

Modification du Plan Local d'Urbanisme, Commune de Vernouillet

Annexe 8.3 Note détaillée permettant l'auto-évaluation (rubrique 6)



Information sur le document

Citation recommandée	Biotope, 2025 –Note détaillée permettant l'auto-évaluation (rubrique 6) - Modification du Plan Local d'Urbanisme, Commune de Vernouillet.	
Nom de fichier	Annexe_8.3_MS3_K_par-K-Vernouillet.docx	
N° de contrat	2022391	
Date de démarrage de la mission	25/08/2025	
Date de rendu du document	15/09/2025	
Biotope, Responsable du projet et contrôleur qualité	Juliette MINOT Directrice d'études	Contact : jminiot@biotope.fr
Biotope, Rédaction du dossier	Blandine TESTE de SAGEY Cheffe de missions environnementaliste	Contact : btestedesagey@biotope.fr

Biotope est signataire de la « Charte d'Engagement des Bureaux d'Études dans le domaine de l'évaluation environnementale ».

Sommaire

1	Préambule	4
2	Contexte environnemental de la commune de Vernouillet.....	5
3	Analyse des objets de modifications	9
3.1	Modification apportée au règlement graphique	9
3.1.1	Mise à jour de l'emplacement réservé n°1	9
3.1.2	Suppression d'une bande EBC située 15 avenue Jean de la Fontaine dans le cadre d'une erreur matérielle	10
3.1.3	Suppression de la bande de constructibilité dans la zone UBe	11
3.1.4	Réduction de la zone inconstructible aux Corvées.....	11
3.1.5	Rectifier une erreur matérielle sur le secteur de Bois-le-Roi.....	12
3.1.6	Permettre la mutation d'un ancien site industriel	14
3.2	Modifications du règlement écrit	16
3.3	Ajouts d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Secteur de la Croix Giboreau	24
3.3.1	Objectifs principaux	27
3.3.2	Principes d'aménagement	27
3.3.3	Ambitions et orientations.....	28
3.3.4	Analyse d'incidences potentielles de l'OAP – Secteur de la Croix de Giboreau	30
4	Auto-évaluation.....	32

Table des cartes

CARTE 1 : PERIMETRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION, LOCALISATION DE LA COMMUNE DE VERNOUILLET	4
CARTE 2 : SYNTHESE DES ENJEUX DU TERRITOIRE COMMUNAL	7
CARTE 3 : TRAME VERTE ET BLEUE DE L'AGGLO DU PAYS DE DREUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNE	8
CARTE 4 : MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU DE VERNOUILLET - FOCUS SUR LA MODIFICATION DE L'ER N°1	9
CARTE 5 : MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU DE VERNOUILLET - FOCUS SUR LA SUPPRESSION D'UNE BANDE EBC.....	10
CARTE 6 : MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU DE VERNOUILLET - FOCUS SUR LA SUPPRESSION D'UNE BANDE DE CONSTRUCTIBILITE DANS LA ZONE UBE	11
CARTE 7 : MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU DE VERNOUILLET – FOCUS SUR LA REDUCTION DE LA ZONE INCONSTRUCTIBLE AUX CORVEES.....	12
CARTE 8 : MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU DE VERNOUILLET – FOCUS SUR LA RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE SUR LE SECTEUR DE BOIS-LE-ROI	13
CARTE 9 : MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU DE VERNOUILLET – FOCUS SUR LA RECTIFICATION D'UN ANCIEN SECTEUR INDUSTRIEL	14

Table des figures

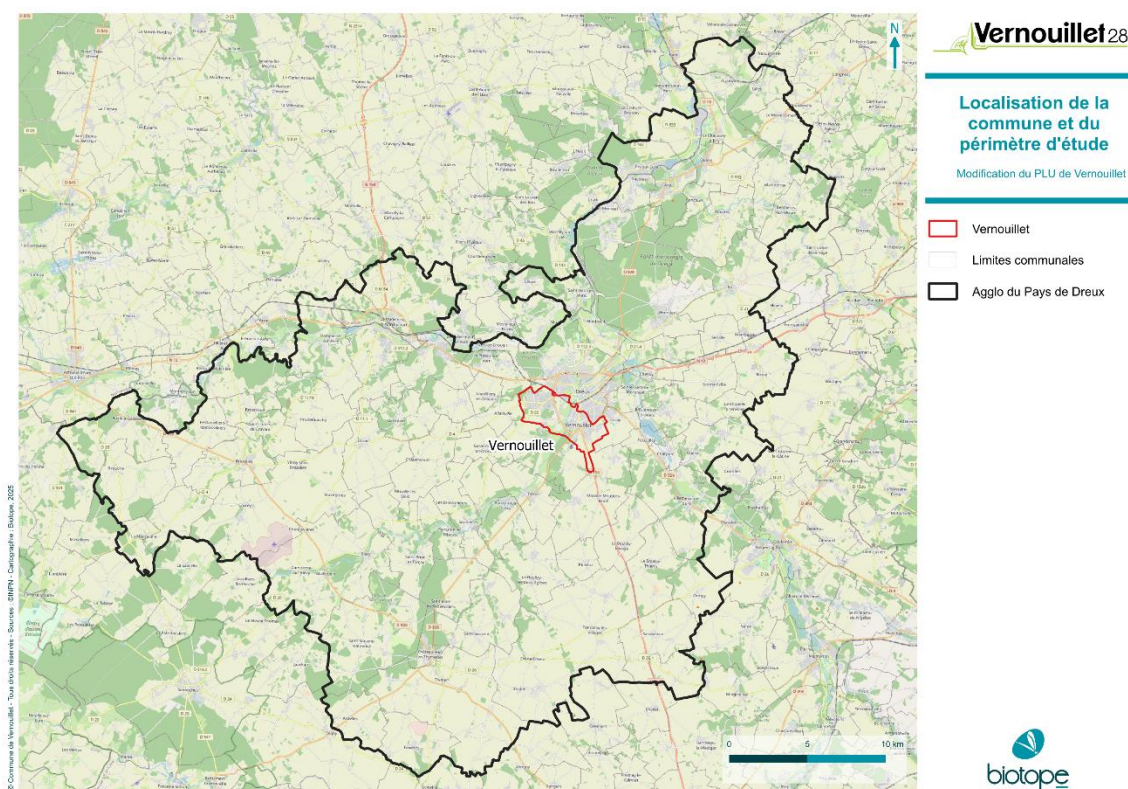
FIGURE 1 : MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU DE VERNOUILLET - FOCUS SUR LA SUPPRESSION D'UNE BANDE EBC (ZONE ENCADRE EN ROUGE).....	10
FIGURE 2 : PHOTOGRAPHIE AERIENNE DU SECTEUR CONCERNE PAR LA REDUCTION DE LA ZONE INCONSTRUCTIBLE	12
FIGURE 3 : ENTREE DE L'ANCIEN SITE INDUSTRIEL DE WOREX.....	14
FIGURE 4 : MODIFICATION DU PLU DE VERNOUILLET - OAP – SECTEUR DE LA CROIX GIBOREAU	28
FIGURE 5 : VERNOUILLET, VE2A, EXTRAIT DU PLAN GUIDE DE LA ZAC DE LA CROIX GIBOREAU	29
FIGURE 6 : VERNOUILLET, VE2A, EXTRAIT DU PLAN GUIDE DE LA ZAC DE LA CROIX GIBOREAU	30

Table des Tableaux

TABLEAU 1: CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL DE LA COMMUNE DE VERNOUILLET.....	5
TABLEAU 2 : TABLEAU RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DE REGLEMENT ECRIT AINSI QUE L'ANALYSE DES INCIDENCES PROBABLES ASSOCIEES.....	16

1 Préambule

Vernouillet est une commune à l'interface entre une aire urbaine et un milieu rural, située dans le Département de l'Eure-et-Loir (28). Elle fait partie des 81 communes de l'Agglo du Pays de Dreux et se situe dans la partie nord-centre du territoire, au sein de l'aire urbaine de Dreux. Sa population est en croissance depuis 2011 (11 825 habitants en 2011 et 12 491 habitants en 2021, INSEE).



Carte 1 : Périmètre de la Communauté d'Agglomération, localisation de la commune de Vernouillet

Le PLU de Vernouillet a été approuvé le 26 septembre 2012. La commune est majoritairement urbaine avec plus de 51% du territoire classés en zone U et 7% classés en zone AU dans le PLU en vigueur. Les zones N et les zones A représentent respectivement 24% et 18% dans le PLU en vigueur. Le PLU protège 94,5 hectares d'espaces boisés classés à préserver au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Le présent document s'inscrit dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun. Il s'agit d'un examen au cas par cas réalisé en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme.

Les objectifs formulés dans le cadre de cette modification, par la commune visent à :

- Mettre en œuvre le projet de Zone d'Aménagement Concerté de la Croix Giboreau ;
- Tenir compte de l'évolution des formes urbaines, de nouveaux types de clôtures, ... ;
- Clarifier certains points du règlement, concernant notamment les règles d'implantation et le lexique ;
- Corriger plusieurs erreurs matérielles dans le règlement écrit et graphique.

2 Contexte environnemental de la commune de Vernouillet

La compréhension du contexte environnemental permet d'appréhender les enjeux présents au sein et autour du territoire communal. Cette analyse porte sur l'ensemble des thématiques nécessaires à la caractérisation de la sensibilité de l'environnement de Vernouillet afin d'apporter une analyse cohérente des objets de modifications souhaités par la commune.

Tableau 1: Contexte environnemental de la commune de Vernouillet

Contexte écologique
Occupation du sol : 37% du territoire sont classés en terre arables et 8% de prairie au Corine Land Cover de 2018, 28% et 18% du territoire sont classés respectivement en tissu urbain discontinu et zones industrielles au Corine Land Cover 2018, les 9% restant correspondant aux forêts de feuillus. 424 hectares de parcelles agricoles sont inscrits au Registre Parcellaire Graphique de 2024. Les principales cultures sont l'orge d'hiver (30,7%) et le blé tendre d'hiver (30,3%). Zones humides : Selon les données de l'INPN, le territoire communal ne présente pas de forte probabilité de présence de zones humides, à l'exception de la vallée de la Blaise et de ses abords, où cette probabilité atteint 100 %. Zonages du patrimoine naturel : Une ZNIEFF de type I « Pelouse du bois du chapitre » est situé au centre du territoire communal. Le site Natura 2000 le plus proche est le site « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents », situé à 2 km à l'est de la commune. Trame verte et bleue : D'après la trame verte et bleue du SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux, la commune est concernée par la présence de continuités écologiques notamment le long de la Blaise avec des éléments de la sous humide et des éléments relais de la sous-trame des milieux ouverts. La ZNIEFF de type I mentionnée précédemment constitue quant-à elle, un réservoir de la sous-trame calcicole, depuis laquelle s'étendent corridor et éléments relais. On retrouve également des éléments de la sous-trame boisée au niveau du Bois du Chapitre, du Bois des Quatre Allées, de la Maison Blanche ainsi qu'au nord-ouest du territoire communal.
Contexte paysager et urbain
Enjeux paysagers : Le territoire communal de Vernouillet relève majoritairement de l'unité paysagère de l'agglomération urbaine Dreux-Vernouillet. Sa frange sud-ouest, correspondant à la vallée sèche de Bois-le-Roi, s'intègre à l'entité du plateau Ouest. À une échelle plus large, l'ensemble de la commune se rattache à l'unité paysagère du Thymerais-Drouais. La commune est constituée d'une mosaïque paysagère : - De milieux urbains avec l'agglomération de Dreux dans laquelle s'inscrit la commune de Vernouillet ; - De boisements, avec les Bois du Seigneur, le Bois des quatre allées et le Bois du Chapitre (dont une partie en classée en ZNIEFF de type I) ; - De parcelles agricoles qui sont principalement dédiées à la production céréalière ; - La vallée de la Blaise ; - De deux hameaux : Bois le Roi et Nuisement. Eléments de patrimoine : Le territoire communal n'accueille aucun site inscrit relevant du patrimoine architectural ou environnemental. Le site inscrit le plus proche est le centre ancien de Dreux à 550m au nord de Vernouillet.
Ressources en eau
Proximité d'un cours d'eau : Le territoire communal est traversé du sud vers le nord par La Blaise. Par ailleurs, La commune se situe sur le bassin versant de la Blaise, du confluent du ruisseau de Saint Martin (exclu) au confluent de l'Eure (exclu) qui ne fait pour le moment pas l'objet d'un SAGE. On retrouve également plusieurs bassins – notamment de rétention- le long de la rocade ouest et du parc d'activité porte sud de Vernouillet.

Alimentation en eau potable : L'approvisionnement en eau de la commune de Vernouillet est géré par la municipalité et 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 l'Agglo du Pays de Dreux.

Assainissement : La communauté d'Agglomération du Pays de Dreux possède la compétence assainissement collectif sur 22 communes de son territoire, dont Vernouillet. La commune est desservie par des réseaux d'assainissement de type séparatif. L'assainissement collectif d'eaux usées est majoritaire sur la commune. Compte tenu de la densité actuelle du réseau on peut considérer que la population est raccordée à près de 100 %. Les eaux usées de la commune de Vernouillet sont traitées par la STEP de Dreux. Seule 57% de sa capacité hydraulique et 44% de sa capacité organique étaient utilisées en 2021.

Risques et nuisances

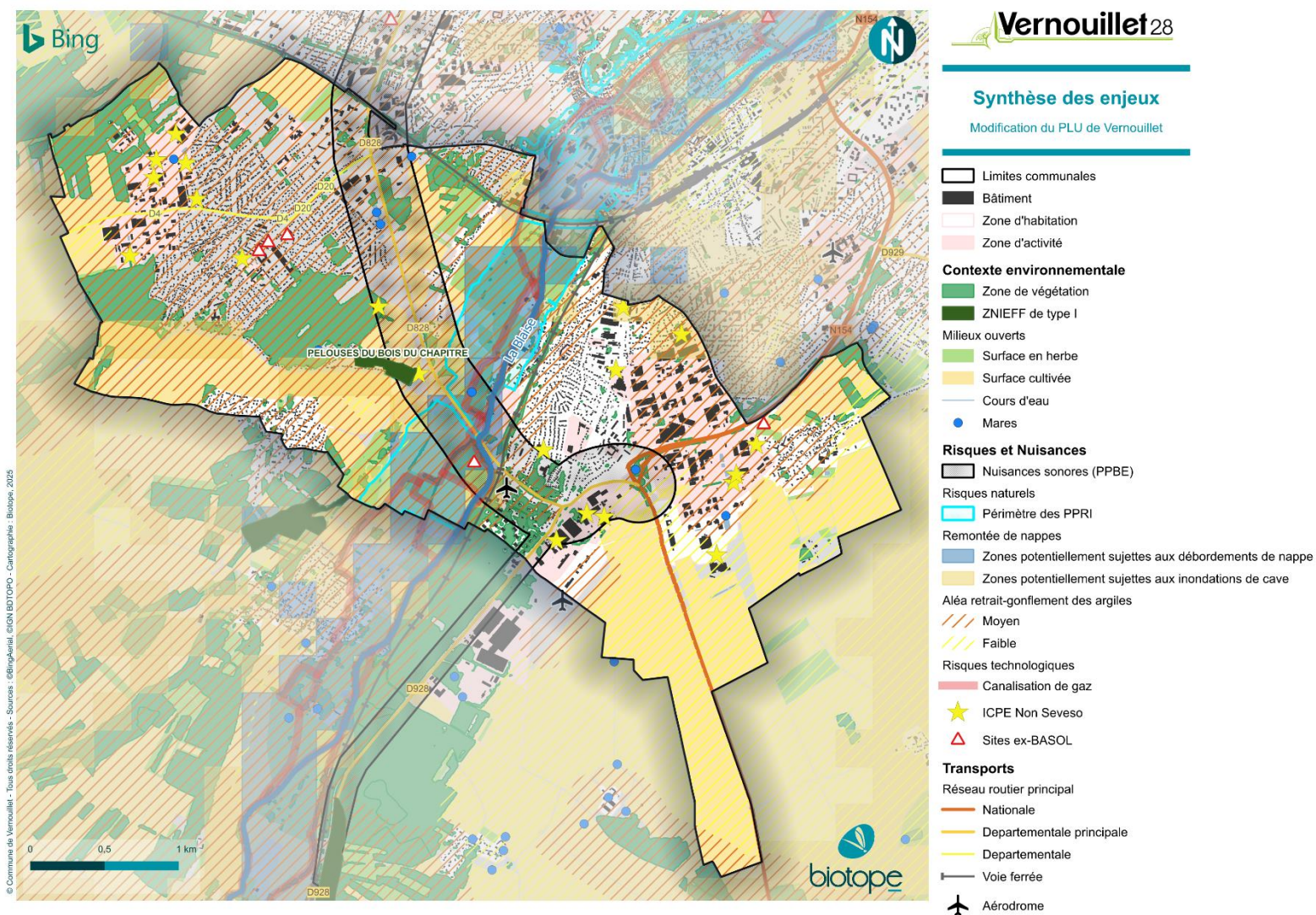
Risque inondation : La commune de Vernouillet est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Blaise, dont la dernière modification a été approuvée le 22 mars 2022 par arrêté préfectoral.

Aléa de remontée de nappe : des zones potentiellement sujettes aux inondations de cave et aux débordements de nappe se retrouve sur le territoire communal, au niveau de la vallée de la Blaise.

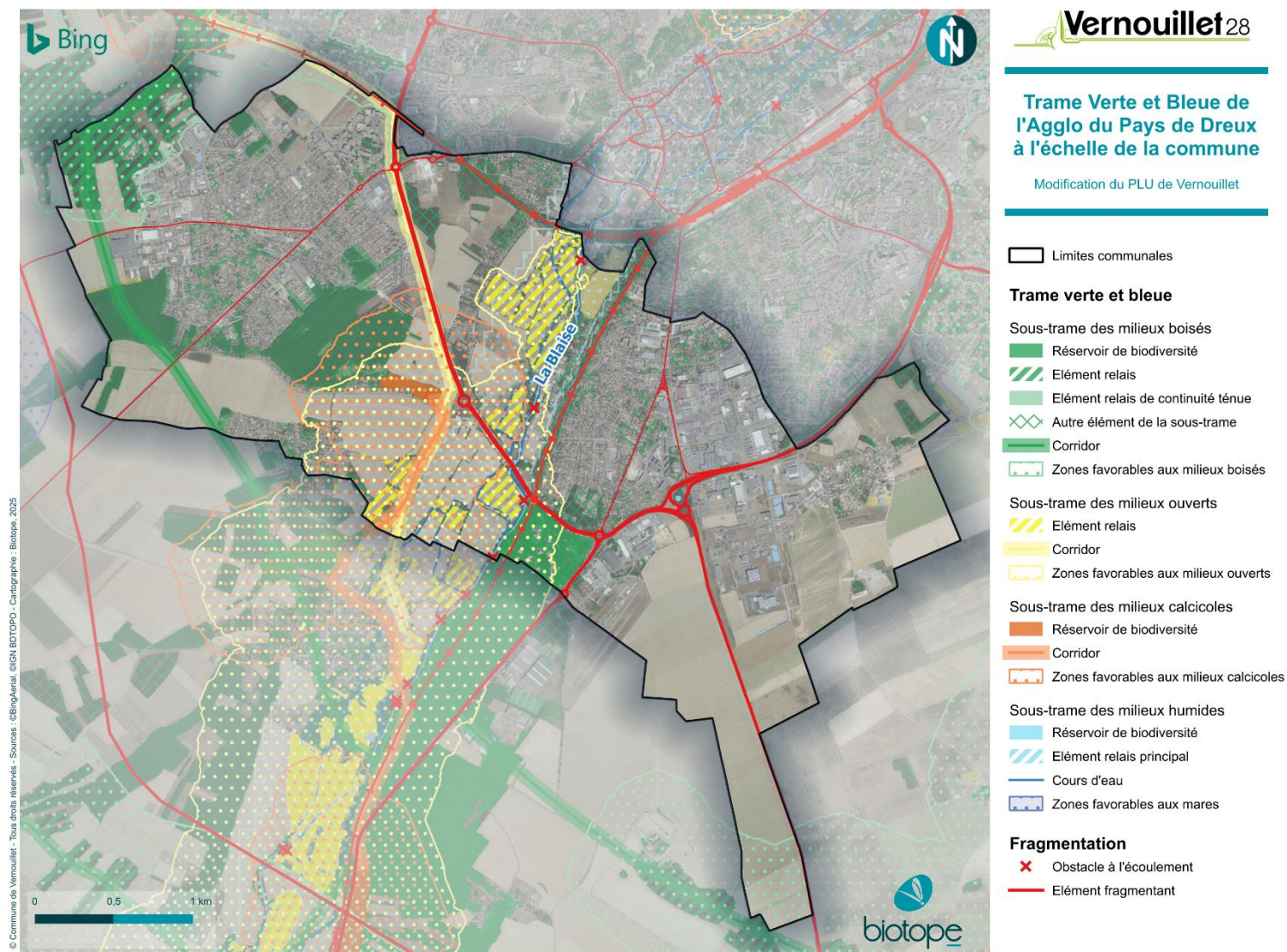
Aléa mouvement de terrain : la majeure partie de la commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen, la partie sud-est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles faible, et une bande centrale autour de la D928 n'est pas concernée par ce risque.

Risque technologique : 22 ICPE non SEVESO et 5 sites et sols pollués sont situées sur le territoire communal. Le risque de transport de matières dangereuses est lié à la présence d'une canalisation de gaz, de deux voies ferrées et d'une route nationale au sein du territoire communal.

Nuisances : le sud de la commune est compris au sein de l'empreinte sonore générée par la fréquentation de la D828 et de la D928, d'après le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du département de l'Eure-et-Loir. D'après la carte des bruits stratégiques de l'Eure-et-Loir (4^{ème} génération, approuvée en décembre 2023), les données Géoportail (mai 2022), le site d'étude n'est pas soumis à un plan d'exposition au bruit lié à un aéroport ou à un aérodrome.



Carte 2 : Synthèse des enjeux du territoire communal



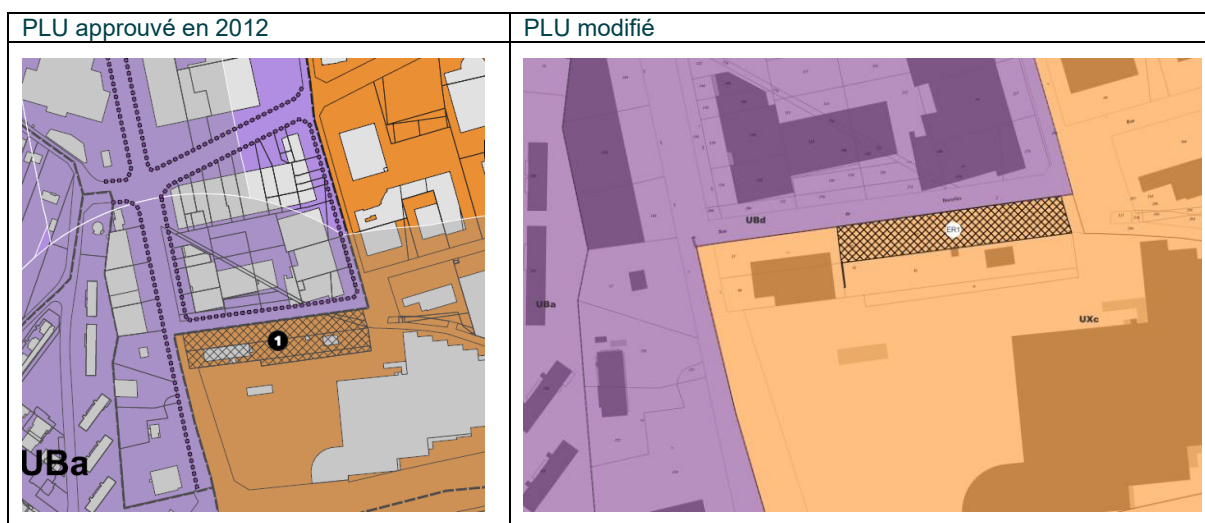
Carte 3 : Trame Verte et Bleue de l'Agglo du Pays de Dreux à l'échelle de la commune

3 Analyse des objets de modifications

3.1 Modification apportée au règlement graphique

3.1.1 Mise à jour de l'emplacement réservé n°1

L'emplacement réservé n°1 est destiné à la création de voirie et d'espaces publics. Le projet n'est plus d'actualité sur les parcelles BC0057 et BC060. Il est maintenant uniquement sur les parcelles BC0059, BC0062, BC003 et BC004.



Carte 4 : Modification du règlement graphique du PLU de Vernouillet - Focus sur la modification de l'ER n°1

Contexte : Aujourd'hui, le secteur correspond au bas-côté sud de la rue de Bruxelles, situé au pied de structures commerciales.

Analyse d'incidences probables :

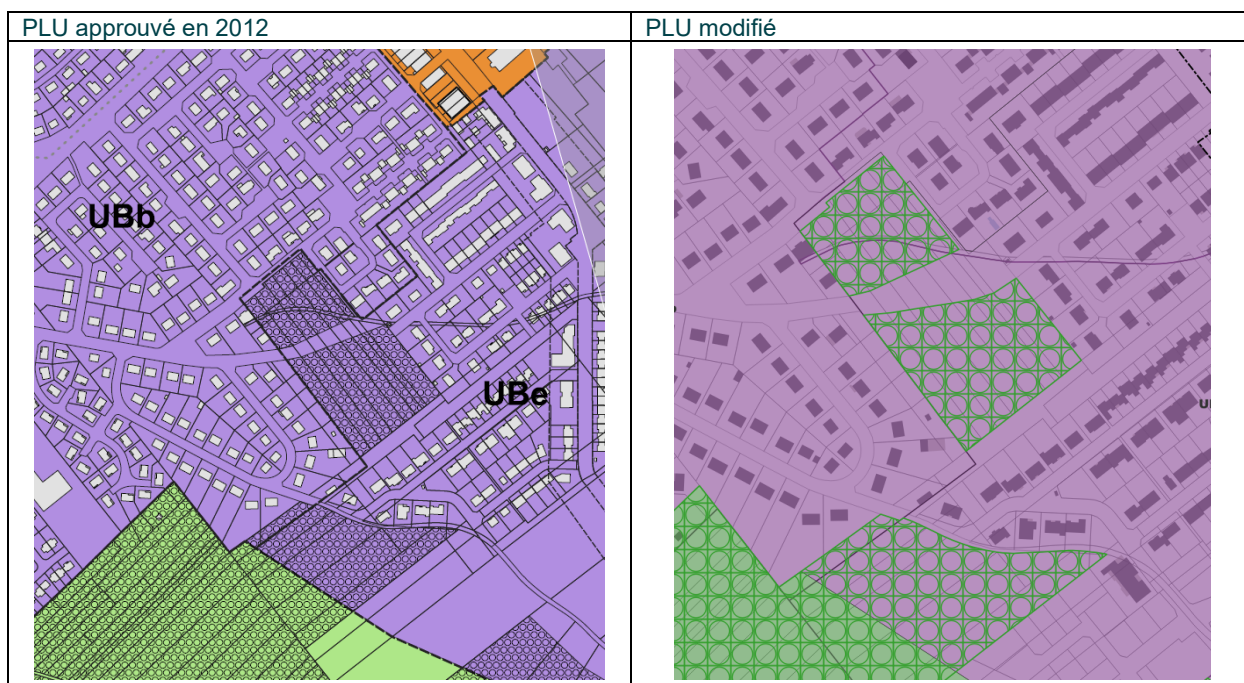
Absence d'incidence probable. Le zonage UXc du PLU en vigueur est maintenu. Le secteur concerné est déjà urbanisé et fortement imperméabilisé, de sorte que la modification n'entraîne pas d'altération supplémentaire des milieux naturels, de la biodiversité ou des continuités écologiques.

3.1.2 Suppression d'une bande EBC située 15 avenue Jean de la Fontaine dans le cadre d'une erreur matérielle

L'Espace Boisé Classé (EBC) a été tracé sans tenir compte de l'emprise de l'avenue Jean de la Fontaine.

L'EBC recouvre donc une partie de l'avenue. Comme le montre la photographie aérienne ci-contre, une partie de l'EBC (1 387m²) doit donc être supprimée pour tenir compte de la réalité de l'existant.

Figure 1 : Modification du règlement graphique du PLU de Vernouillet - Focus sur la suppression d'une bande EBC (Zone encadré en rouge)



Carte 5 : Modification du règlement graphique du PLU de Vernouillet - Focus sur la suppression d'une bande EBC

Contexte : Aujourd'hui, le secteur correspond à une rue entourée par deux zones boisées

Analyse d'incidences probables :

Absence d'incidence probable.

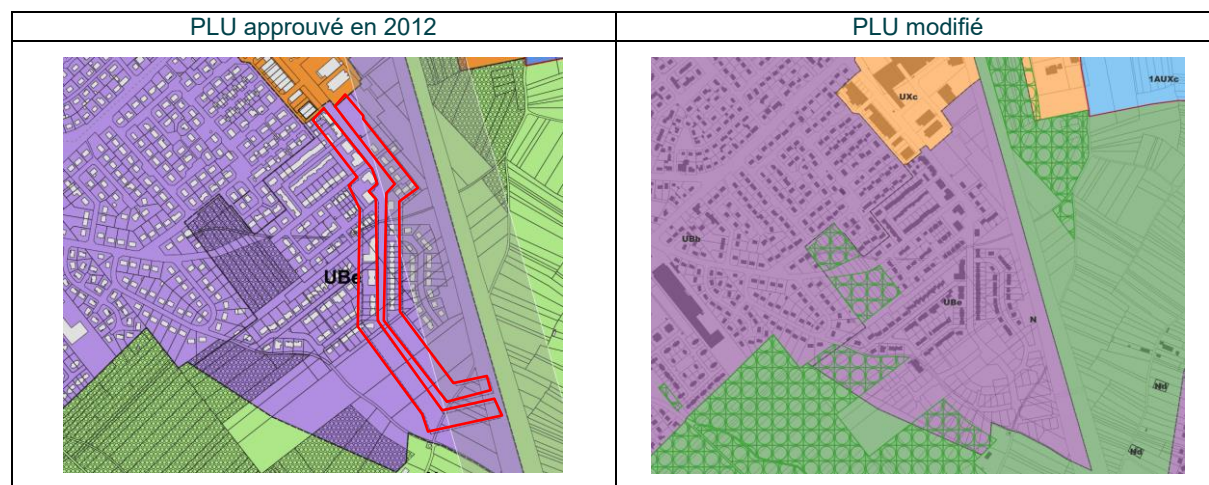
La suppression de 1 387 m² de l'Espace Boisé Classé (EBC) recouvrant l'avenue Jean de la Fontaine constitue une simple correction cartographique, sans incidence sur l'environnement. En effet, cette portion d'emprise routière était déjà existante lors de la mise en place du classement, de sorte qu'aucune surface boisée n'a été détruite ni compromise par cette modification. La rectification n'entraîne donc aucune perte de surface naturelle, ni aucun impact sur la biodiversité. Elle permet uniquement d'assurer la cohérence entre la réalité de terrain et la délimitation réglementaire du boisement.

3.1.3 Suppression de la bande de constructibilité dans la zone UBe

Contexte : Le secteur UBe correspond à la poursuite de l'aménagement des quartiers du Bois du Chapitre sur le plateau Ouest.

La modification du 1er avril 2015 a supprimé dans le règlement écrit le principe de bande de constructibilité, car il ne correspondait pas à ce qui avait été prévu dans le dossier de création de la ZAC du Bois du Chapitre. Néanmoins, il semble que le règlement graphique n'ait pas été modifié en conséquence et la bande de constructibilité figure toujours sur les différentes planches, sans qu'il n'y ait plus de règlement associé et sans que cela corresponde à la réalité du projet.

Par la présente modification, il est proposé de mettre en cohérence le règlement écrit et le règlement graphique en supprimant la bande de constructibilité en UBe.



Carte 6 : Modification du règlement graphique du PLU de Vernouillet - Focus sur la suppression d'une bande de constructibilité dans la zone UBe

Analyse d'incidences probables :

Absence d'incidence probable. La suppression proposée permet de rétablir la cohérence des documents d'urbanisme, sans incidence sur l'environnement ni sur le paysage.

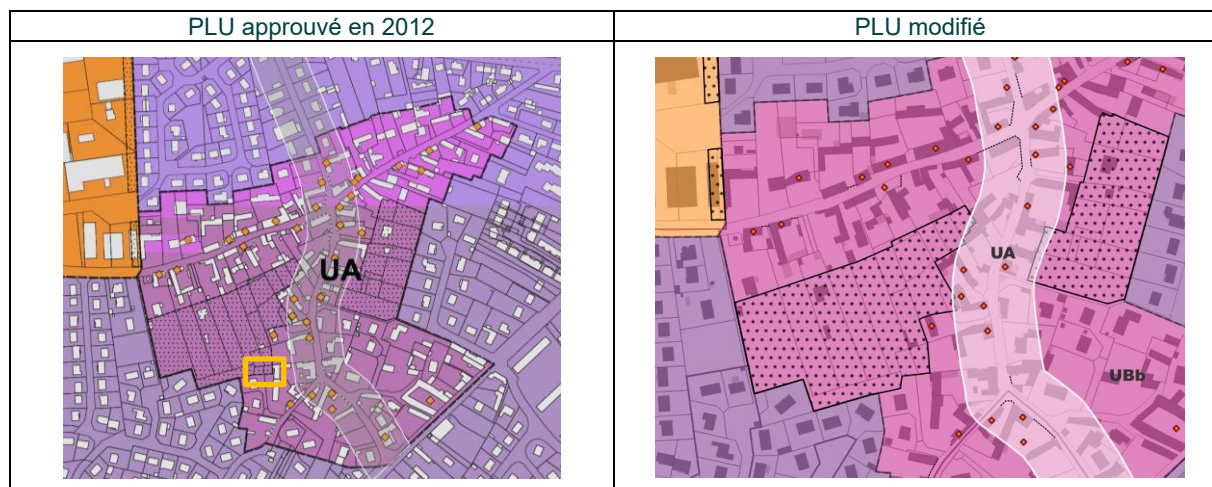
3.1.4 Réduction de la zone inconstructible aux Corvées

Le PLU identifie des zones inconstructibles en UA où seules sont autorisées :

- les constructions annexes, à la destination du bâtiment principal qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale, de bureau ou au stationnement et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres ;
- les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné.

Le rapport de présentation justifie ainsi leur création : « Une « zone inconstructible » a été instaurée afin de préserver les fonds de parcelle et cœur d'îlot. Il s'agit 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 » (source : Rapport de présentation du PLU, p100).

Cependant, une erreur matérielle a été constatée aux Corvées. Les limites parcellaires n'ont pas été suivies pour les parcelles AC522 et AC523.



Carte 7 : Modification du règlement graphique du PLU de Vernouillet – Focus sur la réduction de la zone inconstructible aux Corvées

Contexte : Aujourd'hui, le secteur correspond à deux petites parties des parcelles AC522 et AC523 (200m²) qui sont déjà imperméabilisées et séparées du reste du cœur d'îlot par un mur plein (cf. photographie aérienne ci-contre) et qui ont été incluses dans la zone inconstructible.

Analyse d'incidences probables :

Absence d'incidence probable.

Le maintien de ces espaces dans la zone inconstructible ne présente aucun intérêt écologique ni environnemental, puisque ces surfaces n'abritent ni espaces verts ni continuités écologiques et ne contribuent pas à la préservation des fonds de parcelle que ce zonage vise à protéger. La correction proposée, consistant à réduire la zone inconstructible, permet donc de rétablir la cohérence entre la réalité de terrain et le règlement d'urbanisme.

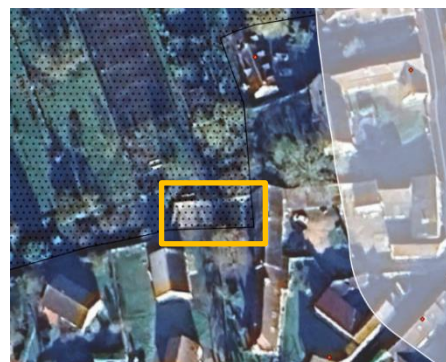
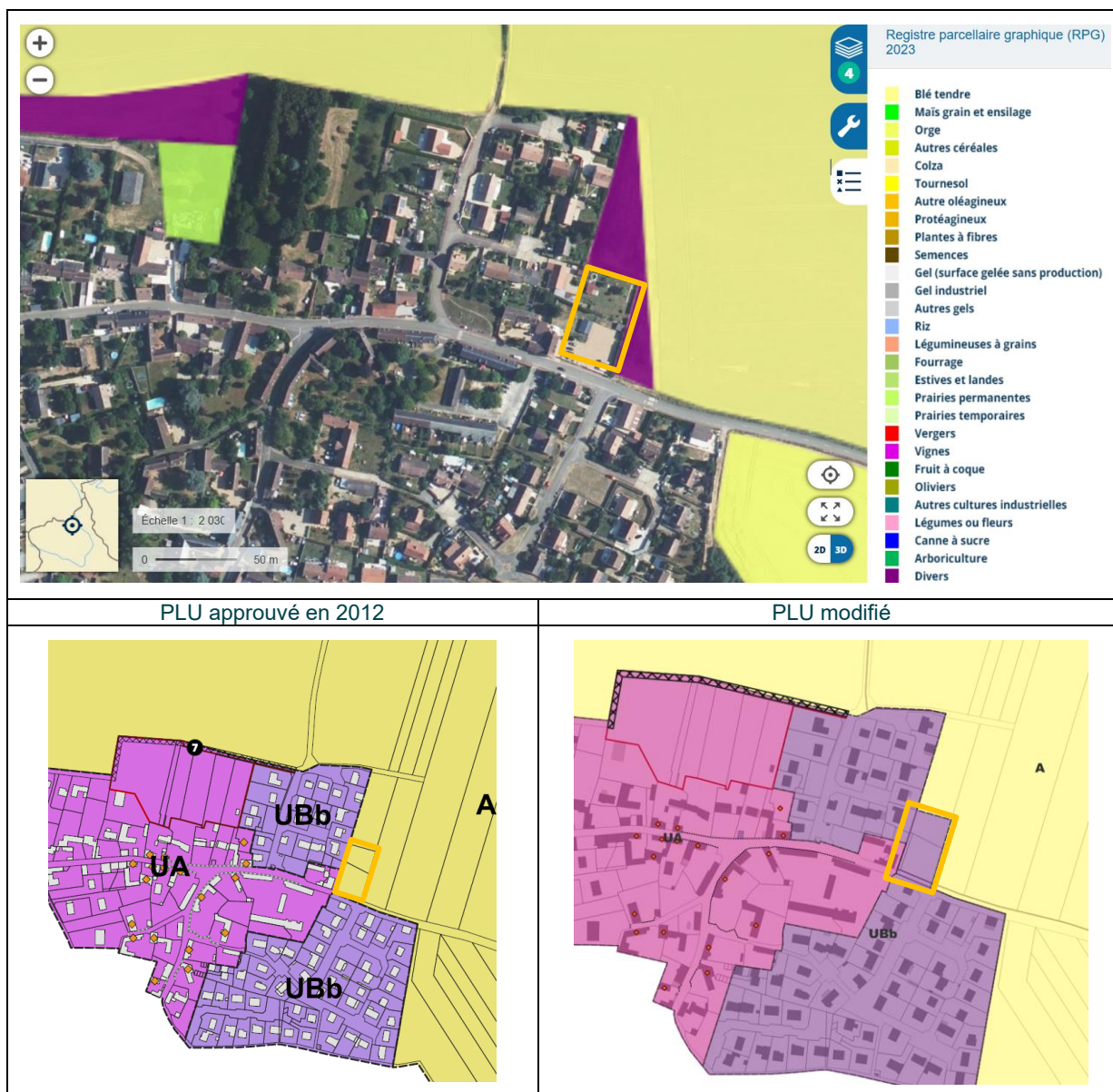


Figure 2 : Photographie aérienne du secteur concerné par la réduction de la zone inconstructible

3.1.5 Rectifier une erreur matérielle sur le secteur de Bois-le-Roi

Les parcelles AZ 0161, AZ128 et AZ151 ont été classées en zone agricole alors qu'elles n'ont pas de vocation agricole et sont déjà artificialisées. Il est proposé de corriger cette erreur manifeste d'appréciation et d'intégrer ces parcelles à la zone UBb voisines.

Registre parcellaire Graphique 2023 (source : Géoportail)



Carte 8 : Modification du règlement graphique du PLU de Vernouillet – Focus sur la rectification d'une erreur matérielle sur le secteur de Bois-le-Roi

Contexte : Le registre parcellaire graphique (RPG), superposé à la photographie aérienne, disponible sur geoportail.gouv.fr et repris ci-dessus montre bien que ces deux parcelles n'ont pas de vocation agricole et font partie intégrante du tissu pavillonnaire voisin.

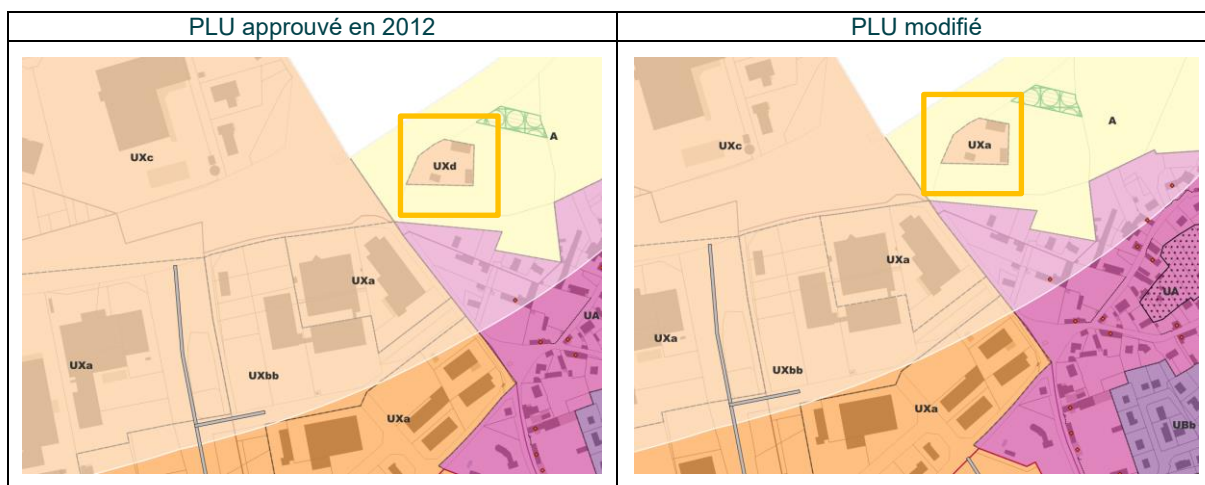
Analyse d'incidences probables :

Absence d'incidence probable. La modification n'entraîne aucune réduction de surface agricole utile, ni perte de potentiel de production. Elle ne génère pas d'impact sur la biodiversité ou les continuités écologiques, les terrains concernés étant déjà artificialisés et intégré dans le tissu urbain environnant. L'intégration de ces parcelles au zonage UBb assure donc une cohérence des documents d'urbanisme avec la réalité tangible de ce secteur.

3.1.6 Permettre la mutation d'un ancien site industriel

Le site Worex est un ancien site pollué dont le procès-verbal de récolement pour la levée des prescriptions de suivi a été délivré en fin d'année 2024. Le site initialement à vocation industrielle, se trouve aujourd'hui dans une zone plus propice au commerce et à l'artisanat.

La commune souhaite donc que son zonage évolue de UXd à UXa, afin de mieux s'intégrer dans l'environnement économique et agricole voisin. En effet, la zone UXd est un secteur à vocation dominante d'accueil d'activités industrielles, correspondant aux sites des Corvées (plateau Ouest) et au site Worex (plateau Nord-Est). La zone UXa correspond quant à elle aux espaces d'activités des Vauvettes et de Porte Sud.



Carte 9 : Modification du règlement graphique du PLU de Vernouillet – Focus sur la rectification d'un ancien secteur industriel

Contexte : L'ancien site industriel est actuellement une friche à l'abandon.



Figure 3 : Entrée de l'ancien site industriel de Worex

Analyse d'incidences probables :

Absence d'incidence probable.

Le passage de zone UXd en UXa n'entraîne pas de modification des utilisations possibles du site. Le site ne présente plus de risque lié à son passé industriel et pollué, les prescriptions de suivi ayant été levées en 2024. Cependant, lors de la mutation du site, il sera pertinent de travailler les lisières avec la zone agricole environnante en mettant en place des clôtures arborées ou/ et perméable à la petite faune ou assurer le maintien des continuités écologiques.

3.2 Modifications du règlement écrit

Compte tenu du nombre et de la diversité des modifications apportées au règlement, seules celles présentant une incidence probable sur l'environnement ont été analysées.

Les ajustements relatifs à l'alignement des constructions par rapport à la voirie, à la hauteur du bâti ou encore aux limites séparatives, ou encore à l'aspect du bâti ne présentent pas d'incidence probable et ne sont donc pas détaillées dans la suite de l'analyse.

Les modifications apportées sont inscrites en **bleu**. Lorsqu'un élément est supprimé, il est également **barré**.

Tableau 2 : Tableau récapitulatif des modifications de règlement écrit ainsi que l'analyse des incidences probables associées.

Modification du Règlement	Analyse de l'incidence probable
Affirmer une ambition plus forte en matière de qualité architecturale	
ARTICLE UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. La qualité de cette inscription dans l'environnement s'apprécie en tenant compte : - de son impact visuel qui doit rester discret dans le paysage en évitant, par exemple, une trop grande visibilité en rebord de plateau ou sur des crêtes, - de son implantation qui doit éviter, dans la mesure du possible, d'occulter des vues sur des constructions ou des éléments de paysage intéressants, - de la morphologie du tissu bâti environnant et des constructions voisines avec lesquels il convient que le projet s'insère harmonieusement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. [...] <u>Rénovation thermique et énergies renouvelables</u> • Isolation Thermique Extérieure (ITE) L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.	Incidences positives probables + : Concernant la rénovation thermique et énergies renouvelables, les précisions réglementaires rapportées à l'isolation thermique extérieure et aux panneaux photovoltaïques ont pour vocation d'améliorer et d'encourager la production d'énergies renouvelables locales tout en préservant la cohérence et la qualité paysagère de la commune. La valorisation des clôtures arborées, l'élaboration d'une liste d'essences adaptées, l'interdiction de certaines espèces telles que les thuyas, les lauriers ou encore les plantes invasives, ainsi que la promotion des clôtures perméables à la petite faune (Uniquement en zone UB) constituent autant d'atouts pour la biodiversité locale, la diversité spécifique en milieu urbain et le renforcement de la trame verte et bleue. La valorisation du patrimoine bâti existant permet de préserver et améliorer l'identité et la qualité paysagère de la commune. La rédaction d'un règlement pour les entités bâties

• Les panneaux solaires en toiture Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Ils respectent les prescriptions suivantes : - Ils suivent la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent. - Les matériaux utilisés sont de préférence d'aspect similaire à ceux des matériaux de couverture ; les capteurs sont de finition lisse et de teinte sombre uniforme, anti-réfléchissante, avec un cadre de coloris sombre et de finition mate. - Les panneaux à tubes, les effets de facettes ou les lignes argentées apparentes sont interdits. - Afin d'éviter le mitage des couvertures, ils sont traités en verrière et regroupés en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit. - En présence de châssis de toit, les panneaux solaires sont composés avec eux de manière à ne former qu'un seul ensemble homogène et harmonieux. <u>Les clôtures et portails</u> Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée en : - évitant la multiplicité des matériaux ; - recherchant la simplicité des formes et des structures ; - respectant une hauteur maximale de 1,80m. Les murs traditionnels surmontés d'un chaperon en tuile plate doivent être préservés. Il en est de même pour les piliers de portail en brique ou en pierre. Les clôtures composées de haies doivent être réalisées à partir d'essences locales dont une liste de recommandations est disponible en annexe 1 du présent document. Les haies monotypées de thuyas et de lauriers sont interdites. De même, les essences invasives identifiées dans l'annexe 1 du présent règlement sont interdites. Sont également interdites : - les clôtures de type plaque béton (excepté en limite séparative) ; - les clôtures à base de panneaux pleins de type bac acier ; - les clôtures constituées de matériaux destinés à être recouverts employés à nu. Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les portails doivent être implantés en recul de 2,50m minimum par rapport à l'alignement de la voie pour libérer un espace de stationnement et de manœuvre. Les clôtures donnant sur les emprises publiques ou privées doivent être constituées soit : - d'un mur plein et maçonné enduit, surmonté d'un chaperon de tuiles	n'a pas d'incidence probable sur l'environnement mais permet cependant de valoriser le patrimoine bâti local. De plus, la rénovation des bâtis anciens est l'un des leviers d'action pour lutter contre le réchauffement climatique. Le secteur du BTP étant également l'un des plus émetteurs de déchets, il est pertinent de proposer la valorisation du bâti existant plutôt que la démolition et la reconstruction de nouvelles structures. Incidences négatives probables - : L'absence de préconisation de clôtures perméables à la petite faune pour la totalité des clôtures en zone UB et en zone UA constitue un facteur défavorable au maintien des continuités écologiques et à la préservation de la biodiversité. Bien que la rénovation par l'extérieur présente des avantages, sa mise en œuvre entraîne également la disparition potentielle de gîtes pour les chauves-souris et de sites de nidification pour les oiseaux utilisant les bâtiments.
--	--

- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, maçonné et enduit des deux côtés, surmonté d'une grille ou d'une lisse, doublée ou non d'une haie vive composée d'essences locales. D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement. » <u>Les éléments de paysage :</u> Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique. Dans le cadre de la restauration d'une construction typique du Thymerais-Drouais, le projet doit porter une attention particulière : - Dans le cadre d'une extension : à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnancement des façades...) - Dans le cadre d'une restauration : au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ... - Au respect de l'ordonnancement des façades, les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles de la construction : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade... - Les volets de type battant existants sont conservés. L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine remarquable. Les murs de clôture existants répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement. ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE, UBF 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords [...] <u>Les clôtures et portails</u> Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie	
---	--

des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée en :

- évitant la multiplicité des matériaux ;
- recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- respectant une hauteur maximale de 1,80m.

Les murs traditionnels surmontés d'un chaperon en tuile plate doivent être préservés. Il en est de même pour les piliers de portail en brique ou en pierre.

Les clôtures composées de haies doivent être réalisées à partir d'essences locales dont une liste de recommandations est disponible en annexe 1 du présent document. Les haies monotypées de thuyas et de lauriers sont interdites. De même, les essences invasives identifiées dans l'annexe 1 du présent règlement sont interdites.

Sont également interdites :

- les clôtures de type plaque béton (excepté en limite séparative) ;
- les clôtures à base de panneaux pleins de type bac acier ;
- les clôtures constituées de matériaux destinés à être recouverts employés à nu.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les portails doivent être implantés en recul de 2,50m minimum par rapport à l'alignement de la voie pour libérer un espace de stationnement et de manœuvre.

Les clôtures donnant sur les emprises publiques ou privées doivent être constituées soit :

- d'un mur plein et maçonné, enduit, surmonté d'un chaperon ;
- d'un mur bahut maçonné enduit, ne dépassant pas les 2/3 de la hauteur totale de la clôture, et surmontée d'une partie ajourée.
- D'un grillage rigide de couleur sombre, doublé d'une haie vive composée d'essences locales ou plantes grimpantes,
- d'une haie vive composée d'essences locales.

Toutefois, dans le cadre d'opérations d'ensemble des clôtures plus contemporaines (grillagées, barreaudées, ...) peuvent être autorisées à condition qu'elles soient de couleurs sombres, fassent l'objet d'un traitement paysager et qu'elles participent à la qualité des espaces non bâtis du site.

Les murs végétalisés, sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés harmonieusement aux clôtures et constructions voisines.

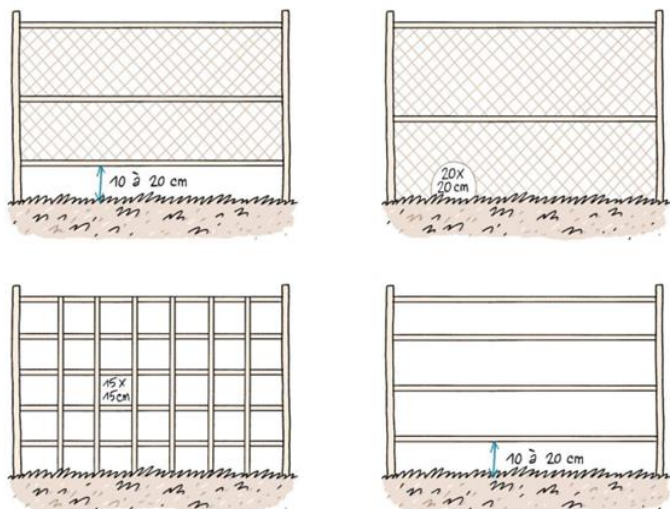
Exemple pour illustration :



Dans le secteur UBe uniquement, les murs pleins sont interdits en limites séparatives. Seules les clôtures grillagées et végétales sont autorisées.

Dans toute la zone UB, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, les clôtures implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle doivent

permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement. »

[...]

Dispositions propres à la zone 1AUg – Secteur de la Croix Giboreau

La zone 1AUg, secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation sur le plateau Nord de la commune dit de la Croix Giboreau, correspond à l'ensemble des terrains situés en continuité du quartier de la Tabellionne.

ARTICLE 1AUg 1 – Occupations et utilisations de sol interdites

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Incidences positives probables + :

Le règlement réaffirme la loi en matière d'interdiction de dépôts de matériaux et de déchets qui sont synonymes de dégradation des milieux, propagation de pollution et atteinte à la santé publique.

L'implantation d'industries et d'installations classées pour la protection de l'environnement est encadrée par le PLU, de manière à n'autoriser que celles répondant à un besoin avéré et n'engendrant pas de nuisances, ce qui contribue à limiter les risques de pollution probable.

La mise en avant du respect du libre écoulement des eaux est bénéfique pour les sols mais

ARTICLE 1AUg 2 – Occupations et utilisations de soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements ou exhaussements des sols sont autorisés, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - o des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - o la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.
- L'industrie et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune ;
 - o qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage.
- Le commerce et l'artisanat, sur les axes principaux de desserte de la ZAC à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune ;
 - o qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage.
- Les entrepôts et autres lieux de stockage en lien avec les équipements prévus dans l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation ;
- Les constructions destinées à l'activité agricole à condition que leur dimensionnement soit adapté à la proximité des habitations et uniquement sur les emprises identifiées dans l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

[...]

ARTICLE 1AUg 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. 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.

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

aussi pour la biodiversité et minimise le risque inondation.

Par ailleurs, le traitement des eaux pluviales par les entreprises concernées permet de ne pas surcharger le réseau public de gestion des eaux.

De la même manière, la mise en place d'un traitement de l'eau issu de zone de stationnement de plus de 10 place permettra de réduire les risques de pollution issue des transports.

Incidences négatives probables - :

La qualification en zone 1Aug, ainsi que la mise en place du projet ZAC de la Croix Giboreau, ouvrent le secteur à l'urbanisation et donc à l'imperméabilisation et à la destruction d'habitats agricoles.

La mise en place d'aire de stationnement de plus de 10 places induit une imperméabilisation des sols qui engendrera une altération de la qualité du sol et de l'infiltration de l'eau.

L'autorisation de rejet peut être accompagnée d'une convention spéciale de déversement.

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 aux normes de rejet.

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.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur gestion à l'intérieur du terrain. Selon les cas, il pourrait être autorisé par la communauté d'agglomération le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives.

Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant...).

Qualitativement

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Conformément aux objectifs du SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands, en cas de nouvelle construction, extension, balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et il est fortement conseillé de les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou à des fins domestiques.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement, doivent être équipées d'un traitement de débouage déshuilage avant tout système de rejet des eaux pluviales (raccordement, infiltration...).

3. Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

4. Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'activités économiques ou construction d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères et nécessaire au tri sélectif doit être aménagé, dans l'attente de la collecte. 5. Communications numériques En application de l'article L123-1-5 14° 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles. [...]	
Dispositions propres aux zones N	
ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières Sont autorisés sous conditions : - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Les affouillements ou exhaussements des sols sont autorisés, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à : - o des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ; - o la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ; - o la remise en état des continuités écologiques et à la restauration d'écosystèmes tels que les milieux humides. ARTICLE N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords [...] <u>Clôtures</u> Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages, conformément aux dispositions du code de l'environnement. Elles doivent être posées à 30cm au-dessus de la surface du sol. Leur hauteur est limitée à 1,20m et elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.	Incidences positives probables + : La remise en état des continuités et milieux écologiques permet de valoriser la biodiversité en redonnant des milieux propices à l'épanouissement de la faune et en valorisant la flore. La valorisation des clôtures perméables à la faune est positive pour la biodiversité locale et le renforcement de la trame verte et bleue.
La précision des annexes	
Annexe 1 : Liste des végétaux recommandés Espèces recommandées : - Suppression du Robinier faux acacia - Suppression du Mahonia - Suppression de la Spirée - Suppression de la vigne vierge	Incidences positives probables + : Suppression d'espèces invasives dans les listes d'essences recommandées Permet de mieux identifier les enjeux liés à l'imperméabilisation et à l'infiltration de l'eau dans le sol.

Annexe 2 : Lexique

Pleine terre :

~~Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.~~

~~Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants ou non à des constructions en élévation, quelle que soit la profondeur desdits locaux.~~

Les espaces verts de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il réunit les conditions suivantes :

- Son revêtement est perméable,
- Il doit pouvoir recevoir des plantations ;
- Sur une profondeur de dix mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

3.3 Ajouts d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Secteur de la Croix Giboreau

Le secteur de la Croix Giboreau est situé sur le plateau Nord, dit plateau des Corvées, il occupe une superficie d'environ **16,9 hectares**, ancienne classé en zone AU et nouvellement classé en zone **1AUG** au PLU de Vernouillet. Ce plateau est scindé par la route de Crécy, qui relie le secteur au plateau Ouest et au Perche. Il est localisé en lisière du quartier prioritaire Bâtes/Tabellionne, à proximité d'équipements publics structurants (collège, complexe sportif, mosquée).

Il s'agit aujourd'hui d'un secteur en grandes cultures, entouré par des zones boisées au sud-ouest et le long de la voie ferrée au nord.

3.3.1 Etat initial de l'environnement

Les enjeux du secteur sont résumés dans le tableau suivant réalisé par VE2A dans le cadre du résumé non-technique de l'étude d'impact de la Création de la ZAC Croix Giboreaux :

Tableau 3 : Synthèse de l'état initial du secteur de la ZAC de la Croix Giboreaux (Source : VE2A)

Environnement naturel	
Milieu Physique	
Topographie	Une topographie peu marquée et plane, un quartier situé sur un plateau A l'état initial, les eaux ruisselant sur la parcelle s'infiltraient naturellement sur place.
Contexte climatique	Climat océanique dégradé
Contexte géologique	Un secteur situé dans une formation résiduelle à silex.

Contexte pédologique	Des sols limoneux à limoneux-sableux, peu évolués de type brunisols.
Eaux souterraines	Un secteur hors de l'aire d'alimentation de captage.
Eaux superficielles	Pas de présence de cours d'eau, de ruisseau ou rivière, dans l'emprise ou à proximité du site de projet.
Energies renouvelables - Energies mobilisables sur site	Les énergies suivantes sont techniquement mobilisables sur le projet de futur quartier de la Croix Giboreau à Vernouillet : • la biomasse (notamment dans le cadre de réseau de chaleur), • le solaire thermique (maisons passives et ECS), • le solaire photovoltaïque sur toiture, • la géothermie.
Milieu naturel – Patrimoine écologique	
Contexte écologique réglementaire	Le secteur de projet n'est couvert par aucun SAGE. Il se trouve uniquement concerné par le SDAGE Seine Normandie.
Zone humide	Pas de zones humides dans le périmètre ou en proximité directe du site de projet.
Continuités écologiques	Les enjeux identifiés dans la TVB Agglomération du Pays de Dreux, applicable sur le secteur de la Croix Giboreau sont ainsi les suivants : • Préserver les espèces messicoles présentes en milieux agricole (plantes présentes dans les champs de céréales) • Limiter l'étalement urbain et préserver les ruptures d'urbanisation • Intégrer la nature en milieu urbain : Rendre les zones urbaines plus perméables à la nature, aussi bien dans le domaine public que privé. • Préserver les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité des milieux ouverts qui entourent le secteur de la Croix-Giboreau.
Flore	L'expertise écologique estime que les enjeux floristiques de l'aire d'étude sont faibles pour les secteurs inventoriés.
Habitats	Un secteur anthropisé, marqué par des espaces agricoles ou de jachère, et une haie le long de la voie ferrée
Faune	L'expertise écologique de ce milieu très anthropisé a mis en évidence une naturalité très faible et de faibles fonctionnalités faunistiques sur le secteur de projet. Faible diversité de l'avifaune Enjeux ornithologiques de faibles à modérés Autres taxons très peu représentés et enjeux associés très faibles.
Environnement urbain	
Contexte urbain et occupation du sol	Un terrain agricole en zone urbanisée, en proximité de zones de développement pavillonnaire (au sud) et d'habitat collectif (à l'Est, La Tabellionne)
Paysage	Un paysage entre plaines agricoles, masses boisées et silhouettes urbaines des quartiers de logements collectifs
Sites et paysages protégés	Aucun site ou paysage protégé se situe dans le périmètre ou à proximité du site de projet. La présence d'un EBC en lisière du secteur est à noter
Patrimoine architectural	Le site de projet ne se trouve pas en proximité de sites inscrits ou classés.
Urbanisme	Un secteur urbain bien doté en équipements, mais relativement enclavé.
Servitudes	Le site est soumis à deux servitudes hertziennes et ferroviaire, mais qui restent peu contraignantes.
Contraintes archéologiques	Aucune prescription d'archéologie préventive ne s'applique au site d'étude.
Mobilité et déplacements	Le site de projet est accessible, et les conditions de circulation sont bonnes dans ce secteur au trafic non saturé. La proximité de transports en commun existant (bus et rabattement sur la gare ferroviaire) permet d'éviter la dépendance à l'automobile et d'encourager un report modal Enfin, la proximité du cœur d'agglomération, à moins de 3 km est favorable à la pratique du vélo, même si les infrastructures dédiées restent à développer.
Réseaux	L'ensemble des réseaux arrivent en proximité de la zone de projet. Un travail complémentaire lié au dimensionnement des infrastructures sera réalisé dans la phase suivante de projet, en lien avec les concessionnaires.

Déchets	Le tri des déchets et la réduction des déchets non recyclables est encouragée par l'agglomération, qui organise différentes collectes en porte à porte.
Environnement humain	
Contexte démographique	• Une forte concentration de familles nombreuses et de familles monoparentales • Une faible proportion de personnes très âgées • Une forte proportion de personnes issues de l'immigration • Une forte précarité sociale de la commune liée notamment au poids du chômage • Une concentration marquée de la précarité sociale sur la Tabellionne avec une dépendance aux prestations sociales.
Activités et économie	La ville de Vernouillet dispose sur son territoire de 2 zones d'activités, 2 zones industrielles et 2 centres commerciaux, assurant l'emploi de 4500 personnes.
Agriculture	Les activités agricoles constituent une part importante des activités sur le territoire. L'agriculture couvre 68% du territoire et l'agriculture céréalière occupe 97% de la SAU.
Equipements et services publics	Le secteur de la Croix Giboreau est globalement bien équipé. Certains équipements scolaires sont au maximum de leur capacité actuelle.
Cadre de vie et risques	
Qualité de l'air	La qualité de l'air est bonne.
Environnement sonore	En proximité directe du site, la RD311 (avenue de la Liberté) est identifiée comme nuisance sonore au PLU. La voie ferrée en représente pas de nuisance sonore identifiée. Le site de projet n'est soumis à aucun PEB.
Risques naturels	Synthèse des risques naturels majeurs sur le secteur de projet : • Hors zone de risque de crues • Hors zone de risque de mouvements de terrain • Risque faible au regard de la sismicité • Risque faible pour le radon • Zone d'exposition moyenne au risque de retrait/gonflement des sols argileux • Pas de cavités souterraines dans la zone de projet
Risques technologiques	Synthèse des risques technologiques majeurs sur le secteur de projet : • Pas de sites pollués ou potentiellement pollués au sein du secteur de projet ou en proximité directe • Pas d'ancien site industriel et activités de service dans le périmètre de projet (BASIAS) • Pas d'installation classée au sein du secteur de projet ou en proximité directe • Pas d'installations industrielles rejetant des polluants au sein du secteur de projet ou en proximité directe • Pas de canalisations de matières dangereuses au sein du secteur d projet ou en proximité directe • Pas d'installations nucléaires à moins de 20km de la commune.

Les principaux enjeux du secteur ont été mis en avant dans l'étude d'impact de la création de la ZAC Croix Giboreau réalisé le bureau d'étude VE2A en février 2023. Ceux-ci concernent d'abord la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques, avec l'objectif de maintenir les espèces agricoles présentes et de limiter l'étalement urbain tout en intégrant davantage la nature au cœur du futur quartier. La transformation de terres agricoles, dans un territoire largement tourné vers la céréaliculture, constitue un autre enjeu majeur, puisqu'elle interroge l'équilibre entre développement urbain et maintien des activités agricoles. Sur le plan humain et social, le contexte local se caractérise par une forte précarité, une population familiale nombreuse et des équipements scolaires déjà proches de la saturation, ce qui impose de concevoir un projet adapté et équilibré. Les mobilités représentent également un point d'attention, le site étant bien desservi par les transports en commun mais nécessitant un renforcement des infrastructures favorisant les déplacements doux comme le vélo. Enfin, la qualité du cadre de vie doit être préservée en limitant les nuisances sonores liées à la RD311 et en valorisant les atouts paysagers du secteur, tandis que la transition énergétique offre des perspectives intéressantes grâce au recours possible à la biomasse, au solaire et à la géothermie.

3.3.2 Description du projet de Zone d'Aménagement Concerté

3.3.2.1 Objectifs principaux

Le projet se développe autour de quatre objectifs :

1. **Ouverture** : désenclavement et hiérarchisation des axes.
2. **Cohésion** : polarités internes et maillage urbain.
3. **Diversification** : offre de logements diversifiée et dynamique économique.
4. **Innovation** : urbanisme expérimental et co-construction avec les habitants.

L'objectif est de désenclaver le quartier de la Tabellionne, renforcer la cohésion urbaine, diversifier l'habitat et développer un urbanisme innovant, durable et inclusif.

3.3.2.2 Principes d'aménagement

- **Logements** : env. 280 logements (≈ 700 habitants), mixité typologique (collectifs, intermédiaires, individuels, terrains à bâtir).
- **Équipements publics** : Maison des Services (petite enfance, jeunesse, médiathèque, centre social) et Local d'Économie Sociale et Solidaire (associations + agriculture urbaine).
- **Réseau de chaleur urbain** : chaufferie biomasse prévue (mise en service 2029).
- **Espaces publics** : ≈ 2 ha (voiries, espaces verts, aménagements hydrauliques).
- **Agriculture urbaine** : ≈ 4 ha, avec ferme urbaine (santé alimentaire, biodiversité, insertion).

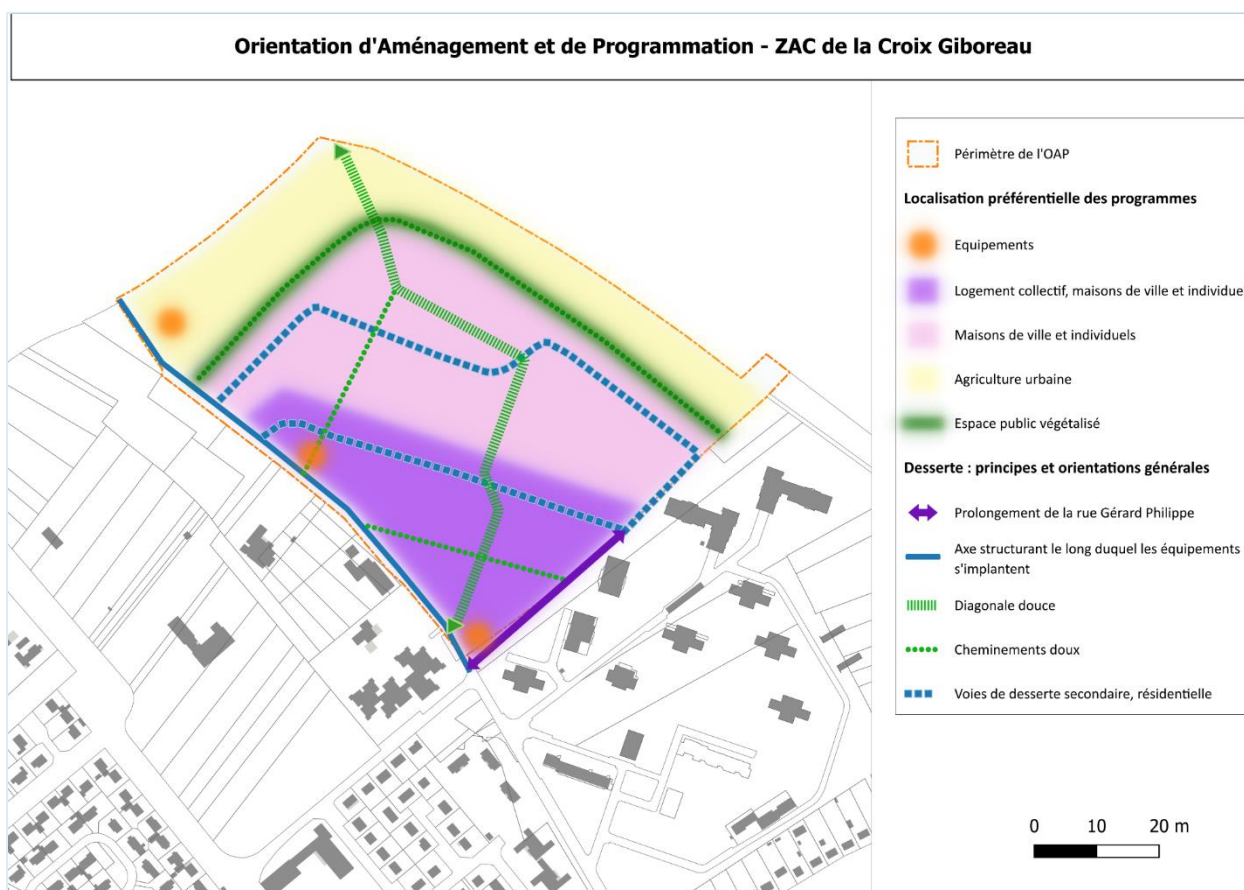


Figure 4 : Modification du PLU de Vernouillet - OAP – Secteur de la Croix Giboreau

3.3.2.3 Ambitions et orientations

- Ambition environnementale : résilience urbaine et impact carbone, pour une transition acceptable et adaptée

Le projet de la Croix Giboreau vise à développer un quartier sobre en énergie et autonome, notamment grâce au futur réseau de chaleur urbain et à une approche bioclimatique des constructions. La maîtrise de l'empreinte carbone s'accompagne d'une gestion durable des ressources naturelles, qu'il s'agisse de l'eau ou des sols, afin d'assurer un aménagement respectueux des équilibres environnementaux. La prise en compte des risques naturels, tels que le retrait-gonflement des argiles ou la gestion des eaux pluviales, complète cette démarche de résilience. Enfin, la reconquête écologique s'exprime par la reconstitution de continuités vertes, le renforcement de la biodiversité et la renaturation paysagère.



Figure 5 : Vernouillet, VE2A, Extrait du plan guide de la ZAC de la Croix Giboreau

- Ambition architecturale et urbanistique : cohérence des implantations

L'ambition architecturale et urbanistique du projet repose sur la recherche d'une cohérence et d'une mixité des formes bâties, afin de créer un quartier à la fois diversifié et harmonieux. L'architecture se veut contemporaine tout en s'intégrant au contexte existant, avec une organisation graduelle du bâti : les logements collectifs sont implantés du côté de la Tabellionne, tandis que les maisons de ville et individuelles trouvent leur place en périphérie, en continuité avec le tissu pavillonnaire. En limite du quartier, une zone dédiée à l'agriculture urbaine marque la lisière non urbanisée, renforçant l'identité du site. La trame viaire, pensée en continuité avec les quartiers existants, est complétée par des liaisons douces reliant le nouveau quartier aux équipements voisins (bois, collège, mosquée).

- Ambition pour l'habitat : relance de la construction, diversité des typologies et mixité sociale

Sur le plan résidentiel, le projet vise à rattraper le retard accumulé en matière de construction de logements au cours de la période 2017-2022. Il ambitionne de proposer une offre diversifiée, adaptée aux besoins variés de la population : jeunes actifs, familles, seniors. Cette diversification doit répondre au parcours résidentiel des habitants locaux tout en attirant de nouveaux résidents, notamment des Franciliens grâce à la proximité de la RN12. L'offre inclura une part significative d'accession sociale à la propriété afin de renforcer la mixité sociale et d'élargir les opportunités résidentielles. La livraison des logements sera étalée dans le temps pour éviter une surcharge immédiate des équipements scolaires et permettre une intégration progressive des nouveaux habitants.

- Un urbanisme favorable à la santé et aux mobilités actives

Le projet s'inscrit également dans une logique d'urbanisme favorable à la santé, en intégrant des mesures pour réduire les nuisances environnementales telles que la pollution de l'air, le bruit ou la chaleur urbaine. La végétalisation et la création de parcours de santé et de promenade contribueront à améliorer le bien-être et la qualité de vie des habitants. Les mobilités actives sont encouragées par la mise en place de cheminements piétons et cyclables ainsi que par

l'intégration d'une nouvelle ligne de transport urbain. La question du stationnement est abordée avec une approche mutualisée permettant de limiter l'emprise foncière de ceux-ci tout en répondant aux besoins des futurs habitants.

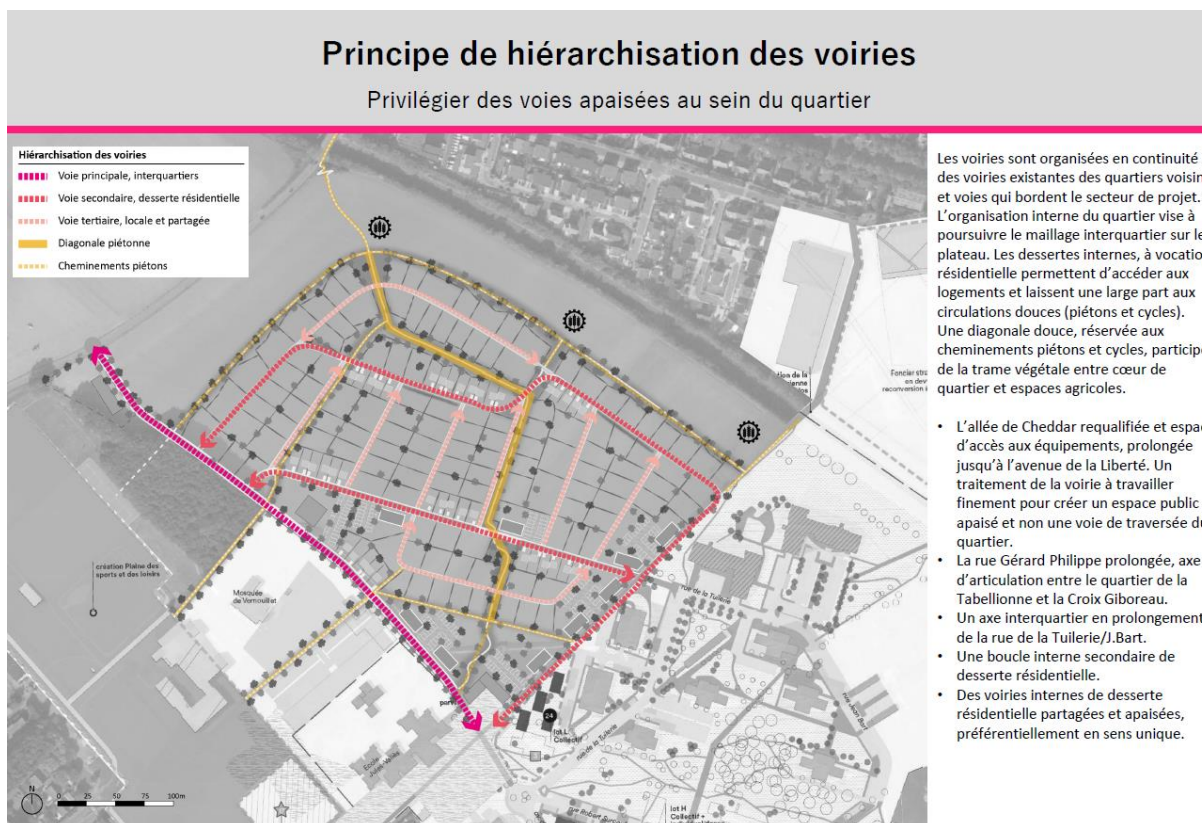


Figure 6 : Vernouillet, VE2A, Extrait du plan guide de la ZAC de la Croix Giboreau

- Une approche égalitaire de l'urbanisme

Le projet s'inscrit dans la notion de ville inclusive ou de « droit à la ville », visant un accès équitable aux ressources urbaines (espaces publics, commerces, emplois) pour tous. Dans un quartier prioritaire, le partage de l'espace public constitue un enjeu central, notamment pour l'inclusion des femmes et des personnes âgées.

3.3.3 Analyse d'incidences probables de l'OAP – Secteur de la Croix de Giboreau

3.3.3.1 Incidences positives probables

Le projet de la ZAC de la Croix Giboreau présente de nombreux effets positifs sur le plan environnemental et paysager. En matière de transition énergétique, l'intégration d'une chaufferie biomasse et d'un réseau de chaleur urbain constitue un levier important pour réduire les consommations d'énergies fossiles et les émissions de gaz à effet de serre. Cette stratégie énergétique locale, associée à des principes bioclimatiques appliqués à l'échelle des bâtiments du quartier, contribuera à la sobriété énergétique et à la maîtrise des charges pour les habitants.

La gestion des ressources se traduit par une attention particulière portée à l'eau, grâce à une stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales par les espaces paysagers. Cette approche favorise l'infiltration, limite l'imperméabilisation des sols et valorise l'eau comme ressource pour l'irrigation des espaces verts et de la ferme urbaine. Elle s'inscrit dans une logique de cycles vertueux et de sobriété en matière de consommation en eau dans un contexte de réchauffement climatique qui entraîne de forte pression sur cette ressource.

Le projet se donne également pour ambition de restaurer la biodiversité dans un secteur initialement dégradé. La création de continuités écologiques reliant le parc urbain de la Tabellionne, la trame agricole et la trame forestière contribuera à renforcer la trame verte et bleue locale. La diagonale douce, pensée à la fois comme un axe de mobilité et comme corridor écologique, permettra de favoriser les déplacements doux tout en soutenant la circulation des espèces et la renaturation du quartier.

L'intégration d'une ferme urbaine sur près de 4 hectares constitue un autre atout du projet. Cet espace d'agriculture urbaine jouera un rôle multiple : renforcer l'autonomie alimentaire locale et la consommation en circuits courts tout en proposant des supports d'insertion sociale.

L'aménagement paysager est également au cœur de la démarche. Le projet permet d'assurer une transition entre les formes urbaines existantes (collectifs de la Tabellionne, habitat pavillonnaire environnant et zone agricole périphérique) et de préserver une lisière non urbanisée autour du quartier afin de maintenir un paysage rural aux portes de la ville. Ce paysage devient ainsi un support de biodiversité et de qualité de vie.

Enfin, les espaces publics multifonctionnels et les mobilités douces représentent un autre apport positif. Les 2 hectares d'espaces publics prévus, intégrant voiries, réseaux et espaces verts, participeront à la gestion de l'eau et à la biodiversité. Les liaisons piétonnes et cyclables vers le bois, le collège, la mosquée et les équipements voisins favoriseront les mobilités actives, réduiront la dépendance à la voiture et amélioreront la santé et le bien-être des habitants. L'introduction de parcours de santé, d'espaces de promenade et de zones végétalisées contribuera également à la lutte contre les îlots de chaleur urbains et à l'amélioration du confort climatique.

3.3.3.2 Incidences négatives probables

Malgré ses ambitions affichées, le projet de la ZAC de la Croix Giboreau comporte plusieurs incidences négatives probables sur l'environnement et le paysage. La transformation du site en zone urbaine entraîne la disparition d'une partie des terres agricoles, réduisant ainsi la vocation nourricière locale et la valeur écologique de ces espaces. L'urbanisation induira également une imperméabilisation importante des sols, limitant leur capacité naturelle d'infiltration, ce qui peut accentuer les phénomènes de ruissellement et accroître les risques d'inondation. La MRAE a par ailleurs émis un avis sur le projet, soulignant sa contradiction avec le SRADDET qui identifie ces terres agricoles comme espace de continuité écologique à préserver.

La reconquête écologique et la création de continuités vertes constituent des incidences positives mais exposées à plusieurs contraintes. La forte pression urbaine et la densification du secteur peuvent réduire la qualité et la fonctionnalité réelle des corridors écologiques. La biodiversité locale risque d'être perturbée par la fragmentation des habitats, aggravée par les nuisances liées au bâti, à la circulation ou encore à l'éclairage nocturne.

L'agriculture urbaine, bien que porteuse d'opportunités, comporte également des incertitudes. La dépendance à l'irrigation pourrait constituer une contrainte dans un contexte de tension sur la ressource en eau, en particulier lors d'épisodes de sécheresse.

Enfin, les espaces publics et les mobilités douces représentent un atout majeur, mais leur réussite dépendra de la continuité et de la sécurité des cheminements. Des discontinuités, un manque d'engagement de la part des habitants dans la préservation des fonctions écologiques ou une fréquentation trop intensive pourraient réduire leur rôle dans la trame verte et dans l'adaptation climatique du quartier (piétinement, déchets, surexploitation des sentiers).

Dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC, la MRAE dans son avis du 23 janvier 2023 a formulé huit recommandations. Elle invite notamment à justifier le choix du site et à envisager des alternatives limitant l'artificialisation des sols, à renforcer la mobilité durable par la continuité cyclable et le développement des modes de transport alternatifs, à démontrer la compatibilité du projet avec la ressource en eau et les infrastructures d'assainissement, et à intégrer pleinement le recours aux énergies renouvelables. Enfin, elle demande de chiffrer les mesures environnementales à l'aide d'indicateurs de suivi et d'améliorer la transparence par un résumé non technique clair et illustré.

4 Auto-évaluation

Les modifications projetées par la commune traduisent une volonté de mieux encadrer l'harmonisation du bâti et de prendre en considération les continuités écologiques dans les secteurs urbanisés, en particulier le long de la vallée de la Blaise. En effet, des modifications démontrent une volonté d'améliorer et d'étoffer les éléments constitutifs de la richesse environnementale et paysagère de la commune de Vernouillet :

- Valorisation des clôtures perméables à la faune et composées de haies vives ;
- Mise en avant de la rénovation thermique avec l'isolation extérieure et des énergies renouvelables avec les panneaux photovoltaïques sur toiture ;
- Améliorer les prescriptions quant à la gestion des eaux usées et pluviales ;
- Création de la ZAC de la Croix Giboreau ayant des ambitions environnementales fortes ;
- Attention portée à la cohérence paysagère globale (prescription sur les restaurations, les extensions et les façades).

Les modifications du PLU visent également à harmoniser les différents documents entre eux et avec la réalité concrète de la commune, afin de garantir une meilleure précision des prescriptions, ainsi qu'une cohérence et une fiabilité renforcées du PLU.

Les incidences négatives concernent notamment la création de la ZAC de la Croix Giboreau, qui entraînera la destruction d'habitats agricoles et une imperméabilisation d'une partie du secteur. Toutefois, ces enjeux ont déjà été identifiés dans l'état initial de l'environnement de l'étude d'impact de la ZAC et font déjà l'objet de mesures spécifiques, notamment en matière de continuités écologiques locales, de gestion de l'eau et de prise en compte des mobilités douces. Le projet, qui répond à un besoin de la commune et de ses habitants, s'inscrit dans une démarche d'intégration environnementale du bâti et des modes de vie. Ainsi, aucune nouvelle incidence notable n'est générée par l'OAP.

D'autres incidences négatives sont également relevées mais demeurent faibles : l'absence de généralisation des clôtures perméables à la petite faune en zones UB et UA, limitant le maintien des continuités écologiques ; la rénovation thermique par l'extérieur, susceptible de provoquer la disparition de gîtes pour les chauves-souris et de sites de nidification pour les oiseaux ; et l'imperméabilisation induite par les aires de stationnement de plus de 10 places, dégradant la qualité des sols et réduisant leur capacité d'infiltration.

Suite à l'analyse des incidences probables sur l'environnement, et au regard des évaluations des impacts du projet de la ZAC et de la prise en compte de l'avis de la MRAE, la modification du PLU de Vernouillet n'est pas susceptible de nécessiter la mise en œuvre d'une évaluation environnementale.

Au regard de l'analyse des incidences probables sur l'environnement, de l'étude d'impacts du projet de la ZAC de la Croix Giboreau et de la prise en compte des recommandations de la MRAE, la modification du PLU de Vernouillet n'apparaît pas susceptible de nécessiter une évaluation environnementale.