



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis délibéré  
Sur la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la  
commune de Vernouillet (28)**

N°MRAe 2022-3889

# PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visioconférence le 16 décembre 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vernouillet (28).

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Jérôme DUCHENE, Isabelle La JEUNESSE et Corinne LARRUE.

Chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La MRAe a été saisie par la commune de Vernouillet (28). Le dossier a été reçu le 10 octobre 2022.

Cette saisine était conforme à l'article R.104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 25 octobre 2022 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 22 novembre 2022.

Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.



La commune de Vernouillet a choisi d'engager directement et sans saisine de l'autorité environnementale pour examen au cas par cas, une démarche d'évaluation environnementale.



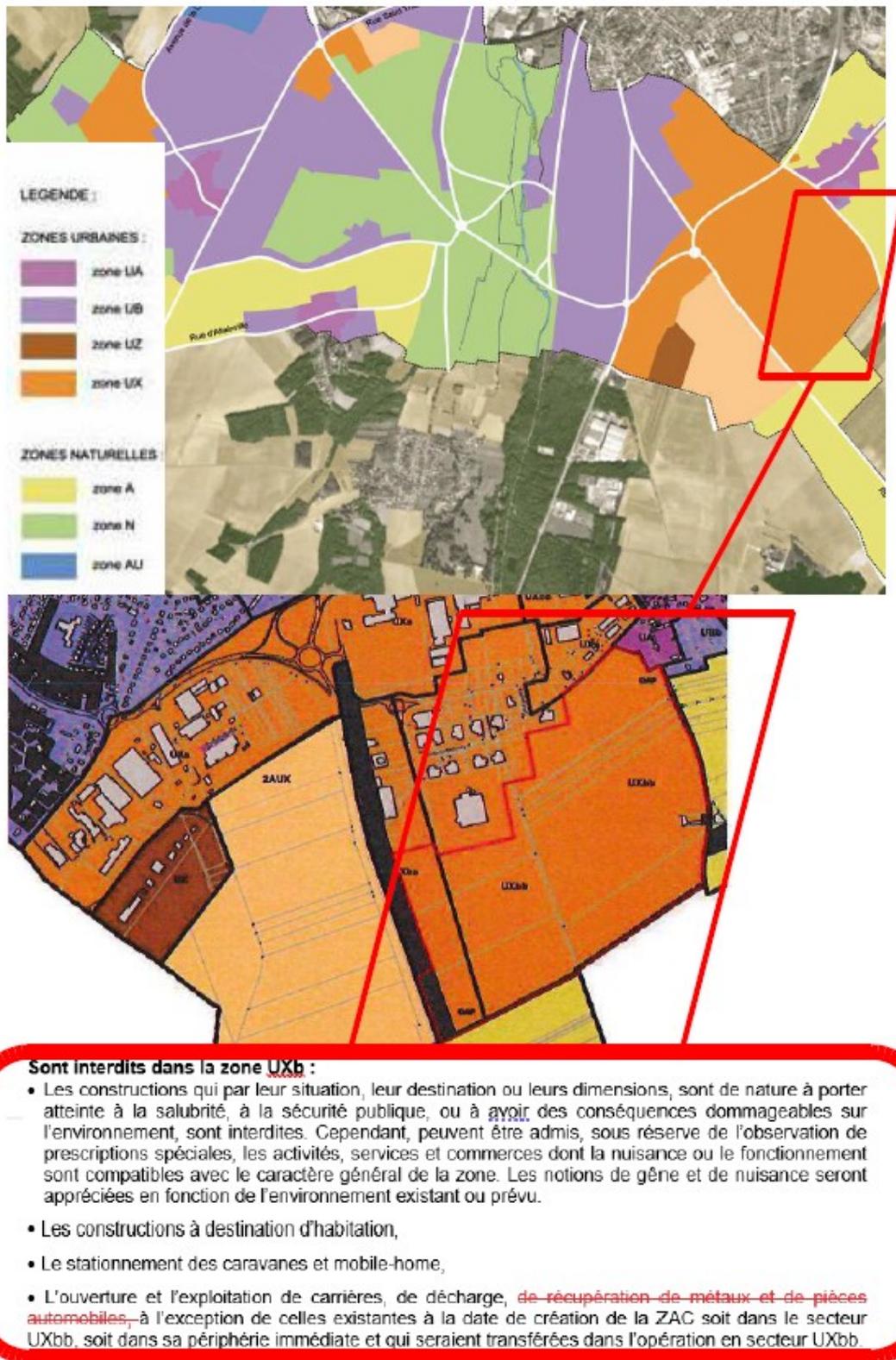
*Figure 2: localisation des secteurs concernés par les modifications*

*(Source : dossier, pages 15 à 18 de l'évaluation environnementale)*

## 1.1 Une adaptation du règlement nécessaire au développement d'une activité de stockage et de traitement de VHU

Le premier point de cette modification du PLU concerne un secteur dédié aux activités économiques et situé à l'écart des zones résidentielles de la commune, en zone UXb<sup>1</sup> – sous-secteur UXbb. Pour l'instant, 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 de stockage et de traitement de VHU sur le secteur envisagé. L'objectif de cette modification du PLU est donc de lever cette interdiction en zone UXb.

<sup>1</sup> Espace de développement sur le plateau Sud-Est, en continuité de la zone de l'aéroport et des zones d'activités existantes de Porte Sud et des Vauvettes.



Figure

3: modification en zone Uxb (Source : dossier, plan de zonage général, page 8 de la notice de présentation et page 31 du règlement)

Par ailleurs, une clarification de la règle de hauteur maximale des clôtures en zone UXb – secteur UXbb sera aussi mise en œuvre. Ainsi, une harmonisation avec d’autres réglementations, dont les règles régissant l’exploitation des installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE), sera menée.

## 1.2 La création de l’emplacement réservé n°9

La commune de Vernouillet veut étendre une servitude d’urbanisme du type « emplacement réservé » aux parcelles, référencées AV125, AV140, AV141, AV142, AV143 et AV144. Ces parcelles accueilleront un tiers-lieu complémentaire avec le fonctionnement et les besoins de « l’Atelier à spectacle ».

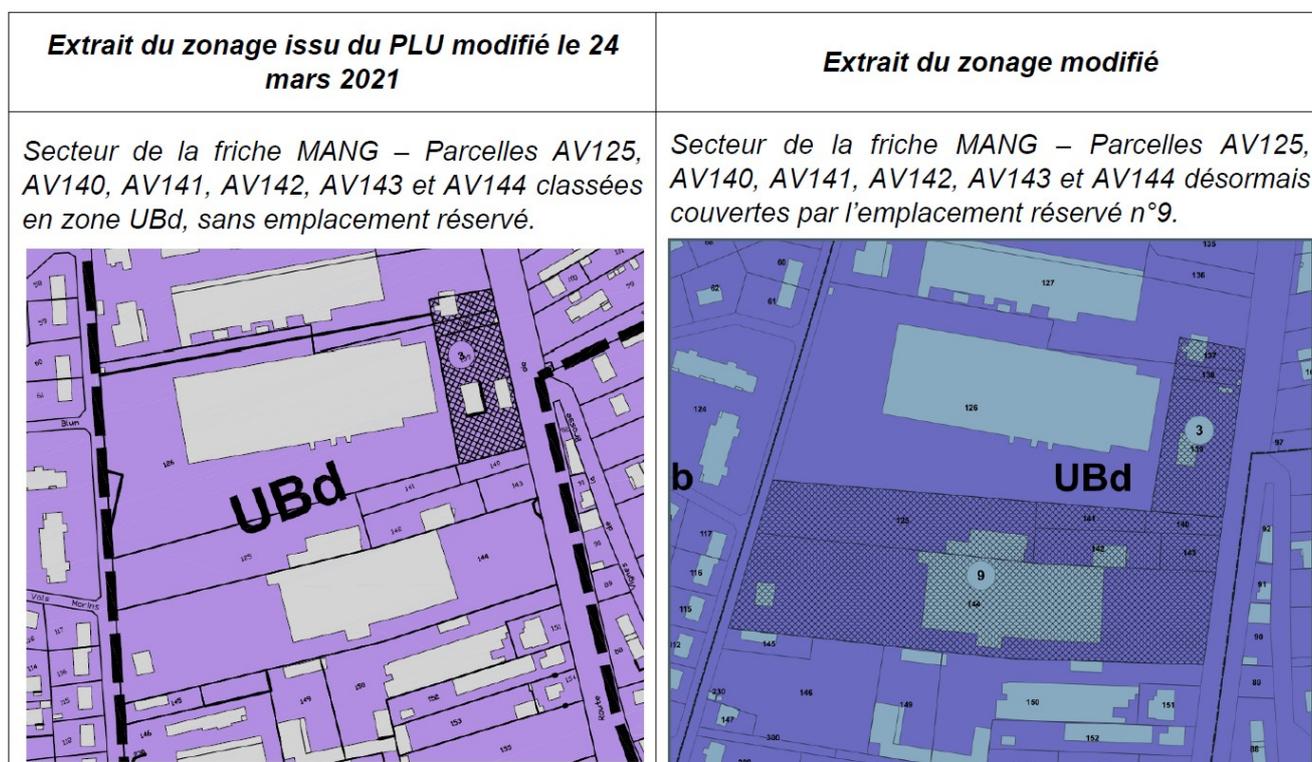


Figure 4: Création de l’emplacement réservé n°9 (Source : dossier, page 10 de la notice de présentation)

## 2 Analyse de la qualité de la notice explicative et de l'évaluation environnementale

### 2.1 Justification des choix opérés et articulation avec les plans et programmes et autres réglementation

Concernant la modification du règlement UXb du PLU, le dossier indique que le choix du site s'est porté sur la commune de Vernouillet car celle-ci souhaite développer une activité de stockage et de traitement des VHU. Le secteur envisagé est réservé aux activités économiques et est à l'écart des zones résidentielles. Le projet d'activité envisagé s'inscrit dans le développement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Porte Sud ».

Concernant la deuxième modification du PLU, le dossier indique que la commune de Vernouillet et la communauté d'agglomération du pays de Dreux souhaitent développer des lieux annexes à la salle de représentation culturelle « l'Atelier Spectacle ». Ainsi, afin de faciliter l'acquisition des terrains nécessaires, un emplacement réservé sera créé sur ces derniers. Il convient de noter que ces terrains correspondent à l'emprise d'une friche industrielle correspondant elle-même à l'ancienne usine de l'équipementier électrique MANG.

La cohérence du projet avec plusieurs documents cadres est succinctement examinée dans la notice explicative, dont le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Dreux, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie, le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (Sradet).

### 2.2 Qualité de l'évaluation environnementale

Du fait de la nature des modifications envisagées, les principaux enjeux pour l'environnement et la santé humaine concernent :

- la pollution des sols et des eaux ;
- les incidences associées à une activité industrielle nouvelle ;
- le paysage ;
- les transports et les mobilités.
- 

#### 2.2.1 Les incidences associées à une activité industrielle nouvelle

Concernant les incidences liées à la nouvelle activité de traitement de VHU, les impacts, hors aspects visuels des bâtiments, n'ont pas été identifiés dans l'évaluation environnementale. Or, les VHU sont des déchets dangereux tant qu'ils n'ont pas subi une dépollution complète. Leur gestion revêt des enjeux environnementaux importants en matière de :

- pollutions des sols et des eaux ;
- gestions de déchets ;
- risques d'incendie ;
- nuisances visuelles sonores et olfactives...

**L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation par une analyse et le cas échéant une prise en compte des différents enjeux liés au traitement des VHU, à savoir : la protection des sols et des eaux, la gestion des déchets et la prévention des incendies et autres nuisances.**

## 2.2.2 La pollution des sols et des eaux

L'évaluation environnementale ne traite pas des enjeux en matière de pollution qui sont associés à l'activité historique du site de la société MANG. Sur cette friche industrielle, un diagnostic de pollution a été réalisé en 2019 et a mis en évidence la présence dans les sols et les eaux souterraines d'anomalies en hydrocarbures et en métaux (Antimoine, Mercure, Molybdène, Cadmium, Cuivre, Zinc, Baryum), en composés organiques halogénés volatils (COHV), en Cyanures et en Polychlorobiphényles (PCB).

Une pollution des sols et des eaux souterraines au droit des parcelles est donc avérée. Le diagnostic précité préconise aussi la réalisation d'investigations supplémentaires et la mise en place de mesures de gestion des pollutions en fonction de futurs usages des parcelles, en particulier s'ils ne sont pas industriels. L'évaluation environnementale ne traite pas de l'état de pollution des parcelles. En l'absence de précisions sur l'usage futur du site, l'évaluation présentée ne permet pas de s'assurer de l'adéquation entre le niveau de pollution du site et son usage.

**L'autorité environnementale recommande de :**

- **compléter l'évaluation par des études de l'état de pollution au droit de la zone de l'ancienne usine MANG ;**
- **de s'assurer de la compatibilité de l'usage projeté avec l'état du site.**

Concernant l'accueil de l'activité de stockage et de traitement de VHU au sein de la ZAC, la création d'aménagements routiers supplémentaires, zones de stationnement et voiries amplifiera les incidences liées à l'imperméabilisation des sols. L'évaluation environnementale préconise quelques règles de limitation de ces impacts.

## 2.2.3 Le paysage

La ZAC qui accueillera la future activité de récupération et valorisation de véhicule hors d'usage est située sur un plateau agricole ouvert, entraînant une visibilité importante du projet.

L'implantation de bâtiments potentiellement de grand volume aura un impact important tant sur le paysage proche qu'éloigné de la zone considérée. L'évaluation environnementale ne présente pas de photomontage suffisamment détaillé (pages 45 et 46) pour avoir une vision correcte de la modification des lieux.

**Concernant les impacts paysagers de l'activité de traitement des VHU, l'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation par des photomontages depuis des points de vue éloignés et rapprochés des lieux concernés, afin de pouvoir juger de la pertinence des mesures de réduction de l'impact visuel.**

## 2.2.4 Transports et mobilité

L'implantation d'une activité de récupération et valorisation de véhicule hors d'usage entraînera une augmentation du trafic routier nécessaire à l'exploitation de cette dernière. En page 50, l'évaluation fait référence à une étude de trafic réalisée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC qui accueillera ce projet. Cette étude conclut à « des dysfonctionnements circulatoires » et à la nécessité de créer de nouvelles voiries. L'absence de donnée chiffrée sur l'augmentation du trafic ne permet pas cependant de juger l'ampleur de cet impact.

**L'autorité environnementale recommande de :**

- **compléter l'évaluation par des données chiffrées sur l'augmentation du trafic ou à défaut d'annexer des éléments issus de l'étude de trafic réalisé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC ;**
- **s'assurer que le projet n'est pas de nature à générer de nouvelles incidences qui n'ont pas été évaluées.**

De plus, sur la zone d'implantation de l'activité de traitement des VHU, les mobilités alternatives aux véhicules à moteur thermique seront encouragées. Néanmoins, l'identification d'un besoin d'aires de stationnement semble contradictoire. Dans ces conditions, une évaluation chiffrée permettrait également de saisir les enjeux et impacts associés à cette problématique.

## 3 Résumé non-technique

L'évaluation environnementale comporte bien un résumé non technique (RNT) qui constitue un chapitre de cette dernière. Il est donc clairement identifiable par le public. Il facilite la prise de connaissance par le public des informations contenues dans l'évaluation environnementale. Néanmoins il souffre des mêmes lacunes que l'évaluation.

## 4 Conclusion

D'une façon générale, l'évaluation environnementale identifie de façon satisfaisante les enjeux liés aux modifications du PLU. Néanmoins elle omet de traiter dès le stade de la modification du PLU certains enjeux notamment celui de la pollution des eaux et des sols.

La séquence éviter, réduire et compenser (ERC) qui constitue la suite logique de cet état initial, incomplet, n'est pas suffisamment mise en œuvre.

**Quatre recommandations figurent dans le corps de l'avis.**