



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2012
Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 1^{er} avril 2015
Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 8 février 2017
Modification n°3 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2017
Modification n°4 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 mars 2021
Modification n°5 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 avril 2023

PLAN LOCAL d'URBANISME

DOCUMENT PROVISOIRE

REVISION A MODALITES ALLEGES N°2	
1.	Notice complémentaire au rapport de présentation



TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
A. Maître d’ouvrage et responsable du projet	5
B. Le document d’urbanisme en vigueur	5
C. L’objet du présent dossier de Revision allgee.....	5
D. La procédure de révision à modalités allégées	8
1. Justification et contenu de la procédure	8
2. Le déroulement de la procédure	8
3. Le contenu du dossier de révision à modalités allégées	9
E. Les textes réglementaires régissant la procédure.....	10
Partie 1 La motivation et le contenu de la révision à modalités allégées du Plan Local d’Urbanisme	12
A. Diagnostic.....	14
1. Présentation générale de la commune de Vernouillet	14
2. Démographie	15
3. Consommation foncière	16
4. Habitat	17
5. La ZAC du Bois du Chapitre	18
B. État initial de l’environnement	20
C. La motivation de la revision allgee du PLU.....	21
1. Les motivations de la présente révision à modalités allégées	21
2. Les dispositions du Plan Local d’Urbanisme en vigueur	23
Partie 2 Evolutions apportées par la révision à modalités allégées	26
A. Les évolutions du document graphique de zonage.....	28
1. Le détail des évolutions	28
2. Le zonage Avant/Après	29
B. Les évolutions du règlement.....	30
1. Le détail des évolutions	30
2. Le zonage Avant/Après	31
C. Les évolutions du rapport de présentation	32
D. Les évolutions des autres pièces du dossier de PLU.....	33
Partie 3 Evaluation environnementale	34

DISPOSITIONS GENERALES

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 dispose, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

A. MAITRE D'OUVRAGE ET RESPONSABLE DU PROJET

Commune de Vernouillet

Monsieur le Maire : Damien STEPHO

Esplanade du 8 mai 1945 - Maurice Legendre - 28500 Vernouillet

Téléphone : 02 37 62 85 00

Courriel : urbanisme@vernouillet28.fr

B. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de la commune de Vernouillet a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 septembre 2012. Il s'applique à la totalité de son territoire communal.

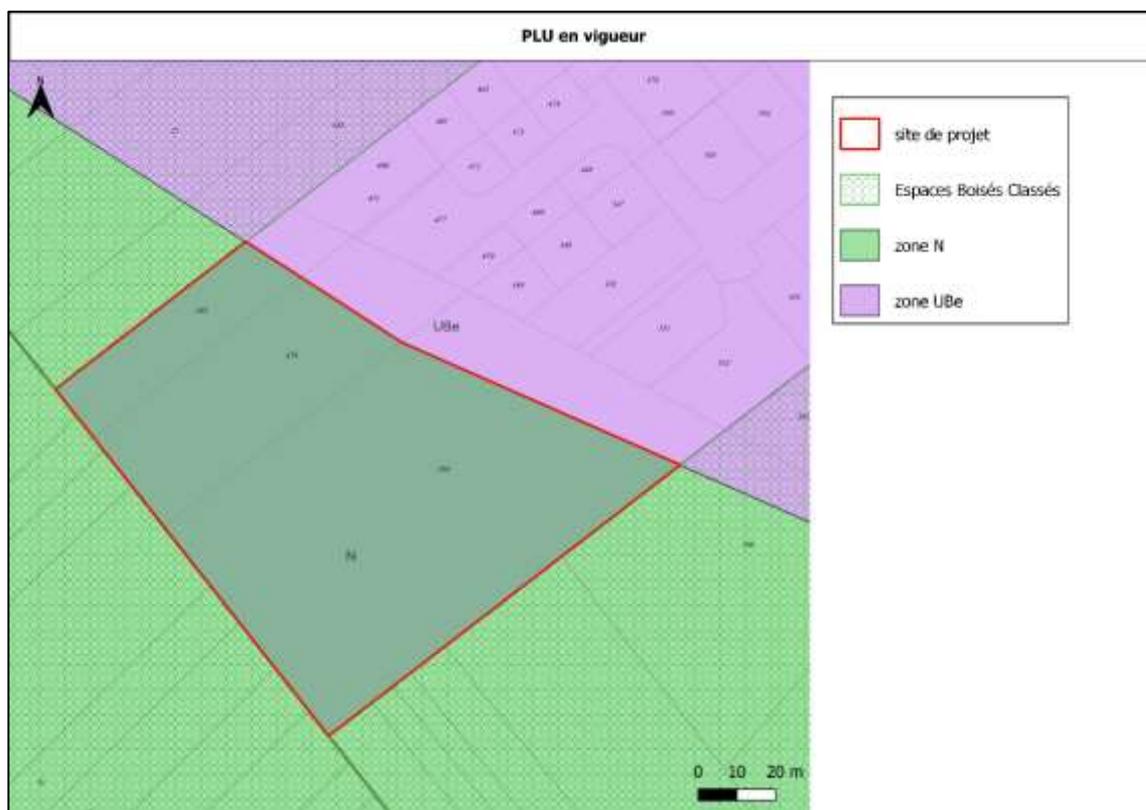
La première modification du document a été approuvée le 1^{er} avril 2015. Courant 2017, deux modifications ont par la suite été approuvées (le 8 février pour la modification n°2 et le 20 décembre pour la modification n°3). Une quatrième modification intervient en 2021. Enfin, la modification simplifiée n°5 a pour sa part été approuvée lors du conseil municipal du 12 avril 2023.

Enfin, la commune de Vernouillet est également incluse dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération du Pays de Dreux** approuvé en juin 2019. Le PLU de la commune de Vernouillet doit donc être compatible avec le SCoT.

C. L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE REVISION ALLEE

La procédure engagée par la commune de Vernouillet est une révision à modalités allégées.

Elle est motivée par un projet unique consistant en l'intégration d'une partie de la zone naturelle N à la zone UBe correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Bois du Chapitre. L'objet ici est de faire évoluer le PLU de manière à permettre de répondre aux objectifs de la composition urbaine de la ZAC et des engagements de la collectivité, à savoir : la diversité des statuts d'habitat (accession privée et sociale, locatif social) et des formes d'habitat (pavillonnaire diversifié, petit collectif).



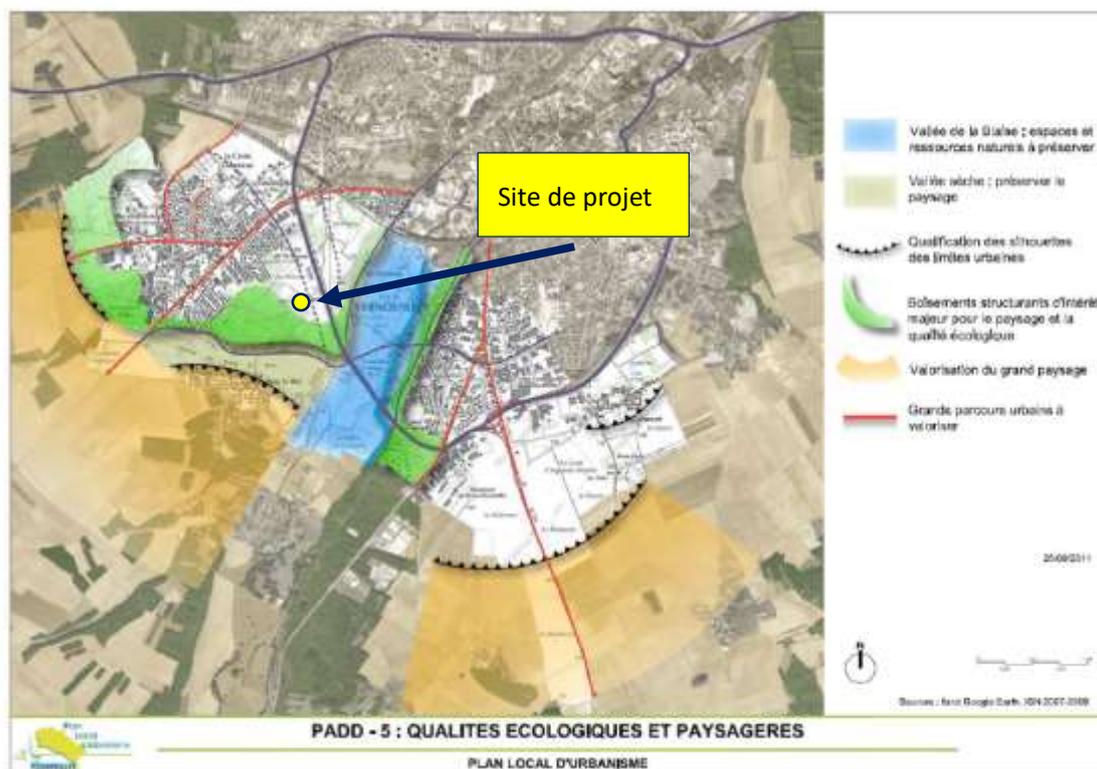
Le contenu du remaniement apporté au dossier de PLU dans le cadre de cette procédure, consistant en des adaptations limitées du document graphique qui ne font pas évoluer les capacités d'accueil du document d'urbanisme et respectent les orientations générales du PADD, s'inscrit totalement dans le cadre légal prévu pour les révisions à modalités allégées.

Non seulement la révision à modalités allégées du PLU envisagée n'implique pas de changer les orientations du PADD, mais son objet recouvre une orientation dans ce document, qui vise à développer une ville compacte et plus unitaire.

Ainsi, il est noté dans le PADD que la commune souhaite décliner « *Les nouveaux quartiers (ZAC du Bois du Chapitre) s'installent à l'intérieur du territoire urbanisé de l'agglomération [...] : ils accueillent des programmes qui mixent collectif et individuel et composent un tissu urbain dont la densité traduit la volonté d'une gestion économe de l'espace.* »

La réalisation de ce projet vise clairement à répondre à un besoin en termes de logement « **en préservant la diversité de l'offre pour assurer les parcours résidentiels dans un parc de logements dominé par les logements individuels et les grands logements, et la mixité sociale au moyen d'opérations intégrant le locatif et l'accession ce qui conduira à une meilleure répartition du parc social sur la commune** ».

Par ailleurs, les évolutions permises par la révision à modalités allégées n'induiront aucune rupture des continuités écologiques identifiées sur la cartographie du PADD au titre de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement. Les modalités d'aménagement envisagées permettront en outre de garantir la préservation de la majorité des arbres présents sur le site, mais il sera élaboré en respect des préconisations de l'évaluation environnementale



Extrait du PADD du PLU de Vernouillet

Une procédure de révision à modalités allégées sur le fondement de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme peut dès lors être initiée.

D. LA PROCEDURE DE REVISION A MODALITES ALLEGÉES

1. Justification et contenu de la procédure

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, une révision à modalités allégées peut être mise en œuvre :

« Lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'objet de la révision à modalités allégées est unique.

Il n'est donc pas possible de cumuler, à l'occasion d'une unique procédure de révision à modalités allégées, plusieurs des objets cités à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

En revanche, il est possible de compléter l'objet d'une révision à modalités allégées par d'autres changements susceptibles de relever d'une procédure « moins protectrice », telle qu'une procédure de modification.

A l'occasion d'une procédure de révision à modalités allégées ayant pour objet la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, il est ainsi possible de mettre en place des dispositifs alternatifs de protection des milieux naturels ou forestiers.

Une procédure de révision à modalités allégées sur le fondement de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme peut dès lors être initiée.

Par ailleurs, dans un souci de cohérence, la commune de Vernouillet a fait le choix de réaliser une évaluation environnementale du dossier de révision à modalités allégées n°2.

2. Le déroulement de la procédure

Quatre grandes étapes jalonnent la procédure :

1 - Le lancement de la procédure et la réalisation des études

La procédure de révision à modalités allégées est prescrite par une délibération du conseil communautaire (L.153-32 du code de l'urbanisme), qui fixe les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3 (R.153-12 du code de l'urbanisme). La délibération doit être transmise aux personnes publiques associées, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Le dossier d'études est composé d'un rapport de présentation et des dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la révision à modalités allégées.

Un dossier de demande d'avis conforme, devant permettre de statuer quant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, doit être transmis à un stade précoce à l'autorité environnementale.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

2 – La réunion d'examen conjoint avant l'ouverture de l'enquête publique

Ainsi qu'il résulte de l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision à modalités allégées doit faire l'objet d'une réunion d'examen conjoint avant ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Sont également consultés pour avis les organismes compétents en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers ou d'atteinte à la valeur agronomique, biologique ou économique en zone agricole protégée (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, centre national de la propriété forestière, INAO) et, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées, les associations agréées de protection de l'environnement et les communes limitrophes.

3 – L'enquête publique

Le Maire de la commune publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la révision à modalités allégées du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci).

Celle-ci est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales.

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

4 - L'approbation de la révision à modalités allégées

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de révision à modalités allégées du PLU est approuvé par délibération du Conseil municipal.

Il est toujours possible de modifier le projet de PLU après enquête pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à la double condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les corrections procèdent de l'enquête publique (L.153-21 du Code de l'Urbanisme)

La délibération d'approbation de la révision à modalités allégées du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure. Ces formalités sont inscrites aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme et **doivent être rigoureusement respectées**.

L'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme dispose ainsi : « *Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département [...] Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.* »

A NOTER : la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

3. Le contenu du dossier de révision à modalités allégées

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de révision à modalités allégées comporte les pièces suivantes :

- Une **note complémentaire au rapport de présentation** détaillant l'évolution du PLU (objectifs et présentation technique) engendrée par la révision à modalités allégées. Ce

complément a pour objet de justifier les évolutions du document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur.

- **Les différentes pièces du dossier de PLU modifiées dans le cadre de cette procédure**, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion. Dans le cas présent, il s'agit :
 - De la planche du règlement graphique concernée ;
 - Du règlement écrit de la zone UB ;
 - Du rapport de présentation (Tableau des superficies des zones, page 144).

Les autres pièces du PLU sont inchangées.

E. LES TEXTES REGLEMENTAIRES REGISSANT LA PROCEDURE

La procédure de révision à modalités allégées est élaborée conformément aux articles L.153-31 à L.153-35 et R.153-12 du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-32

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-33

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme. Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

Article L153-34

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et

des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-35

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

Article R.153-12

Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire

Partie 1

La motivation et le contenu de la révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme

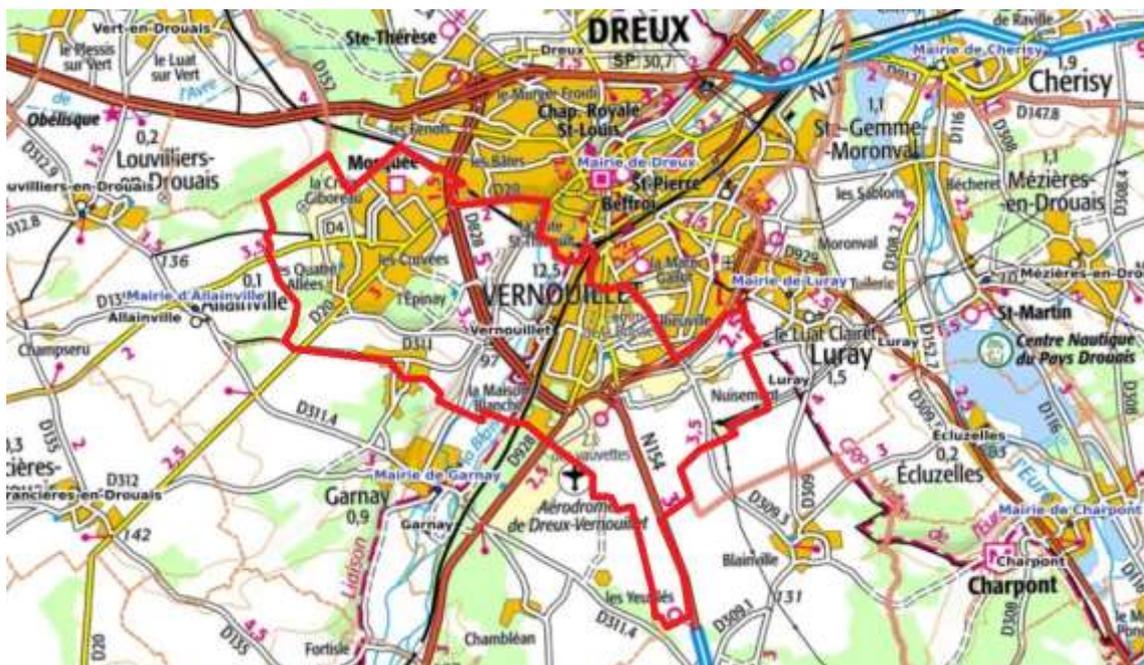
Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLU en vigueur de la commune de Vernouillet dans le cadre de la présente révision à modalités allégées.

A. DIAGNOSTIC

1. Présentation générale de la commune de Vernouillet

D'une superficie de 12,11 km², la commune de Vernouillet est située au sud/sud-ouest de Dreux, Sous-Préfecture du département de l'Eure-et-Loir. Elle bénéficie d'une bonne desserte routière grâce à la présence de plusieurs routes nationales et départementales avec :

- la RN 154 reliant Orléans à Rouen via Chartres et Evreux ;
- la RN 12 menant à Paris ;
- la RD 928 reliant Nogent-le-Rotrou à Anet et Mantes-la-Jolie ;
- la RD 4 reliant Brézolles et Verneuil-sur-Avre.



La commune de Vernouillet s'étend sur deux plateaux, séparés par un site naturel préservé, en partie classé en zone inondable : la vallée de la Blaise.

L'armature urbaine se caractérise par une multipolarité marquée avec :

- le cœur historique, aujourd'hui pôle administratif central, dans la vallée de la Blaise (groupant mairie, école, piscine, terrains de sport) ;
- une urbanisation plus récente sur les deux plateaux organisés en polarités de quartier : les Vauvettes, les Corvées ;
- un tissu d'activités à dominante commerciale en entrée de ville sud de la commune : « Plein Sud », structurant à l'échelle de l'agglomération.

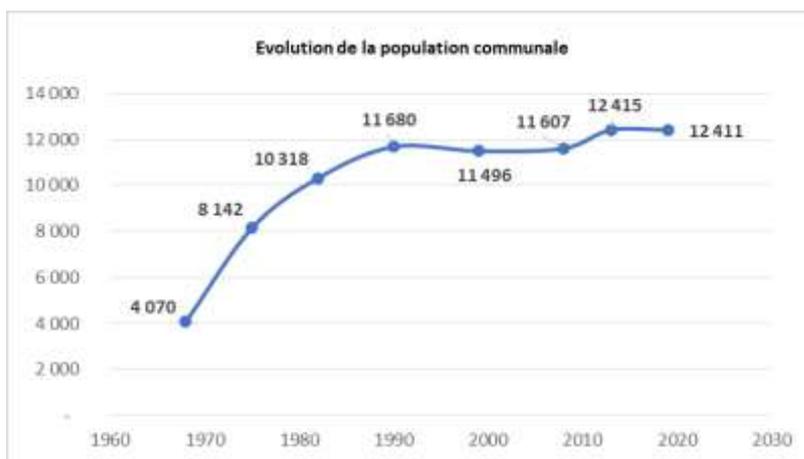
La commune fait partie de l'Agglomération du Pays de Dreux. Au 1^{er} janvier 2023, l'Agglo du Pays de Dreux rassemble désormais 81 communes et compte 117 000 habitants.

La commune de Vernouillet fait partie du pôle urbain, avec Dreux, Luray, Chérisy et Sainte- Gemme-Moronval depuis le 1^{er} janvier 2023. Cet ensemble urbain constitue la porte d'entrée majeure du territoire et le principal pôle d'attractivité et de rayonnement urbain.

La commune de Vernouillet est située à proximité immédiate du centre-ville de Dreux et de sa gare, ainsi que d'équipements structurants tels que lycées, centre hospitalier, etc. La commune accueille également d'importantes zones commerciales sur son territoire.

2. Démographie

Après une période de croissance démographique assez marquée entre 2009 et 2014, avec une variation annuelle moyenne de 1,4%, la population vernolitaine stagne. Elle atteint ainsi 12 411 habitants en 2020, soit une diminution de 4 habitants entre 2014 et 2020.



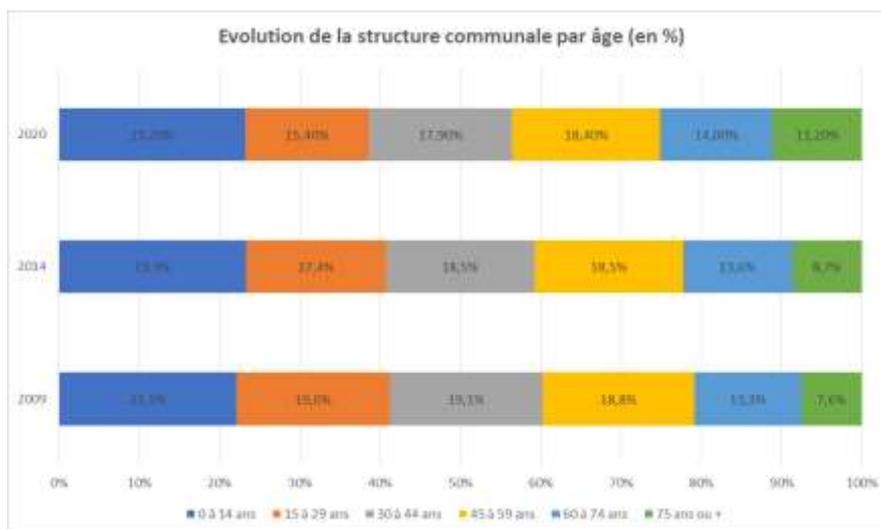
Source : INSEE, RGP 2020

La commune de Vernouillet se caractérise à la fois par une proportion marquée :

- de jeunes âgés de 0-14 ans : +2 points par rapport à l'Agglo du Pays de Dreux, +4 points par rapport au département ;
- de plus de 60 ans, notamment des 75 ans et plus : + 1 point par rapport à l'Agglo du Pays de Dreux.

Ces deux tranches d'âges représentent à elles-seules 45,90% de la population vernolitaine.

La population vernolitaine connaît, comme de nombreuses communes de France métropolitaine, un vieillissement de sa population avec une augmentation de la part des plus de 60 ans et notamment des plus de 75 ans (+4,3 points entre 2009 et 2020) et une diminution également assez marquée de la part des 15-29 ans (-3,6 points).

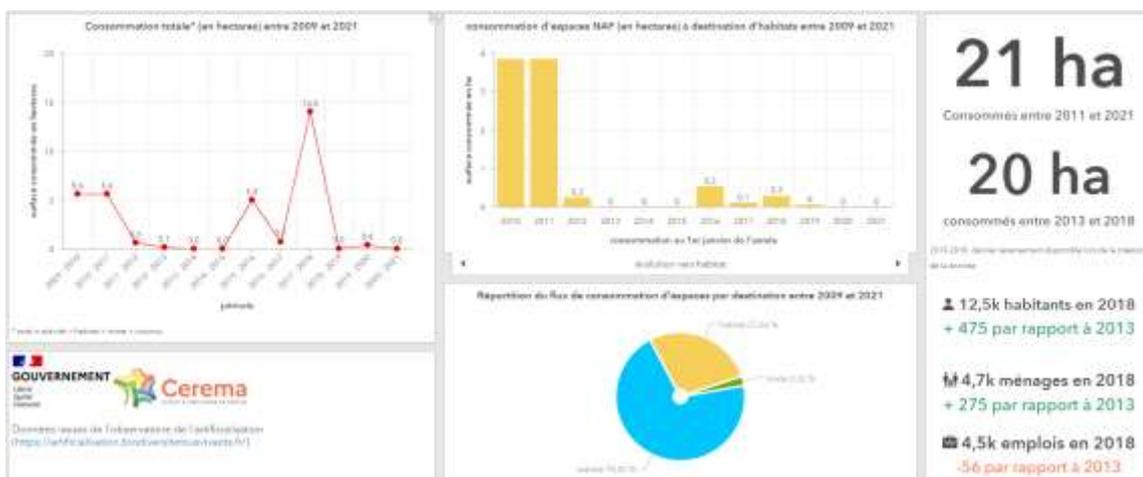


Source : INSEE, RGP 2020

3. Consommation foncière

La croissance urbaine, qui s’est effectué essentiellement sur les plateaux en limite de Dreux et en entrée de ville sud, a été assez marquée au cours de la décennie 2011-2021, avec une consommation foncière de 21ha, majoritairement à vocation d’activités économiques (70% de la surface consommée).





Source : <https://cartagene.cerema.fr/>

4. Habitat

Alors que la population stagnait, le parc de logements a connu une croissance marquée : +582 logements entre 2009 et 2020, +804 habitants au cours de la même période.

Cet écart entre croissance du parc de logements et de la population vernolitaine s’explique par la diminution assez marquée de la taille des ménages : 2,68 personnes par ménage en 2009 contre 2,55 personnes par ménage en 2020. Même si la taille des ménages reste familiale à Vernouillet, il faut donc de plus en plus de logements pour loger le même nombre d’habitants.

Les résidences principales représentent 94% du parc de logements. La part des logements vacants est particulièrement faible avec 4,8% du parc de logements en 2020, traduisant une certaine tension du marché immobilier et donc une certaine attractivité de la commune liée à la localisation de la commune au sein de l’agglomération.



Source : INSEE, RGP 2020

Le parc des résidences principales est assez diversifié :

- tant en termes de types de logements avec 62,3% de maisons et 34,5% d'appartements en 2020, respectivement 73,7% et 25,5% à l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux ;
- que de statuts d'occupation : 54,9% de propriétaires occupants et 44,4% de locataires dont 32,5% de locataires d'un logement HLM loué vide. A l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux, les propriétaires occupent 65,7% des résidences principales. Les locataires ne représentent que 32,7% et les locataires du parc social uniquement 16%.

Même si les grands logements restent surreprésentés avec 29,9% de 4 pièces et 34,4% de 5 pièces ou plus et un nombre moyen de pièces des résidences principales de 4 en 2020 (contre 4,3 à l'échelle de l'agglomération), le parc des résidences principales vernolitaines semble s'adapter progressivement :

- à l'évolution de la taille des ménages (augmentation progressive de la part des 2 et 3 pièces) ;
- à l'émergence de nouveaux besoins liés au vieillissement de la population et à l'augmentation de la part des familles monoparentales au sein de la population (+3,3 points entre 2014 et 2020).

5. La ZAC du Bois du Chapitre

Depuis 2003, la Ville est engagée, dans la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat « Le Bois du Chapitre », sous forme de ZAC, programmée en 4 tranches, qui prévoit la construction de 400 à 450 logements. Les 3 premières tranches ont été réalisées et ont permis la réalisation de 267 logements.

Ayant acquis la maîtrise foncière des terrains pour la réalisation de la dernière tranche, une étude urbaine et architecturale, aujourd'hui achevée, a permis de définir une programmation de 158 logements :

- 72 logements en locatif social (38 logements locatifs sociaux en collectif type résidence intergénérationnelle, 24 en logements intermédiaires et 10 maisons individuelles groupées)
- 86 en accession à la propriété (56 terrains à bâtir, 20 logements collectifs privés et 10 logements intermédiaires)

Cette programmation est en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat et le projet de rénovation du quartier de la Tabellionne (reconstitution de l'offre) ... Les premiers travaux de réalisation des voiries et réseaux divers de la tranche 4 du Bois du Chapitre ont commencé fin 2022.

La ZAC du Bois du Chapitre, classée en UBe dans le PLU en vigueur, fait partie des secteurs, identifiés dans le PADD, pour répondre aux besoins en matière de logements.

Le site d'étude, concerné par la présente procédure, est situé en limite de la ZAC du Bois du Chapitre.

Dans l'étude urbaine du Plateau Nord-Ouest, ce site, correspondant aux extrémités Sud des parcelles BK 32, BK 340 et BK 337, avait été fléché pour accueillir des équipements.

6. Sobriété foncière

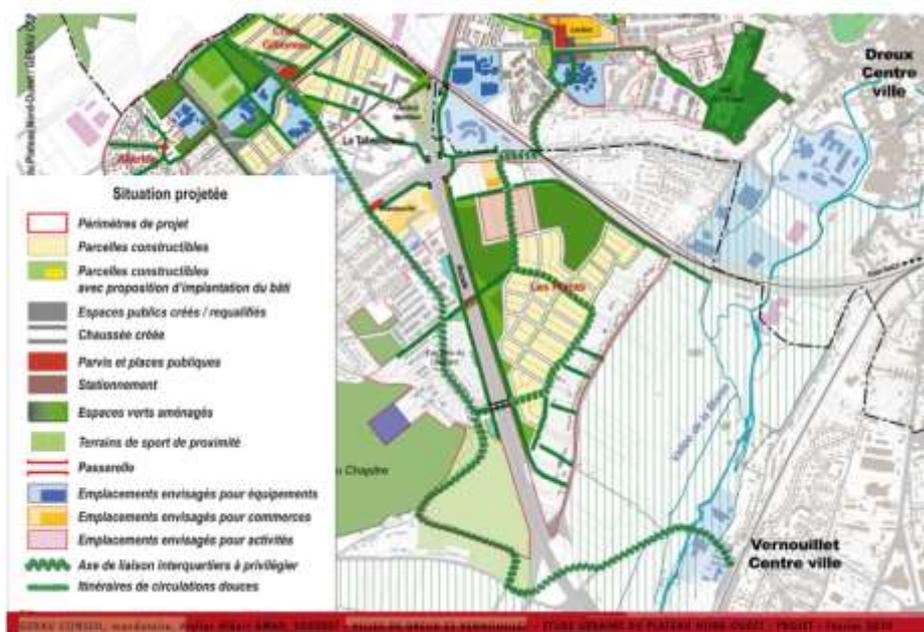
La Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (DGALN) et le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) ont lancé le 8 septembre 2020, la démarche

expérimentale « Territoires pilotes de sobriété foncière ». La ville de Vernouillet a souhaité s'engager dans un processus de développement privilégiant la sobriété foncière à l'étalement urbain et elle a été sélectionnée en tant que territoire pilote.

Le reclassement des parcelles BK356, BK 465 et BK 478 en zone N vers UBe s'avère une opportunité. En effet, pour le projet ZAC, il faut compenser 3 lots, et la viabilisation de cette dent creuse, via le passage Ginette KOLINKA, permet le développement d'une unité foncière sans de lourds travaux d'infrastructure.



Extrait de l'Etude urbaine du Plateau Nord-Ouest



B. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état initial de l'environnement figure dans son intégralité dans la Partie 3 – Evaluation environnementale.

Seule une synthèse est reprise ici, identifiant les principaux enjeux :

- Trois zonages d'inventaire en interaction potentielle avec le site d'étude (ZNIEFF1 et ZNIEFF2) ;
- Élément relais de continuité écologique des milieux boisés sur les bordures du site ;
- Présence d'une masse d'eau souterraine FRHG211 en mauvais état chimique, écologique et quantitatif ;
- Rivière de la Blaise en mauvais état chimique et écologique ;
- Entité hydrogéologique libre, sensible aux pollutions surfaciques ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen ;
- Risque de feu de forêt à prendre en compte ;
- Pollution lumineuse moyenne ;
- Qualité de l'air moyenne.



Plusieurs mesures sont proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale :

- A destination du porteur de projet : effectuer un dossier de dérogation d'espèce protégée pour le pied d'Orchis pyramidal.
- **Préserver les lisières boisées importantes pour la biodiversité** (5m minimum doivent être délimités à partir de la chênaie-charmaie).
- **Préserver l'arbre à cavité et le boisement autour de celui-ci** au titre du L151-23 afin de préserver les continuités écologiques pour les chiroptères : maintien de l'arbre sur place.

C. LA MOTIVATION DE LA REVISION ALLEGEE DU PLU

1. Les motivations de la présente révision à modalités allégées

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vernouillet a été approuvé le 26 septembre 2012. Il identifie à plusieurs reprises, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Bois du Chapitre :

- « *Consolider la structure de la ville et l'embellir – Pour une ville harmonieuse et attrayante [...] en consolidant son organisation : le développement et la revitalisation de pôles d'équipements et de services inter quartier (Le Bois du Chapitre, les Vauvettes) contribuent fortement à la vie du tissu socio-économique et à l'identité de ces quartiers.[...]* » ;
- « *En développant une ville compacte et plus unitaire : Les nouveaux quartiers d'habitats (ZAC du Bois du Chapitre) s'installent à l'intérieur du territoire urbanisé de l'agglomération [...] : ils accueillent des programmes qui mixent collectif et individuel et composent un tissu urbain dont la densité traduit la volonté d'une gestion économe de l'espace.[...]* » ;

- « *En favorisant la mixité urbaine et sociale : L'objectif est de maintenir une offre diversifiée de logement et au fur et à mesure du développement et du renouvellement urbain, de mieux répartir sur le territoire le parc de logement social. Amorcée avec la restructuration de La Tabellionne et des Vauvettes, cet objectif se déploie dans le cadre du développement urbain : l'opération de la ZAC du Bois du Chapitre qui propose une mixité locatif/accession au sein d'un même quartier représente une avancée certaine. »*

Au terme d'une réflexion approfondie, il a été privilégié un espace plus ouvert, et accessible via une voie de desserte au gabarit plus important que le passage Ginette KOLINKA. Par ailleurs, alors que l'espace de loisirs initialement prévu devait s'adresser avant tout aux habitants de la ZAC Bois du Chapitre, il est désormais prévu que cet espace vert récréatif bénéficie à l'ensemble des habitants du quartier des Corvées, voire à tous les Vernolitaïns qui souhaitent prendre un bain de verdure. Aussi, il a été jugé nécessaire à la création de cette verte et récréative elle d'un parking attenant

Le site de projet concerné par la présente procédure de révision à modalités allégées avait été identifié pour accueillir ces aménagements de loisirs et de détente. Ces aménagements étant compatibles avec le règlement de la zone N, cela avait conduit la collectivité à classer ce secteur en zone naturelle N et non en zone UBe correspondant à la poursuite de l'aménagement des quartiers du Bois du Chapitre sur le plateau Ouest.

Cependant, au regard de la fréquentation attendue de ces équipements et des nuisances potentiellement induites par cette fréquentation, notamment sonores, il est apparu opportun de retenir une localisation alternative. D'autant plus que ces terrains sont assez enclavés.

Au terme d'une réflexion approfondie, un terrain déjà classé en UBe du PLU, desservi par une voie de desserte au gabarit plus important, a été retenu pour accueillir cette zone récréative, ainsi qu'une aire de stationnement.

Aussi, afin de maintenir les engagements pris sur un plan quantitatif en matière de réalisation de logements au sein de la ZAC, il s'avère nécessaire de compenser la réduction des possibilités de construire en zone UBe par le reclassement au sein de cette même zone des emprises précédemment réservées à la réalisation d'aménagements de loisirs et de détente.

L'objet de cette procédure est de modifier le PLU de manière à faire évoluer le zonage de ces emprises de la zone naturelle N à la zone urbaine UBe.



2. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

2.1 L'ORGANISATION DU ZONAGE

L'examen du Plan de Zonage du PLU en vigueur (Règlement graphique – Zoom 1 : Partie Ouest) montre que **les terrains concernés par la révision à modalités allégées sont classés en zone naturelle N**. Le périmètre du projet comprend une partie des parcelles BK 356, BK 465 et BK 478.

Le rapport de présentation du dossier de PLU indique que :

« La zone naturelle et forestière [...] recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation. Ils recouvrent principalement les boisements constitutifs de « l'Arc vert » (Bois du Seigneur, des Quatre allées et du Chapitre) et une grande partie des espaces naturels dans la vallée de la Blaise.[...] »

2.2 LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

On rappellera ici **les principales dispositions réglementaires de la zone agricole N** qui couvre les terrains concernés par la révision à modalités allégées.

Ce sont les articles N1 - Occupations et utilisations du sol interdites et N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières qui définissent les opérations autorisées dans la zone.

Conformément à la vocation de la zone, les possibilités d'occupation du sol y sont très réduites et très encadrées.

L'article 1 stipulant :

« *Sont interdits :*

- *Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;*
- *Les constructions à destination de bureau ;*
- *Les constructions à destination de commerce ;*
- *Les constructions à destination artisanale ;*
- *Les constructions à destination industrielle ;*
- *Les constructions à destination agricole ;*
- *Les constructions à destination d'entrepôts ;*
- *Les constructions à destination d'habitation ;*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles autorisées à l'article N2 ;*
- *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 matériaux et de déchets ;*
- *L'ouverture et l'exploitation de carrières ;*
- *Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation. »*

L'article 2 ouvre quelques possibilités de construire, très limitées :

« *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 et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;*
- *Les constructions, aménagements et installations nécessaires :*
 - *à la gestion forestière ;*
 - *à la protection de la ressource en eau et la lutte contre les inondations ;*
 - *à l'abri des animaux de pâturage. [...] »*

Concernant la zone N proprement dite, **le règlement n'autorise donc pas les constructions nouvelles à usage d'habitation.**

En tout état de cause, la quasi-totalité des composantes du projet sont dans l'état actuel du dossier de PLU interdites dans la zone N proprement dite.

2.3 LES DISPOSITIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

La lecture des deux axes structurants du projet de territoire portés par le PADD du PLU en vigueur montre que **l'ensemble du PADD encourage le projet porté par la présente révision à modalités allégées, en mettant en avant, à plusieurs reprises, le projet de ZAC du Bois du Chapitre qui contribue à la fois :**

- **à l'augmentation de l'offre en logements** (*Axe 1 – Poursuivre le développement et le renouvellement urbain pour une ville plus solidaire, plus active et plus harmonieuse*) ;
- **au développement d'une ville compacte et plus unitaire** (*Axe 2 – Inscrire ce projet dans une démarche affirmée de développement durable*) ;
- **à la mixité urbaine et sociale** (*Axe 2 également*).

Le projet porté par la révision à modalités allégées s'inscrit donc parfaitement dans les objectifs du projet de territoire porté par le PLU de Vernouillet.

Partie 2

Evolutions apportées par la révision à modalités allégées

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU en vigueur de Vernouillet au contenu du projet décrit ci-dessus.

L'accueil de ce projet dans le document d'urbanisme passe par :

- Une modification du périmètre de la zone N au profit de la zone UBe ;
- La création d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme – espace vert paysager pour favoriser l'insertion du projet dans le site ;
- La création d'une réglementation associée à la protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme – espace vert paysager à l'article 13 du règlement de la zone UB ;
- La mise à jour du tableau des superficies des zones en page 144 du Rapport de présentation.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolution.

A. LES EVOLUTIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE

1. Le détail des évolutions

Afin de permettre l'opération et compte-tenu des enjeux environnementaux identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale, **le parti pris a été :**

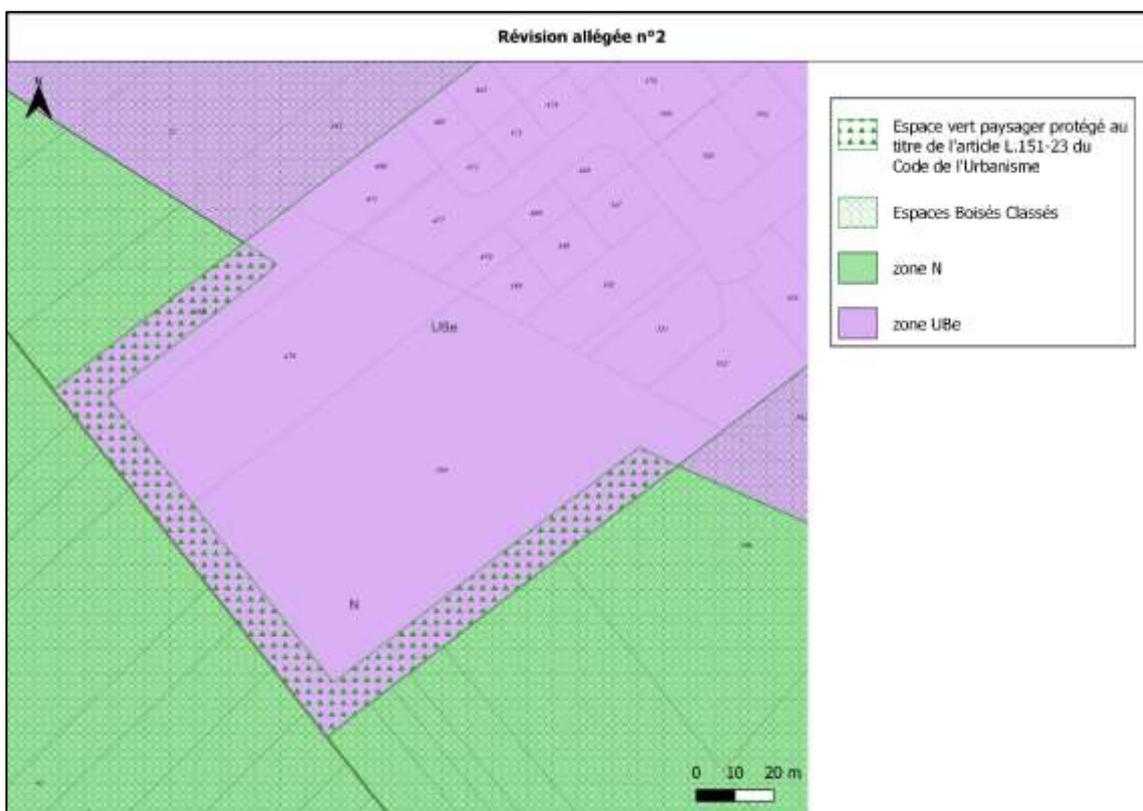
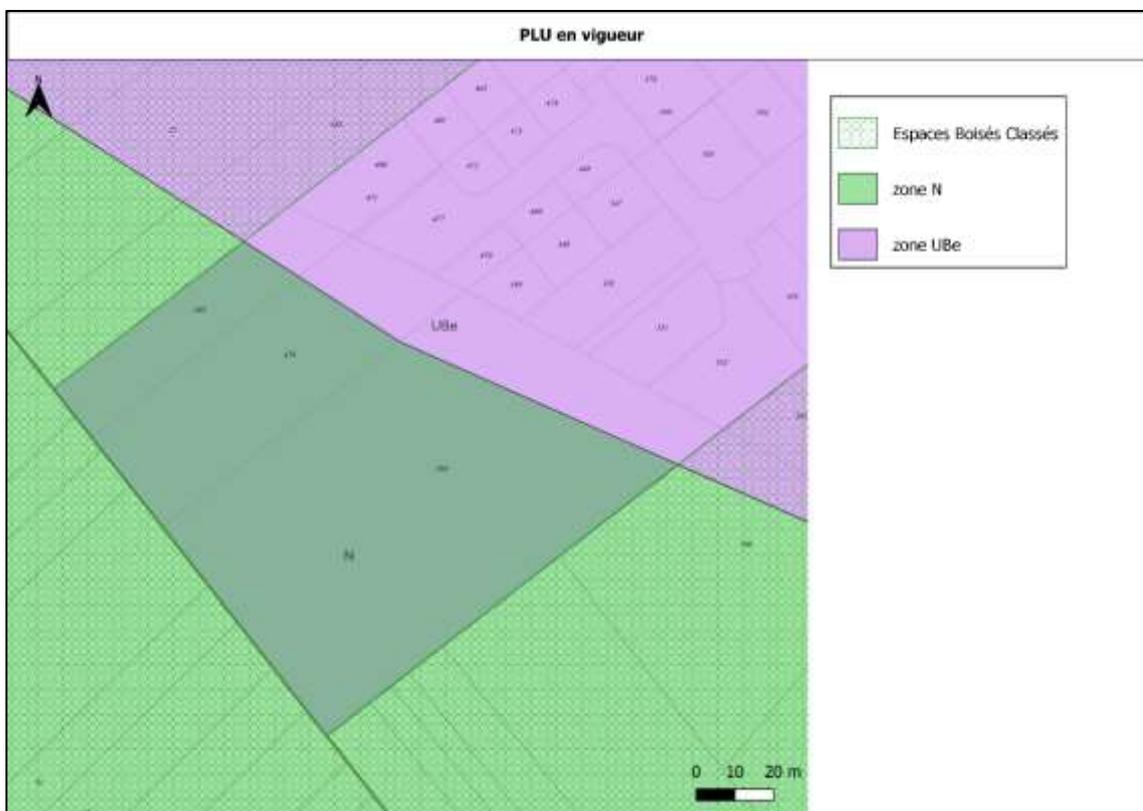
- **de classer les terrains concernés par le projet en zone UBe correspondant à la poursuite de l'aménagement des quartiers du Bois du Chapitre sur le plateau Ouest.** Cette évolution a pour effet de diminuer 0,99 hectare la superficie totale de la zone N et d'augmenter d'autant celle de la zone UBe ;
- **de créer aux franges du site de projet, un Espace Vert Paysager (EVP) à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** afin de conserver au maximum les boisements existants, notamment l'arbre avec des cavités pouvant être utilisées comme gîtes par les chiroptères et ses abords, d'imposer la compensation des abattages et garantir que ces fonds de parcelle seront destinés à des jardins d'agrément et ne pourront accueillir que des constructions annexes de taille limitée. L'EVP recouvre une **superficie de 2 710m²**. L'EVP est identifié par le figuré ci-dessous :



Espace vert paysager protégé au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme

2. Le zonage Avant/Après

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



B. LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT

1. Le détail des évolutions

Afin d'affirmer clairement la volonté de la collectivité d'une bonne intégration paysagère et d'une préservation des qualités environnementales de ces espaces, un Espace Vert Paysager a été délimité sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

En effet, l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme prévoit :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Outre la délimitation sur le plan de zonage, cette inscription graphique peut s'accompagner de prescriptions écrites. C'est le choix qui a été fait par la collectivité de Vernouillet pour garantir l'usage de ces terrains qui sont destinés à accueillir des jardins d'agrément et à préserver au maximum la lisière des boisements existants.

L'article 13 du règlement de la zone UB a donc été complété ainsi :

« Dans les Espaces verts paysagers (EVP) à préserver identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées les annexes aux conditions cumulatives suivantes :

- *elles doivent être destinées à l'entretien, la gestion ou la mise en valeur du secteur identifié comme élément de paysage ;*
- *leur emprise au sol doit être inférieure à 25m² ;*
- *leur hauteur est limitée à 3,50m ;*
- *une seule annexe par unité foncière est autorisée ;*
- *elles doivent également respecter les différentes règles de la zone dans laquelle elles s'implantent ;*
- *leur implantation doit tenir compte des arbres et plantations existantes ;*
- *les déboisements, lorsqu'ils s'avèrent nécessaires, doivent être justifiés.*

En outre, dans tous les Espaces verts paysagers (EVP) à préserver identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la destruction de chaque arbre doit faire l'objet d'une replantation d'un arbre de périmètre de tronc de 14/16 à 16/18 cm d'essence locale adaptée au climat et au changement climatique, dans un volume de terre suffisant pour permettre son bon développement. »

2. Le zonage Avant/Après

Extrait du règlement du PLU en vigueur

ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Révision allégée n°1

ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Dans les Espaces verts paysagers (EVP) à préserver identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées les annexes aux conditions cumulatives suivantes :

- *elles doivent être destinées à l'entretien, la gestion ou la mise en valeur du secteur identifié comme élément de paysage ;*
- *leur emprise au sol doit être inférieure à 25m² ;*
- *leur hauteur est limitée à 3,50m ;*
- *une seule annexe par unité foncière est autorisée ;*
- *elles doivent également respecter les différentes règles de la zone dans laquelle elles s'implantent;*
- *leur implantation doit tenir compte des arbres et plantations existantes ;*
- *les déboisements, lorsqu'ils s'avèrent nécessaires, doivent être justifiés.*

En outre, dans tous les Espaces verts paysagers (EVP) à préserver identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la destruction de chaque arbre doit faire l'objet d'une replantation d'un arbre de périmètre de tronc de 14/16 à 16/18 cm d'essence locale adaptée au climat et au changement climatique, dans un volume de terre suffisant pour permettre son bon développement.

C. LES EVOLUTIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Les évolutions de zonage envisagées ont pour effet de diminuer 0,99 hectare la superficie de la zone naturelle N du PLU et d'augmenter d'autant la superficie de la zone urbaine UBe. Cette superficie est reprise en page 144 du rapport de présentation.

AVANT – Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur

Tableau des superficies des zones

ZONES URBAINES	Superficie en ha	ZONES AGRICOLES	
U		A	
UA	31,3	A	221,4
UB	370,9	TOTAL	221,4
dont UBa	36,8	ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
dont UBb	256	N	
dont UBc	26,6	N	278,8
dont UBd	25,2	Na	4,6
dont UBe	25,3	Nb	2,8
dont UBf	1	Nc	3,8
UX	215,8	Nd	0,6
dont UXa	49,6	Ne	0,6
dont UXb	77,4	Nf	0,4
dont UXc	48	Ng	0,4
dont UXd	40,9	TOTAL	292
UZ	8,6	TOTAL DES ZONES	1225,9
TOTAL	626,7		
ZONES A URBANISER			
AU			
AU	15,1		
1AUX	24,9		
dont 1AUXc	7,9		
dont 1AUXd	17		
2AUX	45,8		
TOTAL	85,8		

Il convient donc la modifier ainsi :

APRES – Révision allégée n°1

Tableau des superficies des zones

ZONES URBAINES	Superficie en ha	ZONES AGRICOLES	
U		A	
UA	31,3	A	221,4
UB	370,9	TOTAL	221,4
dont UBa	36,8	ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
dont UBb	256	N	
dont UBc	26,6	N	277,8
dont UBd	25,2	Na	4,6
dont UBe	26,3	Nb	2,8
dont UBf	1	Nc	3,8
UX	215,8	Nd	0,6
dont UXa	49,6	Ne	0,6
dont UXb	77,4	Nf	0,4
dont UXc	48	Ng	0,4
dont UXd	40,9	TOTAL	292
UZ	8,6	TOTAL DES ZONES	1225,9
TOTAL	626,7		
ZONES A URBANISER			
AU			
AU	15,1		
1AUX	24,9		
dont 1AUXc	7,9		
dont 1AUXd	17		
2AUX	45,8		
TOTAL	85,8		

D. LES EVOLUTIONS DES AUTRES PIECES DU DOSSIER DE PLU

Les autres pièces du dossier de PLU n'appellent pas d'évolution dans le cadre de cette révision à modalités allégées.

Partie 3

Evaluation environnementale

