

**Germainville**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION N°3

PLU approuvé le 13/10/2006

Modification n°1 approuvée le 7/02/2008

Modification n°2 approuvée le 4/11/2011

Enquête publique

Du 07/12/2020 au 14/01/2021

Approuvé le :

18/02/2021

Mairie de Germainville  
1 Grande Rue  
28500 Germainville  
Tel: 02 37 43 72 67  
[mairie.germainville@wanadoo.fr](mailto:mairie.germainville@wanadoo.fr)



## Contenu

1.	Le contexte général de la modification .....	3
1.1	Le PLU, un document évolutif .....	3
1.2	Le choix de la procédure de modification .....	3
1.3	Rappel des grandes caractéristiques du territoire et de son positionnement.....	4
2.	Une modification du PLU pour rectifier le règlement.....	5
2.1	Les caractéristiques de la zone 1AUx dans le PLU de Germainville .....	5
2.2	Les motifs de la modification .....	5
3.	L'impact de la modification dans le contenu du dossier de PLU.....	6
3.1	Modifications du règlement écrit.....	6
4.	Les impacts du projet sur l'environnement .....	10

## **1. Le contexte général de la modification**

### **1.1 Le PLU, un document évolutif**

Le PLU de la commune de Germainville a été approuvé le 13 octobre 2006 sur la base des axes stratégiques définis par la commune :

- Soutenir les équipements et les services publics sur le territoire communal ;
- Soutenir les actions en faveur de la transition énergétique de la commune ;
- Renforcer l'activité économique locale et maintenir l'emploi sur la commune ;
- Préserver l'identité paysagère communale et respecter l'architecture traditionnelle.

Une première modification a été approuvée en date du 07 février 2008 pour prendre en compte le projet d'échangeur routier au niveau du carrefour entre la RN 12 et la RD 136.

Une deuxième modification a été approuvée en date du 04 novembre 2011 pour prendre en compte l'ouverture à l'urbanisation de la zone dite « de la rue la Chapelle ».

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification évolutif, qui s'adapte aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la commune.

Ainsi, il existe diverses procédures (révision, révision simplifiée, modification, modification simplifiée, etc...) pour gérer et prendre en compte les nécessaires adaptations et corrections des différents documents qui le composent.

Suite à la délibération n° 2020-34 en date du 24 septembre 2020, le maire de la commune de Germainville a décidé, par arrêté en date du 2 octobre 2020, de procéder à une modification de son règlement écrit de la zone 1AUx qui ne permet pas la réalisation de projets de développement économique majeur pour le territoire. Il s'agit principalement des règles d'urbanisme concernant les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le stationnement, la hauteur des bâtiments, les plantations ....

### **1.2 Le choix de la procédure de modification**

Le Chapitre III du Titre V du Livre Ier du Code de l'urbanisme définit, aux articles L153-1 et suivants, les procédures applicables aux diverses évolutions du PLU. Les articles L153-36 et suivants indiquent les conditions de mise en œuvre de la modification.

Ainsi, la modification du règlement porte ici :

- L'article 4 - Desserte par les réseaux
- L'article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- L'article 10 - Hauteur maximale des constructions
- L'article 11 - Aspect extérieur
- L'article 12 - Stationnement
- L'article 13 - Espaces libres et plantations

Les augmentations de hauteur générées par la présente modification majorant de plus de 20% les droits à construire, une modification de droit commun est donc nécessaire.

L'article L153-37 du Code de l'urbanisme indique que la procédure est lancée à l'initiative du Maire. Selon l'article L153-40 du même code, 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

### 1.3 Rappel des grandes caractéristiques du territoire et de son positionnement

#### Contexte général de la commune

**Commune** : Germainville

**Département** : Eure-et-Loir

**Superficie en hectares** : 867 ha

**Canton** : Anet

**Habitants en 2016** : 301 habitants

**Densité moyenne** : 34 hab. /km<sup>2</sup>

Germainville se situe au Nord-est du département de l'Eure-et-Loir. Depuis le 1er janvier 2014, elle est membre de l'Agglo du Pays de Dreux qui compte 81 communes, créée par fusion de Dreux agglomération et des communautés de communes du Val d'Eure-et-Vesgre, du Val d'Avre, des Villages du Drouais, du Thymerais et du Plateau de Brezolles et d'Ormoys, couvrant ainsi le bassin de vie et d'emploi du Drouais.

La commune de Germainville est bordée par les communes suivantes :

- Broué ;
- Serville ;
- La-Chapelle-Forainvilliers ;
- Chérisy ;
- Mézières-en-Drouais.

La commune de Germainville se situe au carrefour des régions Centre Val-de-Loire, Normandie et Île-de-France.

#### Cartes postales anciennes représentant la commune de Germainville

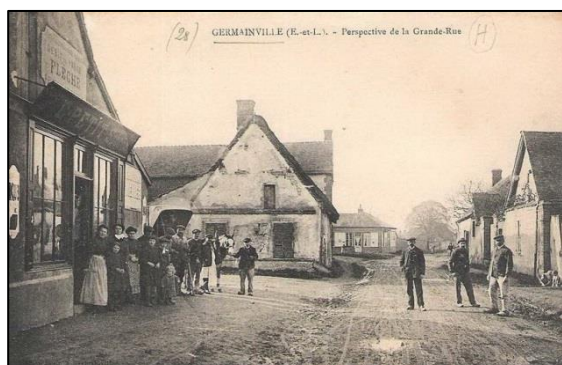


Figure 1: La Grande rue Mairie et école de Germainville, Source : Agglo du Pays de Dreux

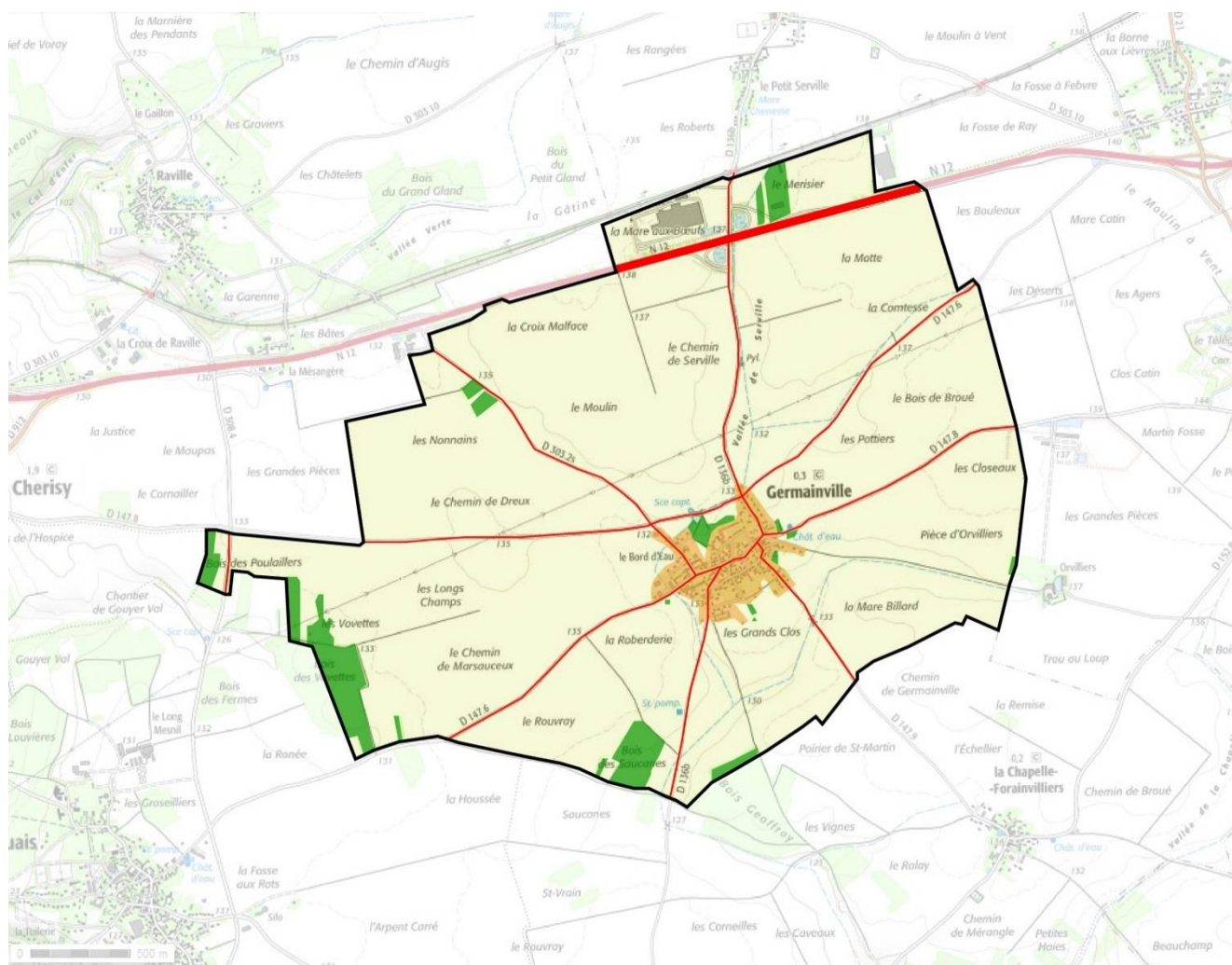


Figure 2: Fond de carte IGN, Source : [www.perchegouet.com](http://www.perchegouet.com)

## 2. Une modification du PLU pour rectifier le règlement

### 2.1 Les caractéristiques de la zone 1AUx dans le PLU de Germainville

Le rapport de disposition du PLU de Germainville indique que la zone urbaine comprend un secteur 1AUx qui est un secteur uniquement consacré aux activités économiques de type tertiaire, industriel et artisanal, et dont le périmètre correspond à celui d'un établissement d'activités situé le long de la RN 12.

Au sein de la zone 1AUx, il existe des parcelles libres vouées à recevoir prochainement des activités.

Celles-ci, jouxtent des zones classées A au Sud et la commune de Serville au Nord.

### 2.2 Les motifs de la modification

Le rapport de disposition identifie les potentiels constructibles sur la commune pour la durée de vie du PLU. Lors de l'élaboration du PLU, les parcelles concernées par le zonage 1AUx n'avait pas encore de projets de développement aboutis pour signaler les problèmes aujourd'hui rencontrés en matière de droit des sols.

Les projets étant aboutis, le règlement peut s'adapter puisque l'article L153-36 du Code de l'urbanisme indique que « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération

intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.»

C'est pourquoi la commune de Germainville souhaite modifier son règlement en zone 1AUx pour permettre la réalisation de ce projet et maintenir l'emploi sur son territoire. Cette modification ne vient pas changer le bilan en matière de consommation foncière.

### **3. L'impact de la modification dans le contenu du dossier de PLU**

#### **3.1 Modifications du règlement écrit**

Les modifications concernent le règlement de la zone 1AUx.

##### **ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

###### Règlement avant modification :

*La gestion des eaux pluviales devra être prise en charge sur le terrain dans le cas des unités foncières d'une superficie supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> ou faire l'objet d'un traitement commun à l'intérieur de la zone.*

###### Règlement après modification :

*La gestion des eaux pluviales devra être prise en charge sur le terrain cependant un débit de fuite régulé à 1 litre/sec/ha conforme au règlement d'assainissement de l'Agglo du Pays de Dreux pourra être autorisé.*

##### **ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

###### Règlement avant modification :

- *100 m par rapport à l'axe de la RN 12 et de la bretelle de l'échangeur RN 12 / RD 136 ; Cette bande est affectée aux stationnements des véhicules légers, aux stationnements et aux chargements des camions, aux aires de manœuvres, aux stockages extérieurs et à la création d'ouvrages liés à la défense incendie des locaux ; Cette bande comprend également une bande de 20 m décrite à l'article 13 et située en bordure de RN 12, pourra aussi s'accompagner d'élargissements paysager; La bande de 20 m le long de la RN 12 pourra accueillir les ouvrages liés à la défense incendie des locaux ainsi que les aires de stationnement des véhicules légers sur une largeur maximale de 10 m au Nord de cette bande de 20 mètres.*

###### Règlement après modification :

- *100 m par rapport à l'axe de la RN 12 **et de l'axe** de la bretelle de l'échangeur RN 12 / RD 136 ; Cette bande est affectée aux stationnements des véhicules légers, aux stationnements et aux chargements des camions, aux aires de manœuvres, aux stockages extérieurs et à la création d'ouvrages liés à la défense incendie des locaux ; Cette bande comprend également une bande de 20 m décrite à l'article 13 et située en bordure de RN 12, pourra aussi s'accompagner d'élargissements paysager; La bande de 20 m le long de la RN 12 pourra accueillir les ouvrages liés à la défense incendie des locaux ainsi que les aires de stationnement des véhicules légers sur une largeur maximale de 10 m au Nord de cette bande de 20 mètres.*

**ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Règlement avant modification :

*La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :*

- 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 16 mètres à l'égout de toiture pour les bâtiments d'activité excepté pour les ouvrages et installations techniques nécessaires à l'activité,

*Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.*

*Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'imité foncière lorsqu'une façade sur me est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.*

*Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.*

Règlement après modification :

*La hauteur maximale réglementée pour les constructions à usage d'habitation :*

- 10 mètres au faîtage et leurs annexes.

*La hauteur des bâtiments à usage d'activités est réglementée selon le schéma ci-dessous :*

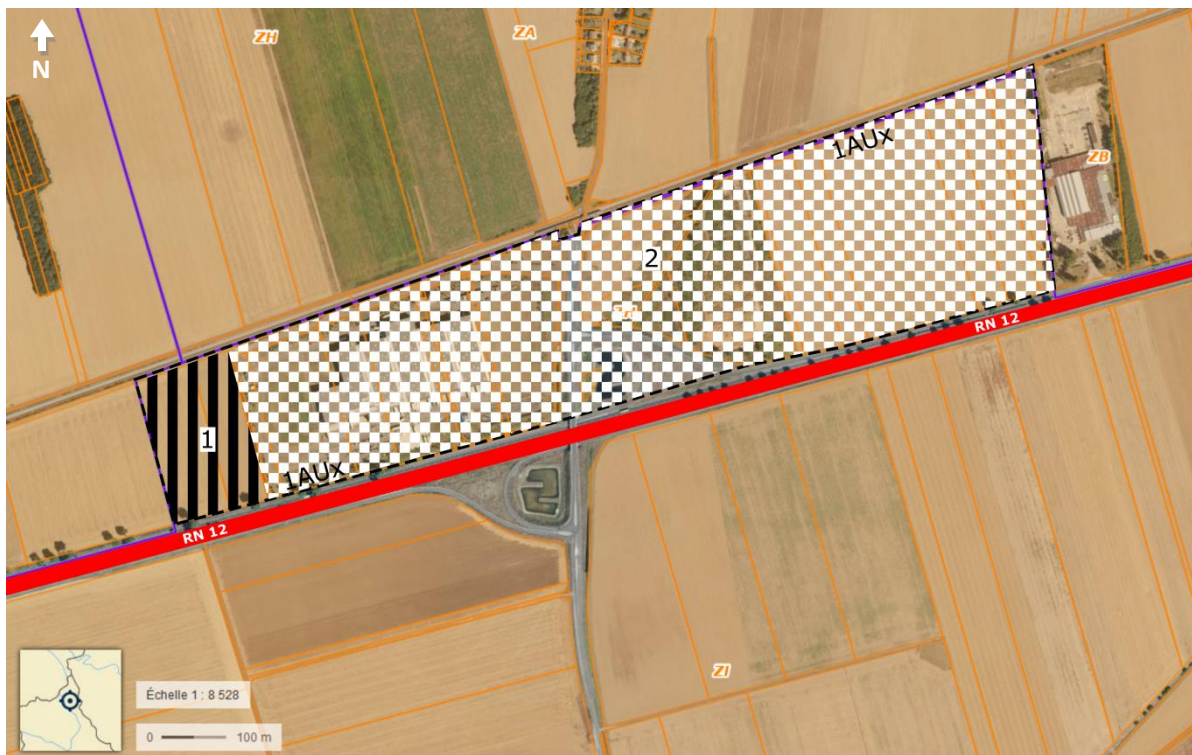


Figure 3: Cadastre et photographie aérienne, Source: Géoportail.fr

Pour la zone 1 des parcelles cadastrales hachurées :



- sera acceptée une hauteur maximale pour les constructions de type : moulin de 40 mètres, conformément aux besoins justifiés de l'activité.

Pour la zone 2 des parcelles cadastrales en damier :



- sera acceptée une hauteur maximale de 28 mètres.

Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

*Un soin tout particulier sera apporté à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, conformément au Cahier des Charges de Cession des Terrain.*

#### ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Règlement avant modification :

Clôture :

La clôture devra être constituée par un grillage à panneaux rigides type treillis soudé de couleur vert foncé et d'une hauteur maximum de 2,20 mètres. La clôture sera associée à un paysagement conformément à l'article 13.

Règlement après modification :

Clôture :

La clôture devra être constituée par un grillage à panneaux rigides type treillis soudé de couleur **galvanisé ou gris foncé** et d'une hauteur maximum de 2.20 mètres. La clôture sera associée à un aménagement paysager conformément à l'article 13.

#### ARTICLE 1 AUX 12 – STATIONNEMENT

Règlement avant modification :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Règlement après modification :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **20 m<sup>2</sup>** y compris les circulations.

Règlement avant modification :

- Constructions à usage de bureaux, services, commerces :
  - o 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette ;



- *Cependant, pour toute construction d'une surface hors œuvre nette supérieure à 500 m<sup>2</sup> pour les bureaux et services ou de 200 m<sup>2</sup> pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.*

Règlement après modification :

- *Constructions à usage de bureaux, services, commerces et entrepôts :*
  - *4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;*
  - *Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> pour les bureaux et services ou de 200 m<sup>2</sup> pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.*
  - *Pour toute construction de type entrepôt, 1 place devra être réalisée pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

Règlement avant modification :

- *Etablissements à usage artisanal :*
  - *2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette ;*
  - *Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre ; 2,5 pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.*

Règlement après modification :

- *Etablissements à usage artisanal :*
  - *2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;*
  - *Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 2,5 pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

<b>ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>
--

Règlement avant modification :

*Toute nouvelle construction doit être associée à un paysagement conforme aux Orientations d'aménagement et à l'étude de paysage, des préconisations paysagères et comporter au moins :*

- *10 % de l'unité foncière traitée en espace à dominante minérale et ou végétale mais non-bâti et non-imperméabilisé pour les unités foncières dont la superficie est inférieure à 2 500 m<sup>2</sup> ;*
- *20 % de l'unité foncière traitée en espace à dominante minérale et ou végétale mais non-bâtis et non-imperméabilisés pour les unités foncières dont la superficie est supérieure ou égale à 2 500 m<sup>2</sup> ;*
- *Le long de la voie ferrée, 60 % de la surface comprise entre l'alignement de la façade du bâti et la limite foncière seront affectés aux espaces verts d'accompagnement et plantées d'arbres de haute tige et d'essences multiples, sous la forme de bosquets et paquets paysagers, à l'exclusion de tout alignement, à raison d'un sujet pour 100 m<sup>2</sup> ;*
- *Le long de la RN 12, une bande linéaire continue sans fractionnement de 20 m minimum de large, plantée d'arbres de hautes tige, en bouquets et paquets aléatoires, à raison d'un sujet pour 80 m<sup>2</sup> sur des niers paysagers d'une hauteur minimale de 3 m à l'exclusion, de tout alignement ; les surfaces non plantées seront engazonnées ou traitées en prairie ou prairie fleurie ;*

- *En façade nord, ouest et est de zone et en limite séparative privative nord, ouest et est de chaque lot. un boisement de largeur minimale de 10 mètres, plantée d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 100 m<sup>2</sup>, sur un merlon paysager de hauteur non constante, supérieure ou égale à 3 mètres au point le plus haut, couvrant toute la longueur de la limite séparative et excluant tout bâti et toute infrastructure. Sauf le cas échéant, liée à l'implantation contrainte d'infrastructures routières ou des accès et de la voirie conformément à l'article 3.*
- *En dehors des cas décrits précédemment, la clôture sera associée à une haie bocagère de deux rangs minimum, composée de 60 % d'essences arbustives à feuilles caduques et de 40 % d'essences arbustives à feuilles persistantes, conformément au paragraphe des préconisations étape 3 de l'étude de paysage.*

*Ces prestations sont à la charge de l'acquéreur et devront figurer en détail dans le permis de construire. Les peignes arborescents devront être réalisés avant la demande de conformité des ouvrages. L'entrepreneur sera tenu d'assurer la pérennité des plantations par un remplacement systématique des végétaux qui viendraient à mourir.*

Règlement après modification :

*Toute nouvelle construction doit être associée à un paysagement conforme aux Orientations d'aménagement et à l'étude de paysage, des préconisations paysagères.*

*Ces prestations sont à la charge de l'acquéreur et devront figurer en détail dans le permis de construire. L'entrepreneur sera tenu d'assurer la pérennité des plantations par un remplacement systématique des végétaux qui viendraient à mourir.*

Règlement avant modification :

*Les aires de stationnement des véhicules légers situées en bordure de la route nationale doivent être plantées sur leurs limites sud-est et ouest en haies bocagères mixtes plantées sur trois rangs minimum d'espèces issues de la palette végétale. Les haies de résineux sont proscrites.*

Règlement après modification :

*Les aires de stationnement des véhicules légers situées en bordure de la route nationale doivent être plantées sur leurs limites sud-est et ouest en haies bocagères mixtes plantées sur **deux** rangs minimum d'espèces issues de la palette végétale. Les haies de résineux sont proscrites.*

#### **4. Les impacts du projet sur l'environnement**

Le projet qui a pour but de modifier le règlement en majorant les droits à construire, mais sans augmenter la surface d'emprise au sol, ou modifier le coefficient de pleine terre, n'a aucun impact environnemental.