

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Vernouillet



4^e modification du plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 14 novembre 1978

1^{re} révision approuvée le 14 octobre 1985

2^e révision approuvée le 22 février 1995, 8^e modification approuvée le 13 mars 2011 ; 2^e révision simplifiée approuvée le 13 mars 2011

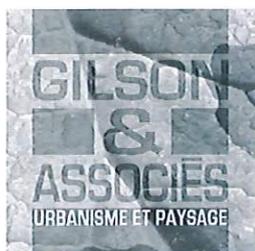
Plu prescrit le 6 février 2008, approuvé le 26 septembre 2012, modifié les 1^{er} avril 2015, 8 février 2017 et 20 décembre 2017

4^e modification approuvée le 24 mars 2021

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du
approuvant la 4^e modification du plan local d'urbanisme de la commune de Vernouillet

Le maire, Daniel Frard

Additif au rapport de présentation



Date :

2 février 2020

Phase :

Notification et mise à disposition

Pièce n° :

1

Mairie de Vernouillet, Esplanade du 8 mai 1945
Maurice Legendre 28500 Vernouillet

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

1 - Contexte

Dans le cadre de sa compétence « Développement Économique » introduit par la loi NOTRe, la Communauté d'Agglomération de Dreux, en partenariat avec ses communes membres, assure la création, la gestion et l'entretien des zones d'activités économiques réparties sur l'ensemble du territoire. Elle met ainsi en œuvre depuis plusieurs années une véritable stratégie de revitalisation et de dynamisation de ses zones d'activités. En outre, l'Agglo du Pays de Dreux a travaillé sur l'élaboration de son Schéma de l'Offre Économique (SOE). Ce schéma a pour objectif de définir le déploiement de l'ensemble des lieux et services mis à disposition pour accueillir et accompagner le développement des entreprises sur le territoire de l'Agglomération.

À Vernouillet, commune dont l'urbanisme est de sa compétence, le parc d'activités dit Porte Sud est fléché comme une offre à conforter, notamment en garantissant une capacité d'accueil dans le temps.

Les pistes d'action identifiées pour ce site dans le SOE sont les suivantes :

- Maintenir une image de qualité, notamment le long de la RN 154 qui est une porte d'entrée de la ville,
- Améliorer la gestion du site,
- Mettre en réseau les entreprises,
- Garantir un éloignement des espaces résidentiels,
- Poursuivre une viabilisation régulière du site,
- Améliorer la connectivité du site vers l'extérieur.

À Vernouillet, la zone d'aménagement concerté Porte Sud fut créée en 2001 par la commune. Située au sud de la ville, entre la RN 154 en direction de Chartres et l'ancienne zone industrielle de Nuisement, c'est une zone de transition entre espace rural et espace urbain.

Le dossier de réalisation de la ZAC prévoyait un aménagement complet de la zone en 5 tranches, de 15 hectares chacune, sur une durée globale de 15 ans. Intégrée aux terrains invendus de la ZA de Nuisement (au nord sur le plan), entièrement viabilisés, le démarrage de l'opération ne nécessita pas d'importants investissements.

Aujourd'hui, la partie nord de la zone connaît un important taux d'occupation, avec notamment la commercialisation des programmes de 12 villas d'entreprises, aux superficies comprises entre 600 m² et 1 000 m², toutes cédées à des entreprises artisanales et/ou industrielles. Le sud de la ZAC, pour sa part, bénéficie d'une réserve foncière encore conséquente. Celle-ci, en conformité avec le Schéma Directeur de l'Offre Économique de l'Agglomération de Dreux, est destinée en priorité aux entreprises nécessitant de grandes superficies foncières.

La volonté de l'agglomération est donc de boucler l'aménagement de la zone d'activité vers le sud, tout en améliorant la gestion des espaces publics qui est actuellement très coûteuse, peu adaptée, consommatrice d'espace.

Lors de la création de la zone d'aménagement concerté, le dossier de réalisation comprenait notamment les points suivants qui se sont révélés soit bloquants pour des acquisitions de parcellaire plus important, soit consommateurs d'espace, soit inadaptés :

écran végétal au sud de l'opération : il y figure une bande de 30 mètres traitée en écran végétal et composée d'arbres de haute tige. Sa plantation et son entretien seront à la charge des propriétaires des terrains sur lesquels elle prend place.

les plantations le long de la RD 309³ : le document graphique du PAZ indique un linéaire d'arbre planté en fond de parcelle, le long de la RD 309/3. Le règlement précise que la plantation sera également à la charge des propriétaires concernés. Aujourd'hui il est recherché de rationaliser les coûts de création et surtout d'entretien de ces espaces inscrits au règlement et d'optimiser la consommation d'espace.

Le secteur UXbc doit comporter **un restaurant collectif** qui n'est plus d'actualité, c'est ce qu'exige le plan local d'urbanisme qui doit être corrigé.

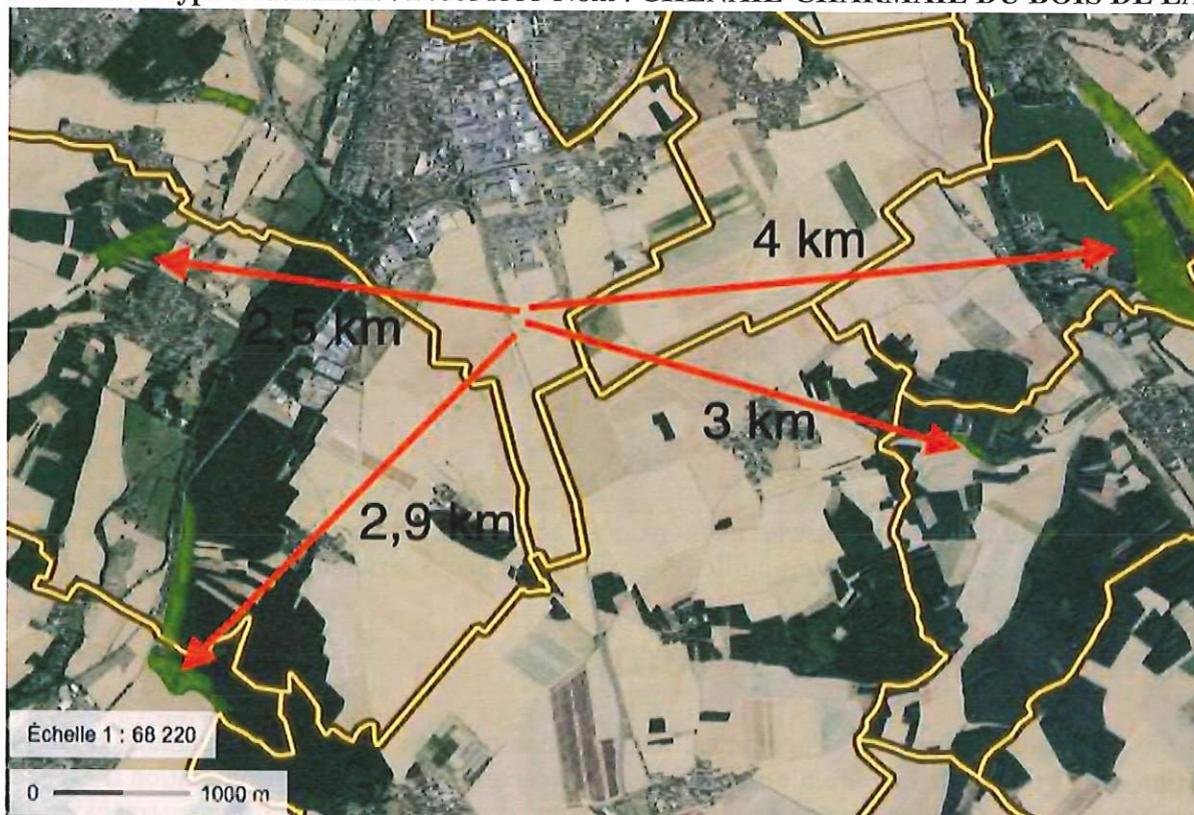
Un programme d'équipements publics devenu inadapté, notamment des ouvrages hydrauliques auxquels seront préférés une gestion à la parcelle pour permettre une infiltration de l'eau de pluie plus près de son point de chute.

ZNIEFF de type 1 Identifiant : 240031737 Nom : COTEAUX DES MOINERIES

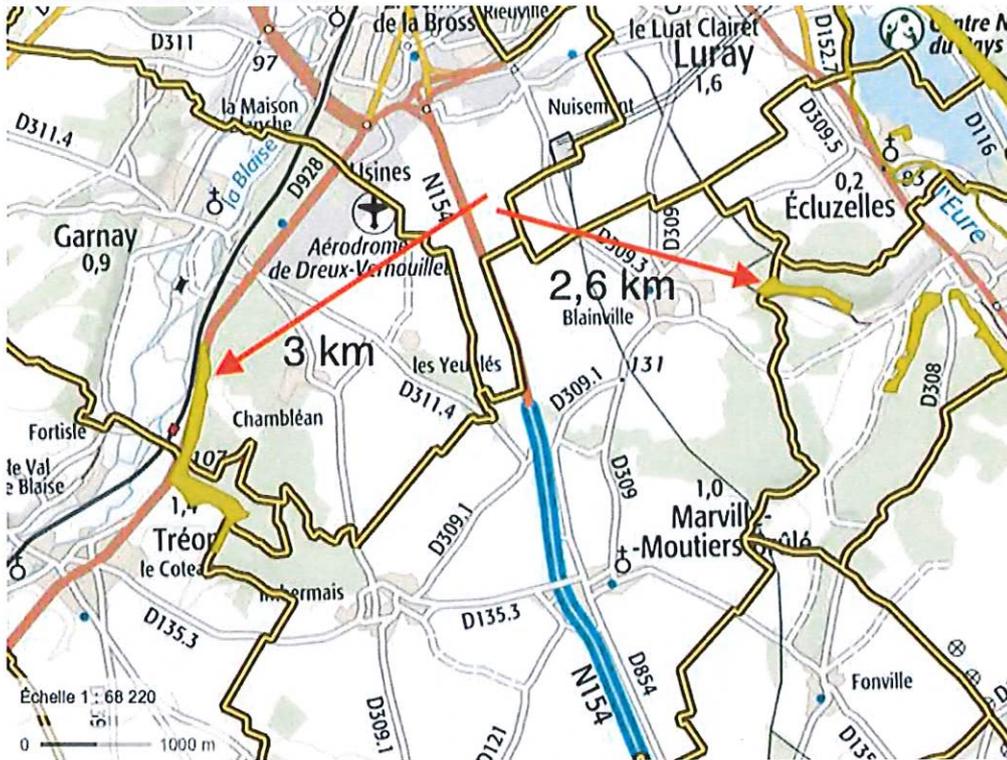
ZNIEFF de type 1 Identifiant : 240000010 Nom : MARAIS D'ÉCLUZELLES ET MÉZIÈRES-EN-DROUAIS

ZNIEFF de type 1 Identifiant : 240008638 Nom : PELOUSES DE LA CÔTE BLANCHE

ZNIEFF de type 1 Identifiant : 240031333 Nom : CHENAIE-CHARMAIE DU BOIS DE LA LISSE



Site NATURA 2000 Directive Habitats Identifiant : FR2400552 Nom : Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents

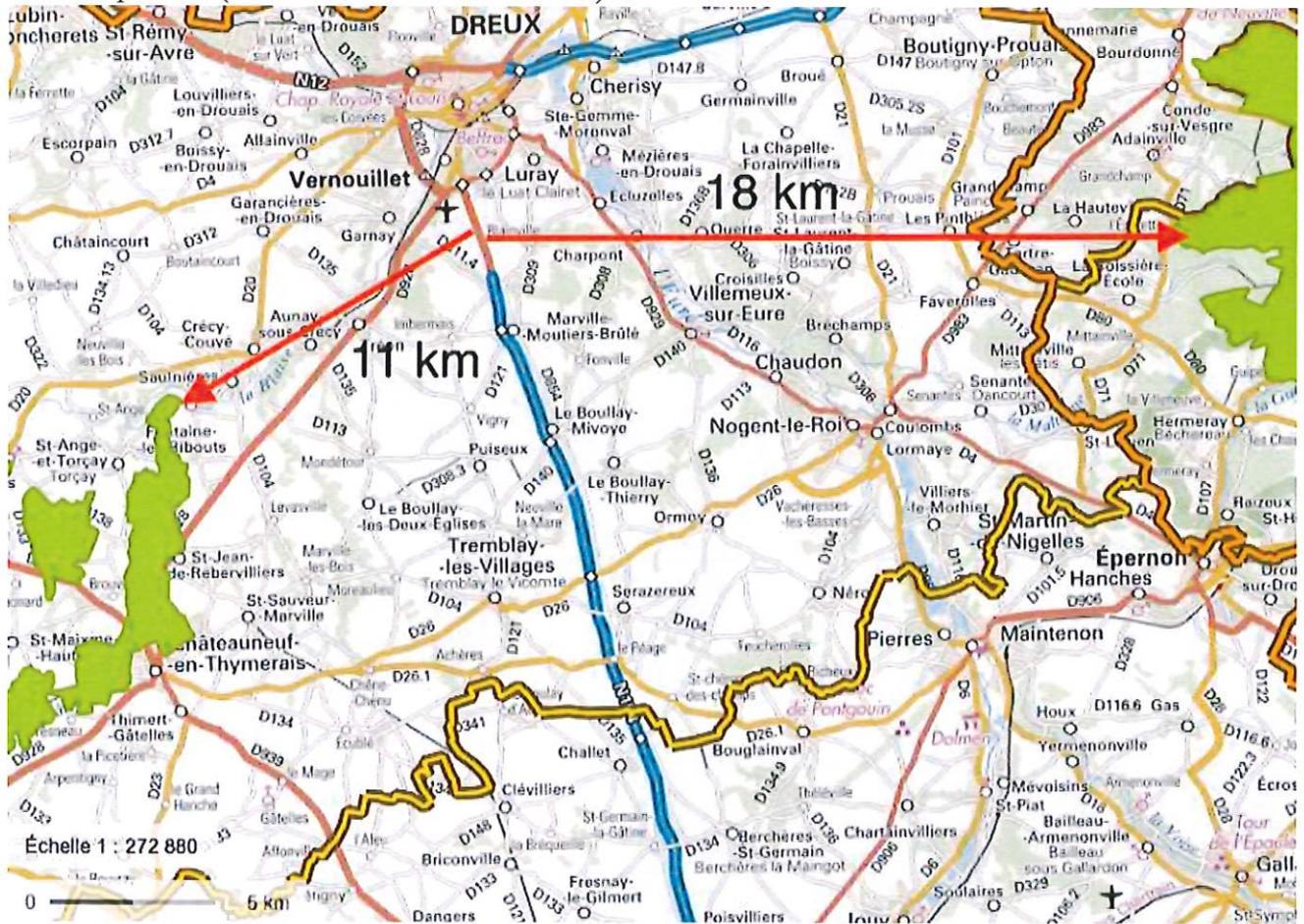


ZICO zone BN 08 Forêt du Perche



Site NATURA 2000 Directive Oiseaux Identifiant : FR2512004 Nom : Forêts et étangs du Perche (à gauche sur la carte ci-dessous)

Site NATURA 2000 Directive Oiseaux Identifiant : FR1112011 Nom : Massif de Rambouillet et zones humides proches (à droite sur la carte ci-dessous)



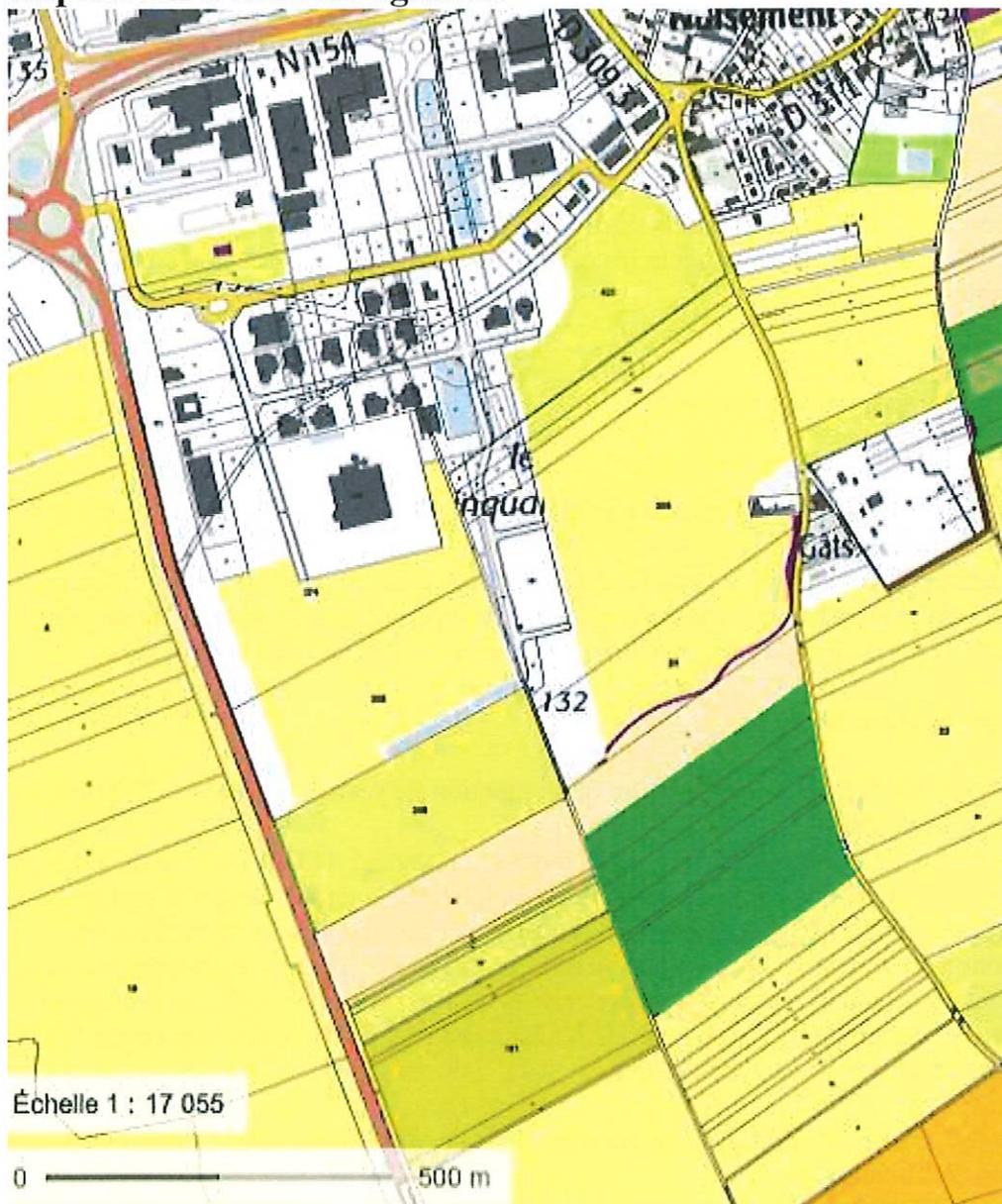
Toute la cartographie est extraite du site Geoportail

Aucun de ces milieux, aucune des espèces protégées ne sont peu ou prou touchés par la modification qui n'induit pas d'extension d'urbanisation, cette modification permettant une intensification de l'urbanisation à destination d'activités et intégrant une réelle gestion de l'eau de ruissellement tout en économisant l'espace. Les cartes précisent les distances entre la Zac Porte Sud et les espaces protégés les plus proches.

Par rapport aux zones importantes pour la conservation des oiseaux ou ZICO des forêts du Perche, par rapport aux zones natura 2000 directives oiseaux, la Zac Porte Sud de Vernouillet est éloignée de la forêt de Rambouillet d'environ vingt kilomètres, et moitié moins pour les forêts et étangs du Perche. On peut raisonnablement avancer que la modification du plan local d'urbanisme n'a pas d'impact sur ces espaces protégés. Il en va de même pour le site natura 2000 directive habitats qui concernent la vallée de l'Eure et coïncident avec certaines Znieff de type II.

En ce qui concerne les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de **type I**, les fonctionnements de ces milieux sont bien circonscrits : zones humides liées à l'Eure ou coteau calcaire ce qui évite tout impact de la Zac sur ces sites.

Impact sur l'activité agricole



La carte ci-dessus montre que certaines parcelles sont encore, en 2017, considérées comme agricoles puisque déclarées à la PAC : ces parcelles sont disposées au plan local d'urbanisme en zone urbaine, les baux agricoles peuvent tomber dans l'année. L'impact sur l'agriculture est très faible dans la mesure où échanges de terrain et autres mesures compensatoires ont été concrétisés il y a une vingtaine d'années. Par ailleurs, l'optimisation du foncier permettra de moindres ponctions de terres agricoles, impact positif non négligeable.

3 – Présentation des corrections proposées par la modification et leurs justifications

La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme, approuvé le 26 septembre 2012, modifié les 1^{er} avril 2015 et 8 février 2017. Elle ne réduit ni des espaces boisés classés ni une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance. De plus la modification respecte les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Rapport de présentation

Le présent additif sera joint au rapport de présentation.

Règlement écrit

Les corrections du règlement écrit visent notamment à permettre une évolution plus facile du bâti existant, à autoriser une meilleure exploitation d'un volume bâti, à préserver les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (gradient de densité), à favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables, à inciter à l'utilisation de moyens de transport émettant peu ou pas de gaz à effet de serre, à renforcer la présence d'activités économiques de proximité et à permettre l'extension du cimetière.

Seule la zone **UX** est l'objet de corrections.

- Le **chapeau de zone UX** est corrigé par la suppression de la mention de secteurs UXbb1 et UXbb2. La mention du secteur UXbc est supprimée.

Justification : la suppression de ces secteurs qui sont fondus au secteur UXbb permet de traduire l'évolution très positive du recueil des eaux de ruissellement lesquelles seront l'objet d'une gestion principalement à la parcelle et non plus envoyée dans de profonds bassins recouverts de bâche noire.

La suppression de la mention du secteur UXbc est issue du constat qu'un pôle de services et de restauration n'a plus aucune utilité dans cette zone d'aménagement concerté et qu'il est de bonne politique d'en profiter pour le céder à des activités économiques. Le secteur UXbb est augmenté de l'emprise du secteur UXbc ce qui ne conduit à aucune extension de la zone urbaine.

- L'**article UX 1** est précisé en ce qui concerne le secteur UXb en interdisant tout bonnement toute construction à destination d'habitation.

Justification : cette correction est issue de la nécessité de prendre en compte la sécurité des biens et des personnes : une habitation n'a aucune justification dans une zone d'activités économiques, industrielles de surcroît. S'il s'agit d'affecter une petite partie d'un local de production à usage de logement pour un gardien, cela peut s'opérer sans difficulté ; par contre admettre une construction destinée uniquement à l'habitation, c'est introduire à terme un « tiers » dans une zone potentiellement nuisante (bruit, poussière...) et s'assurer de conflits d'usage.

- L'**article UX 2** voit précisées les interdictions de toute construction à destination d'habitation, supprimée la mention des installations classées pour la protection de l'environnement et la présence du secteur UXbc. Des précisions mineures sont ajoutées.

Justification : la mention du secteur UXbc est supprimée car le secteur disparaît. L'interdiction dans la seule zone UXb des habitations est issue de la nécessité de prendre en compte la sécurité des biens et des personnes : une habitation n'a aucune justification dans une zone d'activités économiques, industrielles de surcroît. S'il s'agit d'affecter une petite partie d'un local de production à usage de logement pour un gardien, cela peut s'opérer sans difficulté ; par contre admettre une construction destinée uniquement à l'habitation, c'est introduire à terme un « tiers » dans une zone potentiellement nuisante (bruit, poussière...) et s'assurer de conflits d'usage.

La suppression de la mention des installations classées pour la protection de l'environnement est justifiée par le fait que ces catégories d'activités, très vastes et dont la liste et les limites évoluent constamment, ne ressortent par du code de l'Urbanisme mais du code de l'Environnement.

L'ajout des ouvrages hydrauliques en ce qui concerne les affouillements et exhaussements du sol permet de ne pas limiter de nouveaux ouvrages de recueil des eaux de ruissellement.

- L'**article UX 3** est affecté d'une correction concernant les dimensions des voies publiques.
Justification : la réduction de l'emprise minimale permet d'optimiser la consommation d'espace et d'affecter aux circulations une surface adaptée. L'ajout qui est fait de la mention de « ouvertes à la circulation » permet de préciser que l'emprise minimale s'applique aux chaussées circulées et non pas aux voies piétonnes par exemple, cela toujours justifié par une optimisation du foncier.
- L'**article UX 4** est corrigé, complété, précisé, adapté aux techniques actuelles qu'il s'agisse des zones UXa, UXb, UXc et UXd.
Justification : la gestion des eaux de ruissellement est un point sensible qui doit être abordé avec précision et correspondre au dossier loi sur l'eau.
- L'**article UX 6** est corrigé par la suppression de la mention de secteurs qui disparaissent.
Justification : la suppression de la mention du secteur UXbb2 est purement formelle.
La suppression des règles concernant le secteur UXbc, ce secteur spécialisé disparaissant, est purement formelle.
- L'**article UX 11** est adapté et assoupli.
Justification : la suppression de la règle imposant une ligne de faitage parallèle ou perpendiculaire aux limites parcellaires correspond à du bon sens : que faire si tout ou partie du bâtiment est établie sur plan circulaire par exemple ?
La suppression des règles concernant le secteur UXbc, ce secteur spécialisé disparaissant, est purement formelle.
- L'**article UX 12** est adapté et assoupli. L'exigence d'une superficie minimale d'espaces verts est légèrement réduite. Des exigences exorbitantes concernant les densités de plantation sont supprimées.
Justification : l'assouplissement de la proportion de surfaces plantées est issu de la volonté de faciliter les implantations nouvelles et de permettre une meilleure optimisation du foncier.
La suppression des règles portant un nombre d'arbres et d'arbustes est motivée par leur caractère à la fois exorbitant (imaginons 1 platane tous les 100 m² !); la suppression d'autres règles de plantation est motivée par le fait que ce n'est pas la quantité qui fera la qualité d'un projet et que d'autres techniques de végétalisation existent qui amplifieront la présence du végétal sans pour autant réduire l'espace constructible : murs végétaux, toitures végétalisées pour n'en citer que deux.
La suppression des règles concernant le secteur UXbc, ce secteur spécialisé disparaissant, est purement formelle.

Document graphique du règlement (zonage)

- Le secteur UXbc dédié à des équipements collectifs est supprimé et fondu dans la zone UXbb.
Justification : cette correction qui n'ajoute pas un centimètre carré de zone constructible entérine la suppression de l'exigence d'un équipement collectif qui n'est plus d'actualité.
- Les secteurs UXbb1 et UXbb2 sont supprimés et fondus dans la zone UXbb.
Justification : ces ajustements qui n'ajoutent pas de zone constructible tiennent compte des nouvelles dispositions concernant le recueil et le traitement par infiltration des eaux de ruissellement.
- Une petite partie du secteur UXbb2 chemin de Blainville - parcelles 13, 173 et 340 - passe en zone UA.
Justification : il s'agit de tenir compte de la présence de deux habitations route de Blainville, qu'il est logique d'installé en zone UA adaptée à ce type d'occupation et utilisation du sol. Cette correction permet de tenir compte de l'actuelle occupation et utilisation du sol.
- La trame « espace public avec traitement végétal » en limite sud (côté champs, commune de Blainville et Marville-Moutiers-Brûlé) et est (le long de la RD 309³) de la zone UXb est réduite.
Justification : il s'agit de mettre le règlement graphique en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation nouvellement créée qui organise les traitements paysagers en optimisant la consommation d'espace.
- Le périmètre sur lequel s'applique l'orientation d'aménagement et de programmation est ajouté sur la zone UXbb.
Justification : il s'agit d'afficher la cohérence des évolutions du document d'urbanisme et d'avertir les porteurs de projet de la présence d'une orientation d'aménagement et de programmation dont les principes seront à respecter en termes de compatibilité et non de conformité.

Autres pièces du dossier plan local d'urbanisme

Aucun changement ne leur est apporté.

4 - Conclusion

En conclusion, conformément à l'article L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme¹, il s'avère que les corrections proposées ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme approuvé, elles ne réduisent ni des espaces boisés classés ni une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

¹ *Modification du plan local d'urbanisme*

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#), et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article [L. 151-28](#) dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du code général des collectivités territoriales.