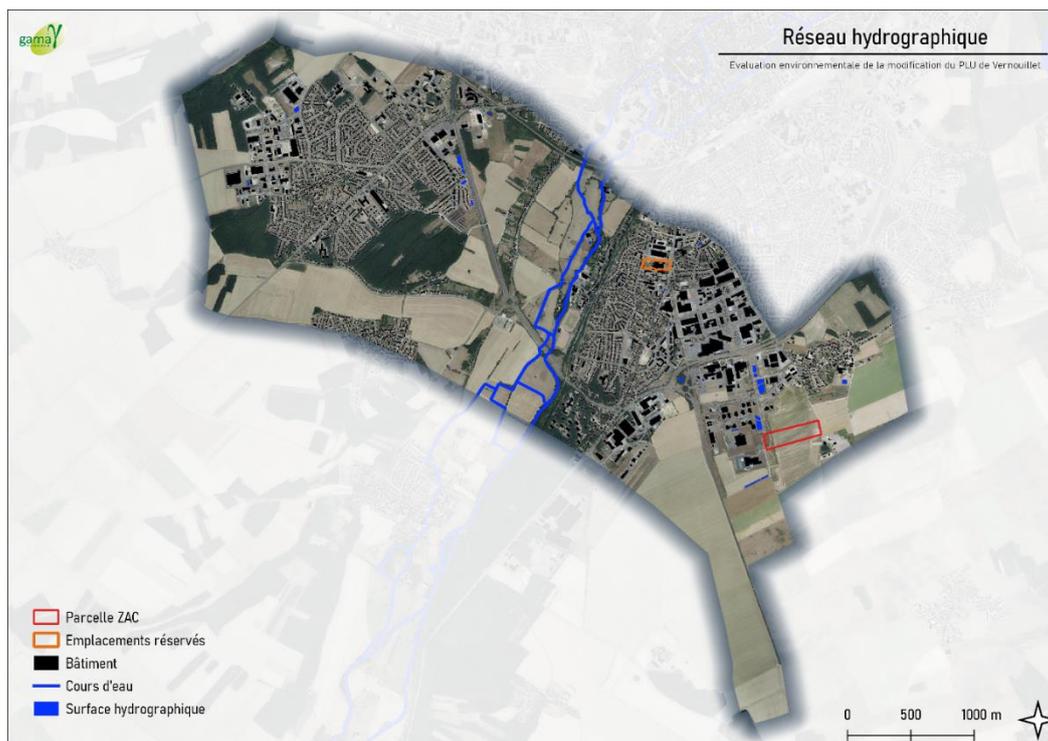


Figure 7 : Réseau hydrographique

Vernouillet se situe dans le bassin versant de la Blaise. **La Blaise** est une rivière qui prend sa source dans la région naturelle du Perche et qui coule à travers le Thymerais. C'est donc un affluent de l'Eure et donc un sous-affluent de la Seine. La Blaise est classée en première catégorie piscicole de sa source à sa confluence avec l'Eure à Cherisy, la truite fario étant l'espèce dominante.

Le territoire fait partie du périmètre d'application du SDAGE Seine-Normandie approuvé pour la période 2022-2027.

Les secteurs ciblés par la modification (emplacements réservés et parcelle de ZAC) ne sont pas localisés sur ou à proximité directe des cours d'eau et plans d'eau de la commune. Néanmoins, on peut noter que les emplacements réservés sont situés sur un secteur légèrement en pente, sur le versant est de la Blaise. Il conviendra d'être particulièrement vigilant à la question des écoulements superficiels vers le milieu récepteur (cf. *Constats et enjeux en conclusion du présent Etat Initial de l'Environnement*).



Figure 8: La Blaise rue du Moulin Rouge à Vernouillet – Google Street View

B. Contexte environnemental

1. Un cadre environnemental peu sensible dans un contexte industriel et agricole

La commune de Vernouillet présente très peu de protections environnementales, les parcelles ne sont pas concernées par des protections. Les parties ci-dessous présentent néanmoins les protections et les sensibilités environnementales à l'échelle de la commune potentiellement en lien avec les parcelles faisant l'objet de la modification de droit commun.

- **Les ZNIEFF**

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil de connaissance qui identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et leurs habitats. Résultant d'un inventaire scientifique des espaces « naturels » exceptionnels ou représentatifs, les ZNIEFF n'ont pas de portée réglementaire directe mais leur présence est révélatrice d'un enjeu environnemental.

Ces ZNIEFF permettent d'avoir une base de connaissances associée à un zonage accessible à tous dans l'optique d'améliorer la prise en compte des espaces naturels avant tout projet, de permettre une meilleure détermination de l'incidence des aménagements sur ces milieux et d'identifier les nécessités de protection de certains espaces fragiles.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I correspondent à des sites d'intérêt biologique remarquable. Leur intérêt est lié à la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles aux aménagements ou à d'éventuelles modifications du fonctionnement écologique du milieu.
- Les ZNIEFF de type II sont quant à elles de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme. Sur ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques et en particulier la faune sédentaire ou migratrice.

La commune accueille une ZNIEFF de type I, **les « Pelouses du Bois du Chapitre »**. Cette ZNIEFF de 3,52 hectares accueille une pelouse calcicole de surface réduite mais présentant un bon état de conservation. Cette pelouse est traversée par un chemin pédestre équipé de panneaux d'information élaborés par l'association Eure-et-Loir Nature, dont l'intitulé général est « A la découverte des pelouses calcicoles ». Trois espèces végétales déterminantes ont été recensées, parmi lesquelles *Ophrys insectifera* et *Ophrys fuciflora*.

Les contours de cette ZNIEFF correspondent aux limites de la pelouse calcicole. La route D 311 marque la limite Sud. Les zones bâties à l'Ouest et au Sud (en pied de coteau) sont exclues. Au Nord, les contours sont calés sur le petit chemin d'exploitation (visible sur la carte topographique) et la limite des fourrés avec les cultures. Les fourrés au Nord du secteur de pelouse sont en effet inclus, d'une part parce qu'ils s'intègrent à la dynamique des pelouses et d'autre part parce qu'ils forment une zone tampon avec les cultures au Nord et limitent ainsi l'impact que pourraient avoir les traitements phytosanitaires et les amendements sur les cortèges floristiques de la pelouse.

Les potentiels impacts négatifs sur cette ZNIEFF sont :

- **L'habitat humain, les zones urbanisées**
- **Les traitements de fertilisation et les pesticides**

Cette zone se situe sur le versant ouest de la Blaise et n'est pas connectée ou en contact avec les deux zones de projet de la modification de droit commun.

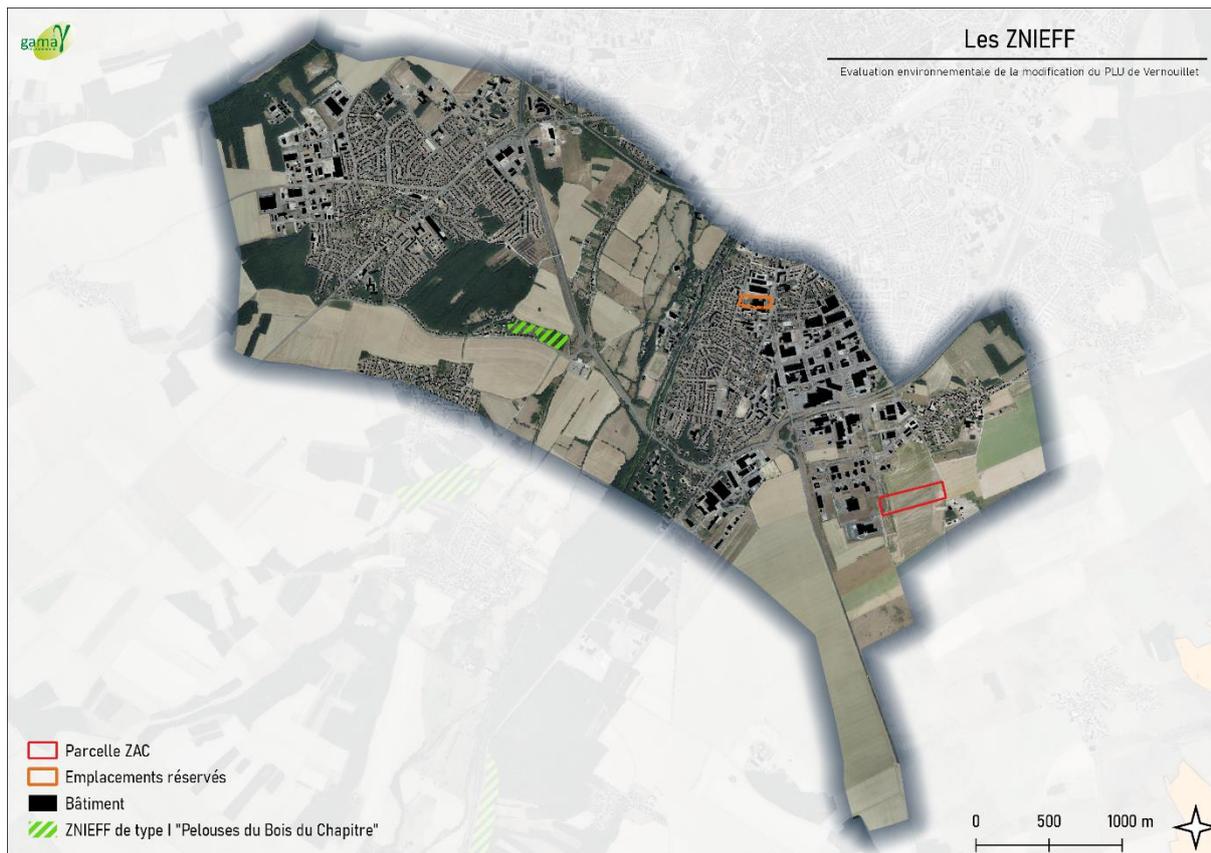


Figure 9 : ZNIEFF à Vernouillet

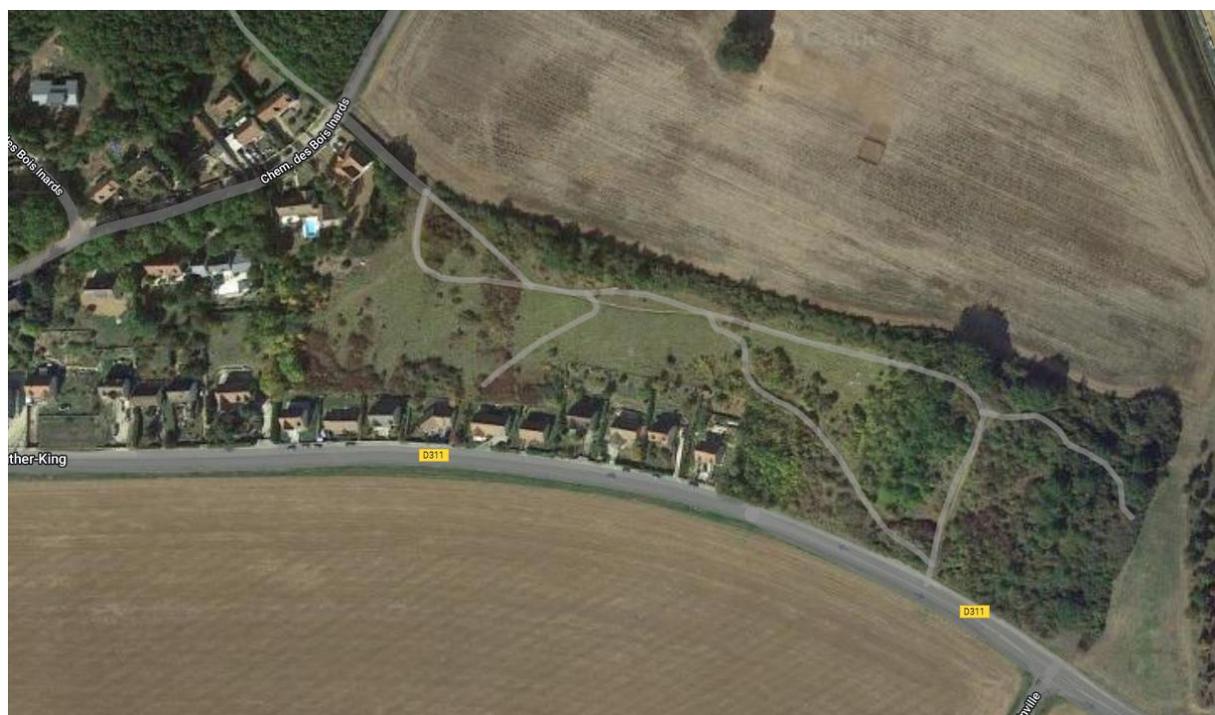


Figure 10: Les pelouses du Bois du Chapitre à Vernouillet– Google Street View

2. La Trame Verte et Bleue

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de l'ancienne région Centre (intégré aujourd'hui dans le SRADDET Centre-Val de Loire) définit une trame verte et bleue à l'échelle du bassin de vie de Dreux. Cela se traduit sur le territoire par un corridor écologique potentiel à préserver qui traverse la commune du nord-ouest au sud-est. On retrouve également le cours d'eau de la Blaise, inscrit au SRCE.

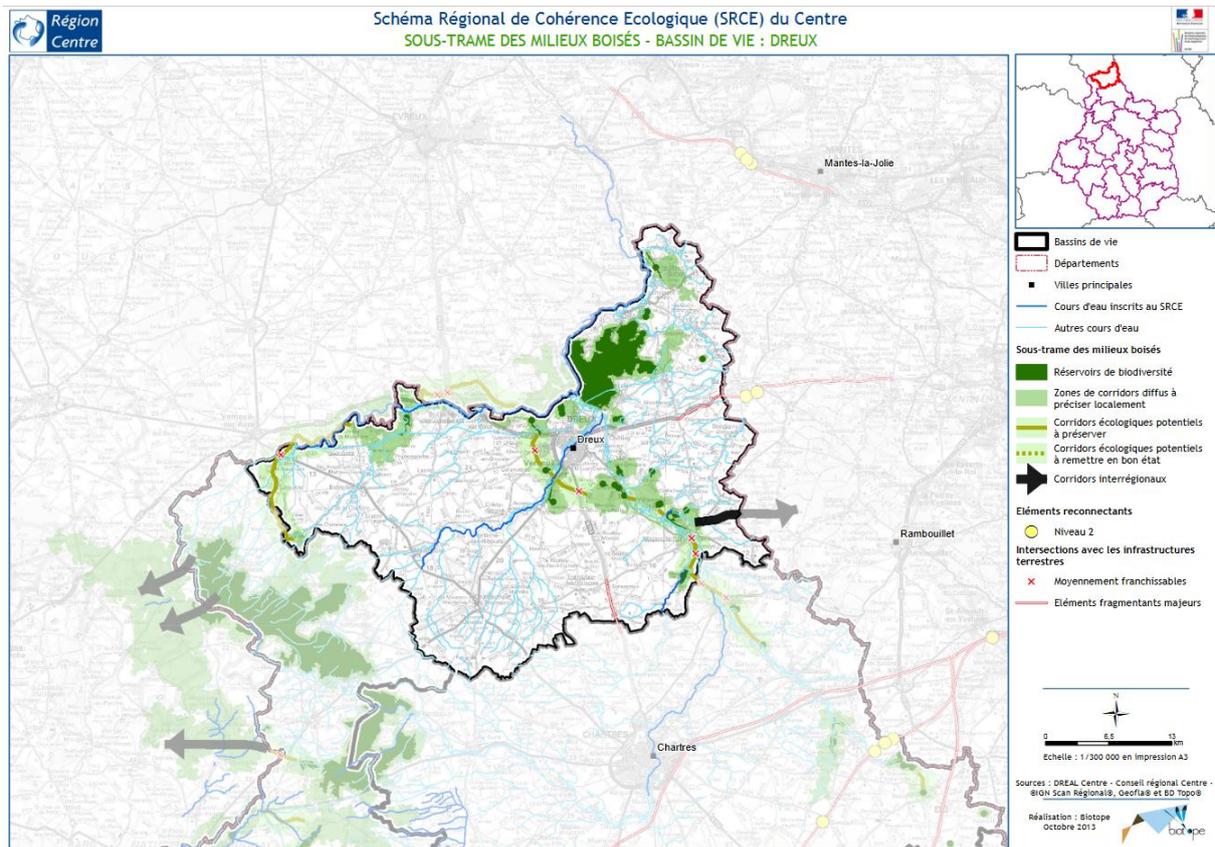


Figure 11 : Trame boisée SRCE du Centre

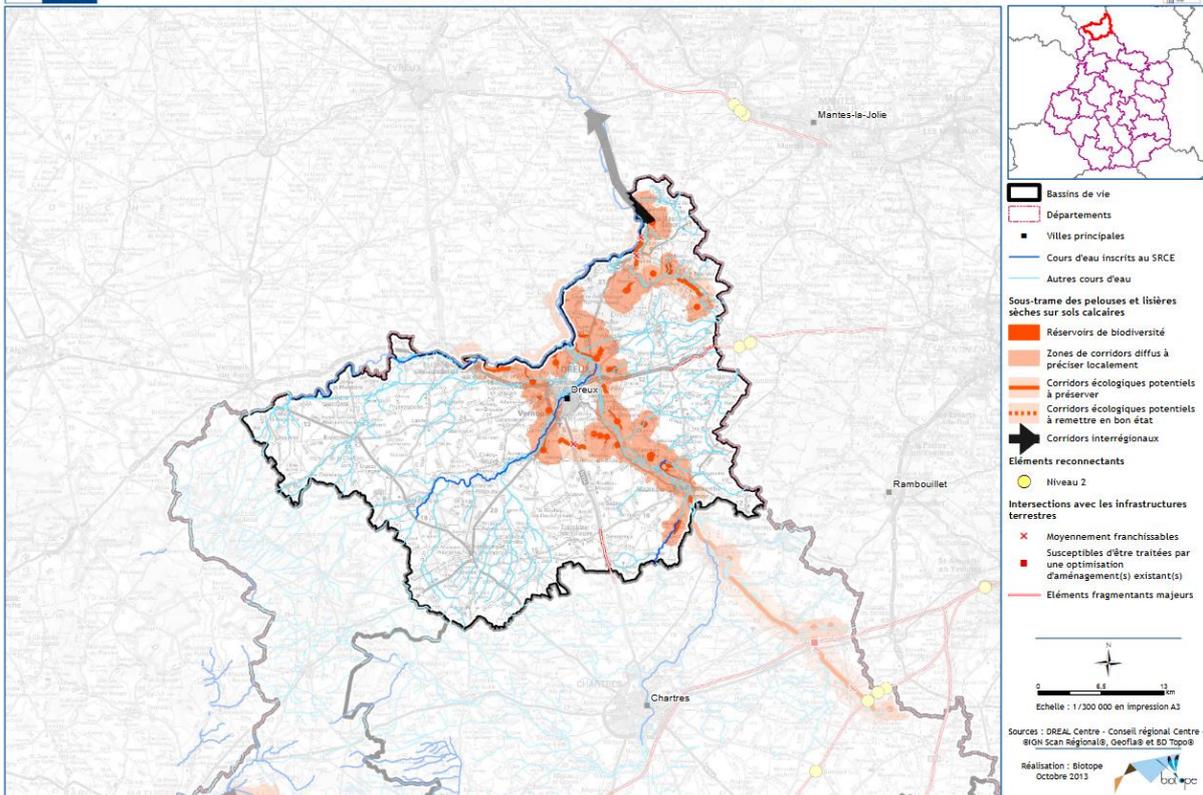


Figure 12 : Trame landicole SRCE du Centre

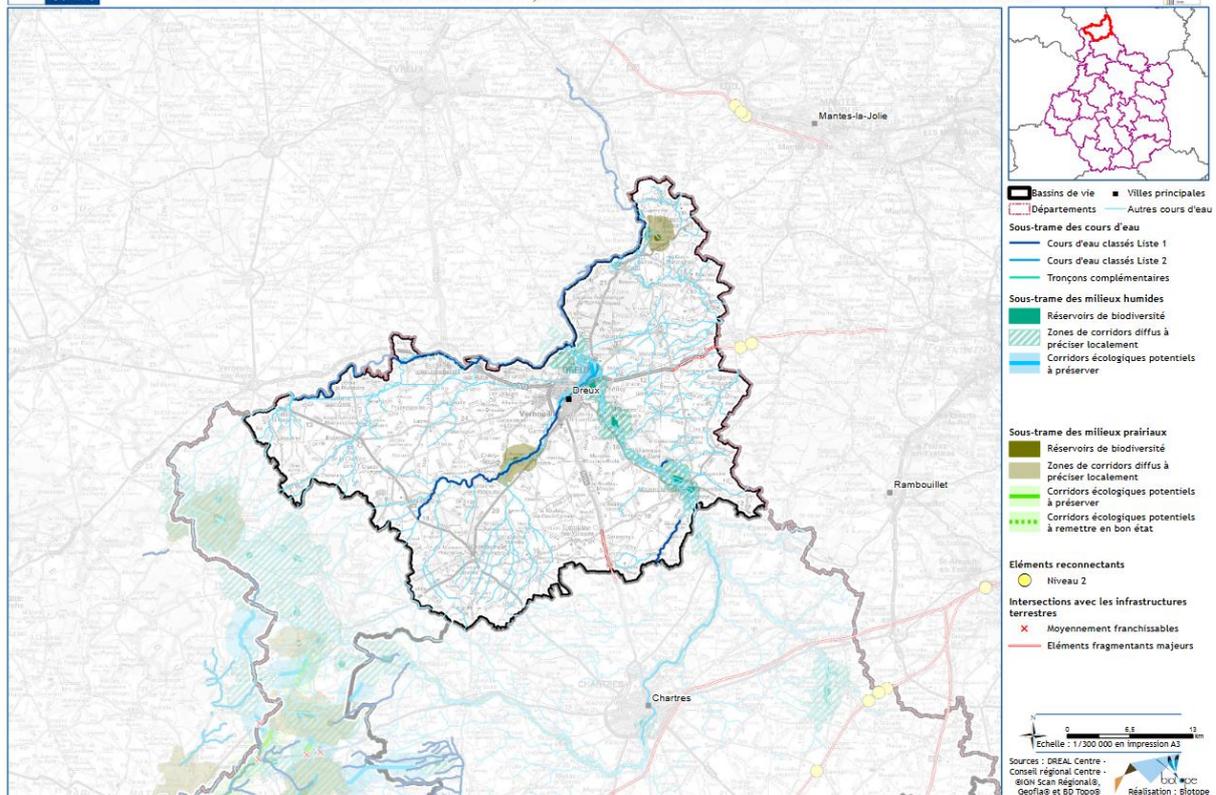


Figure 13 : Trames humide, aquatique et prairiale SRCE du Centre

Plus localement (cf. carte ci-dessous), le secteur de la ZAC Porte Sud concerné par la modification ne présente pas de linéaires de haies, de plans d'eau ou de prescriptions environnementales au PLU.



Figure 14: La parcelle concernée par la modification au niveau de la ZAC Porte Sud et les éléments aquatiques ou végétalisés alentours

Deux linéaires de haies sont présents au niveau de la friche Mang, ces deux linaires ne présentent néanmoins pas de protection particulière au document d'urbanisme actuel.



Figure 15 : La friche MANG et les éléments végétalisés alentours



Figure 16 : Vue sur la friche Mang depuis la rue de Torçay - Google street View



Figure 17 : Vue sur la friche Mang depuis la rue de Chartres (RD 954) – Google street View

Selon la carte de relocalisation des zones humides (SIGES Seine-Normandie), les deux secteurs concernés par la modification ne présentent pas de prédispositions ou de potentielles zones humides.

Finalement les deux secteurs de projet ne s'inscrivent pas sur des zones sensibles d'un point-de-vue environnemental. Les emplacements réservés de la friche Mang sont localisés dans l'espace urbain, et présentent quelques éléments de végétation qui pourront être conservés.

Le secteur de la ZAC Porte Sud s'inscrit quant à lui dans un contexte agricole, ouvert, sans éléments de végétation en place (hormis un petit bosquet à côté du poste électrique, en dehors de la parcelle concernée).

3. Un terrain aujourd'hui valorisé par l'agriculture

Le terrain ciblé pour l'implantation de l'entreprise de stockage et d'entretien de véhicules (ZAC Porte Sud) est actuellement valorisé par une agriculture de type extensive avec de la céréaliculture et des prairies. Il est renseigné au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2020 en blé tendre. L'assiette du projet concerne une partie de la parcelle, soit environ 5 hectares.

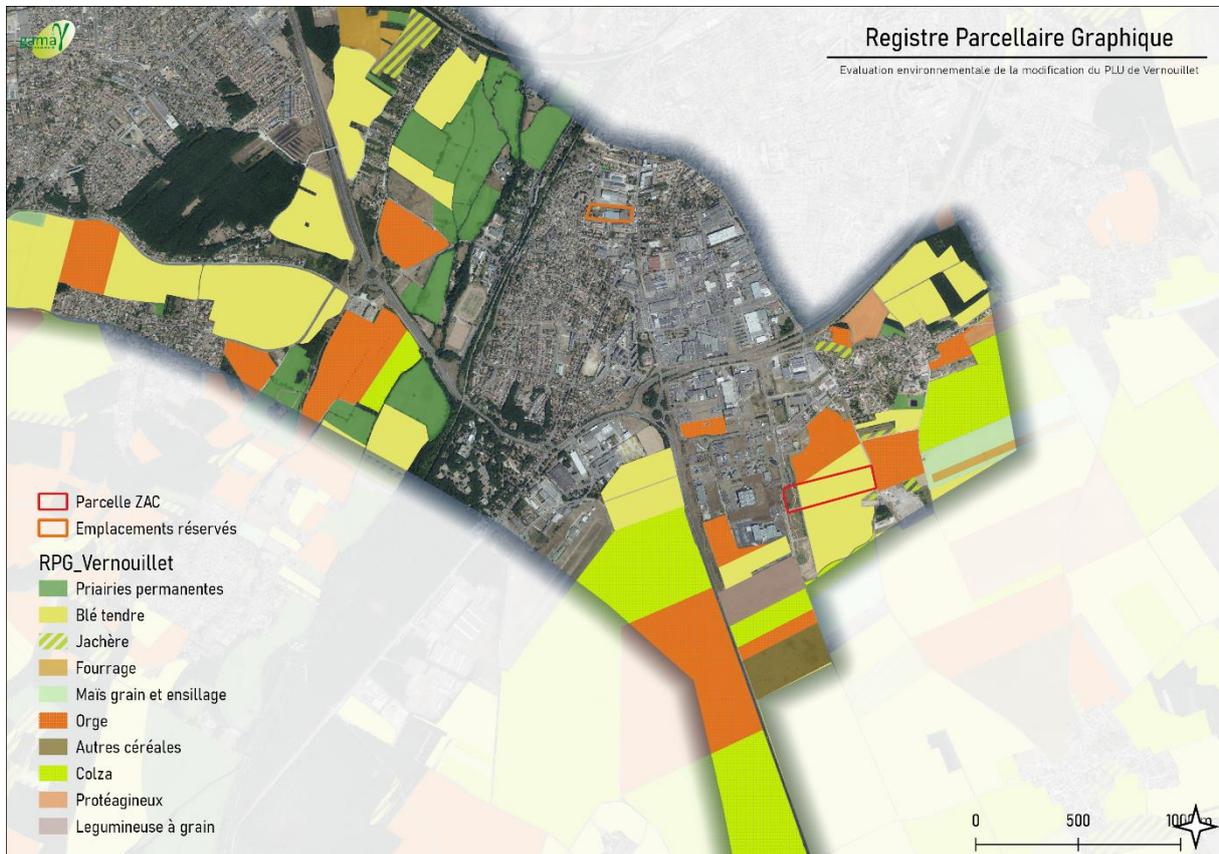


Figure 18 : Registre Parcellaire Graphique (RPG) à Vernouillet en 2020

C. Paysage et patrimoine

D'un point-de-vue paysager, la commune se situe dans le Drouais. Cette unité est constituée d'un ensemble de vallées creusées dans des plateaux calcaires de l'Eure et ses affluents : la Blaise, l'Avre et la Vesgre. La vallée de la Blaise est une composante structurante naturelle du paysage urbain sur le territoire.

L'agglomération Dreux-Vernouillet constitue une entité paysagère marquée par une « dualité ». L'agglomération s'est développée autour de la Chapelle Royale Saint-Louis, sur le coteau, en rive gauche de la Blaise. Ainsi, sa topographie est accidentée et marquée par la vallée de la Blaise et ses coteaux relativement abrupts. La dualité entre « la ville centre » et les « quartiers périphériques » est particulièrement bien marquée avec un centre ancien historique très dense installé sur le coteau en rive gauche et les secteurs urbains récents périphériques éclatés sur le plateau¹. Le secteur de la ZAC est localisé sur ces secteurs périphériques éclatés sur le plateau, dans un contexte agricole d'openfield.

Les faiblesses et menaces définies dans le SCoT de l'agglomération de Dreux-Vernouillet sont les suivantes :

- Pression foncière
- Urbanisation liée à la construction résidentielle dans les vallées
- Fragilité des front urbains et des entrées de ville (banalisation)
- Recul des terres agricoles

Les enjeux sont les suivants :

- Renforcer ou recréer la continuité liée à la trame bleue en ville
- Maitriser les extensions et les limites des franges urbaines et agricoles
- Qualifier les zones d'activités
- Qualifier les entrées de l'agglomération
- Favoriser la densification des quartiers
- Pérenniser l'agriculture périurbaine

Comme le présente les photographies aériennes des pages suivantes, la parcelle de la ZAC concernée par la modification est localisée sur le plateau est de la vallée de la Blaise à Vernouillet. Ce secteur se caractérise par un large plateau agricole ouvert, marqué par le chemin de Blainville à l'est et la ZAC Porte Sud à l'ouest. Au-delà de sa topographie plane et de son ouverture sur un secteur agricole, la parcelle se situe en entrée de ville le long du chemin de Blainville et dans la visibilité lointaine de la RN 154 venant de Chartres (axe structurant).

Ce relief implique une visibilité et une lisibilité de l'aménagement de la parcelle particulièrement importante depuis les axes structurants (vue lointaine de la RN 154 direction Chartres – cf. Point-de-vue n°6 ci-dessous). La planche photos présente différents points-de-vue depuis les routes principales vers la parcelle du projet. Celle-ci est visible depuis l'entrée et la sortie de la commune. L'implantation d'une entreprise de stockage et de traitement de véhicules est donc porteuse d'enjeux en termes de visibilité en entrée et sortie de ville mais également en transition du plateau agricole ouvert (en complément des activités encore au sud) qu'il conviendra de traiter dans l'aménagement futur de cette activité.

¹ SCOT Agglo du Pays de Dreux - 2019

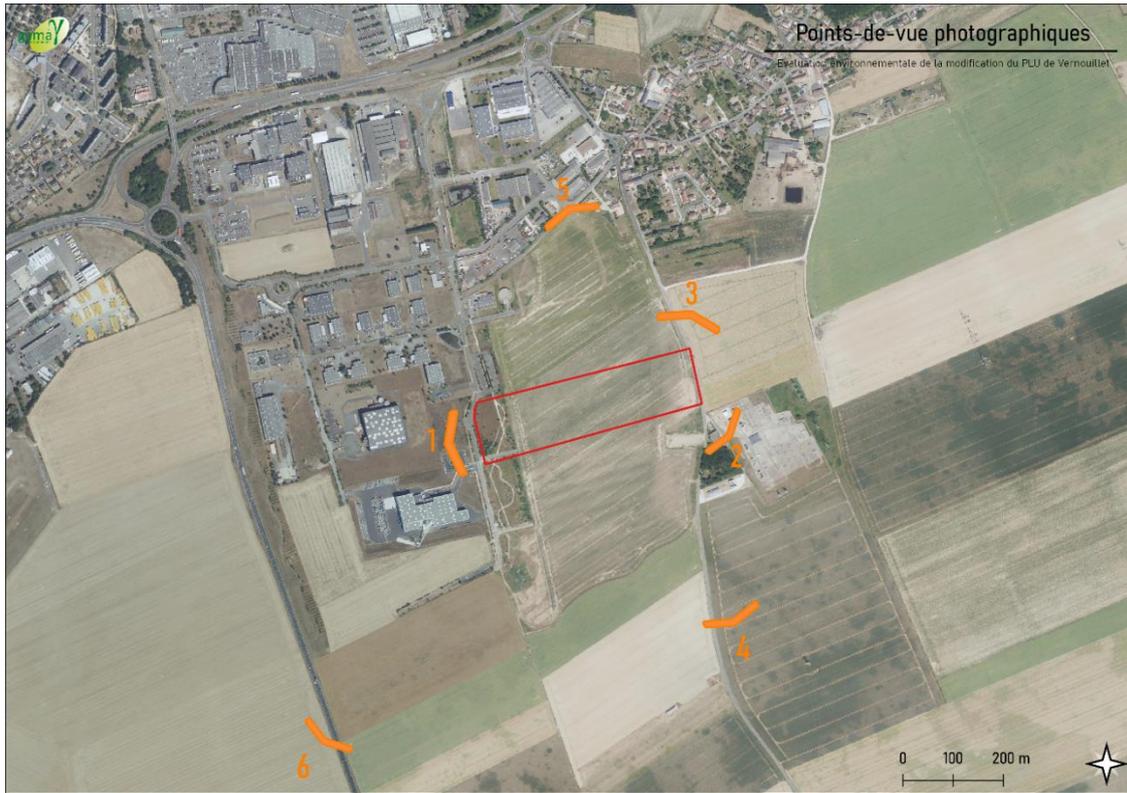


Figure 19 : Points-de-vue photographiques de la parcelle concernée par la modification – ZAC Porte Sud



Figure 20 : Point-de-vue n°1



Figure 21 : Point-de-vue n°2



Figure 22 : Point-de-vue n°3



Figure 23 : Point-de-vue n°4



Figure 24 : Point-de-vue n°5



Figure 25 : Point-de-vue n°6

D. Les risques naturels et technologiques

1. Les risques naturels

Concernant la thématique des risques, 5 arrêtés de catastrophe naturelle ont été déclarés sur la commune de Vernouillet :

Type de catastrophe	Arrêté du
Inondations et / ou coulées de boue	11/07/2012
Inondations et / ou coulées de boue	29/12/1999
Inondations et / ou coulées de boue	06/02/1995
Inondations et / ou coulées de boue	02/12/1987
Mouvement de terrain	29/12/1999

La commune de Vernouillet est soumise aux risques d'inondations. Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Blaise a été approuvé le 8 avril 2014 et concerne les communes de Dreux et de Vernouillet.

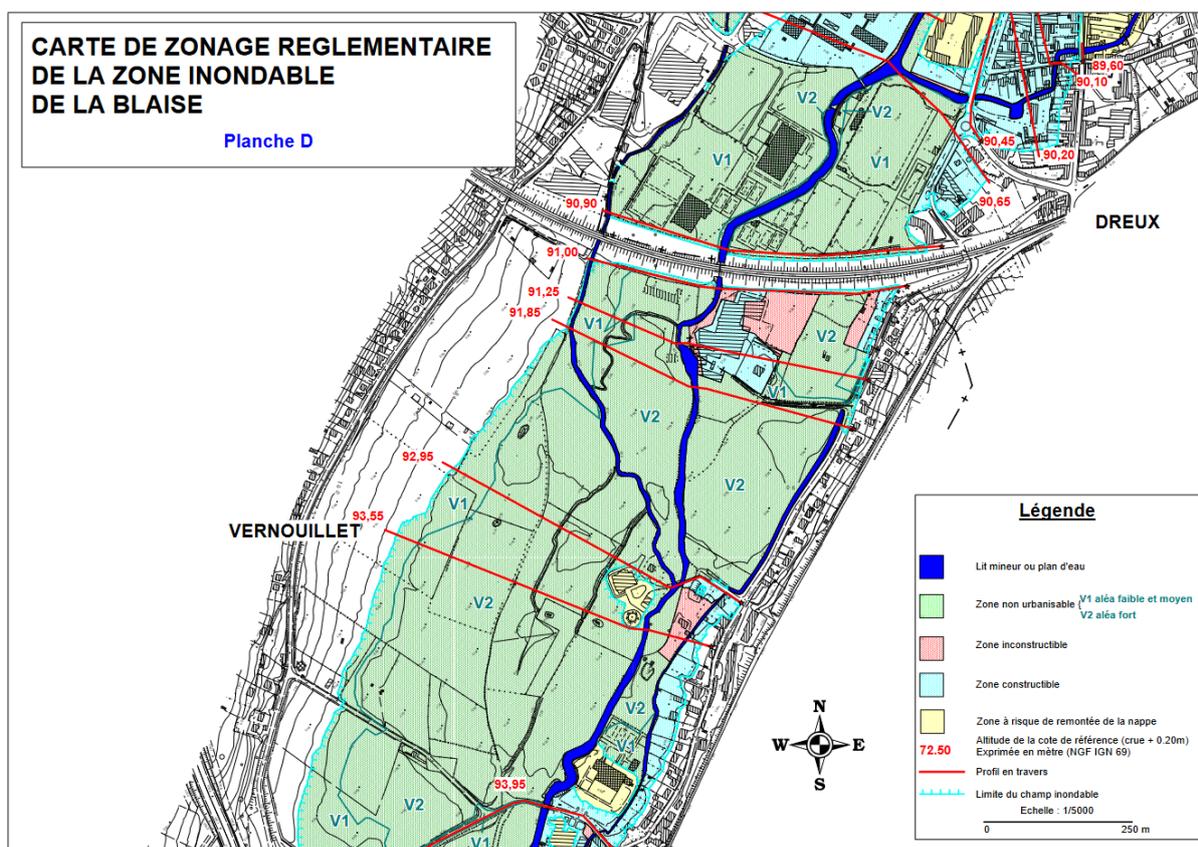


Figure 26 : Le zonage du PPRI de la Blaise

Les deux zones de projet ne sont concernées par aucun périmètre de risques naturels parmi ceux connus sur la commune, soient les cavités souterraines, l'aléa retrait gonflement des argiles et les inondations.

La cartographie des aléas retrait-gonflement des argiles fait apparaître de larges secteurs en aléa moyen qui s'étendent depuis la vallée de la Blaise et sur les plateaux. Néanmoins, comme indiqué ci-avant, les deux secteurs concernés par la modification ne sont pas localisés sur des zones d'aléa moyen ou fort.

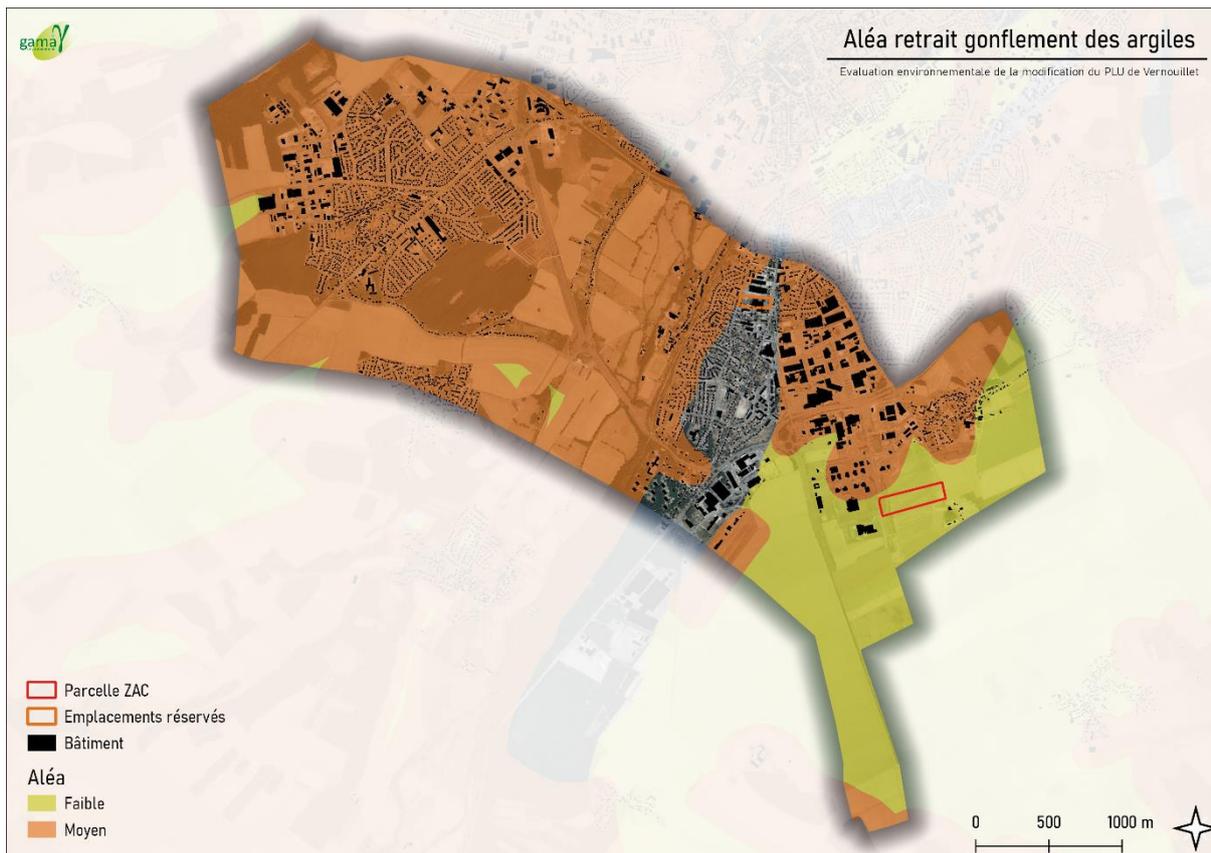


Figure 27 : Aléa Retrait Gonflement des Argiles à Vernouillet

2. Les risques technologiques

▪ Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- La commodité du voisinage,
- La santé,
- La sécurité,
- La salubrité publique,
- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et des monuments.

La commune de Vernouillet présente de nombreuses ICPE (27 selon la base de données Géorisques), notamment au niveau de la ZAC Porte Sud qui concentre plusieurs ICPE (non SEVESO).

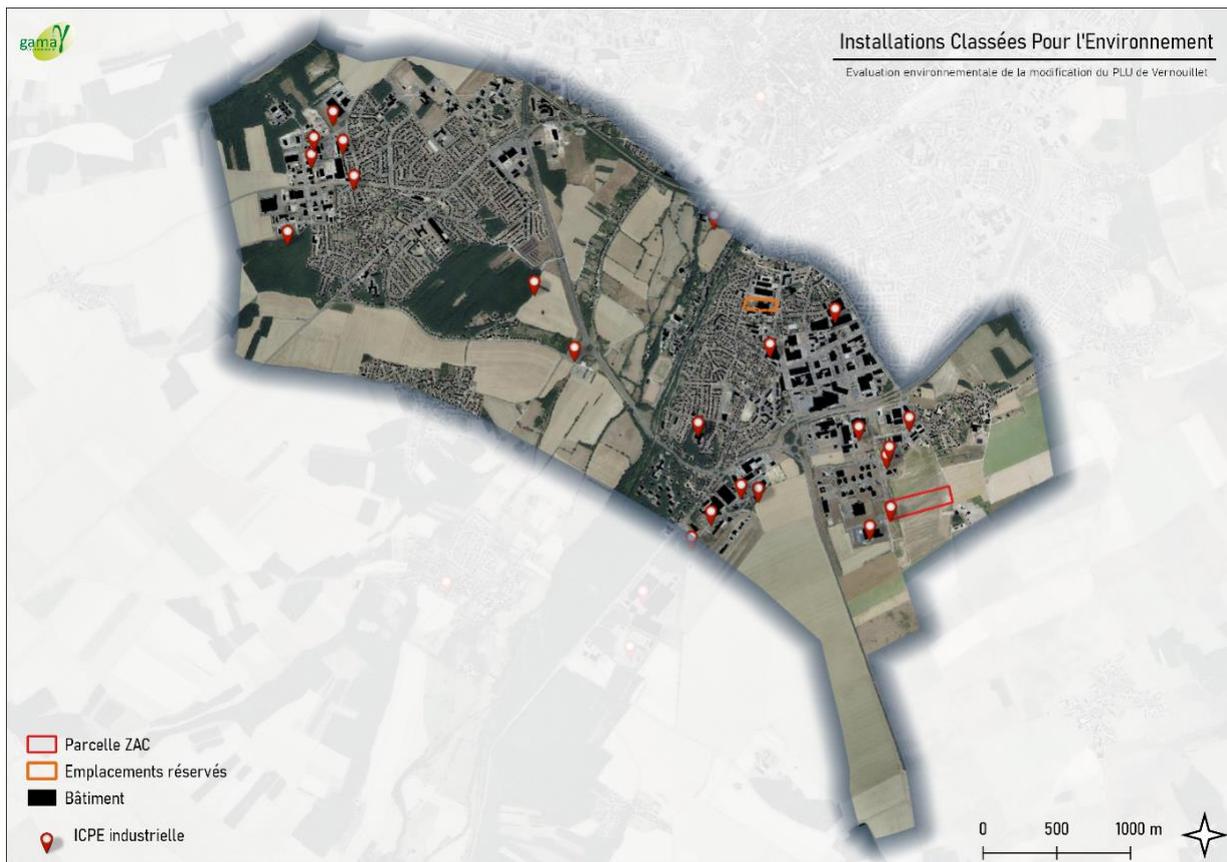


Figure 28 : ICPE localisées sur la commune de Vernouillet

La future installation – entreprise de stockage et de traitement de véhicules- pourra générer des nuisances (sonores, visuelles). Celle-ci sera soumise aux réglementations en vigueur concernant les ICPE et s’insèrera dans un contexte particulièrement industriel.

▪ **Sites et sols pollués**

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

- BASIAS : inventaire des sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d’être affectés par une pollution des sols
- BASOL : inventaire des sites et sols pollués et potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics

Plusieurs sites et sols pollués concernent le territoire communal. La friche MANG accueille un ancien site industriel, l’entreprise Gérard MANG. Ce site, aujourd’hui non actif, accueillait une activité de fabrication d’équipements électriques et de traitement / revêtement de métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures).



Figure 29 : Les sites BASIAS à Vernouillet - Géorisques

- **Le transport de matières dangereuses**

Une canalisation de gaz haute pression est présente en souterrain sur la commune. Cette canalisation fait l'objet d'une servitude d'utilité publique et ne concerne pas les deux secteurs de projet liés à la modification du PLU.

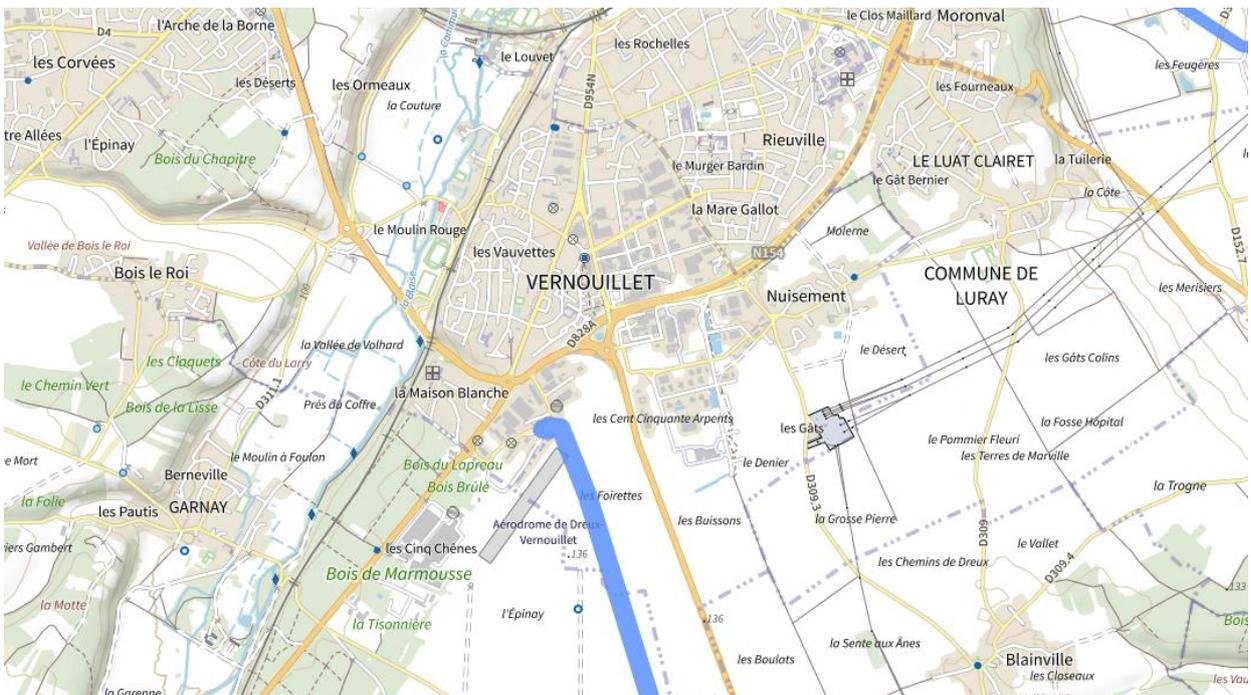


Figure 30 : Canalisation de gaz à Vernouillet - Géorisques

▪ Nuisances sonores

Les deux parcelles sont concernées par des secteurs de classement sonore liés aux voies principales :

- La Rue de Chartres en catégorie 3 (zone tampon de 100m au niveau de la friche Mang)
- La RN 154 en catégorie 2 (zone tampon de 250m)

En matière de nuisances, la parcelle de projet est localisée en bordure du chemin de Blainville et de la RN 154. La RN 154 est classée en catégorie 2 au niveau sonore et fait l'objet d'un périmètre de réglementation de 250m.

Selon les comptages réalisés entre le 24 février et le 2 mars 2022, la RN 154 Sud voyait passer 21 150 véhicules par jour avec une part de poids-lourds de 7,8%. Ce chiffre est particulièrement notable et génère forcément des nuisances sonores au niveau de la ZAC.

De plus, il est à noter la présence de plusieurs ICPE au niveau de la ZAC de la Porte Sud. Des nuisances liées aux trafics routiers ou aux activités en elles-mêmes sont déjà présentes. Précisons également la présence du hameau de Nuisement localisé à environ 300m au nord de la parcelle de projet, pouvant potentiellement être soumis à des nuisances.

Concernant la friche Mang, cette parcelle accueillait jusqu'en 2019 l'usine Gérard Mang, équipementier de pièces électriques. Les nuisances liées à l'activité pouvaient donc déjà être existantes sur ce secteur. La rue de Chartres à l'est de la friche est classée en catégorie 3 au niveau sonore et fait l'objet d'un périmètre réglementaire de 100m.

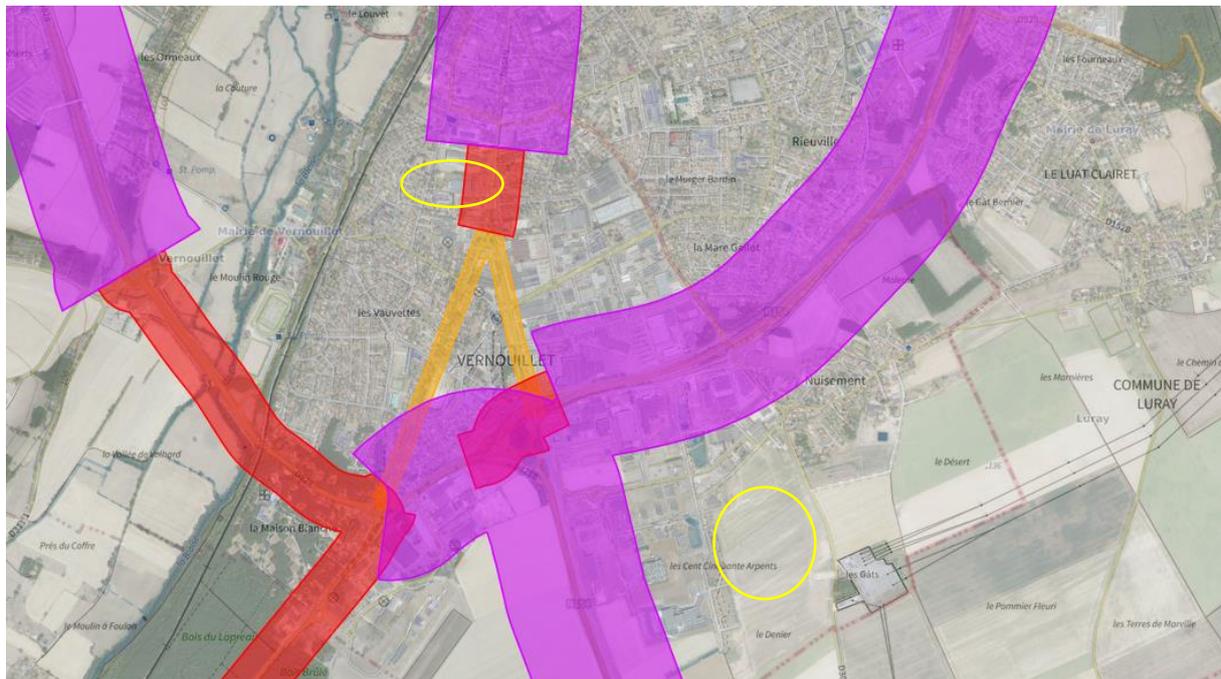


Figure 31 : Périmètre des classements sonores des voies à Vernouillet – Préfecture Eure-et-Loir

E. Transports et mobilité

- Réseau routier

La commune de Vernouillet est localisée dans l'aire d'attraction directe de Dreux. Les cartes ci-dessous présentent les différentes voies routières principales de la commune par rapport aux deux zones de projet.

- La RN 154, à l'ouest de la ZAC, est un axe structurant permettant de relier Chartres à Dreux et qui concentre de nombreux flux routiers,
- La friche Mang est longée sur sa frange est par la RD954.

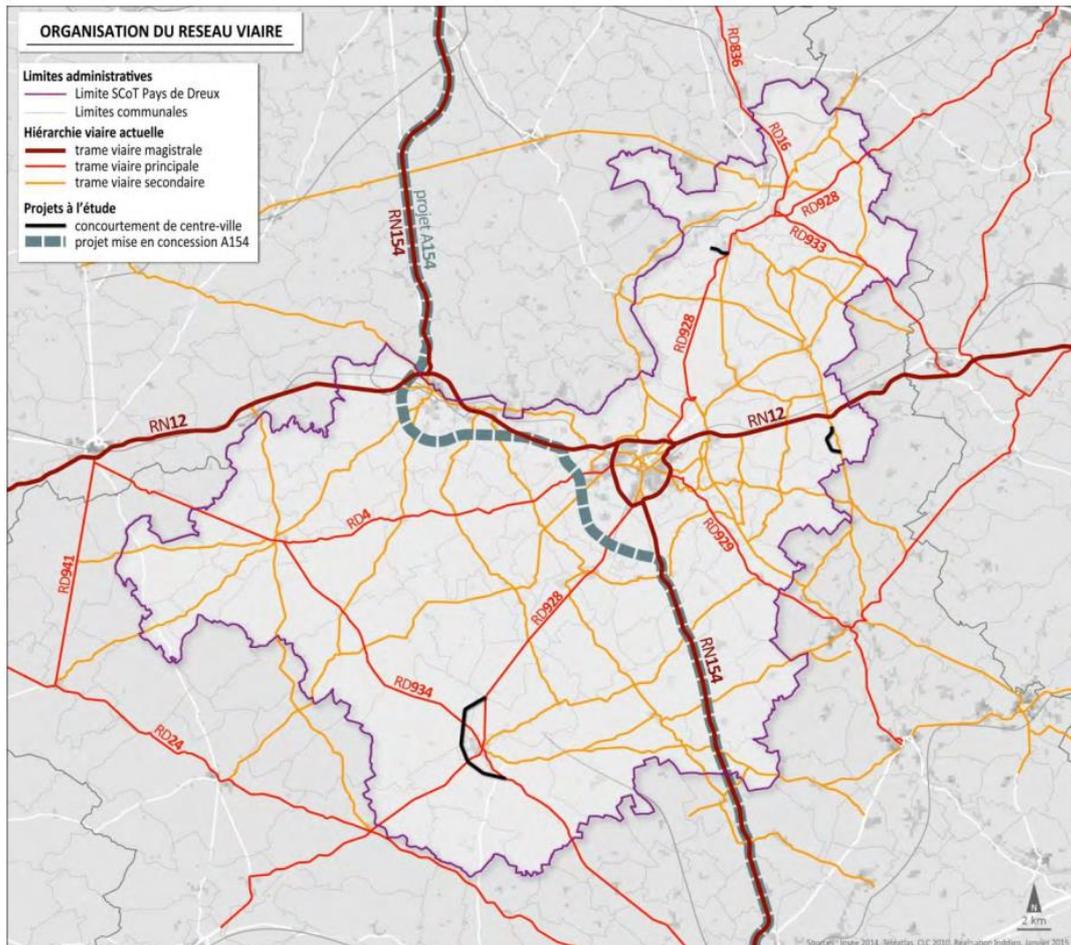


Figure 32 : Réseau routier à l'échelle SCOT

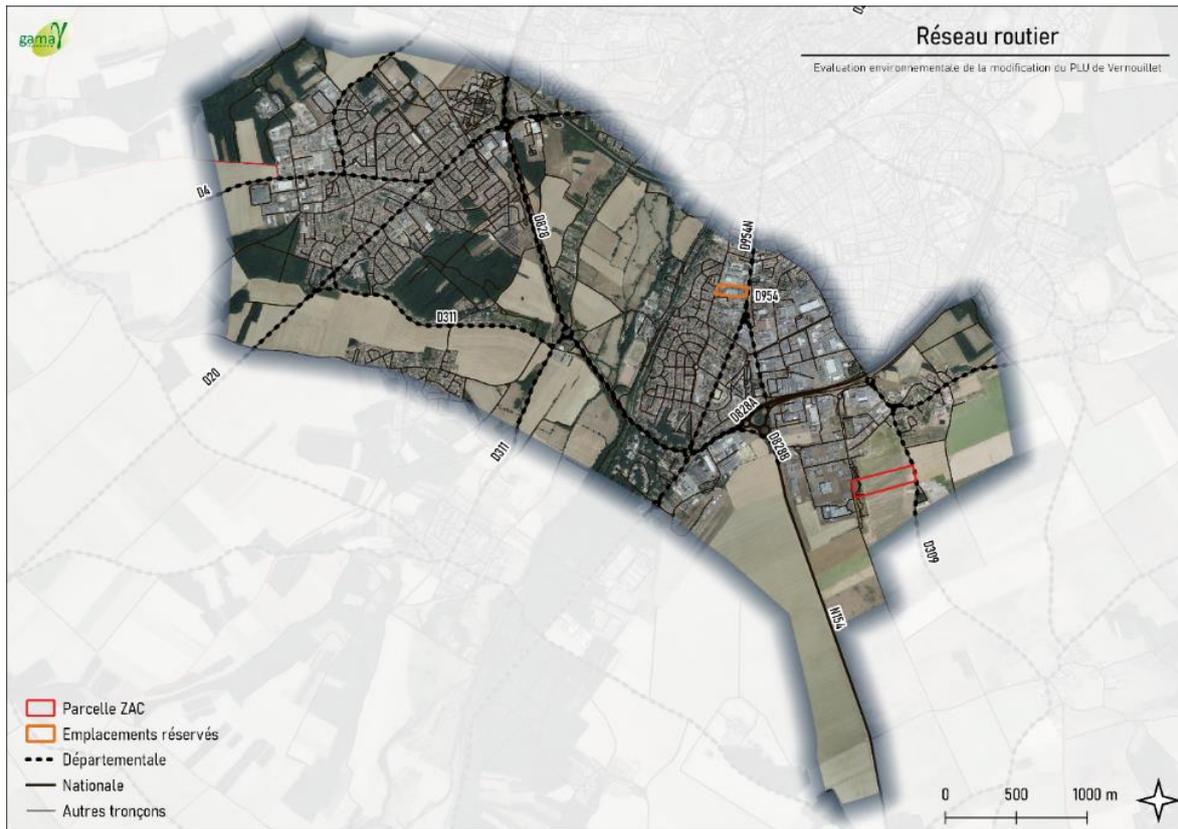


Figure 33 : Réseau routier à Vernouillet

Les éléments présentés ci-dessous sont issus de l'Etude de trafic de la création d'une bretelle d'accès sur la RN 154 à Vernouillet (IRIS Conseil, mars 2022).

Dans le cadre de la finalisation du développement de la ZAC Porte Sud sur le territoire communal de Vernouillet, l'Agglo du Pays de Dreux a réalisé une évaluation des incidences de la réalisation d'une bretelle d'accès sur la RN154 depuis le Sud vers la ZAC. Actuellement, les infrastructures routières d'accès à la ZAC sont uniquement localisées au Nord (via le giratoire RN154 X RD954 et le giratoire RN154 X Chemin de Blainville).

Cependant, il a été constaté des dysfonctionnements circulatoires au niveau de l'accès RN154 X RD954 qui risquent de s'amplifier avec la réalisation de la 4^{ème} tranche de la ZAC.

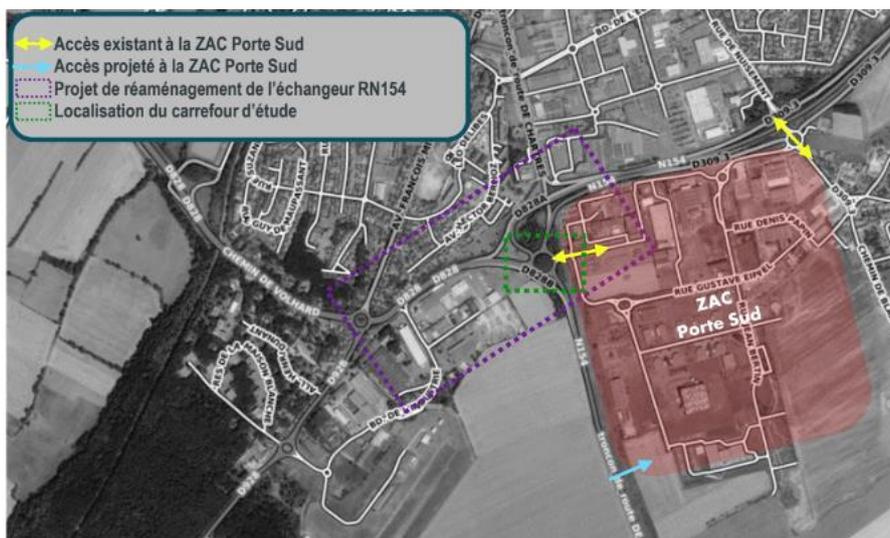


Figure 34 : Réseau routier à Vernouillet

La création d'un nouvel accès sur la RN154 permettra un report de trafic d'usagers venant du sud et souhaitant se rendre sur la ZAC. Il est pris comme hypothèse que 2/3 de ces nouveaux usagers vont utiliser ce nouvel accès plutôt que celui du giratoire.

De plus, au regard de la congestion observée sur la branche sud du carrefour RN154 x RD954, le matin comme le soir, il est probable qu'une partie des usagers venant de la RD154 Sud et souhaitant se rendre sur la RN154 Nord vont utiliser la ZAC comme un shunt pour éviter l'attente. Il est donc pris comme hypothèse d'un report d'1/3 de ces usagers.

La création d'un nouvel accès permettra de faire baisser le nombre de véhicules qui entrent sur le giratoire depuis la RN154 au sud. L'écart est de l'ordre de 150 UVP/heure (-35%) aux heures de pointe par rapport à une situation sans nouvel accès.

La création d'une nouvelle voie d'accès localisée au sud du giratoire est opportune pour deux raisons :

- Elle améliore l'accès à la ZAC Porte Sud
- Elle propose un itinéraire alternatif de shunt via la ZAC pour les usagers en provenance de la RN154 au sud



Figure 35 : Etude de trafic ZAC Porte Sud - 2022

- **Transports en commun**

Le réseau de transport en commun se compose de lignes urbaines et périurbaines. Le secteur de la ZAC et la zone de l'Atelier à spectacle sont desservis par plusieurs arrêts de transport en commun de la ligne de bus L04 – Réseau Linead en provenance du centre de Dreux.

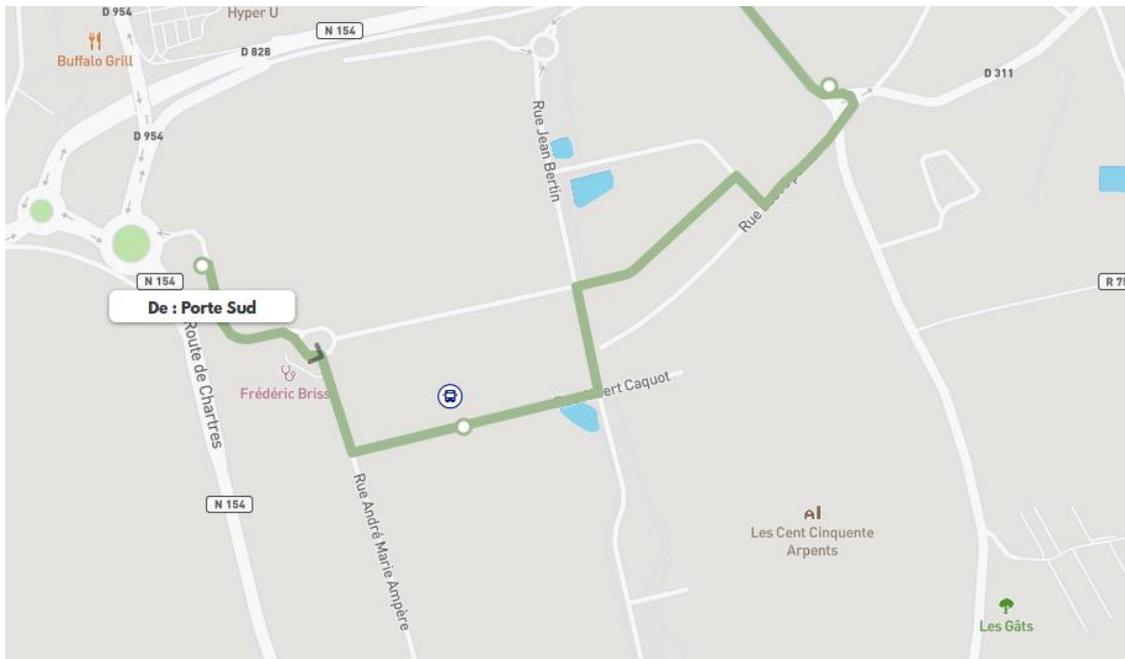


Figure 36 : Transports en commun ZAC Porte Sud – services.jvmalin.fr

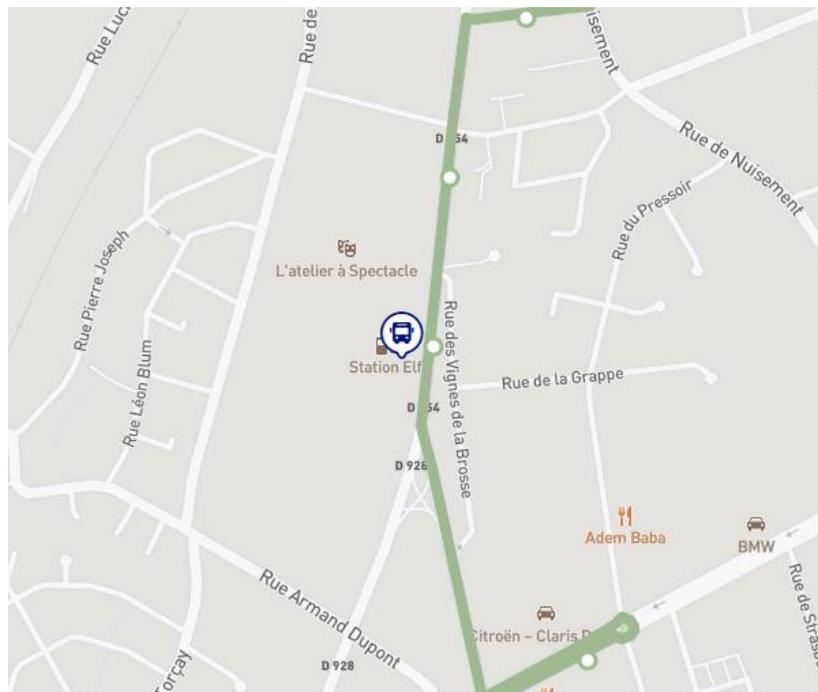


Figure 37 : Transports en commun secteur de la friche Mang – services.jvmalin.fr

En termes de modes doux, le chemin de Blainville correspond à un projet d'itinéraire de loisirs dans le schéma directeur. Actuellement, il n'y a pas d'aménagement existant reliant la ZAC au réseau de modes doux sur le territoire.

F. Ressources et usages

Le territoire communal s'inscrit dans le grand bassin hydrographique Seine-Normandie et fait partie du périmètre d'application du SDAGE Seine-Normandie approuvé pour la période 2022-2027. L'ensemble des dispositions du SDAGE devront être prises en compte dans le cadre de la modification du PLU.

1. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées de la commune de Vernouillet sont acheminées vers la station d'épuration de Dreux, au niveau de la zone industrielle des Châtelets.

Cette station a été mise en service en 1997 avec une filière de traitement de type boues activées. Les deux secteurs concernés par la modification du PLU devront être raccordés à la station de Dreux.

Selon le rapport annuel du délégataire en 2021, la station d'épuration dispose d'une capacité de 86 667 EH et présente les résultats suivants :

- La STEP se trouve à 57% de charge hydraulique par rapport à sa capacité nominale,
- La STEP se trouve à 47% de charge organique par rapport à sa capacité nominale.

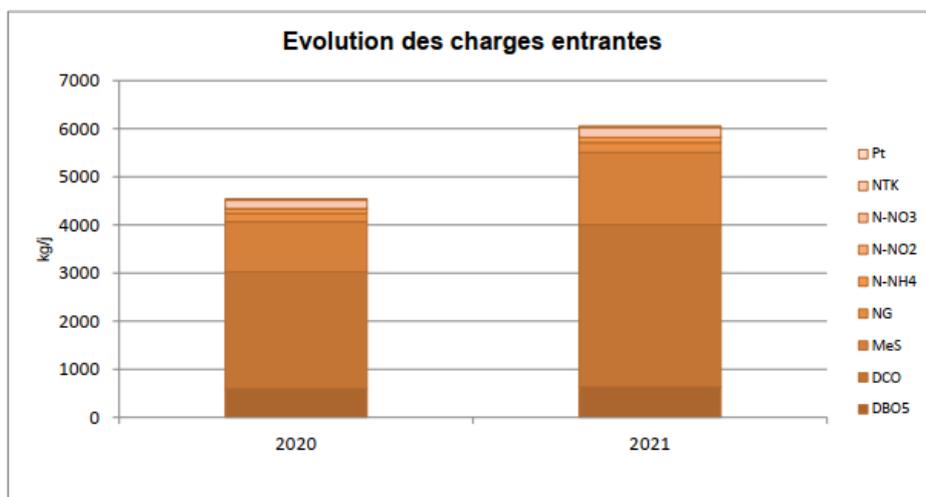


Figure 38 : Evolution des charges entrantes au niveau de la STEP de Dreux – Rapport annuel 2021

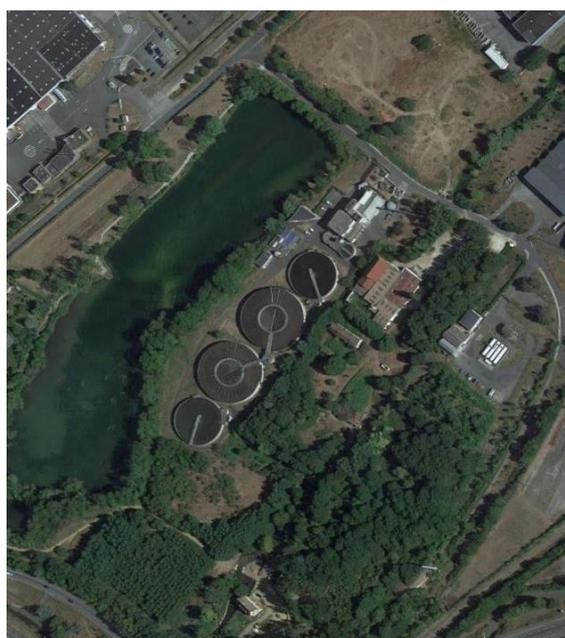


Figure 39 : STEP de Dreux – Google Maps

3. Alimentation en eau potable

L'exploitation du service public de production d'eau potable sur l'Agglo du Pays de Dreux comprend :

- 1 usine de production à Vernouillet
- 6 réservoirs (dont 2 à Vernouillet)
- 42 km de réseaux
- 10 forages (dont 6 à Vernouillet)

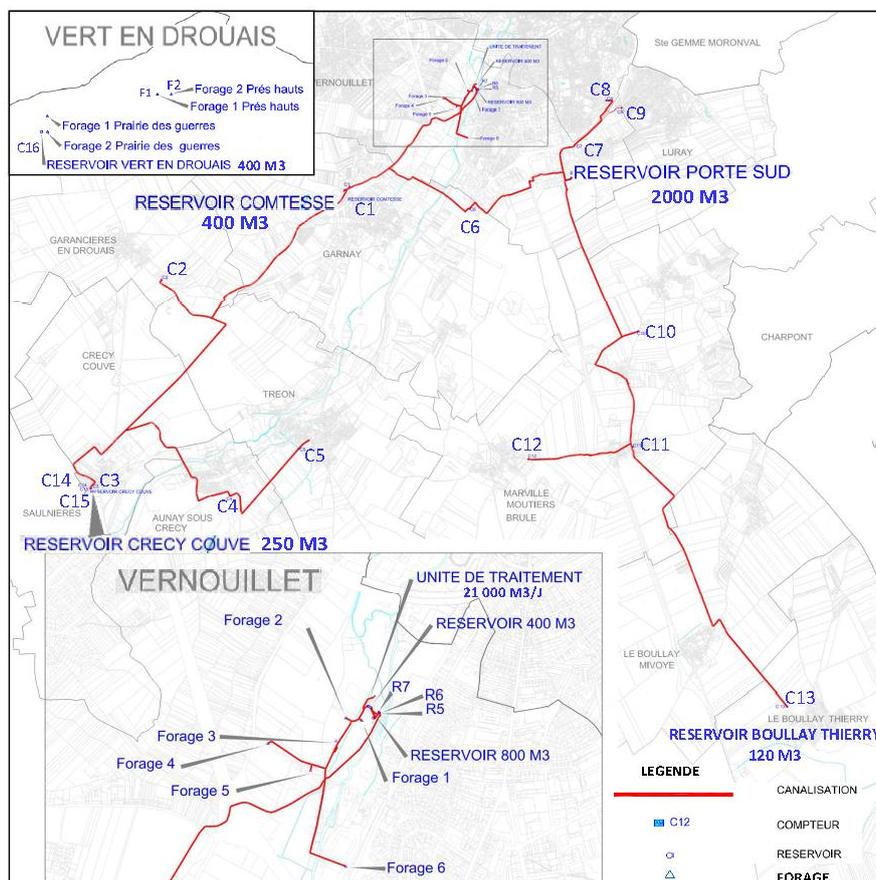


Figure 41 : RPQS 2021 Eau potable assainissement – Agglo du pays de Dreux

Les forages de Vernouillet participent à l'alimentation en eau de 90% de la population du Pays de l'Agglo de Dreux (rapport de présentation du PLU). Selon le rapport du concessionnaire SUEZ, le territoire ne fait pas l'objet d'importation concernant l'eau potable. Les volumes produits s'élèvent à 4 190 454 m³ en 2021.

Concernant la qualité de l'eau, aucune non-conformité n'est déclarée en 2021.

Statistiques sur la conformité en ressource							
Contrôle	Analyse	Bulletin			Paramètre		
		Global	Non conforme	% Conformité	Global	Non conforme	% Conformité
Contrôle sanitaire	Microbiologique	6	0	100,0%	12	0	100,0%
Contrôle sanitaire	Physico-chimique	15	0	100,0%	2 148	0	100,0%
Surveillance	Microbiologique	11	0	100,0%	55	0	100,0%
Surveillance	Physico-chimique	19	0	100,0%	99	0	100,0%

Figure 42 : Conformité de la ressource en eau 2021 – Rapport du délégataire SUEZ

Volumés eau potable produits (m ³)							
Commune	Site	2017	2018	2019	2020	2021	N/N-1 (%)
DREUX	COMPTAGE C17 Henri IV	-	-	198 209	309 672	12 013	- 96,1%
VERNOUILLET	USINE TRAITEMENT AEP à Vernouillet	3 493 367	3 681 158	3 582 078	3 290 183	4 016 769	22,1%
VERT-EN-DROUAI	FORAGE 1 Les près hauts à Vert en Drouais	57 929	30 985	-	-	-	0,0%
VERT-EN-DROUAI	FORAGE 2 Les près hauts à Vert en Drouais	23 552	2 767	-	-	-	0,0%
VERT-EN-DROUAI	STATION + FORAGE 1 Prairie les guerres à Vert en Drouais (SP des fontaines n°1)	114 129	105 593	125 257	162 516	161 672	- 0,5%
Total des volumes produits		3 688 977	3 820 503	3 905 544	3 762 371	4 190 454	11,4%

Figure 43 : Volumés d'eau produit 2017-2021 – Rapport du délégataire SUEZ

La commune de Vernouillet présente 6 captages dans la vallée de la Blaise et qui font aujourd'hui l'objet de périmètres de protection. Ces périmètres ne sont pas localisés directement au niveau des deux zones de projet. Néanmoins, les emplacements réservés situés au niveau de la friche Mang sont très proches d'un périmètre de protection éloignée.

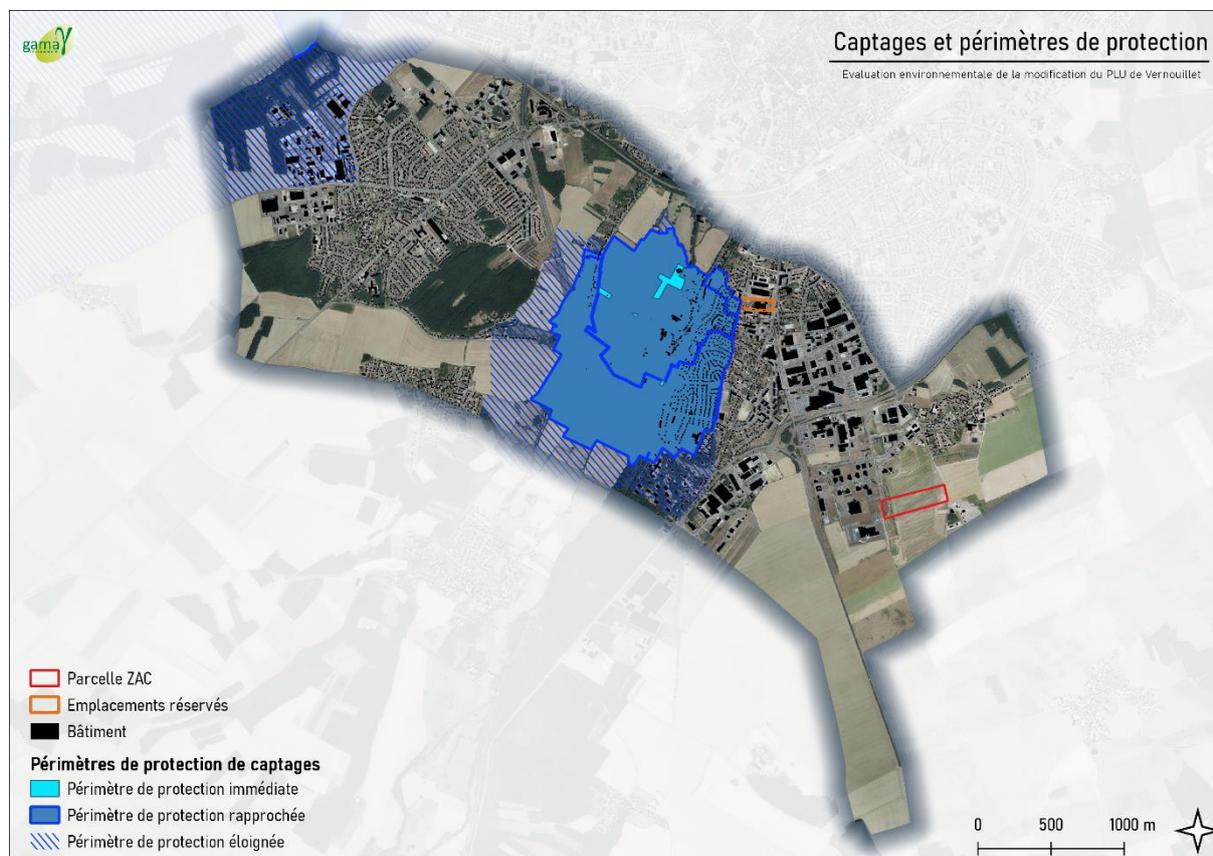


Figure 44 : Périmètres de protection de captages – Vernouillet

4. Energie

Dans un contexte de dérèglement global du climat, dont les effets sont d'ores et déjà visibles, la sobriété énergétique est un enjeu majeur en aménagement.

Les documents supra-communaux viennent donner des directives en matière de consommation d'énergie. Le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux présente plusieurs dispositions à ce sujet :

- Maitriser la demande en énergie dans la construction neuve
- Permettre le développement de filière de productions d'énergies « propres » et renouvelables
- Permettre le développement des installations permettant de valoriser la biomasse
- Développer la production d'énergie solaire

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'Agglo du Pays de Dreux couvre la période 2021-2026 et la période de consultation publique est terminée.

La stratégie prévoit :

- **La réduction de la consommation d'énergie finale à l'horizon 2050, par rapport à 2018.** La réduction de la consommation portera principalement sur :
 - La rénovation énergétique performante de 56% du parc des bâtiments résidentiels et 56% des bâtiments tertiaires existants sur le territoire
 - La conception de constructions neuves à basse énergie
 - Le renforcement de la culture de la sobriété énergétique des acteurs du territoire par la sensibilisation aux bonnes pratiques de consommation d'énergie
- **Décarboner le mix énergétique, en utilisant en priorité les sources d'énergie locales :**
 - La suppression dès 2030 de la consommation de fioul et de charbon sur le territoire
 - La réduction de la consommation de gaz et d'électricité liée à la rénovation thermique du secteur résidentiel et tertiaire et à la substitution de ces sources d'énergie au profit des énergies renouvelables
 - Le développement et le verdissement des réseaux de chaleur qui seront alimentés principalement par des sources d'énergies renouvelables et de récupération locales, à horizon 2050
 - Un développement fort des filières locales : la géothermie, le solaire photovoltaïque et thermique et la méthanisation
- **Faire évoluer significativement les sources d'énergies renouvelables hors réseaux de chaleur en 2050**
- **Développer l'injection du biogaz issu de la valorisation des biodéchets à 2050**
- **Réduire les émissions de polluants atmosphériques en 2050**

Les actions pouvant concerner la présente modification du PLU de Vernouillet sont les suivantes, les projets au niveau de la ZAC et de la friche Mang pourront traduire ces enjeux :

SOBRIETE ENERGETIQUE

- Développer l'écologie territoriale dans deux ou trois parcs communautaires
- Prendre en compte la trame noire
- Développer la pratique des mobilités douces

EFFICACITE ENERGETIQUE

- Moderniser l'éclairage public
- Développer les infrastructures pour la pratique du vélo
- Améliorer la qualité de l'air par la motorisation des véhicules

ENERGIES RENOUVELABLES

- Développer les parcs et les toitures photovoltaïques

G. Constats et enjeux

CONSTATS	ENJEUX
Modification du règlement de la zone UXb (ZAC Porte Sud)	
Biodiversité et paysage	
Une zone de développement qui s'inscrit dans un contexte paysager agricole et ouvert	S'assurer de l'absence d'impact paysager préjudiciable à l'image de la commune Assurer une transition paysagère entre le secteur de projet et l'espace agricole
Une consommation notable de terres agricoles productives (RPG 2020)	Limiter au maximum le remaniement et l'artificialisation des sols (trame brune, stock de carbone...) et chercher à optimiser l'utilisation de l'espace
Risques et nuisances	
Des risques d'inondations avec la présence d'un zonage réglementaire du PPRI de la Blaise qui ne concernent pas la ZAC	Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondations
Des ICPE industrielles sur la commune et au niveau de la ZAC	Limiter l'exposition des personnes et des biens aux nuisances
De potentielles nuisances créées par l'implantation d'une nouvelle ICPE sur le secteur	
Ressource en eau	
La présence de captages et de périmètres de protection de captage au niveau de la vallée de la Blaise	Préserver la ressource en eau et la vallée de la Blaise
Une modification qui peut impliquer des incidences sur la ressource en eau et les milieux récepteurs par l'utilisation de fluides et hydrocarbures	Intégrer une gestion des eaux pluviales efficace pour limiter les impacts vers les milieux récepteurs et la ressource en eau
Une STEP en capacité d'accueillir de nouveaux raccordements et volumes	Prendre en charge les eaux usées et s'assurer de la capacité/conformité de la STEP à accueillir de nouveaux effluents
Transports et mobilités	
Un trafic particulièrement important le long de la RN 154, axe structurant entre Dreux et Chartres	Sécuriser l'accès à la zone de projet
Un réseau de mobilités douces aujourd'hui absent sur le secteur de la ZAC	Favoriser les modes doux et assurer une bonne cohabitation des différents modes de déplacement
Plusieurs arrêts de transport en commun (ligne de bus L04) passant dans le secteur de la ZAC	
Energie	
Un PCAET en cours d'élaboration à l'échelle de l'Agglo qui définit des objectifs en matière de réduction de la consommation énergétique (mobilités, éclairage, énergies renouvelables)	Tirer profit des ressources renouvelables du site : eau de pluie, énergie solaire et vents et intégrer des dispositions autorisant et favorisant la production d'énergies renouvelables

CONSTATS	ENJEUX
Modification du règlement graphique (Friche Mang)	
Biodiversité et paysage	
Une friche imperméabilisée qui s'inscrit en milieu urbain avec assez peu de sensibilités environnementales (deux linéaires de végétation en pourtour)	S'assurer de l'absence d'impact paysager préjudiciable à l'image de la commune, notamment le long de la Route de Chartres Aménager un secteur qualitatif d'un point-de-vue paysager et de végétalisation en milieu urbain
Risques et nuisances	
Des risques d'inondations avec la présence d'un zonage réglementaire du PPRI de la Blaise qui ne concernent pas les emplacements réservés	Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondations
Un secteur qui accueille un site BASIAS (ancienne usine G. Mang)	Limiter l'exposition des personnes et des biens aux nuisances (création de nuisances par le projet + potentielles expositions des visiteurs / spectateurs du tiers-lieu)
Ressource en eau	
La présence de captages et de périmètres de protection de captage au niveau de la vallée de la Blaise	Préserver la ressource en eau et la vallée de la Blaise
Des emplacements réservés à proximité de la vallée de la Blaise et dans la continuité du versant est	Intégrer une gestion des eaux pluviales efficace pour limiter les impacts vers les milieux récepteurs
Une STEP en capacité d'accueillir de nouveaux raccordements et volumes	Prendre en charge les eaux usées et s'assurer de la capacité / conformité de la STEP à accueillir de nouveaux effluents
Transports et mobilités	
Un secteur localisé le long de la RD954 (Route de Chartres) en direction de Dreux	Sécuriser l'accès à la zone de projet et limiter les potentielles nuisances issues de la route
Un potentiel de reconnexion au centre de Dreux, au centre de Vernouillet et à la vallée de la Blaise	Favoriser les modes doux et désenclaver le secteur
Plusieurs arrêts de transport en commun (ligne de bus L04) à proximité du secteur de projet	Assurer une bonne cohabitation des différents modes de déplacement

V. Analyse des incidences de la modification sur l'environnement

L'analyse des incidences de la modification du PLU sera réalisée sur les modifications suivantes pouvant impacter directement ou indirectement l'environnement :

- 1- **L'implantation d'une entreprise de stockage et d'entretien de véhicules (modification du règlement de la zone UXb)**
- 2- **L'ajout d'emplacements réservés (modification du règlement graphique)**

La modification concernant les clôtures en zone UXba et UXbb ne sera pas évaluée ci-dessous. Cette modification permettant une mise en conformité du règlement écrit avec la réglementation ICPE.

L'idée est à la fois de mettre en perspective les impacts potentiels liés à la modification du PLU et les réponses apportées par l'OAP et les règlements graphique et écrit. Cette analyse permet également de visualiser dans quelle mesure les éléments de projet viennent ou non apporter des réponses adaptées aux enjeux soulevés.

L'analyse mettra en évidence sous la forme de tableaux :

- En en-tête, les thématiques à enjeux ressorties de l'analyse de l'EIE pour évaluer l'incidence de la modification
- Dans les deux colonnes suivantes, une analyse des impacts potentiels et une mise en perspective des réponses apportées par le projet
- Dans une dernière colonne, un code couleur conclusif, traduit comme suit

	Niveau d'incidence négative nul à négligeable (voire positive)
	Niveau d'incidence négative moyen
	Niveau d'incidence négative élevé

Elle reprend les modifications des règlements écrit et graphique et met en perspective les impacts potentiels négatifs ou positifs de ces modifications.

Incidences directes et indirectes

Niveau d'incidence

Milieux naturels et biodiversité

Comme présenté dans l'EIE, les deux zones concernées par la modification présentent finalement peu de sensibilités environnementales. Les sites ne sont pas recensés parmi des zones présentant un intérêt écologique, floristique ou faunistique dans les environs de Dreux. Ceux-ci concernent plus spécifiquement les fonds de vallée ainsi que les zones boisées. Néanmoins, quelques éléments de contexte sont à noter :

- La situation en extension de la parcelle de la ZAC Porte Sud aujourd'hui agricole
- La présence de petits secteurs de végétation en frange de la friche MANG

L'enjeu est donc de s'assurer que les futures installations n'exercent pas de pression sur les milieux avoisinants et les ressources de nature à les dégrader et de laisser une place au végétal dans les projets.

Impacts pressentis ou potentiels

Réponses apportées

Impacts négatifs potentiels

- L'implantation de l'entreprise entrainera une artificialisation des sols notable sur une surface d'au moins 5 hectares. Cette artificialisation aura une incidence à long terme et sera difficilement réversible sur la vie et la qualité du sol (réduction de la trame brune)
- La destination nouvelle de la zone de projet pourrait entrainer une pollution lumineuse par le biais de l'éclairage, des activités ou des enseignes...
- Possible disparition de la végétation spontanée présente sur les franges du secteur de la friche Mang

Les impacts positifs potentiels

- La désimpermeabilisation d'une friche aux anciennes emprises industrielles
- Le recyclage du foncier par la valorisation d'une friche industrielle, évitant l'extension urbaine et la consommation de terres agricoles et naturelles

La modification de la zone UXb :

L'artificialisation aura de fait un impact sur la vie et la qualité des sols de la parcelle concernée. Néanmoins ladite parcelle se situe au cœur de la dernière tranche de la ZAC, celle-ci est déjà urbanisable. Etant situé au cœur d'une ZAC, son urbanisation sera effective très prochainement (aménagement des voiries déjà réalisé). Laissant indirectement ou directement une place au végétal et à la biodiversité, le règlement UXb prévoit que :

- Un minimum de 25% des surfaces au sol devront être non bâties et non affectées au stationnement et aux voiries internes et être végétalisées afin de contribuer à limiter le ruissellement des eaux de pluie
- Le long de la RD 309/3 (dans la continuité du chemin de Blainville, à l'est de la zone de projet), lorsqu'il n'y a pas d'espace public aménagé entre la parcelle privée et l'emprise de la route départementale, un alignement en fond de parcelle le long de la RD constitué d'un arbre de haute tige tous les cinq à dix mètres est obligatoire
- Les enseignes sont soumises à autorisation et ne seront pas lumineuses (seul un éclairage indirect est autorisé)

L'OAP de la ZAC (2021) prévoit des principes d'intégration de végétal à l'échelle de l'opération, avec notamment l'aménagement d'une lisière paysagère sur toute la frange sud de l'opération et un linéaire de plantation sur toute la frange est avec la RD 309/3. A noter également que la modification du PLU n'impactera pas le bosquet présent à l'est de la ZAC, au niveau du poste électrique.



Un cahier des charges de cession de terrain et des prescriptions architecturales et paysagères a été mis en place sur le périmètre de la ZAC. Il complète le règlement de la zone UXb et indique notamment que :

- L'esprit général de l'aménagement des franges sud et est de l'opération vise à atteindre une identité paysagère de type rural. Les essences préconisées seront donc de nature agroforestière, rustiques et adaptées aux conditions du sol (calcaire et drainant), et d'exposition aux vents → une liste des végétaux recommandés est inscrite au cahier des charges
- Tout projet de construction doit proposer un projet de paysagement respectant les principes fondamentaux de :
 - Choix d'essences végétales adaptées à la texture et à la structure du sol en place
 - Choix d'essences végétales adaptées au climat de la commune
 - Choix d'essences végétales s'harmonisant avec le paysage commun de Dreux et de son agglomération
 - Choix d'essences végétales correspondant dans leurs intérêts et leurs besoins en entretien au mode de vie, au temps et au coût d'entretien que l'industriel peut y consacrer
- Il serait judicieux que les toitures, qui doivent être planes ou perçues comme planes depuis la rue, soient végétalisées. Ce type de toiture en plus d'être un excellent isolant thermique et phonique, présente de nombreux avantages écologiques.
- L'éclairage excessif est interdit. Afin d'éviter la pollution lumineuse, une horloge avec diminution de la puissance en pleine nuit, voire extinction, sera installée. Un éclairage diffus ou ponctuel, soulignant des éléments architecturaux ou publicitaires est préconisé.

De manière générale, le cahier des charges impose la plantation d'essences adaptées et locales et donne des préconisations en matière de plantation.

L'impact du projet sur la biodiversité est négligeable, le terrain ne présentant pas d'élément support ou de micro-habitat pour la biodiversité locale. Les aménagements à prévoir dans l'OAP et le cahier des charges pour favoriser l'intégration paysagère pourront constituer des éléments de nature favorables à une certaine biodiversité ordinaire.

La modification du règlement graphique :

L'ajout d'emplacements réservés s'inscrit dans un projet à l'échelle de l'Agglomération, permettant de trouver une alternative à l'extension urbaine. En effet, ce projet de tiers-lieu répond aux objectifs ZAC 2050 (Loi Climat et Résilience) dans le cadre des Territoires Pilotes de sobriété foncière. Le projet de Vernouillet vise à allier recyclage foncier et projet culturel.

L'aménagement qui découlera de ces emplacements réservés permettra de créer un lieu culturel, de valoriser une friche aujourd'hui non utilisée et de **désimperméabiliser des sols aujourd'hui occupés par d'anciennes installations industrielles.**

D'un point-de-vue environnemental, le recyclage de cette friche permettra indirectement d'éviter la consommation de terres agricoles ou naturelles en priorisant l'utilisation d'une friche industrielle pour l'aménagement d'un tiers-lieu.

Les orientations actuelles d'aménagement du secteur de la Route de Chartres sont les suivantes :

- Connecter le secteur avec la voie ferrée désaffectée par une possible transformation en voie verte et tirer parti de la présence d'un grand espace naturel (accessibilités, vues, paysages, usages...)
- Reconstituer une trame verte et végétale par la désimperméabilisation des sols d'anciennes emprises industrielles

Ces orientations démontrent une volonté de faire la part belle au végétal dans l'aménagement du secteur et d'associer des objectifs de rétablissement de continuités urbaines, de développement d'activités culturelles et de confortement d'une trame végétale urbaine.

Le règlement de la zone UBd (secteurs de renouvellement urbain) du PLU de Vernouillet prévoit que :

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière
- Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol doivent être traités en espaces verts sur au moins 35% de la superficie de l'unité foncière et plantés en pleine terre avec un arbre de haute tige pour 200m² d'espace libre
- Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées en pleine terre à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de superficie affectée à cet usage
- Les toitures terrasses sont admises et leur végétalisation est fortement recommandée

Enclavée dans l'enveloppe bâtie, la parcelle de projet est déconnectée des espaces agro-naturels alentours et ne présente pas de sensibilités particulières. Le projet visé pourrait être l'occasion de réintégrer une biodiversité ordinaire.

Incidences directes et indirectes		Niveau d'incidence
Paysage et patrimoine		
<p>Localisé en entrée de bourg sur un secteur ouvert et plat, le projet de la ZAC Porte Sud va de fait impacter le paysage. Le second projet de la friche Mang s'intègre dans un secteur urbanisé, moins impactant d'un point de vue paysager.</p> <p>Les enjeux résident donc dans la bonne couture paysagère des nouvelles constructions et activités avec une attention particulière portée sur le traitement des franges et l'aspect extérieur des constructions.</p>		
<i>Impacts pressentis ou potentiels</i>	<i>Réponses apportées</i>	
<p><u>Impacts négatifs potentiels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'implantation de l'entreprise automobile sur la ZAC Porte Sud sur une parcelle exposée aux vues entraîne un impact visuel indéniable. Le changement d'occupation du sol avec une imperméabilisation de la zone ainsi que la construction de bâtiments et le dépôt de voitures auront un impact direct sur la qualité paysagère de la zone • La position en entrée de bourg à la parcelle a une fonction de « vitrine » et joue un rôle sur la perception de la commune • Les possibles covisibilités depuis la RN154. <p><u>Les impacts positifs potentiels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Un traitement végétal paysager adapté peut être une possibilité de réintégrer une biodiversité ordinaire sur un terrain aujourd'hui agricole 	<p>La modification de la zone UXb :</p> <p>La possibilité d'implantation d'une entreprise de stockage et d'entretien de véhicules implique des impacts supplémentaires par rapport à une activité plus « classique » (de logistique par exemple) en termes de paysage (lié au stockage de véhicules en extérieur).</p> <p>De manière à atténuer l'impact paysager des futurs bâtiments et des aires de stockage, le règlement de la zone UXb prévoit que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'Agglomération ou à l'harmonie des paysages, • Les matériaux de remplissage, tels que les parpaings, les briques creuses... ne pourront rester apparents, • L'obligation de la réalisation d'une clôture en limite de propriété. Elle doit être plantée de haies vives (à l'exception de haies mono-spécifiques persistantes qui sont interdites) et doit avoir une hauteur maximale de 2 mètres. Elle sera obligatoirement de type treillis soudé, • Les aires de stockage à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies publiques et les voies privées à usage public, • Le long de la RD 309/3 (dans la continuité du chemin de Blainville, à l'est de la zone de projet), lorsqu'il n'y a pas d'espace public aménagé entre la parcelle privée et l'emprise de la route départementale, un alignement en fond de parcelle le long de la RD constitué d'un arbre de haute tige tous les cinq à dix mètres est obligatoire. <p>L'OAP prévoit également une intégration au niveau du pourtour de la ZAC, limitant ainsi les impacts sur le grand paysage. En effet, elle indique que « la haie bocagère en frange sud soit large, opaque et constituée d'essences locales sous forme d'un mélange d'arbres de haut jet accompagnés en sous-étage d'arbustes denses. Sa largeur devra présenter quelque 8m en comportant dans cette épaisseur une bande engazonnée le long des clôtures. Les plus grands arbres devront être à l'échelle du bâti et donc dépasser à l'âge adulte une hauteur d'au moins 15m. Les végétaux de la bande sud doivent</p>	

pouvoir évoluer en port libre et ne pas nécessiter de taille ; il s'agira d'essences locales pour donner aux plantations l'aspect le plus naturel possible. »

« Le long de la RD 309/3, il devra être ménagé un prospect suffisant pour planter une bande arbustive dans laquelle seront disposés des arbres à grand développement et cela afin de ne pas laisser voir du domaine public les fonds des parcelles à destination d'activités. Cette bande arbustive devra donc être opaque et sa largeur devra représenter environ 3m. »

« Sur les parcelles privatives, les aires de stationnement et de stockage doivent être intégrées en les bordant plus ou moins complètement de haies, taillées ou non, éventuellement ponctuées d'arbres. »

« Les hauteurs des constructions devront être adaptées à l'échelle du paysage : leur impact vu de loin sera limité par la hauteur adulte des arbres d'essences locales qui seront plantés en limite sud, plantations qui seront donc établies au tout premier plan pour les observateurs circulant sur la RN 154. »

Un cahier des charges de cession de terrains précise et impose des dispositions d'aspect extérieur propres à renforcer la qualité architecturale et à assurer une cohérence d'ensemble :

- Des règles d'implantation par rapport aux voies
- Les constructions par leurs aspects devront présenter des volumes à lisibilité franche exprimant dans leur ensemble un parti architectural homogène dans les formes – Le traitement architectural sera simple, sobre et contemporain.
- Le conditionnement des containers à déchets devra être particulièrement soigné visuellement. La préférence sera donnée à un local spécifique et intégré au bâtiment, afin que les déchets ne soient pas visibles depuis la rue.



Exemples à suivre : architecture de qualité, simple et innovante.

Extrait du cahier des charges de Cession de terrains

- Les bâtiments visibles depuis l'espace public devront réserver aux façades un traitement de qualité par l'utilisation de matériaux nobles. Le choix des matériaux devra privilégier les matériaux produits localement.
- Les teintes voyantes et vives sont à éviter



Extrait du cahier des charges de Cession de terrains

- L'enseigne devra s'intégrer à la façade du bâtiment grâce à une impression à plat ou à une accroche directe et ne devra en aucun cas dépasser du bâtiment. Tout projet devra être soumis à l'avis des services instructeurs du règlement d'enseigne de la commune.
- Les clôtures sur voie publique seront doublées d'une haie vive composé d'espèces à feuillage caducs et persistants, située derrière la clôture

Vue en plan d'un exemple de traitement des limites



Extrait du cahier des charges de Cession de terrains

Des photomontages ont été réalisés afin d'estimer les impacts visuels de l'implantation de l'usine. Ces deux photomontages sont présentés ci-dessous. Il est prévu une insertion paysagère du bâtiment, notamment via des pourtours végétalisés et arborés.



Photomontage insertion Chemin de Blainville



Photomontage insertion Rue Jean Bertin

La modification du règlement graphique :

Le règlement du PLU de Vernouillet prévoit pour la zone UBd que :

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière
- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres
- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages
- Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception
- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble doivent présenter une unité d'aspect et des couleurs et peintures extérieures qui s'harmonisent entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains
- Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les dispositions présentées ci-avant recourent également certains enjeux environnementaux. Ces dispositions (pour les deux modifications présentées ci-avant) relatives aux aspects extérieurs sont intéressantes et constituent des garde-fous nécessaires. Elles laissent néanmoins une interprétation, ce qui nécessitera une vigilance du service instructeur pour être bien traduites.

D'une manière générale, l'impact paysager ne peut être négligeable dès lors que des projets aux bâtis volumineux (activité automobile, tiers-lieu) sont envisagés. Néanmoins, afin d'atténuer ces impacts, sont prévues plusieurs dispositions au règlement et au cahier de cession de terrains afin de traiter les franges extérieures et régler l'aspect extérieur et les volumes des constructions.

Incidences directes et indirectes		Niveau d'incidence
Gestion de la ressource en eau		
<p>Le territoire communal s'inscrit dans le grand bassin hydrographique de la Seine et dans le périmètre du SDAGE Seine-Normandie. L'aménagement de deux zones devra bien prendre en compte l'ensemble des dispositions du SDAGE (cf. analyse des documents-cadre) et limiter au maximum les pollutions et les pressions sur les milieux aquatiques et la ressource en eau.</p> <p>Concernant les eaux pluviales, le règlement d'assainissement collectif de l'Agglo du Pays de Dreux est annexé au PLU depuis la modification 2021 et viendra s'appliquer aux futures opérations. La règle d'infiltration à la parcelle s'appliquera directement pour les nouvelles implantations.</p>		
<i>Impacts pressentis ou potentiels</i>	<i>Réponses apportées</i>	
<p><u>Impacts négatifs potentiels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Au regard de la superficie de la parcelle Porte Sud et de la destination du secteur de la ZAC, l'artificialisation pourra être notable, entraînant un volume d'eau conséquent à gérer • L'absence d'eau superficielle, de zone humide et de nappe affleurante sur le site (étude d'impact réalisée) limite le risque de pollution directe ou diffuse de la ressource • Néanmoins l'activité prévue au niveau de la ZAC peut impliquer des rejets (hydrocarbures...) <p><u>Impacts positifs potentiels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Une gestion aérienne et paysagère des eaux pluviales peut contribuer à répondre à des enjeux de biodiversité et de paysage cités ci-dessus 	<p>Les deux projets seront soumis au règlement d'assainissement collectif de l'Agglo du Pays de Dreux qui prévoit de grands principes en matière de gestion des eaux pluviales :</p> <p>« <i>Les eaux pluviales des parcelles privées ainsi que les eaux de drainage ne sont pas admises dans les réseaux publics. La gestion des eaux pluviales issues de toitures et du ruissellement du domaine privé doit être réalisée à la parcelle.</i> »</p> <p>« <i>Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel (ou « rejet zéro » dans les réseaux collectifs publics). Il est appliqué pour tout nouvel aménagement, ainsi que pour toute création ou augmentation de surface imperméabilisée sur une parcelle déjà aménagée, ou en cas de travaux sur une parcelle aménagée (travaux de raccordement d'assainissement collectif ou mise en conformité des installations d'eaux pluviales par exemple).</i> »</p> <p>« <i>Il est de la responsabilité de l'usager. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par l'infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.</i> »</p> <p>« <i>Dans tous les cas, l'Usager devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.</i> »</p> <p>« <i>Le rejet au milieu naturel peut nécessiter une déclaration ou une autorisation au titre de la police de l'eau ; il convient à cet effet de contacter les services préfectoraux.</i> »</p> <p>La modification de la zone UXb :</p> <p>Les eaux issues de l'entreprise qui pourra s'implanter sur la dernière tranche de la ZAC pourront générer plusieurs types de pollutions susceptibles d'atteindre les eaux de surface et les eaux souterraines :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La pollution liée à l'activité (hydrocarbures, matières en suspension) et aux circulations de voitures et camions • La pollution accidentelle à mettre en relation avec un éventuel accident survenant lors du transport ou le transfert de matériaux polluants. Ces pollutions ne sont pas à exclure, notamment dans le cadre d'une activité de stockage et entretien de véhicules motorisés. <p>Pour répondre à ces potentiels impacts il conviendra de traiter ou pré traiter les eaux issues de l'activité avant infiltration. Pour cela le règlement du PLU prévoit que :</p>	

- La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) soit subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.
- Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage et d'infiltration permettant de gérer ces eaux pluviales pour une occurrence centennale

En complément du règlement du PLU, le règlement d'assainissement collectif de l'Agglo du Pays de Dreux prévoit les principes suivants :

- **Une convention de déversement** entre l'établissement ICPE et la collectivité pourra être signée si celle-ci est nécessaire. Elle viendra établir les conditions techniques et financières, complémentaires à l'arrêté d'autorisation. Cette convention précise la nature qualitative et quantitative des eaux admissibles aux réseaux publics, ainsi que la durée d'acceptation qui ne pourra excéder 5 ans. Cette convention précisera les conditions de l'auto surveillance.
- Les eaux non domestiques admises doivent :
 - Contenir ou véhiculer une pollution compatible avec un traitement en station d'épuration biologique de type urbain (en nature et en quantité). Le flux rejeté devra être compatible avec le flux acceptable à la station d'épuration
 - L'effluent sera débarrassé des matières en suspension décantables ou précipitables qui, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents seraient susceptibles d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages, de provoquer l'obstruction des canalisations et de nuire à la sécurité du personnel

L'ensemble de ces règles viennent délimiter les possibilités de rejets et traitements ou pré traitements sur la ZAC. Il est également prévu au cahier des charges de travaux de la ZAC que « l'entrepreneur devra organiser le chantier de manière à évacuer les eaux de toutes natures, notamment les eaux de ruissellement du bassin versant amont. »

L'estimation des eaux usées (en charge hydraulique) fournie par l'entreprise s'élèvent à un volume d'environ 1m3/jour pour les eaux domestiques et 0.5m3/jour pour les eaux non domestiques. En prenant une capacité nominale de STEP en 2021 de 7 823 729 m3 (aujourd'hui à 57% de charge par rapport à cette capacité avec 4 459 256 m3 de volumes collectés en entrée), les volumes supplémentaires s'élèveraient à environ 548m3 l'année. La station serait, selon ces estimations, en capacité d'accueillir la charge hydraulique supplémentaire liée à cette entreprise. Le volume de charge organique n'est pas encore estimé.

Concernant la gestion aérienne et paysagère des eaux pluviales, le cahier des charges de cession de terrains indique que « les bassins d'orage [...] seront traités en continuité avec l'ensemble des espaces verts contiguës. L'éventuelle bache d'étanchéité sera recouverte de terre végétale et plantée d'espèces hygrophiles : carex, roseaux, etc. »

L'entreprise Recycl'Auto a défini ces premières mesures de gestion des eaux pluviales dans le cadre du projet d'aménagement :
Au vu des sondages réalisés et de manière théorique, le site présente une perméabilité quasi -nulle. Cependant, des réflexions sont en cours pour trouver des solutions permettant une infiltration des eaux après traitement. La crue centennale est retenue comme référence pour les dimensionnements des bassins. Deux espaces de collectes distincts sont prévus :

- Bassin 1 : Collecte des eaux de toiture, volume nécessaire de 197 m3.
- Bassin 2 : Ce bassin étanche récupère l'ensemble des eaux de ruissellement de voirie après passage dans un décanteur/débourbeur. Le bassin est végétalisé. En sortie de bassin, les eaux passent par un séparateur hydrocarbures dimensionné en conséquence. Volume nécessaire de 1 510 m3.

Les eaux de ruissellement des aires de manœuvre seront collectées par des noues étanches et/ou caniveaux à fente, puis dirigées vers les ouvrages de rétention. Les eaux des parkings VL et de la voie d'accès au site seront récupérées par des grilles avaloirs. Les études sont en cours pour permettre de gérer au mieux les eaux à la parcelle.

Pour éviter **le risque de pollution des sols et eaux souterraines**, et en conformité avec l'AMPG (arrêté de prescriptions générales) applicable, la société ARA mettra en œuvre les dispositions suivantes :

- Réalisation d'un revêtement étanche (enrobés) sur l'ensemble des surfaces dédiée à l'entreposage de VHU. En renforcement des prescriptions applicables, ce revêtement sera également appliqué sur les zones réservées au stockage de VHU « dépollués »
- Réalisation de dallage en béton au droit des surfaces affectées au traitement (ligne de dépollution/démontage) de VHU et au stockage des déchets liquides issus de ces opérations,
- Acquisition de stations automatisées de retrait des fluides contenus dans les VHU,
- Stockage des fluides issus de la dépollution en réservoirs équipés de rétentions dimensionnées selon les règles de l'art,
- Stockage des déchets « gras » (moteurs, ponts, boîtes de vitesse, ...) issus de la dépollution et du démontage, dans des bennes étanches et couvertes, placées sur zones bétonnées,
- Stockage de l'ensemble des pièces de réemploi destinées à la revente et issues du démontage des VHU, sur revêtement étanche et couvert,
- Mise en œuvre d'un bassin étanche à l'exutoire du réseau de collecte des eaux de ruissellement, permettant la mise en rétention complète du site et des installations (mise en rétention assurée par une vanne de sectionnement placée en sortie du bassin de rétention).

Pour éviter **le risque de pollution des eaux superficielles** la société ARA mettra en œuvre les dispositions suivantes :

Les rejets aqueux issus de la future installation seront les suivants :

- Rejet d'eaux usées domestiques dirigées vers la station d'épuration locale,
- Rejet des eaux issues du lavage des pièces de réemploi vers la station d'épuration locale,
- Rejet d'eaux pluviales de ruissellement sur les voiries extérieures,
- Rejet d'eaux pluviales de toitures (eaux non susceptibles d'être polluées).

Les consommations d'eau du site seront liées à l'utilisation des locaux sanitaires et des vestiaires, ainsi que des opérations de lavage de pièces de réemploi,

Pour réduire l'incidence potentielle sur le milieu « eau », les dispositions suivantes seront appliquées :

- Les eaux de lavage seront prétraitées par décanteur/séparateur d'hydrocarbures, en conformité avec les arrêtés applicables. Leur rejet fera l'objet d'un conventionnement préalable avec le gestionnaire de la station d'épuration,
- Les eaux pluviales de voirie seront dirigées vers un premier bassin étanche en vue de la régulation des débits générés. Les eaux qui en seront issues seront prétraitées par un décanteur-séparateur d'hydrocarbures avant rejet au milieu naturel par infiltration (selon exigences de l'aménageur). Le dimensionnement des dispositifs à retenir est en cours et se fait en collaboration avec les autorités compétentes (DREAL, Agglo de Dreux, ...) et en conformité avec les objectifs du SDAGE/DCE 2022-2027,
- Les eaux pluviales de toiture seront dirigées vers un bassin d'infiltration. Elles pourront, le cas échéant, alimenter des réserves d'eau (eaux de lavage, ...).
- Les rejets d'eaux de lavage et des eaux de voirie feront l'objet d'une surveillance, au minimum, annuelle,
- L'alimentation en eau potable sera équipée d'un disconnecteur anti-retour.

Les dispositions des différents règlements en place devraient permettre d'assurer une gestion des eaux pluviales et usées durable et peu impactante. A noter que cette analyse est conditionnée au bon respect des règlements, cahier des charges, de la réglementation ICPE et aux conditions d'accueil de la STEP.

Incidences directes et indirectes		Niveau d'incidence
Risques et nuisances		
<p>Les deux secteurs ne sont globalement que peu soumis aux risques naturels. Ils sont néanmoins soumis aux risques technologiques et aux nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La ZAC Porte Sud est une zone dédiée aux activités qui impliquent de fait du trafic routier relativement important et des nuisances potentielles liés à l'activité des sites (ICPE, transports routiers...) • La friche Mang est localisée au niveau d'une ancienne zone industrielle, en secteur urbanisé. Des nuisances liées au trafic routier sont également existantes le long de la RD 954 		
<i>Impacts pressentis ou potentiels</i>	<i>Réponses apportées</i>	
<p><u>Impacts négatifs potentiels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les pollutions sonores (liées au trafic et à l'activité), visuelles (espace de stockage), lumineuses (éclairage) sont autant de nuisances potentielles pour les riverains actuels (Nuisement) • L'augmentation du trafic routier 	<p><u>Risques inondation :</u> En matière de gestion des risques, notamment d'inondations, la gestion intégrée des eaux pluviales (règlement) va permettre de prévenir les débordements des réseaux et ainsi les inondations.</p> <p><u>Nuisances :</u></p> <p>La modification de la zone UXb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trafic routier : Afin d'éviter des nuisances émises, subies ou perçues, le règlement de la zone UXb définit un caractère général de la zone, celui d'un tissu uniquement marqué par des activités économiques, limitant les conflits d'usages. Sont interdits les constructions à destination d'habitations ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrières. <p>Il n'est pas prévu d'accès vers le Chemin de Blainville, limitant de fait l'intensification du trafic routier sur cette route et donc les impacts sur le hameau de Nuisement dans la continuité de cette voie.</p> <p>Une étude de trafic a été réalisée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC et de la création d'une bretelle d'accès. L'étude conclue : « La réalisation de la 4^{ème} tranche de la ZAC Porte Sud occasionnera des dysfonctionnements circulatoires supplémentaires sur la branche RN154 Sud et risque d'en créer également en sortie de ZAC sur la rue André Marie Ampère le soir. »</p> <p>Le trafic potentiellement généré par l'installation de l'entreprise est estimé à environ 69 UVP (Unité de Véhicule Particulier) par jour (cf. tableau ci-dessous).</p>	

	Surface (ha)	Trafic entrant à l'HPM (UVP)	Trafic sortant à l'HPM (UVP)	Trafic entrant à l'HPS (UVP)	Trafic sortant à l'HPS (UVP)
Activités existantes	50	253	123	75	309
Petites entreprises en cours d'installation	2,5	13	6	4	15
Projet Logistic 1	9	36	36	36	36
Projet Logistic 2	11	12	12	12	12
Machinisme agricole	5	9	9	9	9
ERP Casse auto	4,6	23	11	7	28
Terrains disponibles	8	40	20	12	49

Hypothèses de trafic généré dans le cadre de la réalisation de la 4^{ème} tranche de ZAC – Etude de trafic Mars 2022

Dans le cadre de l'intensification du trafic, la création d'une nouvelle voie d'accès localisée au sud du giratoire est opportune pour deux raisons :

- Elle améliore l'accès à la ZAC Porte Sud
- Elle propose un itinéraire alternatif de shunt via la ZAC pour les usagers en provenance de la RN 154 Sud.

Cette voie d'accès permettra de limiter les trafics sur la RN 154 et de concentrer les flux vers la ZAC, dédiée aux activités et de réduire les nuisances pour les riverains à proximité de la RN 154.

- **Pollution lumineuse :**

Concernant la pollution lumineuse, et comme indiqué dans le volet « biodiversité », le règlement du PLU et le cahier des charges de cession des terrains de la ZAC règlemente les enseignes et les éclairages de manière à réduire la pollution lumineuse.

- **Gestion des déchets :**

L'entreprise Atlantic Recycl'Auto assure la collecte des voitures accidentées ou en fin de vie ; elle réalise la dépollution et la déconstruction de ces véhicules. La production de déchets est donc non négligeable et nécessite une revalorisation ou recyclage. L'entreprise effectue le tri des matières pour revaloriser ou les recycler, et enfin reconditionne les organes et les pièces pour la commercialisation en pièces d'occasion. L'entreprise Atlantic Recycl'Auto assure la collecte des voitures accidentées ou en fin de vie ; elle réalise la dépollution et la déconstruction de ces véhicules. La production de déchets est donc non négligeable et nécessite une revalorisation ou recyclage. L'entreprise effectue le tri des matières pour revaloriser ou les recycler, et enfin reconditionne les organes et les pièces pour la commercialisation en pièces d'occasion.

- Les déchets issus de l'exploitation des installations seront tous entreposés dans des conditions permettant d'éviter ou de réduire les risques pour l'environnement,
- La société ARA ne fera appel qu'à des sociétés dûment autorisées pour la collecte et le traitement des déchets qui seront issus de la dépollution des VHU. Les expéditions correspondantes de déchets dangereux (huiles, batteries, carburants usagés, fluides de climatisation, liquides de frein, ...) seront suivies sur la plateforme « Trackdéchets »,

- Les expéditions de déchets seront suivies par registre chronologique,
- Le cahier des charges applicables pour l'obtention de l'agrément VHU prévoit l'atteinte de taux de réemploi, recyclage et valorisation, conformes aux exigences européennes. A ce titre, la société ARA justifiera annuellement de l'atteinte de ces taux (3,5 % TRR et 5 % en TRV), par déclaration sur plateforme gouvernementale dédiée (SYDEREP),
- L'atteinte des TRR et TRV prescrits, impose la mise en œuvre de filières spécifiques dédiées aux déchets suivants : pneumatiques, verre, éléments plastiques volumineux, ... Ces filières sont d'ores et déjà mises en œuvre sur l'ensemble des sites ARA du Groupe DUBREUIL. Chacun de ces flux fera l'objet de modalités spécifiques d'entreposage permettant de limiter les risques associés (stockage en volumes fermés, îlotage des matières combustibles, ...),
- La filière de Responsabilité Élargie des Producteurs (REP) spécifique au traitement de VHU devra être effective à compter du 1^{er} janvier 2024. Le cahier des charges applicable aux opérateurs de traitement est en cours de révision.

- **Prévention des incendies :**

Le plan de masse projeté pour l'aménagement de l'usine sera ajouté à l'évaluation environnementale. Celui-ci présente notamment deux réserves incendie et un bassin étanche d'eaux extinction incendie dimensionnés aux besoins de la prévention des incendies de l'installation. L'ensemble des moyens de défense incendie du site sont les suivants :

- **Présence d'un poteau incendie « public »** délivrant un débit de 60m³/h,
- **Deux réserves incendie** d'un volume minimal de 120m³ chacune seront implantées avec l'aménagement de points d'eau dédiés.

Le risque incendie lié à la présence de matières combustibles (plastiques, pneus,...) et inflammables (carburants) sur les VHU, sera pris en compte au travers des principales mesures de maîtrise des risques suivantes :

- Respect de distances d'isolement (4 m minimum) entre les zones de stockage et les limites clôturées,
- Îlotage des zones de stockage de VHU, séparées par des allées de circulation de 5 m de largeur minimum. Ces allées sont maintenues libres pour permettre l'accessibilité pompiers,
- Stockage des déchets liquides en locaux recoupés coupe-feu 2h en séparation du bâtiment principal,
- Séparation coupe-feu 2h entre les locaux sociaux et techniques, et les locaux d'activité « VHU »,
- Maintien de distances d'isolement (4 m minimum) pour les secteurs voisins des différentes zones à risque d'incendie identifiées (stockage de pneumatiques, stockage de VHU non dépolluées, aire d'aplatissage de carcasses, ...)
- Mise en œuvre de moyens de défense incendie dimensionnés selon le document technique D9 et selon les prescriptions de l'article 20 de l'AMPG applicable,
- Détection incendie au droit des locaux techniques,
- Clôture du site et mise en œuvre d'une télésurveillance comportant des alarmes intrusion et techniques, pour faire face aux risques associés à la malveillance externe,
- Contrôles réglementaires annuels des installations électriques et des moyens de défense contre l'incendie,
- Mise en œuvre de consignes d'exploitation (activité de dépollution, gestion du risque incendie, gestion de l'alerte, gestion des déchets,...)
- Acquisition de matériel « ATEX » pour les zones le nécessitant (équipements de retrait de carburants).

La modification du règlement graphique :

L'ajout d'emplacements réservés permettra donc l'acquisition des terrains par l'Agglo et l'aménagement d'un tiers-lieu sur ce secteur. Cet aménagement pourra créer de nouveaux flux (spectateurs, visiteurs, travailleurs...) qui pourront potentiellement impacter les riverains (rue de Chartres et rue de Torçay). Cependant, les nuisances potentielles liées au trafic restent à nuancer :

- Il est difficile à ce stade d'évaluer la quantité de nouveaux flux au niveau de ce secteur
- Les principales orientations de transformation du secteur visent en partie à favoriser les mobilités douces et alternatives à la voiture en visant « la ville marchable »
- Deux arrêts de bus sont présents à proximité directe du secteur de la Route de Chartres

La réglementation s'appliquant au classement sonore des deux voies (Rue de Chartres et RN 154), elle s'appliquera de fait aux projets de construction.

Enfin, au regard de l'activité de la ZAC et de l'absence de riverains particuliers au sein de la zone, les nuisances apportées par le nouveau trafic et l'activité de stockage et d'entretien de véhicules apparaissent acceptables.

Lesdites parcelles concernées par la modification se situent en continuité des zones urbanisées ou économiques. Les modifications n'induiront pas d'enclaves déconnectées des autres secteurs à vocation économique qui pourraient générer des nuisances supplémentaires sur des secteurs résidentiels.

Incidences directes et indirectes		Niveau d'incidence
Transport et mobilité		
<p>Les terrains sont facilement accessibles depuis les voies principales (ZAC déjà aménagée, friche Mang disposant déjà d'un accès).</p> <p>Le réseau viaire de la ZAC est déjà aménagé, une étude d'impact et une étude de trafic ont été réalisées, et un accès est prévu pour l'entreprise automobile.</p> <p>Le projet de la Friche Mang (qui découlera de la mise en place des emplacements réservés) présente de forts enjeux d'ouverture et de désenclavement. Les objectifs sont en effet de reconnecter le quartier à son environnement.</p>		
Impacts pressentis ou potentiels	Réponses apportées	
<p><u>Impacts négatifs potentiels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Une accentuation du trafic au sein de la ZAC, sur la RN 154 et sur le chemin de Blainville accompagnée d'une augmentation des nuisances sonores et du risque accidentogène • Le besoin de desserte, de stationnements et d'aires de manœuvre pour certains véhicules risque d'entraîner une imperméabilisation du sol potentiellement importante <p><u>Impacts positifs potentiels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'ouverture et le désenclavement du secteur de la friche Mang par une reconnexion du quartier vers la gare et le centre-ville de Dreux, le centre de Vernouillet et la vallée de la Blaise • Le développement des pratiques de mobilités douces et alternatives depuis le secteur culturel de la Route de Chartres vers les centres de Dreux et de Vernouillet 	<p>La modification de la zone UXb :</p> <p>Le règlement de la zone UXb prévoit que les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères. Elles doivent en outre permettre les manœuvres de façon aisée sur la parcelle, en garantissant la sécurité des déplacements.</p> <p>Le raccordement de nouvelles voies sur les voies publiques existantes doit être aménagé de façon à assurer une bonne fluidité du trafic et garantir la sécurité des piétons.</p> <p>Concernant les risques d'imperméabilisation liés au stationnement, le règlement du PLU et le cahier des charges de cession de terrain prévoient :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un minimum de 25% des surfaces au sol devront être non bâties et non affectées au stationnement et aux voiries internes et être végétalisées afin de contribuer à limiter le ruissellement des eaux de pluie • La création de grands espaces de stationnement d'un seul tenant (plus de 500m²) est interdite, il est imposé la création d'ensembles plus petits séparés par des espaces plantés voire par des mouvements de terrain en élévation même légers afin de les masquer plus facilement • La mise en œuvre de stationnement perméable est préconisée <p>L'OAP prévoit qu'un nouvel accès entrant soit réalisé depuis la RN 154 de manière à désengorger cet axe. Les dimensions de la Rue André-Marie Ampère seront prévues de sorte d'accueillir les transports en commun, notamment en anticipant à long terme l'installation d'un arrêt de bus supplémentaire. Rappelons que la zone est reliée par les transports en commun avec le passage de la ligne L04 rue Albert Caquot, à proximité de la parcelle concernée par le projet d'implantation de l'entreprise de stockage de véhicules.</p> <p>Il est également prévu que l'aire de stationnement rue Jean Bertin soit aménagée, sécurisée et rendue plus confortable à la marche. Il est également prévu qu'elle soit accompagnée d'une signalétique appropriée et qu'une ou des liaisons piétonnes</p>	

permettront de la relier aux points de concentration d'emplois comme les villas d'entreprises, aujourd'hui déficitaires en offre de stationnement.

L'aménagement de la ZAC s'accompagne d'un traitement approprié des accès au site de manière :

- A garantir la sécurité des piétons et des véhicules
- A ne pas entraver la fluidité des axes de transit



Potentielle accès
vers la RN 154

Trame ZAC Porte Sud – Agglo du Pays de Dreux

La modification du règlement graphique :

Le projet global du secteur Entrée Sud- Route de Chartres vise à reconnecter le quartier à son environnement dans une logique de projet urbain d'ensemble. Le projet vise à favoriser les mobilités douces et « retrouver la ville marchable ».

Les orientations actuelles d'aménagement du secteur de la Route de Chartres sont les suivantes :

- Connecter le secteur à la voie ferrée désaffectée avec une possible transformation en voie verte et tirer parti de la présence d'un grand espace naturel (accessibilités, vues, paysages, usages...)
- Reconnecter le quartier à son environnement : vers le nord (gare et centre-ville), vers l'est (friche Josse et quartier des Rochelles), vers l'ouest (mairie de Vernouillet, voie ferrée et vallée de la Blaise) et vers le sud (friche Mang et secteur de la DIRNO).



Les projets et leurs principes d'aménagement (indiqués ou projetés) n'induisent pas d'aggravation du risque accidentogène sur les routes concernées et prévoient une prise en compte des mobilités douces.

Incidences directes et indirectes		Niveau d'incidence
Climat air énergie		
<p>Dans un contexte de dérèglement global du climat, dont les effets sont d'ores et déjà visibles, la sobriété énergétique est un enjeu majeur d'aménagement du territoire. Les terrains de la dernière tranche de la ZAC, actuellement valorisés par l'agriculture, représentent un potentiel de stockage carbone. Aux vues de son exposition, le terrain est favorable à l'exploitation de l'énergie solaire.</p> <p>Comme présenté dans l'EIE, les projets qui découleront de la modification du PLU pourront traduire les enjeux de climat air énergie prévu au PCAET de l'Agglo du Pays de Dreux.</p>		
<i>Impacts pressentis ou potentiels</i>	<i>Réponses apportées</i>	
<p><u>Les impacts négatifs potentiels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le déstockage du carbone contenu dans les sols en fonction des besoins en terrassement • La création d'une nouvelle activité représentant une consommation énergétique et des dégagements de gaz à effet de serre en fonction des activités, du trafic généré et de la conception des aménagements (matériaux utilisés, éclairage public...) 	<p>La modification de la zone UXb :</p> <p>Il n'est pas encore indiqué d'éléments de projet relatifs aux énergies renouvelables sur le secteur de la ZAC. Néanmoins, le cahier des charges de cession de terrain indique que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les démarches volontaires répondant aux principes du développement durable sont préconisées : économie d'eau potable, économie d'énergie, utilisation de matériaux biosourcés, climatisation naturelle, toiture végétalisée pour une isolation renforcée... • Les panneaux solaires et photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration architecturale qu'ils soient en toiture ou au sol. <p>Il serait intéressant d'avoir une étude de potentiel de développement des énergies renouvelables et des prescriptions précises quant au recours aux énergies renouvelables pour la production en local (à l'échelle de la ZAC ou de chaque activité).</p> <p>La modification du règlement graphique :</p> <p>Le règlement de la zone UBd (secteurs de renouvellement urbain) du PLU de Vernouillet recommande d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.</p> <p>Le règlement du PLU et le cahier des charges de cession de terrain recommandent l'utilisation d'énergies renouvelables. Néanmoins aucun objectif en matière de production d'ENR ou de réduction de la consommation ne sont (encore) indiqués pour les projets concernant la modification.</p> <p>L'impact sur la consommation énergétique est donc potentiellement notable mais non quantifiable à ce stade.</p>	

Incidences directes et indirectes		Niveau d'incidence
Consommation foncière / sols		
<p>La consommation foncière induite par les deux projets est déjà actée par le PLU, étant localisés sur des zones urbanisables.</p> <p>Le secteur d'implantation de l'activité automobile est aujourd'hui valorisé par de l'agriculture de type intensive avec une exploitation céréalière. La surface de la parcelle représente une enveloppe d'environ 5 hectares.</p> <p>Le projet au niveau de la friche Mang présente quant à lui un contexte tout à fait différent, la zone étant actuellement urbanisée et occupée par une ancienne activité industrielle (bâtiments et parking).</p>		
<i>Impacts pressentis ou potentiels</i>	<i>Réponses apportées</i>	
<p><u>Les impacts négatifs potentiels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'installation d'une entreprise de stockage et d'entretien de véhicules entraîne une consommation notable de terres agricoles (même si de fait cette consommation est effective par l'aménagement de la ZAC) <p><u>Les impacts positifs potentiels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La désimperméabilisation d'une friche aux emprises industrielles anciennes • Le recyclage du foncier par la valorisation d'une friche industrielle, évitant l'extension urbaine et la consommation de terres agricoles et naturelles 	<p>La modification de la zone UXb :</p> <p>La consommation de foncier se justifie dans le cadre de la procédure de la création de ZAC du fait que le foncier disponible est dédié à l'accueil de l'activité économique sur le territoire intercommunal. L'urbanisation de la parcelle est conforme au projet de PLU tel qu'il a été élaboré initialement, celle-ci étant prévue dans le cadre de l'aménagement de la dernière tranche de la ZAC ayant fait l'objet d'un dossier de création et d'une étude d'impact.</p> <p>La modification du règlement graphique :</p> <p>D'un point de vue de la consommation foncière, le projet qui découlera de l'ajout des emplacements réservés permettra de revaloriser un espace aujourd'hui dégradé, imperméabilisé et non utilisé.</p> <p>Ce projet s'inscrit dans un objectif de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain en périphérie et vient répondre au ZAN « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050 (loi Climat et Résilience).</p> <p>Les incidences en matière de consommation foncière sont donc ici positives dans le cadre d'un recyclage foncier et d'une reconstitution d'une trame verte et végétale (orientation du projet développée dans le volet « Biodiversité » de la présente évaluation).</p>	

VI. Etude d'incidences Natura 2000

Le travail d'évaluation environnementale doit inclure un regard spécifique sur l'incidence de la modification sur le réseau Natura 2000 à proximité des secteurs concernés par ladite modification. Les éléments de modification ne sont pas directement concernés par un site Natura 2000.

Deux sites Natura 2000 se situent dans un rayon de 10 km (cf. carte page suivante) :

- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » qui se situe à environ 2 km au sud et au nord de la commune (plusieurs entités définissent le site). Ce site se localise en partie à l'aval de la commune de Vernouillet, la Blaise étant affluent de la vallée de l'Eure.
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Forêts et étangs du Perche » à environ 8,5 km au sud de la commune. Cette ZPS est située à l'amont de la commune et cette dernière n'est pas connectée à ce site, que ce soit d'un point de vue écologique et hydraulique.

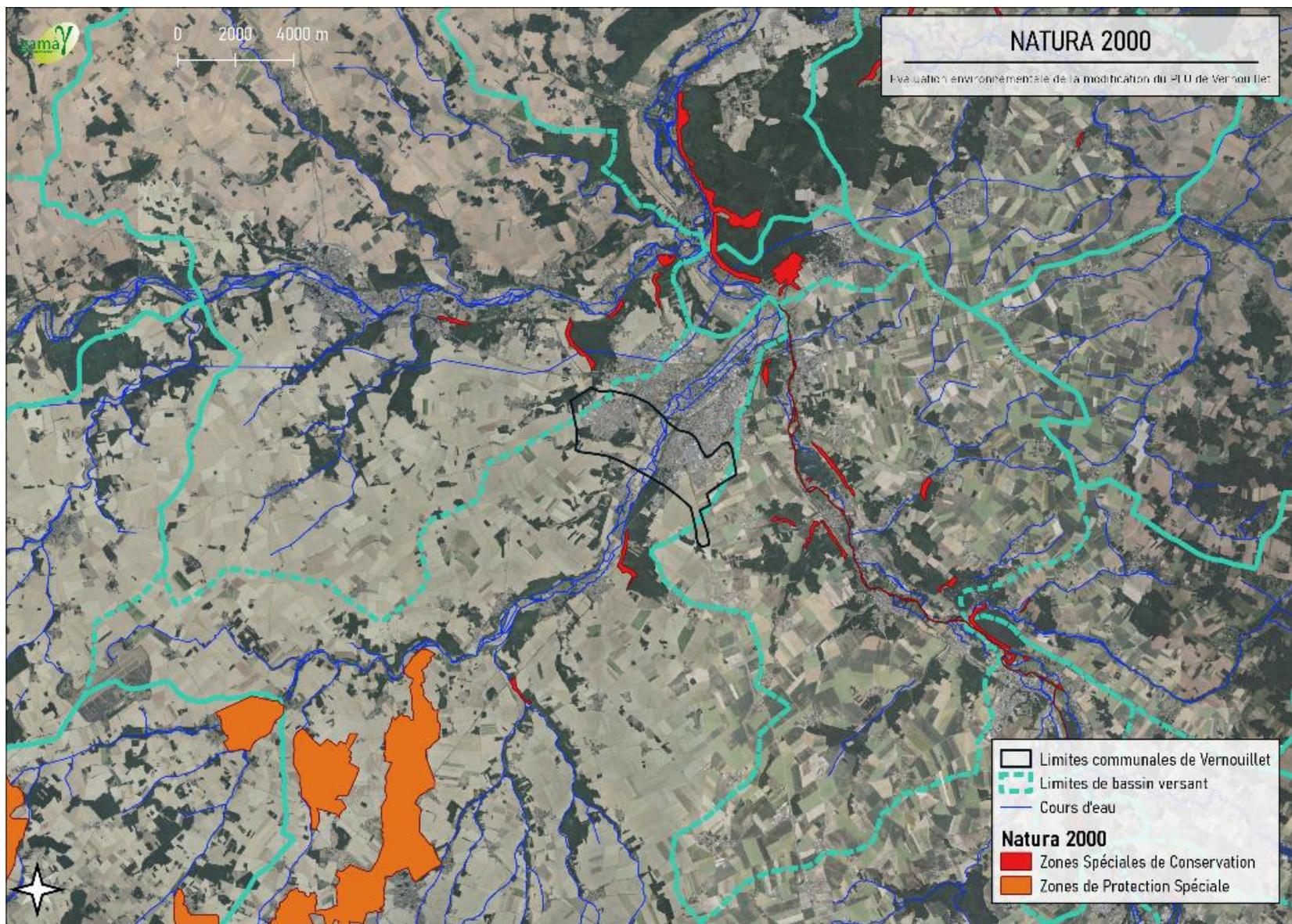


Figure 45 : Les sites Natura 2000

A. La Zone Spéciale de Conservation « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents »

- **Présentation du site Natura 2000**

La Vallée de l'Eure et ses affluents constituent un ensemble écologique et paysager remarquable marquant une transition entre la Beauce et la basse vallée de la Seine. L'essentiel du bassin se localise sur des argiles à silex mais comporte de nombreuses enclaves de formations tertiaires : calcaires de Beauce, grès et sables stampiens. L'intérêt principal de ce site repose sur des pelouses calcicoles originales riches en orchidées, liées aux affleurements calcaires à flanc de coteau. Elles sont souvent associées à des chênaies-charmaies neutrophiles à neutrocalcicoles à flore diversifiée. Quelques boisements alluviaux de fond de vallon en mosaïque avec mégaphorbiaies sont disséminés le long du site. Certaines de ces zones humides présentent un fort intérêt, même si cet ensemble d'habitats occupe un second plan dans l'ensemble.

La rivière de l'Eure renferme des espèces de poissons visées à l'annexe II de la directive Habitats dont la Loche de Rivière. Ce site est ponctué de nombreuses mares (forestières, prairiales et en contexte plus rural). Elles accueillent un cortège d'espèces végétales et animales faisant l'objet d'une protection réglementaire.



Figure 46 : ZSC Vallée de l'Eure de Maintenon à l'Anet et vallons affluents – plaines-et-vallees-28.n2000.fr

- **Vulnérabilité**

Pour la zone gérée par l'ONF et pour la partie forestière, la vulnérabilité est faible, avec un classement en forêt de protection du massif de Dreux.

Concernant les parties privées, la fermeture des espaces herbacés par arrêt du pâturage est une vulnérabilité. Le recul du pâturage dans les fonds de vallons est également une vulnérabilité.

B. La Zone de Protection Spéciale « Forêts et étangs du Perche »

- **Présentation du site Natura 2000**

Vaste écosystème à forte dominance d'habitats forestiers, ce site renferme aussi des landes et de nombreux milieux humides : étangs, mégaphorbiaies, tourbières, prairies humides. La qualité des habitats, leurs liens fonctionnels et la quiétude globale du site sont particulièrement favorables aux espèces d'oiseaux à affinité forestière.



Figure 47 : Les étangs du Perche – PNR du Perche

- **Vulnérabilité**

Il n'y a pas de menace particulière identifiée. Les points de vigilance notés sont la bonne intégration des objectifs assignés à la ZPS dans la gestion forestière actuellement pratiquée.

C. Incidences potentielles sur les sites Natura 2000

Les deux zones de projet restent relativement éloignées des deux sites Natura 2000 présentés ci-avant. Située à l'amont du bassin versant de l'Eure, la commune entretient néanmoins un lien direct avec la vallée de l'Eure. La qualité des eaux qui s'écoule depuis la Blaise peut impacter la qualité des milieux aquatiques du site Natura 2000 de la vallée de l'Eure.

Comme présentées dans l'analyse des incidences ci-avant, les questions de la gestion des eaux pluviales, de la limitation des écoulements et de la capacité des équipements d'assainissement collectif sont des enjeux importants à bien prendre en compte dans les projets qui découleront de la modification du PLU.

Pour éviter et réduire les polluants vers les milieux récepteurs de la vallée de l'Eure, il est prévu :

- L'application du règlement d'assainissement collectif de l'Agglo du Pays de Dreux
- Un cahier des charges pour les futurs travaux de raccordement de la zone de projet de la ZAC Porte Sud
- La règle d'infiltration à la parcelle qui s'appliquera aux deux projets

Concernant les vulnérabilités définies sur le site de la ZSC de la « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents », les deux modifications prévues ne viendront pas influencer l'activité de pâturage ou la fermeture des milieux au niveau des fonds de vallée.

L'aménagement des deux zones de projet (tiers-lieu et ZAC) ne viendra pas non plus influencer la gestion forestière actuellement pratiquée au niveau de la ZPS « Forêts et étangs du Perche ».

La présente analyse conclut ainsi à l'absence d'incidence de la modification sur le réseau Natura 2000 et ce pour les principales raisons suivantes :

- Une réglementation s'appliquant en matière de gestion des eaux pluviales, n'impactant pas la vulnérabilité des sites
- Une absence d'incidence sur les activités permettant de maintenir et d'entretenir les sites (pâturage, conservation de l'ouverture des milieux, gestion forestière)

VII. Analyse de la compatibilité de la modification avec les documents de portée supérieure

L'objet de cette partie ne sera pas d'argumenter de la compatibilité du PLU avec les documents-cadre mais il s'agira plutôt de vérifier de manière proportionnée en quoi l'évolution du document d'urbanisme ne vient pas contredire les orientations de portée supérieure.

Pour ce faire, l'analyse ci-dessous porte sur les orientations des documents-cadres (cf. liste ci-dessous) avec lesquelles le projet de modification peut interférer.

Deux symboles sont déclinés en dernière colonne afin de résumer l'analyse de la compatibilité :



Le projet de modification ne vient pas contredire l'orientation / la règle de portée supérieure



Point de vigilance et / ou compléments à apporter dans le cadre du projet pour garantir la compatibilité avec le document de portée supérieure

Document-cadre	Date d'approbation	Rapport avec le PLU
SDAGE Seine Normandie 2022-2027	23 mars 2022	Compatibilité
SRADET Centre-Val de Loire	Décembre 2019	Prise en compte
SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux	Juin 2019	Compatibilité

A. SDAGE Seine-Normandie 2022-2027

Orientation	Disposition	Commentaire	
1 - POUR UN TERRITOIRE VIVANT ET RESILIENT : DES RIVIERES FONCTIONNELLES, DES MILIEUX HUMIDES PRESERVES ET UNE BIODIVERSITE EN LIEN AVEC L'EAU RESTAUREE			
Préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement	1.1.3. Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter les risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme	Les modifications du PLU n'impacteront pas directement de milieux humides ou aquatiques. Les secteurs ne présentent pas de zones humides ou milieux aquatiques. La préservation de la Blaise sera cependant conditionnée au bon respect des règles de gestion des eaux pluviales et des eaux usées.	
Préserver le lit majeur des rivières et les milieux associés nécessaires au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état	1.2.3. Eviter l'introduction et la propagation des espèces exotiques envahissantes ou susceptibles d'engendrer des déséquilibres écologiques	Les modifications du PLU ne concernent pas directement le fond de vallée de la Blaise et le cours d'eau. Comme indiqué ci-avant, la préservation de la rivière et des milieux associés (zones humides par exemple) est dépendante d'une gestion des eaux efficace et non polluante. Le cahier des charges de cession de terrain indique une liste d'essences locales et adaptées, limitant l'introduction d'espèces exotiques sur le secteur de ZAC.	
Eviter avant de réduire, puis de compenser l'atteinte aux zones humides et aux milieux aquatiques afin de stopper leur disparition et leur dégradation	1.3.1. Mettre en œuvre la séquence ERC en vue de préserver la biodiversité des milieux humides des altérations dans les projets d'aménagement	Les deux modifications n'impliquent pas d'impact sur les milieux humides : - La ZAC a été soumise à étude d'impact lors de sa création - La friche Mang est aujourd'hui en partie imperméabilisée et occupée par une ancienne usine	
2 - REDUIRE LES POLLUTIONS DIFFUSES EN PARTICULIER SUR LES AIRES D'ALIMENTATION DE CAPTAGES EN EAU POTABLE			
Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés	2.1.7. Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages notamment en milieu karstique	La modification du PLU de Vernouillet n'implique pas d'impact sur les captages d'eau situés au niveau de la Blaise. Les deux secteurs ne sont pas localisés dans les périmètres de protection. De plus, la bonne gestion des eaux pluviales prévue au règlement collectif d'assainissement permettra de limiter les rejets et les effluents vers ces prises d'eau.	
Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses	2.4.2. Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellement	Les deux secteurs concernés par la modification ne présentent pas d'éléments de paysage pouvant jouer un rôle dans la réduction des phénomènes de ruissellement. Le bosquet situé à l'est de la parcelle de la ZAC sera conservé et l'aménagement du tiers-lieu fera l'objet d'une végétalisation et d'une reconstitution d'une trame verte urbaine (cf. Objectifs du projet).	

3 - POUR UN TERRITOIRE SAIN : REDUIRE LES PRESSIONS PONCTUELLES

Réduire les pollutions à la source	3.1.1. Privilégier la réduction à la source des micropolluants et des effluents dangereux	La réduction des effluents dangereux et des polluants est donc conditionnée au bon respect des règlements, cahier des charges, de la réglementation ICPE et aux conditions d'accueil de la STEP. La station d'épuration de Dreux est aujourd'hui en capacité d'accueillir de nouveaux raccordements.	
Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu	3.2.1. Gérer les déversements dans les réseaux des collectivités et obtenir la conformité des raccordements aux réseaux		
	3.2.2. Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme	Le règlement d'assainissement collectif de l'Agglo du Pays de Dreux est annexé au PLU depuis la modification de 2021 et viendra s'appliquer aux futures opérations. La règle d'infiltration à la parcelle s'appliquera directement pour les nouvelles implantations. Concernant la limitation de l'imperméabilisation des sols, le règlement du PLU prévoit : En zone UXbb : - Un minimum de 25% des surfaces au sol devront être non bâties et non affectées au stationnement et aux voiries internes et être végétalisées afin de contribuer à limiter le ruissellement des eaux de pluie (zone UXbb) En zone UBd : - Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (construction, accès, terrasses, piscines, etc) doivent être traités en espaces verts sur au moins 35% de la superficie de l'unité foncière et plantés en pleine terre à raison d'un arbre de haute tige pour 200m2 d'espace libre - L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.	
	3.2.4. Edicter les principes d'une gestion à la source des eaux pluviales		
	3.2.6. Viser la gestion des eaux pluviales à la source dans les aménagements ou les travaux d'entretien du bâti		

4 - POUR UN TERRITOIRE PREPARE : ASSURER LA RESILIENCE DES TERRITOIRES ET UNE GESTION EQUILIBREE DE LA RESSOURCE EN EAU FACE AUX ENJEUX DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques	4.1.1. Adapter la ville aux canicules	Il n'est, à ce stade des projets, pas prévu de végétalisation de l'espace urbain en lien avec la gestion des eaux de pluie ou la valorisation des paysages liés à l'eau.	
	4.1.3. Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme	Selon le rapport du concessionnaire SUEZ, le territoire ne fait pas l'objet d'importation concernant l'eau potable. Les volumes produits s'élèvent quant à eux à 4 190 454 m3 en 2021.	

B. SRADDET Centre Val de Loire

N° règle	Intitulé	Commentaire	
EQUILIBRE DU TERRITOIRE			
3	Garantir et renforcer les fonctions de centralité des pôles urbains et ruraux sur les territoires	L'Agglo du Pays de Dreux a travaillé sur l'élaboration de son Schéma de l'Offre Economique (SOE). Ce schéma a pour objectif de définir le déploiement de l'ensemble des lieux et des services mis à disposition pour accueillir et accompagner le développement des entreprises sur le territoire. Le parc d'activités Porte Sud est fléché comme une offre à conforter, notamment en garantissant une capacité d'accueil dans le temps.	
5	Prioriser l'optimisation du potentiel foncier identifié dans les espaces déjà urbanisés et équipés	Le projet du secteur Entrée Sud - Route de Chartres répond à cette règle, par un projet de recyclage de foncier et de valorisation d'une friche industrielle.	
8	Intégrer les principes d'urbanisme durable	Les projets qui motivent la modification intègreront des dispositions en faveur d'un urbanisme durable : <ul style="list-style-type: none"> - Gestion des eaux de ruissellement et pluviales (dans le respect du règlement d'assainissement collectif communautaire et du cahier des charges de cession de terrain de ZAC) - Le recyclage d'une friche industrielle - Traitement végétalisé des franges de l'opération de ZAC - ... 	
13	Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager	Les modifications n'auront pas d'impacts sur le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune de Vernouillet. Il n'est pas prévu de suppression ou d'impact sur des prescriptions environnementales ou architecturales inscrites au PLU.	
TRANSPORTS ET MOBILITES			
16	Fixer un objectif de baisse de la part modale de la voiture individuelle solo et un objectif d'amélioration de l'efficacité énergétique et de diminution des GES dans le secteur des transports	L'OAP de la ZAC prévoit que les dimensions de la Rue André-Marie Ampère puissent accueillir les transports en commun, notamment en anticipant à long terme l'installation d'un arrêt de bus supplémentaire. Rappelons que la zone est reliée par les transports en commun avec le passage de la ligne L04 rue Albert Caquot, à proximité de la parcelle concernée par le projet d'implantation de l'entreprise de stockage de véhicules.	
27	Favoriser les déplacements par modes actifs dans l'espace public	L'aire de stationnement rue Jean-Bertin est aménagée, sécurisée, rendue plus confortable à la marche ; accompagnée d'une signalétique appropriée, une ou des liaisons piétonnes la relieront aux points de concertation d'emplois comme les villas d'entreprises, déficitaires en offre de stationnement. Le projet global du secteur Entrée Sud- Route de Chartres vise à reconnecter le quartier à son environnement dans une logique de projet urbain d'ensemble. Le projet vise à favoriser les mobilités douces et « retrouver la ville marchable ».	

CLIMAT AIR ENERGIE

30	Renforcer la performance énergétique des bâtiments et favoriser l'éco-conception des bâtiments	Le règlement du PLU et le cahier des charges de cession de terrain recommandent l'utilisation d'énergies renouvelables. Néanmoins, aucun objectif en matière de production d'ENR ou de réduction de la consommation n'est aujourd'hui indiqué pour les projets concernant la modification.	
-----------	--	--	---

BIODIVERSITE

37	Définir des dispositions nécessaires à la préservation et à la restauration des continuités écologiques et du réseau Natura 2000	L'analyse conclut à l'absence d'incidence des modifications sur le réseau Natura 2000 pour les principales raisons suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Une réglementation s'appliquant en matière de gestion des eaux pluviales, n'impactant pas la vulnérabilité des sites - Une absence d'incidences sur les activités permettant de maintenir et entretenir les sites (pâturage, conservation de l'ouverture des milieux, gestion forestière) 	
38	Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement et du réseau Natura 2000, dans le cadre de la planification du territoire		
39	Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement, dans le cadre des projets		

C. SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux

Orientation	Prescriptions	Commentaire	
1 - Une organisation territoriale de l'Agglo du Pays de Dreux visant à maintenir l'équilibre urbain/rural du territoire			
Un territoire multipolaire et hiérarchisé	Les documents d'urbanisme doivent permettre le confortement de ses capacités d'accueil d'activités économiques, notamment tertiaires, administratives et métropolitaines	La modification du PLU va permettre de conforter deux sites aux vocations suivantes : - Zone d'activités de la Porte Sud avec l'accueil d'une entreprise locale ayant besoin d'une emprise foncière plus importante - Un quartier culturel aux architectures iconiques en lien avec les acteurs culturels, les associations et les habitants	✓
	Favoriser le rayonnement des fonctions économiques et résidentielles (formation, culture, logement, etc.)		
	Développer une attractivité touristique majeure, au-delà de ses sites d'exception, par le niveau de services urbains, culturels et de loisirs qu'il offre aux touristes		
Une consommation foncière modérée et encadrée	Considérer la densification urbaine commune une priorité	Le projet du secteur Entrée Sud - Route de Chartres répond à cette règle par un projet de recyclage de foncier et de valorisation d'une friche industrielle.	✓
	Assurer une mobilisation cohérente du foncier dans les projets de développement		
	Des extensions urbaines respectant le paysage et les identités locales	D'une manière générale, l'impact paysager ne peut être négligeable dès lors que des projets aux bâtis volumineux (activité automobile, tiers-lieu) sont envisagés. Néanmoins, afin d'atténuer ces impacts, sont prévues plusieurs dispositions au règlement et cahier de cession de terrain afin de traiter les franges extérieures et de réglementer l'aspect extérieur et les volumes des constructions.	✓
	Encadrer l'urbanisation sur le territoire		
Le respect de l'identité paysagère du territoire	Valoriser les entrées du territoire de l'Agglomération	Les franges constituent effectivement des secteurs sensibles qu'il convient de traiter. Pour le cas de la ZAC, il est prévu de réaliser des franges végétalisées permettant d'atténuer la perception visuelle du bâti depuis les routes principales.	✓
	Intégrer l'urbanisation dans le paysage		
La qualité urbaine et architecturale	Veiller à la bonne intégration des zones d'activités	D'une manière générale, l'impact paysager ne peut être négligeable dès lors que des projets aux bâtis volumineux (activité automobile, tiers-lieu) sont envisagés. Néanmoins, afin d'atténuer ces impacts, sont prévues plusieurs dispositions au règlement et cahier de cession de terrain afin de traiter les franges extérieures et réglementer l'aspect extérieur et les volumes des constructions.	✓
	Veiller à la qualité architecturale des bâtiments		
	Garantir la qualité urbaine et des espaces publics		

3 - UN DEVELOPPEMENT URBAIN EN COHERENCE AVEC LES POLITIQUES DE DEPLACEMENTS

Un lien renforcé entre l'urbanisme et les transports en commun	Prioriser l'ouverture à l'urbanisation de zones nouvelles en fonction de l'existence d'une desserte en transport en commun	Les deux secteurs concernés par la modification du PLU sont desservis par la ligne de bus périurbaine L04.	✓
	Intégrer les notions de rationalisation et de mutualisation du stationnement automobile dans le cadre d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation (voire d'opérations de renouvellement urbain)	Il n'est pas prévu de dispositions relatives à la rationalisation et à la mutualisation du stationnement automobile. Seules des dispositions favorisant l'intégration des aires de stationnement et l'imperméabilisation sont prévues au cahier des charges de cession de terrain de la ZAC.	!
	Intégrer, dans la question du stationnement, la problématique de l'autopartage (emplacements dédiés) et des véhicules électriques (bornes de recharge)	Aucun élément de projet relatif à l'autopartage ou véhicules électriques n'est actuellement défini.	!
Une infrastructure A154, vecteur de développement	Prendre en compte les itinéraires poids-lourds dans le développement des projets logistiques	Comme présenté dans l'analyse des incidences et l'EIE, la ZAC a fait l'objet d'une étude de trafic routier dédiée à l'aménagement des accès depuis la RN154 vers la ZAC.	✓

4 - UNE ORGANISATION ECONOMIQUE CLARIFIEE ET COMPETITIVE

Le schéma de l'offre économique	Optimiser l'offre existante	<p>Pôles économiques connectés</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Pôle d'affaire à développer (A) ● Pôles productifs structurants à conforter ● B : Porte Sud / Vauverrie / Tissonnière ● Pôles productifs structurants à redynamiser en priorité ● C : Les Ornières / La Radio D : Les Livraidières ● Pôles productifs supports à développer, études à engager ● E : Adépère 12 F : Echangeur Saint-Lubin ● G : La vallée du Soud <p>Pôles économiques locaux</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Sites de proximités à conforter ○ Sites d'équilibres à affirmer 	✓
	Maitriser la création de nouveaux espaces économiques		
	Maitrise de la consommation foncière		

La ZAC de la Porte Sud a fait l'objet d'un fléchage et d'un développement progressif. La vocation du site a été défini de manière à centraliser les activités dans un pôle productif. L'objectif est la poursuite du développement du site déjà délimité lors de l'élaboration du PLU en veillant à maintenir un bon niveau de qualité.

5-UN PATRIMOINE NATUREL PRESERVE ET UNE POLITIQUE ENERGETIQUE A RENFORCER

L'adaptation du développement à la ressource en eau et aux impératifs de sa protection	Tenir compte de la disponibilité de la ressource	Selon le rapport du concessionnaire SUEZ, le territoire ne fait pas l'objet d'importation concernant l'eau potable. Les volumes produits s'élèvent à 4 190 454 m ³ en 2021.	
	Sécuriser l'alimentation en eau potable		
	Prévoir une urbanisation cohérente avec les possibilités d'assainissement	La station d'épuration de Dreux est en capacité d'accueillir et traiter de nouveaux volumes entrants.	
La préservation des milieux naturels et des continuités écologiques	Protéger strictement les réservoirs de biodiversité de la Trame verte	Les deux secteurs concernés par la modification du PLU ne présentent pas de réservoirs de biodiversité.	
	Aménager les interfaces en lien avec la trame verte entre les milieux naturels et urbains	L'un des objectifs du projet de sobriété foncière à la friche Mang est de reconstituer une trame verte et végétale. Le projet d'aménagement de la dernière tranche de la ZAC fait l'objet de prescriptions et recommandations laissant une place aux plantations en bordure de parcelles et aux essences locales.	
	Protéger strictement les réservoirs de biodiversité de la Trame bleue	Les deux secteurs concernés par la modification du PLU ne présentent pas de réservoirs de biodiversité.	
	Préserver les cours d'eau et les milieux associés	Dans le cas d'une bonne gestion des eaux pluviales et de capacités optimales des dispositifs d'assainissement collectif, les deux projets concernés par la modification ne devraient pas présenter d'impact sur la Blaise.	
	Valoriser et préserver la trame bleue au sein du pôle urbain (Dreux - Vernouillet)		
	Le PCAET en cours de réalisation	Maitriser la demande en énergie dans la construction neuve	Le règlement du PLU et le cahier des charges de cession de terrain recommandent l'utilisation d'énergies renouvelables. Néanmoins, aucun objectif en matière de production d'ENR ou de réduction de la consommation ne sont indiqués pour les projets concernant la modification.
Permettre le développement de filières de production d'énergies propres et renouvelables			
Développer la production d'énergie solaire			

6-UNE EXPOSITION LIMITEE DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES ET NUISANCES

Les risques naturels	Intégrer les PPRI existants	Comme présenté dans l'EIE et l'analyse ci-avant, les deux secteurs ne sont pas concernés par des zones à risques et ne sont pas amenés à aggraver les risques d'inondations et de ruissellements dans le cas d'une gestion des eaux pluviales (conforme au règlement d'assainissement collectif de l'Agglo du Pays de Dreux).	
	Définir une stratégie de développement urbain compatible avec les risques d'inondations existants		
	Préserver les champs d'expansion des crues		
Les risques technologiques et nuisances	Se protéger des risques technologiques	Les ICPE et activités générant des risques sont localisées dans des zones dédiées (ici la ZAC Porte Sud), situées à distance des zones urbanisées ou à urbaniser, des cours d'eau et des réservoirs de biodiversité. Conformément à l'étude d'impact, à l'OAP, aux règlements du PLU et de l'assainissement collectif, la ZAC fait et fera l'objet de mesures d'intégration paysagère et de limitation des risques à la source.	
	Prendre en compte les risques existants	L'ensemble des constructions respecteront l'isolement acoustique minimal associé au classement sonore des voies. De plus, il n'est pas prévu une augmentation de la population exposée aux nuisances et risques existants (ZAC + tiers-lieu).	
	Limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores		
	Limiter l'exposition de la population aux sites pollués		

VIII. Dispositifs de suivi

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan de la modification du PLU. Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels la modification est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts.

Des indicateurs ont donc été définis pour permettre le suivi des incidences positives et négatives sur le court à moyen terme. Sont listés dans le tableau suivant les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la modification du PLU sur l'environnement.

<i>Indicateur</i>	<i>Source de la donnée</i>
Surface totale imperméabilisée	Interne
Surface d'espaces verts / de pleine terre créée	Interne
Linéaires de voies douces et / ou partagées aménagés sur les opérations ou connectés aux opérations	Interne
Taux de saturation (hydraulique et organique de la STEP)	Interne

IX. Conclusion

La modification du règlement écrit de la zone UXb (autorisant les activités de récupération de métaux et de pièces automobiles) s'explique par le besoin d'extension d'une activité en place sur le territoire de l'Agglomération. Ce besoin a justifié la demande de modification du règlement.

L'objet de la modification est de laisser la possibilité à cette entreprise de s'installer sur la ZAC Porte Sud à Vernouillet. Exploité, le terrain est néanmoins constituant du projet de ZAC depuis son dossier de création en 2001, la tranche concernée étant déjà aménagée (voirie publique). Il n'en demeure pas moins que la délimitation de la zone et l'aménagement du secteur induisent une artificialisation de terres agricoles.

Placé en entrée de ville, sur un plateau agricole ouvert, le terrain est sensible aux vues avec des enjeux d'intégration du projet dans son environnement proche et lointain. Les parcelles de la dernière tranche de la ZAC ne font l'objet d'aucun traitement à l'heure actuelle. A ce titre, l'aménagement du secteur, dans le respect d'une OAP qualitative et d'un cahier des charges de cession de terrain présentés ci-avant, pourrait permettre une intégration de la zone.

L'impact du projet sur la biodiversité est négligeable, le terrain ne présentant pas d'élément support ou de micro-habitat pour la biodiversité locale. Les aménagements à prévoir dans l'OAP et dans le cahier des charges pour favoriser une bonne intégration paysagère pourraient constituer des éléments de nature favorables à une certaine biodiversité ordinaire.

Le terrain visé n'est concerné par aucun risque naturel. L'activité attendue n'est pas sensible aux nuisances liées au trafic sur la RD154. A l'inverse, l'activité ne causera pas de nuisances sur les riverains, la zone étant dédiée uniquement à des activités. L'accroissement d'activités pourra éventuellement augmenter le nombre d'entrées-sorties au niveau de la ZAC et de la RN154. Une étude de trafic routier a été réalisée afin de quantifier les impacts au niveau de la RD 154 des flux de la ZAC de manière à réduire les congestions sur l'axe structurant.

Au regard des risques de pollutions et de rejets, le projet d'aménagement de l'entreprise qui s'implante devra intégrer l'enjeu de bonne gestion (et de pré-traitement ou de traitement) des eaux pluviales et usées générées depuis la parcelle. Cette gestion est prise en compte dans le règlement d'assainissement collectif de l'Agglomération et le cahier des charges de cession de terrain de la ZAC.

La modification du règlement écrit pour l'ajout d'emplacements réservés en zone UBd s'inscrit dans une logique de projet urbain d'ensemble, qui n'est à ce jour pas défini d'un point-de-vue opérationnel. Les éléments venant répondre aux potentielles incidences sont donc encore partiels. Néanmoins, il convient de rappeler que ce projet se veut exemplaire par la collectivité, concernant les enjeux de transformation urbaine, de recyclage de friches, d'adaptation au changement climatique et de développement durable.

Enclavée dans l'enveloppe bâtie, la parcelle de projet est déconnectée des espaces agro-naturels alentours et ne présente pas de sensibilités particulières. Le projet visé pourrait être l'occasion de réintégrer une biodiversité ordinaire. Les réflexions « projet » viendront réduire les impacts relatifs à l'aménagement du secteur sur la végétation spontanée environnante et l'exposition à d'éventuelles nuisances. **Cette modification n'induit pas d'impacts dans le cadre d'un projet qui se verra exemplaire à long terme par la collectivité (sobriété foncière, trame végétale...).**

En conclusion :

- **Considérant les réglementations en place en matière de gestion des eaux pluviales (PLU, règlement communautaire, cahier des charges de cession de terrain)**
- **Considérant la maîtrise d'incidences potentielles au travers d'un règlement écrit et d'une OAP**
- **Considérant la compatibilité de la modification avec les documents-cadre**

L'Évaluation Environnementale conclut à un impact maîtrisé ne remettant pas en cause la procédure. L'Évaluation Environnement invite simplement la collectivité à rester vigilante sur :

- **La bonne traduction des principes d'aménagement prévus à la ZAC Porte Sud**
- **L'application de la réglementation concernant la gestion des eaux pluviales**

X. Résumé non technique

A. Présentation générale de la procédure de modification du PLU

1. Pourquoi une modification du PLU de Vernouillet ?

La commune de Vernouillet dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2012. Ce PLU a fait l'objet de 4 modifications.

Cette procédure de modification est utilisée dans les cas où les changements ne nécessitent pas une révision du plan d'urbanisme. Cela peut être le cas, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme lorsqu'une commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Le projet ne faisant pas partie de ces cas de figure, une révision n'est pas nécessaire.

Aujourd'hui, deux évolutions sont prévues, attenantes à une procédure de modification. Ces évolutions sont les suivantes (et seront précisées dans les parties suivantes) :

- La modification du règlement écrit du PLU de la zone UXb
- La modification du règlement graphique du PLU

2. Pourquoi une évaluation environnementale ?

La modification est, selon les cas, soumise à évaluation environnementale soit de manière systématique, soit au cas par cas.

Considérant le contenu de la procédure et les modifications envisagées (notamment l'installation d'une entreprise de stockage et d'entretien de véhicules), la commune de Vernouillet a choisi d'engager directement et sans sollicitation préalable de l'autorité environnementale, une démarche d'évaluation environnementale.

B. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale

Pour une lecture avertie du présent rapport, il est rappelé ici que :

- Il s'agit d'une Évaluation Environnementale type « plan et programme » dans le cadre d'une modification. À ce titre, le travail visera à caractériser les incidences potentielles et à proposer auquel cas les mesures adaptées, en lien avec les évolutions souhaitées du document d'urbanisme. Il ne s'agira donc pas d'une Évaluation Environnementale de type « projet ». Cependant, en fonction des informations mises à disposition et de l'avancement des réflexions « projet », le présent rapport s'attachera à mettre en perspective les incidences induites.
- La procédure de modification concerne plusieurs modifications avec notamment l'autorisation d'installation d'une entreprise spécialisée dans le stockage et le traitement de véhicules au sein de la ZAC Porte Sud. L'État Initial de l'Environnement s'attachera à considérer les enjeux à l'échelle communale afin d'évaluer l'ensemble des modifications mais également à zoomer sur les enjeux du secteur visé et pour anticiper les éventuels impacts directs et indirects.

Conformément aux articles R104-18 à R104-20 du code de l'urbanisme, le présent rapport environnemental comprend :

1. Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2. Une analyse de l'EIE et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
3. Une analyse exposant :

- c) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
 - d) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
4. L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;
 5. La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ; La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
 6. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Néanmoins, rappelons à ce stade que l'analyse et le contenu de l'évaluation environnementale seront proportionnés à l'ampleur de la procédure, qui ne modifie pas l'équilibre général du PLU.

C. Etat Initial de l'Environnement

Sont repris dans un tableau synthétique aux deux pages suivantes, par grandes thématiques de l'environnement, les principaux constats et enjeux issus de l'EIE.

Pour de plus amples informations et disposer du contenu graphique illustrant les propos, le lecteur peut toutefois se reporter à la partie IV déclinant l'EIE plus en détail.

CONSTATS	ENJEUX
Modification du règlement de la zone UXb (ZAC Porte Sud)	
Biodiversité et paysage	
Une zone de développement qui s'inscrit dans un contexte paysager agricole et ouvert	S'assurer de l'absence d'impact paysager préjudiciable à l'image de la commune Assurer une transition paysagère entre le secteur de projet et l'espace agricole
Une consommation notable de terres agricoles productives (RPG 2020)	Limiter au maximum le remaniement et l'artificialisation des sols (trame brune, stock de carbone...) et chercher à optimiser l'utilisation de l'espace
Risques et nuisances	
Des risques d'inondations avec la présence d'un zonage règlementaire du PPRI de la Blaise qui ne concernent pas la ZAC	Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondations
Des ICPE industrielles sur la commune et au niveau de la ZAC	Limiter l'exposition des personnes et des biens aux nuisances
De potentielles nuisances créées par l'implantation d'une nouvelle ICPE sur le secteur	
Ressource en eau	
La présence de captages et de périmètres de protection de captage au niveau de la vallée de la Blaise	Préserver la ressource en eau et la vallée de la Blaise
Une modification qui peut impliquer des incidences sur la ressource en eau et les milieux récepteurs par l'utilisation de fluides et d'hydrocarbures	Intégrer une gestion des eaux pluviales efficace pour limiter les impacts vers les milieux récepteurs et la ressource en eau
Une STEP en capacité d'accueillir de nouveaux raccordements et volumes	Prendre en charge les eaux usées et s'assurer de la capacité/conformité de la STEP à accueillir de nouveaux effluents
Transports et mobilités	
Un trafic particulièrement important le long de la RN 154, axe structurant entre Dreux et Chartres	Sécuriser l'accès à la zone de projet
Un réseau de mobilités douces aujourd'hui absent sur le secteur de la ZAC	Favoriser les modes doux et assurer une bonne cohabitation des différents modes de déplacement
Plusieurs arrêts de transport en commun (ligne de bus L04) passant dans le secteur de la ZAC	
Energie	
Un PCAET en cours d'élaboration à l'échelle de l'Agglo qui définit des objectifs en matière de réduction de la consommation énergétique (mobilités, éclairage, énergies renouvelables)	Tirer profit des ressources renouvelables du site : eau de pluie, énergie solaire et vents et intégrer des dispositions autorisant et favorisant la production d'énergies renouvelables

CONSTATS	ENJEUX
Modification du règlement graphique (Friche Mang)	
Biodiversité et paysage	
Une friche imperméabilisée qui s'inscrit en milieu urbain avec assez peu de sensibilités environnementales (deux linéaires de végétation en pourtour)	S'assurer de l'absence d'impact paysager préjudiciable à l'image de la commune, notamment le long de la Route de Chartres Aménager un secteur qualitatif d'un point-de-vue paysager et de végétalisation en milieu urbain
Risques et nuisances	
Des risques d'inondations avec la présence d'un zonage réglementaire du PPRI de la Blaise qui ne concernent pas les emplacements réservés	Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondations
Un secteur qui accueille un site BASIAS (ancienne usine G. Mang)	Limiter l'exposition des personnes et des biens aux nuisances (création de nuisances par le projet + potentielles expositions des visiteurs / spectateurs du tiers-lieu)
Ressource en eau	
La présence de captages et de périmètres de protection de captage au niveau de la vallée de la Blaise	Préserver la ressource en eau et la vallée de la Blaise
Des emplacements réservés à proximité de la vallée de la Blaise et dans la continuité du versant est	Intégrer une gestion des eaux pluviales efficace pour limiter les impacts vers les milieux récepteurs
Une STEP en capacité d'accueillir de nouveaux raccordements et volumes	Prendre en charge les eaux usées et s'assurer de la capacité / conformité de la STEP à accueillir de nouveaux effluents
Transports et mobilités	
Un secteur localisé le long de la RD954 (Route de Chartres) en direction de Dreux	Sécuriser l'accès à la zone de projet et limiter les potentielles nuisances issues de la route
Un potentiel de reconnexion au centre de Dreux, au centre de Vernouillet et à la vallée de la Blaise	Favoriser les modes doux et désenclaver le secteur
Plusieurs arrêts de transport en commun (ligne de bus L04) à proximité du secteur de projet	Assurer une bonne cohabitation des différents modes de déplacement

D. Analyse des incidences de la modification sur l'environnement

Sont synthétisées ci-dessous les incidences par thème analysé :

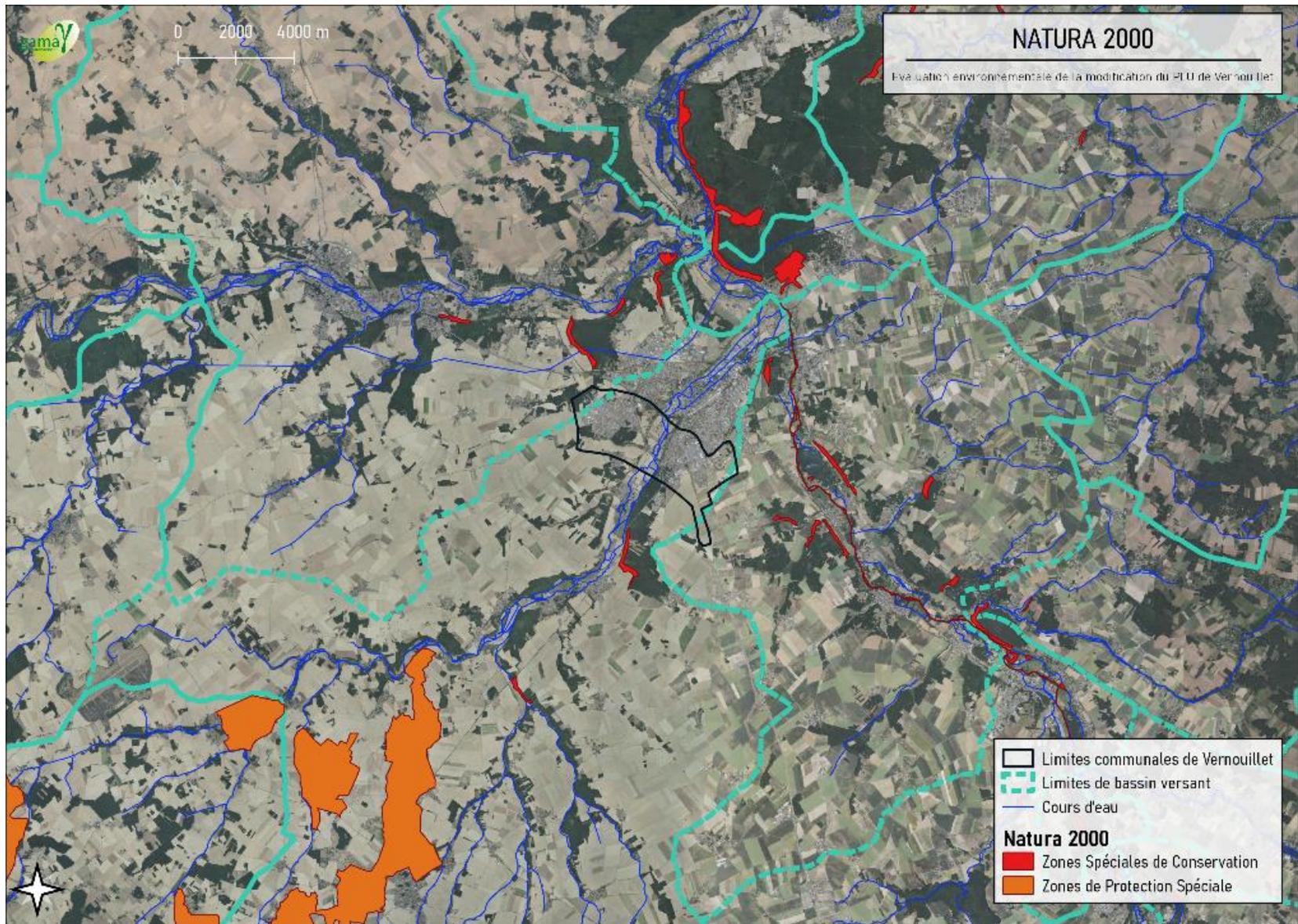
<i>Thème</i>	<i>Niveau d'incidence</i>
Milieux naturels et biodiversité	Incidences négligeables à positives (selon mise en œuvre du projet)
Paysage et patrimoine	Incidences notables
Ressource en eau	Incidences conditionnées au respect de gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances	Incidences maîtrisées
Transport et mobilités	Incidences maîtrisées
Climat, air, énergie	Incidences potentiellement notables mais non quantifiables
Consommation agricole / artificialisation	Incidences maîtrisées

E. Etude d'incidences Natura 2000

Le travail d'évaluation environnementale doit inclure un regard spécifique sur l'incidence de la modification sur le réseau Natura 2000 à proximité des secteurs concernés par la modification.

A ce titre, les éléments de modification ne sont pas directement concernés par un site Natura 2000. Deux sites Natura 2000 se situent dans un rayon de 10 km (cf. carte ci-dessous) :

- **La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents »** à environ 2 km au sud et au nord de la commune (plusieurs entités définissent le site). Ce site se localise en partie à l'aval de la commune de Vernouillet, la Blaise étant affluent de la vallée de l'Eure.
- **La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Forêts et étangs du Perche »** à environ 8,5 km au sud de la commune. Cette ZPS est située à l'amont de la commune et cette dernière n'est pas connectée à ce site, que ce soit d'un point de vue écologique ou hydraulique.



- Figure 48 : Les sites Natura 2000

Les deux zones de projet restent relativement éloignées des deux sites Natura 2000 présentés ci-avant. Située à l'amont du bassin versant de l'Eure, la commune entretient néanmoins un lien direct avec la Vallée de l'Eure. La qualité des eaux qui s'écoule depuis la Blaise peut en effet impacter la qualité des milieux aquatiques du site Natura 2000 de la vallée de l'Eure.

Comme présentées dans l'analyse des incidences ci-avant, les questions de la gestion des eaux pluviales, de la limitation des écoulements et de la capacité des équipements d'assainissement collectif sont des enjeux importants à bien prendre en compte dans les projets qui découleront de la modification du PLU.

Pour éviter et réduire les polluants vers les milieux récepteurs de la vallée de l'Eure, il est prévu :

- L'application du règlement d'assainissement collectif de l'Agglo du Pays de Dreux
- Un cahier des charges pour les futurs travaux de raccordement de la zone de projet de la ZAC Porte Sud
- La règle d'infiltration à la parcelle qui s'appliquera aux deux projets

Concernant les vulnérabilités définies sur le site de la ZSC de la « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents », les deux modifications prévues ne viendront pas influencer l'activité de pâturage ou la fermeture des milieux au niveau des fonds de vallée.

L'aménagement des deux zones de projet (tiers-lieu et ZAC) ne viendra pas non plus influencer la gestion forestière actuellement pratiquée au niveau de la ZPS « Forêts et étangs du Perche ».

La présente analyse conclut ainsi à l'absence d'incidence des modifications sur le réseau Natura 2000 et ce pour les principales raisons suivantes :

- Une réglementation s'appliquant en matière de gestion des eaux pluviales et n'impactant pas la vulnérabilité des sites
- Une absence d'incidences sur les activités permettant de maintenir et d'entretenir les sites (pâturage, conservation de l'ouverture des milieux, gestion forestière)

F. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure

L'analyse de la compatibilité de la procédure s'est opérée par rapport à 3 documents-cadres :

Document-cadre	Date d'approbation	Rapport avec le PLU
SDAGE Seine Normandie 2022-2027	23 mars 2022	Compatibilité
SRADET Centre-Val de Loire	Décembre 2019	Prise en compte
SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux	Juin 2019	Compatibilité

A la lecture de cette analyse (à laquelle peut se rapporter le lecteur), il apparaît que les évolutions permises par la modification du PLU de Vernouillet sont globalement compatibles avec les documents-cadre. Certaines prescriptions ou orientations ne trouvent pas de réponses, notamment du fait de la précocité du projet de la friche Mang et de l'absence d'objectifs de réduction de la consommation énergétique.

G. Indicateurs de suivi

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan de la modification du PLU. Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels la modification est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts.

Des indicateurs ont donc été définis pour permettre le suivi des incidences positives et négatives sur le court à moyen terme.

Sont listés dans le tableau suivant les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la modification du PLU sur l'environnement.

<i>Indicateur</i>	<i>Source de la donnée</i>
Surface totale imperméabilisée	Interne
Surface d'espaces verts / de pleine terre créée	Interne
Linéaires de voies douces et / ou partagées aménagés sur les opérations ou connectés aux opérations	Interne
Taux de saturation (hydraulique et organique de la STEP)	Interne

H. Conclusion

La modification du règlement écrit de la zone UXb (autorisant les activités de récupération de métaux et de pièces automobiles) s'explique par le besoin d'extension d'une activité en place sur le territoire de l'Agglomération. Ce besoin a justifié la demande de modification du règlement.

L'objet de la modification est de laisser la possibilité à cette entreprise de s'installer sur la ZAC Porte Sud à Vernouillet. Exploité, le terrain est néanmoins constituant du projet de ZAC depuis son dossier de création en 2001, la tranche concernée étant déjà aménagée (voirie publique). Il n'en demeure pas moins que la délimitation de la zone et l'aménagement du secteur induisent une artificialisation de terres agricoles.

Placé en entrée de ville, sur un plateau agricole ouvert, le terrain est sensible aux vues avec des enjeux d'intégration du projet dans son environnement proche et lointain. Les parcelles de la dernière tranche de la ZAC ne font l'objet d'aucun traitement à l'heure actuelle. A ce titre, l'aménagement du secteur, dans le respect d'une OAP qualitative et d'un cahier des charges de cession de terrain présentés ci-avant, pourrait permettre une intégration de la zone.

L'impact du projet sur la biodiversité est négligeable, le terrain ne présentant pas d'élément support ou de micro-habitat pour la biodiversité locale. Les aménagements à prévoir dans l'OAP et dans le cahier des charges pour favoriser une bonne intégration paysagère pourraient constituer des éléments de nature favorables à une certaine biodiversité ordinaire.

Le terrain visé n'est concerné par aucun risque naturel. L'activité attendue n'est pas sensible aux nuisances liées au trafic sur la RD154. A l'inverse, l'activité ne causera pas de nuisances sur les riverains, la zone étant dédiée uniquement à des activités. L'accroissement d'activités pourra éventuellement augmenter le nombre d'entrées-sorties au niveau de la ZAC et de la RN154. Une étude de trafic routier a été réalisée afin de quantifier les impacts au niveau de la RD 154 des flux de la ZAC de manière à réduire les congestions sur l'axe structurant.

Au regard des risques de pollutions et de rejets, le projet d'aménagement de l'entreprise qui s'implante devra intégrer l'enjeu de bonne gestion (et de pré-traitement ou de traitement) des eaux pluviales et usées générées depuis la parcelle. Cette gestion est prise en compte dans le règlement d'assainissement collectif de l'Agglomération et le cahier des charges de cession de terrain de la ZAC.

La modification du règlement écrit pour l'ajout d'emplacements réservés en zone UBd s'inscrit dans une logique de projet urbain d'ensemble, qui n'est à ce jour pas défini d'un point-de-vue opérationnel. Les éléments venant répondre aux potentielles incidences sont donc encore partiels. Néanmoins, il convient de rappeler que ce projet se veut exemplaire par la collectivité, concernant les enjeux de transformation urbaine, de recyclage de friches, d'adaptation au changement climatique et de développement durable.

Enclavée dans l'enveloppe bâtie, la parcelle de projet est déconnectée des espaces agro-naturels alentours et ne présente pas de sensibilités particulières. Le projet visé pourrait être l'occasion de réintégrer une biodiversité ordinaire. Les réflexions « projet » viendront réduire les impacts relatifs à l'aménagement du secteur sur la végétation spontanée environnante et l'exposition à d'éventuelles nuisances. **Cette modification n'induit pas d'impacts dans le cadre d'un projet qui se verra exemplaire à long terme par la collectivité (sobriété foncière, trame végétale...).**

En conclusion :

- **Considérant les réglementations en place en matière de gestion des eaux pluviales (PLU, règlement communautaire, cahier des charges de cession de terrain)**
- **Considérant la maîtrise d'incidences potentielles au travers d'un règlement écrit et d'une OAP**
- **Considérant la compatibilité de la modification avec les documents-cadre**

L'Evaluation Environnementale conclut à un impact maîtrisé ne remettant pas en cause la procédure. L'Evaluation Environnement invite simplement la collectivité à rester vigilante sur :

- **La bonne traduction des principes d'aménagement prévus à la ZAC Porte Sud**
- **L'application de la réglementation concernant la gestion des eaux pluviales**

XI. Annexes

Extraits de l'étude de trafic – Création d'une bretelle d'accès sur la RN 154 à Vernouillet – Mars 2022 – IRIS Conseil

2.2 Hypothèses de génération de trafic lié à la ZAC



La méthodologie appliquée pour estimer la génération de trafic de la 4^{ème} tranche diffère selon les projets, car des données de trafic attendu sont disponibles pour certains mais pas pour d'autres (voir schéma ci-contre).

- **Projet Logistic 1** : on estime que le trafic en HP correspond à 20% du trafic journalier, soit 40 VL + 10 PL + 6 containers = 72 UVP (1 PL/container = 2 UVP). En l'absence de plus d'indications sur la répartition journalière de ces véhicules, on considère que 72 UVP sont attirés sur la zone aux HP, et 72 sont émis aux HP de façon égale ;
- **Projet Logistic 2** : idem, en partant du principe qu'il y a la même proportion de PL que pour Projet Logistic 1, soit 16 VL + 4 PL = 24 UVP ;
- **Machinisme agricole** : idem, soit 15 VL + 1 PL = 17 UVP ;
- **ERP Casse auto / Petites entreprises / Terrains disponibles** : ratio à partir de la surface actuelle en activité (50 ha) et du trafic entrant et sortant de la ZAC en 2022.

	Surface (ha)	Trafic entrant à l'HPM (UVP)	Trafic sortant à l'HPM (UVP)	Trafic entrant à l'HPS (UVP)	Trafic sortant à l'HPS (UVP)
Activités existantes	50	253	123	75	309
Petites entreprises en cours d'installation	2,5	13	6	4	15
Projet Logistic 1	9	36	36	36	36
Projet Logistic 2	11	12	12	12	12
Machinisme agricole	5	9	9	9	9
ERP Casse auto	4,6	23	11	7	28
Terrains disponibles	8	40	20	12	49

2.2 Hypothèses de génération de trafic lié à la ZAC



La méthodologie appliquée pour estimer la génération de trafic de la 4^{ème} tranche diffère selon les projets, car des données de trafic attendu sont disponibles pour certains mais pas pour d'autres (voir schéma ci-contre).

- **Projet Logistic 1** : on estime que le trafic en HP correspond à 20% du trafic journalier, soit 40 VL + 10 PL + 6 containers = 72 UVP (1 PL/container = 2 UVP). En l'absence de plus d'indications sur la répartition journalière de ces véhicules, on considère que 72 UVP sont attirés sur la zone aux HP, et 72 sont émis aux HP de façon égale ;
- **Projet Logistic 2** : idem, en partant du principe qu'il y a la même proportion de PL que pour Projet Logistic 1, soit 16 VL + 4 PL = 24 UVP ;
- **Machinisme agricole** : idem, soit 15 VL + 1 PL = 17 UVP ;
- **ERP Casse auto / Petites entreprises / Terrains disponibles** : ratio à partir de la surface actuelle en activité (50 ha) et du trafic entrant et sortant de la ZAC en 2022.

	Surface (ha)	Trafic entrant à l'HPM (UVP)	Trafic sortant à l'HPM (UVP)	Trafic entrant à l'HPS (UVP)	Trafic sortant à l'HPS (UVP)
Activités existantes	50	253	123	75	309
Petites entreprises en cours d'installation	2,5	13	6	4	15
Projet Logistic 1	9	36	36	36	36
Projet Logistic 2	11	12	12	12	12
Machinisme agricole	5	9	9	9	9
ERP Casse auto	4,6	23	11	7	28
Terrains disponibles	8	40	20	12	49

2.4 Hypothèses liées à la création d'un nouvel accès



La création d'un nouvel accès sur la RN154 permet **un report de trafic d'usagers venant du Sud et souhaitant se rendre à la ZAC**. Il est pris comme hypothèse que 2/3 de ces nouveaux usagers vont utiliser ce nouvel accès plutôt que celui du giratoire RN154 x RD954.

De plus, au vu de la congestion observée sur la branche Sud du carrefour RN154 x RD954 le matin comme le soir, **il est probable qu'une partie des usagers venant de la RD154 Sud et souhaitant se rendre sur la RN154 Nord vont utiliser la ZAC comme un shunt pour éviter l'attente**. Il est donc pris comme hypothèse un report d'1/3 de ces usagers.

2.7 Bilan de l'étude



Actuellement les conditions de circulation aux heures de pointe sont trop contraignantes pour les usagers en circulation sur la branche RN154 Sud du giratoire RN154 x RD954.

La réalisation de la 4^{ème} tranche de la ZAC Porte Sud occasionnera des dysfonctionnements circulatoires supplémentaires sur la branche RN154 Sud, et risque d'en créer également en sortie de ZAC sur la Rue André Marie Ampère le soir.

Les résultats de cette étude sont dans le cadre d'hypothèses hautes de génération de trafic sur le giratoire.

La création d'une nouvelle voie d'accès localisée au Sud du giratoire est opportune pour 2 raisons :

- Elle améliore l'accès à la ZAC Porte Sud ;
- Elle propose un itinéraire alternatif de shunt via la ZAC, pour les usagers en provenance de la RN154 Sud.

En prenant l'hypothèse qu'1/3 de la demande actuelle shunterait par la ZAC pour éviter l'attente sur le giratoire RN154 x RD954, les conditions de circulation devraient s'améliorer (+18 à +20 pts de capacité depuis la branche RN154 Sud). **Même si des remontées de files seront toujours présentes sur la RN154 Sud, elles devraient être moins longues et le temps d'attente devrait diminuer.**

Le seul inconvénient de ce nouvel accès est la création d'un trafic de transit à travers la ZAC. Cependant, au regard de l'activité de la ZAC, les nuisances apportées par ce nouveau trafic devraient être acceptables.

Table des figures

Figure 1 : Diagnostic environnemental ZAC Porte Sud – Novembre 2008 – Cap TERRE	7	Figure 27 : Aléa Retrait Gonflement des Argiles à Vernouillet	24
Figure 2 : OAP (schéma) de la ZAC Porte Sud – PLU de Vernouillet	8	Figure 28 : ICPE localisées sur la commune de Vernouillet.....	25
Figure 3 : Les territoires pilotes de sobriété foncière	10	Figure 29 : Les sites BASIAS à Vernouillet - Géorisques.....	26
Figure 4 : Carte des secteurs cibles pour le quartier culturel de Vernouillet – Agglo du Pays de Dreux	10	Figure 30 : Canalisation de gaz à Vernouillet - Géorisques	26
Figure 5 : Relief de la commune de Vernouillet	11	Figure 31 : Périmètre des classements sonores des voies à Vernouillet – Préfecture Eure-et-Loir	27
Figure 6 : Photographie aérienne de la zone de développement ZAC Porte Sud – Source : Agglo du Pays de Dreux	11	Figure 32 : Réseau routier à l'échelle SCoT	28
Figure 7 : Réseau hydrographique	12	Figure 33 : Réseau routier à Vernouillet	29
Figure 8: La Blaise rue du Moulin Rouge à Vernouillet – Google Street View	12	Figure 34 : Réseau routier à Vernouillet	29
Figure 9 : ZNIEFF à Vernouillet.....	14	Figure 35 : Etude de trafic ZAC Porte Sud - 2022	30
Figure 10: Les pelouses du Bois du Chapitre à Vernouillet– Google Street View....	14	Figure 36 : Transports en commun ZAC Porte Sud – services.jvmalin.fr.....	31
Figure 11 : Trame boisée SRCE du Centre.....	15	Figure 37 : Transports en commun secteur de la friche Mang – services.jvmalin.fr	31
Figure 12 : Trame landicole SRCE du Centre	16	Figure 38 : Evolution des charges entrantes au niveau de la STEP de Dreux – Rapport annuel 2021	32
Figure 13 : Trames humide, aquatique et prairiale SRCE du Centre	16	Figure 39 : STEP de Dreux – Google Maps.....	32
Figure 14:La parcelle concernée par la modification au niveau de la ZAC Porte Sud et les éléments aquatiques ou végétalisés alentours.....	17	Figure 40 : Etude de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales sur la ZAC Porte Sud- 2020	33
Figure 15 :La friche MANG et les éléments végétalisés alentours	17	Figure 41 : RPOS 2021 Eau potable assainissement – Agglo du pays de Dreux	34
Figure 16 : Vue sur la friche Mang depuis la rue de Torçay - Google street View....	18	Figure 42 : Conformité de la ressource en eau 2021 – Rapport du délégataire SUEZ	34
Figure 17 : Vue sur la friche Mang depuis la rue de Chartres (RD 954) – Google street View	18	Figure 43 : Volumes d'eau produit 2017-2021 – Rapport du délégataire SUEZ.....	35
Figure 18 : Registre Parcellaire Graphique (RPG) à Vernouillet en 2020.....	19	Figure 44 : Périmètres de protection de captages – Vernouillet.....	35
Figure 19 : Points-de-vue photographiques de la parcelle concernée par la modification – ZAC Porte Sud	21	Figure 45 : Les sites Natura 2000.....	62
Figure 20 : Point-de-vue n°1	21	Figure 46 : ZSC Vallée de l'Eure de Maintenon à l'Anet et vallons affluents – plaines-et-vallees-28.n2000.fr	63
Figure 21 : Point-de-vue n°2	21	Figure 47 : Les étangs du Perche – PNR du Perche	63
Figure 22 : Point-de-vue n°3	22	Figure 48 : Les sites Natura 2000.....	81
Figure 23 : Point-de-vue n°4	22		
Figure 24 : Point-de-vue n°5	22		
Figure 25 : Point-de-vue n°6	22		
Figure 26 : Le zonage du PPRI de la Blaise	23		