



## **1a. Notice de présentation des modifications apportées et justifications**

### **Modification n°5 du PLU**

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

### **Présentation de la procédure de modification du PLU de Vernouillet 5**

1. Contexte juridique de la modification de droit commun .....5
2. Présentation des étapes de la procédure .....5

### **Les modifications apportées au PLU de Vernouillet et leurs justifications 8**

1. La modification du règlement de la zone UXb .....8
2. La modification du règlement graphique .....9



# PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU DE VERNOUILLET

## 1. Contexte juridique de la modification de droit commun

Un Plan Local d'Urbanisme peut être modifié sur décision de la commune si, comme le définit l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme, celle-ci envisage de procéder à une modification du règlement (écrit et/ou graphique), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à conditions que le projet de modification n'implique pas :

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

La procédure de modification engagée est celle dite de « droit commun », avec mise en enquête publique du projet dès lors que les modifications apportées ont pour effet de (art. L.153-41 du CU) :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

## 2. Présentation des étapes de la procédure

### 2.1 La consultation des personnes publiques associées

Comme le prévoit l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme : « *Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification* ».

### 2.2 L'enquête publique

En application de l'article R.153-8 du code de l'Urbanisme, « *le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la*

*procédure.*

*Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet ».*

La commune décide des modalités de la mise en enquête publique et de consultation du dossier de modification, après avoir saisi le président du Tribunal Administratif pour procéder à la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête. Un arrêté de mise en enquête publique est pris par le Maire pour préciser :

1. L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieur à 30 jours ni, sauf prorogation d'une durée maximum de 15 jours (décidée par le commissaire enquêteur), excéder 2 mois ;
2. Les lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier et déposer des observations dans le registre ;
3. Les noms et qualités du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête et de leurs suppléants éventuels ;
4. Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public ;
5. Les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

### **2.3 Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Municipal du PLU modifié**

Comme le prévoit l'article L.153-43 du code de l'Urbanisme, « à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant [...] du conseil municipal ».

### **2.4 Mise en application du PLU modifié**

Après l'approbation du Conseil municipal, des mesures de publicité et d'information doivent être réalisées comme le prévoit l'article R.153-20 pour :

- le cas échéant, l'acte qui engage la procédure voire définit les modalités de la concertation (l'arrêté du maire),
- la délibération qui approuve la modification du PLU.

Pour un PLU, les mesures de publicités à respecter sont les suivantes (art.R.153-21 CU) :

- Affichage pendant un mois en Mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Publication au Recueil des Actes Administratifs (RAA) mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus (ce qui est le cas de la commune de Vernouillet) ;

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Pour une commune couverte par un SCoT (ce qui est le cas de la commune de Vernouillet), la délibération approuvant la modification devient exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et d'information suivantes (conditions cumulatives) :

- de sa réception (accompagnée du dossier) en préfecture ou en sous-préfecture,
- de l'affichage en mairie,
- de la parution dans la presse.

# LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU DE VERNOUILLET ET LEURS JUSTIFICATIONS

## 1. La modification du règlement de la zone UXb

### 1.1 L'objectif de la modification

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

L'objectif de la modification n°5 du PLU est donc de lever cette interdiction en zone UXb.

Un autre objectif porte sur la clarification de la règle de hauteur maximale des clôtures en zone UXb – secteur UXbb, de façon à ne pas aller à l'encontre de l'application d'autres réglementations pouvant régir des règles différentes. C'est le cas par exemple de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

### 1.2 La modification du règlement

#### MODIFICATION N°1

La modification du PLU porte ainsi sur le règlement écrit de la zone UXb et son article 1, relatif aux occupations et utilisations du sol interdites.

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

#### **Sont interdits dans la zone UXb :**

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



## MODIFICATION N°2

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

## 2. La modification du règlement graphique

### 2.1 L'objectif de la modification

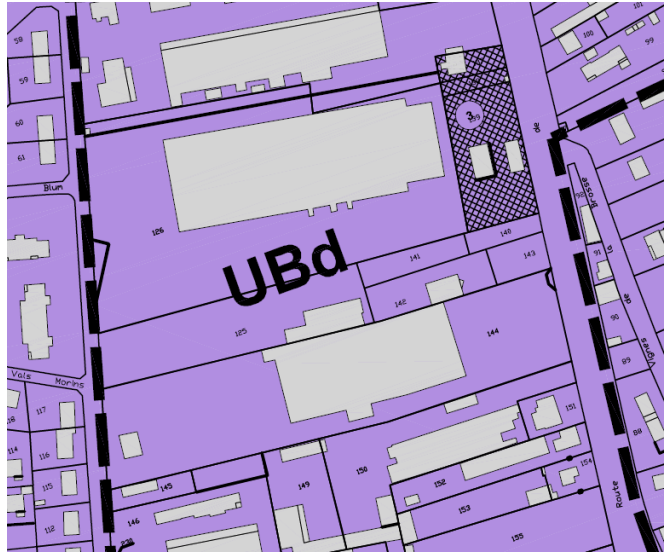
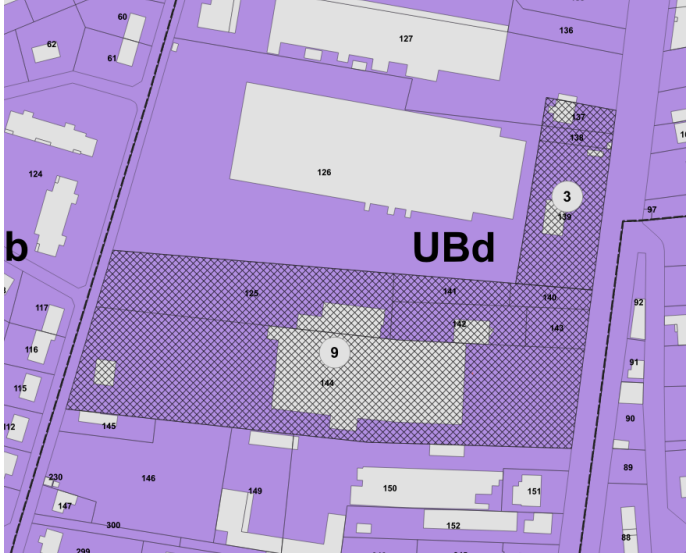
La commune de Vernouillet est propriétaire de la parcelle AV126 sur laquelle est implanté « l'Atelier à spectacle », un lieu de représentations culturelles important pour le pays drouais. Cet équipement, exploité par l'Agglomération du Pays de Dreux, est appelé à faire l'objet dans l'avenir de travaux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

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

### 2.2 La modification apportée au règlement graphique

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

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

Extrait du zonage issu du PLU modifié le 24 mars 2021	Extrait du zonage modifié
<p>Secteur de la friche MANG – Parcelles AV125, AV140, AV141, AV142, AV143 et AV144 classées en zone UBd, sans emplacement réservé.</p> 	<p>Secteur de la friche MANG – Parcelles AV125, AV140, AV141, AV142, AV143 et AV144 désormais couvertes par l'emplacement réservé n°9.</p> 

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

