



1. RAPPORT DE PRESENTATION

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

PRESENTATION	
<hr/>	
Avant propos	5
A/ Situation générale.....	9
B/ Aperçu historique	7
C/ Cadre juridique et institutionnel.....	11
<i>Prescriptions des documents d'urbanisme supra communaux.....</i>	<i>12</i>
<i>Prescriptions nationales et application locale</i>	<i>14</i>
<i>Servitudes d'utilité publique.....</i>	<i>25</i>
<i>Etudes et données utiles à l'élaboration du PLU.....</i>	<i>28</i>
I ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	
<hr/>	
I – 1. Caractère général de l'environnement naturel	31
<i>I – 1.1. Relief</i>	<i>31</i>
<i>I – 1.2. Contexte géologique et géotechnique</i>	<i>32</i>
<i>I – 1.3. Contexte hydrogéologique.....</i>	<i>33</i>
<i>I – 1.4. Contexte climatique et qualité de l'air.....</i>	<i>35</i>
<i>I – 1.5. Faune et flore</i>	<i>36</i>
I – 2. Caractère général des paysages	39
<i>I – 2.1. Typologie et morphologie des espaces.....</i>	<i>39</i>
<i>I – 2.2. Transitions, vues et covisibilités.....</i>	<i>43</i>
I – 3. Caractère général de l'environnement bâti.....	44
<i>I – 3.1. Les grandes étapes de la formation de la structure urbaine</i>	<i>44</i>
<i>I – 3.2. L'armature urbaine</i>	<i>46</i>
<i>I – 3.3. Les grands traits de la morphologie du paysage bâti</i>	<i>48</i>
I – 4. Eléments remarquables du patrimoine bâti.....	52
I – 5. Enjeux et objectifs.....	53
<i>II – 5.1. Les milieux naturels et l'espace agricole.....</i>	<i>53</i>
<i>II – 5.2. Les paysages naturels et bâtis</i>	<i>54</i>
<i>II – 5.3. La structure et l'armature urbaine.....</i>	<i>58</i>

II DIAGNOSTIC SOCIO DEMOGRAPHIQUE.....

II – 1. Démographie	60
II – 2. Habitat	65
II – 3. Proposition d’objectifs de production de logements et effet démographique	73
II – 4. Caractéristiques socio-économiques.....	75
II – 5. Equipements et services	78
II – 6. Développement économique	80

III DISPOSITIONS DU P.L.U. METTANT EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET D’URBANISME

III - 1. Justification des choix retenus pour établir le P.A.D.D.....	87
III - 2. Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement
<i>III-2.1. Le PADD et la délimitation des zones</i>	<i>90</i>
<i>III-2.2 Le règlement</i>	<i>.....</i>
<i>III-2.2.1 La zone urbaine</i>	<i>99</i>
<i>III-2.2.2 La zone à urbaniser.....</i>	<i>115</i>
<i>III-2.2.3 La zone agricole</i>	<i>118</i>
<i>III-2.2.4 La zone naturelle et forestière.....</i>	<i>121</i>
<i>III-2.3 Les espaces boisés classés.....</i>	<i>129</i>
<i>III-2.4. Les emplacements réservés.....</i>	<i>130</i>
<i>III-2.5. Les éléments de paysage</i>	<i>131</i>
III - 3. Exposé des motifs des Orientations d’Aménagement et de Programmation.....	132
III - 4. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	141
III - 5. Superficies des zones, évaluation des réceptivités et perspectives d’évolution démographique	143

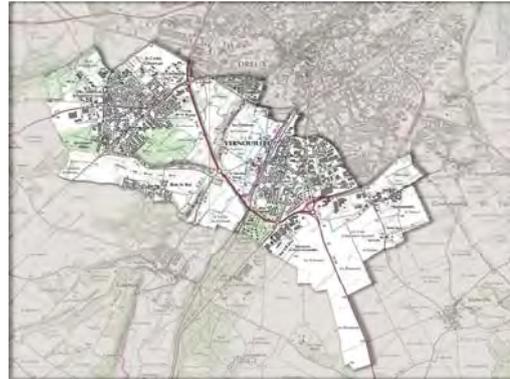
IV INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION

IV-1. Les incidences et les mesures de préservation sur les milieux naturels et la biodiversité	146
IV-2. Les incidences et les mesures de préservation sur les paysages	148
IV-3. Les incidences et les mesures de préservation sur le milieu physique.....	149
IV-4. Les incidences et les mesures de préservation sur les milieux urbains et leurs abords	152
IV-5. Les incidences et les mesures de préservation sur l'environnement socioéconomique	153

PRESENTATION

Avant propos

La révision du P. O. S. (Plan d'Occupation des Sols) pour élaborer le P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) concerne la totalité du territoire de la commune de Vernouillet (Eure et Loir) lequel s'étend sur 1 225.9 hectares et accueillait 11 589 habitants en 2008 (recensement INSEE : population des ménages).



La planification du processus de développement urbain de la commune a donné lieu à :

L'établissement du P.O.S. de Vernouillet prescrit par arrêté préfectoral en date du 20 février 1973. Il a été approuvé le 14 novembre 1978, par un arrêté préfectoral.

La commune a décidé de mettre le P.O.S. en révision, par une délibération du conseil municipal en date du 8 décembre 1983. La révision du P.O.S. a été approuvée par la délibération du 14 octobre 1985.

Une seconde révision du plan d'occupation des sols a été décidée par le conseil municipal du 27 mars 1991. La révision du P.O.S. a été approuvée par délibération du 22 février 1995.

Ce plan d'occupation des sols a ensuite été modifié après avis favorable du Conseil Municipal le 15 décembre 1995, le 24 mars 1999, le 3 mai 2000, le 9 juillet 2003, 7 septembre 2005, le 31 mars 2010, le 7 juillet 2010 et le 13 mars 2011.

Une première révision simplifiée a enfin été approuvée le 6 février 2008 et une seconde le 31 mars 2010.

Pour tenir compte des évolutions structurelles et conjoncturelles, la municipalité a décidé d'entreprendre la révision du POS et d'élaborer son PLU.

La mise en révision totale du P.O.S. et l'élaboration du P.L.U. ont été prescrites le 6 février 2008 par délibération du conseil municipal.

Au travers de cette révision, la volonté de la commune s'exprime dans les objectifs généraux suivants :

- définir une stratégie d'aménagement permettant l'unité de la commune en rassemblant les deux plateaux de la commune autour de la vallée de la Blaise et en créant un centre ville respectueux d'un environnement de qualité offrant des services publics et de loisirs ouverts à tous.
- Soutenir le développement économique pour favoriser l'emploi, la création de richesse et la compétitivité du territoire. En collaboration avec la CAAd, il s'agit de poursuivre le développement de la ZAC Porte Sud et l'inscrire dans la perspective d'une zone d'activité de grande capacité au niveau départemental, de réhabiliter la zone des Vauvettes en l'articulant avec la zone de la Tisonnière à Garnay, de lancer une étude pour valoriser l'entrée sud de la commune et de l'agglomération incluant une restructuration de la zone commerciale Plein Sud pour lui donner un nouvel élan.
- Poursuivre le développement urbain et les opérations de renouvellement urbain afin d'offrir des logements, des espaces publics et un environnement de qualité, d'assurer la mixité des types d'habitat et favoriser l'accession sociale à la propriété. Il s'agit d'intégrer les opérations inscrites dans la convention signée avec l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain mais également le quartier Tabellionne Salvador Allende, et de définir le développement des secteurs « Chapitre Sud » et « Les Plants » pour répondre aux futurs besoins en matière d'habitat et de commerce.
- Harmoniser le règlement à la législation actuelle en l'adaptant aux objectifs d'urbanisme de la commune.
- Intégrer les orientations du Schéma de Cohérence Territorial, du Plan Local de l'Habitat et du Plan de Cohésion social.
- Organiser la gestion des domaines public et privé de la commune (alignements, voirie...).
- Prendre en compte les besoins en équipement de la commune.
- Intégrer la notion de développement durable dans tous les projets.

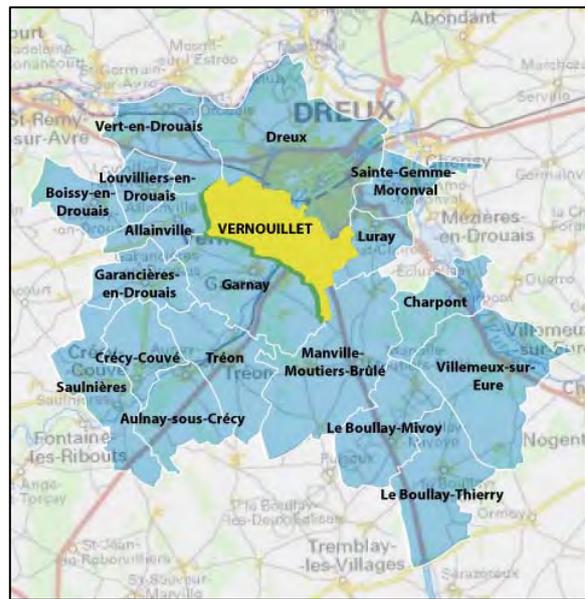
Avant propos (suite)

Depuis l'approbation du P.O.S. en 1978, ont été élaborés des documents d'urbanisme supra communaux avec lesquels le document d'urbanisme (le Plan d'Occupation des Sols ou le Plan Local d'Urbanisme) de la commune doit être compatible. Il s'agit :

- du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de Dreux Agglomération approuvé le 26 mai 2008.
- du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation sur la Blaise, prescrit par M. Le Préfet le 15 novembre 2005. Il est en phase d'élaboration.
- du Programme Local de l'Habitat validé par le conseil communautaire le 7 juillet 2008 et modifié en 2011.

C'est pour ainsi mieux définir les conditions d'un développement durable de son territoire et tenir compte des documents supra communaux que la commune s'est engagée dans la révision de son Plan d'Occupation des Sols pour sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

A/ Situation et caractère général



Située au sud/sud ouest de Dreux, Sous Préfecture du département d'Eure et Loir, la commune de Vernouillet est membre de Dreux Agglomération qui regroupe 19 communes¹ pour 55 000 habitants environ en 2008. Les communes limitrophes sont :

- Au nord, la commune de Dreux,
- Au nord-ouest, la commune de Vert en Drouais,
- A l'ouest, la commune d'Allainville,
- Au sud, la commune de Garnay,
- A l'est, la commune de Luray.

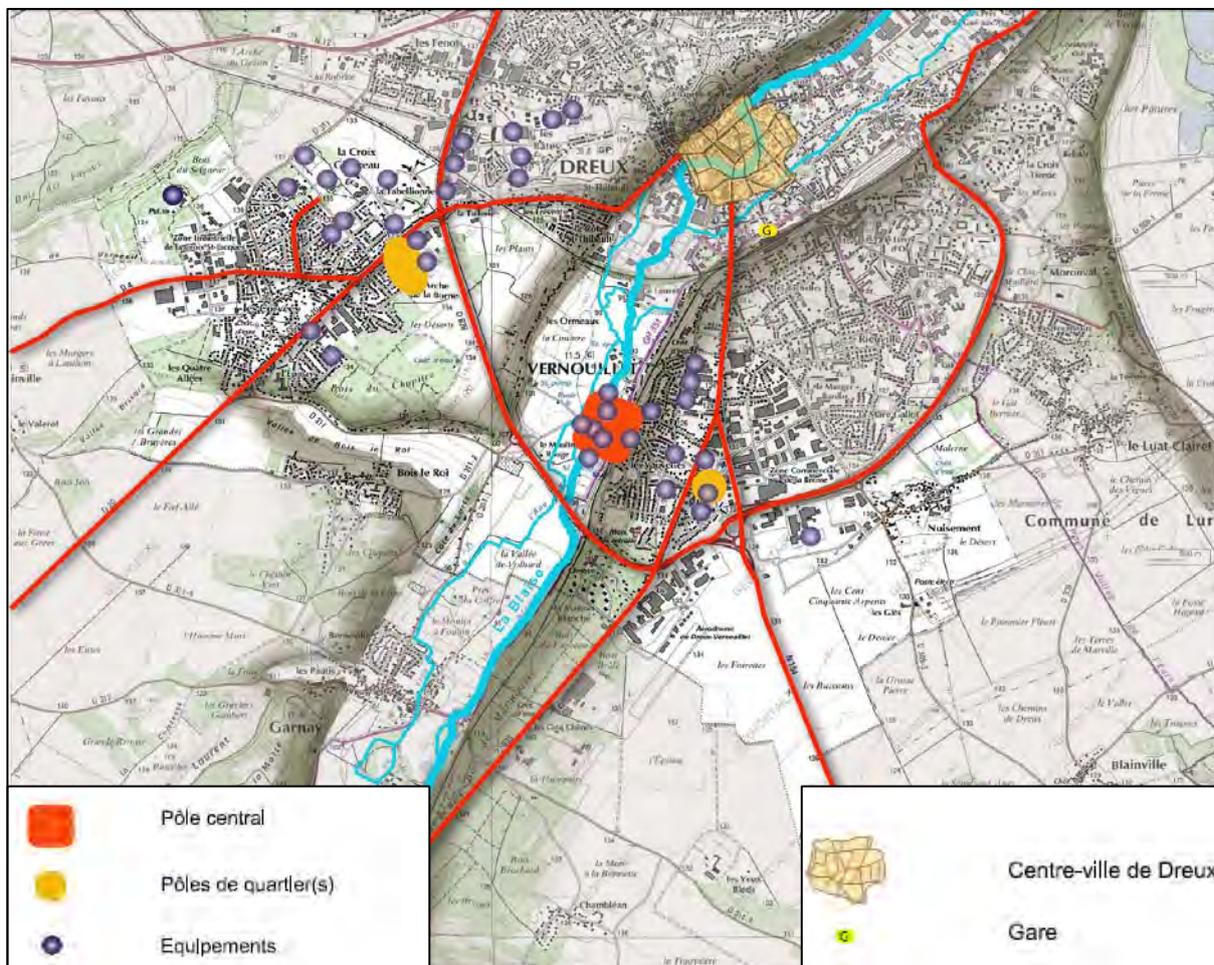


La commune bénéficie d'une bonne desserte routière grâce à la présence de plusieurs routes nationales et départementales avec la RN 154 reliant Orléans à Rouen via Chartres et Evreux, la rocade rejoignant la RN 12 menant à Paris, la RD 928 reliant Nogent le Rotrou à Anet et Mantes la Jolie, la RD 4 reliant Brézolles et Verneuil sur Avre.

¹ Elle est composée des communes suivantes : Allainville, Aunay-sous-Crécy, Boissy-en-Drouais, Le Boullay-Mivoye, Le Boullay-Thierry, Charpont, Crécly-Couvé, Dreux, Garancières-en-Drouais, Garnay, Louvillers-en-Drouais, Luray, Marville-Moutiers-Brûlé, Sainte-Gemme-Moronval,, Saulnières, Tréon, **Vernouillet**, Vert-en-Drouais, Villemeux-sur-Eure

A/ Situation et caractère général (suite)

Vernouillet s'étend sur deux plateaux sur lesquels s'est constituée la majeure partie de l'urbanisation et un cœur occupé par un site naturel préservé, château d'eau de l'agglomération, en partie classé en zone inondable : la vallée de la Blaise.



La commune se situe au cœur de l'agglomération Drouaise : le centre ville de Dreux est proche et les quartiers nord de Vernouillet situés sur le plateau est se situent à moins d'un kilomètre de la gare.

L'armature urbaine communale se caractérise notamment par une multipolarité avec notamment :

- Le pôle administratif central dans la vallée de la Blaise (groupant mairie, école, piscine, terrains de sport),
- Les principaux pôles de quartier (les Vauvettes, les Corvées).

En outre, le tissu d'activités à dominante commerciale constituant l'ensemble « Plein Sud » une entité urbaine majeure à l'échelle communale et communautaire.

B/ Aperçu historique²

Dans son ouvrage « Vernouillet – Chronique d'un village d'Eure-et-Loir de l'ancien régime à la libération » E. Lenud indique deux origines étymologiques possibles :

- Vernouillet du nom latin Vernoletum devenu Vernouiletum qui paraît avoir pour origine Vern, d'origine celtique : Vernouillet diminutif de vernoy signifierait une petite aulnaye (lieu planté d'aulnes).
- Vernouillet pourrait être le diminutif de Verneuil. Vernouillet « petit Verneuil » aurait voisiné avec une bourgade-mère dont l'état actuel des recherches ne permet pas de confirmer l'existence.



Source : Géoportail : Carte de Cassini : représentation du territoire au XVIIIème siècle

L'histoire de Vernouillet est indissociable de celle de Dreux. Parmi les événements remarquables, on peut citer la fameuse Bataille de Dreux qui se déroula en réalité sur le territoire Vernolitaïn ! Vernouillet abrita, au début du XIXe siècle, un inventeur de génie : Nicolas Robert. Cet homme, peu connu, apporta à l'imprimerie un immense progrès en inventant la machine à imprimer à papier continu.

² Sources : site internet de la ville et « Vernouillet et « Chronique d'un village d'Eure-et-Loir de l'ancien régime à la libération » E. Lenud – Mairie de Vernouillet 1992.

B/ Aperçu historique³ (suite)

Rare témoin du passé, l'église Saint-Sulpice, dont les origines remonteraient au XII^e siècle (retable et pietà en bois polychrome du XVI^e siècle classés monuments historiques), constitue avec la mairie et la piscine municipale un centre champêtre au creux d'anciens marécages.



En 1789, le bourg comptait 595 villageois. Deux siècles plus tard, les Vernolitaïns n'étaient que 600. Jusqu'à la moitié du XIX^e siècle, la population vernolitaïne était tributaire de l'agriculture essentiellement viticole. C'est le phylloxera qui aura raison des dernières parcelles de vigne.



La géographie de la ville explique son développement. Les fréquents débordements de la Blaise (affluent de l'Eure), qui traverse Vernouillet et l'impossibilité de construire durablement expliquent que la ville se soit développée sur les plateaux de Nuisement et des Corvées. La ville enserre donc Dreux en demi-lune au sud-ouest.



Ce n'est qu'à partir des années cinquante que Vernouillet, grâce à ses réserves foncières laissées en jachère par l'agriculture, attire les premières entreprises. La proximité de Paris, les terrains peu onéreux et l'aménagement de la RN 12 en axe routier majeur seront les arguments du développement industriel. Les laboratoires pharmaceutiques prendront, dès le départ, une place prépondérante dans cet essor et la population croîtra rapidement pour approcher aujourd'hui les 12 000 habitants.

³ Sources : site internet de la ville et « Vernouillet et « Chronique d'un village d'Eure-et-Loir de l'ancien régime à la libération » E. Lenud – Mairie de Vernouillet 1992.

C/ Cadre juridique et institutionnel

Le porter à la connaissance

Le 2 février 2009 et le 12 mai 2011, le préfet d'Eure-et-Loir a porté à connaissance les dispositions applicables au territoire de la commune. Le « porter à connaissance » (PAC) a pour objet d'apporter à la commune les éléments à portée juridique certaine et les informations utiles pour l'élaboration ou la révision de son document d'urbanisme.

Il vise à permettre à la commune d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme, en conciliant les intérêts locaux et les préoccupations nationales d'aménagement du territoire, déclinées au niveau local.

On trouvera ci-après un résumé du porter à connaissance, reprenant des éléments particuliers concernant la commune de Vernouillet. Certaines données ont été actualisées (mention au chapitre concerné).

Pour l'intégralité des éléments on se reportera au porter à connaissance lui-même.

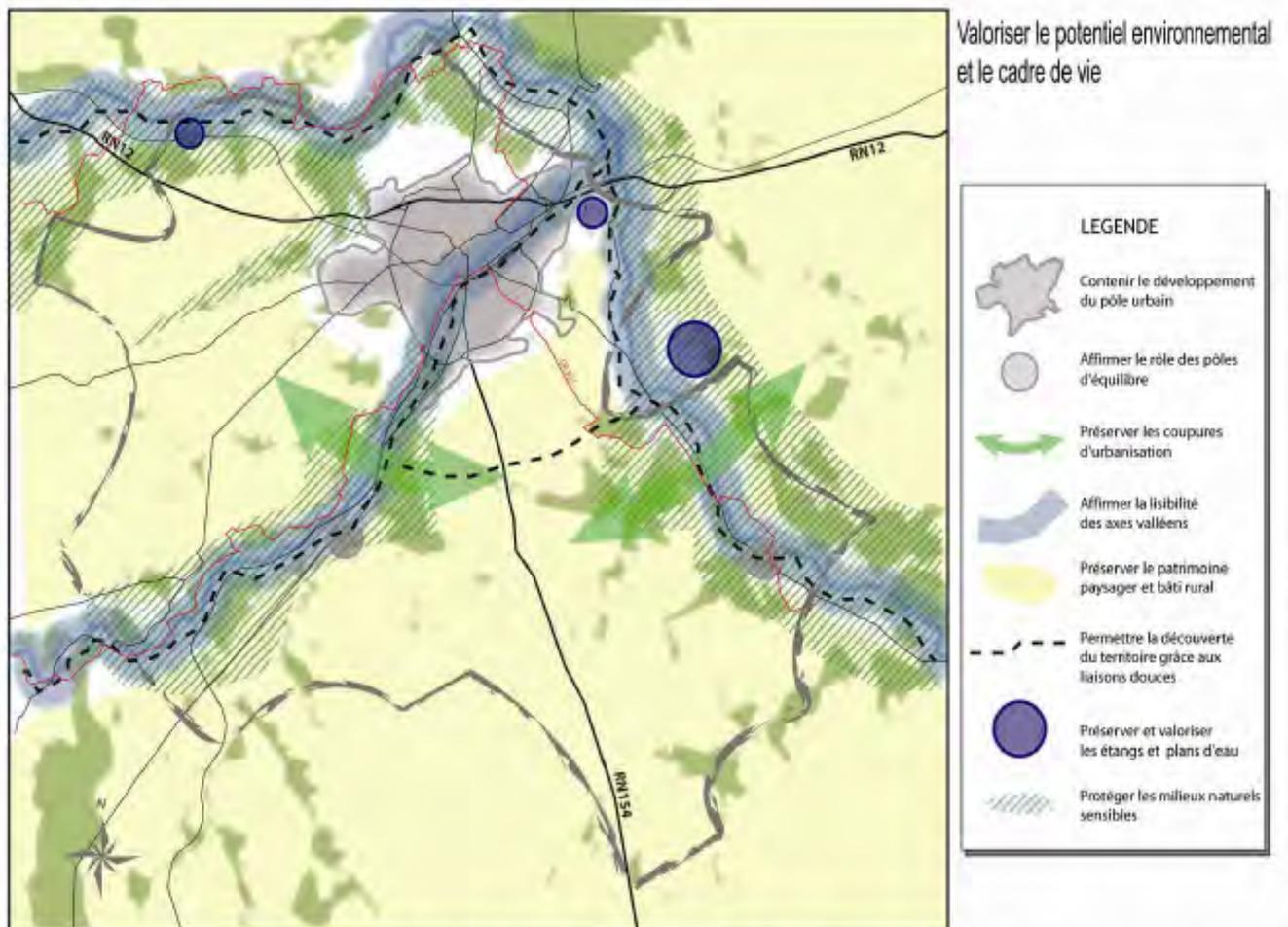
PRESCRIPTIONS DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA COMMUNAUX

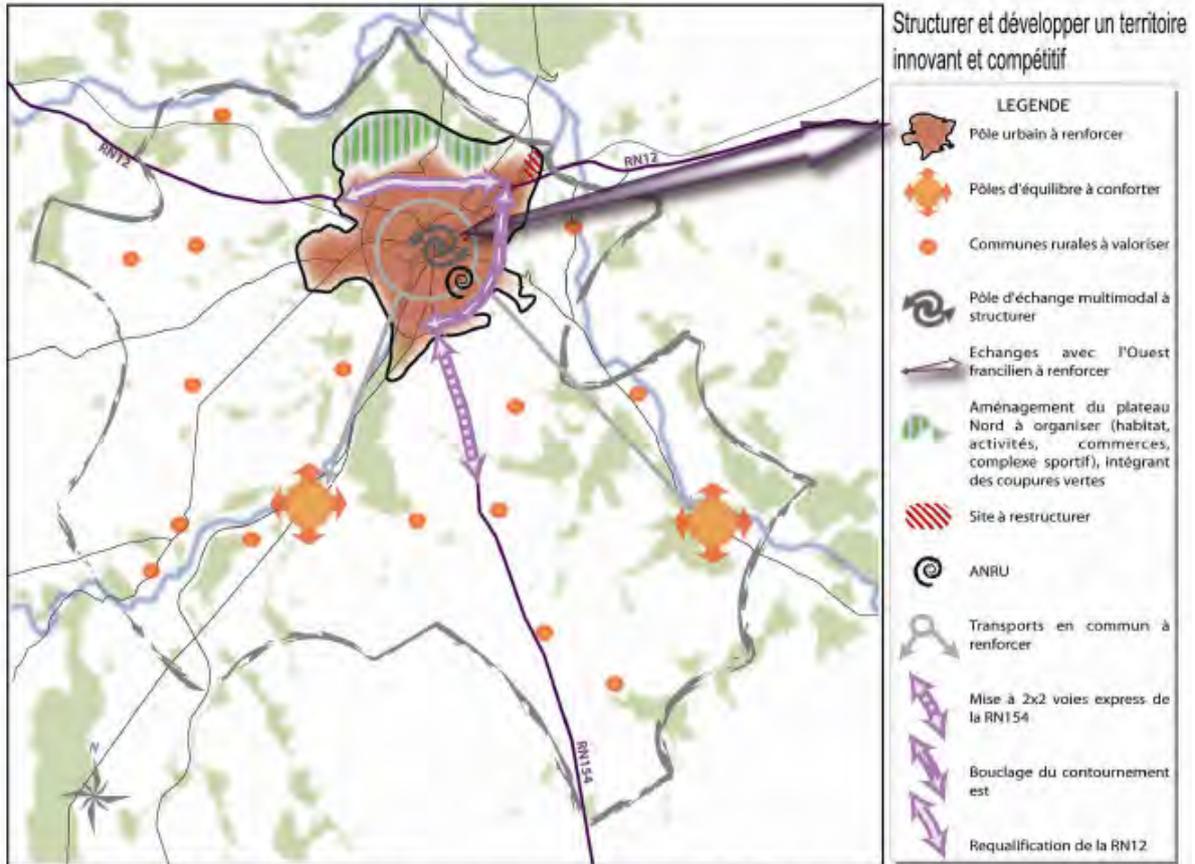
- **Le Schéma de Cohérence Territoriale de Dreux Agglomération (SCOT)**

Le plan local d'urbanisme de Vernouillet doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération du Drouais approuvé le 13 octobre 2008.

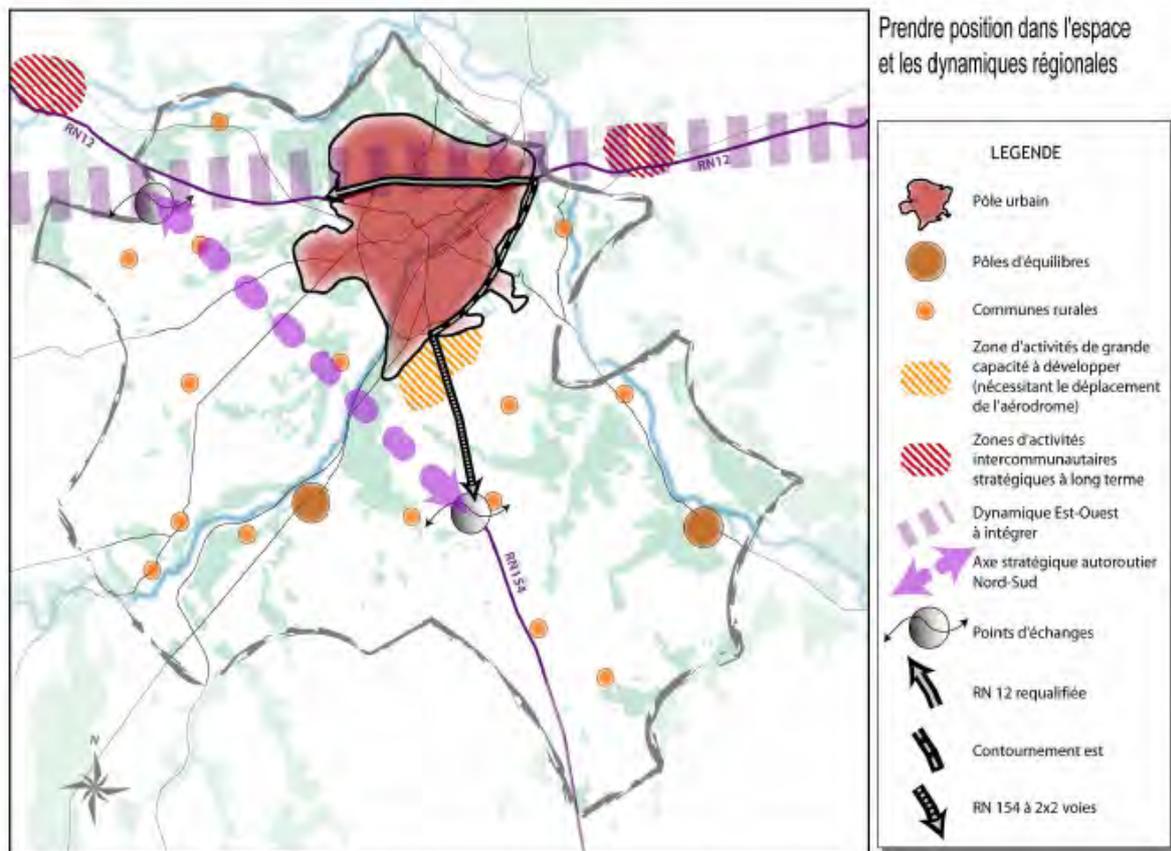
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du schéma de cohérence territoriale retient trois orientations :

- VALORISER LE POTENTIEL ENVIRONNEMENTAL ET LE CADRE DE VIE
- STRUCTURER ET DEVELOPPER UN TERRITOIRE INNOVANT ET COMPETITIF
- PRENDRE POSITION DANS L'ESPACE ET LES DYNAMIQUES REGIONALES





Communauté d'Agglomération du Drouvais – Citadia – SCoT – Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) – Dossier approuvé – 26 mai 2008



Communauté d'Agglomération du Drouvais – Citadia – SCoT – Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) – Dossier approuvé – 26 mai 2008

- **Le Plan Local de l'Habitat (PLH) (Données actualisées)**

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte le PLH.

Un plan local de l'habitat a été approuvé le 23 octobre 2006 par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération qui en assure la maîtrise d'ouvrage. Ce plan local de l'habitat portait sur la période 2007-2012. Le programme des actions pour Vernouillet précisait le nombre de logements à créer pendant la période du PLH (70 logements/an), individuel ou collectif, par segment de marché, avec un zonage précis.

Il a fait l'objet d'un modificatif en 2011 pour tenir compte des besoins et des réalisations constatées. Il fixe à 66 logements/an la production à atteindre pour la période 2008-2013.

La convention ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) Dreux-Vernouillet a été signée le 17 décembre 2004. Elle a fait l'objet de 11 avenants. Cette convention est prise en compte dans le PLH. Le PLH précise notamment les objectifs de reconstruction sur site et hors site.

- **Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)**

Le plan local d'urbanisme doit être cohérent avec le PDU.

L'étude du PDU a été menée toutefois celle-ci n'a jamais été approuvée.

Il a pour objectif de définir les orientations pour un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacements (personnes et marchandises) en privilégiant les modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie : transports collectifs, vélo, marche, dans une perspective de réduire le recours à la voiture particulière.

I. LES PRESCRIPTIONS NATIONALES ET LEUR APPLICATION LOCALE

- **1.1. La gestion économe de l'espace**

Le plan local d'urbanisme doit être conforme aux principes généraux visés à l'article L.110⁴ et doit permettre la prise en compte des principes fondamentaux énoncés à l'article L.121.1⁵ du code de l'urbanisme.

⁴ **Article L.110 du code de l'urbanisme :**

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

⁵ **Article L.121.1 du code de l'urbanisme :**

Le Plan Local d'Urbanisme devra satisfaire aux principes fondamentaux d'aménagement durable du territoire en veillant notamment à l'utilisation économe de l'espace, à la maîtrise de l'étalement urbain, des besoins en déplacement et de la circulation automobile, à la protection des espaces agricoles et des paysages.

Le projet de SCOT de l'agglomération du Drouais prévoit un renforcement des centralités. Le pôle urbain central constitué de Dreux, Vernouillet et Luray est ainsi voué à accueillir l'essentiel de la croissance démographique attendue à l'échelle de l'agglomération et imputable pour partie au desserrement résidentiel de l'Île de France.

● 1.2. La protection des espaces agricoles

Le plan local d'urbanisme doit déterminer les conditions permettant d'assurer la préservation des espaces affectés aux activités agricoles.

● 1.3. Le paysage

Le plan local d'urbanisme doit déterminer les conditions permettant d'assurer la protection des espaces naturels et des paysages.

Une attention particulière devra être accordée au respect des unités paysagères structurantes, des points hauts, des lignes de crête, des vallées, des fonds de vallon, des structures végétales et chemins de randonnée...

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

● 1.4. L'eau

Les orientations du plan local d'urbanisme doivent être cohérentes avec les objectifs de qualité et de gestion équilibrée de la ressource en eau.

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 fixe comme objectifs :

- La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides,
- La protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer,
- Le développement et la protection de la ressource en eau,
- La valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.

Pour atteindre ces objectifs cette loi prévoit la création de Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) au niveau d'un bassin ou d'un groupement de bassins.

Le SDAGE est un outil de l'aménagement du territoire qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques tout en assurant un développement économique et humain en vue de la recherche d'un développement durable.

- **Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine Normandie**

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine Normandie (SDAGE) 2010-2015 a été approuvé le 29/10/2009. La version adoptée par le comité de bassin le 29 novembre 2007, a fait l'objet d'une enquête publique jusqu'au 15 octobre 2008. Ce document et ses annexes constituent une référence pour le PLU.

- **Les zonages d'assainissement**

Les communes doivent délimiter :

- Les zones d'assainissement collectif,
- Les zones d'assainissement individuel,

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et des écoulements des eaux pluviales et de ruissellement,
- Les zones où la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.

- *L'intégration des zones d'assainissement dans le PLU*

Le zonage d'assainissement doit être annexé au PLU.

Dreux Agglomération gère la compétence assainissement depuis le 1^{er} janvier 2003.
Un règlement d'assainissement est exécutoire depuis le 1^{er} janvier 2009.

La commune de Vernouillet est desservie majoritairement par des réseaux d'assainissement de type séparatif. Plus de 90% de la population de Vernouillet est raccordée à un réseau d'assainissement collectif.

Pour les secteurs d'assainissement non collectif, il faudra prévoir les surfaces suffisantes et les exutoires pour les installations des dispositifs d'assainissement individuel.

Les eaux usées de Vernouillet sont raccordées à la station d'épuration de Dreux qui est d'une capacité de 80 000 équivalents/habitants. La charge hydraulique actuelle de la station n'est que de 42%, permettant d'accepter de nouveaux raccordements.

En matière d'eaux pluviales, la communauté d'agglomération privilégie les solutions de gestion à la parcelle afin de se conformer à la maîtrise de débit et de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre de la compatibilité du PLU avec le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), des dispositions devront être prévues pour limiter les phénomènes de ruissellement urbain, préserver la qualité des eaux, protéger les écosystèmes et les zones humides. A cet égard, la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales issues des secteurs à urbaniser devra être intégrée à l'aménagement.

Le système de traitement des eaux, et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mis en place préalablement à toute urbanisation nouvelle ou en tout état de cause l'accompagner.

- **L'alimentation en eau potable**

Dreux Agglomération gère la compétence production d'eau.

L'approvisionnement en eau de la commune de Vernouillet est assuré par 6 captages situés sur son territoire dans la vallée de la Blaise. Il s'agit de :

- L'abîme F1, F2 et F3,
- La couture B2 et B3,
- Volhard B1.

Ces forages participent à l'alimentation en eau de 90% de la population de la communauté d'agglomération du Drouais.

La teneur en nitrates dépasse fréquemment la limite de qualité, des dépassements ponctuels d'atrazine et la présence de composés de la famille des organohalogénés sont également observés.

L'usine de traitement permet de distribuer une eau conforme pour ces paramètres, grâce à une filtration sur charbon actif.

Cette situation permet de constater que le champ captant présente une vulnérabilité élevée vis à vis des pollutions. Si cette dégradation devait se confirmer, le traitement en place pourrait devenir insuffisant.

La sécurité de l'approvisionnement pourrait n'être qu'apparente, et dans cette perspective elle devra être envisagée de manière approfondie.

Une opération pour la mise en œuvre de mesures agro-environnementales est prévue dans le bassin versant de ces captages dont il faut tenir compte pour le zonage.

Il n'est pas souhaitable qu'il y ait dans l'environnement proche de ces forages une extension notable de l'urbanisation. Les activités présentant un risque de pollution du sol et du sous-sol sont à proscrire.

- *Périmètres de protection des captages d'eau*

Des périmètres de protection des captages d'eau publics utilisés pour l'alimentation en eau potable doivent être instaurés, ces périmètres doivent être retranscrits en servitudes dans le PLU.

Trois périmètres sont institués :

- un périmètre de protection immédiat qui doit être acquis en pleine propriété par la collectivité et où toute activité et construction sont interdites en dehors de celles inhérentes au prélèvement d'eau.
- un périmètre rapproché central à l'intérieur duquel des précautions quant à l'urbanisation et aux activités sont prescrites et des acquisitions de parcelles sont souhaitables,
- un périmètre de protection rapproché, périphérique à l'intérieur duquel des contraintes peuvent être imposées.

En l'absence de périmètres de protection régulièrement instaurés par arrêté préfectoral, il importe néanmoins que tous les points de captage d'eau destinés à l'alimentation humaine reçoivent un classement spécifique de façon à protéger la ressource.

Seuls les forages de la Couture et de Volhard bénéficient de servitudes instaurées par arrêté préfectoral. En ce qui concerne les autres forages la procédure a été relancée le 27 novembre 2006.

L'avis de l'hydrogéologue a été rendu le 26/01/2010 et complété le 7/04/2011.

La mise en œuvre du plan local d'urbanisme doit être l'occasion d'une réflexion sur la prise en considération des enjeux de santé publique, notamment la proximité des secteurs de nuisances (établissements agricoles, artisanaux...) vis à vis des zones habitées, la reconnaissance et l'identification d'éventuels sites et sols pollués et décharges sur le territoire communal.

La non potabilité de l'eau pourrait limiter les surfaces ouvertes à l'urbanisation.

- **Les zones humides et les zones sensibles à l'érosion**

Les zones humides ont un rôle primordial dans le cycle de l'eau : auto-épuration, régularisation du régime des eaux, réalimentation des nappes souterraines. Elles comptent parmi les écosystèmes les plus productifs sur le plan écologique.

L'article L.211 –1 du code de l'environnement donne une définition des zones humides :
« on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement gorgés d'eau, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation quant elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

L'identification des zones humides, leur protection, doivent conduire à définir un zonage et une réglementation appropriés afin de préserver les écosystèmes aquatiques.

Les zones humides présentes sur la commune sont principalement la Blaise et ses abords.

Les zones sensibles vis à vis de l'érosion et la profondeur des sols peuvent être identifiées afin de se prémunir contre les risques éventuels.

- **1.5. La loi sur l'élimination des déchets**

5 grands principes :

- Principe de responsabilité du producteur,
- Principe de réduction à la source,
- Principe de traitement avec une valorisation au maximum,
- Principe de proximité (limitation des transports en volume et en distance)
- Principes d'information.

- **Les Plans départementaux d'élimination des déchets**

La révision du plan départemental d'élimination des déchets et assimilés (PDEDMA) a été approuvée le 22 avril 2001.

Le plan départemental d'élimination des déchets du BTP a été approuvé le 5 novembre 2002.

Une charte départementale de gestion des déchets du BTP a été signée le 30 mai 2005. Cette charte s'adresse à l'ensemble des intervenants à l'acte de construire, d'entretenir, de rénover ou de démolir.

- **Le Plan régional d'élimination des déchets**

Un plan régional traite de l'élimination des déchets industriels spéciaux ainsi que d'autres déchets tels que les déchets toxiques en quantité dispersée, les déchets agricoles ou encore les déchets d'activités de soins.

La révision de ce plan a été approuvée en décembre 2009.

- **1.6. Le schéma départemental des carrières**

Le schéma départemental des carrières approuvé le 28 novembre 2000 a mis en évidence l'existence de matériaux dont la mise en valeur doit être préservée.

- **1.7. L'habitat** (Données actualisées)

Un Plan Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé le 23 octobre 2006 par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération qui en assure la maîtrise d'ouvrage. Il a été modifié en 2011 et porte sur la période 2008-2013.

- **L'accueil et l'habitat des gens du voyage**

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été adopté le 01 juillet 2003. Les communes doivent prendre en compte les dispositions de ce schéma.

- **1.8. Les zones d'activités**

Des espaces suffisants doivent être prévus pour accueillir les activités économiques.

Il est opportun de structurer les zones d'activités économiques développées à l'échelle intercommunales voire départementales. La définition des zones d'activités s'accompagne d'une réflexion sur la typologie des activités (artisanat, entrepôt, industrie...) ainsi que l'impact de leur accueil aux vues de l'emploi, l'habitat, les déplacements dans le tissu communal et intercommunal.

● 1.9. Les infrastructures de transports terrestres

● *Projet routier :*

Le sud, sud-ouest de la commune de Vernouillet pourrait être concerné par le projet de contournement de la RN 154 au sud-ouest de Dreux.

Toutefois à ce jour il n'existe pas de fuseaux de tracé qui pourrait être opposables à un document d'urbanisme mais il existe une potentialité de tracé sud-ouest de la déviation de la RN 154.

● *Transports :*

La commune relève du transport urbain. Toutefois elle est desservie par les lignes du réseau Transbeauce :

- N°1 Dreux - Orléans,
- N°24 Châteauneuf - Dreux,
- N°232 Marville-les-Bois - Dreux.
- N°233 Nogent le Roi – Néron - Dreux.

Par ailleurs des lignes de transport scolaire « direct établissements » (collèges et lycée) desservent la commune.

● **Le bruit**

La commune est concernée :

1. Au titre de l'arrêté préfectoral n°626 du 25 mai 2001 par une zone de bruit en provenance de :

- La RN 154 classée en catégorie 2, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 250 mètres.

2. Au titre de l'arrêté préfectoral n° 2003-0305 du 18 avril 2003 par une zone de bruit en provenance de :

- La RN 154 classée en catégorie 3, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres.
- La RD 311 classée en catégorie 4, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 30 mètres.
- La RD 828 classée en catégorie 3, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres.
- La RD 928 classée en catégorie 3, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Les caractéristiques de cet isolement acoustique sont déterminées par décret, selon la vocation du bâtiment.

● **Les entrées de ville**

L'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme visant à maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes s'applique, en dehors des espaces urbanisés :

Le long de la RN 12, de la RN154 et de la RN 928, classées route à grande circulation (bande de 75 m inconstructible de part et d'autre de l'axe).

Néanmoins, le PLU peut fixer des règles différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

● 1.10. Les risques naturels, spécifiques et technologiques

(Données actualisées : site et sol pollués)

● Les risques naturels

● *Le risque inondation*

Un arrêté préfectoral de prescription du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) a été pris le 9 novembre 2005. Le périmètre inondable du PPRI et l'importance du risque figurent sur les cartes d'aléas.

Lorsque le PPRI sera approuvé il sera inscrit en servitude d'utilité publique au plan local d'urbanisme.

Dans l'attente de cette approbation la zone inondable devra figurer sur le plan des contraintes du PLU. Les zones inondables devront être clairement identifiées.

Dans ces zones il convient :

- d'interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, et les limiter dans les autres zones,
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- sauvegarder l'équilibre des milieux dépendants des petites crues et la qualité des paysages.

Et en particulier, dans les secteurs non ou peu urbanisés ; toute urbanisation nouvelle sera interdite, indépendamment de la gravité des risques encourus.

D'ores et déjà il est demandé que :

- dans la vallée de la Blaise les zones naturelles actuelles qui sont inondables au futur PPRI soient conservées en zones naturelles au PLU,
- la zone UB du POS située dans la prairie en contrebas de la rue Norbert Baudran soit versée en zone naturelle au PLU.

Le syndicat intercommunal de la Blaise, étudie l'aménagement d'un champ d'expansion des crues à l'amont immédiat de la rocade ouest, ce qui aura une incidence sur les parties inondables.

- *Risques inondation, coulées de boue et mouvements de terrain*

Trois arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris sur la commune : (source Prim.net)

- . Inondations et coulées de boue par arrêté du 02/12/87,
- . Inondations et coulées de boue par arrêté du 06/02/95,
- . Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain par arrêté du 29/12/1999.

- **Les risques spécifiques et technologiques**

Les risques potentiels connus des services de l'Etat sont :

- *Présence de cavités souterraines*

La base de données du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) recense 12 cavités dont les 3 suivantes:

- Chemin de Volhard, cave abandonnée creusée dans la craie au pied de la falaise d'une surface inférieure à 1000 m²,
- 70 rue Lucien Dupuis, cave abandonnée creusée dans la craie à flanc de coteau d'une surface inférieure à 1000 m²,
- rue Lucien Dupuis sous l'église cave abandonnée creusée dans la craie au pied de la surface d'une surface inférieure à 1000 m².

- *Risques retrait gonflement d'argiles*

La cartographie des aléas retrait-gonflement des argiles élaborée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) fait apparaître un secteur en « Aléa faible » qui s'étend sur la vallée de La Blaise et les coteaux et la vallée de Bois-le-Roi et deux secteurs « Aléa moyen » qui s'étendent sur les plateaux à l'est et à l'ouest.

Pour construire sur un sol sensible au retrait gonflement des argiles, il convient de respecter des principes constructifs qui concernent notamment les fondations, la structure et l'environnement immédiat du projet.

- *Risques transport de marchandises dangereuses*

La canalisation de gaz haute pression (diamètre nominal 150 mm et pression maximale de service 67.7 bar) engendre 3 zones de danger pour la vie humaine :

La zone des dangers très graves,	rayon 20 mètres,
La zone des dangers graves,	rayon 30 mètres,
La zone des dangers significatifs,	rayon 45 mètres.

Les études de sécurité ne sont pas encore disponibles.

Cette canalisation fait l'objet d'une servitude d'utilité publique.

En matière d'urbanisation, il convient de déterminer les secteurs appropriés dans lesquels sont justifiés des restrictions à la construction ou d'installation.

- *Les installations classées*

Il y a actuellement 14 établissements, non classés dans le domaine Seveso, et soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement :

Centre auto service, DROSTUB industrie, GDE (Guy Dauphin Environnement), HUILLET transports, LEO PHARMA, Mang Gérard, Poids lourds Drouais, Rimbert Marcel, Roux Gérard, Roux récupération, Saint Rémy, SOPHARTEX, TSO Vernouillet 2, WOREX.

Plusieurs sites et sols pollués concernent le territoire communal. Dans l'attente des conclusions des études et des diagnostics, tout permis de construire sur ces terrains doit être refusé.

L'arrêté préfectoral du 2 juillet 2004 a institué des servitudes d'utilité publique sur les terrains pollués suivants :

- Verboom zone industrielle (hors territoire communal),
- Voss distribution : route de Crécy,

Concernant le site Médicis industrie 61 route de Crécy Les Corvées, un permis de construire a été délivré pour la réalisation d'un programme à vocation de logements.

La base de données BASIAS du BRGM inventorie les anciens sites industriels et activités de service encore en activités ou non. L'inscription sur cet inventaire ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit. La connaissance de ces activités et leur localisation permet notamment en cas de mutation d'attirer l'attention sur un risque possible et de procéder aux vérifications nécessaires.

● 1.11. Ensemble des dispositions législatives

Concernant ce paragraphe on se reportera au porter à connaissance qui expose l'ensemble des lois qui concernent particulièrement l'urbanisme et l'environnement.

II. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire communal est concerné par :

- **la servitude A5 pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement**

Canalisation d'eau potable, usine de dénitrification.

- **la servitude AS1 relative à la conservation des eaux potables et minérales**

Sur la commune de Vernouillet, seuls les forages de La Couture et de Volhard bénéficient de servitudes instaurées par arrêté préfectoral. En ce qui concerne les autres forages la procédure a été relancée le 27 novembre 2006.

Les forages bénéficiant d'une servitude d'utilité publique instaurant des périmètres de protection sont :

- Le forage B1 « du Volhard » qui se trouve sur la parcelle cadastrée D1 n°646 au lieudit « La Vallée »,
- Le forage B2 qui se trouve sur la parcelle cadastrée section ZD n°21 au lieudit « La Couture »,
- Le forage B3 qui se trouve sur la parcelle cadastrée section ZD n°18 au lieudit « La Couture ».

Un puits de captage de la ville de Paris situé sur la commune de Vert-en-Drouais engendre un périmètre de protection éloignée qui concerne l'est du territoire communal au lieudit « Bois Seigneur » et la zone industrielle de la Croix-Saint-Jacques.

L'implication est l'instauration de périmètres de protection (immédiats, rapprochés et éloignés) autour des captages d'eau restreignant l'utilisation des sols.

- **la servitude EL7 d'alignement**

Elle concerne les voies suivantes :

- RD309/3 Nuisement,
- D 311 Nuisement.

On notera que l'acte administratif qui a institué ces servitudes date du 25 septembre 1891. Il convient d'examiner avec le conseil général la pertinence de ces servitudes et leur maintien.

- **la servitude I3 relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz**

DN 150 mm Tronçon Tremblay les villages - Vernouillet.

Trois zones de danger pour la vie humaine sont engendrées par le passage de cette canalisation :

- La zone des dangers très graves, rayon 20 mètres,
- La zone des dangers graves, rayon 30 mètres,

La zone des dangers significatifs, rayon 45 mètres.

Pour permettre l'entretien et les réparations de la canalisation, la servitude instaure une bande non-aedificandi de 6 mètres de large (4 mètres à droite et 2 mètres à gauche de l'axe de la canalisation dans le sens Tremblay les villages vers Vernouillet).

- **la servitude I4 relative aux ouvrages haute et très haute tension**

Poste HTB/HTA 225/90 kV des Arpents,
Ligne 225 kV Arpents – Bonnières - Richebourg 1,
Ligne 225 kV Arpents – Mezerolles2 - Richebourg 2,
Ligne 90 kV Arpents – Dreux 1§2,
Ligne 90 kV Les Arpents – Poirier – Thimert,
Ligne 90 kV Les Arpents – Thimert,
Ligne 2x90 kV Arpents – Epernon – Maintenon.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des conducteurs et sous les conducteurs, la servitude induit un certain nombre de restrictions, par exemple :

- interdiction des arbres de haute tige sous l'emprise des conducteurs, une hauteur de 8 mètres minimum doit être ménagée entre les conducteurs et une voie de circulation, libre accès aux pieds des supports, hauteur minimum entre les conducteurs et les points hauts des constructions... Cette liste n'étant pas exhaustive il convient de se reporter au texte complet de la servitude.

- **la servitude INT1 relative aux cimetières**

- **la servitude PT1 relative à la protection des centres de protection radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques**

Station hertzienne Dreux – hôpital Victor Jousset.

- **la servitude PT2 relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat**

Vernon – Favières (code armée) :
Faisceau hertzien : Tremblay les Villages / Dreux hôpital.

Station radioélectrique de Vernouillet, Liaisons hertziennes :

Chartres – Dreux, tronçon Tremblay les Villages – Vernouillet,
Berchères / Vesgre – Dreux, tronçon Vernouillet – Mesnil Simon
Brezolles/Dreux – Brezolles/Vernouillet.

- **la servitude T1 relative aux chemins de fer**

Voie ferrée Saint-Cyr – Surdon
Voie ferrée Dreux – Chartres.

Les incidences sont : obligation de procéder à l'élagage des plantations situées sur une longueur de 50 mètres de part et d'autre des passages à niveau ainsi que celles faisant saillie sur la zone ferroviaire, distance minimale à respecter pour l'implantation de construction...

Cette liste n'étant pas exhaustive il convient de se reporter au texte complet de la servitude.

- **la servitude T4 aéronautique de balisage (aérodrome civil et militaire)**

Aérodrome Dreux – Vernouillet.

- **la servitude T5 aéronautique de dégagement (aérodrome civil et militaire)**

Aérodrome Dreux – Vernouillet.

III. ETUDES ET DONNEES UTILES A L'ELABORATION DU P.L.U.

- **Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

Le territoire communal est concerné par une ZNIEFF de type 1 :

- N°240030603 Pelouses du Bois du Chapitre.

Cette ZNIEFF reconnaît les milieux suivants : pelouses calcaires sub-atlantiques semi-arides, fruticées médio-européennes à prunelliers et troènes.
Elle s'étend sur 3,5 ha environ.

La ZNIEFF n'a pas de valeur juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.

La ZNIEFF de type I est un secteur d'une superficie généralement limitée, défini par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.

- **Les zones boisées**

Tout défrichement d'un bois faisant partie d'un massif forestier de plus de 4 hectares ne pourra se faire qu'après avoir obtenu une autorisation préfectorale. Tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés.

● L'archéologie

Les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique ainsi que les dispositions de la loi N°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

De plus les lois du 17 janvier 2001 et du 01 août 2003 relative à l'archéologie préventive sont à prendre en compte.

Les sites archéologiques recensés par la DRAC présents sur la commune ou en limite sont :

- ⁶- la « voie ancienne » en rive droite de la vallée de la Blaise,
- le chemin ancien dit chemin de Verneuill,
- l'ancienne voie romaine qui correspond à l'actuelle RN 154.

● Les équipements sportifs

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme doit être l'occasion de penser un schéma d'ensemble des équipements dits de loisirs au regard du programme que se fixe la commune face à l'évolution des modes de vie des conditions des citoyens de tous âge.

● Voirie et circuits de randonnées

Le territoire de la commune est concerné par :

Le circuit vélos N°3 « circuit vélo en vallée de l'Avre »

Le PDIPR (Plan Départemental d'Itinéraires de Promenade et de Randonnée) le GR 351.

● La sécurité routière

Le PLU doit prendre en compte la sécurité publique, et donc en particulier la sécurité routière.

Ainsi le choix des zones de développement, les modalités de déplacement offertes, la perception du danger en zone bâtie, le caractère urbain ou routier des aménagements, les conditions de fluidité du trafic peuvent influencer sur la sécurité routière.

Sur la période 2002/2007 : 79 accidents corporels ont été répertoriés. Ils ont impliqué 142 véhicules. Le bilan constaté est de 122 victimes : 8 tués, 36 blessés hospitalisés et 78 blessés non hospitalisés. 27 accidents se sont produits hors agglomération, 52 accidents se sont produits en agglomération dont 30 en intersection.

On veillera à ce que les dispositions du PLU participent à la réduction des risques par un travail sur les accès, sur la constitution du paysage urbain (implantation des constructions, clôtures, plantations d'alignement, éclairage public par exemple ...) et sur la configuration des espaces publics qui devra en privilégier et en sécuriser l'usage par les piétons/cycles.

⁶ Source : Rapport de présentation du POS approuvé le 22/02/95

I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I – 1. CARACTÈRE GÉNÉRAL DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ⁷

I – 1.1. Relief

Le territoire communal s'inscrit dans la partie septentrionale du Thimerais (ou Thimerais), au Sud-Ouest du Drouais et à la frange méridionale de la plaine de Saint-André (ou campagne Saint-André; en réalité un plateau). Les deux premiers prolongent vers le Nord l'ensemble Faux-Perche—Beauce d'Illiers. Ce sont des noms de pays d'origine historique, mais correspondant approximativement à des entités structurales et ils peuvent être conservés. La plaine de Saint-André termine vers le Sud-Est la succession des plateaux normands méridionaux.

Il s'étend sur trois types de formation :



. *La vallée de la Blaise*, inondable, qui traverse du nord au sud le territoire en son centre, et s'étend sur un fond plat assez étroit (400m à 600m environ) bien délimitée par les coteaux fortement pentus de chaque côté.

. *Le plateau* au nord-ouest et au sud-est qui présente des caractéristiques similaires,

. *La vallée sèche de bois le Roi*, petite vallée secondaire pénétrant le plateau au sud-ouest.

L'altitude de la commune varie de 90 m NGF environ dans le fond de vallée à 135 m NGF environ sur le plateau, soit une dénivellation de 45 mètres.

Constat

Un relief engendrant une bonne lisibilité de la géographie du territoire, une variété des perceptions, une variété des paysages qui projette des identités spatiales,
 Mais engendrant deux entités distinctes séparées par la vallée,
 Des terrains pentus difficiles à aménager.

Enjeux et Stratégie

Localiser le développement urbain sur les plateaux au nord-ouest et au sud-est et faciliter les communications et les échanges entre eux,
 Préserver les vallées de l'urbanisation.

⁷ Source : en partie : rapport de présentation du POS approuvé en 1995

I- 1.2. Contexte géologique et géotechnique

D'une manière générale, le réseau hydrographique circule dans des alluvions anciennes en partie fossilisées par des alluvions modernes qui tapissent le fond de vallée, après avoir tranché successivement les formations suivantes :

- *Une couche épaisse composée de silex enrobés dans une matière argileuse* pouvant atteindre une vingtaine de mètres. C'est une formation résiduelle issue principalement de l'altération de la craie sous-jacente et de remaniements secondaires. Des limons éoliens se sont déposés en couche peu épaisse sur l'argile à silex à l'ère quaternaire.
Ce sont des formations assez hétérogènes pouvant engendrer des glissements ou des tassements. La présence constante de silex au sein de ces formations assure une percolation plus ou moins lente selon le taux de porosité sans provoquer une véritable hydromorphie.
Quant aux limons, ils présentent une résistance mécanique assez faible et peuvent donner lieu à des tassements importants. Au contact avec l'horizon B, il établit fréquemment une nappe d'eau perchée, qui induit des phénomènes d'hydromorphie.
- *Le soubassement constitué de la craie blanche à silex sénonienne* datant de l'aire secondaire qui peut affleurer sur les coteaux des vallées mais est souvent masqué par quelques mètres de colluvions, dépôts de versants à base d'argiles à silex remaniées.
En surface, il peut se produire des tassements différentiels provoqués par une différence des comportements mécaniques.

Dans la masse d'eau, l'eau exploitant les diaclases a créé des poches de dissolution de forme, et de dimensions variables communiquant souvent entre elles. La craie a fait souvent l'objet d'extractions souterraines. Du fait de l'exploitation de la craie par extractions souterraines, les voûtes de ces cavités, qu'elles soient d'origines naturelle ou anthropique sont susceptibles de s'effondrer.

Constat

Les limons sur le plateau constituent un sol favorable à l'agriculture.

Ces différentes formations favorisent une diversité des milieux naturels.

En cas de fondations importantes, il semble nécessaire de réaliser des campagnes de sondages à grande échelle.

Enjeux et Stratégie

Conforter l'agriculture sur le plateau et maintenir les boisements sur les coteaux.

Tenir compte de la présence d'argile et des risques inhérents.

I – 1.3. Contexte hydrogéologique

L'eau et son utilisation

Le contexte hydrogéologique se définit principalement par le passage de la Blaise au centre du territoire communal qui s'écoule du sud-ouest vers le nord-est : prenant sa source dans l'étang des forges de Dampierre elle se jette dans l'Eure aux Osmeaux. Mais dans la vallée à Vernouillet elle se subdivise en amont du château de Marmousse avec le creusement du ruisseau du Trou à l'Âne plus à l'ouest qui innerve le fond de vallée en se divisant en de petits bras en aval du lieu dit le Moulin rouge.

Le cours d'eau a été utilisé par l'homme et s'est ainsi peu à peu constitué un patrimoine autour de l'eau : ainsi de nombreux moulins ont été en activité dans la vallée (le Moulin à blé du Volhard, le Moulin à blé du Louvet, le Moulin Rouge). Le Moulin du Louvet est toujours en activité ainsi que le Moulin Rouge reconverti en usine frigorifique⁸.

Les zones humides

Sur la commune, les zones humides⁹ sont concentrées dans le fond de vallée, les prairies et les zones humides constituant des zones naturelles d'expansion des crues, ces milieux doivent être préservées de toute urbanisation ou de modifications (imperméabilisation, remblaiement) qui seraient de nature à augmenter le risque d'inondation. Les zones humides jouent un rôle essentiel dans la gestion naturelle des phénomènes hydrologiques (écrêtement des crues, maintien des débits d'étiage, assainissement), améliorent la qualité des eaux en agissant par filtration et décantation et sont source de diversité biologique. Il convient donc d'assurer la préservation et la mise en valeur de ces milieux en raison notamment de leurs fonctions biologiques (réservoirs de biodiversité, milieux de reproduction d'alimentation pour des espèces végétales et animales...), hydrologiques (maintien de la qualité de l'eau, régulation des régimes...), socio-économiques (ressource en eau, tourisme...).



L'eau comme ressource naturelle

On rappellera que le territoire s'inscrit dans un contexte dans lequel le niveau des nappes d'eau souterraines comme le débit des rivières est marqué par la baisse de la pluviométrie observée ces dernières années. Cette tendance à la dégradation du niveau des nappes, observée depuis plusieurs mois voire plusieurs années, est préoccupante et invite plus que jamais à mettre en place une stratégie d'actions pour garantir un approvisionnement en eau permettant de satisfaire les besoins des populations et des activités¹⁰.

⁸ Source : « Vernouillet : chronique d'un village d'Eure et Loir de l'ancien régime à la révolution » - Eric LENUD - 1992

⁹ Selon l'article L.211 -1 du code de l'environnement « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement gorgés d'eau, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation quant elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

¹⁰ Source : rapport de présentation du SCOT de la CAAD.

En outre la vallée de la Blaise et une partie de la vallée de Bois le Roi sont concernées par six points de captage d'eaux tandis qu'à l'ouest sur le plateau (Bois du Seigneur et ZI de la Croix Saint Jacques) une partie du territoire communal est englobée dans le périmètre éloigné d'un captage situé sur la commune de Vert en Drouais.

Les réservoirs aquifères sont donc situés dans la craie sénnonienne principalement et dans les alluvions de la Blaise. La nappe est plus développée au niveau de la vallée que sur le plateau et des émergences plus ou moins diffuses apparaissent au contact des alluvions (ex : sources de l'Abîme). Les alluvions quant à elles renferment une nappe d'eau d'importance variable. Leur relative perméabilité assure une communication entre les eaux de la nappe alluviale et celle de la craie, au niveau du fond de vallée.

La nappe de la craie est alimentée par les eaux de pluie, qui s'infiltrent au niveau des affleurements ou qui la rejoignent après avoir percolé au travers des formations superficielles. Cette nappe est vulnérable car, si les eaux subissent une certaine filtration à travers les couches superficielles lorsque celles-ci sont en épaisseur suffisante, les eaux ne subissent aucune infiltration lorsqu'elles s'infiltrent à la faveur des affleurements, ou durant leurs parcours souterrain au travers des diaclases (perméabilité en grand).

Constat

Une position centrale pour ce patrimoine naturel

Un champ captant présentant une vulnérabilité élevée vis à vis des pollutions¹¹

Enjeux et stratégie

Les fonctions biologiques (réservoirs de biodiversité, milieux de reproduction d'alimentation pour des espèces végétales et animales...), hydrologiques (maintien de la qualité de l'eau, régulation des régimes...), socio-économiques (ressource en eau, tourisme...) et paysagères éminentes de ces milieux nécessitent d'en assurer la préservation et la mise en valeur.

Une fonction d'alimentation de la population en eau potable à préserver.

¹¹ PAC décembre 2008.

I – 1.4. Contexte climatique et qualité de l'air¹²

Le climat océanique modéré est doux et le territoire connaît un caractère changeant, surtout aux intersaisons.

Les précipitations s'étalent en cercles concentriques partant de Dreux avec une moyenne de 560 mm par an, faisant du territoire une des zones les plus sèches de France (650 mm de moyenne pour Paris Montsouris).

Le mois d'août est le plus sec avec 40 mm. Les précipitations les plus importantes le sont sur les 4 derniers mois de l'année (donc davantage en automne qu'en période hivernale).

Les vents les plus forts proviennent du sud-ouest et de l'ouest. En moyenne maximale sur l'année, la ville de Chartres¹³ enregistre une vitesse du vent de 40 m/s, dans une direction sud/sud ouest.

Les mois d'octobre, novembre, décembre, et janvier comptent plus de 6 jours de brouillard chacun. Le mois de février reste proche avec 5 jours de brouillard. Par contre, entre les mois de septembre et octobre, il y a une forte amplification du brouillard (presque un doublement du nombre de jours).

Les orages sont plus fréquents de mai à août (entre 2 et 3 jours). Les jours de grêle sont très rares (moyenne de 3,8 jours sur l'année). En janvier et février on enregistre 4 jours de neige par mois, et un total de 15 jours de neige sur l'année, ce qui témoigne d'un hiver relativement froid.

Le centre ville de Dreux présente des concentrations en NO₂ élevées. Les mesures effectuées par l'association Lig'Air montrent que le territoire du Drouais est plus fortement soumis à des concentrations importantes en Ozone que le reste de la région Centre.

Ceci est dû à son exposition directe au panache francilien, acheminé par un vent de Nord à Est pendant la saison estivale. Les niveaux des oxydes d'azote et des particules en suspension sont relativement faibles. Il n'y a pas sur le territoire d'industries émettant des taux de polluants significatifs.

En 2004, l'indice de la qualité de l'air est bonne sur Dreux puisque notée en moyenne à 3 sur une échelle de 10. L'ozone reste le polluant le plus préoccupant sur les agglomérations surveillées en région Centre, les particules en suspension pouvant cependant relayer l'ozone, particulièrement l'hiver.

Constat

Le territoire du Drouais est plus fortement soumis à des concentrations importantes en Ozone que le reste de la région Centre.

Enjeux et stratégie

Développer une politique d'aménagement qui réduise l'émission de gaz à effet de serre.

¹² Source : rapport de présentation du SCOT de la CAAD.

¹³ Station qui correspond à la station météorologique la plus proche du territoire.

I – 1.5 Faune et flore

LA FLORE

Les boisements

Ils représentent au total 7,43 ha de la superficie du territoire communal (données cadastre 1992)

. Sur le plateau au nord-ouest, marqué par la présence des grandes masses boisées enserrant de manière discontinue les ensembles urbanisés (Bois du Seigneur, Bois du chapitre et les boisements sur la Côte Saint Thibault ou au nord-ouest de la Tabellionne).

. Les seules masses boisées tapissant les coteaux sur le territoire communal sont présentes à la Maison Blanche (Bois du Lapreau) et sur les coteaux nord de la vallée de bois le Roi.

. Les boisements alluviaux dans la vallée de la Blaise se limitent aux accompagnements des rives.

Les milieux ouverts

. Dans la vallée de la Blaise alterne la prairie avec des parcelles cultivées : elle constitue en substance un corridor écologique qui se prolonge en amont et représente un point fort de la valeur écologique des espaces naturels communaux.

. Les grands terrains de culture qui s'étendent sur plus de 41% du territoire communal se localisent sur les plateaux au nord-ouest (nord de la Tabellionne, l'Arche de la Borne), au sud-est (les Buissons, les Boulards, les Gâts...) et également dans la vallée sèche de Bois Le Roi. Sur le coteau Nord-Est de cette vallée se localise une ZNIEFF de type I (N°240030603 – Pelouses du Bois du Chapitre).

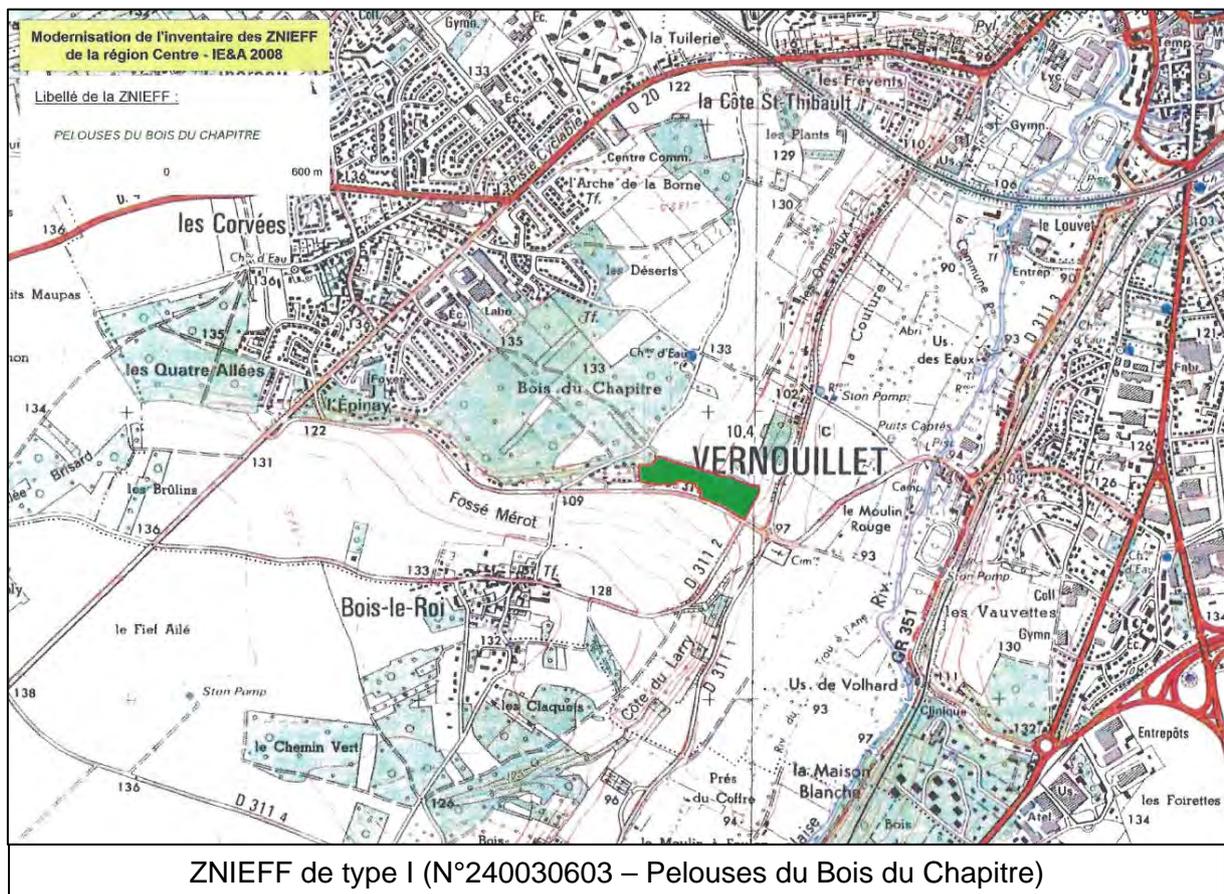
Les autres milieux

Il s'agit des "espaces verts", des vergers, des jardins et plus généralement de la végétation dans le milieu "urbain" (et notamment les grands alignements et parcs publics).

LA FAUNE

Le territoire ne bénéficie pas de protection particulière concernant la faune.

La Blaise est classée en catégorie 1 concernant la faune piscicole.



Constats

Une valeur écologique marquée sur des espaces stratégiques de la commune (vallée de la Blaise). Reconnaissance de cette valeur au travers des protections existantes.

Enjeux et stratégies

Tenir compte de ces protections, éventuellement les renforcer avec les outils du PLU (Espaces boisés classés, zones N...).

Plus particulièrement gérer les usages aux franges des parties urbanisées en contact avec les espaces naturels.

Gestion et entretien respectueux des milieux naturels. Conserver ou créer des surfaces non cultivées de façon intensive (bandes herbeuses, haies, lisières, vergers, fossés, mares, ...).

Gestion des boisements proche des modèles naturels (plantation d'essence en rapport avec le sous-sol).

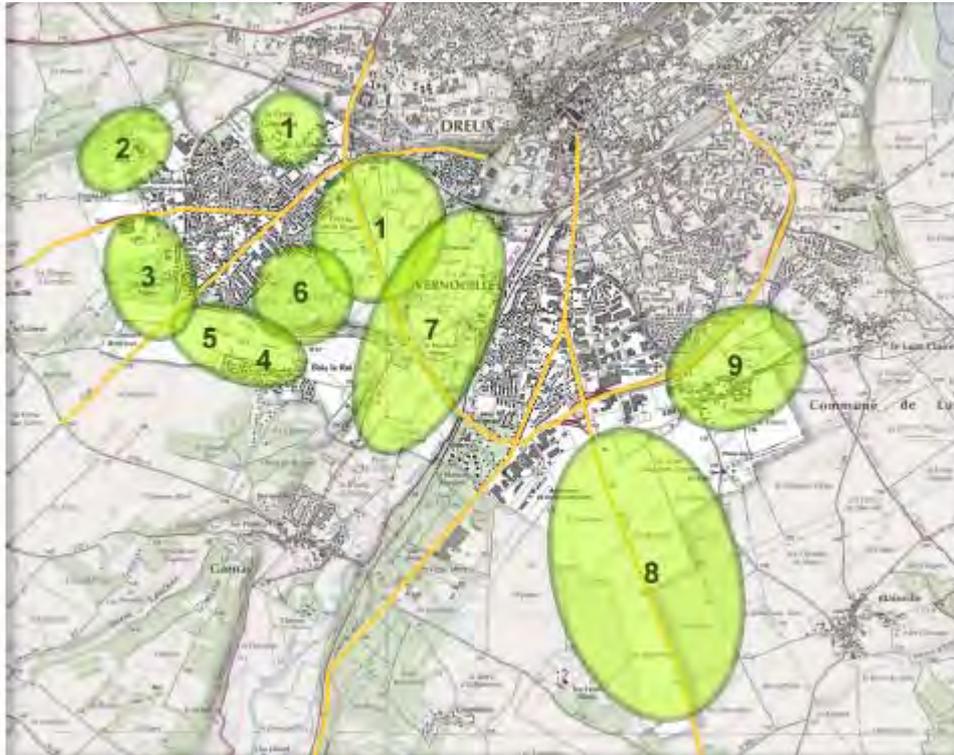
Supprimer les rejets polluants (assainissement, engrais...)

I – 2. CARACTÈRE GÉNÉRAL DES PAYSAGES

I – 2.1. Typologie et morphologie des espaces

A l'échelle des grandes entités paysagères de la CadD, la majeure partie du territoire communal se situe dans l'entité de « l'agglomération urbaine » Dreux-Vernouillet. Au sud-ouest la vallée sèche de Bois le Roi est versée dans l'entité « le plateau Ouest ».

A l'échelle du territoire communal, en dehors des secteurs urbanisés, se succèdent du nord-ouest au sud-est des unités paysagères (UP) bien marquées :



Le plateau nord-ouest et la vallée de Bois le Roi

L'urbanisation des terrains situés entre les rebords du plateau et les quartiers des « Corvées » et de la Tabellionne et ceux situés au nord-ouest de la Tabellionne s'inscrit dans le grand dessin du développement endogène à l'ouest de l'agglomération urbaine.

- UP1 : *le plateau des corvées, une qualification des silhouettes urbaines à l'échelle du grand paysage*

S'offrant comme de grands espaces ouverts, ils vont contribuer à qualifier les relations de covisibilité entre le plateau est et ouest du territoire. Quant aux futures franges urbaines en rebord du plateau, elles participent à la structuration du paysage des coteaux en relation avec l'unité paysagère de la vallée de la Blaise.

Au nord-est, l'urbanisation s'inscrit davantage dans une échelle locale et la qualification de l'entité formée par les terrains de culture de la Croix Giboreau.

S'identifiant aux limites ouest de l'agglomération urbaine, un ensemble d'espaces naturels présente en alternance de grands terrains de cultures et des masses boisées qui offrent une lisibilité de l'organisation du territoire

- UP2 : *les Bois du Seigneur : un espace boisé situé qu'il convient de préserver*

Cette unité englobe les Bois du Seigneur et quelques parcelles agricoles au nord de la route de Brezolles, en limite nord-ouest de la commune. Il s'agit d'en pérenniser la haute valeur écologique.

- UP3 : *le Bois des quatre allées : des espaces dont la vocation naturelle doit être conservée*

Cette unité englobe le Bois des quatre allées et les espaces agricoles de part et d'autre de la RD20 : ces éléments façonnent le caractère du paysage en entrée des Corvées. La limite bien marquée entre le domaine urbain et l'espace naturel préservé de toute urbanisation structure la perception de la géographie. Ce n'est pas le cas dans le parcours d'entrée par la RD 4 au nord du fait des excroissances de la ZI de la Croix Saint Jacques.



- UP4 : le hameau de Bois le Roi / UP5 : la vallée de Bois le Roi : *des entités constitutives de la qualité du parcours de la vallée sèche*

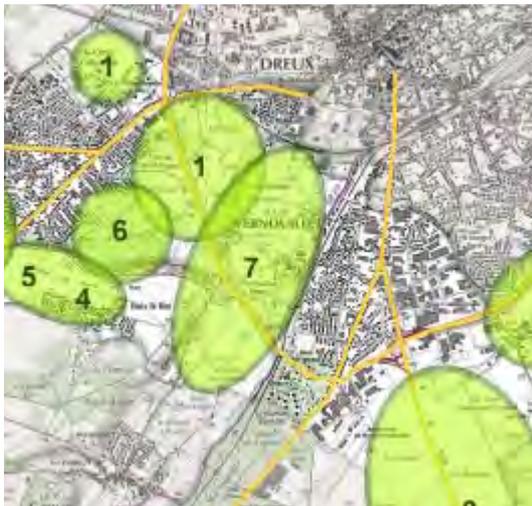
Les caractéristiques topographiques composent une ambiance particulière dans un micro-paysage « encaissé » se déroulant jusqu'au grand débouché sur la vallée de la Blaise. Du maintien de l'homogénéité des silhouettes urbaines tant sur les franges du hameau que sur l'occupation des coteaux au nord dépend en grande partie la préservation de l'identité de la vallée.

- UP6 : le Bois du Chapitre : *un élément paysager marquant le site*

C'est un grand ensemble boisé dont la position charnière entre la vallée de Bois le Roi et la vallée de la Blaise, et son potentiel en tant

« qu'espace vert » à proximité des quartiers existants (les Corvées) et futurs au nord-est lui confèrent un rôle majeur dans la qualification du territoire.

UP7 : La vallée de la Blaise, *une vocation d'espace majeur de représentation du territoire communal et de l'agglomération urbaine à affirmer*



La vallée de la Blaise constitue un ensemble de référence à l'échelle de l'agglomération et du territoire de la CAdD de part ses caractéristiques paysagères bien identifiables (paysage resserré entre les coteaux bien marqués). Mais son parcours en traversée de l'agglomération présente une succession de séquences fonctionnelles et paysagères contrastées entre séquences urbaines et rurales.

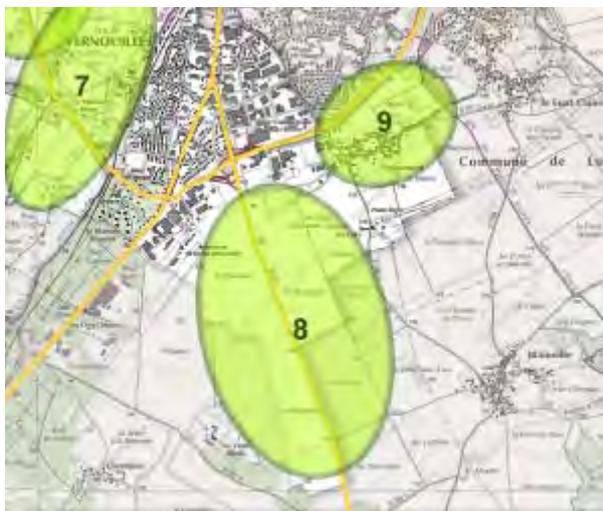
La séquence sur Vernouillet présente une unité au travers de sa vocation rurale dominante. Ainsi, de part et d'autre de la rocade, se développe le paysage bocager de la plaine alluviale occupée par des prairies en partie inondables, des potagers, des cultures, des pâtures. L'inscription

dans la structure du site du noyau ancien, comme « niché » au pied du coteau préserve cette lecture unitaire.

Si certains éléments comme la circulation de transit sur la rocade ou l'urbanisation effilochée mitant les coteaux à l'ouest perturbent l'intégrité de la physionomie générale de la vallée, l'ambiance intime du milieu bocager est encore prégnante sur la majeure partie de cet espace.

Le plateau sud-est

UP8 : le plateau céréalier / UP9 : le hameau de Nuisement

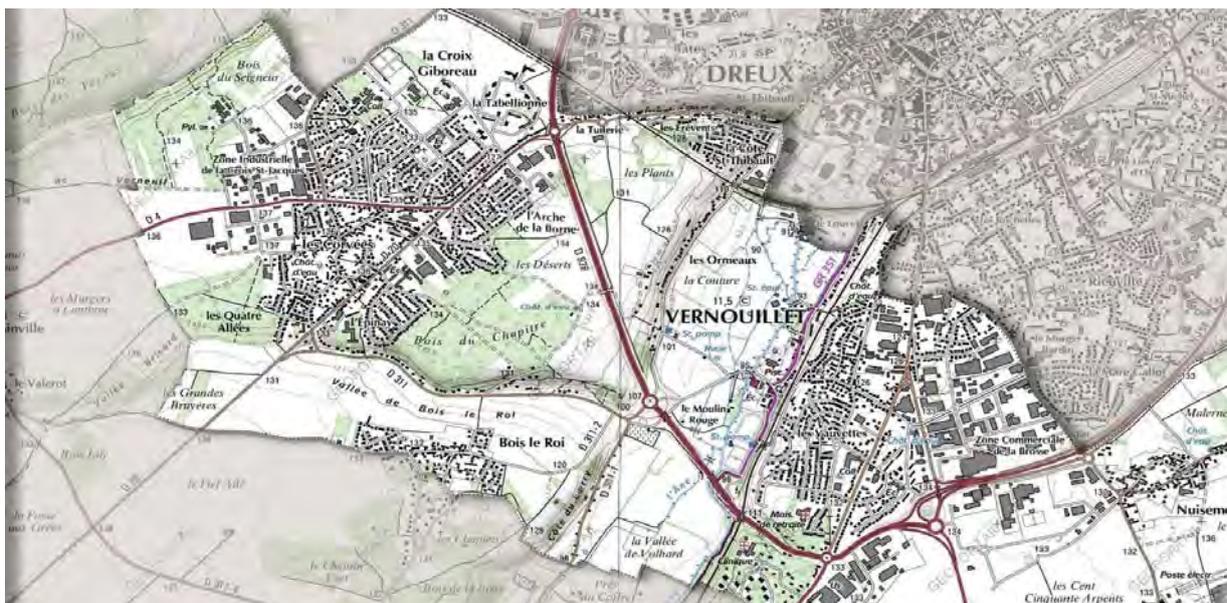


Cette grande unité paysagère se définit par son appartenance au vaste plateau céréalier qui s'ouvre sur le lointain. Mais au contact du milieu urbain l'espace voué au développement de l'activité économique va redéfinir les contours de l'agglomération et composer une nouvelle entrée dans le parcours sur la RN154.

Bien que situé à l'extérieur du périmètre bâti de l'agglomération, le hameau de Nuisement concoure également à préserver une bonne lisibilité des limites de l'agglomération et il convient d'en maintenir le caractère compact de la silhouette urbaine.

S'agissant des milieux urbanisés, outre les hameaux précédemment évoqués, la physionomie générale est caractérisée par la partition du tissu en deux grands ensembles établis sur les plateaux.

Au nord-ouest, les entités de la ZI de la Croix Saint Jacques, des Corvées et de la Tabellionne s'agglomèrent dans un tissu structuré par la RD 20. A l'est, depuis le rebord du plateau jusqu'à l'avenue du Général Marceau s'étend le tissu à dominante pavillonnaire des Vauvettes puis se développent à l'est de l'avenue et de la route de Chartres les grands îlots de la zone commerciale Plein Sud. Au sud de la rocade, la Maison Blanche est isolée dans les masses boisées couvrant le coteau tandis que le chapelet des implantations d'activités plus à l'est et en prolongement le long de la rocade (ZI des Vauvettes et Porte sud) se singularise dans le contexte du grand paysage du plateau.



I – 2.2. Les vues et les covisibilités

On peut distinguer trois grands types de perception du territoire communal :

Les vues ouvertes sur les lointains



Les plateaux agricoles sont des espaces à partir desquels les vues s'ouvrent sur les paysages lointains. C'est principalement le cas à l'ouest depuis « les Déserts » ou des relations de covisibilité s'instaurent avec les quartiers est de la commune de l'autre côté de la vallée de la Blaise mais aussi au sud du territoire qui permet d'appréhender l'amplitude du plateau céréalier. Ainsi les vues offrent des repères géographiques.

Depuis le plateau à l'est de la Blaise, les vues sur la vallée sont peu nombreuses et correspondent aux rares échappées à travers le tissu urbain dans l'axe des voies. Mais le paysage se dévoile sur le parcours en rebord du plateau dans une vue panoramique (ex : rue Suzanne Bureau).



En fond de vallée (de la Blaise et de Bois le Roi) les espaces ouverts permettent des vues d'ensemble qui embrassent la plaine et les coteaux.

Les espaces en creux et les micros paysages

La configuration des différents espaces permet également de dégager des espaces en creux, des micros paysages. C'est le cas de la vallée de la Blaise qui à l'échelle du territoire de la CAdD constitue un micro-paysage

L'espace urbain

Au sein des hameaux, mais plus encore du tissu de l'agglomération, les échappées lointaines sont peu nombreuses. Les vues sont généralement cadrées ou bloquées par les façades bâties délimitant la voirie. Néanmoins les grands tracés comme la RD20 traversant les Corvées, l'avenue du Général Marceau et quelques voies dans le quartier d'activités Plein Sud, offrent des perspectives cadrées lointaines.

I – 3. CARACTÈRE GÉNÉRAL DE L'ENVIRONNEMENT BÂTI

I – 3.1. Les grandes étapes de l'évolution récente de la structure urbaine

La structure urbaine de la commune est fortement conditionnée par les entités physiques, avec au centre, la vallée de la Blaise, et de part et d'autre la formation des plateaux.

Le tissu est principalement constitué jusque dans les années 1960 du bourg implanté dans la vallée (centre de Vernouillet depuis le milieu du XIXème), des hameaux des Corvées, de Saint Thibault et de Bois le Roi sur le plateau au nord-ouest et du hameau de Nuisement sur le plateau à l'est.

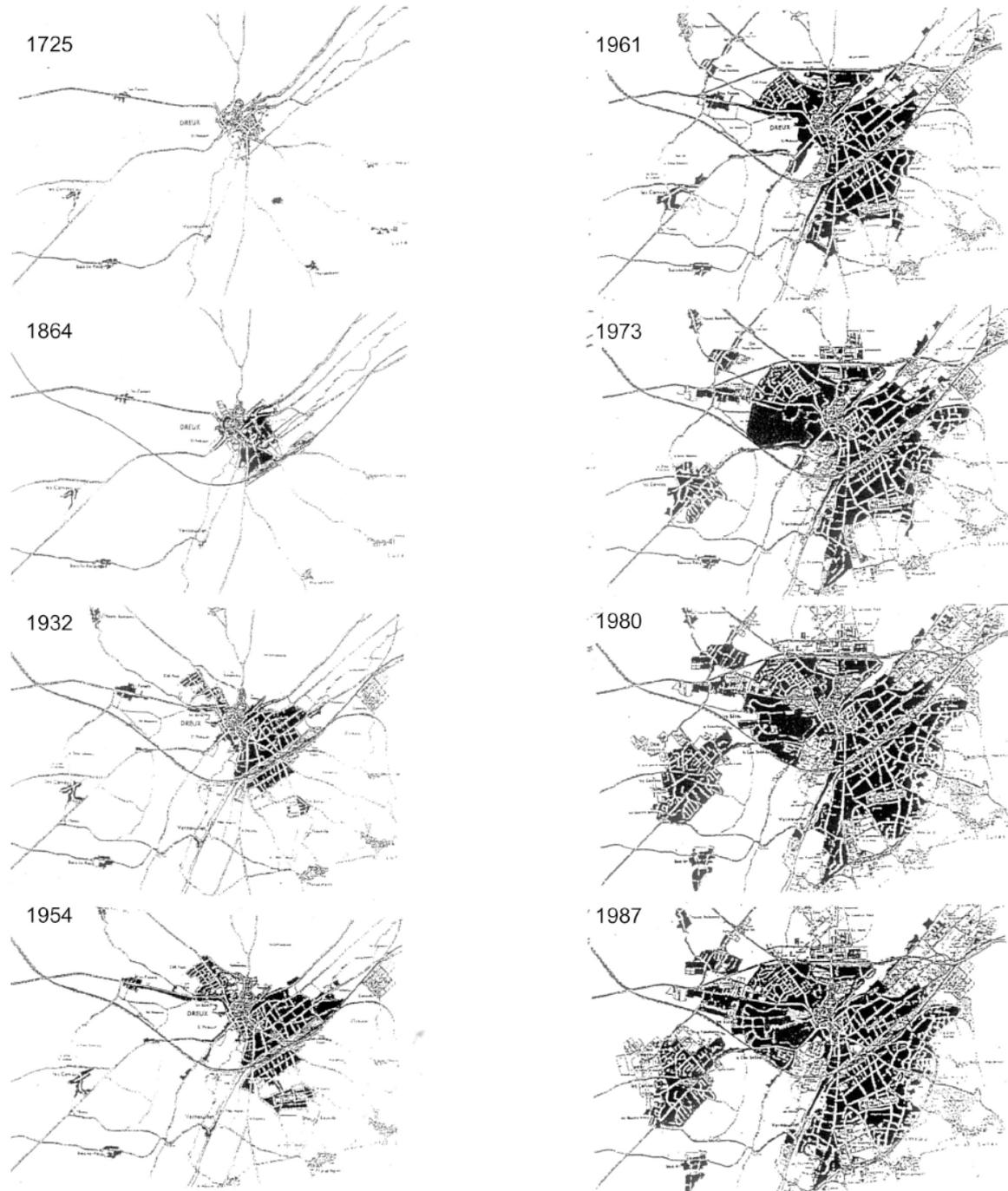
C'est à partir des années 1970 que dans le sillage de la croissance de la ville-centre historique de Dreux, Vernouillet connaît un développement à dominante pavillonnaire sur les plateaux autour du hameau des Corvées à l'ouest et de l'axe de l'avenue du Général Marceau en continuité du tissu drouais à l'est. La partition de la ville entre deux grandes entités s'amorce.

Ce mouvement s'amplifie dans la période 1980-1990 marquée par l'édification des quartiers d'habitat collectif de la Tabellionne, Allende, des Vauvettes, de l'ensemble pavillonnaire des Grandes Vauvettes, de l'entité commerciale Plein Sud. Au centre historique et pôle administratif implanté au pied des coteaux est de la Blaise, s'ajoute le pôle autour des Corvées qui constitue un nouveau centre urbain.

Succédant à cette période de forte expansion de l'urbanisation qui se prolonge par le développement de sites d'activités (exemple de la Croix Saint Jacques à l'est des Corvées), et se symbolise par l'empreinte de la rocade reliant les plateaux, la politique d'aménagement du territoire communal s'est trouvée confrontée au mouvement de désindustrialisation du bassin d'activités et aux besoins en matière de requalification urbaine.

Les dix dernières années ont donc vu la mise en oeuvre d'une politique mixant le développement et le renouvellement urbain (sur le plateau ouest, réhabilitation du quartier d'habitat collectif de la Tabellionne et création d'un quartier mixte activité-habitat au sud de ce quartier renforçant le statut de centre urbain des Corvées, sur le plateau est, réhabilitation du quartier des Vauvettes....) afin de consolider le tissu socio-économique et les éléments structurants du tissu urbain.

Croissance de l'agglomération drouaise depuis 1725, dressée à partir de cartes IGN



Source : Etude prospective des paysages Drouais : CAdD – Florence Mercier Paysagiste DPLG

I – 3.2. L'armature urbaine

Si à l'échelle de l'agglomération, Vernouillet s'inscrit dans la zone périurbaine qui s'est développée autour du centre historique de Dreux, on constate que la structure urbaine communale se définit également par son propre développement autour de noyaux anciens (centre historique de Vernouillet, noyau ancien du hameau des Corvées) et par la présence des hameaux de Nuisement et de Bois le Roi.

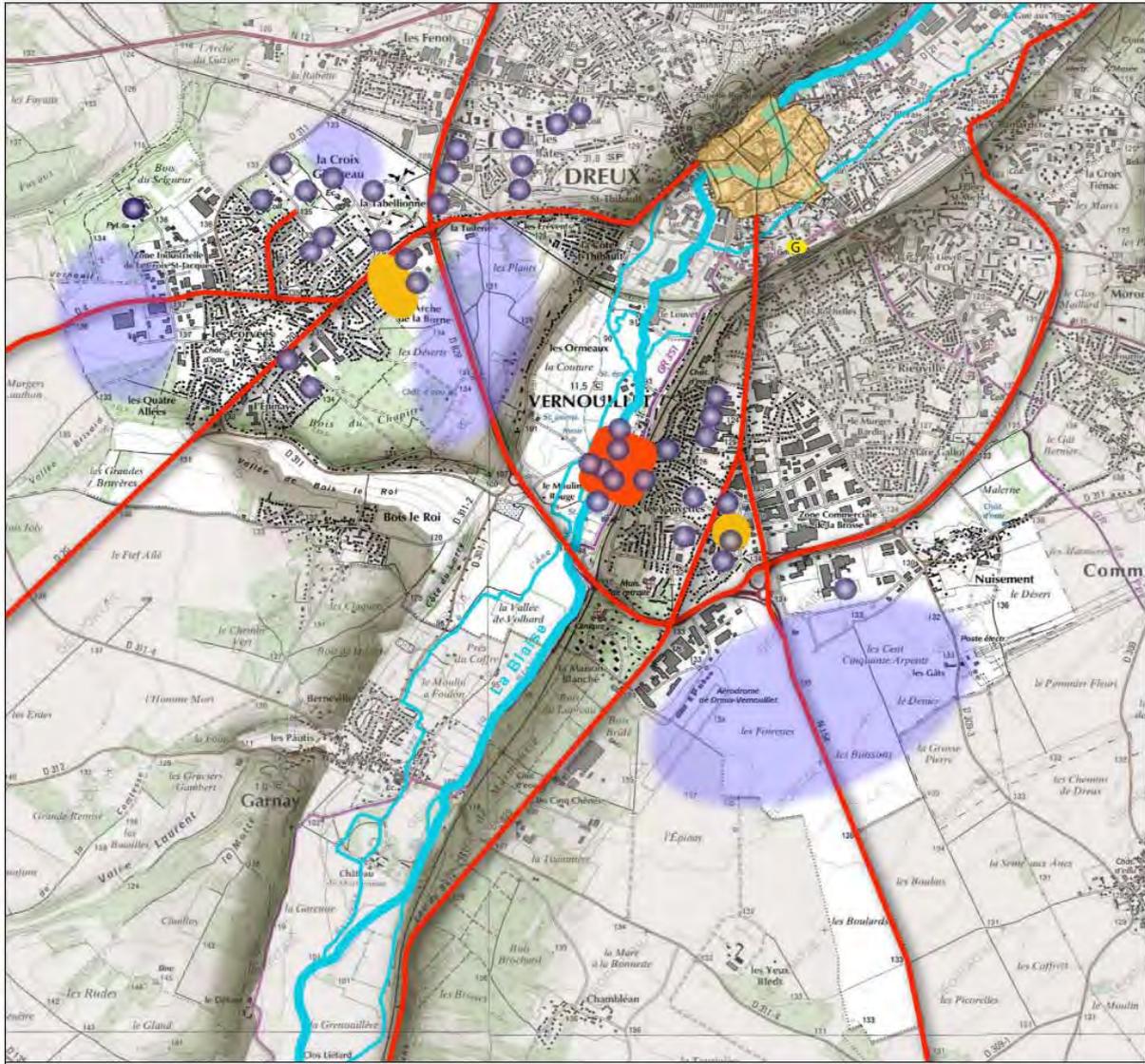
Ainsi, la centralité historique de la commune s'organise traditionnellement autour du groupement d'équipements à savoir la mairie, une école, l'église et la piscine (intercommunale). Espace de représentation, cette entité est qualifiée par l'aménagement (jusqu'à l'édification du quartier au sud de la Tabellionne) des seuls espaces publics d'intérêt majeur communaux. Ce noyau est relié directement à la rocade et est traversé par une entrée secondaire dans l'agglomération (rue L. Dupuis).

Mais la zone commerciale Plein Sud et surtout l'ensemble récent formé par le pôle commercial au sud de la Tabellionne qui amorce le nouveau grand développement du plateau ouest dans le cadre de la ZAC du bois du Chapitre et offre les aménités d'un espace public urbain, constituent aujourd'hui les principaux pôles d'animation de la commune. Ces entités sont desservies par les axes majeurs à l'échelle de l'agglomération (les RD4, RD 20, RN154 et RD928). Pour l'amélioration de la desserte du territoire de l'agglomération, les études en cours portent notamment sur l'aménagement de la RN154 au sud et sur l'aménagement par concession autoroutière de l'axe RN154/RN12.

La répartition des équipements publics traduit cette évolution en se caractérisant par une concentration des équipements au cœur ou à proximité des ensembles de quartiers avec :

- au centre dans la vallée, les équipements cités précédemment qui marquent la centralité administrative et l'offre en matière d'équipements sportifs et de loisirs (stade, tennis, piscine) ;
- sur le plateau ouest, au cœur ou à proximité de la Tabellionne et plus au sud des Corvées de nombreux équipements de vocations scolaires, sociales et sportives diversifiées.
- sur le plateau est, les groupes scolaires desservant les quartiers, des équipements municipaux tels que les services techniques et un centre social et l'Atelier à spectacle qui rayonne à l'échelle de la CAdD.

La gare est située sur Dreux.



	Pôle central		Centre-ville de Dreux
	Pôles de quartier(s)		Gare
	Equipements		
	Espaces de développement		




Source : Fond IGN

ARMATURE URBAINE

I – 3.3. Les grands traits de la morphologie des paysages bâtis

Les grandes étapes de l'urbanisation résumées au II-3.1. expriment des formes urbaines, une occupation de l'espace et des architectures assez distinctes.

Le noyau ancien du centre historique ,

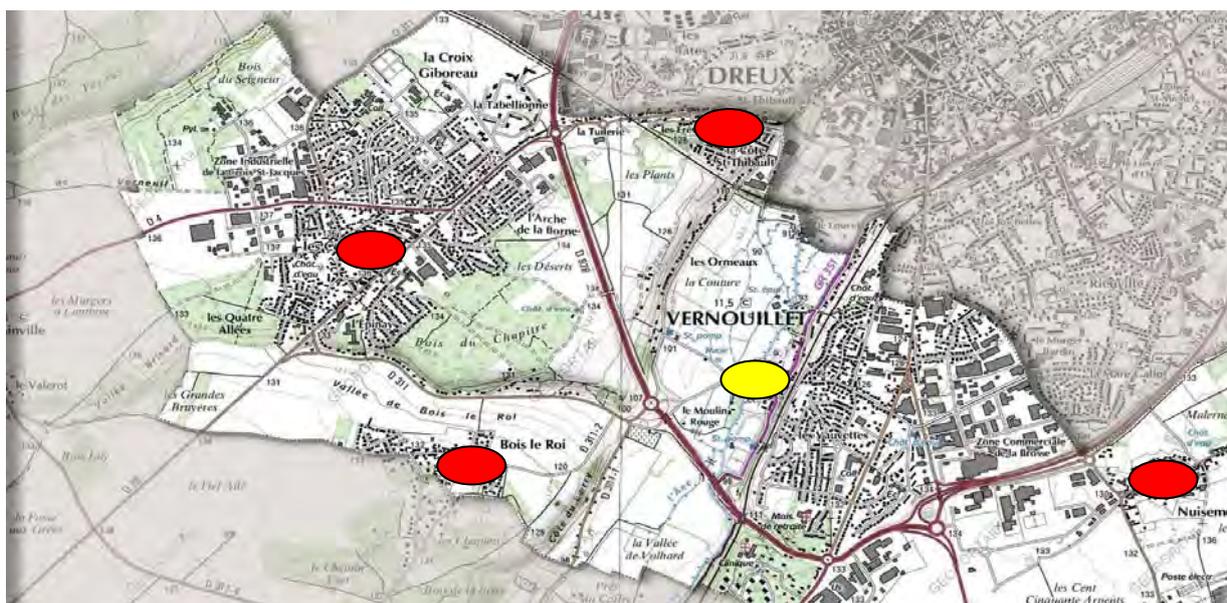
les noyaux anciens des Corvées et de Saint Thibault, le centre des hameaux  :

architecture vernaculaire et paysages bâtis traditionnels

La forme urbaine se distingue aisément du reste des paysages bâtis du territoire par sa densité, par l'alignement des constructions et la structure du parcellaire en lanière.

La simplicité de la trame urbaine, les continuités fonctionnelles et paysagères, l'homogénéité de l'architecture (volume, matériaux, couleurs) donne une lisibilité à l'organisation de l'ensemble.

Cette perception d'une cohérence du tissu urbain s'incarne dans le traitement architectural donnée par l'homogénéité des matériaux (emploi des grès notamment), la silhouette générale de toitures, l'ordonnancement dans le traitement des façades.



Dans la vallée



Nuisement



Bois Le Roi

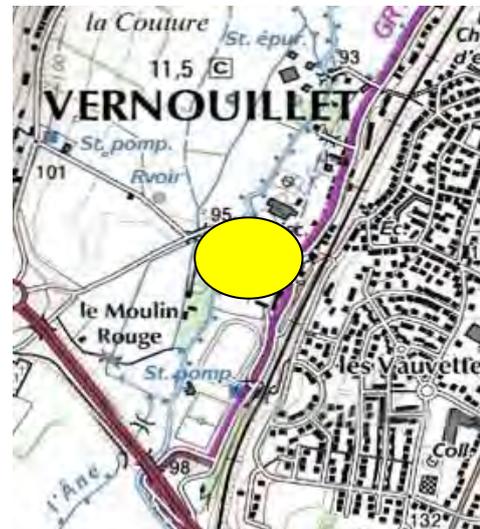


Les Corvées

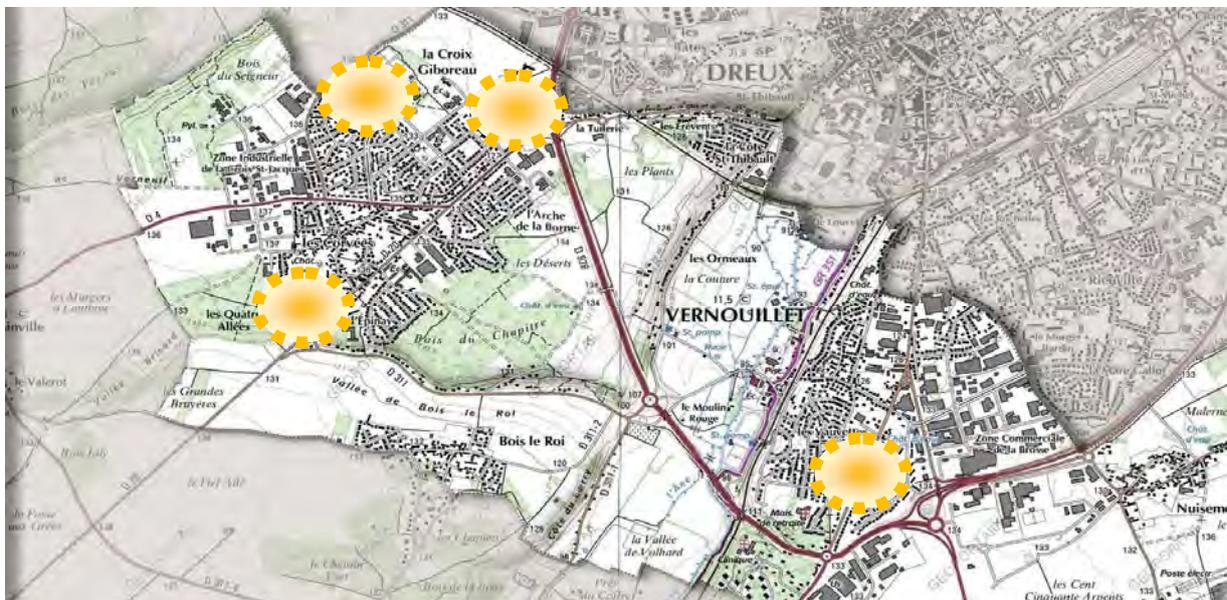
Les zones d'urbanisation récente

L'urbanisation récente (après 1960) se caractérise en premier lieu par une extension importante de la surface bâtie autour des noyaux anciens en moins d'une trentaine d'années. De grandes formes d'occupation de l'espace expriment ce mouvement de l'urbanisation :

- les lotissements d'habitat individuel (les Corvées, les Vauvettes, les extensions des hameaux) se développent pour la plupart dans une juxtaposition d'entités mono fonctionnelles plus ou moins autonomes et ne constituent pas à proprement parler un tissu urbain. Ajouté à l'éclatement de l'agglomération de Vernouillet, ces ensembles ne contribuent pas à donner une unité de lecture à la physionomie urbaine de la commune.



- les quartiers d'habitat collectif (Tabellionne, Vauvettes, Allende, Epinay), revalorisés par les programmes de restructuration afin de les réinsérer dans le tissu urbain et socio-économique environnant : ils marquent le paysage bâti et constituent des éléments bien identifiables dans l'agglomération.



- Les grandes entités dédiées à l'activité économique industrielle ou commerciale souffrent de leur conception peu amène et présentent aujourd'hui pour certaines (zone commerciale Plein Sud) les signes d'un dépérissement ou constituent des « points noirs » dans le paysage de l'agglomération (ZI des Corvées et des Vauvettes). Le développement des espaces d'accueil d'activités dans la ville (Bonsecours) ou en extension au sud (Porte Sud) contribue à requalifier l'image de la commune et de l'agglomération dans ce domaine.



- de nouvelles formes urbaines constitutives d'un tissu urbain mixant l'habitat, l'activité commerciale et les équipements, et au sein duquel s'imbrique l'individuel groupé ou non et le petit collectif, sont apparues récemment dans le cadre d'opération d'ensemble notamment au sud de la Tabellionne (quartiers du Bois du Chapitre). La structuration du paysage urbain (hiérarchisation des voies, ambiance de la rue, de l'avenue, implantation des constructions...), la qualification de l'espace public, l'expression architecturale maîtrisée et quelquefois innovante donnée à ces quartiers participent au renouvellement de l'image du tissu communal.



Bois du Chapitre



Bois du Chapitre

Outre ces principaux ensembles, d'autres formes d'occupation de l'espace retiennent l'attention à différents titres, par exemple :

- l'urbanisation individuelle des coteaux ouest de la Blaise le long de la rue N. Robert ou des coteaux nord de la vallée de Bois le Roi qui joue un rôle important dans la qualification de ces espaces communaux stratégiques,
- les opérations de renouvellement urbain portant sur des éléments particuliers telles que celles qui ont permis la création de l'Atelier à spectacle ou la création du point info-services au coeur de la Tabellionne qui participent à la redynamisation d'un quartier,



Vue sur les coteaux ouest dans la vallée de la Blaise



L'Atelier à spectacle

I – 4. ELÉMENTS REMARQUABLES ET PATRIMOINE

Sur le territoire de la commune se trouvent des éléments du patrimoine bâti ou paysager qui présentent un intérêt culturel ou historique ou écologique.

On rappellera la protection de l'espace naturel par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique sur le coteau dans la vallée de Bois le Roi (ZNIEFF).

Outre cet élément majeur on peut recenser :

En matière de patrimoine bâti :

- Le patrimoine rural au coeur des hameaux
- Le lavoir dans la vallée de la Blaise
- Le cimetière composé comme un clos, ses murs et ses plantations qui constituent un élément remarquable dans le grand paysage de la vallée.



Le cimetière



Nuisement



Le lavoir dans la vallée



Bois Le Roi



Bois Le Roi



Les Corvées

En matière de patrimoine naturel :

Les milieux humides de la vallée de la Blaise.

Des éléments végétaux comme :

- Les grands alignements sur l'avenue F. Mitterrand,
- Les éléments du milieu bocager dans la vallée de la Blaise.



Vallée de la Blaise



Avenue François Mitterrand



Vallée de la Blaise

I – 5. ENJEUX ET OBJECTIFS

I – 5.1. Les milieux naturels et l'espace agricole

Constats

Une variété de milieux, d'ambiances et de textures attractives

Une valeur écologique reconnue pour certaines parties du territoire communal au travers des protections existantes (ZNIEFF).

Des terres cultivables de bonne qualité couvrant plus de 40% du territoire. Sur les plateaux, un espace agricole fragilisé par l'extension urbaine.

Les boisements, éléments stratégiques dans la lisibilité de l'organisation du territoire

La vallée de la Blaise, élément emblématique des qualités du milieu naturel au titre de la bio diversité et des ressources naturelles (captages d'eau).

Enjeux et stratégies

Mise en valeur de la vallée de la Blaise (affirmer le caractère de la « séquence rurale »), Protection de la vallée sèche de Bois le Roi : tenir compte des protections existantes, les renforcer si nécessaire avec les outils du PLU (Espaces boisés classés, zones naturelles...).

Gérer les franges des parties urbanisées en contact avec les espaces naturels. Notamment préserver le caractère agreste.

Préserver les continuités écologiques et créer des liens avec le paysage environnant (continuité d'essences végétales, ouverture de vue, accroche..),

Gestion et entretien respectueux des milieux naturels. Conserver ou créer des surfaces non cultivées de façon intensive (bandes herbeuses, haies, lisières, vergers, fossés, mares, murs de pierres sèches...). Sensibiliser à l'entretien de la forêt privée.

Gestion des boisements proche des modèles naturels (plantation d'essence en rapport avec le sol et le sous-sol).

Supprimer les rejets polluants (assainissement individuel des eaux usées, réseau unitaire des eaux pluviales et des eaux usées, traitement des eaux pluviales avant rejet, engrais...).

I – 5.2. Les paysages naturels et bâtis

Le Grand paysage

Constats

Des grands vues sur le lointain, horizons urbains ou naturels,
Des franges urbaines disqualifiées par le caractère des limites de certaines zones bâties.

Enjeux et stratégies

Consolider les limites du périmètre bâti communal qui se confondent avec limites de l'agglomération (limites sud du plateau nord-ouest),

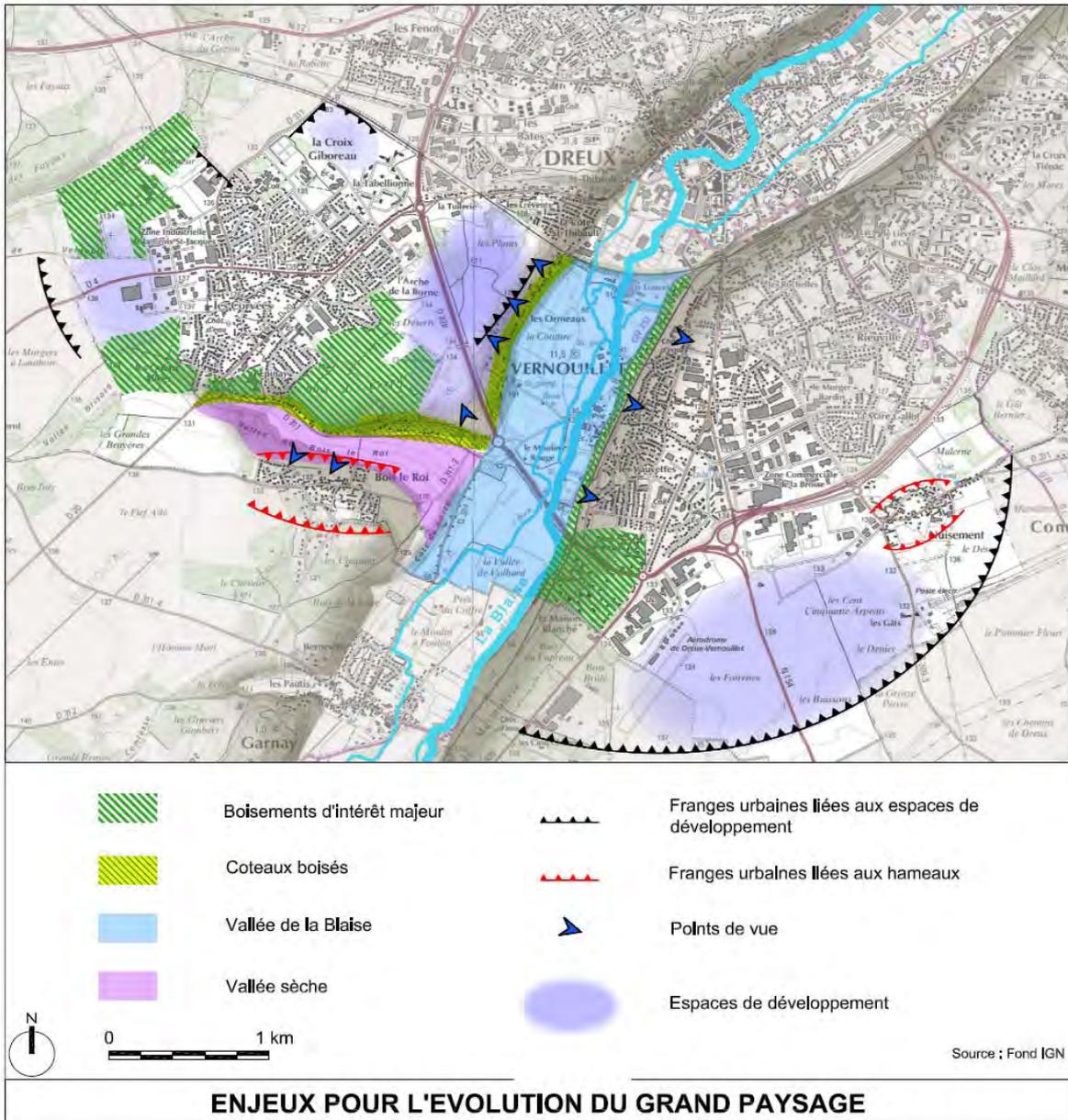
Qualifier les entrées de ville (ZI de la Croix Saint Jacques, des Vauvettes, Porte Sud et Plein Sud) et le parcours sur la rocade dans son ensemble,

Préserver et protéger les paysages des lieux à caractère pittoresque, historique, écologique (les vallées, le centre villageois),

Valoriser les vues en covisibilité depuis les plateaux et au sein de la vallée de la Blaise,

Maintenir les structures paysagères (masses boisées, boisements, bosquets, alignement d'arbres, haies arbustives..).

Soigner les franges des espaces construits des hameaux (Bois le Roi, Nuisement) en interaction avec les espaces agricoles.



Le paysage urbain et son développement ou son renouvellement

Constats

- Les possibilités d'urbanisation localisées sur les plateaux,
- Des qualités inégales du tissu urbain et architectural,
- Des zones d'activités industrielles ou commerciales déqualifiées.

Enjeux et stratégies

- Préserver les spécificités des hameaux de Bois le Roi et de Nuisement : paysage urbain interne (implantation, clôture, espaces publics...) et qualification des transitions avec l'espace agricole,

- Gérer l'espace de manière économe, favoriser la compacité des espaces bâtis et à bâtir,

- Soigner les limites et les franges des espaces construits existants et futurs en interaction avec les espaces agricoles ouverts et les boisements,

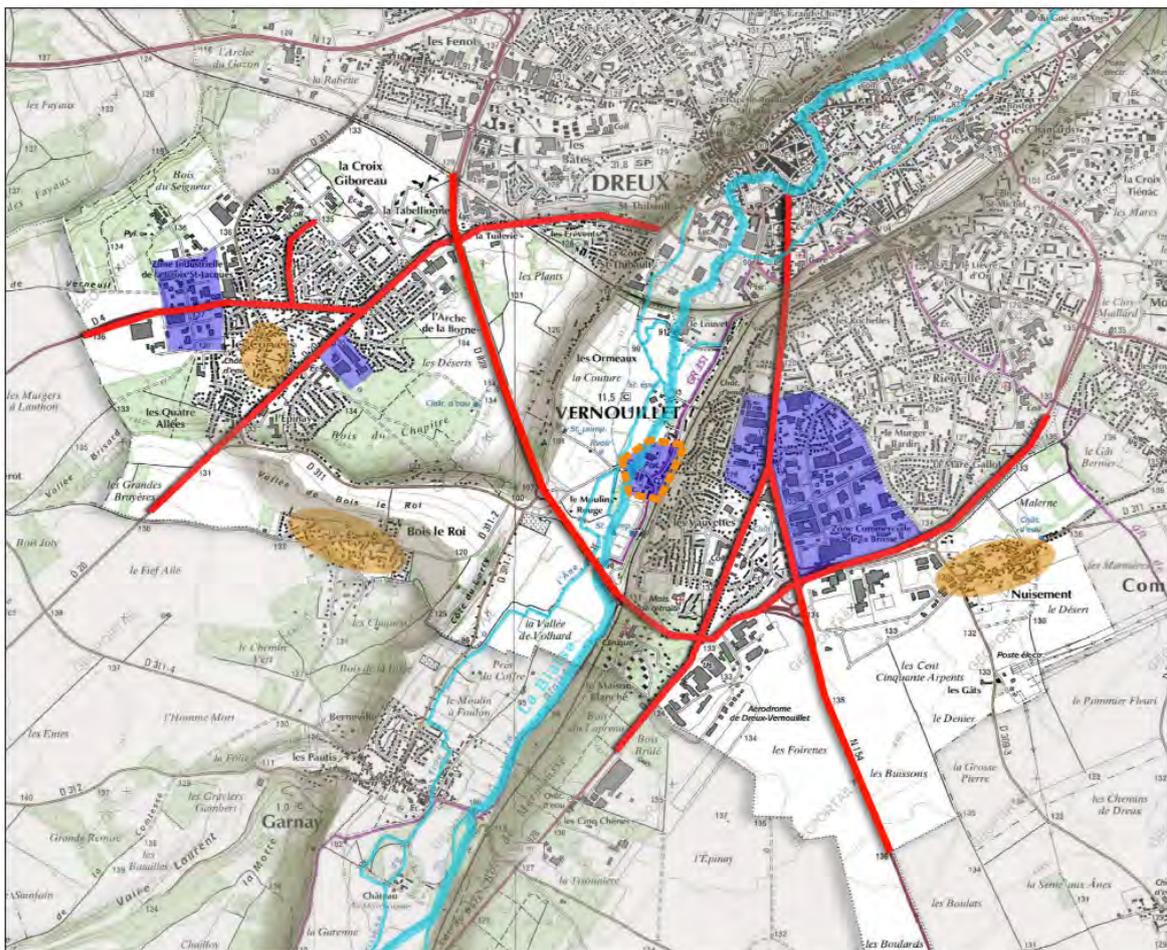
- Requalifier les sites d'activités économiques (la Croix Saint Jacques et Plein Sud)

- Préserver et établir des relations entre les espaces bâtis et les espaces environnants (sente piétonne, ouverture visuelle sur les coteaux...),

- Consolider l'attractivité du centre administratif, lieu d'identification (aménagement des espaces publics accompagnant les équipements d'intérêt majeur).

- Valoriser et préserver les grands axes structurants (RD20 dans la traversée des Corvées, Avenue F. Mitterrand)

- Affirmer des valeurs architecturales contemporaines dans les programmes de renouvellement ou de développement urbain



-  Parcs d'activités économiques
-  Pôle central
-  Hameaux
-  Grands parcours urbains



0 1 km

Source: Fond IGN

ENJEUX POUR LA VALORISATION DU PAYSAGE URBAIN

I – 5.3. L'armature et la structure urbaine

Constats

Le centre villageois : une centralité géographique et administrative symbolisant l'unité communale mais un développement sur le plateau ouest configurant un centre urbain très attractif,

Une multipolarité de vocations parfois « concurrentes » ? (Commerces de la zone Plein Sud, commerces récents sur le plateau nord-ouest),

Malgré la rocade, une partition du territoire qui perdure, notamment par le déficit de liaisons secondaires entre les plateaux

Une bonne lisibilité du tissu urbain le long des voies structurantes et dans le tissu ancien mais un tissu urbain des années 1960-70 parfois « labyrinthique »,

Couverture des quartiers par les équipements et lisibilité dans le tissu.

Enjeux et stratégies

La vallée de la Blaise, espace emblématique de l'unité communale dont le potentiel d'accueil d'activités et de pratiques valorisant les qualités environnementales jouera un rôle fédérateur,

Des liaisons interquartiers secondaires à développer notamment passant par la vallée de la Blaise pour relier les plateaux : trame des circulations douces et trame verte à définir,

L'espace commercial Plein Sud : une entité à requalifier pour soutenir l'attractivité économique.

Les sites d'activités économiques futures : constituer un véritable tissu urbain, un grand dessin structurant à l'échelle du grand paysage du plateau et proposant une mixité de programmes,

Développer le réseau des liaisons douces et des transports en commun pour desservir les équipements afin d'encourager un usage modéré de la voiture pour les petits déplacements. Prévoir des emplacements pour le stationnement des bicyclettes.

II - DIAGNOSTIC SOCIO DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

II – 1. DÉMOGRAPHIE

AVERTISSEMENT

Le mode de recensement actuel de l'INSEE

L'INSEE a changé de mode de recensement depuis 1999, date du dernier recensement général de la population. Celui-ci avait lieu tous les 8 ou 9 ans, et recensait 100% de la population française. Il n'établissait pas de distinction entre les communes selon leur taille. Si ce mode de collecte des informations a été changé, c'est dans un souci de « fraîcheur » de l'information et d'adaptation à la société actuelle.

Le nouveau recensement mis en place à partir de 2004 opère une distinction entre communes de moins de 10 000 habitants, et communes de 10 000 habitants ou plus. Pour ces dernières, le mode de recensement est le suivant : chaque année, un sondage est opéré auprès d'un échantillon d'adresses représentant environ 8% des logements de la commune. En cumulant cinq enquêtes, environ 40% des habitants de la commune sont pris en compte. Ainsi, le recensement millésimé 2008 est le résultat des enquêtes réalisées entre 2004 et 2008. Chaque année, des résultats de recensement seront produits à partir des cinq enquêtes annuelles les plus récentes. Ce mode de recensement permet d'avoir des informations plus actualisées, avec une fraîcheur de l'information d'environ 3 ans.

Le recensement millésimé 2006 date du milieu de la première période de ce nouveau mode de recensement. Il ne prenait donc pas en compte les 40% de la population de Vernouillet. Bien qu'utilisé dans la version précédente de ce diagnostic, les données issues du recensement de 2006 ne peuvent être comparées à celles du recensement de 2008, utilisées ici.

L'INSEE propose de nouvelles définitions depuis le 1^{er} janvier 2009.

« La population totale est égale à la somme de la population municipale et de la population comptée à part ». C'est la population à laquelle se réfèrent de très nombreux textes législatifs ou réglementaires. Mais elle n'a pas d'utilisation statistique car elle comprend des doubles comptes. En effet, la « population comptée à part » comprend des étudiants, élèves pensionnaires, militaires, détenus, comptabilisés également ailleurs.

Aussi est-il recommandé de n'utiliser que la « population municipale » pour les usages statistiques et les projections. C'est ce qui sera donc fait ici.

La « population des ménages » correspond aux occupants des résidences principales auxquels s'ajoutent les personnes vivant dans des logements-foyers pour personnes âgées. C'est cette notion qui a été utilisée ici pour estimer l'évolution de la population induite par l'augmentation des résidences principales.

Ainsi, selon l'INSEE, on compte à Vernouillet une population totale de 11 963 habitants en 2008, mais une population municipale de 11 794. La population des ménages de Vernouillet en 2008 s'élevait à 11 589 habitants.

II - 1.1. Un niveau de population qui progresse légèrement

Les chiffres disponibles (dont la « population municipale » de l'INSEE, qui vient d'être mentionnée) concordent pour signaler une reprise de croissance de la population à Vernouillet sur la période 1999-2008, comme le montre le tableau suivant. Après une période d'évolution négative de la population, la ville semble stabiliser sa population, avec un taux d'évolution annuelle proche de + 0,3% depuis 1999.

	Nombre d'habitants		
	1990 RGP INSEE	1999 RGP INSEE	2008 RP INSEE
TOTAL Vernouillet	11680	11490	11794
	De 1990 à 1999		De 1999 à 2008
Taux d'évolution annuelle de la population	-0,16%		0,29%
TOTAL Taux d'évolution de la population	-1,6%		2,73

Source: INSEE 1999, 2008

Le tableau suivant montre que les villes périphériques de l'agglomération de Dreux restent plus dynamiques que les deux villes centre (Dreux et Vernouillet), avec une croissance démographique de plus de 9% entre 1999 et 2008, pour un solde négatif proche de - 2% à Dreux, et un solde positif autour de 2,7% à Vernouillet.

La tendance à la baisse de la croissance démographique, amorcée depuis 1990 à Dreux comme sur tout le territoire de la Communauté d'agglomération, semble s'être atténuée. Le projet de rénovation urbaine du Plateau Sud, en cours, confirmera peut-être cette tendance.

Evolution de la population de Dreux Agglomération entre 1990 et 2008

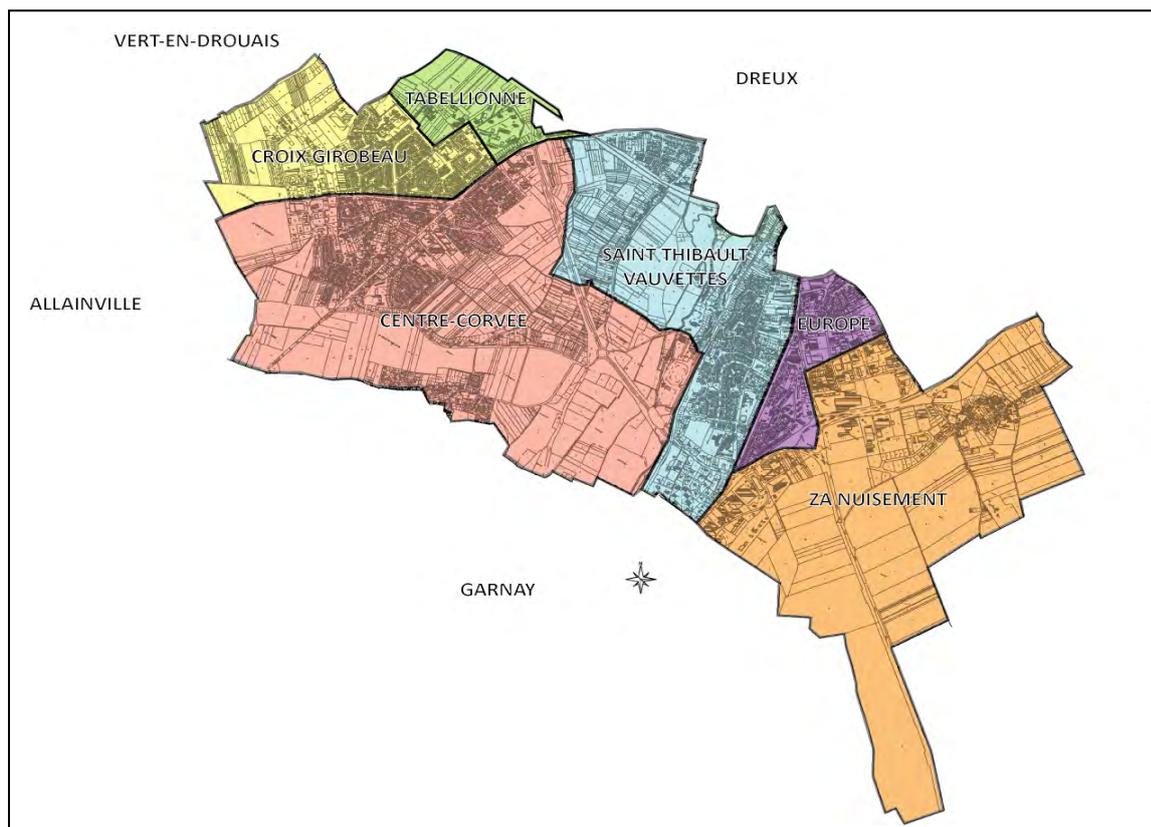
	Nombre d'habitants			Evolution de la population		Part relative dans la population de l'agglomération	
	1990	1999	2008	1990-1999	1999-2008	1990	2008
Dreux	35 230	31 822	31 212	-9,7%	-1,9%	61,2%	56,7%
Vernouillet	11 680	11 490	11 794	-1,6%	2,7%	20,3%	21,4%
Autres communes	10 651	11 047	12 090	3,7%	9,4%	18,5%	21,9%
TOTAL AGGLO	57 561	54 359	55 096	-5,6%	1,4%		

Source INSEE 2008

II – 1.2. Une diminution du poids démographique des quartiers d'habitat social : vers une meilleure mixité.

Le fichier INSEE autorise une décomposition géographique par grands quartiers nommés îlots IRIS (voir carte ci-dessous). Mais du fait de la modification du mode de recensement, les dernières données disponibles par IRIS datent de 1999. Les données suivantes n'ont donc qu'un caractère indicatif.

LES QUARTIERS IRIS DU RECENSEMENT INSEE



Selon ces données, 56% de la population habitait le Plateau Nord-Ouest de la ville (Corvées, Tabellionne, Croix Giboreau), et 44% habitait le Plateau Sud-Est (Vauvettes, Nuisement). Entre les deux, la vallée de la Blaise constitue une véritable coupure, étant inconstructible.

Chacun des plateaux accueille un quartier d'habitat social : la Tabellionne sur le Plateau Nord et la ZUS des Vauvettes (îlot IRIS Europe, et non pas comme son nom l'indique, Saint-Thibault – Vauvettes) sur le Plateau Sud. Ces quartiers représentaient près de 30% de la population vernolitaine en 1999. Le poids relatif de ces deux quartiers est en diminution, notamment du fait de projets de renouvellement urbain engagés dès la fin des années 1990. En 2006, ils représentaient 26.6% de la population de la ville (*source : INSEE 2006*).

Au contraire, les quartiers pavillonnaires des Corvées et Saint-Thibault – Vauvettes avaient connu depuis 1990 une hausse sensible de leur population.

Evolution de la population de Vernouillet et poids des différents quartiers

Nombre d'habitants		Part relative dans la population	
1990	1999	1990	1999

TOTAL Vernouillet	11 680	11 490
--------------------------	---------------	---------------

Tabellionne	2 333	1 884	20,0%	16,4%
Croix Giboreau	2 163	1 959	18,5%	17,0%
Centre-Corvée	2 532	2 642	21,7%	23,0%
Saint Thibault - Vauvettes	2 742	3 118	23,5%	27,1%
Europe dont ZUS des Vauvettes	1 686	1 543	14,4%	13,4%
ZA Nuisement	224	344	1,9%	3,0%

Source INSEE (issu du diagnostic CCAS)

II – 1.3. Une tendance au vieillissement, mais une population qui reste jeune

La population reste jeune malgré une tendance au vieillissement. L'indice de jeunesse, qui montre le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans, était ainsi de 1,89 en 1999 pour seulement 1,28 en Eure et Loir et 1,13 en Région Centre. Il est aujourd'hui de 1,49.

Structure de l'âge de la population de Vernouillet

	1999	2008
Moins de 15 ans	25,80%	21,90%
Entre 15 et 29 ans	19,60%	19,75%
Entre 30 et 45 ans	21,60%	19,60%
Entre 45 et 60 ans	17,70%	18,90%
Entre 60 et 75 ans	11,70%	13,10%
Plus de 75 ans	4,90%	6,75%
Indice de jeunesse	1,89	1,49

(Indice de jeunesse calculé selon les tranches d'âge quinquennales)

Source: INSEE 1999, 2008

II – 1.4. Un profil familial avec un nombre moyen de personnes par ménage élevé (2,8)

La population de Vernouillet est avant tout familiale et les familles nombreuses sont fortement représentées. Le nombre moyen de personnes par ménage est largement supérieur à la moyenne régionale (2.3), pour atteindre 2,73 en 2008.

Structure familiale de la population de Vernouillet en 2008

	Nb ménages	Part sur nb total de ménages
Nb de personnes seules	1 029	24,3%
Nb de couples sans enfants	1 049	24,8%
Nb de couples avec enfants	1 597	37,7%
Nb de familles monoparentales	490	11,6%
Nb total de ménages	4 238	100,0%
Nb de familles de 3 enfants ou +	570	13,4%

Source INSEE 2008

Lors du recensement de 2008, les ménages avec enfants étaient ainsi majoritaires et représentaient 49.3% de la population. Ce type de famille était cependant en baisse entre 1999 et 2008 ; en 1999, il était de 51.7%. Le nombre de familles monoparentales et les ménages d'une personne ont légèrement progressé sur cette même période.

Les familles nombreuses de plus de 3 enfants sont également représentées de façon importante à Vernouillet : elles représentaient 13.4% de la totalité des ménages, soit près d'un tiers des ménages avec enfants en 2008. Leur part tend à diminuer sur la commune, suivant la tendance départementale et nationale.

Nombre moyen de personnes par ménage

	1999	2008
Vernouillet	2,9	2,8
Dreux	2,8	2,6
Eure et Loir	2,6	2,4
Région Centre	2,4	2,3

Source INSEE 1999, 2008

Comme dans la plupart des communes françaises, la tendance est à la diminution du nombre moyen de personnes par ménage, tout en restant élevé à Vernouillet et en diminuant moins vite que dans le reste de l'agglo. Ce desserrement des ménages s'explique par plusieurs facteurs : vieillissement de la population et décohabitations, augmentation du nombre de familles monoparentales...

II – 2. HABITAT

Dans ce chapitre, nous examinerons successivement :

- le parc de logement de Vernouillet
- les objectifs du Programme Local de l'Habitat, tels qu'ils étaient exprimés à l'origine de son élaboration et depuis sa réactualisation en 2011.

II – 2.1. Le parc de logement de Vernouillet

- o **1999 – 2008 : Légère augmentation du parc de logements et diminution sensible de la vacance**

En 1999, Vernouillet comptait 4 419 logements. La vacance était alors importante, avec 9,5% de logements vacants. Cette vacance se concentrait en grande partie dans le parc locatif social (16,1% de logements vacants).

Parc de logements de Dreux Agglomération en 1999

	Nb total de logements	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Dreux	13 346	11 478	86,0%	194	1,5%	1 674	12,5%
Vernouillet	4 419	3 939	89,1%	58	1,3%	422	9,5%
Autres communes	4 586	3 985	86,9%	441	9,6%	160	3,5%
TOTAL AGGLO	22 351	19 402	86,8%	693	3,1%	2 256	10,1%

Source : INSEE 1999

Parc de logements de Vernouillet en 2008

	Nb total de logements	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Vernouillet 2008	4 449	4 238	95,3%	31	0,7%	179	4,0%
Vernouillet 1999 - 2008	0,7%	7,6%		-46,6%		-57,6%	

Source : INSEE 2008

Entre 1999 et 2008, le nombre total de logements passe à 4 449 (+ 0.7%) alors que le parc des résidences principales connaît un accroissement plus sensible, de l'ordre de 7,6%. Cela s'explique par le net recul de la vacance sur la même période : en 2008, elle ne concerne plus que 4% des logements du parc de la commune. Ce taux comprenait également la vacance organisée en prévision des démolitions dans le cadre de l'ANRU.

○ **Un parc dominé par les logements individuels, et les grands logements**

Le parc de logements est composé à 63% de logements individuels. Plus de 65% des logements sont par ailleurs de grande taille (T4 ou +), traduisant le caractère familial de la population.

Le parc de logements de Vernouillet est très contrasté puisqu'il comporte soit des logements individuels pavillonnaires, soit des logements collectifs en "grand ensemble" (la Tabellionne et les Vauvettes). Les logements intermédiaires de type petits collectifs sont peu présents sur la commune.

L'enjeu pour Vernouillet est donc de diversifier son offre de logements, en offrant davantage de logements en petits collectifs, attractifs pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel et pour les personnes âgées. Le programme de la ZAC du Bois du Chapitre, qui comprend une part importante de ce type de logements, illustre déjà la volonté de la ville de développer une plus large offre de logements. Les objectifs du PLH énoncés plus loin correspondent également à cette volonté.

Structure du parc de logement à Vernouillet

	Individuel	Collectif
Vernouillet	63%	34,7%

Source : INSEE 2008

	T1 - T2	T3	T4	T5 ou +
Vernouillet	10%	24%	33%	33%

Source : INSEE 2008

○ **Un équilibre entre propriétaires et locataires**

La ville de Vernouillet présente un bon équilibre entre propriétaires et locataires (57% / 42% en 2008, RP INSEE).

Vernouillet apparaît en fait comme une ville intermédiaire entre la ville centre où domine le parc locatif comme à Dreux, et les villes périphériques dominées par un parc de logements individuels en accession.

La tendance sur les dernières années est à l'augmentation de la part des propriétaires sur la ville. Ainsi, les propriétaires représentaient 55% de la population de Vernouillet en 1999 contre 57% en 2008, date du dernier recensement. Cela est en partie dû à la diminution du parc locatif social sur la commune depuis le début des années 2000 (voir paragraphe suivant).

Le PLH vise à renforcer le logement individuel en accession, avec un volume important destiné aux logements privés.

Statut d'occupation des logements de Dreux Agglomération en 2008

	Résidences principales	Propriétaires	Locataires privés	Locataires sociaux	Autres
Dreux	12 101	42%	21%	34%	3%
Vernouillet	4 238	57%	7%	35%	1%
Autres communes	4 572	86%	10%	2%	2%
TOTAL AGGLO	20 911	55%	16%	27%	2%

Source : INSEE 2008

En 1999, la répartition entre propriétaires et locataires à Vernouillet variait fortement d'un quartier à l'autre. Le parc locatif social était dominant dans les quartiers Tabellionne et Europe (ZUS des Vauvettes), tandis que les propriétaires étaient largement majoritaires dans les autres quartiers (69% des occupants de résidences principales).

La mixité sociale observée à l'échelle de la ville ne s'observe donc pas dans la même mesure à l'échelle des quartiers.

Statut d'occupation des logements de Vernouillet par quartiers en 1999

	Résidences principales	Propriétaires	Locataires privés	Locataires sociaux	Autres
Tabellionne	558	5%	2%	87%	6%
Europe (dont ZUS des Vauvettes)	520	28%	8%	63%	1%
Autres quartiers	2 861	69%	9%	17%	4%
TOTAL Vernouillet	3 939	55%	8%	34%	3%

Source INSEE 1999 (issu du diagnostic CCAS)

○ **Un parc locatif social important et stable, autour de 30% du parc total**

La ville de Vernouillet comptait 1477 logements sociaux (parmi les résidences principales) en 2008 contre 1 327 en 1999, soit 35% du parc total des résidences principales de la commune au lieu de 34%. Les deux principaux quartiers d'habitat social de Vernouillet sont la Tabellionne et les Vauvettes (îlot IRIS Europe), tous deux classés en ZUS.

L'évolution constatée sur la période 1999-2008 est due non pas à une construction de logements locatifs sociaux neufs, mais plutôt à la baisse de la vacance dans ce type de logement.

Résidences principales au statut d'occupation « HLM » de Dreux Agglomération

	1999		2008	
	Nombre de LLS occupés	% sur parc total	Nombre de LLS occupés	% sur parc total
Dreux	4424	39%	4112	34%
Vernouillet	1327	34%	1477	35%
Autres communes	58	1,3%	108	2%
TOTAL AGGLO	5809	28%	5697	27%

Source : INSEE 2008

- **Le projet ANRU à Vernouillet : vers une meilleure répartition du parc locatif social sur le territoire communal**

Le nombre de logements locatifs sociaux devrait peu évoluer avec la mise en œuvre du projet ANRU du Plateau Sud Est. Ce projet prévoit 158 démolitions sur le quartier des Vauvettes, compensées notamment par des reconstructions sur le même quartier (78 logements) et sur la ZAC du Bois du Chapitre (61 logements). Ce programme sera complété par la construction d'une quinzaine de logements sociaux supplémentaires sur la ZAC du Bois du Chapitre dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale.

Ces opérations sont en cours de réalisation. Au final, les démolitions seront presque entièrement compensées par les reconstructions, permettant de stabiliser le nombre de logements sociaux sur la commune, autour de 1 500 logements.

Chiffres clés du projet ANRU et du Plan de Cohésion Sociale sur la commune de Vernouillet (2005-2011)

Nombre total de démolitions :	158 logements
Nombre total de reconstructions (hors PLS) :	154 logements (dont 15 dans le cadre du PCS)

Le parc social est aujourd'hui essentiellement concentré sur les deux ZUS de la commune, et est quasiment absent des autres quartiers. Le projet ANRU du Plateau Sud-Est doit permettre de rééquilibrer la répartition du parc social sur la commune grâce à des démolitions sur la ZUS des Vauvettes, compensées en partie par des reconstructions sur la ZAC du Bois du Chapitre, située sur le plateau des Corvées.

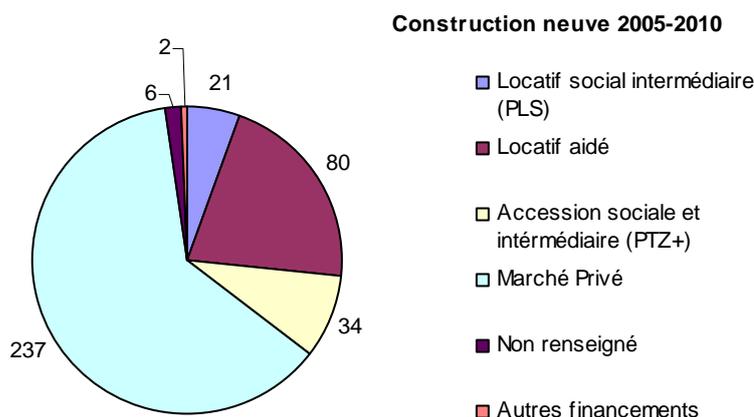
L'objectif avec ce projet est d'introduire davantage de mixité résidentielle sur l'ensemble des quartiers de la ville, et cet effort doit être poursuivi dans les futurs projets urbains de la ville.

o **Une commune attractive, avec une bonne dynamique de construction**

L'agglomération drouaise connaît depuis quelques années un regain d'attractivité. Elle est revalorisée auprès des ménages franciliens qui ne peuvent plus accéder à la propriété, surtout en individuel, et se reportent sur ce secteur plus abordable. Globalement, l'offre en terrain à bâtir se développe sur l'agglomération et le marché connaît une pression nouvelle (hausse des prix).

Cette tendance se vérifie sur la commune de Vernouillet. La ville attire de plus en plus les ménages franciliens qui représentent 31% des acquéreurs de terrains à bâtir. Ces acquéreurs sont souvent de jeunes ménages primo accédants (36% des acquéreurs ont moins de 35 ans). (Source PLH, données PERVAL 2003-2004)

Ainsi, le marché privé a représenté plus de 60% de la construction neuve sur la période 2005-2010 à Vernouillet.



La tension sur le marché immobilier est également perceptible sur le marché locatif social. La vacance est aujourd'hui quasiment nulle sur ce parc, excepté la vacance organisée en prévision de démolitions.

Dynamique de construction à Vernouillet (hors renouvellement urbain)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL	TOTAL en %	Moyenne annuelle
Locatif social intermédiaire (PLS)	0	0	21	0	0	0	21	5,5%	3,5
Locatif aidé	0	0	0	65	0	15	80	20,9%	13
Accession sociale et intermédiaire (PTZ+)	0	8	6	11	1	8	34	8,9%	6
Marché Privé	64	108	19	16	16	14	237	62%	40
<i>dont diffus</i>	21	15	15	11	9	12	83	22%	14
Non renseigné	0	0	0	0	2	6	8	2%	1
Autres financements	0	0	0	0	0	2	2	0,5%	0
TOTAL	64	116	46	92	19	45	382		64

Source : Ville (service Urbanisme)

Cette attractivité nouvelle est représentée par une dynamique de construction assez importante, avec une production moyenne de 64 logements par an sur la période 2005-2010. La ventilation des mises en chantiers sur cette période montre une part importante de la construction neuve en diffus, qui représente 22% du total des constructions sur la période.

II – 2.2. Projections : d'une perte démographique à la stabilisation de la population

Les précédentes projections avaient utilisé la projection COMETE (Connaissance Macro Economique des Territoires, développée par le cabinet JLC) réalisée en 2009, qui poursuivait les tendances observées en 2007.

Il était observé que le solde naturel élevé (naissances) compensait un solde migratoire négatif. La projection montrait que si la tendance de 2007 restait la même pour les années à venir, le solde naturel aurait tendance à diminuer (phénomène de vieillissement de la population) et ne permettrait plus de compenser le solde migratoire négatif.

Dans ces conditions, cette simulation émettait l'hypothèse d'une perte démographique de près de 1000 habitants à horizon 2025, Vernouillet passant ainsi à moins de 11 000 habitants.

Les simulations réalisées par le cabinet JLC à partir du modèle « COMETE » ne sont plus d'actualité aujourd'hui. Les données du recensement de 2008, plus complètes que les précédentes (voir plus haut, « Le mode de recensement actuel de l'INSEE »), permettent aujourd'hui de mesurer l'évolution de la population sur la période 1999-2008. En tout, celle-ci a évolué positivement de 2,73%.

Les chiffres disponibles en 2009 ne permettaient pas de rendre compte de l'effort de construction réalisé sur la période récente, du fait du décalage du traitement des données disponibles.

Ainsi, grâce à l'effort de construction réalisé, la ville de Vernouillet a pu réduire le risque de perte démographique induit par la structure de sa population mise en évidence par le modèle COMETE. Cependant, cette tendance positive est récente et doit être consolidée aujourd'hui et pour les années à venir, en poursuivant l'action sur l'habitat. La mise en œuvre des objectifs du Programme Local de l'Habitat concorde avec une stabilisation et une tendance à la croissance de la population à Vernouillet.

II – 2.3. Le Programme Local de l'Habitat

○ 2006 – 2010 : Elaboration des premiers objectifs et bilan de mi-parcours.

Un Programme Local de l'Habitat a été élaboré pour l'agglomération drouaise en 2006, pour la période 2007-2012. Il a ainsi fixé les objectifs de construction des communes sur cette période, en relation avec leur croissance démographique et la nature du parc existant.

Pour l'ensemble de l'agglomération, le PLH constatait un tassement de la diminution démographique. Il s'expliquait par les constructions neuves récentes et les mouvements liés à la revente du parc existant. L'arrivée de nouvelles familles sur le territoire, travaillant notamment dans les Yvelines, était un autre élément d'explication de l'évolution positive de la population.

Cependant, la nature du parc était alors problématique au regard de la population. Le taux important de grands ménages était lié à une offre de logements insuffisante pour permettre le desserrement. La baisse de la vacance sur toute l'agglomération laissait présager une tension de plus en plus accrue du marché de l'immobilier. Ces conditions menaçaient donc la croissance de l'agglomération. Par ailleurs, l'offre de logements collectifs était principalement regroupée sur les villes centre de Dreux et Vernouillet. La mixité de l'offre n'était pas assurée, conduisant à une dépréciation de certains quartiers comme les ZUS de ces deux villes.

Le PLH a fixé un objectif de croissance démographique maîtrisée, correspondant à un taux de 0,32% par an. Ce taux correspondait à la croissance observée entre 1990 et 1999 sur le département ; à Vernouillet, il était de

–0.2% sur cette période, mais est remonté à 0.3% entre 1999 et 2008.

Cet objectif de croissance correspond à une volonté d'accueil d'une population nouvelle mais de manière maîtrisée. A cet objectif s'ajoutent les besoins de renouvellement urbain des quartiers d'habitat social (projet ANRU du Plateau Sud Est).

L'objectif de construction du PLH était de 2100 logements, dont 549 logements compris dans l'ANRU (Programme de Rénovation Urbaine Dreux-Vernouillet). Il était de 312 logements pour Vernouillet (hors ANRU).

A mi-parcours, en décembre 2010, la ville de Vernouillet avait réalisé 224 logements ; il lui en restait 88 à réaliser.

Elle aura donc moins de logements à réaliser en deuxième période d'application du PLH du fait de la production soutenue de logements pendant la première période d'application.

○ 2011 : Le modificatif du PLH

En 2011, pour tenir compte de l'évolution des besoins et des réalisations constatées, une actualisation du PLH a été réalisée qui a abouti à sa modification et à l'allongement de sa durée jusqu'en 2013. Les objectifs attribués à Vernouillet sont passés de 312 logements sur la première période du PLH à 395 pour la période 2008-2013 (deux années de plus), soit une moyenne de 66 logements par an. Nous avons vu que la production moyenne de logements sur les dernières années (64 logements /an) correspond à cet objectif.

Aujourd'hui, la répartition des objectifs de construction de logements neufs du PLH et selon la nature des logements, est la suivante :

Besoins en logements estimés dans le PLH pour Vernouillet, 2008-2013 (hors ANRU) et reste à réaliser

	TOTAL AGGLO	Vernouillet			
		Sur 6 ans	Par an	Reste à réaliser 2011-2013	Par an
Locatif intermédiaire	61	19	3	13	4
Locatif aidé	285	75	13	6	2
Accession sociale et intermédiaire (PTZ)	524	109	18	78	26
Marché privé	761	192	32	74	25
TOTAL	1 631	395	66	171	57

Source : Modificatif du PLH (2011)

Projection du parc de logements de Vernouillet à l'issue du PLH en 2013

	Parc de logement en 2004		Démolitions ANRU	Constructions neuves		Parc de logement à l'issue du PLH 2013	
	TOTAL	Dont LLS		TOTAL	Dont LLS	TOTAL	Dont LLS
Vernouillet	4 480	1 497 33%	158	395 66 logts / an	206 34 logts / an	4 717	1 545 33%

Source : Modificatif du PLH (2011)

Ventilation des objectifs de logement par nature

	Locatif social intermédiaire (PLS)	Locatif aidé (PLAI + PLUS)	Accession sociale et intermédiaire	Marché Privé	TOTAL
Vernouillet	19	75	109	192	395
	5%	19%	28%	49%	

Source : Modificatif du PLH (2011)

II – 3. PROPOSITION D'OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET EFFET DEMOGRAPHIQUE

- **Proposition de poursuite des objectifs du PLH jusqu'à 2020, soit 66 logements par an**

Il s'agit d'un objectif ambitieux, qui correspond à une forte dynamique de développement et de construction, amorcée ces dernières années avec **un rythme de construction de 64 logements par an entre 2005 et 2010.**

- **Utilisation de la production de logements**

La production de logements ne répond pas à la seule croissance démographique ; elle doit également satisfaire les besoins liés au desserrement et au maintien de la population actuelle.

- Production de logements liée au desserrement de la population

Il convient de définir les besoins en logements relatifs au desserrement de la population actuelle (population des ménages).

En prenant l'hypothèse que la taille moyenne des ménages va diminuer et passer de **2,73 aujourd'hui à 2,51 en 2020**, suivant ainsi la tendance observée à l'échelle de l'Eure et Loir entre 1990 et 1999 (-0.71% par an), la construction de **38 logements neufs par an** sera nécessaire pour simplement maintenir la population actuelle.

Besoins liés au desserrement des ménages en 2020	31
Renouvellement du parc*	7
Total logements annuels nécessaires au maintien de la population en 2020	38

*RP 2008 x taux annuel de renouvellement en Eure-et-Loir (0.16%)

- Production de logements avec un réel effet de croissance démographique

L'hypothèse retenue est celle de la réalisation des objectifs du PLH pour Vernouillet, soit la construction de 66 logements par an, objectifs correspondant à la production de logement constatée depuis 2005.

Total de logements prévus par le PLH	66
Logements annuels nécessaires au maintien de la population en 2020	38
Logements avec un effet démographique	28

Les objectifs de croissance de population résultant de la réalisation des objectifs du PLH

A raison d'une moyenne de **2.51 personnes par ménage**, les 28 logements amèneraient 843 habitants supplémentaires à la ville sur la période 2008-2020. La population des ménages de Vernouillet s'élèverait alors à **12 432 habitants en 2020** (11 589 habitants correspondant à la population des ménages en 2008 + 843 habitants supplémentaires). Ce calcul permet de rendre compte de la croissance susceptible d'être amenée par ces nouveaux logements.

Le rythme de construction de logements constaté sur la période 2005-2010, à savoir de 64 logements par an en moyenne, devra être maintenu sur le long terme pour accueillir les nouveaux habitants, tout en satisfaisant les besoins liés au desserrement des ménages. Cela implique un effort de construction important pour la ville de Vernouillet.

II – 4. CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

- **Des disparités de revenus importantes selon les quartiers : une forte précarisation des deux ZUS**

La population vernolitaine est légèrement plus pauvre que la moyenne départementale et française.

Le revenu médian par ménage de Vernouillet est ainsi inférieur de 13% au revenu médian d'Eure et Loir pour atteindre 1925 € mensuel en 2004. La part des ménages imposés illustre également cette tendance puisque seuls 54,6% des ménages étaient imposés en 2004 à Vernouillet, un taux de 10% inférieur à la moyenne départementale.¹⁴

Ce niveau de revenu communal masque des disparités importantes entre quartiers. Sans surprise, les populations des ZUS sont davantage précarisées, et tirent vers le bas les statistiques communales. Le revenu médian par ménage n'était que de 1080 € par mois sur la Tabellionne, et de 1436 € par mois sur le quartier des Vauvettes. La catégorie de population la plus pauvre de ces quartiers apparaît comme particulièrement fragile. Le revenu moyen du 1^{er} décile de population sur le quartier de la Tabellionne n'était que de 70 € mensuel par ménage. Il atteignait 225 € par ménage sur le quartier des Vauvettes.

Répartition des revenus fiscaux mensuels par ménage en 2004

	Part des ménages	1er décile	Revenu médian	Dernier décile	Rapport interdécile
Tabellionne	21,7%	70 €	1 080 €	2 363 €	
Croix Giboreau	60,8%	1 012 €	2 125 €	3 776 €	
Centre-Corvée	64,2%	965 €	2 272 €	4 279 €	
Saint Thibault - Vauvettes	63,9%	1 101 €	2 225 €	4 208 €	
Europe (dont ZUS Vauvettes)	40,0%	225 €	1 436 €	3 248 €	
TOTAL Vernouillet	54,6%	731 €	1 925 €	3 944 €	5,39
Moyenne Eure et Loir	64,7%	889 €	2 207 €	4 532 €	5,10
Moyenne France	60,4%	720 €	2 033 €	4 669 €	6,49

Source : INSEE-DGI 2004 (site INSEE)

D'une façon générale, on constate que les ménages les plus fragiles de l'agglomération drouaise sont concentrés dans les deux villes centre, Dreux et Vernouillet, tandis que les communes périphériques accueillent une population plus aisée. Ce phénomène, typique de nombreuses agglomérations françaises, est illustré dans le tableau suivant. On constate ici que près du **tiers de la population vernolitaine a un niveau de revenu inférieur à 60% du plafond HLM en 2003**, contre seulement 16% dans les communes périphériques de l'agglomération.

¹⁴ Nota : Une autre source, le recensement actualisé en 2006 de l'INSEE – DGI, affiche un taux de foyers fiscaux imposés de 47%.

Niveau de revenu des ménages en 2003 par rapport au plafond HLM

	revenus < 60%	revenus entre 60 et 100%	revenus > 100%
Dreux	39%	30%	30%
Vernouillet	32%	32%	36%
Autres communes	16%	29%	55%
TOTAL CAAd	33%	30%	37%

Source : Filocom 2003 (issu du diagnostic du PLH)

On constate que plus de la moitié de la population vernolitaine est couverte par les allocations de la CAF. Les populations des deux ZUS concentrent des ménages plus précaires : parmi la population couverte par les allocations de la CAF, les bénéficiaires du RMI sont deux à trois fois plus importants dans les deux ZUS que sur la commune de Vernouillet en général.

Allocataires des CAF (hors étudiant et population de plus de 65 ans)

	Population couverte	% de la population totale	Dont bénéficiaires du RMI
Vernouillet	6 415	54%	10,5%
ZUS Vauvettes	575	65%	29,4%
ZUS Tabellionne	1 543	68%	19,2%

Source : fichiers CAF au 31/12/2007 issus des fiches diagnostic de quartiers

- **Une population globalement peu qualifiée et un taux de chômage élevé**

Vernouillet comptait 4 910 actifs en 2006, portant ainsi le taux d'activité communal à 64%.

Le taux de chômage communal (au sens du recensement de l'INSEE) reste à un niveau élevé et a augmenté par rapport à la période précédente, soit 18,8% en 2007 contre 17,4% en 1999. Il demeure toutefois nettement inférieur au taux de chômage de Dreux en 2007 de 22,1%.

Profil de la population active de Vernouillet

	Population active	Taux d'activité	Population active occupée		
			TOTAL	Dont cadres / prof. Intellect. supérieures	Dont employés / ouvriers
Vernouillet 1999	4 831	66%	4 027	5,8%	70,4%
Dont ZUS Tabellionne 1999	713	59%	458	0,0%	93,0%
Dont ZUS Vauvettes 1999	439	63,6%	299	5,0%	78,0%
Vernouillet 2006	4 910	64,1%	3 987	6,5%	67,2%

Source : INSEE (RP 1999 et 2006) et ANPE - Décembre 2006 (issu des fichiers statistiques ZUS)

Demandeurs d'emploi (DEFM catégorie 1)	
Nombre	Taux chômage

Vernouillet 2006	690	14,3%
Dont ZUS Tabellionne 2006	208	29,2%
Dont ZUS Vauvettes 2006	66	15,0%
Vernouillet 2007	648	13,4%

Source : ANPE - Décembre 2006 et décembre 2007 (issu des fichiers statistiques ZUS)

Entre 2006 et 2007, le nombre de demandeurs d'emploi inscrits à l'ANPE a légèrement diminué à Vernouillet contrairement aux ZUS de Tabellionne et des Vauvettes où il s'est maintenu. Néanmoins, on remarque que la part des chômeurs de longue durée a augmenté entre 2006 et 2007.

La population active est par ailleurs peu qualifiée. La part des cadres et professions intellectuelles supérieures ne représentait que 6.5% de la population active en 2007 (contre 16% en France).

Cette faible qualification se retrouve dans les niveaux de formation de la population de plus de 15 ans. La proportion d'habitants ayant un niveau de formation supérieur à bac+2 est ainsi très faible sur la commune en comparaison notamment à la moyenne départementale.

Cette faible qualification est encore plus significative sur les deux ZUS de la commune.

Niveau de formation de la population en 1999

	Part de la population de 15 ans et plus ayant	
	Un niveau de formation > Bac+2	Un niveau de formation < BEPC
TOTAL Vernouillet	8,4%	56,3%
Tabellionne	2,7%	67,2%
Europe (dont ZUS Vauvettes)	5,8%	58,5%
Saint Thibault - Vauvettes	14,2%	48,5%
Autres quartiers	7,6%	56,8%
Eure et Loir	12,8%	49,8%

Source : INSEE 1999 (issu du diagnostic CCAS)

II – 5. EQUIPEMENTS ET SERVICES

- **Un territoire bien desservi par les équipements malgré la configuration géographique éclatée de la commune.**

Séparée en deux par la vallée de la Blaise, inconstructible, l'urbanisation de la commune a généré plusieurs polarités.

- Le centre ville, dans la vallée, accueille des équipements " lourds", tels que la mairie, la salle des fêtes, la piscine, des tennis, un stade, mais aussi une école, une église, et des équipements Petite Enfance.
- Le plateau Est comporte, outre des groupes scolaires, l'école de musique communale, un collège et un gymnase, un centre social, et un équipement culturel d'agglomération à fort rayonnement, l'Atelier à Spectacle. Cet équipement peut accueillir 1 000 personnes et donne lieu à une programmation de qualité.
- Le plateau des Corvées à l'Est, comporte plusieurs groupes scolaires, un collège également, un centre social(le Point info Service), un Mille Club, une maison de quartier, un lieu de culte musulman, et des services d'agglomération comme le Pôle Emploi (ASSEDIC et ANPE).

- **Des réalisations récentes**

Plusieurs de ces équipements sont de réalisation récente ou ont bénéficié de travaux lourds.

- Le lieu de culte musulman sur les Corvées est une création. Il a ouvert à l'automne 2008, répondant ainsi à une demande de la population.
- Le centre social des Vauvettes est entièrement reconstruit avec un agrandissement des locaux (720 m²), un renforcement de ses fonctions, un renouvellement valorisant de l'image architecturale et une implantation nouvelle qui le place en situation charnière entre plusieurs quartiers, et en situation d'élargir son public, dans le sens d'une plus grande mixité. En particulier au plan culturel, la salle polyvalente se voit confortée, dotée d'une régie et pouvant accueillir des spectacles pour environ 100 personnes.
- Le groupe scolaire Louis Aragon, bénéficie actuellement d'une réhabilitation lourde, avec modification de la façade et des accès des enfants (sur la place et non plus sur la rue) et de leur accueil, réorganisation des espaces de restauration, interventions sur les revêtements, les menuiseries.

- **Des projets et réflexions en cours**

- La salle des fêtes est amenée à évoluer en espace multi-fonctions, orientée également vers le spectacle.
- La Maison de la petite enfance du centre ville (Les Loupiots) a accru sa capacité d'accueil, en places et en horaires depuis mars 2009. Elle est passée de 20 à 24 places avec 47 000 heures d'accueil au lieu de 22 460 auparavant.
- Les deux haltes garderies existantes de la Tabellionne et des Vauvettes seront renforcées avec un quasi triplement des temps d'ouverture en 2010.
- La PMI devrait intégrer dans chacun des quartiers un appartement dont elle disposerait à part entière.
- Le renforcement du Mille Club, soit sur place, soit reconstruit sur la ZAC du Bois du Chapitre, est envisagé

Ces équipements visent à mieux adapter l'offre de services aux familles, qui sont fortement représentées sur la commune, comme nous l'avons vu plus haut.

Concernant les équipements scolaires, il existe des capacités résiduelles sur le groupe Gérard Philipe aux Corvées, et au collège Marcel Pagnol, qui permettront d'absorber les nouvelles populations à venir de la ZAC du Bois du Chapitre. Une réflexion est en cours dans le cadre de l'urbanisation future du secteur de la Croix Giboreau, pour apprécier si ces capacités seront suffisantes pour ce secteur également.

Par ailleurs, l'évolution des centres nautiques est encore en discussion au niveau de l'Agglomération.

II – 6. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- **Un taux d'emploi élevé : 1,15**

La définition du taux d'emploi utilisée ici est le rapport entre les emplois et les actifs présents sur le territoire. Le taux d'emploi de l'agglomération drouaise est de 1,17, ce qui signifie qu'il y a plus d'emplois que d'actifs sur l'agglomération. La tendance sur Vernouillet est presque identique avec 1,15.

La ville de Vernouillet apparaît donc comme un pôle d'emploi important pour l'agglomération, juste derrière Dreux. Ces deux villes ont une aire d'influence étendue, ce qui explique ce taux d'emploi élevé. Une part importante des villages voisins de la communauté d'agglomération effectue ainsi des migrations pendulaires quotidiennes pour venir travailler à Dreux.

L'évolution du nombre d'emplois dans la zone est positive avec une légère augmentation (2%) du nombre d'emplois entre 1999 (4 553 emplois) et 2007 (4 662 emplois).

Le taux de création d'entreprises à Vernouillet en 2009 est également en progression avec 78 nouvelles entreprises créées soit +24,4%.

	Nombre d'établissements	Taux de création et transfert
Vernouillet	412	10,4
CAdD	2053	12,9

Source : Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) au 01/01/2007 issus des fiches diagnostic quartier

- **Mais un bassin d'emploi qui reste globalement en difficulté**

Malgré ce taux d'emploi élevé, l'agglomération est confrontée depuis une vingtaine d'années à des difficultés économiques importantes. Les effectifs salariés privés ont connu une baisse de 5% entre 1993 et 2004, tandis que sur la même période ils augmentaient de 10% en Eure et Loir et de 18,5% à Chartres.

D'une façon générale, le bassin d'emploi drouais est l'un des plus sinistrés du département, et ne parvient pas à retrouver un dynamisme économique constant. Le dépôt de bilan de l'entreprise LG Philips en 2006 (500 emplois supprimés) est le symbole de cette économie qui reste fragile.

Chiffres clés 2004 (source SCOT – à partir de données UNEDIC)

Nombre de salariés privés Dreux	10 612
Nombre de salariés privés Vernouillet	3 549
Nombre de salariés privés CAdD	14 970

La perte globale d'emploi concerne essentiellement la production de biens matériels et les secteurs les plus touchés sont l'industrie chimique (-244 emplois entre 1997 et 2003), le travail des métaux (-475 emplois), la fabrication d'équipements de télévision (-457 emplois) et l'industrie automobile (-616 emplois).

Face au déclin de l'emploi industriel, le secteur tertiaire reste encore sous représenté sur l'agglomération. Le secteur tertiaire ne représentait ainsi que 60% des emplois en 1999, contre 70% dans les aires de référence, et les locaux disponibles pour l'implantation d'entreprises tertiaires sont peu nombreux.

→ **Conséquence de ces difficultés, le taux de chômage reste élevé sur le bassin d'emploi, et particulièrement dans les villes de Dreux et Vernouillet.**

La population de l'agglomération est globalement peu formée (voir les chiffres de Vernouillet plus haut) et a beaucoup souffert du déclin du secteur industriel, pourvoyeur de nombreux emplois peu qualifiés. La reconversion de l'économie drouaise passera donc également par des efforts importants en matière d'insertion et de formation professionnelle.

- **Vers une reconversion progressive du tissu économique drouais**

Le développement économique est une compétence de la communauté d'agglomération. Depuis plusieurs années, la CAAdD a mis en œuvre une politique de développement économique volontariste pour tenter d'enrayer le phénomène de déclin économique.

Elle tente ainsi de développer des secteurs d'activités innovants. La filière pharmaceutique est l'un des moteurs de la reconversion drouaise et est bien structurée autour de l'association POLEPHARMA (créée en 2002).

L'association « Dreux Entreprises et Développement », qui fédère les principales industries de l'agglomération depuis 2005, participe également à cette nouvelle dynamique. Son objectif est de faire la promotion des savoir-faire du territoire et de favoriser les connaissances et synergies entre entreprises.

En synthèse de toutes ces initiatives, l'agglomération a engagé en 2004 l'élaboration d'une convention de redynamisation du bassin d'emploi drouais, en collaboration avec le Conseil Régional, le Conseil Général, les chambres consulaires, la Préfecture et l'Université d'Orléans, ce contrat représente un investissement total de 40 M d'Euros. L'enjeu était de répondre de façon coordonnée et adaptée à l'ampleur du sinistre industriel provoqué par la fermeture de l'usine LG Philips.

Ce plan d'action qui intègre aide à la reconversion, soutien aux entreprises de sous-traitance industrielle, création d'une offre de formation avec la Maison de l'emploi, mise en place d'un processus de recrutement innovant sont autant d'initiatives qui semblent commencer à porter leurs fruits.

La compétitivité du territoire drouais, c'est aussi de pouvoir proposer des aides fiscales et financières intéressantes (ZFU, zonage AFR, PAT, Crédit d'impôts TP)

Dreux Agglomération s'est également dotée d'un outil d'intervention pour favoriser le développement économique en créant une SEM "ad hoc", la SEMCADD qui a pour mission de favoriser le développement économique et de participer à la requalification urbaine de l'agglomération drouaise.

- **Les zones d'activité de Vernouillet**

La commune accueille trois zones d'activités.

Deux zones sont d'intérêt communautaire : la ZI Porte Sud et la ZI des Vauvettes. Ces deux zones sont situées sur le Plateau Sud-Est de la ville.

La ZI des Corvées, située sur le Plateau Nord-Ouest, est quant à elle d'intérêt communal.

Dénomination	Superficie totale	Superficie occupée	Superficie disponible	Réserve foncière	Taux d'occupation
Porte Sud	91,0 ha	42,1 ha	18,2	30,7	69,80 %
Vauvettes	20,7 ha	19,5 ha	1,2	0	94,20 %
Corvées	55,3 ha	39 ha	1,3	15,0	96,80 %
TOTAL	167 ha	100,6 ha	20,7 ha	45,7 ha	83 %

Source : CAAdD Pôle développement économique - 2011

Le Parc d'Activités Porte Sud représente la plus grande capacité d'accueil de l'agglomération drouaise, avec plus de 50 ha de réserve foncière. Cette zone est desservie

de façon satisfaisante par la RN154 (vers Chartres), et est l'une des plus attractives de l'agglomération avec la zone des Livraindières située au nord de Dreux. Elle est dédiée en priorité à l'accueil d'entreprises pharmaceutiques et bénéficie d'un traitement paysager et architectural de qualité.

Le nord de la zone accueille des activités anciennes et nécessite une requalification. Le sud accueille 8 villas d'entreprises (ateliers + bureaux) et contribue au renouvellement de l'offre de locaux d'activités sur le bassin drouais. Aujourd'hui près de 80% de la surface aménagée est occupée ou réservée.

Un projet d'extension de cette zone, cohérent avec le projet à long terme envisagé lors de la création de la ZAC, est prévu pour répondre au manque de foncier et d'immobilier d'entreprise sur l'agglomération.

La zone industrielle des Vauvettes jouxte la zone de la Tisonnière (Garnay). Situées le long de la RD 928, ces zones sont anciennes et peu lisibles. Elles se sont développées au gré des opportunités foncières sans aucun schéma d'aménagement cohérent, et sont aujourd'hui peu attractives et fonctionnelles.

La zone des Vauvettes accueille 9 entreprises, essentiellement des activités de mécanique et de métallurgie. Deux friches industrielles couvrent par ailleurs plus de la moitié de la zone (10,6 ha) et contribuent à sa dévalorisation.

Pour répondre à ces dysfonctionnements, un projet de réunification et d'extension des deux zones est en cours. L'objectif est de constituer un grand parc d'activités qualitatif, et pour cela, des actions de désenclavement et de requalification des espaces publics seront entreprises ; les projets sont en cours.

La zone industrielle des Corvées accueille des PME artisanales et industrielles et fonctionne plutôt bien. Un travail de requalification est cependant nécessaire pour mieux adapter la zone à son environnement direct (pavillons). Un projet d'extension à vocation artisanale et à forte qualité environnementale pourrait être envisagé.

- **Un tissu commercial équilibré**

Le tissu commercial de l'agglomération s'articule autour de trois pôles principaux : la zone commerciale des Coralines (au nord de la RN12), le centre-ville de Dreux, et la zone commerciale Plein Sud à Vernouillet, située au nord du parc d'activités Porte Sud.

L'agglomération est confrontée à la concurrence de pôles commerciaux voisins (Chartres, région parisienne) et a mis en place en 2005 une politique de développement commercial pour tenter de maintenir l'attractivité de ses principaux pôles (étude réalisée en 2005 par Cercia).

La zone Plein Sud est la plus ancienne de l'agglomération. Elle accueille 28 grandes et moyennes surfaces pour un chiffre d'affaire annuel de 67,5 millions d'euros en 2004 (27% des parts de marché de la CAAD). Ce pôle est notamment spécialisé sur la thématique automobile, 9 concessions y étant implantées.

Cette zone apparaît aujourd'hui vieillissante et doit être consolidée pour garder son attractivité. La requalification fonctionnelle, paysagère et architecturale est donc prévue. Les données de l'étude de programmation et de définition d'un projet sont prises en compte dans le cadre du PLU notamment dans le cadre de la requalification de certains secteurs sur la Route de Chartres.

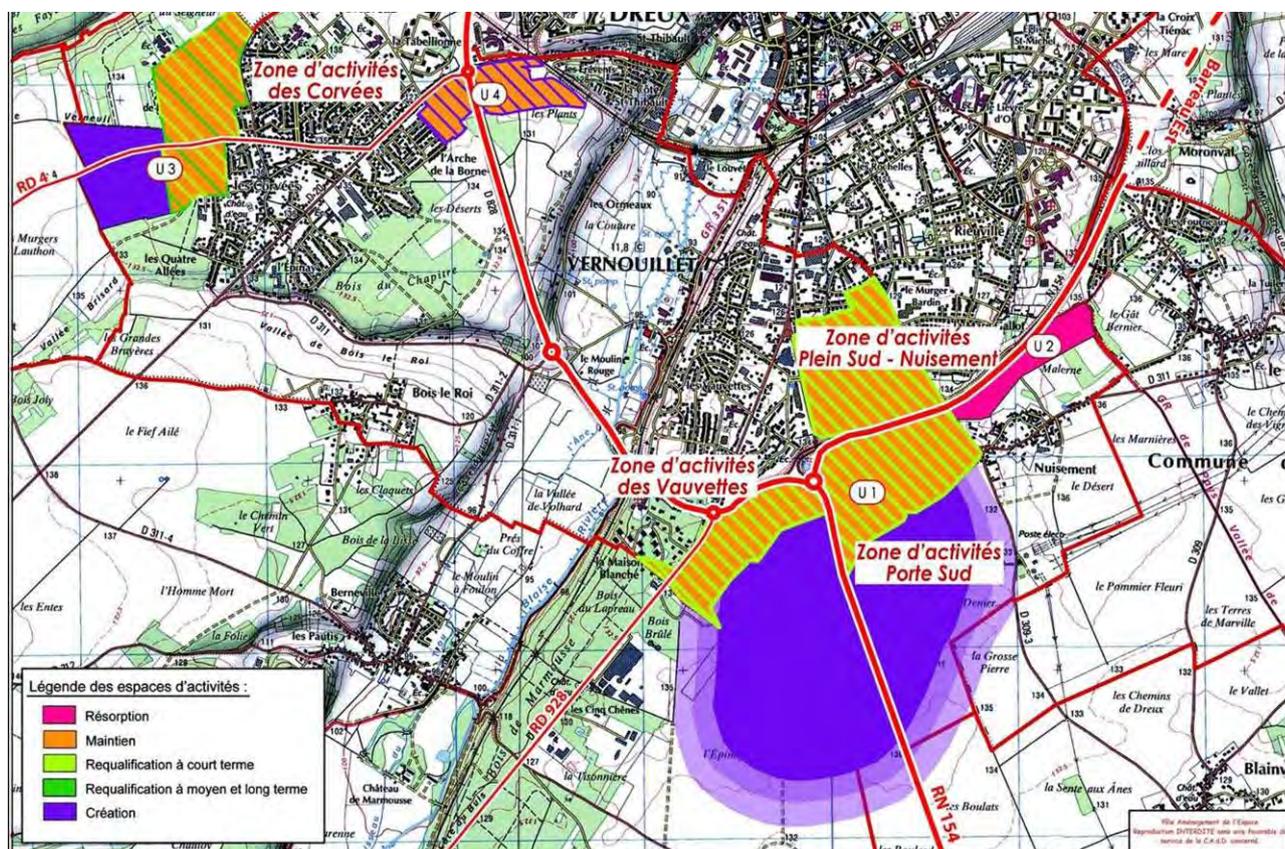
Offre commerciale sur la zone Plein Sud

Alimentaire	14,2 %
Automobile	27,6 %
Culture – loisirs	11,4 %
Equipement de la maison	29 %
Equipement de la personne	11,4 %
Autres / Divers	6,4 %

Source : SCOT – à partir de l'étude CERCIA - 2005

En complément de la zone structurante Plein Sud, la commune accueille un **pôle commercial de proximité sur le Plateau des Corvées**. Cette zone est située à l'intersection de la Cité de la Tabellionne, du secteur pavillonnaire des Corvées et du nouveau quartier Bois du Chapitre, et joue un rôle important pour l'ensemble de ce secteur. Elle a été requalifiée récemment avec le soutien financier du FISAC dans le cadre du programme « CENTRE 2000 ».

**Schéma des espaces d'activités de l'agglomération drouaise
Zoom sur la commune de Vernouillet (CAAd – 2007)**



Sources

Programme Local de l'Habitat de l'agglomération drouaise 2007-2012 (Codra - Février 2006)

Modificatif du Programme Local de l'Habitat, mars 2011.

Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération drouaise 2007-2017 (Citadia Conseil - Mai 2008)

Diagnostic territorial de la ville de Vernouillet (Compas – UNCCAS - Novembre 2007)

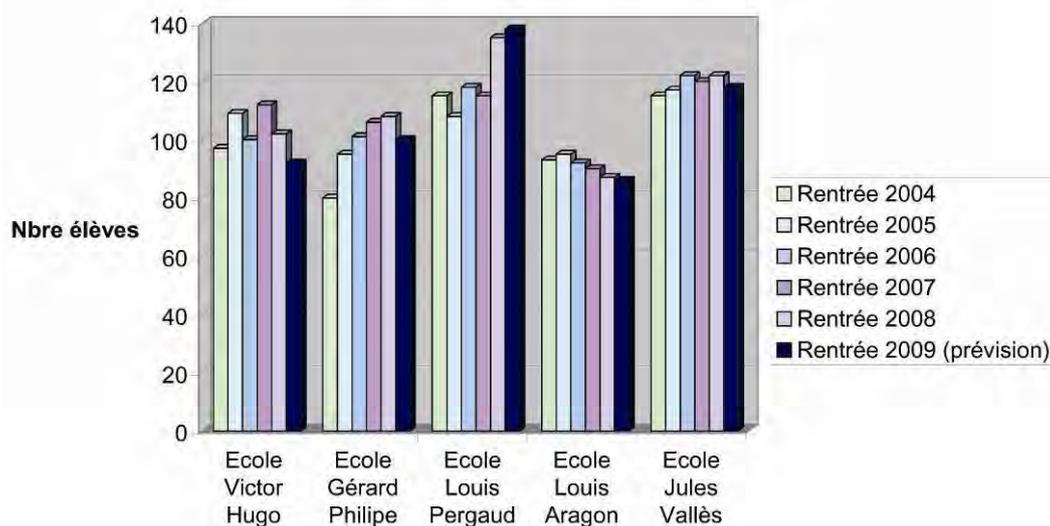
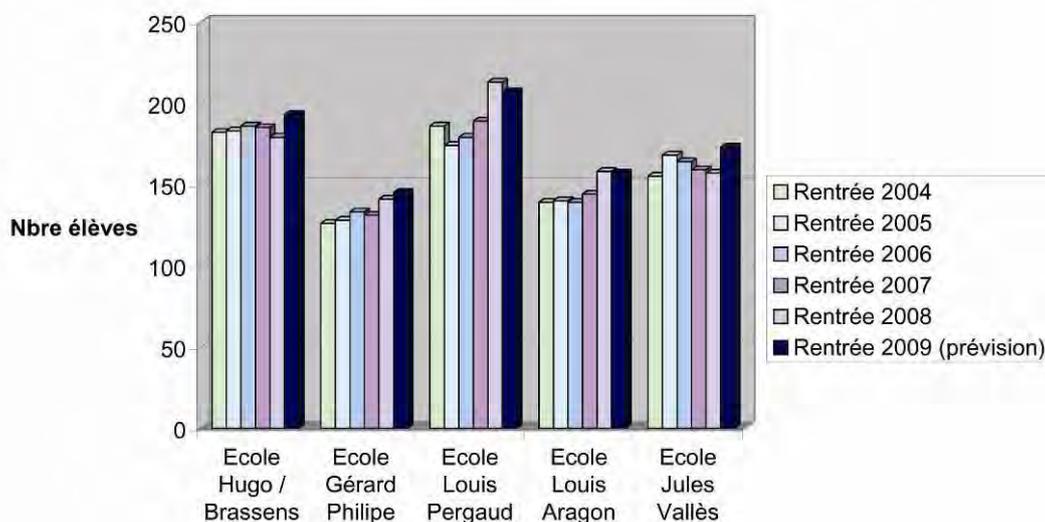
Recensement INSEE 1999

Résultats du recensement INSEE au 1^{er} juillet 2005

Projections démographiques à horizon 2030 (base de données COMETE)

Annexe : Evolution des effectifs scolaires de 2004 à 2009

Année scolaire	Ecoles maternelles		Ecoles élémentaires		TOTAL	
	Effectifs	Variation rentrée précédente	Effectifs	Variation rentrée précédente	Effectifs	Variation rentrée précédente
Rentrée 2004	500		788		1 288	
Rentrée 2005	524	4,80 %	793	0,63 %	1 317	2,25 %
Rentrée 2006	533	1,72 %	801	1,01 %	1 334	1,29 %
Rentrée 2007	543	1,88 %	808	0,87 %	1 351	1,27 %
Rentrée 2008	554	2,03 %	848	4,95 %	1 402	3,77 %
Janvier 2009	550		838		1 388	
Rentrée 2009 (prévision)	534	-3,61 %	875	3,18 %	1 409	0,50 %

Evolution des effectifs de maternelle par école

Evolution des effectifs d'élémentaire par école


***III DISPOSITIONS DU P.L.U. METTANT EN ŒUVRE LES
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME***

III - 1. Justification des choix retenus pour établir le P.A.D.D.

Les orientations générales

Les grands constats issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement qui fondent le projet d'aménagement et de développement durables sont :

- Un patrimoine naturel et des paysages attractifs à prendre en compte dans la réflexion sur l'évolution de la ville
- L'unité communale à affirmer dans le devenir du pôle administratif et de la vallée de la Blaise, dans les relations entre les quartiers
- L'ouverture de nouveaux espaces pour l'habitat à poursuivre pour le maintien du niveau de population
- La redynamisation et le développement nécessaire des zones d'activités pour la reconversion du tissu économique

Le PADD s'articule autour de trois grandes orientations :

I. Répondre aux besoins en matière de logements et assurer un dynamisme démographique

II. Redynamiser certains sites d'activités existants et permettre l'implantation de nouvelles activités économiques afin d'accroître l'offre d'emploi

III. Consolider la structure de la ville et l'embellir

Ainsi Vernouillet doit poursuivre son développement et le renouvellement urbain qui y est lié, en cohérence avec les perspectives d'évolution de l'agglomération Drouaise,

dans une démarche d'aménagement durable du territoire,

- En développant une ville compacte
- En favorisant la mixité urbaine et sociale
- En renforçant les services à la population
- En contribuant à l'amélioration des déplacements
- En préservant les ressources naturelles, les paysages et la biodiversité
- En contribuant à la réduction des consommations d'énergies

et ainsi renforcer son attractivité et celle du territoire de l'agglomération Drouaise.

Ainsi trois grandes orientations visent à permettre la poursuite du développement et du renouvellement urbain de Vernouillet pour une ville plus solidaire, plus active et plus harmonieuse en cohérence avec les perspectives d'évolution de l'agglomération Drouaise :

I. Répondre aux besoins en matière de logements et assurer un dynamisme démographique

Prenant en compte les objectifs du PLH (Programme Local de l'Habitat), le rythme de construction de logements constaté sur la période 2005-2010 devra être maintenu sur le long terme pour accueillir les nouveaux habitants, tout en satisfaisant les besoins liés au desserrement des ménages. Cela implique donc de poursuivre un effort de construction important par la mise en œuvre de programmes de logements neufs et de réhabilitation de logements assurant une croissance démographique modérée et préservant la diversité de l'offre et la mixité sociale.

II. Redynamiser certains sites d'activités existants et permettre l'implantation de nouvelles activités économiques afin d'accroître l'offre d'emploi

Dans le contexte du département, le bassin d'emploi Drouais est particulièrement affecté par le phénomène de désindustrialisation et il en découle un taux de chômage élevé sur Dreux et Vernouillet. L'objectif d'une reconversion progressive du tissu économique Drouais se traduit sur Vernouillet par la mise en œuvre d'une politique permettant le développement de l'offre foncière (sites des Corvées et de Porte Sud), la requalification de certains sites (ZI des Vauvettes, parc d'activités Porte Sud dans sa partie nord, ZI des Corvées en partie, parc d'activités commerciales Plein Sud).

La production agricole, en tant qu'elle assure les ressources pour l'alimentation humaine et animale, est pérennisée par la limitation de la consommation des terres agricoles et la préservation de bonnes conditions d'exploitation.

III. Consolider la structure de la ville et l'embellir

La réalisation de ces programmes de développement et de renouvellement urbain doit permettre de renforcer les qualités architecturales, urbaines et paysagères de Vernouillet : l'aménagement du territoire doit donc tendre à plus d'unité, notamment au travers du renforcement du pôle administratif central dans la vallée de la Blaise, à la consolidation de la structure urbaine (relations inter quartiers, marquage de grands axes...) et à la valorisation des paysages urbains et de l'espace public (dans le tissu ancien des hameaux, les nouveaux quartiers ou opérations de réhabilitation, les grands parcours urbains....).

Mais Vernouillet entend inscrire ce programme dans une démarche affirmée de développement durable qui prenne en compte les différentes dimensions urbaines, socioéconomiques et environnementales de l'aménagement. Les objectifs suivants traduisent cette volonté :

Développer une ville compacte et plus unitaire, afin de limiter la consommation des espaces naturels et des terres agricoles en localisant les programmes d'aménagement « en creux » dans le territoire urbanisé de l'agglomération ou en reconquête de friches. Les partis d'aménagement des espaces de développement au Sud pour l'accueil d'activités économiques (Porte Sud) devront prendre en compte le principe d'une gestion économe de l'espace.

Favoriser la mixité urbaine, afin de poursuivre la structuration et l'animation de la vie des quartiers par une programmation urbaine qui favorise la mixité des fonctions de l'habitat, de l'activité (commerciale notamment) et d'équipements, ce qui par ailleurs contribue à limiter les déplacements en voiture particulière. Une meilleure répartition des programmes de logements sociaux sur le territoire contribuera à pérenniser **la mixité sociale**.

Renforcer les services à la population, afin d'améliorer la qualité de vie au quotidien en rapprochant les services de la population et développer le lien social entre les quartiers. Le rôle des grands équipements (Atelier à spectacle, piscine) s'apprécie également à l'échelle intercommunale.

Contribuer à l'amélioration des déplacements, afin d'accroître la sécurité sur les parcours et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PAVE du 18 juin 2009), et d'une manière générale afin de faciliter l'accessibilité aux lieux de travail, aux équipements et aux services, aux lieux de loisirs et de promenades. Mais l'objectif est bien de diminuer l'utilisation de la voiture particulière par le développement des transports collectifs et le rapprochement entre lieux de résidence et lieux de travail notamment pour diminuer les nuisances et lutter contre le changement climatique.

Préserver les ressources naturelles, les paysages et la biodiversité, afin de pérenniser les sources d'alimentation pour l'homme et l'animal (eau potable dans la vallée de la Blaise, produits agricoles) et autres usages (biomasse), l'agrément des composantes paysagères et l'identité qui s'en dégage et les grands équilibres environnementaux d'échelle locale et régionale voire nationale (continuités écologiques des boisements de l'Arc vert, de la vallée de la Blaise).

Contribuer à la réduction des consommations d'énergies, afin de lutter contre le changement climatique en promouvant les énergies renouvelables et en prenant en compte les objectifs de performances énergétiques et environnementales.

III - 2. Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

III-2.1. Le PADD et la délimitation des zones

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire Vernoliteain doit permettre de poursuivre le développement et le renouvellement urbain qui y est lié, en cohérence avec les perspectives d'évolution de l'agglomération Drouaise car il s'agit de

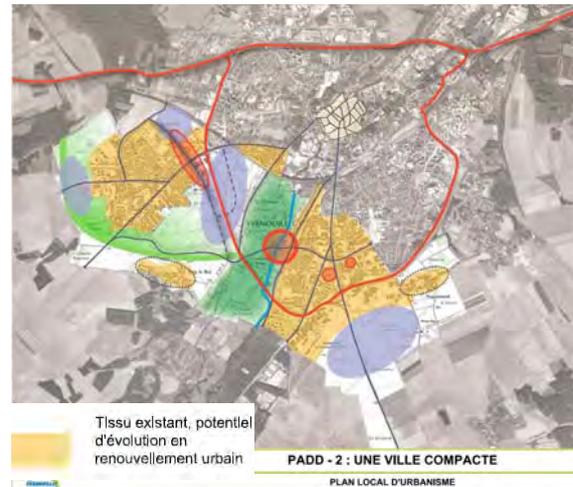
- **Répondre aux besoins en matière de logements**
- **Redynamiser certains sites d'activités existants et permettre l'implantation de nouvelles activités économiques afin d'accroître l'offre d'emploi**
- **Consolider la structure de la ville et l'embellir**

dans une démarche d'aménagement durable du territoire,

- **en favorisant la mixité urbaine et sociale,**
- **en préservant les ressources naturelles, les paysages et la biodiversité.**

- **Répondre aux besoins en matière de logements**

Dans le renouvellement urbain



Le renouvellement urbain dans le cadre des grandes opérations d'ensemble sur les quartiers d'habitat s'inscrit dans la vocation de la **zone UBa** qui correspond aux tissus des quartiers d'habitat collectif et d'équipements dans lesquels la volumétrie existante permet des hauteurs assez importantes. Elle englobe les quartiers des Vauvettes (sur le plateau à l'Ouest) et de la Tabellionne sur le plateau au Nord-Ouest. Le quartier de la Maison Blanche (sur le plateau au Sud-Ouest) qui présente des caractéristiques morphologiques semblables est également versé en zone UBa.



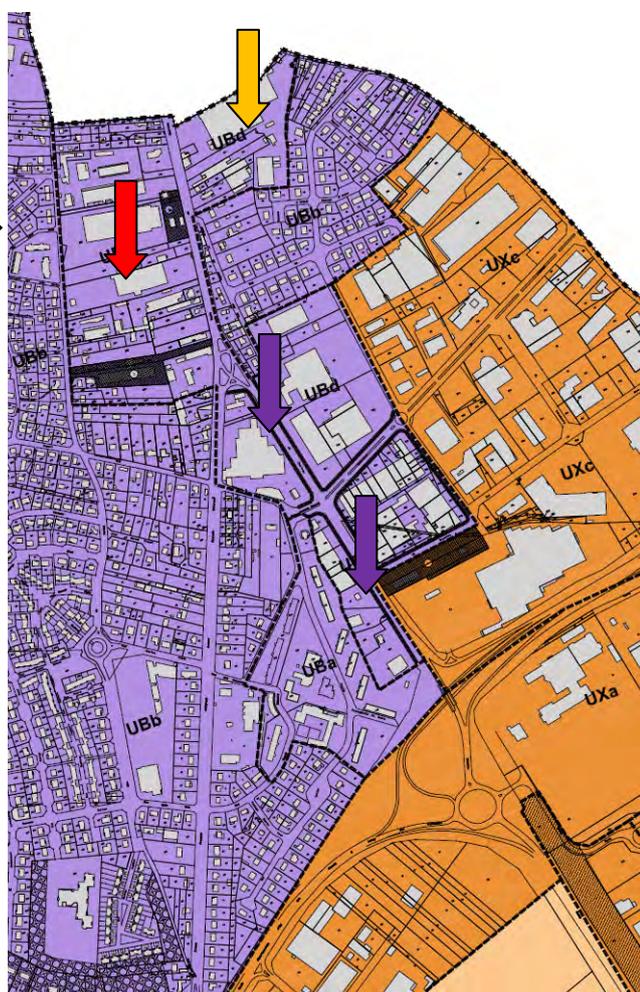
Le renouvellement urbain sous forme de petites opérations d'ensemble et de constructions nouvelles dans les espaces libres ou de réhabilitation de constructions existantes s'inscrit dans la **zone UA** (noyaux anciens des hameaux -Les Corvées, Bois le Roi, Nuisement-), mais plus largement dans la **zone UBb** qui couvre le vaste tissu des quartiers à dominante d'habitat individuel et d'équipements sur l'ensemble de la commune (les Corvées, les Vauvettes, extension des noyaux anciens des hameaux...).

- **Répondre aux besoins en matière de logements (suite)**

Dans le renouvellement urbain (suite)

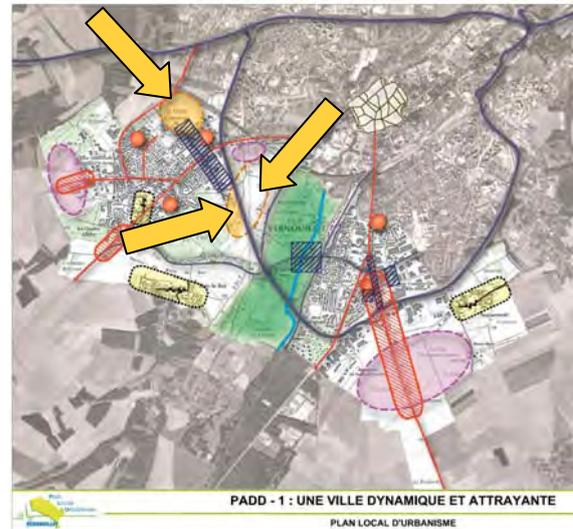
Le renouvellement urbain dans la zone UBd pour mettre en œuvre les objectifs :

- à court terme, de reconquête d'une friche industrielle (Opération Marceau-Chartres dit « site Comasec ») pour la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation dominante de logements, 
- à moyen-long terme, de requalification de l'îlot de l'Atelier à spectacle pour y favoriser la mutation du tissu vers une vocation à dominante d'habitat et la valorisation de l'Atelier à spectacle, 
- à moyen-long terme de requalification du tissu en entrée de ville de part et d'autre de la Route de Chartres et qui s'inscrit dans le projet de requalification de l'ensemble de la zone Plein Sud, pour y favoriser la mutation du tissu vers une vocation mixte habitat-activités commerciales de proximité 



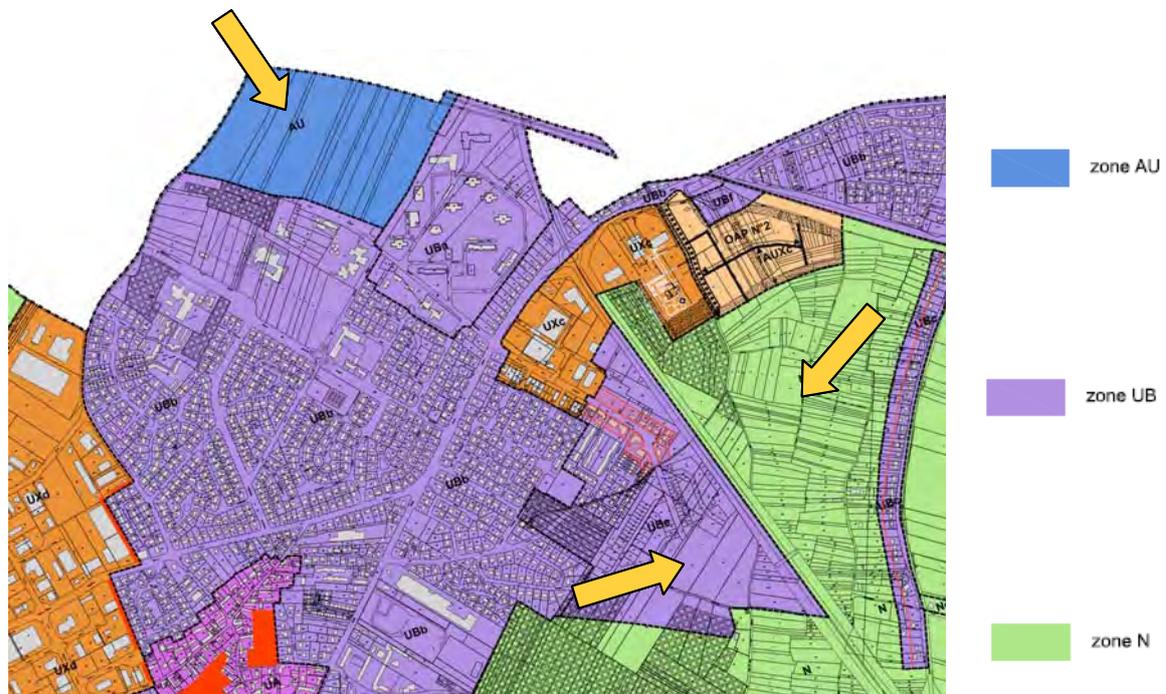
- **Répondre aux besoins en matière de logements (suite)**

Dans les espaces de développement



La zone UBe correspond au développement de l'habitat en cours sur le plateau Ouest, dans la poursuite de la réalisation de la ZAC du Bois du Chapitre.

A l'échéance du PLU, le développement est projeté sur le plateau Nord-Ouest, en continuité du quartier de la Tabellionne vers le Nord-Ouest (lieudit « Les Longs Réages ») avec la zone AU (son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU).

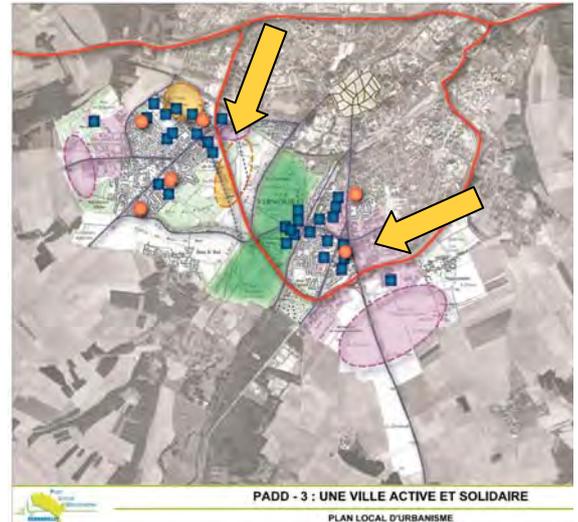


A long terme, le développement pourrait concerner les terrains à l'est de la rocade (lieu dit « Les Plants ») : ne s'inscrivant pas dans le calendrier du présent PLU les terrains correspondants sont versés en zone N (zone naturelle).

- **Poursuivre la reconversion du tissu économique**

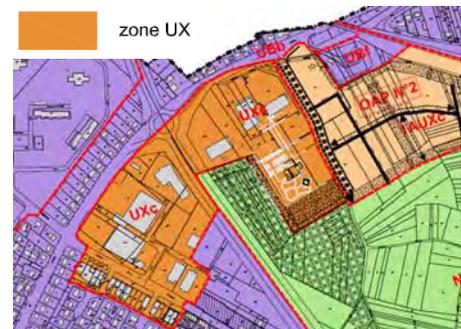
Il s'agit de valoriser les vocations des différents sites d'activités existants en y affirmant des vocations en rapport avec les spécificités de leur situation, de leur desserte et de leur capacité d'évolution notamment.

Valoriser l'attractivité de certains sites d'activités à dominante commerciale

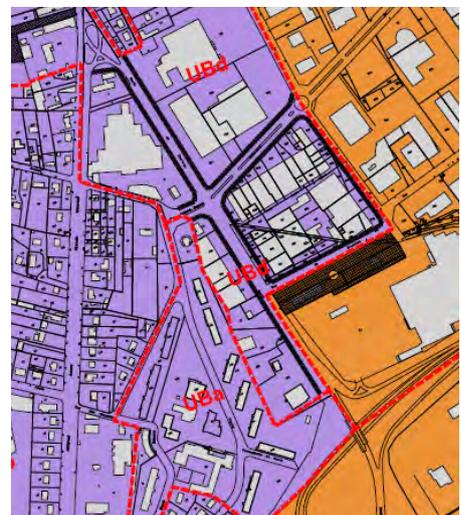


Ainsi, la vocation d'accueil d'activités commerciales s'affirme dans :

. **la zone UXc**, qui englobe les sites des Corvées (Centre commercial) et Bonsecours sur le plateau Nord-Ouest et de Plein Sud sur le plateau Est, dans lesquelles il s'agit d'affirmer la vocation d'accueil d'activités commerciales dont la zone de chalandise s'étend à l'échelle du quartier, de la commune et de l'agglomération.

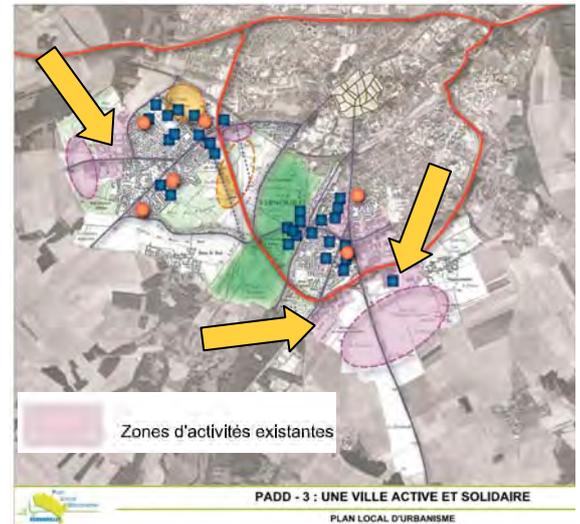


. **la zone UBd**, avec le renouvellement urbain projeté dans le secteur Plein Sud en entrée de ville qui vise à requalifier le tissu urbain de part et d'autre de la Route de Chartres en favorisant la mixité habitat-activités commerciales de proximité



- **Poursuivre la reconversion du tissu économique (suite)**

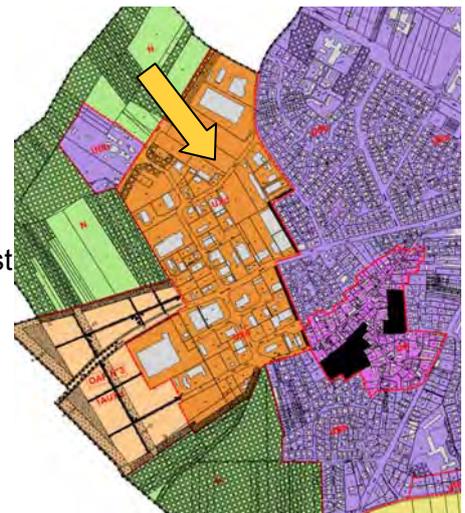
Valoriser certains sites d'activités à dominante industrielle et artisanale



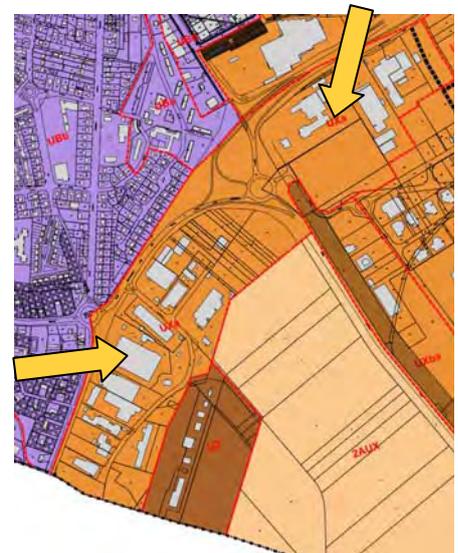
Ainsi la vocation d'accueil d'activités industrielles et artisanales s'affirme dans

la zone UXd, qui englobe le site des Corvées (plateau ouest) et dont la vocation artisanale et industrielle est dominante,

 zone UX

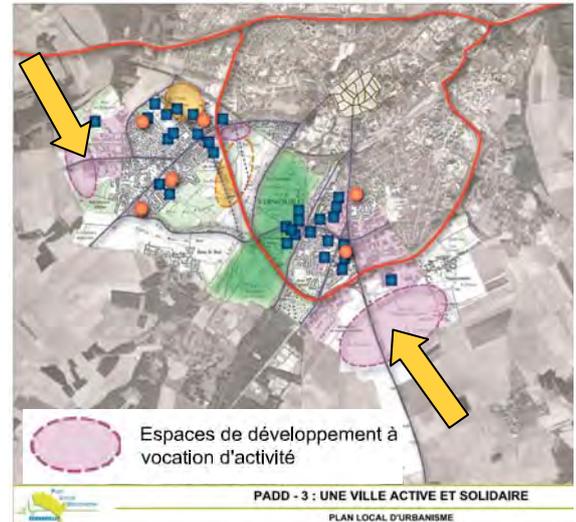


Tandis que la zone UXa, qui correspond aux sites des Vauvettes et de Porte Sud, garde sa vocation mixte d'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

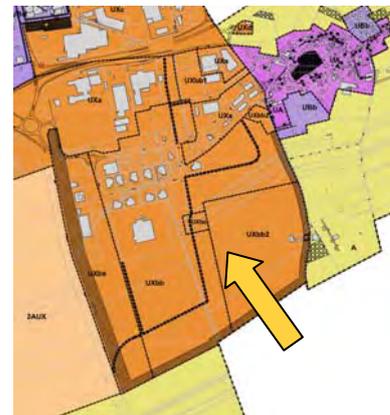


- **Poursuivre la reconversion du tissu économique (suite)**

. en permettant l'implantation de nouvelles activités dans des espaces de développement en continuité des sites d'activités existants



. en cours, en continuité du site Porte Sud (plateau Sud-Est), la zone UXb recouvre un vaste espace de développement à vocation industrielle qui affirme l'intérêt stratégique à l'échelle communautaire du développement d'activités sur cette partie du territoire.

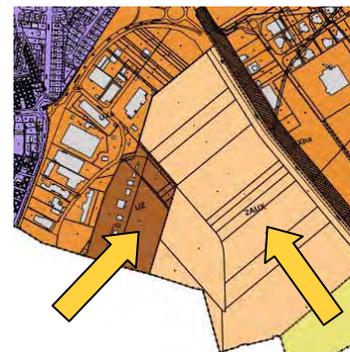


. à court terme, la zone 1AUXd permet le développement de la vocation industrielle du site des Corvées. De même pour la zone 1AUXc qui permet le développement de la vocation commerciale du site Bonsecours



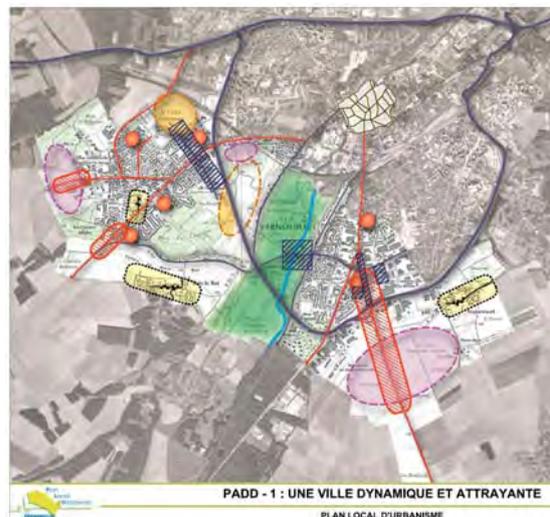
. à plus long terme, la zone 2AUX s'inscrit dans le processus de développement d'activités sur cette partie du territoire.

Située dans cette partie du territoire dédiée aux activités, la zone UZ pérennise les activités de l'aérodrome de Vernouillet.

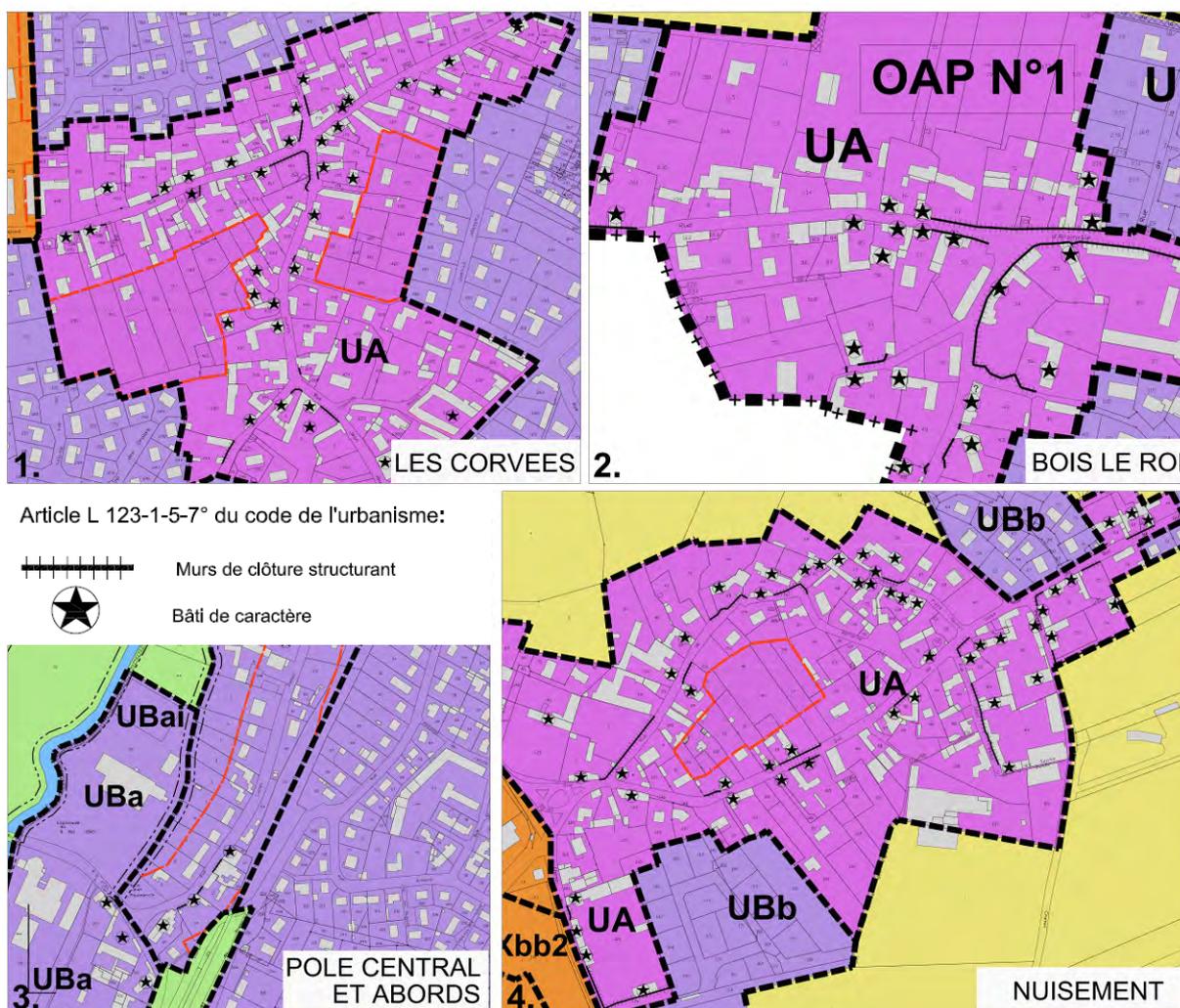


● Consolider la structure de la ville et l'embellir

Outre les opérations de requalification des quartiers d'habitat collectif précédemment évoquées dans la zone UBa et les projets dans le cadre du renouvellement urbain en zone UBd qui vont notamment participer à la consolidation et à l'embellissement de la ville dans le parcours d'entrée par la Route de Chartres, la réflexion en cours sur la valorisation du pôle administratif central (mairie et autres équipements communaux) concourt à la poursuite de la politique d'aménagement visant à rechercher l'unité de la ville. Ainsi pour permettre l'amélioration des relations interquartiers des emplacements réservés sont inscrits au plan pour accompagner la restructuration à terme de l'îlot de l'Atelier à spectacle.



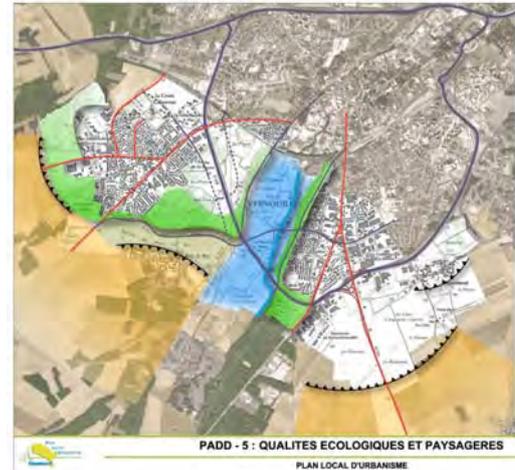
Mais c'est également dans la mise en place de mesures de protection et de valorisation du patrimoine rural dans les hameaux que se consolide la structure urbaine de Vernouillet.



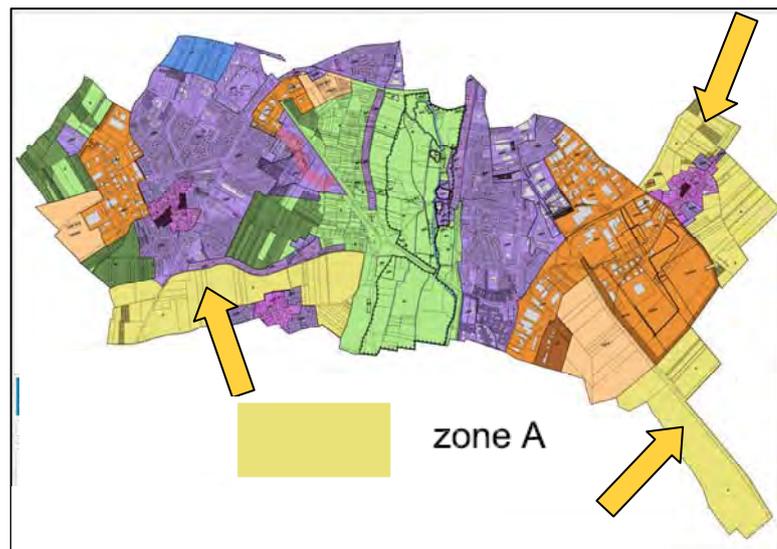
- **Préserver les ressources naturelles, les paysages et la biodiversité**

Les zones N et A traduisent cette grande orientation.

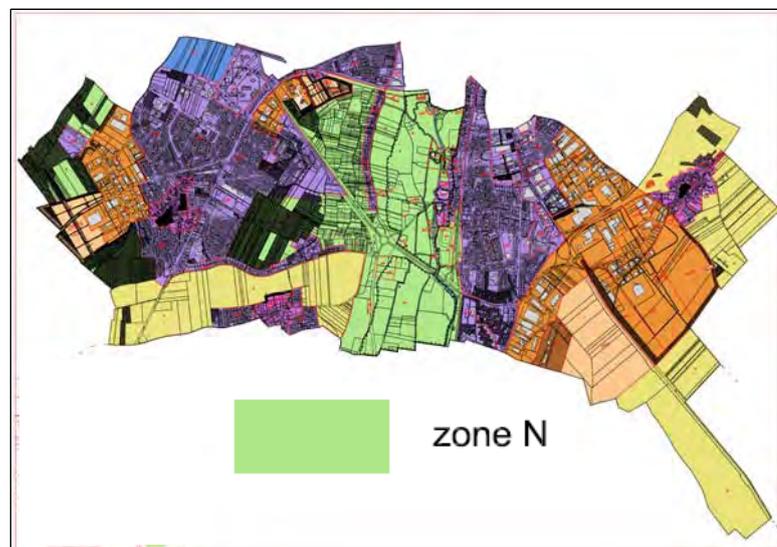
La vallée sèche, la vallée de la Blaise et ses milieux humides, les boisements de « l'arc vert » qui constituent des continuités écologiques (protégées au titre des ZNIEFF) et les espaces agricoles sont versés en zone N ou A.



Les espaces agricoles



Les espaces naturels



III-2.2 Le règlement

III-2.2.1 La zone urbaine

PRESENTATION DE LA ZONE UA

La zone UA correspond aux noyaux anciens des Corvées et des hameaux de Bois le Roi et de Nuisement.

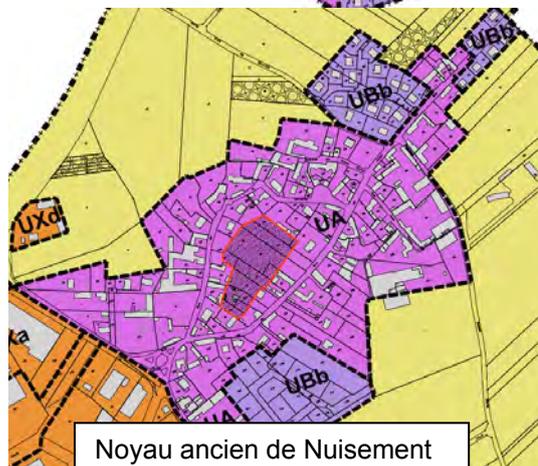
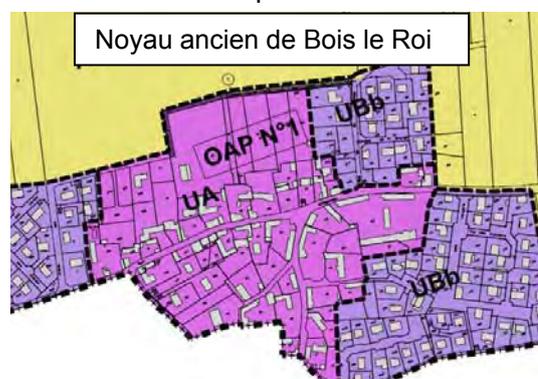
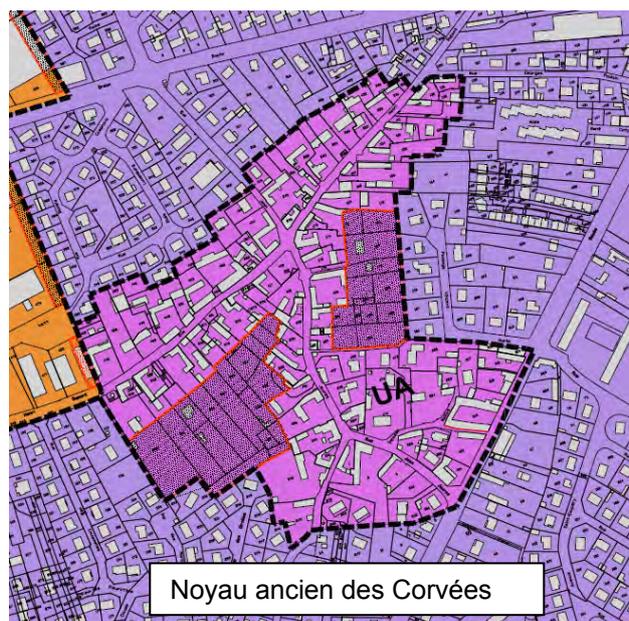
Si ces entités présentent une vocation résidentielle dominante, il convient d'y favoriser la mixité fonctionnelle qui met en relation de proximité les services et l'habitat.

Le paysage urbain du tissu ancien, emblématique de la dimension patrimoniale du bâti rural, se caractérise par une forte emprise des constructions, des implantations à l'alignement et en limites séparatives constitutives de fronts bâtis qui structurent le paysage des voies.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant.

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) N°3.1. Secteur Bois le Roi présente les orientations d'aménagement principales de la zone UA dans le hameau de Bois le Roi.

Le règlement vise donc à pérenniser l'ambiance caractéristique de ces entités en préservant les valeurs patrimoniales qui s'y attachent tout en permettant une adaptation aux évolutions des modes de vie.



Le règlement

Les articles UA1 et UA 2 :

Afin d'inciter à la consolidation voire au développement d'un tissu urbain qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées recouvrent l'habitat, les équipements ainsi que les commerces, les bureaux, l'artisanat et l'hébergement hôtelier.

L'article UA 3 :

Il vise à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.

Il est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3.1. (secteur Bois Le Roi).

L'article UA 4 :

Les zones U sont desservies par le réseau d'eau potable et le réseau d'assainissement, les constructions doivent s'y raccorder. Le traitement des eaux pluviales doit privilégier des techniques alternatives aux réseaux conformément au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération.

La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soient prévus des emplacements pour stocker les récipients, afin d'éviter que ceux-ci ne soient laissés sur les voies. Des modalités spécifiques s'appliquent en fonction du nombre de logement.

L'article UA 5 :

Il est sans objet. Il n'y a pas lieu de fixer une superficie minimale de terrain constructible au regard de contraintes dues à un assainissement non collectif ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

L'article UA 6 :

Afin de préserver les caractéristiques du paysage de la rue dans les parties anciennes et permettre une densification du tissu, l'article 6 oblige à l'implantation des constructions en bordure des voies. Il vise à maintenir la matérialisation de l'alignement soit par des constructions, soit par des murs de clôture.

Une « zone inconstructible » a été instaurée afin de préserver les fonds de parcelle et cœur d'îlot. Il s'agit aussi d'éviter des constructions en deuxième rang desservies seulement par des appendices d'accès peu propices à la constitution d'un tissu urbain de qualité.

L'article UA 7 :

Afin de préserver les caractéristiques du paysage de la rue dans les parties anciennes et permettre une densification du tissu l'article 7 incite à l'implantation des constructions en limite séparative.

Mais l'implantation des constructions en retrait des limites est possible sur des parcelles qui dépassent une largeur de façade sur la voie de 18 m.

L'article UA 8 et 9:

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ni d'emprise au sol des constructions afin de pérenniser la densité du tissu.

L'article UA 10 :

Les hauteurs maximales des constructions sont déterminées en fonction des hauteurs constatées dans le secteur. Celle-ci est fixée à 8 mètres.

Dans le cas d'une construction existante d'une hauteur au faîtage supérieure à 8 mètres, son extension pourra atteindre la même hauteur que le bâtiment existant afin de préserver une harmonie architecturale.

L'article UA 11 :

L'article 11 contient un certain nombre de dispositions qui visent à inciter à une bonne qualité architecturale en accord avec le caractère du bâti rural. Les clôtures ayant un impact très fort sur la constitution du paysage de la rue, l'aspect des clôtures est réglementé en limitant le nombre de type de clôtures afin d'assurer une certaine homogénéité.

Les règles concernant les toitures peuvent être amendées pour un projet d'architecture contemporaine ou bioclimatique notamment pour permettre l'intégration de panneaux solaires et une conception privilégiant l'orientation par rapport au soleil.

Des éléments de paysage ont été identifiés au titre de l'article L 123 -1 – 5 – 7° (bâti de caractère, mur de clôture structurant), et doivent être préservés et entretenus.

L'article UA 12 :

Il fixe les exigences en matière de places de stationnement répondant aux différentes vocations autorisées dans la zone.

Afin de favoriser l'usage des cycles, des emplacements réservés au stationnement des vélos sont demandés.

L'article UA 13 :

Afin d'éviter une minéralisation excessive du tissu urbain et de fait une imperméabilisation des sols trop importante, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

L'article UA 14 :

Les règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et par rapport aux constructions sur une même propriété définissent un gabarit. Le COS complète ces dispositions pour gérer la densité en cohérence avec le tissu existant.

PRESENTATION DE LA ZONE UB

Ces zones correspondent aux quartiers d'habitat collectif et individuel, aux pôles qui structurent la centralité de ces quartiers et dans lesquels on trouve également des équipements collectifs, de l'artisanat et des commerces.

Il s'agit d'y maintenir voire d'y renforcer une certaine densité, d'y consolider voire d'y inscrire la mixité fonctionnelle et sociale dans la poursuite du développement et du renouvellement urbain.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant.

. **La zone UBa** qui correspond aux tissus des quartiers d'habitat collectif et d'équipements dans lesquels la volumétrie existante permet des hauteurs assez importantes.

. **La zone UBb** englobe les tissus des quartiers à dominante d'habitat individuel et d'équipements sur l'ensemble de la commune.

. **La zone UBc** englobe un tissu d'habitat à vocation dominante d'habitat individuel installé sur les coteaux au nord de la vallée sèche et de part et d'autre de la vallée de la Blaise. La sensibilité de ces sites y détermine une urbanisation mesurée de manière à ne pas compromettre les qualités paysagères.

. **La zone UBd** correspond à des secteurs de renouvellement urbain de l'entrée sud par la Route de Chartres et plus au nord en limite avec la ville de Dreux.

. **La zone UBe** correspond à la poursuite de l'aménagement des quartiers du Bois du Chapitre sur le plateau Ouest.

. **La zone UBf** englobe l'aire d'accueil des gens du voyage située sur le Plateau Nord-Ouest.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des RD311, RD828 et RD928, telles qu'elles figurent au plan N°6.E en annexe du PLU (nuisances acoustiques de transports terrestres), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de types 2 et 3 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par les décrets n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995 et par les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

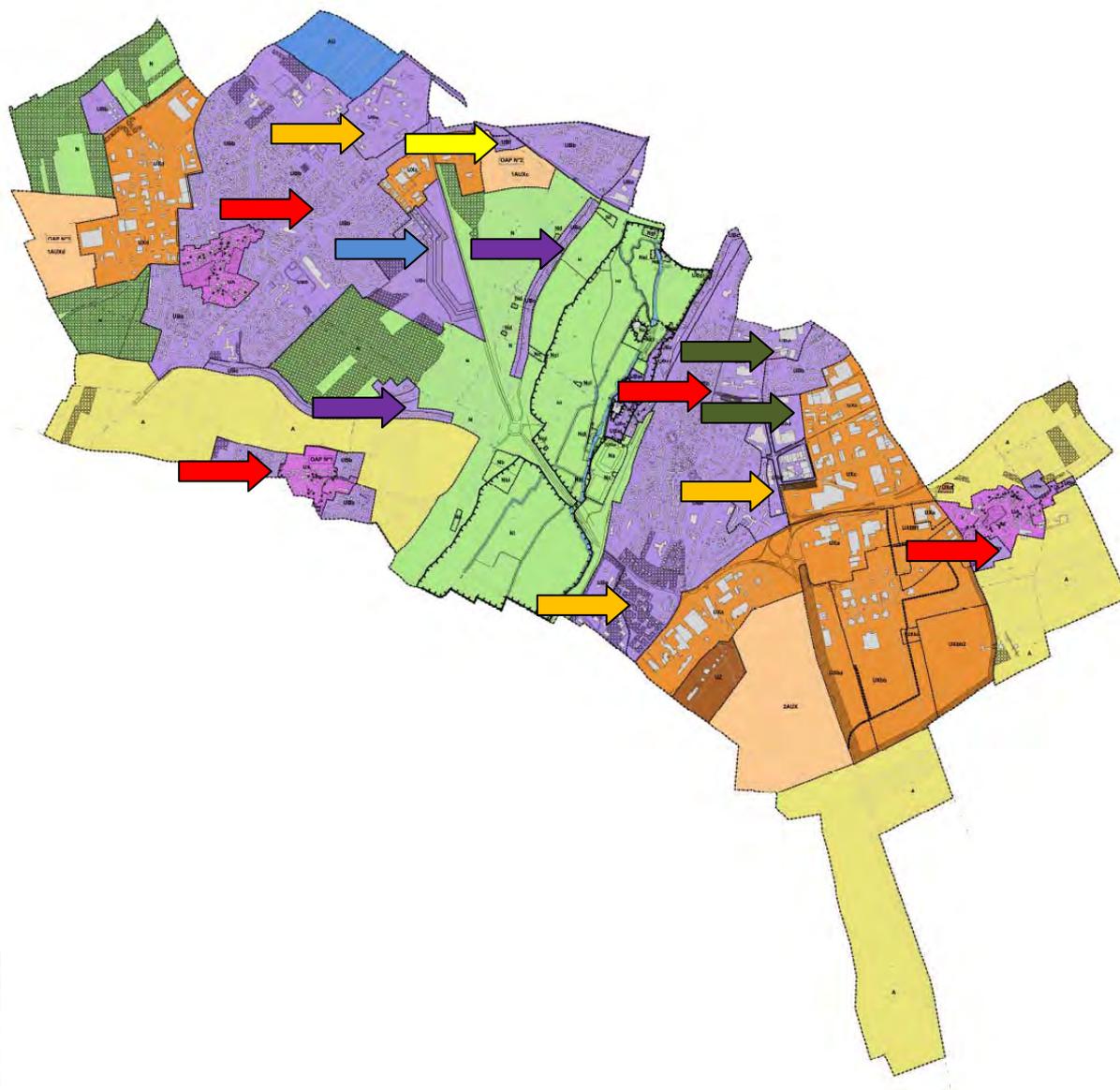
Certaines zones sont concernées par le passage de la voie ferrée.

Les zones repérées avec un indice « i » au plan de zonage sont inondables.

Le règlement prend en compte la diversité des morphologies des tissus existants et assure leur pérennité dans une gestion adaptée aux caractéristiques de l'espace bâti et non bâti (zones UBa, UBb et UBc). Il intègre la poursuite du renouvellement et du développement de la ville en prenant en compte les opérations en cours de réalisation (Bois du Chapitre – zone UBe) et les objectifs de requalification de certains quartiers (site Marceau-Chartres dit terrain « Comasec », îlot de l'Atelier à spectacle, entrée de ville par la Route de Chartres...- zone UBd).

Plan zonage n°4

- . La zone UBa 
- . La zone UBb 
- . La zone UBc 
- . La zone UBd 
- . La zone UBe 
- . La zone UBf 



Le règlement

Les articles UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBf 1 et 2 :

Afin d'inciter à la consolidation voire au développement d'un tissu urbain qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées recouvrent l'habitat, les équipements ainsi que les commerces, les bureaux, l'artisanat et l'hébergement hôtelier.

Dans le secteur UBd est instauré une obligation d'implantation de commerces et services en RDC sur les nouvelles constructions en façade sur certaines voies afin d'inscrire la mixité des fonctions dans le projet urbain de valorisation du parcours sur l'entrée de ville par la Route de Chartres et du tissu aux abords.

Le secteur UBf est réservé à l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

L'article UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBf 3 :

Il vise à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.

L'article UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBf 4 :

Les zones U sont desservies par le réseau d'eau potable et le réseau d'assainissement, les constructions doivent s'y raccorder. Le traitement des eaux pluviales doit privilégier des techniques alternatives aux réseaux conformément au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération.

La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soit prévus des emplacements pour stocker les récipients, afin d'éviter que ceux-ci ne soient laissés sur les voies. Des modalités spécifiques s'appliquent en fonction du nombre de logement.

L'article UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBf 5 :

Il est sans objet. Il n'y a pas lieu de fixer une superficie minimale de terrain constructible au regard de contraintes dues à un assainissement non collectif ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

L'article UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBf 6 :

Dans les zones UBd et UBe, le paysage de la rue ou de l'avenue est qualifié par des dispositions d'implantation des constructions issues de volonté de composition (UBe) ou de consolidation (UBd) du paysage urbain. Pour la zone UBe, le présent règlement reprend celui de la modification du POS intégrant la ZAC du Bois du Chapitre.

La règle pour les zones UBa et UBb s'adapte aux caractéristiques de ces tissus constitués, qui peuvent évoluer en harmonie avec la morphologie existante des quartiers d'habitat collectif ou individuel.

Une « bande de constructibilité » a été instaurée dans la zone UC afin de préserver du « mitage » les fonds de parcelle par des constructions en deuxième rang dans le contexte paysager très sensible des coteaux dans les vallées.

L'article UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBf 7 :

Dans la zone UBa, la règle prend en compte le caractère spécifique de la hauteur des constructions qui nécessite une dimension conséquente en cas d'implantation en retrait.

Dans la zone UBe, le paysage de la rue ou de l'avenue est qualifié par des dispositions d'implantation des constructions issues de volonté de composition d'un paysage urbain structurant. Le présent règlement reprend celui de la modification du POS intégrant la ZAC du Bois du Chapitre.

La règle est plus souple pour les autres zones pour une gestion adaptée au contexte.

L'article UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBf 8 :

Dans la zone UBe, le présent règlement reprend celui de la modification du POS intégrant la ZAC du Bois du Chapitre.

L'article UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBf 9 :

Dans la zone UBc, il s'agit de limiter les constructions afin de conserver le caractère peu dense dans le contexte paysager très sensible des coteaux dans les vallées.

Dans la zone UBd, la règle permet de mettre en œuvre le processus de requalification des tissus concernés (sites Marceau-Chartres dit terrain « Comasec », îlots de l'atelier à spectacle, îlots en entrée de ville de part et d'autre de la Route de Chartres).

L'article UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBf 10 :

Les hauteurs maximales des constructions sont déterminées en fonction des hauteurs constatées dans les secteurs. Celle-ci est fixée à 21 mètres dans les quartiers d'habitat collectif, 12 mètres pour les quartiers d'habitat de petit collectif soit rez-de-chaussée + 1 étage + des combles aménagés ou aménageables, 8 mètres pour les quartiers à dominante d'habitat individuel et dans la zone UBc en relation avec le contexte paysager très sensible des coteaux dans les vallées.

Dans la zone UBe, le présent règlement reprend celui de la modification du POS intégrant la ZAC du Bois du Chapitre.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend afin de préserver une harmonie architecturale.

L'article UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBf 11 :

Des éléments de paysage ont été identifiés au titre de l'article L 123 -1 – 5 – 7° (bâti de caractère, mur de clôture structurant), et doivent être préservés et entretenus.

L'article 11 contient un certain nombre de dispositions qui visent à inciter à une bonne qualité architecturale. Les clôtures ayant un impact très fort sur la constitution du paysage, l'aspect des clôtures est réglementé et adapté aux types de paysage à conforter dans les quartiers.

Les règles concernant les toitures peuvent être amendées pour un projet d'architecture contemporaine ou bioclimatique notamment pour permettre l'intégration de panneaux solaires et une conception privilégiant l'orientation par rapport au soleil.

L'article UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBf 12 :

Il fixe les exigences en matière de places de stationnement répondant aux différentes vocations autorisées dans la zone.

De plus afin de favoriser l'usage des cycles, des emplacements réservés au stationnement des vélos sont demandés.

L'article UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBf 13 :

Le règlement vise à pérenniser la texture végétale des tissus constitués (zone UBa et UBb).

Pour ce qui concerne la zone UBc, pour préserver un tissu aéré en relation avec le contexte paysager très sensible des coteaux dans les vallées, pour contribuer à la biodiversité, le règlement oblige à la préservation d'espace vert de pleine terre, afin de préserver une partie des unités foncières en jardin. L'espace vert de pleine terre est un espace vert de grande qualité qui permet la plantation d'arbres de haute tige se développant sur la durée. De plus il limite l'imperméabilisation des sols et permet de gérer une partie des eaux pluviales tombant sur la parcelle.

L'article UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBf 14 :

Les règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et par rapport aux constructions sur une même propriété définissent un gabarit. Pour les zones UBa, UBb et UBc, le COS complète ces dispositions pour gérer la densité en cohérence avec le tissu existant.

PRESENTATION DE LA ZONE UX

Il s'agit d'ensembles de quartiers d'activités économiques qui se répartissent en deux grands types :

- . Les espaces d'activités d'intérêt local en ce qu'ils répondent principalement aux besoins des entreprises locales. Il s'agit des sites des Corvées (ZA à l'Ouest et Centre commercial des Corvées) et ZA Bonsecours (plateau Nord-Ouest).

- . Les espaces d'activités d'intérêt stratégique en ce qu'ils répondent aux besoins de développement des grandes entreprises locales et/ou à l'accueil d'entreprises extérieures. Il s'agit des espaces d'activités situés sur le plateau Ouest (Vauvettes, Porte Sud et Plein Sud).

- . **La zone UXa**, correspond au site des Vauvettes et de Porte Sud (plateau Ouest),

- . **La zone UXb**, en cours de réalisation, recouvre un vaste espace de développement sur le plateau Sud-Est, en continuité de la zone de l'aérodrome et des zones d'activités existantes de Porte Sud et des Vauvettes. Cette opération d'ensemble est destinée à développer le tissu d'activités économiques d'intérêt communautaire en s'appuyant notamment sur la desserte routière à partir de la RN154. Elle s'organise en 3 secteurs :

- . Un secteur **UXba**, situé le long de la RN 154, correspond à la partie la plus visible de l'opération et doté de règles d'implantations spécifiques, afin de garantir une entrée d'agglomération de qualité le long de cet axe de pénétration, en conformité avec la « loi Barnier » sur les entrées de ville.

- . Un secteur **UXbb**, correspond aux terrains standards de l'opération lui-même divisé en :

- un sous-secteur **UXbb1** qui correspond aux terrains non encore urbanisés du lotissement industriel de Nuisement compris dans la ZAC, et permettant de tenir compte de la spécificité du découpage foncier préexistant et des possibilités de constructions qui en découlent.

- un sous-secteur **UXbb2** où la régulation du débit des eaux pluviales se fait à la parcelle, correspond à des terrains situés à l'est de la zone d'activités, soit du fait de terrains de plus grandes dimensions, soit du fait d'une cote d'altimétrie faible.

- . Un secteur **UXbc** correspondant aux terrains destinés à la construction d'un pôle de services et de restauration destinés aux entreprises.

- . **La zone UXc**, à vocation dominante d'activités commerciales, correspond aux sites des Corvées (Centre commercial) et Bon Secours sur le plateau Nord-Est et de Plein Sud sur le plateau Ouest).

- . **La zone UXd**, à vocation dominante d'accueil d'activités industrielles, correspond aux sites des Corvées (plateau Est),

Le règlement prend en compte les sites d'activités existants avec la diversité des vocations et des morphologies (dominante industrielle et artisanale –zones UXa et UXd- et dominante commerciale –zone UXc) et assure leur pérennité dans une gestion adaptée aux caractéristiques de l'espace bâti et non bâti. Il intègre la poursuite du processus de reconversion économique par le développement de nouveaux sites d'activités en prenant en compte l'opération en cours de réalisation en continuité des ZA existantes des Vauvettes et Porte Sud (zone UXb).

Extraits du plan zonage n°4



Le règlement

Les articles UXa, UXb, UXc et UXd 1 et 2 :

L'ensemble des destinations compatibles avec un secteur d'activités et la situation des lieux sont autorisées.

Les constructions sont autorisées en fonction des vocations déterminées pour chaque zone : elles se répartissent en deux grands ensembles à savoir dominante industrielle et artisanale et dominante commerciale.

L'article UXa, UXb, UXc et UXd 3 :

Il vise à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.

Dans la zone UXb, le présent règlement reprend celui de la modification du POS intégrant la ZAC Porte Sud avec une emprise minimale pour les voies publiques créées.

L'article UXa, UXb, UXc et UXd 4 :

Les zones U sont desservies par le réseau d'eau potable et le réseau d'assainissement, les constructions doivent s'y raccorder. Le traitement des eaux pluviales doit privilégier des techniques alternatives aux réseaux conformément au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération.

La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soient prévus des emplacements pour stocker les récipients, afin d'éviter que ceux-ci ne soient laissés sur les voies.

Dans la zone UXb, le présent règlement reprend celui de la modification du POS intégrant la ZAC Porte Sud pour ce qui concerne l'alimentation en eau potable, l'assainissement et les réseaux divers.

L'article UXa, UXb, UXc et UXd 5 :

Il est sans objet. Il n'y a pas lieu de fixer une superficie minimale de terrain constructible au regard de contraintes dues à un assainissement non collectif ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

L'article UXa, UXb, UXc et UXd 6 :

Le recul demandé permet un aménagement d'espaces verts devant les bâtiments qui participe à la constitution du paysage de la voie et organise une mixité minérale/végétale.

Dans la zone UXb, le présent règlement reprend celui de la modification du POS intégrant la ZAC Porte Sud qui fixe des règles spécifiques à chacun des secteurs en fonction des vocations et objectifs de constitution des paysages sur les voies et espaces publics notamment et permettant de qualifier le parcours d'entrée de ville (façade sur la RN154).

L'article UXa, UXb, UXc et UXd 7 :

Dans la zone UXb, le présent règlement reprend celui de la modification du POS intégrant la ZAC Porte Sud qui fixe des règles spécifiques à chacun des secteurs en fonction des vocations et objectifs de constitution des paysages.

Dans la zone UXd, l'instauration d'une bande inconstructible permet de gérer la transition entre l'espace d'activités et l'espace résidentiel.

L'article UXa, UXb, UXc et UXd 8 :

La distance minimale demandée entre deux constructions permet un aménagement d'espaces verts entre les bâtiments ce qui participe à la constitution d'un équilibre minéral/végétal.

Dans la zone UXb, le présent règlement reprend celui de la modification du POS intégrant la ZAC Porte Sud.

L'article UXa, UXb, UXc et UXd 9 :

L'emprise au sol est déterminée par l'emprise existante dans la zone eu égard à son caractère général.

Dans la zone UXb, le présent règlement reprend celui de la modification du POS intégrant la ZAC Porte Sud.

L'article UXa, UXb, UXc et UXd 10 :

Les hauteurs maximales des constructions sont déterminées en fonction des hauteurs constatées dans les zones et des possibilités à donner pour répondre aux attentes des entreprises. Celle-ci est fixée à 15 mètres.

Dans la zone UXb, le présent règlement reprend celui de la modification du POS intégrant la ZAC Porte Sud. Celle-ci est fixée à 20 mètres pour permettre l'accueil de constructions de vocation en rapport avec l'intérêt stratégique de la zone.

L'article UXa, UXb, UXc et UXd 11 :

L'article 11 contient un certain nombre de dispositions qui visent à inciter à une bonne qualité architecturale en accord avec le caractère et la vocation des zones. Les clôtures ayant un impact très fort sur la constitution du paysage de la rue, l'aspect des clôtures est réglementé en limitant le nombre de type de clôtures afin d'assurer une certaine homogénéité.

Dans la zone UXb, le présent règlement reprend celui de la modification du POS intégrant la ZAC Porte Sud qui fixe notamment des règles spécifiques en fonction des vocations et objectifs de constitution des paysages sur les voies et espaces publics (clôtures) et permettant de qualifier le parcours d'entrée de ville (enseignes en façade sur la RN154 par exemple).

L'article UXa, UXb, UXc et UXd 12 :

Il fixe les exigences en matière de places de stationnement répondant aux différentes vocations autorisées dans les zones.

Afin de favoriser l'usage des cycles, des emplacements réservés au stationnement des vélos sont demandés.

L'article UXa, UXb, UXc et UXd 13 :

Il oblige à planter les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement et les espaces de stationnement afin de contribuer à un équilibre minéral/végétal du paysage et à la biodiversité.

Dans la zone UXb, le présent règlement reprend celui de la modification du POS intégrant la ZAC Porte Sud. Il impose au moins 20% d'espace vert de pleine terre, afin d'éviter une minéralisation excessive du tissu urbain et contribuer à limiter le ruissellement des eaux de pluie et contribuer à la biodiversité. Il oblige à planter les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement et les espaces de stationnement. Le parcours le long de la RD309/3, lorsqu'il n'y a pas d'espace public aménagé entre la parcelle privée et l'emprise de la route départementale, est qualifié par un alignement en fond de parcelle.

L'article UXa, UXb, UXc et UXd 14 :

Les règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et par rapport aux constructions sur une même propriété définissent un gabarit. Il n'y a pas lieu de définir un COS.

Dans la zone UXb, le présent règlement reprend celui de la modification du POS intégrant la ZAC Porte Sud qui fixe des règles spécifiques selon les secteurs en fonction des vocations et objectifs d'implantation d'activités économiques.

PRESENTATION DE LA ZONE UZ

Extraits du plan zonage n°4

Il s'agit d'une zone englobant les espaces utilisés pour l'exploitation de l'aérodrome de Vernouillet.

Le règlement vise à pérenniser les activités existantes.

Extrait du plan de zonage n°4



Le règlement

Les articles UZ1 et UZ 2 :

Les articles 1 et 2 permettent en particulier l'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux activités aéronautiques.

L'article UZ 3 :

Il vise à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.

L'article UZ 4 :

Les zones U sont desservies par le réseau d'eau potable et le réseau d'assainissement, les constructions doivent s'y raccorder. Le traitement des eaux pluviales doit privilégier des techniques alternatives aux réseaux conformément au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération.

La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soient prévus des emplacements pour stocker les récipients, afin d'éviter que ceux-ci ne soient laissés sur les voies.

L'article UZ 5 :

Il est sans objet. Il n'y a pas lieu de fixer une superficie minimale de terrain constructible au regard de contraintes dues à un assainissement non collectif ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

L'article UZ 6 :

Le recul demandé permet un aménagement d'espaces verts devant les bâtiments.

L'article UZ 7 :

La règle est souple car il n'y a pas d'enjeux particuliers.

L'article UZ 8, 9 et 10 :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, ni d'emprise au sol des constructions, ni de hauteur maximale des constructions compte tenu de la spécificité de l'activité.

L'article UZ 11 :

L'article 11 contient un certain nombre de dispositions qui visent à inciter à une bonne insertion des constructions dans l'environnement.

L'article UZ 12 :

Il fixe les exigences en matière de places de stationnement répondant à la vocation de la zone.

Afin de favoriser l'usage des cycles, des emplacements réservés au stationnement des vélos sont demandés.

L'article UZ 13 :

Il oblige à un accompagnement végétal des aires de stationnement pour une meilleure intégration paysagère des ouvrages et une contribution à la biodiversité.

L'article UZ 14 :

Il n'est pas fixé de COS compte tenu de la spécificité de l'activité.

III-2.2.2 La zone à urbaniser

PRESENTATION DES ZONES AU

La zone AU à vocation d'accueil de logements et d'équipements et de services qui en sont le complément.

La zone AU, secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation sur le plateau Nord-Ouest de la commune, correspond à l'ensemble des terrains situés en continuité du quartier de la Tabellionne vers le Nord-Ouest (lieudit « Les Longs Réages »).



Le site est couvert par des terrains de culture.

Cette zone est destinée à développer un tissu urbain présentant une diversité de logement et l'accueil d'activités voire d'équipements qui en sont le complément.

Cette zone est concernée par le passage de la voie ferrée.

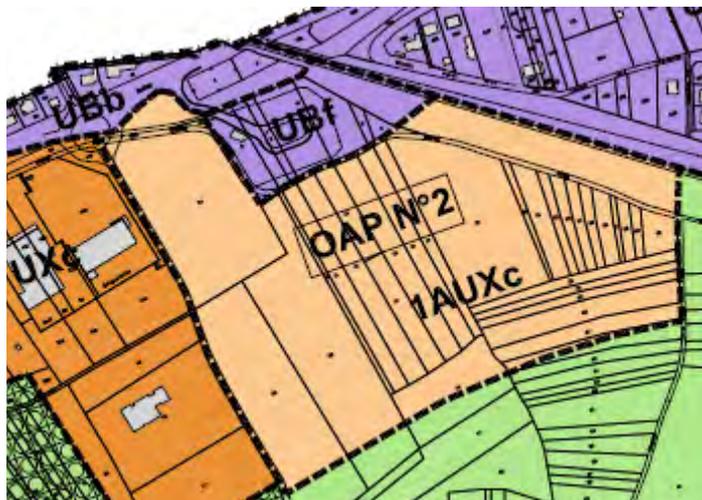
Le règlement

La zone AU est pourvue d'un règlement strict. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

Les zones 1AUXc et 1AUXd à vocation d'accueil d'activités.

Les zones 1AUXc et 1AUXd, à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation, recouvrent des secteurs de développement à vocation d'accueil d'activités économiques situés sur le plateau Nord-Ouest.

La zone 1AUXc est située à l'est du carrefour Rocade/Route de Crécy en continuité de la zone d'activité existante « Bonsecours » (zone UXc). Le site est actuellement occupé par des terrains en friche.



La zone 1AUXd est située en continuité de la zone d'activités existante des Corvées (zone UXd) de part et d'autre de la Route de Brezolles (RD4). Le site est actuellement occupé par des terrains en culture.



L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) N°3.2. Secteur de « Bonsecours » présente les orientations d'aménagement principales de la zone 1AUXc.

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) N°3.3. Secteur des « Corvées » présente les orientations d'aménagement principales de la zone 1AUXd.

Ces zones sont concernées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Les zones 1AUXc et 1AUXd à vocation d'accueil d'activités (suite)

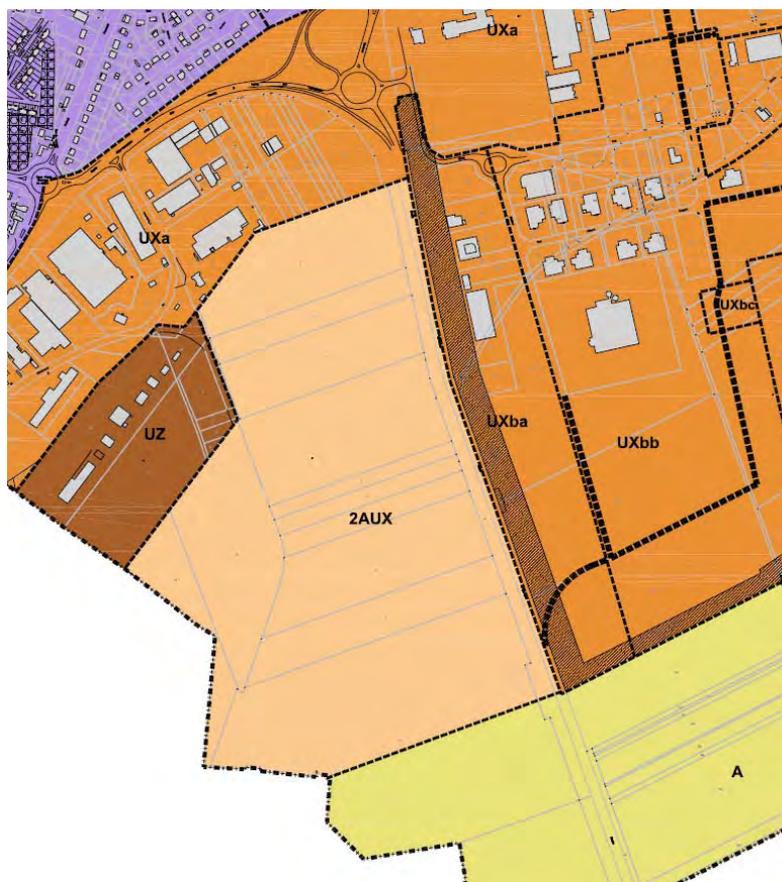
Le règlement

S'agissant des extensions des zones d'activités existantes dans la perspective de constitution d'entités homogènes et de mêmes vocations, le règlement reprend les dispositions qui régissent les zones UXc et UXd (sauf pour l'article 6 dans le respect de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Concernant les dispositions de l'article 6, des études complémentaires pourront être menées et le PLU adapté selon la procédure qui convient pour fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article (études justifiant que ces nouvelles dispositions sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages).

La zone 2AUX à vocation d'accueil d'activités.

La zone 2AUX, secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation, s'inscrit dans le vaste espace de développement du tissu d'activités économiques d'intérêt communautaire sur le plateau Sud-Est en continuité de la zone de l'aérodrome et des zones d'activités existantes (Porte Sud et Vauvettes). Le site est actuellement occupé par des terrains en culture.



Le règlement

La zone 2AUX destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme, est pourvue d'un règlement strict. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU

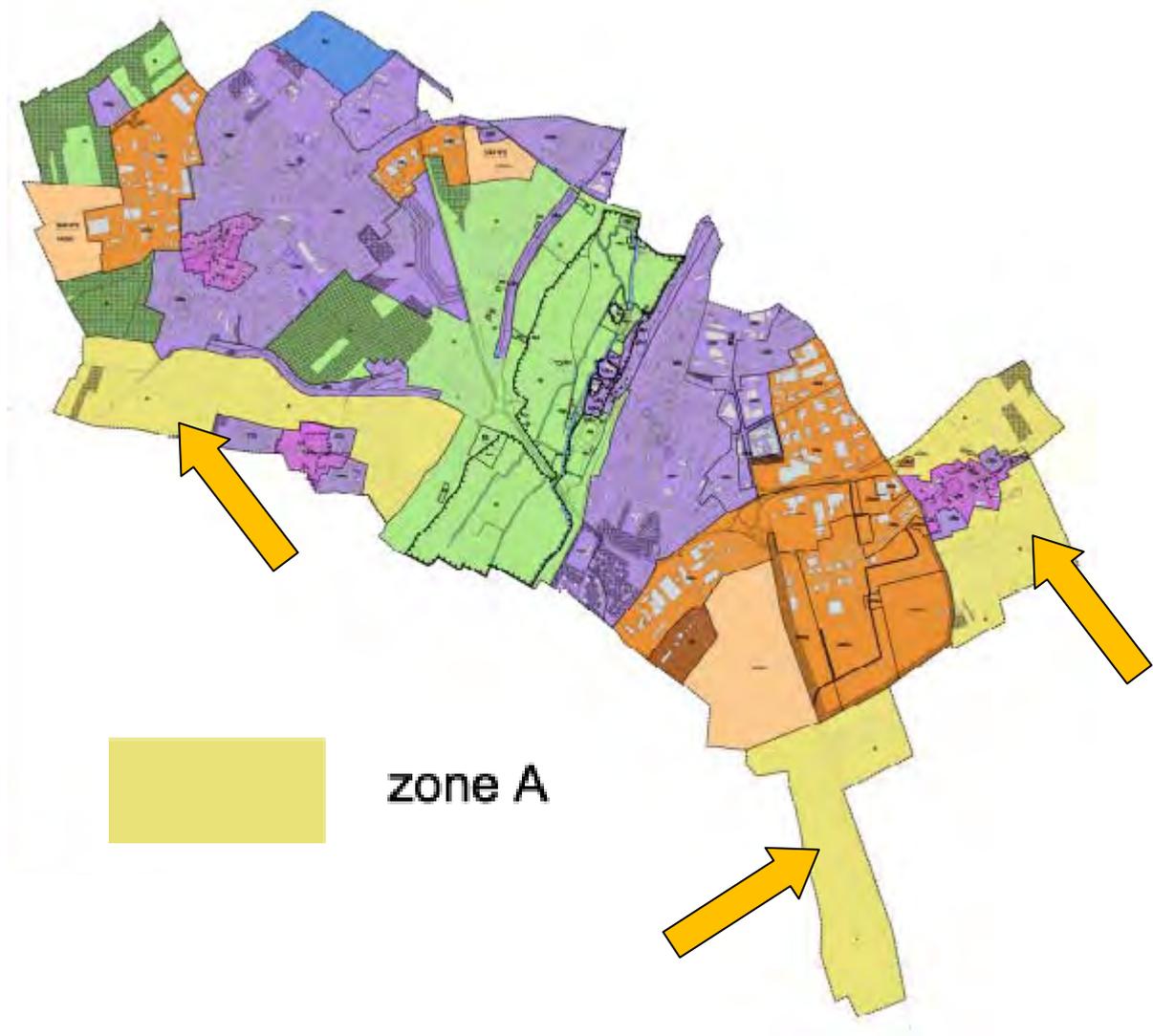
III-2.2.3 La zone agricole

PRESENTATION DE LA ZONE A

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elle englobe l'étendue des terrains de culture dans la vallée sèche et sur le plateau au sud ainsi que des terrains de culture au Nord-Ouest de la RD 311.

Elle reconnaît la vocation agricole dominante de ces espaces et organise sa pérennité.

Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.



Le règlement

Les articles A 1 et A 2 :

Conformément à la loi SRU, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics sont autorisées dans la zone A et à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

L'article A 3 :

Il vise à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.

L'article A 4 :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Le traitement des eaux pluviales doit privilégier des techniques alternatives aux réseaux conformément au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération.

La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soient prévus des emplacements pour stocker les récipients, afin d'éviter que ceux-ci ne soient laissés sur les voies.

L'article A 5 :

Il est sans objet. Il n'y a pas lieu de fixer une superficie minimale de terrain constructible au regard de contraintes dues à un assainissement non collectif ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

L'article A 6 :

Pour satisfaire à l'obligation d'établir une règle à cet article, une règle souple est inscrite.

L'article A 7 :

Pour satisfaire à l'obligation d'établir une règle à cet article, une règle souple est inscrite.

Les articles A 8 et 9 :

Il n'y a pas lieu de fixer de règle compte tenu de la spécificité de l'activité.

L'article A 10 :

La règle sur les hauteurs vise à permettre la bonne insertion des constructions dans le paysage ouvert.

L'article A 11 :

L'article 11 contient un certain nombre de dispositions qui visent à inciter à une bonne qualité architecturale en accord avec le paysage agricole notamment.

L'article A 12 :

Il fixe les exigences en matière de places de stationnement répondant à la vocation de la zone.

Afin de favoriser l'usage des cycles, des emplacements réservés au stationnement des vélos sont demandés.

L'article A 13 :

Afin de conserver les arbres qui participent à la qualité des paysages, il est demandé que les arbres existants soient maintenus ou remplacés.

L'article A14:

Il n'y a pas lieu de fixer de règle compte tenu de la spécificité de l'activité.

III-2.2.4 La zone naturelle et forestière

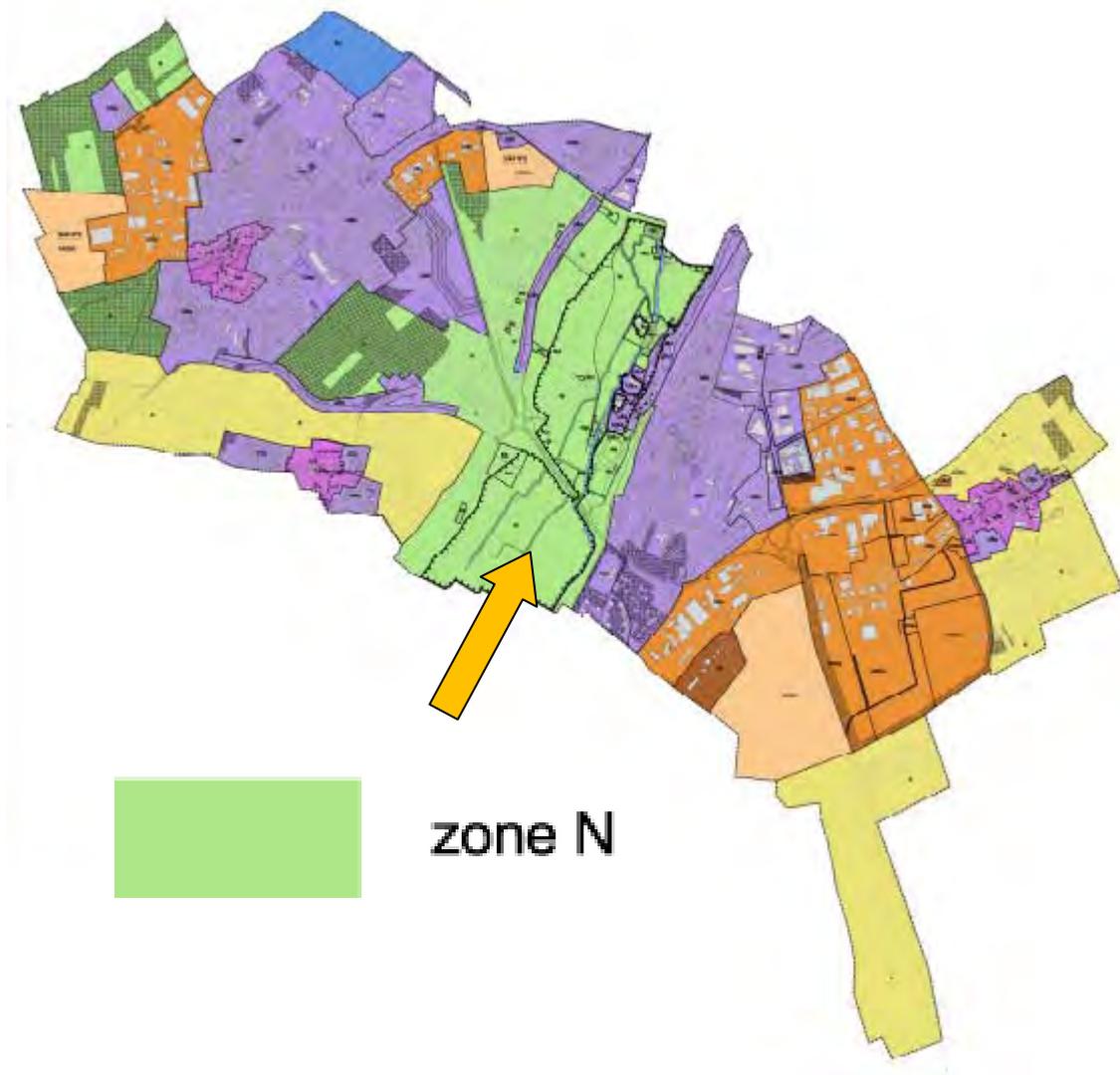
PRESENTATION DE LA ZONE N

Elle recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation. Ils recouvrent principalement les boisements constitutifs de « l'Arc vert » (Bois du Seigneur, des Quatre allées et du Chapitre) et une grande partie des espaces naturels dans la vallée de la Blaise.

Les secteurs repérés avec un indice « i » au plan de zonage sont inondables.

Cette zone est concernée par le passage de la voie ferrée.



Le règlement

Les articles N 1 et N 2 :

Pour assurer la protection de ces espaces les vocations sont volontairement restreintes, dans la zone N, seules sont autorisées les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers, les constructions nécessaires à la gestion forestière ainsi que pour l'abri des animaux de pâturage.

L'article N 3 :

Il vise à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.

L'article N 4 :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Le traitement des eaux pluviales doit privilégier des techniques alternatives aux réseaux conformément au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération.

La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soient prévus des emplacements pour stocker les récipients, afin d'éviter que ceux-ci ne soient laissés sur les voies.

L'article N 5 :

Il est sans objet. Il n'y a pas lieu de fixer une superficie minimale de terrain constructible au regard de contraintes dues à un assainissement non collectif ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

Les articles N 6 et 7 :

Pour satisfaire à l'obligation d'établir une règle à cet article, une règle souple est inscrite. En effet, celle-ci permet de gérer les implantations en fonction de la configuration des lieux, les constructions nouvelles étant très réduites.

L'article N 8 :

Il n'y a pas lieu de fixer de règle les constructions nouvelles étant très réduites.

Les articles N 9 et 10 :

Les règles limitent les possibilités pour les constructions pour l'abri d'animaux de pâturage en cohérence avec l'objectif de préservation des milieux.

L'article N 11 :

L'article 11 est contient un certain nombre de dispositions qui visent à inciter à une bonne qualité architecturale.

L'article N 12 :

Au regard des vocations autorisées, il est simplement rappelé que les stationnements qui leur sont liés doivent être assurés sur les terrains privés, en dehors de la voie publique.

L'article N 13 :

Afin de conserver les arbres qui participent à la qualité des paysages, il est demandé que les arbres existants soient maintenus ou remplacés.

Afin de protéger la rivière de la Blaise, il est demandé qu'une bande de 6mètres de large de part et d'autre soit aménagée en espace vert de pleine terre.

L'article N 14 :

Il n'est pas fixé de COS compte tenu des possibilités très réduites de constructions nouvelles.

PRESENTATION DES ZONES Na, Nb, Nc, Nd,Ne, Nf et Ng

Les zones Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng recouvrent des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme.

La zone Na correspond au parc d'équipements sportifs dans la vallée de la Blaise.

La zone Nb correspond au cimetière dans la vallée de la Blaise,

La zone Nc correspond aux installations et aux équipements d'exploitation et de traitement liés au captage d'eau dans la vallée de la Blaise,

La zone Nd correspond aux habitations isolées, et dont il convient de permettre des extensions, afin si besoin de les adapter à l'évolution des familles et des modes de vie,

La zone Ne correspond aux bâtiments à usage industriel et artisanal,

La zone Nf correspond aux jardins familiaux,

La zone Ng correspond aux bâtiments à usage agricole.

Le règlement

Les articles Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng 1 et Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng 2 :

Les possibilités données prennent en compte les objectifs en matière de préservation des qualités paysagères et environnementales du site emblématique de la vallée de la Blaise ainsi que les risques d'inondation.

Les zones Na, Nb et Nc peuvent recevoir de nouvelles constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous conditions d'une insertion prenant en compte et contribuant à la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux.

La zone Nd englobe des constructions isolées à usage d'habitation dans l'espace sensible de la vallée de la Blaise. Eu égard aux qualités écologiques et paysagères des milieux environnants, l'évolution de ces entités se doit d'être modérée. Elles n'ont pas vocation à être bâties et seule l'extension limitée des constructions existantes y est autorisée dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux.

La zone Ne englobe des constructions isolées à usage industriel et artisanal dans l'espace sensible de la vallée de la Blaise. Eu égard aux qualités écologiques et paysagères des milieux environnants, l'évolution de ces entités se doit d'être modérée. Elles n'ont pas vocation à être bâties et seule l'aménagement dans les volumes existants des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination industrielle, artisanale, de bureau et d'entrepôt à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux. Il en va de même pour les constructions à destination agricole dans **la zone Ng**.

La zone Nf a vocation à pérenniser les jardins familiaux : les installations et constructions légères liées à cette activité y sont autorisées dans la limite de 10m² maximum d'emprise au sol par parcelle à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux.

L'article Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng 3 :

Il vise à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.

L'article Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng 4 :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en

vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Le traitement des eaux pluviales doit privilégier des techniques alternatives aux réseaux conformément au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération.

La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soient prévus des emplacements pour stocker les récipients, afin d'éviter que ceux-ci ne soient laissés sur les voies.

L'article Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng 5 :

Il est sans objet. Il n'y a pas lieu de fixer une superficie minimale de terrain constructible au regard de contraintes dues à un assainissement non collectif ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

Les articles Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng 6 et Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng 7 :

Pour satisfaire à l'obligation d'établir une règle à cet article, une règle souple est inscrite. En effet, celle-ci permet de gérer les implantations en fonction de la configuration des lieux, sachant que hors la zone Na et Nc, les possibilités de constructions nouvelles sont très réduites.

L'article Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng 8 :

Les possibilités de constructions nouvelles étant très réduites, il n'y a pas lieu de réglementer cet article.

L'article Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng 9 :

La capacité d'accueil limitée de ces secteurs se définit notamment par l'emprise au sol, c'est pourquoi celle-ci est règlementée pour tous les secteurs pour lesquels cela est nécessaire.

L'article Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng 10 :

La capacité d'accueil limitée de ces secteurs se définit notamment par la hauteur, c'est pourquoi celle-ci est règlementée pour tous les secteurs pour lesquels cela est nécessaire.

L'article Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng 11 :

L'article 11 contient un certain nombre de dispositions qui visent à inciter à une bonne qualité architecturale et paysagère en accord avec le caractère naturel de ces zones.

L'article Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng 12 :

Au regard des vocations autorisées, il est simplement rappelé que les stationnements qui leur sont liés doivent être assurés sur les terrains privés, en dehors de la voie publique.

L'article Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng 13 :

Afin de conserver les arbres qui participent à la qualité des paysages, il est demandé que les arbres existants soient maintenus ou remplacés.

Afin de protéger la rivière de la Blaise, il est demandé qu'une bande de 6mètres de large de part et d'autre soit aménagée en espace vert de pleine terre.

L'article Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng 14 :

Il n'est pas fixé de COS, la capacité d'accueil étant régie par l'emprise au sol et la hauteur.

III-2.2.5 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés correspondent à des boisements d'échelles variables, d'intérêt paysager et/ou écologique d'intérêt majeur à l'échelle du territoire communal et intercommunal.

Outre leur intérêt paysager, les boisements offrent des refuges à la faune, participent à la continuité des corridors écologiques et contribuent à la biodiversité.

On recense notamment les ensembles structurants suivants :

- . Les massifs qui constituent « l'Arc vert » en partie ouest du territoire (Bois du Seigneur – Bois des Quatre Allées – Bois du Chapitre -),
- . Les bois localisés à l'ouest des « Plants » en bordure de la rocade sur le plateau ouest,



- . Les boisements (Bois du Lapreau) sur les coteaux de la vallée au sud-est du territoire communal qui englobent l'urbanisation de part et d'autre de la rocade formant une « porte verte » dans le parcours de transition vers la vallée,



Sont aussi versés en espaces boisés classés des bosquets ou remises qui ponctuent le paysage ouvert du plateau ou des vallées (Les Grandes Bruyères à l'est de la vallée sèche, un bosquet en limite de la station électrique en limite est du territoire communal, des bandes boisées à « Malerne » en limite communale au nord-est).

Par ailleurs, la transposition des espaces boisés classés du POS au PLU a nécessité des ajustements dus à la différence des fonds de plans et à une rectification par rapport à la situation existante.

Lorsqu'un changement a été nécessaire celui-ci a été fait en fonction de la réalité du boisement observé sur place et sur la photographie aérienne (Source : GEOPORTAIL).

Il en résulte que l'ensemble des Espaces Boisés Classés au PLU du territoire communal représente une superficie de 94,4 hectares environ.

III-3.2.5. Les emplacements réservés

Ils sont au nombre de 7 inscrits au bénéfice de la commune et 1 inscrit au bénéfice de la Communauté d'Agglomération du Drouais.

N°	DESTINATION	Collectivité bénéficiaire	Surface en m2	Parcelles concernées
1	Voirie	Commune	4396	BC 1, 2, 3, 4, 5 et 6
2	Voirie	Commune	6021	AV 261
3	Voirie, espace public	commune		AV 137, 138, 139
4	Cheminements piétons/cycles	Commune		AO 200, ZD 8, 39 AT 34 35 37 38 39 40, AZ 142 119 111 108 , AT 64 23 22 12 29 33 31
5	Passerelle pour piétons au dessus voie ferrée	commune	4400	AS 31
6	Elargissement chemin Bois Inards	commune	1442	AM 137 à 139, 156, 158, 147, 144, 166, 165
7	OPA Bois le Roi	Commune	1817	AN 1 12 71 72
8	Espace vert	Dreux Agglomération	540	ZI23

L'ER n° 1 vise à optimiser et à sécuriser les conditions de desserte de la zone commerciale.

L'ER N°2 vise à permettre le désenclavement des terrains situés en cœur d'îlot et le développement du maillage des liaisons interquartiers pour notamment faciliter l'accessibilité aux équipements et services.

L'ER N° 3 vise à permettre la desserte et une ouverture visuelle de l'Atelier à spectacle sur la Route de Chartres et ainsi donner une lisibilité sur ce parcours d'intérêt majeur à cet équipement d'intérêt communautaire.

L'ER n° 4 vise à ouvrir la vallée aux piétons et aux cycles dans le but de valoriser le fond de vallée et la liaison entre les plateaux.

L'ER n° 5 vise à établir une liaison piétons/cycles entre le quartier des Frévents, les zones naturelles des Plants et de la vallée de la Blaise via les chemins ruraux existants.

L'ER n° 6 vise à sécuriser le chemin des Bois Inards.

L'ER n° 7 vise à permettre la desserte des terrains en cœur d'îlot et à poursuivre le maillage piéton/cycle dans les itinéraires de promenade.

L'ER n° 8 vise à permettre la création d'un espace vert dans le prolongement du glacis paysager à réaliser le long de la RD 309-3.

L'institution des emplacements réservés offre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés en contrepartie de la servitude qui leur est imposée (article L 230-1 du code de l'urbanisme). Ils peuvent ainsi mettre en demeure la commune d'acquiescer leur terrain.

III-2.2.6. Les éléments de paysage

Il s'agit de renforcer la protection des éléments du paysage reconnu d'intérêt majeur :

- de part leur propre qualité,
 - en raison de leur rôle éminent dans la structuration du paysage,
- dans le cadre d'un dispositif réglementaire particulier, ces éléments ne faisant pas l'objet d'une protection (au titre des Monuments Historiques, des espaces boisés classés par exemple....).

Extrait de l'article L 123-1-5. 7° du code de l'urbanisme :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

Il résulte de cette identification que :

- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- Des règles particulières peuvent être introduites dans le règlement les concernant.

Les éléments identifiés en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont repérés au document graphique N°4.6 «Plan Patrimoine ». Ils sont répertoriés en 3 catégories :

- Mur de clôture structurant, marquant le paysage de la rue dans les parties anciennes des hameaux,
- Bâti de caractère, qui correspond aux constructions présentant un intérêt architectural et patrimonial (ex : bâtiment public, corps de ferme)
- Petit patrimoine (ex : lavoir)

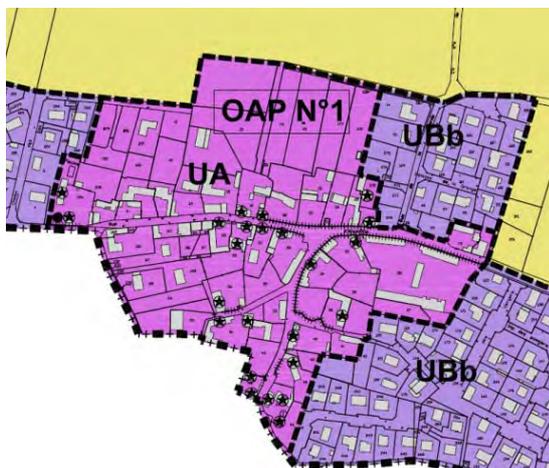
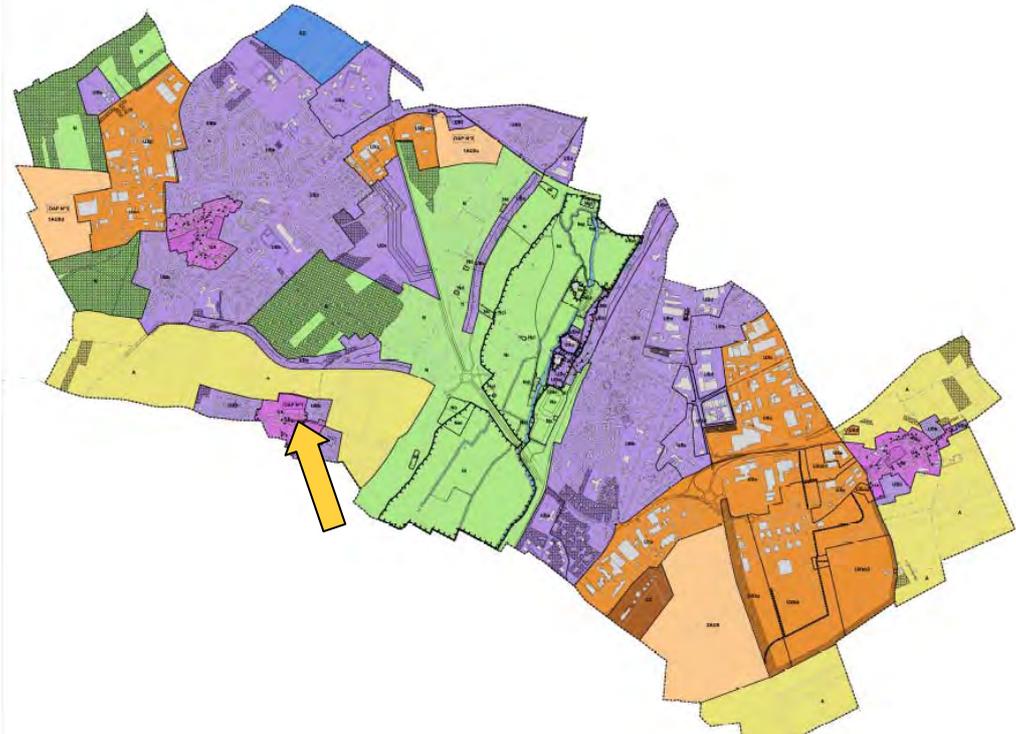
III - 3. Exposé des motifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation

III – 3.1. Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.1 Secteur de « Bois le Roi »

Situation des terrains

Le secteur objet de la présente OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) englobe des terrains situés au nord du noyau ancien du hameau de Bois-Le-Roi.

Classés en zone UA au PLU, l'aire d'étude s'étend sur 1.2 hectares environ.



Les orientations de programme

Le PADD exprime notamment les orientations suivantes

- ***Consolider la structure de la ville et l'embellir***

Pour une ville harmonieuse et attrayante

Cette vision globale de la ville doit être affirmée dans les programmes de développement et de renouvellement urbain au travers notamment des relations fonctionnelles (continuité des circulations) et paysagères entre les quartiers. Il s'agit ainsi de renforcer les relations des quartiers entre eux à l'intérieur de la commune.

- ***En développant une ville compacte et plus unitaire***

Enfin l'urbanisation dans les hameaux doit permettre d'en renforcer la structure et ainsi être contenue pour ne pas entacher l'intégrité des silhouettes paysagères et préserver l'espace agricole.

- ***En contribuant à l'amélioration des déplacements***

L'amélioration des conditions de déplacements doit également s'appuyer sur un développement massif des circulations douces à travers le déploiement d'un réseau piéton-cycle à l'échelle de l'agglomération et des quartiers alliant itinéraires de promenade et desserte des sites d'équipements et d'activités économiques et commerciales.

- ***En préservant les ressources naturelles, les paysages et la biodiversité***

A l'échelle du grand paysage, il s'agit de maintenir l'intégrité des grandes entités constituées de ces grands boisements et des vallées. L'évolution de ces espaces doit être maîtrisée dans cette perspective.

Le projet s'inscrit bien dans la politique générale de développement et de renouvellement urbain, notamment en optimisant le potentiel dans les « dents creuses » afin de préserver l'espace agricole, et participe au renforcement de la structure urbaine du hameau de Bois-Le-Roi.

Il vise en outre à mettre en place les conditions pour la préservation des qualités paysagères du milieu (de la vallée sèche en l'occurrence) et le développement des circulations douces.

Les orientations du parti général d'aménagement

Le PADD exprime notamment les orientations suivantes :

INSCRIRE CE PROJET DANS UNE DEMARCHE AFFIRMEE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- **En développant une ville compacte et plus unitaire**

Enfin l'urbanisation dans les hameaux doit permettre d'en renforcer la structure et ainsi être contenue pour ne pas entacher l'intégrité des silhouettes paysagères et préserver l'espace agricole.

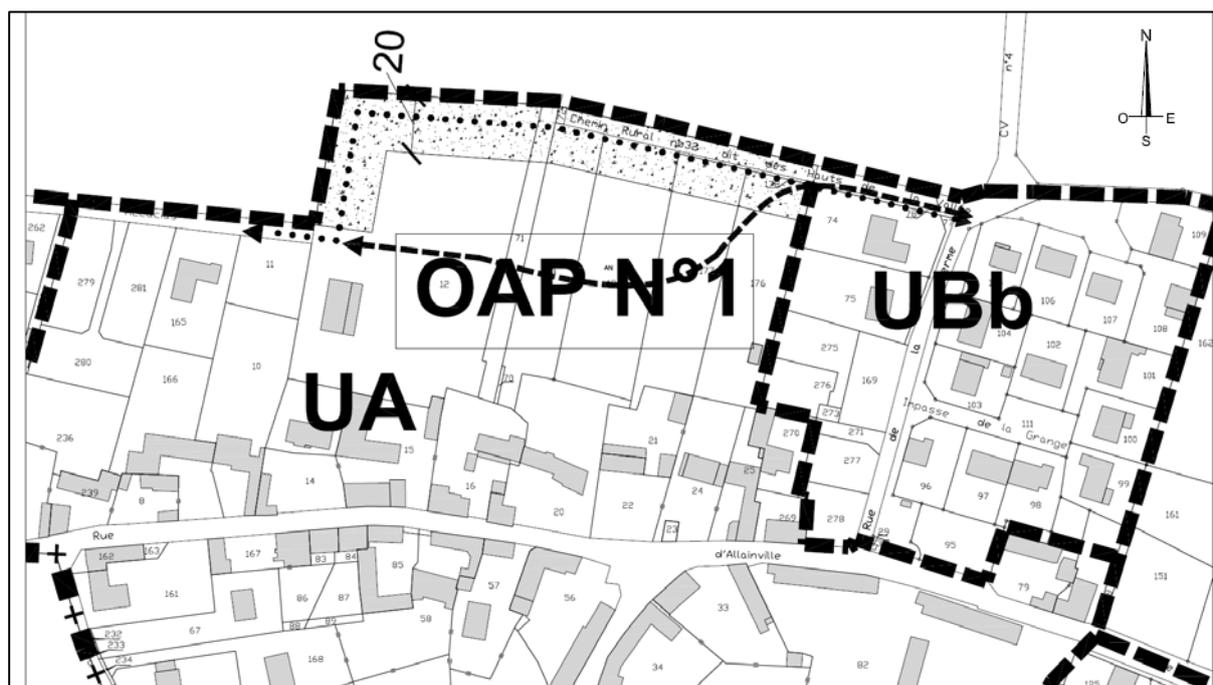
- **En contribuant à l'amélioration des déplacements**

L'amélioration des conditions de déplacements doit également s'appuyer sur un développement massif des circulations douces à travers le déploiement d'un réseau piéton-cycle à l'échelle de l'agglomération et des quartiers alliant itinéraires de promenade et desserte des sites d'équipements et d'activités économiques et commerciales.

Les orientations pour la composition générale

La composition générale sera structurée par l'objectif de constitution d'une liaison Est-Ouest permettant de désenclaver les terrains et d'inscrire cette urbanisation dans le tissu du hameau.

L'espace libre paysagé en frange nord permettra de préserver le caractère naturel de la silhouette en rebord du plateau. Il pourra accueillir des compositions végétales propres à enrichir la biodiversité, des noues paysagées de recueil des EP, le parcours piéton-cycle de promenade et de découverte de la vallée.

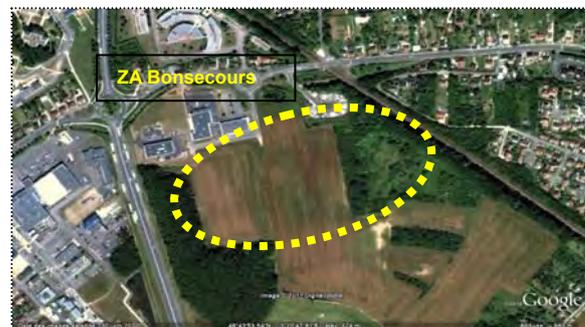
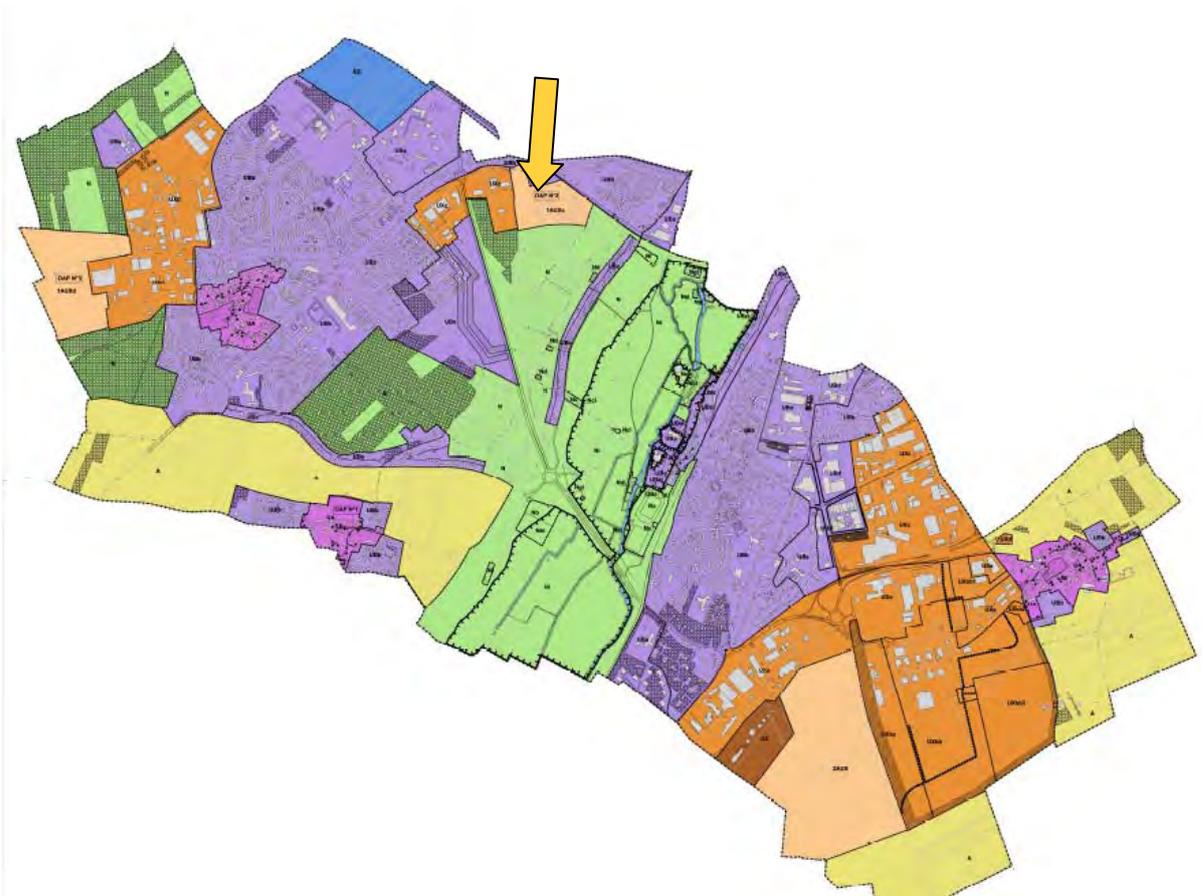


III – 3.2. Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.2 Secteur de « Bonsecours »

Situation des terrains

Le secteur objet de la présente OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) englobe des terrains situés sur le plateau des Corvées en continuité de la ZI existante Bonsecours vers le sud.

Classés en zone 1AUXc au PLU ils couvrent une superficie de 8 hectares environ.



Les orientations de programme

Le PADD exprime notamment les orientations suivantes

- « • **Poursuivre les programmes de redynamisation et de développement des activités économiques**

Pour permettre la reconversion du tissu économique et ainsi accroître l'offre d'emploi

. **En développant l'offre foncière** : il s'agit de répondre au manque de foncier et d'immobilier d'entreprise sur l'agglomération pour l'accueil d'activités économiques. La localisation de ces secteurs d'urbanisation future en continuité de sites existants (Les Corvées, Porte Sud) permet de mutualiser les coûts d'aménagements et de renforcer les synergies entre les secteurs d'activités. »

Le projet s'inscrit dans la politique générale de développement de l'offre foncière pour l'accueil d'activités économiques et qui pour ce site vise à conforter la vocation commerciale du secteur d'activités de Bonsecours.

Les orientations du parti général d'aménagement

Le PADD exprime notamment les orientations suivantes :

- « • **Consolider la structure de la ville et l'embellir**

Pour une ville harmonieuse et attrayante

- . **En consolidant son organisation** :

Cette vision globale de la ville doit être affirmée dans les programmes de développement et de renouvellement urbain au travers notamment des relations fonctionnelles (continuité des circulations) et paysagères entre les quartiers.

Les orientations pour la composition générale

La composition s'appuiera sur une trame d'organisation générale s'appuyant sur les grandes directions de la trame parcellaire en place et qualifiée par :

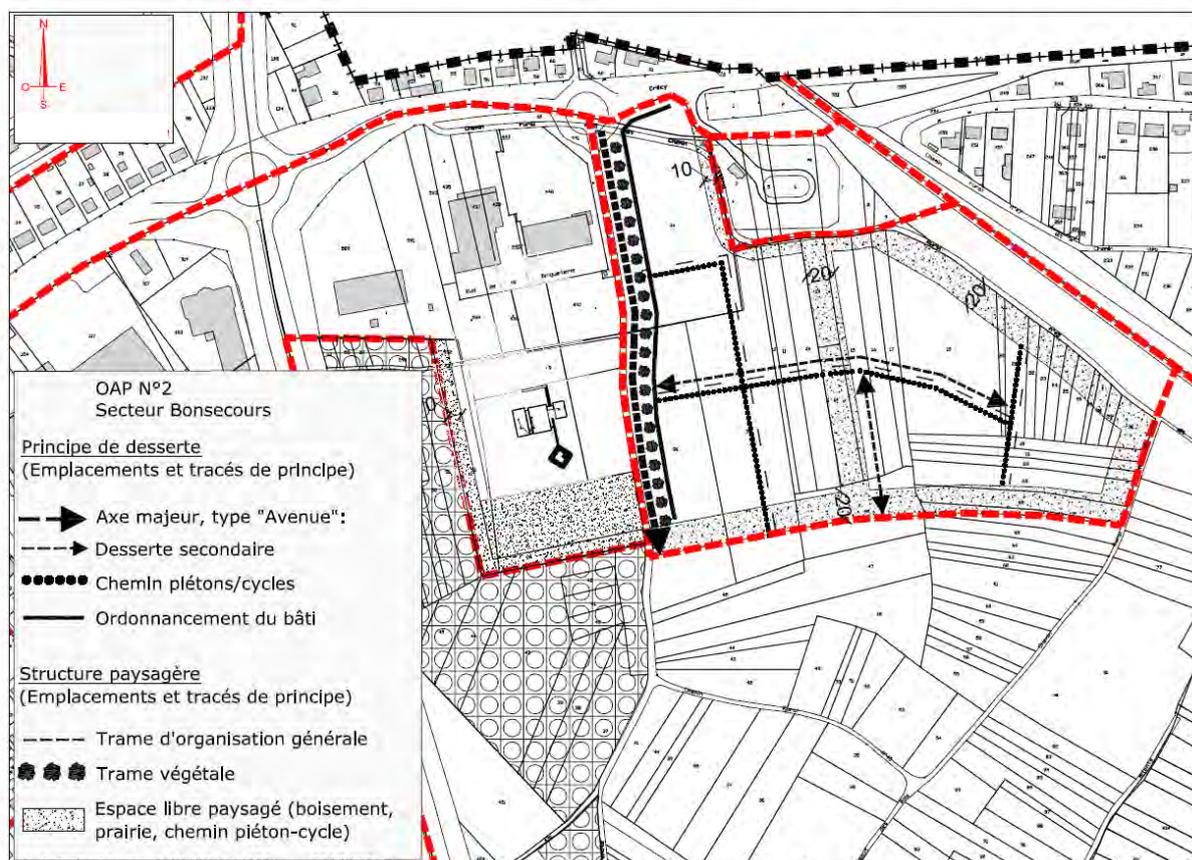
- Une hiérarchisation des voies de desserte donnant une lisibilité de la forme de la ville.

Ainsi notamment, sur le principe de composition de la ZAC du Bois du Chapitre, un axe majeur, au gabarit et proposant un paysage de type « avenue » (ex : plantation d'alignement, ordonnancement et compacité du bâti) accueillera des fonctionnalités structurantes (ex : piste/bande cyclable, transport collectif). Le parcours sur cet axe sera également qualifié par des compositions marquantes de l'espace public (ex : place).

Sur l'ensemble, on recherchera à inscrire la trame des dessertes dans un bouclage de circulations inter-quartiers (éviter les voies en impasse).

- Une structure végétale s'appuyant sur un maillage d'espaces libres paysagés constitutifs de « corridors » écologiques dont la composition reste à définir en fonction des traitements paysagers et fonctionnels qui seront mis en œuvre (ex : boisements d'arbres tiges ou haies, plantations qui accompagnent les éventuelles noues de recueil des eaux pluviales ou chemins piétons-cycles).

Ils pourront être ponctuellement traversés par les voies de desserte des quartiers.

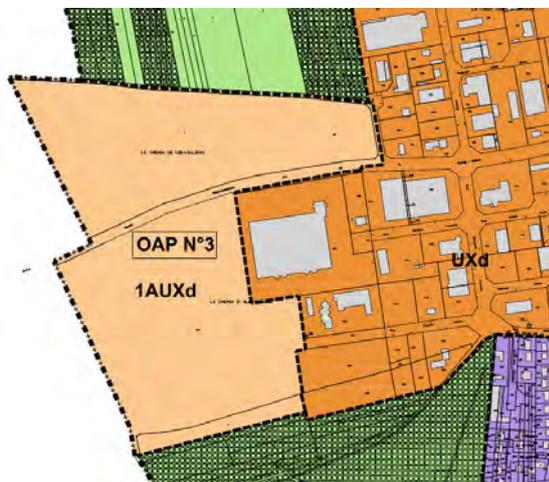
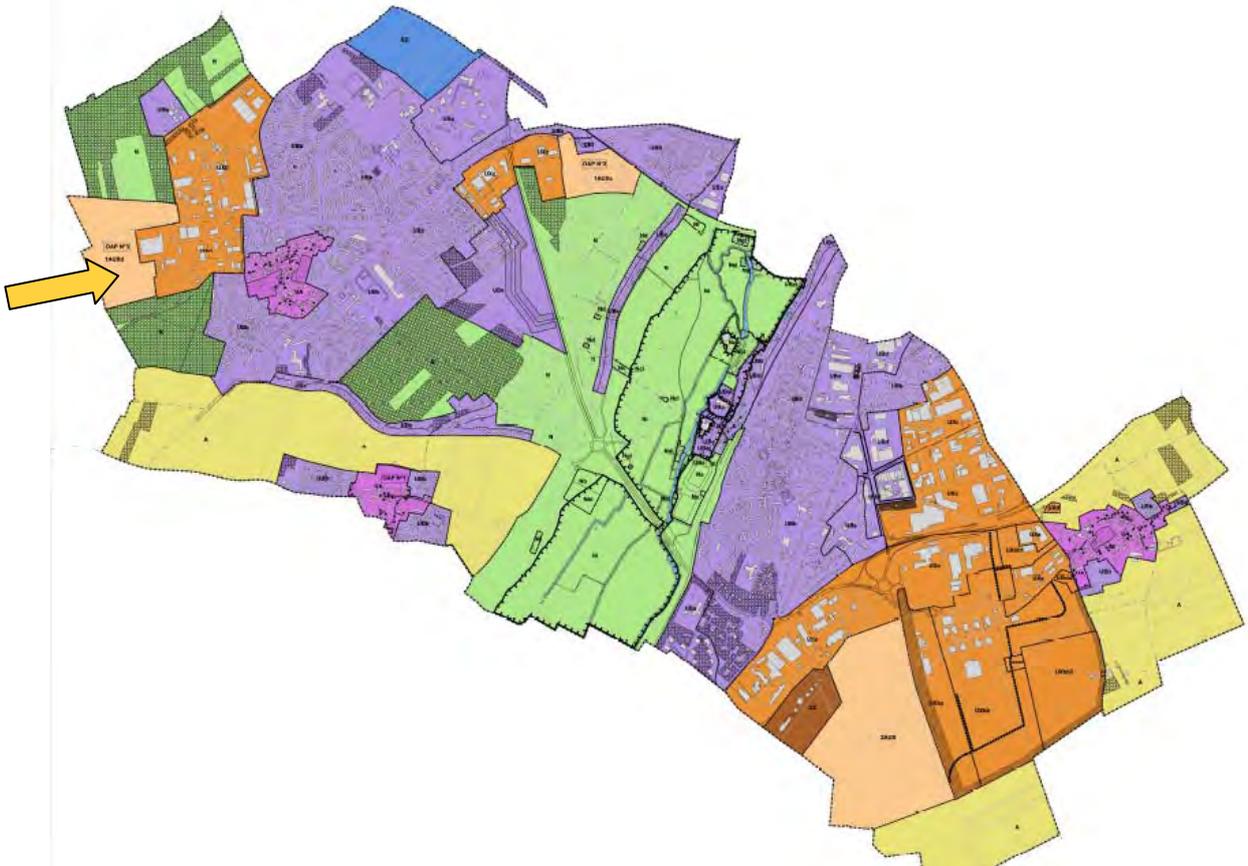


III – 3.3. Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.3 Secteur des « Corvées »

Situation des terrains

Le secteur objet de la présente OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) englobe des terrains situés en continuité de la ZI des Corvées à l'ouest du plateau des Corvées.

Classés en zone 1AUXd au PLU ils couvrent une superficie de 17 hectares environ.



Les orientations de programme

Le PADD exprime notamment les orientations suivantes

- « • **Poursuivre les programmes de redynamisation et de développement des activités économiques**

Pour permettre la reconversion du tissu économique et ainsi accroître l'offre d'emploi

• **En développant l'offre foncière** : il s'agit de répondre au manque de foncier et d'immobilier d'entreprise sur l'agglomération pour l'accueil d'activités économiques. La localisation de ces secteurs d'urbanisation future en continuité de sites existants (Les Corvées, Porte Sud) permet de mutualiser les coûts d'aménagements et de renforcer les synergies entre les secteurs d'activités. »

Le projet s'inscrit dans la politique générale de développement de l'offre foncière pour l'accueil d'activités économiques et qui pour ce site vise à conforter la vocation industrielle du secteur d'activités des Corvées.

Les orientations du parti général d'aménagement

Le PADD exprime notamment les orientations suivantes :

- « • **Consolider la structure de la ville et l'embellir**

Pour une ville harmonieuse et attrayante

- **En consolidant son organisation** :

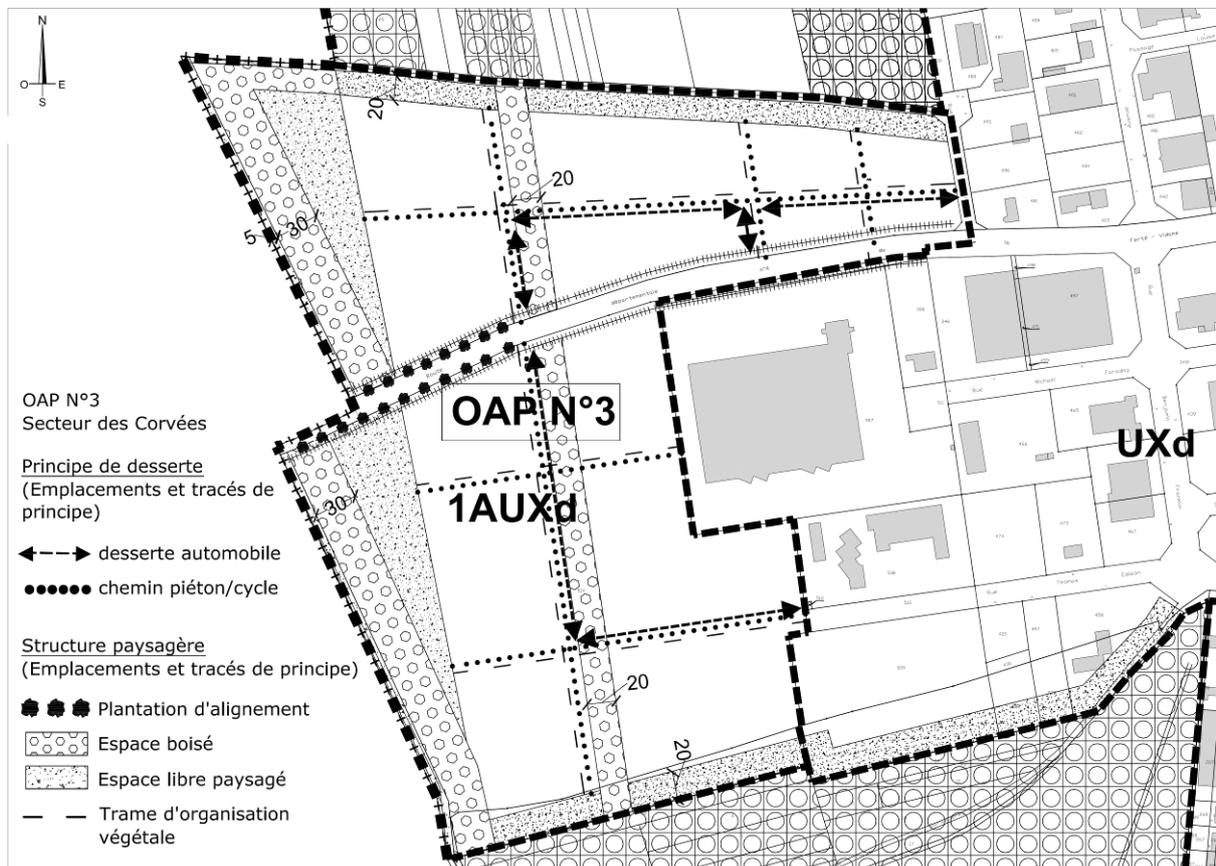
Cette vision globale de la ville doit être affirmée dans les programmes de développement et de renouvellement urbain au travers notamment des relations fonctionnelles (continuité des circulations) et paysagères entre les quartiers.

Les orientations pour la composition générale

La composition générale s'appuiera sur une trame végétale contribuant à qualifier :

- En façade ouest, la silhouette de la frange de l'agglomération et formant un « corridor écologique » entre le Bois du Seigneur et celui des Quatre Allées. Il est constitué par une lisière (espace paysagé inconstructible de 5m de large pour l'entretien et pouvant recevoir l'aménagement d'un chemin pour accès au terrain agricole et parcours de promenade), le boisement (30m d'épaisseur), et un espace libre paysagé inconstructible traité en prairie pouvant recevoir l'aménagement de noues de recueil des eaux pluviales.
- Le parcours d'entrée de ville par la RD4 avec un principe de clôture constituée d'une grille ou d'un grillage doublé de haie et des plantations d'alignement en façade sur une partie du parcours d'entrée. L'opération d'aménagement pourra permettre d'élargir l'emprise publique de la RD pour intégrer les plantations d'alignements prévues.
- Le paysage en profondeur dans le parc d'activités avec une structure végétale dont la composition reste à définir en fonction des traitements paysagers et fonctionnels qui seront mis en œuvre (plantations qui accompagnent les éventuelles noues de recueil des eaux pluviales, les voies de desserte et autres espaces collectifs).
- Les franges au contact des masses boisées avec des espaces paysagés inconstructibles permettant de préserver les lisières. Ils pourront recevoir l'aménagement de noues de recueil des eaux pluviales.

On recherchera à inscrire la trame des dessertes en continuité avec l'existant (rue Thomas Edison au Sud-est et la voie impasse au Nord-Est).



III - 4. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le PADD du PLU expose des orientations qui participent à la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers comme par exemple :

« POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR UNE VILLE PLUS SOLIDAIRE, PLUS ACTIVE ET PLUS HARMONIEUSE

Poursuivre les programmes de redynamisation et de développement des activités économiques

.....

Quant à l'économie agricole, elle doit être préservée : l'espace agricole est à la fois perçu dans sa dimension communale et à l'échelle de l'agglomération sur le plateau Sud notamment. La production agricole doit être pérennisée par une gestion économe de l'espace et la préservation de bonnes conditions d'exploitation.

INSCRIRE CE PROJET DANS UNE DEMARCHE AFFIRMEE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

En développant une ville compacte et plus unitaire

.....

Si les espaces de développement pour certaines activités économiques nécessitent d'être localisés à l'écart des secteurs résidentiels et se situent en conséquence en extension du tissu de l'agglomération (par exemple sur le plateau au sud-ouest en extension de la zone Portes Sud), le parti d'aménagement devra prendre en compte l'intérêt d'un tissu compact eu égard à la préservation de l'espace agricole.

Enfin l'urbanisation dans les hameaux doit permettre d'en renforcer la structure et ainsi être contenue pour ne pas entacher l'intégrité des silhouettes paysagères et préserver l'espace agricole.

En préservant les ressources naturelles, les paysages et la biodiversité

Les protections existantes des qualités environnementales et paysagères (ZNIEFF, Espaces boisés classés...) témoignent de la richesse et de la diversité des milieux naturels qui structurent la physionomie du territoire. La diversité et la qualité des paysages et les ambiances qui en émanent donnent une forte identité à la commune.

Ces milieux procurent des ressources comme l'eau (captages dans la vallée de la Blaise), les produits agricoles ... et la bio diversité nécessaire aux équilibres environnementaux que l'on trouve principalement :

- Dans les grands boisements (Bois du seigneur – Bois des Quatre Allées – Bois du Chapitre et la couverture boisée des coteaux des vallées): ils forment « l'arc vert » qui marque les limites de la ville et de l'agglomération et constituent des refuges pour la faune et la flore.

- Dans la vallée de la Blaise offrant milieux humides, prairies ou jachères, et des vues permettant d'appréhender des lointains. Les bandes boisées, vergers, friches, jachères et prairies sont à maintenir par des gestions adaptées pour préserver ces milieux particuliers.

A l'échelle du grand paysage, il s'agit de maintenir l'intégrité des grandes entités constituées de ces grands boisements et des vallées. L'évolution de ces espaces doit être maîtrisée dans cette perspective.

III - 4. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (suite)

La traduction réglementaire du PADD au travers de la délimitation des zones met en œuvre ces orientations.

Ainsi le PLU évite le mitage de l'espace agricole et préserve les espaces naturels et forestiers en contenant les possibilités de constructions nouvelles à l'intérieur des périmètres bâtis à l'échelle de l'agglomération.

Les espaces agricoles

L'évolution par rapport au POS est marquée par un net recul des surfaces vouées à l'urbanisation consommatrices de l'espace agricole.

Les espaces d'urbanisation future au POS versés en zone agricole ou naturelle au PLU :

Il s'agit de la zone 2NA du POS (les Plants, Bois du chapitre Sud et terrains au nord de Nuisement)) soit 60 ha environ versés en zone N (zone naturelle), et de la zone 2NAXB du POS (terrains au nord de Nuisement) pour 14 hectares environ versés en zone A (zone agricole).

Les espaces agricoles du POS versés en zone à urbaniser au PLU :

Il s'agit des terrains versés en zone 2AUX conformément aux objectifs du SCOT dans la perspective du développement des zones d'activités économiques d'intérêt communautaire. Ils s'étendent sur 45 hectares environ.

Il en résulte une augmentation du potentiel d'exploitation des terrains agricoles pour 30 hectares environ.

Les espaces naturels et forestiers

Le parti d'aménagement pérennise les espaces naturels et forestiers en reconduisant la protection des espaces boisés classés et des espaces naturels de la vallée de la Blaise et ceux constitutifs de « l'Arc vert » sur le plateau Ouest en limite communale à l'ouest.

III - 5. Superficies des zones, évaluation des réceptivités

Programmation de l'évolution du parc de logements

Eléments pour l'évaluation de la réceptivité et projections démographiques

Objectif :

permettre la réalisation du nombre de logements nécessaires pour répondre aux objectifs du PLH soit 66 logts/an

	Superficie totale en ha	Ratio logt/ha (compris voirie - espace collectif)	Nbre logements horizon du PLU 2012/2022	Nbre logements Long terme
Plateau Nord-Ouest				
L'Orée des Bois (en cours)			52	
Bois du chapitre Nord (en cours)	4,3	35	151	
Les Longs Réages (AU)	15	20	300	
Les Plants (hors EBC)	25	20		500
Total			503	
Plateau Nord-Est				
Ilot Comasec (simulation SEMCADD 300811)			97	
Ilot Josse (simulation SEMCADD 300811)				61
Ilot Atelier à spectacle	5	25		125
Secteur Plein sud et Route de Chartres	12	45		540
Total			97	
Diffus ensemble commune (sur la base de 10 logements/an : moyenne 2008/2010)			100	100
Total général			700	1326

Projections démographiques 2022	
PLU Vernouillet	12 600

Tableau des superficies des zones

ZONES URBAINES	Superficie en ha
U	
UA	31,3
UB	370,9
dont UBa	36,8
dont UBb	256
dont UBc	26,6
dont UBd	25,2
dont UBe	25,3
dont UBf	1
UX	215,8
dont UXa	49,6
dont UXb	77,4
dont UXc	48
dont UXd	40,9
UZ	8,6
TOTAL	626,7
ZONES A URBANISER	
AU	
AU	15,1
1AUX	24,9
dont 1AUXc	7,9
dont 1AUXd	17
2AUX	45,8
TOTAL	85,8

ZONES AGRICOLES	
A	
A	221,4
TOTAL	221,4
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
N	
N	278,8
Na	4,6
Nb	2,8
Nc	3,8
Nd	0,6
Ne	0,6
Nf	0,4
Ng	0,4
TOTAL	292
TOTAL DES ZONES	1225,9

***IV INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION
ET DE MISE EN VALEUR***

IV-1. Les incidences et les mesures de préservation sur les milieux naturels et la biodiversité

La Vallée de la Blaise

L'état initial de l'environnement a mis en évidence la richesse des milieux naturels notamment au regard de la présence des milieux humides liés au passage du cours d'eau. Le classement de la vallée en ZNIEFF exprime cette reconnaissance de la qualité du patrimoine naturel de la vallée. **L'objectif est de préserver cette fonction éminente de continuité écologique de cet élément constitutif de la trame verte et bleue.**

C'est pourquoi le PADD a intégré les enjeux liés à la préservation des habitats et des espèces de cette vallée ce qui s'est naturellement traduit dans le règlement par un encadrement strict des possibilités pour les constructions et entités isolées (zones Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng).

Outre la rivière, le réseau hydrographique secondaire bénéficie également d'une protection avec le classement du réseau des petits rus au titre de l'article L.123-1-5 7°.

Les Boisements

Le PADD inclut la préservation des espaces boisés et notamment la conservation de leur classement afin d'éviter toute destruction. Le règlement est donc adapté à la préservation des boisements et des espèces associées par une superposition du classement en espace boisé classé et en zone N dans la vallée des boisements accompagnant la rivière. **Il permet ainsi de conserver le rôle de corridor écologique des bois et forêts de la commune dans le grand dessin de « l'Arc Vert » à l'échelle de l'agglomération..**

Les zones agricoles

Ces zones englobent une grande partie du territoire communal correspondant à l'étendue des terrains de cultures sur les plateaux et aux espaces cultivées dans la vallée sèche. Elles sont à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique que représentent les terres agricoles, du rôle dans le paysage et en tant que passage pour la faune. **Il s'agit de la vallée sèche qui s'inscrit dans la démarche de préservation des continuités avec la vallée de la Blaise.**

Les zones urbaines

Le développement urbain se localise sur le plateau au Nord-Ouest en continuité du quartier de la Tabellionne (zone AU) et sur le plateau au Sud-Est en continuité de la zone Porte sud (zone 2AUx). Ces ensembles sont situés à l'écart des espaces les plus sensibles (Boisements de « l'Arc Vert » et vallée de la Blaise).

L'instauration de la bande de constructibilité en zone UA permet de préserver les cœurs d'îlots et fonds de parcelles jardinées qui participent à la biodiversité en milieu urbain.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation affirme cet équilibre à préserver dans les orientations du parti d'aménagement avec notamment pour l'OAP N°3.3 (« Les Corvées») la création de bandes boisées reliant le Bois du Seigneur à celui des Quatre Allées pour préserver des continuités écologiques dans le dessin de « l'Arc vert ».

En conclusion, on peut considérer que le PLU, qui tend à renforcer les mesures de protection des milieux naturels et de la biodiversité, n'a pas d'impact direct, à court et à moyen termes, sur ces milieux naturels et la biodiversité.

IV-2. Les incidences et les mesures de préservation sur les paysages

Les grands espaces ouverts et autres zones naturelles

Le PLU ne permet pas de constructions nouvelles dans la vallée de la Blaise. L'évolution des entités et constructions isolées est strictement encadrée, avec des possibilités de nouvelles constructions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux sports et aux loisirs (Na, Nb, Nc) et limitées à des abris de jardins (jardins familiaux en zone Nf), des possibilités d'extension limitée en surface (zone Nd) ou autorisée dans les volumes existants (zones Ne,Ng) et des constructions.

Le parti d'aménagement préserve l'intégrité des grands espaces ouverts sur le plateau Nord-Ouest (Les Plants) : ils sont classés en zone N dans laquelle les constructions sont interdites.

La grande silhouette de la lisière de « l'Arc Vert » qui marque les horizons est préservée dans sa limite et son épaisseur par le classement des espaces boisés. Cet effet rendu par les boisements sera renforcé par l'aménagement des boisements en franges de la zone des Corvées.

Ainsi, sauf en façade sur la RD à la hauteur de la zone AU (plateau Nord-Ouest), les franges urbaines ne connaîtront pas d'évolution significative à l'horizon du PLU puisque les périmètres bâtis n'évoluent pas.

Sur le plateau au Sud-Ouest, la partie de l'espace agricole versé en zone 2AUX s'inscrit dans le schéma de développement du SCOT pour les zones d'intérêt communautaire. Ce développement urbain va structurer le paysage urbain d'entrée d'agglomération à long terme en vis à vis avec la zone en cours d'aménagement en continuité de Porte Sud.

Les paysages urbains

D'une manière générale le PLU régleme les modalités d'occupation des sols de manière à maintenir la cohésion du tissu urbain et les grands traits structurants l'identité du paysage urbain. Une attention particulière est portée sur les parties anciennes des hameaux et du centre ancien des Corvées (mesures de protection du patrimoine bâti).

Les principales évolutions du paysage en milieu urbain sont attendues dans le cadre des opérations de requalification et de l'évolution du tissu comme sur le parcours de la Route de Chartres (opération Marceau-Chartres sur les terrains dit « Comasec », Ilot de l'Atelier à spectacle...).

Le projet de requalification du quartier du pôle administratif central constitue également une perspective d'évolution d'envergure pour l'image de la ville.

Il en résulte que le P.L.U. permet de renforcer la protection de grandes lignes de forces de la structure paysagère du territoire (« l'Arc vert », la vallée de la Blaise et la vallée sèche). Sur le plateau au Sud-Ouest, le paysage évolue vers la constitution d'un nouveau parcours d'entrée de ville marqué par le développement des zones d'activités économiques de grande échelle. Enfin dans la recherche d'une plus grande mixité des fonctions et des typologies d'habitat il est attendu un renforcement de l'identité des paysages urbains.

IV-3. Les incidences et les mesures de préservation sur le milieu physique

Le sol et le sous-sol

Incidences sur le risque de pollution des sols :

Dans la mesure où le PLU offrent des surfaces à l'urbanisation, il engendre de fait une augmentation du risque de pollution des sols. Cependant le règlement précise que « les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur de la Communauté d'Agglomération ».

En outre, l'implantation d'activités est autorisée sous conditions (- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, - qu'elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile, que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.) De même pour les installations classées (qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune, qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage, que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent).

Incidences sur les terres agricoles :

L'incidence sur les terres agricoles détaillée au III-4 relève un solde positif par rapport au POS.

L'eau

Incidences sur la ressource en eau : l'économie de la ressource

Les besoins engendrés par l'augmentation prévisible de la population pourront être satisfaits par les capacités des forages existants et celles du réseau de distribution.

Les capacités sont suffisantes pour garantir l'alimentation en eau de la population future.

Incidences sur la ressource en eau : la protection de la ressource

Pour lutter contre le ruissellement et l'imperméabilisation des sols, l'article 4 « Desserte par les réseaux » de chaque zone du PLU demande que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain et infiltrées et parallèlement l'article 13 oblige à un minimum d'espace vert de pleine terre dans certains secteurs.

La ressource en eau est protégée par les périmètres de protection de captage : le règlement rappelle les prescriptions qui s'y rapportent à l'article 2 du règlement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux des eaux usées est interdite.

L'article 4 du règlement stipule notamment que « Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes normes de rejet ».

Incidences sur la qualité des cours d'eau

Le PLU n'aura pas d'incidence sur la qualité des cours d'eau (pris en charge des rejets par le réseau collectif).

Incidences sur les milieux humides

Le PLU préserve les espaces naturels notamment dans la vallée de la Blaise qui contient les principales zones humides sur le territoire communal (Source : PAC 2009).

Les déchets

Incidences sur le volume à collecter

Le système de collecte prévoit l'adaptation progressive des moyens de collecte et de traitement.

Incidences sur le mode de collecte

Le PLU met en œuvre une réglementation qui permette la mise en place de la collecte sélective des déchets (Article 4).

L'air et la consommation d'énergie

Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie : les déplacements

Le parti d'aménagement en limitant à la zone AU les potentialités des nouvelles urbanisation à dominante d'habitat en extension du tissu existant, en incitant à la poursuite des opérations en renouvellement urbain et notamment près de la gare (opération Marceau-Chartres, sur les terrains dits « Comasec »), en incitant au développement du maillage des circulations douces inter îlot et des transports collectifs, vers les zones d'activités, les pôles d'équipements, les pôles commerciaux et la gare, contribue globalement à limiter le taux de motorisation des ménages. Des emplacements réservés au stationnement des vélos sont demandés afin de favoriser l'usage des cycles. Néanmoins l'augmentation prévisible des circulations automobiles engendrera une augmentation des sources de pollution de l'air. Cependant ces apports ne remettront pas en cause les moyennes de la qualité de l'air sur le secteur.

Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie: les bâtiments

Le BRGM et l'ADEME identifient un potentiel géothermique fort à moyen des aquifères superficiels sur le territoire.

L'emploi de systèmes produisant des énergies renouvelables est possible. Des recommandations sont faites pour leur intégration aux constructions. D'autres recommandations sont faites pour optimiser l'implantation des constructions par rapport au soleil et leur faire bénéficier ainsi d'apports solaires gratuits permettant à terme des économies d'énergie.

Par rapport aux taux d'émission sur le parc existant, les émissions seront en diminution conséquemment aux performances en économie des énergies attendues du fait des normes appliquées aux constructions nouvelles. Par ailleurs dans la perspective du développement de l'emploi des énergies renouvelables, la réglementation du PLU incite à l'utilisation de l'apport solaire. La réglementation du PLU permet la mise en place de panneaux solaires sous certaines conditions (Article 11).

L'environnement sonore

On ne recense pas de possibilités ouvertes par le PLU ou de projet d'intérêt général susceptibles d'engendrer une hausse significative des émissions sonores.

Les incitations à la diminution de l'emploi de l'automobile et le développement des liaisons douces sont favorables à une diminution des émissions sonores dues à la circulation automobile.

Emissions lumineuses

Les conditions d'une possible augmentation des émissions lumineuses proviendront du fait de l'urbanisation en extension du tissu existant sur certaines parties du territoire (zone AU, zones des Corvées et de Bonsecours, zone 2AUX).

Par ailleurs, dans le cadre de sa charte de développement durable, la commune travaille sur la thématique de la réduction des consommations en matière d'éclairage public

Les risques liés aux caractéristiques du milieu physique et naturel

Le territoire communal est concerné par divers risques (inondation, cavités souterraines, retrait gonflement d'argiles et potentiel de pollution) : ils sont exposés au C/ (Cadre juridique et institutionnel) du rapport de présentation et sont à prendre en compte dans les opérations de construction.

Il en résulte le P.L.U. n'aura pas d'incidence notable sur le milieu physique du territoire communal.

IV-4. Les incidences et les mesures de préservation sur les milieux urbains et leurs abords

La circulation et le stationnement

L'impact de l'augmentation potentiel du trafic automobile résultant de l'accroissement de la population comme celle résultant du développement des activités économiques est à resituer dans le contexte de l'agglomération.

Le cadre urbain et le patrimoine culturel

Le règlement reconnaît et protège les formes urbaines caractéristiques des parties anciennes des hameaux et du centre ancien des Corvées (éléments constitutifs des paysages urbains comme l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, les murs de clôture) qui font l'identité du patrimoine culturel de ces entités.

Mais le patrimoine culturel s'enrichit également des éléments architecturaux et urbains contemporains.

C'est pourquoi dans l'ensemble des quartiers, le PLU permet que les paysages et les ambiances puissent s'enrichir par l'apport d'architecture contemporaine « sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée » (Article 11 du règlement).

Traduisant la démarche environnementale du PLU, l'ensemble de ces mesures vise à valoriser la qualité du cadre de vie communal pour préserver les satisfactions qu'apportent aux habitants et aux visiteurs les qualités du patrimoine naturel et bâti de la commune.

IV-5. Les incidences et les mesures de préservation sur l'environnement socio économique

La mixité urbaine et sociale

Le PLU a pour objectif de maintenir voire de renforcer la mixité urbaine et la qualité de vie qui en découle caractérisée notamment par la présence de commerces et services de proximité dans les pôles.

Le règlement prend en compte cet objectif en mettant en place des mesures pour l'implantation de commerces en RDC dans la perspective de la mutation du tissu de part et d'autre de la Route de Chartres en entrée de ville.

La mixité des fonctions est également recherchée d'une manière générale dans le tissu urbain avec un règlement qui y autorise l'artisanat, le bureau, le commerce sous conditions dans les quartiers à dominante résidentielle.

Le PLU réaffirme la nécessité de conforter la mixité sociale par la poursuite d'une politique permettant la diversité des types de logement pour répondre aux besoins de diverses catégories de population afin d'optimiser le parcours résidentiel sur la commune.

Les activités économiques

La vocation d'accueil d'activités économiques dans le tissu urbain (commerce, artisanat et bureau) est confirmée par le règlement. L'offre d'emploi qui en résulte pour les habitants reste très modeste mais contribue à sa mesure à la mise en œuvre de la politique de réduction des trajets domicile-travail.

Le PLU prend en compte l'objectif de confortement du commerce de proximité et l'apport de population ne pourra que renforcer le potentiel de la clientèle.

Concernant l'agriculture, le PLU redonne de nouvelles surfaces à l'exploitation agricole.

Mais c'est dans les possibilités de développement des zones d'activités économiques d'intérêt communal (Les Corvées, Bonsecours) ou communautaire (zone 2AUX en continuité de Porte Sud) que le PLU donne sa véritable dimension au projet de création d'emploi et de richesse pour la collectivité.