

Implantation d'un bâtiment de logistique - ZAC Porte Sud - Vernouillet

Volet paysager dans le cadre du dépôt du permis de construire et dossier ICPE

SOMMAIRE

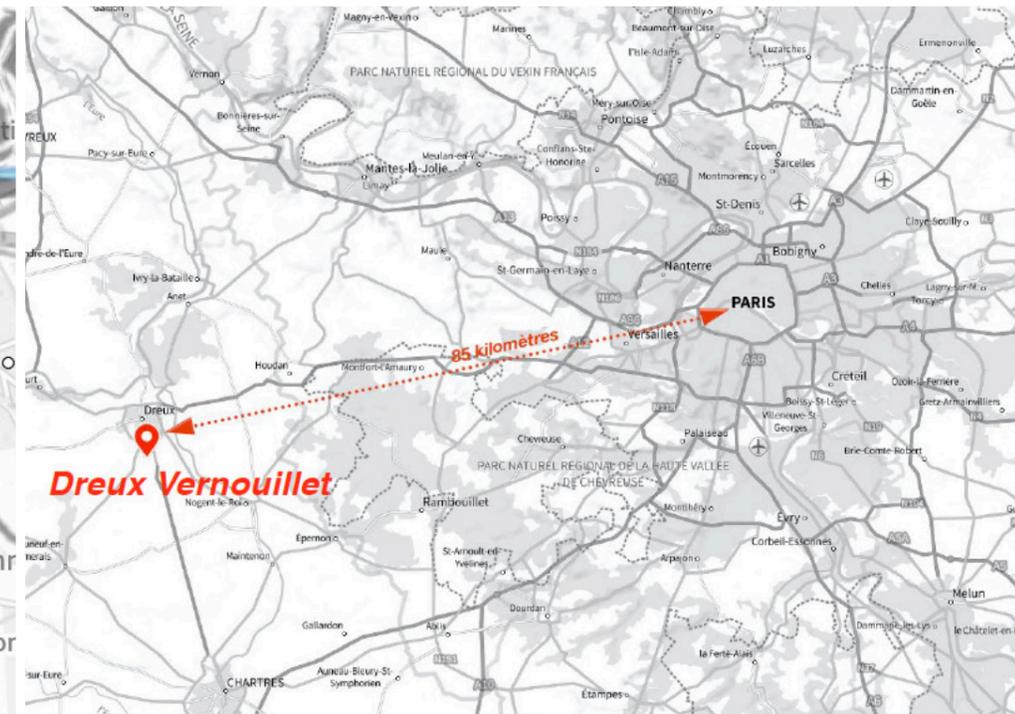
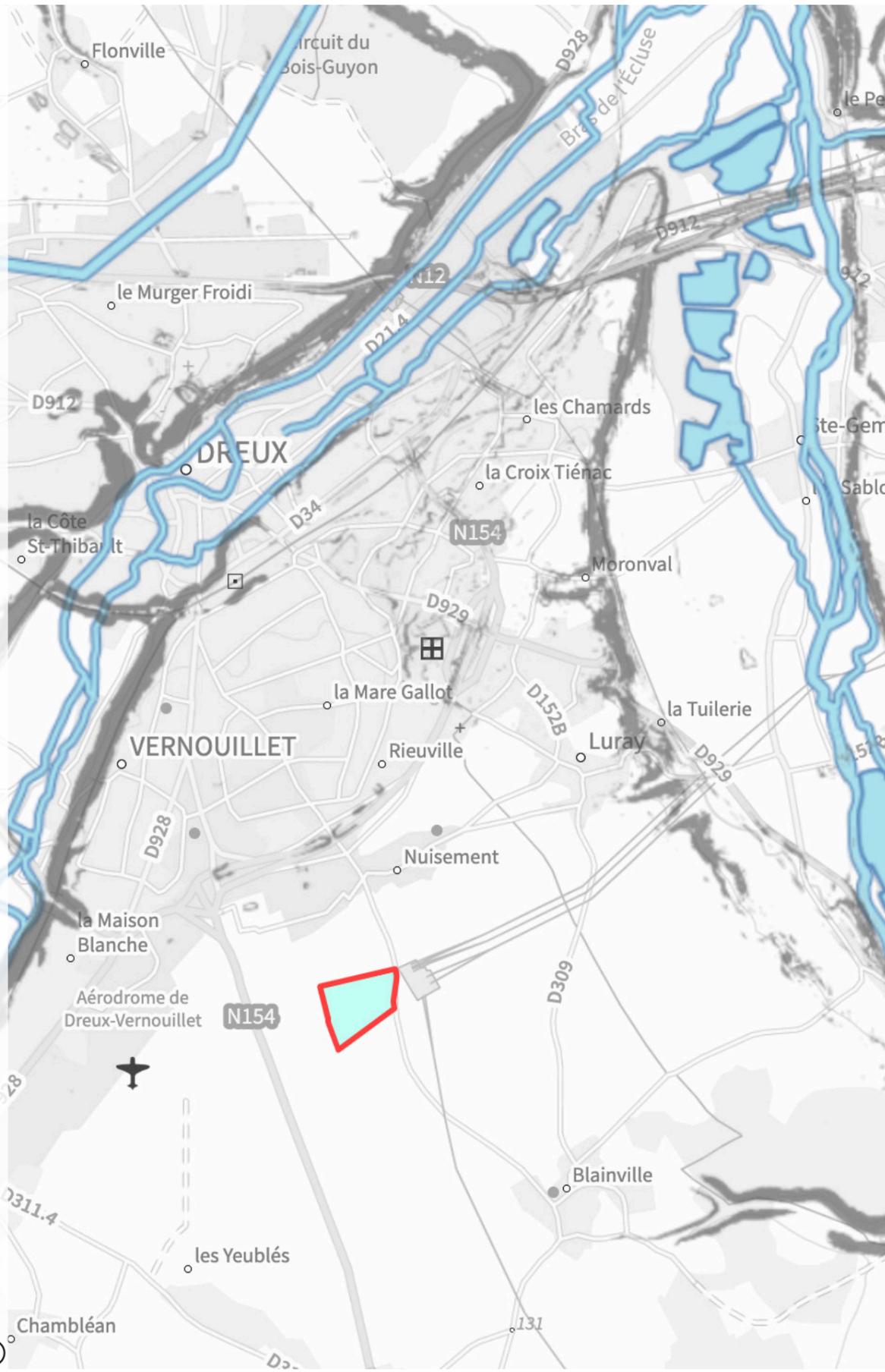
DIAGNOSTIC DES ENJEUX PAYSAGERS, AIRE D'ÉTUDE ÉLOIGNÉE	3
Situation géographique	3
Contexte bâti et urbain	4
Cadre environnemental	5
Relief et eau	6
Bois et forêts	7
Agriculture	8
Réseau viaire	9
Reportage photographique	10
Reportage photographique	11
Entrée de ville d'aujourd'hui	12
Entrée de ville de demain	13
PROJECTION	14
Plan masse	14
Elevation AA'	15
Elevation BB'	16
Elevation CC'	17
Elevation DD'	18
Vue N°1	19
Vue N°2	20
Vue N°3	21
Palette arbres	22
Palette haies	23
Palette de sous bois & massifs mixtes	24
Plantes hélrophytes	25
GESTION	26

DIAGNOSTIC DES ENJEUX PAYSAGERS, AIRE D'ÉTUDE ÉLOIGNÉE

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Le secteur d'étude est situé sur la commune de Vernouillet dans le département d'Eure-et-Loir, et intégrée dans l'agglomération de Dreux. Cette dernière compte 81 communes pour une population de plus de 11 500 habitants selon une densité de 109 hbts/km². Première intercommunité du Centre Val de Loire de par sa superficie, l'agglomération de Dreux s'étend sur plus de 100 km² de la frontière Nord avec les départements de l'Eure et des Yvelines, au sur de la métropole de Chartres.

Vernouillet, commune concernée par l'étude, est limitrophe de la commune de Dreux. La parcelle à l'étude se situe à l'échelle rapprochée dans la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Porte Sud, pris dans l'angle du périphérique routier et de la route nationale 154. D'une superficie de 11,8 hectares, la parcelle ferme dans sa limite méridionale l'emprise future de la ZAC Porte Sud.



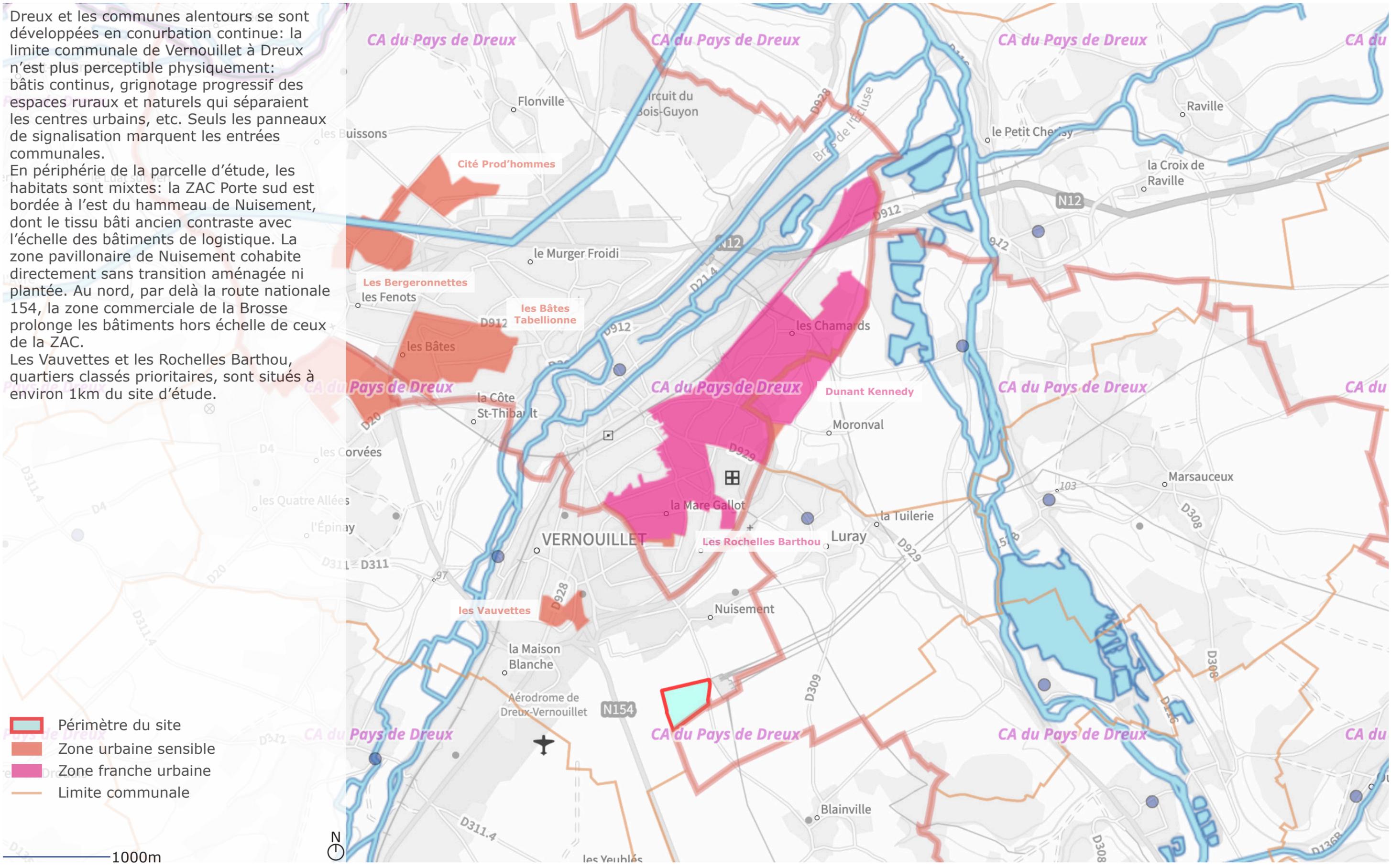
 Périmètre du site

1000m

Dreux et les communes alentours se sont développées en conurbation continue: la limite communale de Vernouillet à Dreux n'est plus perceptible physiquement: bâtis continus, grignotage progressif des espaces ruraux et naturels qui séparaient les centres urbains, etc. Seuls les panneaux de signalisation marquent les entrées communales.

En périphérie de la parcelle d'étude, les habitats sont mixtes: la ZAC Porte sud est bordée à l'est du hammeau de Nuisement, dont le tissu bâti ancien contraste avec l'échelle des bâtiments de logistique. La zone pavillonnaire de Nuisement cohabite directement sans transition aménagée ni plantée. Au nord, par delà la route nationale 154, la zone commerciale de la Brosse prolonge les bâtiments hors échelle de ceux de la ZAC.

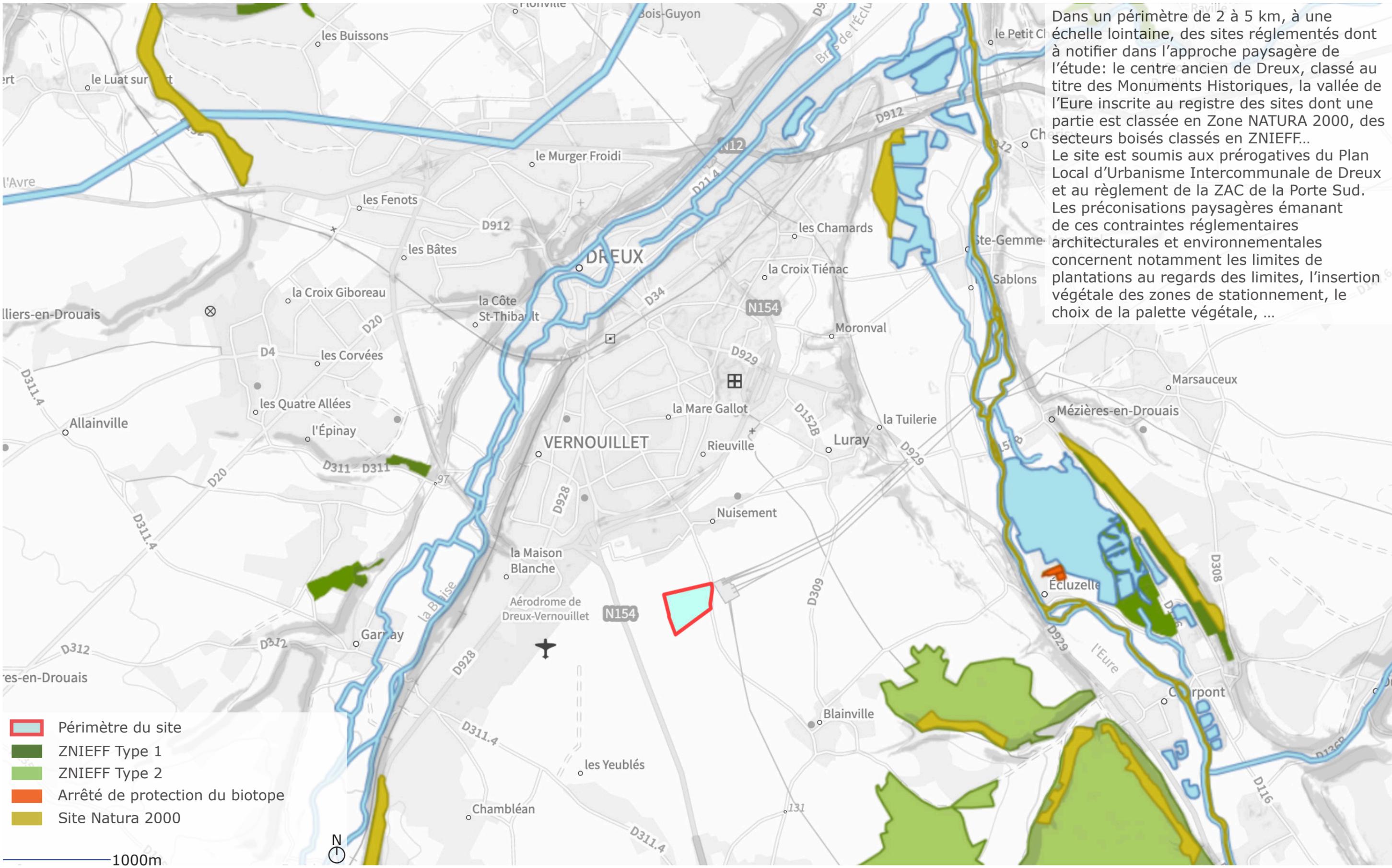
Les Vauvettes et les Rochelles Barthou, quartiers classés prioritaires, sont situés à environ 1km du site d'étude.



- Périmètre du site
- Zone urbaine sensible
- Zone franche urbaine
- Limite communale

CADRE ENVIRONNEMENTAL

Dans un périmètre de 2 à 5 km, à une échelle lointaine, des sites réglementés dont à notifier dans l'approche paysagère de l'étude: le centre ancien de Dreux, classé au titre des Monuments Historiques, la vallée de l'Eure inscrite au registre des sites dont une partie est classée en Zone NATURA 2000, des secteurs boisés classés en ZNIEFF...
Le site est soumis aux prérogatives du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale de Dreux et au règlement de la ZAC de la Porte Sud. Les préconisations paysagères émanant de ces contraintes réglementaires architecturales et environnementales concernent notamment les limites de plantations au regards des limites, l'insertion végétale des zones de stationnement, le choix de la palette végétale, ...

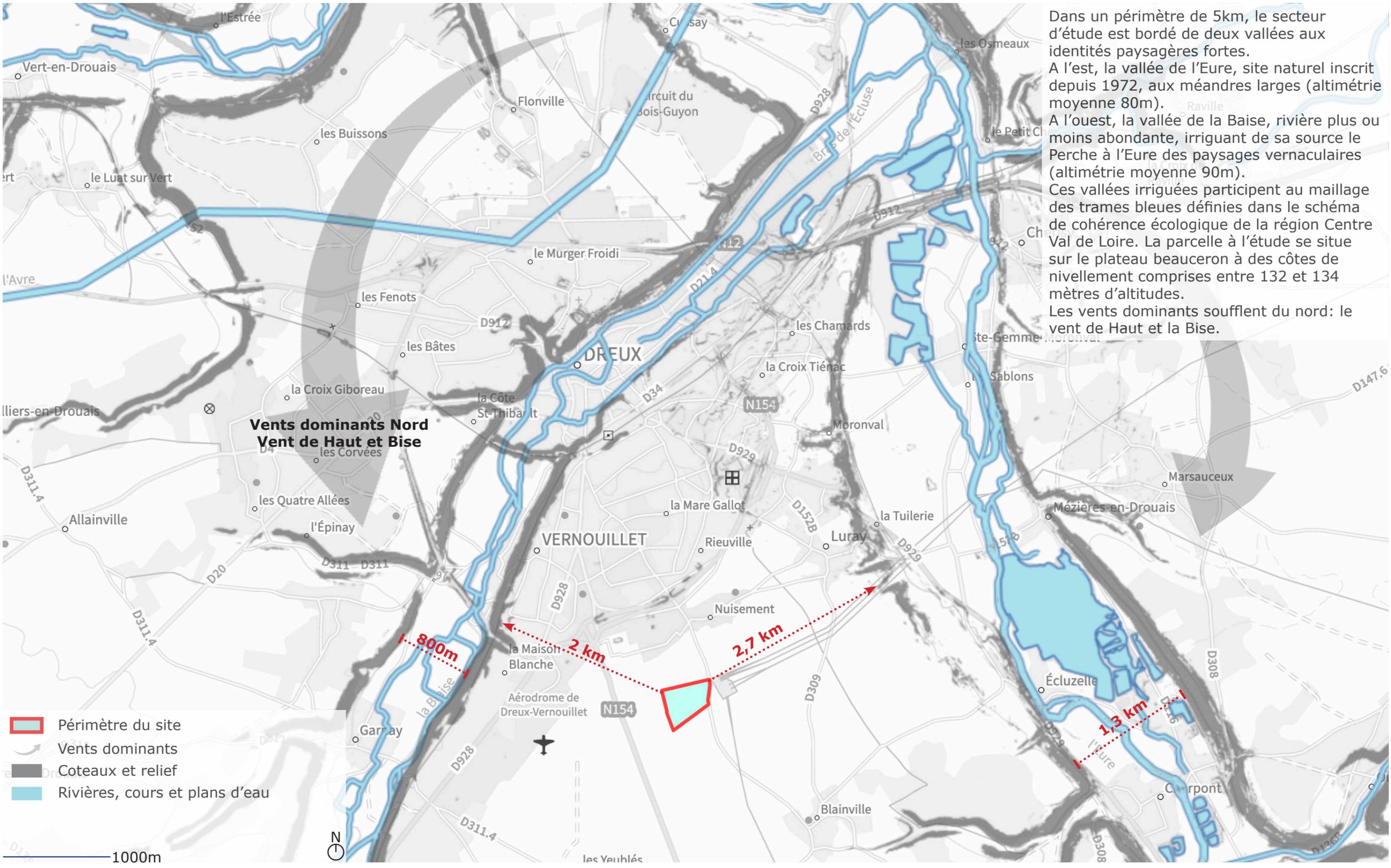


- Périmètre du site
- ZNIEFF Type 1
- ZNIEFF Type 2
- Arrêté de protection du biotope
- Site Natura 2000

1000m

Dans un périmètre de 5km, le secteur d'étude est bordé de deux vallées aux identités paysagères fortes. A l'est, la vallée de l'Eure, site naturel inscrit depuis 1972, aux méandres larges (altimétrie moyenne 80m). A l'ouest, la vallée de la Baise, rivière plus ou moins abondante, irriguant de sa source le Perche à l'Eure des paysages vernaculaires (altimétrie moyenne 90m). Ces vallées irriguées participent au maillage des trames bleues définies dans le schéma de cohérence écologique de la région Centre Val de Loire. La parcelle à l'étude se situe sur le plateau beauceron à des côtes de nivellement comprises entre 132 et 134 mètres d'altitudes. Les vents dominants soufflent du nord: le vent de Haut et la Bise.

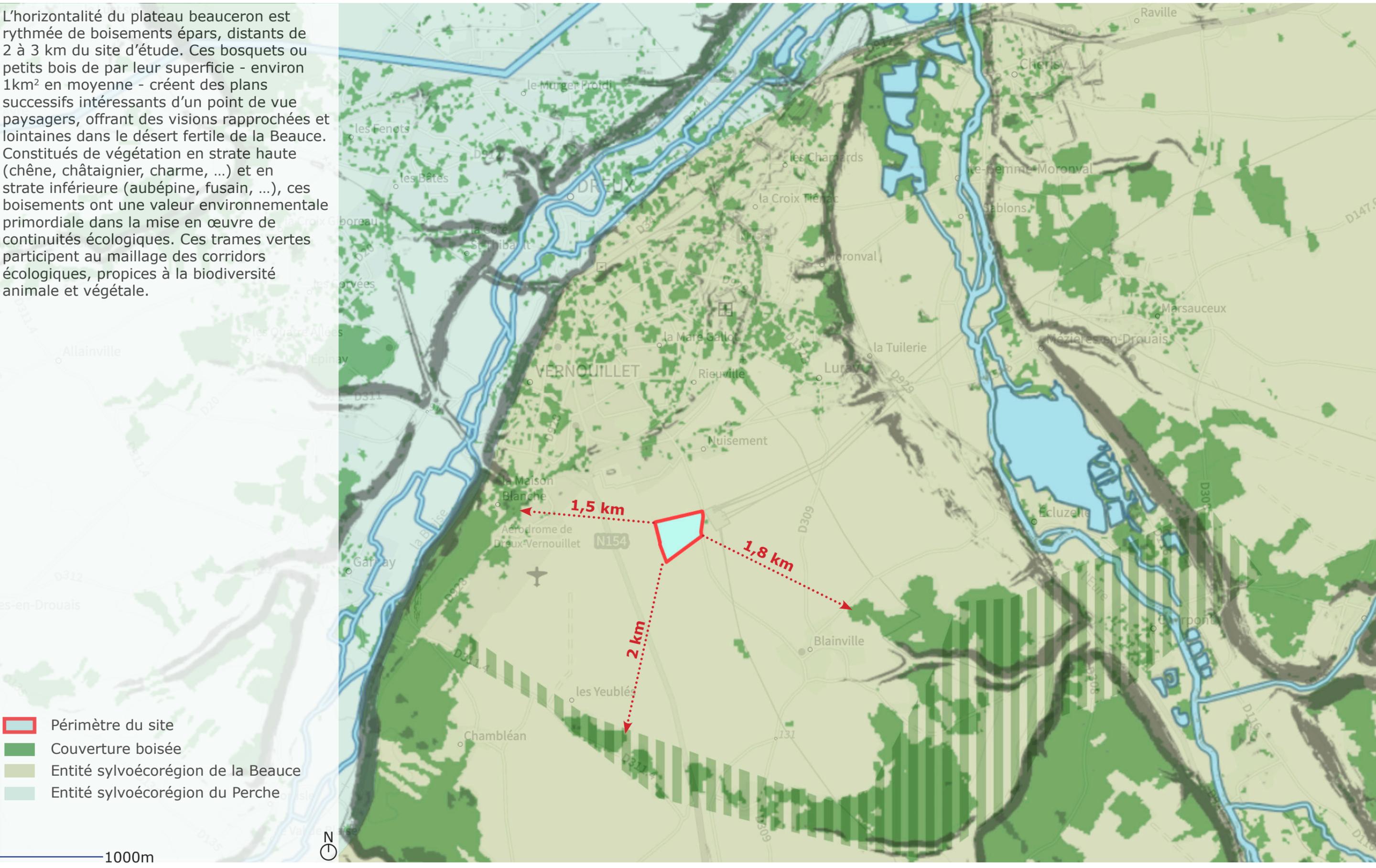
Vents dominants Nord
Vent de Haut et Bise



- Périmètre du site
- Vents dominants
- Coteaux et relief
- Rivières, cours et plans d'eau

1000m

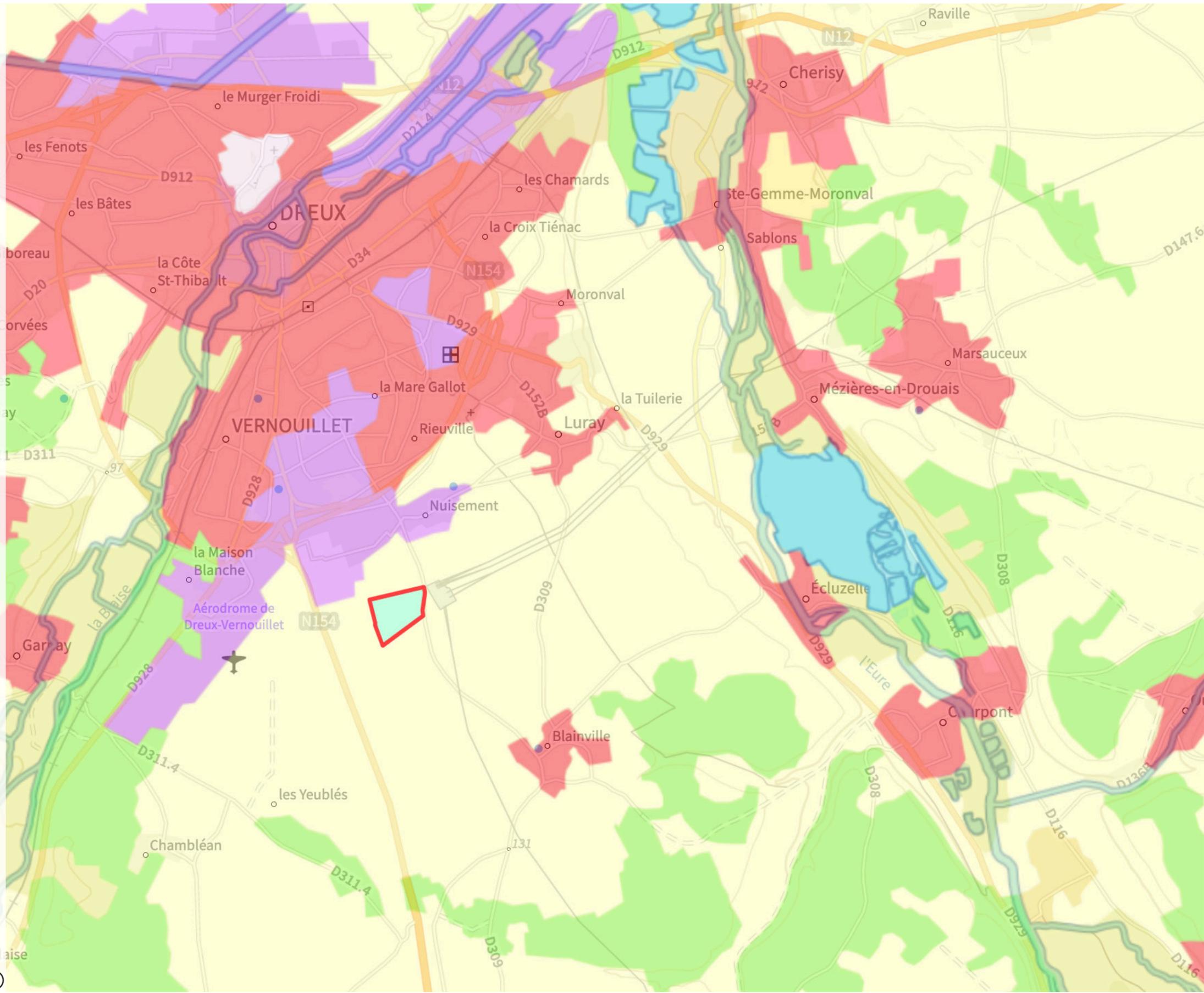
L'horizontalité du plateau beauceron est rythmée de boisements épars, distants de 2 à 3 km du site d'étude. Ces bosquets ou petits bois de par leur superficie - environ 1km² en moyenne - créent des plans successifs intéressants d'un point de vue paysagers, offrant des visions rapprochées et lointaines dans le désert fertile de la Beauce. Constitués de végétation en strate haute (chêne, châtaignier, charme, ...) et en strate inférieure (aubépine, fusain, ...), ces boisements ont une valeur environnementale primordiale dans la mise en œuvre de continuités écologiques. Ces trames vertes participent au maillage des corridors écologiques, propices à la biodiversité animale et végétale.



La parcelle à l'étude est située dans l'entité paysagère et culturelle du plateau beauceron. Ses paysages caractéristiques tendus vers l'horizon offre de grandes ouvertures visuelles où seuls dialoguent le ciel et la terre. Pas de relief, à part quelques silhouettes verticales qui viennent arrêter le regard au milieu de ces étendus cultivés: maisons et villages, clochers, châteaux d'eau, silos, bosquets épars,...

Le plateau beauceron est principalement exploité en cultures céréalières et oléagineuses. La taille moyenne des exploitations agricoles beauceronnes oscille entre 45 et 300 hectares avec une moyenne de 60 hectares.

La richesse des terres limoneuses et argilo-calcaires en fait le grenier à blé de la France.



- Périmètre du site
 - Terres arables hors périmètres d'irrigation
 - Prairie et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole
 - Système culturaux et parcellaires complexes
- 1000m