

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Vernouillet



5^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, 20 décembre 2017 et 24 mars 2021
5^e modification approuvée le 12 avril 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 24 mars 2021 approuvant la 4^e modification du plan local d'urbanisme de la commune de Vernouillet

Le maire, Damien Stepho

Orientations d'aménagement et de programmation



Date :

17 mars 2021

Phase :

Approbation

Pièce n° :

3

Mairie de **Vernouillet** (28500)
Esplanade du 8-mai-1945 Maurice-Legendre)

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Avertissement : *les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple **compatibilité** et non de conformité. En effet, il faut distinguer entre un document d'urbanisme réglementaire à savoir le plan local d'urbanisme, qui est un règlement général sur le territoire communal, et les futures autorisations d'urbanisme telles qu'un permis de construire ou un permis d'aménager qui sont des actes individuels d'occupation du sol.*

Zac Porte Sud le long de la RN 154

1.1 – Contexte



Source : géoportail

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

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 600m² et 1 000m², 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, est destinée en priorité aux entreprises nécessitant de grandes surfaces foncières.

1.2 – Enjeux et objectifs

- Asseoir dans le grand paysage les constructions et installations de la zone UX et de ses secteurs concernés.
- Localiser les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces plantés.
- S'adapter aux besoins des entreprises.
- Traiter les franges de l'opération de façon à filtrer les vues de l'extérieur vers les futures occupations et utilisations du sol.
- Traiter de façon particulièrement qualitative et rurale la frange sud ainsi que les abords du chemin de Blainville ou RD 309³.
- Organiser une voie centrale qui distribue de nouvelles parcelles.
- Prévoir une bretelle d'accès direct en venant du sud pour désenclaver la zone d'aménagement concerté.

Page suivante *figure un schéma illustratif*



Périmètre de l'OAP



Aménager au sud une lisière paysagère



Planter le long de la RD 309 3



Principe de voies nouvelles



Ouvrages hydrauliques



Accompagner de dépendances vertes la rue A.-M.-Ampère



Prolonger le "glacier paysager"

1

Bretelle d'accès depuis la RN154

2

3

Prolongement de voie interne possible



Conforter le stationnement rue Jean-Bertin

1.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

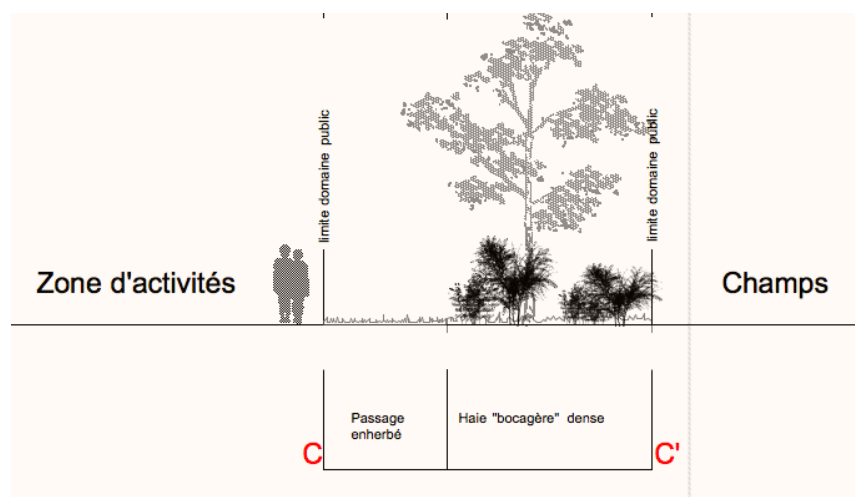
La composition

La zone d'aménagement concerté s'inscrit en frange de l'urbanisation, dans un paysage d'openfield pour l'instant sans transition entre cultures et constructions. Dans cette plaine ouverte, il est important de réfléchir en termes de perception lointaine et d'améliorer les vues vers la zone d'activités aussi bien de la RN 154 que de la Rd 309³ (chemin de Blainville). L'aménagement paysager portera sur les points suivants :

1. création d'une bretelle d'accès en venant du sud de façon à désenclaver la Zac ;
2. embellissement des abords de la rue Jean-Bertin ;
3. plantation en bordure de ce qui sera perçu comme des fonds de parcelles donc souvent peu valorisant : les espaces perçus de la Rd 309³ (chemin de Blainville) ;
4. mise en place d'une lisière paysagère assurant une transition entre culture et constructions, au sud de la zone d'aménagement concerté ;
5. poursuivre vers le sud le « glacis paysager ».

L'environnement

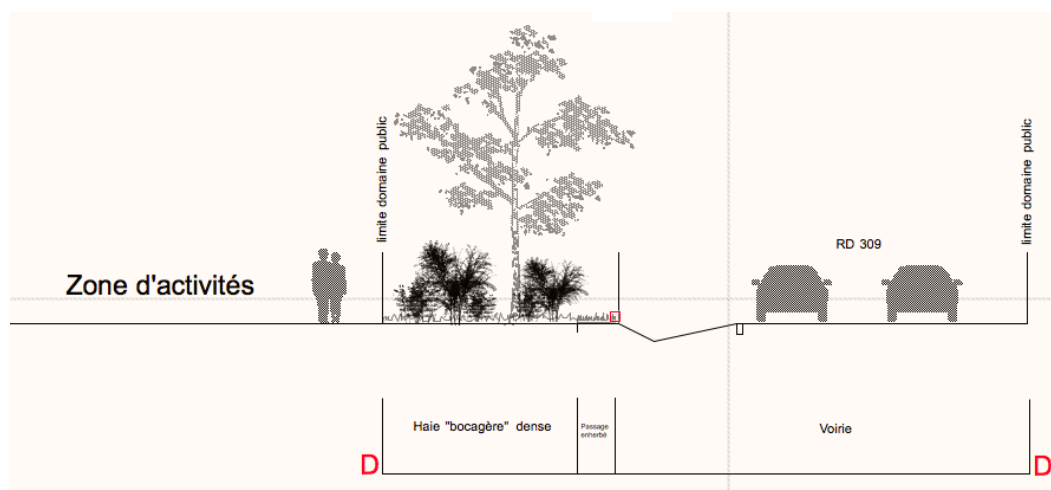
- Les abords de la rue André-Marie Ampère seront traités en espace planté et engazonné en traduisant leur fonction de recueil et d'infiltration des eaux de ruissellement. Les végétaux à planter dans les noues seront également indigènes : graminées et légumineuses à tondre (trèfle blanc nain), salicaires, massettes, baldingères, iris des marais...



- Une bande arborée -haie bocagère- sera à établir en limite sud (coupe CC'), composée d'arbres et arbustes d'essences indigènes principalement, choisies pour leur bonne adaptation à l'usage, au lieu, aux conditions d'hygrométrie et de sol. Il faudra prendre en compte la fonction de nourrissage et de nidification de la faune, ces plantations venant diversifier le milieu naturel d'openfield.

Pour maintenir dans le temps cet effet de masque végétal, les plantations seront établies sur un terrain appartenant à la collectivité et entretenu par elle.

- Le long de la RD 309³ (**coupe DD'**) des arbres haute tige devront être plantés à quelque 5 m de distance de l'alignement de la RD 309³; une haie devra



doubler les clôtures. Les essences d'arbres seront choisies parmi les suivantes : érables (*Acer pseudoplatanus* et *Acer campestre*), merisier (*Prunus avium*), charme (*Carpinus betulus*), chênes d'Europe (*Quercus petraea* et *Q. robur*)... Pour maintenir dans le temps cet effet de masque végétal, les plantations seront établies sur un terrain appartenant à la collectivité et entretenu par elle.

- Sur les coupes, la mention « domaine public » doit être entendue au sens large, à savoir domaine collectif.

Le paysage

- Le schéma et les coupes ci-dessus montrent qu'au moins une bande boisée composée d'arbres à grand développement -hauteur adulte supérieure à 15 m- et de grands arbustes -hauteur adulte de quelque 5 à 10 m- dont la forme d'ensemble sera celle d'une haie bocagère (la région n'est pas une région de bocage, la haie bocagère est néanmoins une référence commune) devra accompagner la totalité de la limite sud ; des « fenêtres » pourront être ménagées c'est à dire des portions sans arbre à grand développement.
- La haie bocagère en frange sud, destinée à intégrer au paysage l'urbanisation de la Zac en venant du sud, devra être large, opaque et constituée d'essences locales sous forme d'un mélange d'arbres de haut jet accompagnés en sous-étage d'arbustes denses. Sa largeur devra représenter quelque 8 m en comportant dans cette épaisseur une bande engazonnée le long des clôtures. Les plus grands arbres devront être à l'échelle du bâti et donc dépasser à l'âge adulte une hauteur d'au moins 15 m. Les végétaux de la bande sud doivent pouvoir évoluer en port libre et ne pas nécessiter de taille ; il s'agira d'essences locales pour donner aux plantations l'aspect le plus naturel possible.
- Le long de la Rd 309³, il devra être ménagé un prospect suffisant pour planter une bande arbustive dans laquelle seront disposés des arbres à grand développement cela afin de ne pas laisser voir du domaine public les fonds des parcelles à destination d'activités. Cette bande arbustive devra donc être opaque. Sa largeur devra représenter environ 3 m.
- Sur les parcelles privées, les aires de stationnement et de stockage doivent être intégrées en les bordant plus ou moins complètement de haies, taillées ou non, éventuellement ponctuées d'arbres.

1.4 - Dispositions sur les transports et les déplacements

- En partie sud de la zone d'aménagement concerté il est demandé de réaliser un nouvel accès uniquement entrant depuis la RN 154.
- Les dimensions de la rue André-Marie Ampère devront être prévues en sorte d'accueillir les transports en commun, notamment en anticipant à long terme l'installation d'un arrêt de bus supplémentaire.
- L'aire de stationnement rue Jean-Bertin doit être aménagée, sécurisée, rendue plus confortable à la marche ; accompagnées d'une signalétique appropriée, une ou des liaisons piétonnes la relieront aux points de concentration d'emplois comme les villas d'entreprises, déficitaires en offre de stationnement.
- La desserte à créer depuis la nationale devra se poursuivre à l'intérieur de la zone d'aménagement concerté, c'est évident, et pourra emprunter une ou deux pénétrantes vers le sud le cas échéant.

2 – Secteur le long de la Rn 154, concerné par la loi Entrée de ville : constructibilité le long des grands axes routiers

Article L111-6 *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.*

Article L111-7 *L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :1° aux constructions ou installations liées*

ou nécessaires aux infrastructures routières ; 2° aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; 3° aux bâtiments d'exploitation agricole ;4° aux réseaux d'intérêt public.

Article L111-8 *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

2.1 – Contexte

- Il s'agit de l'aménagement d'une zone d'activité économique communautaire située le long de la RN 154 en entrée d'agglomération drouaise sur le territoire vernoliteain. Le terrain est touché par la limite des 75 m à compter de l'axe de la RN 154.

2.2 – Compatibilité avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

Prise en compte des nuisances

Nuisance sonore

Constat : la RN 154 supporte un trafic important : environ 15 000 véhicules/jour au droit de la zone UX. Par arrêté préfectoral du 24 novembre 2016, la route nationale est concernée par une bande de 250 m affectée par le bruit de part et d'autre de cette infrastructure (infrastructure classée en catégorie 2). La Rn 154 est également classée à grande circulation.

Prise en compte et réponse :

- Les constructions projetées seront pour certaines installées dans la zone de nuisances sonores et, partant, soumises à l'obligation d'isolement acoustique. De plus, étant situées à l'ouest de la ZAC, elles seront favorablement installées par rapport aux vents dominants et pourront contribuer à diminuer le bruit dans la zone d'aménagement concerté.
- Les constructeurs tiendront compte des dispositions de l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.
- Le bruit sera atténué par le maintien d'une bande de plantations nouvelles dites « glacis paysager ».

Prise en compte de la sécurité

Sécurité routière

Constat : il n'y a pas d'accès direct la Rn 154, le carrefour giratoire face à l'usine Léo permettant aisément tous les accès possibles et son fonctionnement sera amélioré. Le plan local d'urbanisme prévoit néanmoins la construction d'une nouvelle bretelle d'accès depuis la Rn 154, en extrémité sud de la zone d'aménagement concerté.

Prise en compte et réponse :

- La sécurité sera prise en compte : les accès à la zone d'activités économiques continueront à s'effectuer par le seul biais de l'actuel giratoire Léo ; quant à l'accès à créer depuis la RN 154 en partie sud, il n'aura qu'une fonction entrante à sens unique permettant de désenclaver la ZAC.

Prise en compte de la qualité architecturale

Constat : le secteur est situé sur un plateau agricole. La route nationale est située au niveau du terrain naturel, ni en déblai ni en remblai ; le carrefour giratoire Léo est pour sa part densément planté.

Prise en compte et réponse :

- L'enjeu du projet est de limiter l'impact des constructions dans le paysage qui ici est un plateau aux lignes tendues. Les considérations architecturales sont directement liées à l'intégration paysagère des bâtiments. Les hauteurs des constructions devront être adaptées à l'échelle du paysage : leur impact vu de loin sera limité par la hauteur adulte des arbres d'essences locales qui seront plantés en limite sud, plantations qui seront donc établies au tout premier plan pour les observateurs circulant sur la RN 154.
- La route nationale étant à niveau, la *cinquième façade*, ou la couverture, ne sera pas perçue.
- Un cahier des charges de cession de terrains précise et impose des dispositions d'aspect extérieur propres à renforcer la qualité architecturale et à assurer une cohérence d'ensemble.

Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages

Constat : le secteur est situé en limite de l'agglomération et jouxte directement le plateau agricole cultivé ; en partie nord, là où la zone d'aménagement concerté est construite un « glacis paysager » permet un aménagement qualitatif des fonds de parcelles.

Prise en compte et réponse :

- Le projet devra s'insérer harmonieusement dans cet environnement passant du rural au péri-urbain : hauteur des constructions limitées à l'échelle du paysage, accompagnement des constructions par des arbres ;
- la poursuite vers le sud du « glacis paysager » entre la nationale et les fonds de parcelles permettra une intégration au paysage.
- le recul par rapport à l'axe de la RN 154 est aujourd'hui pour les parties déjà urbanisées réduit à 30 m dans la mesure où le « glacis paysager » maintient entre l'emprise de la voie et les terrains constructibles un espace planté et qualitatif, maîtrisé par la collectivité : ce dispositif d'une trentaine de mètres de large doit être poursuivi et peut être réduit en fonction du tracé de la RN 154 sans obérer la qualité paysagère.
