

Département  
D'EURE ET LOIR

ARRONDISSEMENT  
DREUX

CANTON DREUX 1

MAIRIE  
VERNOUILLET

**OBJET :**

*Justification de l'ouverture  
à l'urbanisation de la zone  
A Urbaniser (AU) du secteur  
« La Croix Giboreau » dans  
le cadre de la modification  
n°6 du Plan Local  
d'Urbanisme*

Date de la  
convocation  
du Conseil municipal

6 décembre 2024

SG-2024/12 - 11

Acte certifié exécutoire après  
transmission aux services  
préfectoraux

Publication électronique et mise en  
ligne sur le site internet de la  
collectivité le

30/12/2024

*Par délégation du Maire,  
l'Adjointe,  
N. MANSON.*

REPUBLICQUE FRANÇAISE  
EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS  
DU  
CONSEIL MUNICIPAL

Accusé de réception en préfecture  
028-212804041-20241218-2024-12-110-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2024  
Date de dépôt en préfecture : 23/12/2024

L'an DEUX MILLE VINGT QUATRE, le DIX-HUIT du mois de DECEMBRE à DIX-NEUF HEURES QUINZE, se sont réunis dans la salle du Conseil, les membres du Conseil municipal de la Commune de Vernouillet, sous la présidence de M. Damien STEPHO, Maire, dûment convoqués le 6 décembre.  
La séance a été retransmise par voie électronique.

**Présents :**

M. STEPHO, Mme VIGNY, M. MALANDAIN, Mmes LUCAS, BENABI, MANSON, Mme BOUGRARA, M. MORIN, Mmes EMOND, MONTIGNY, MM. TRAPATEAU, GLIZE, M. LOUDIERE, Mmes POMMIER, MERABTI, SENECHAUX, MM. CAN, AHSAINNE, CHBABI, Mmes QUERITE, REPARAT, M. SIADOUA, Mmes PFEIFFER'OVA, FAVRE.

formant la majorité des membres en exercice.

Procurations : M. RICHARD à Mme MONTIGNY,

Absents excusés : Néant

Absents (es) non excusés (es) : M. CHAKOUR, Mme ONAL, M. HOFFMANN, Mme BOUADLA-ABDI, MM. MEBARKI, LAMRINI, DAOUD.

Nombre de membres en exercice : 32

Nombre de membres présents : 24

Nombre de membres votants : 25

Mme Michèle MANSON a été élue secrétaire.

Début de séance : 19 h 15 - Fin de séance : 21h15

Monsieur le Maire rappelle que, par délibération N° 2020/09-26 du 23 septembre 2020, le Conseil municipal a décidé de mettre en œuvre un projet d'aménagement urbain dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) à créer couvrant le secteur « Croix Giboreau » identifié dans le PLU par une zone AU, et qui est stratégique pour assurer le développement de la commune.

Plus récemment, lors du Conseil municipal du 10 avril 2024, le Conseil municipal a voté la création de la ZAC Croix Giboreau. S'en est suivie la procédure de passation d'une concession d'aménagement pour retenir le partenaire qui portera économiquement la réalisation du projet.

L'étape suivante à la concrétisation de cette ZAC est la mise en œuvre du dossier de réalisation ainsi que la mise en adéquation du document de planification territorial de la collectivité avec son ambition de développement urbain cohérent pour le secteur Nord des Corvées, en cohérence avec le secteur en renouvellement urbain de la Tabellionne.

De la même manière et conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la commune mène depuis plusieurs années un programme d'acquisition foncière en cohérence pour permettre l'aménagement de ce nouveau secteur à urbaniser.

En conséquence, Monsieur le Maire propose d'approuver l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du Plan Local d'Urbanisme pour le secteur dédié à la ZAC Croix Giboreau.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants, L.153-41 et suivants, R.153-20 et R.153-21 ;

Vu le schéma de cohérence territoriale de l'Agglomération du Pays de Dreux approuvé le 2 octobre 2019,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Vernouillet approuvé par délibération du conseil municipal du 26 septembre 2012 et modifié par délibérations du conseil municipal des 1<sup>er</sup> avril 2015, 8 février 2017, 20 décembre 2017, 24 mars 2021 et 12 avril 2023.

Vu le dossier de création de la ZAC Croix Giboreau et notamment, l'étude d'impact et l'étude de compensation agricole.

Vu l'arrêté n°2024-047 en date du 28 novembre 2024 du Maire de Vernouillet portant prescription de la modification n°6 du PLU.

Vu l'avis favorable de la commission cadre de vie et écologie en date du 11 décembre 2024,

CONSIDERANT que le PLU de Vernouillet comprend une seule zone AU correspondant au secteur de la Croix Giboreau ; que le règlement de cette zone précise qu'elle est destinée à développer un tissu urbain présentant une diversité de logements et l'accueil d'activités voire d'équipements qui en sont le complément.

CONSIDERANT que la zone AU visée constitue un secteur relativement enclavé et stratégique :

- La frange nord est constituée par la voie ferrée, qui coupe le secteur d'étude de Dreux, et qui constitue une source potentielle de nuisances sonores, même si le trafic ferroviaire reste limité.
- La frange sud-ouest est un plateau d'équipements (sportifs, mosquée) dont la traversée et la lisibilité sont peu évidentes. L'espace boisé classé qui s'y trouve constitue à la fois un atout paysagé et environnemental tout en « coupant » la zone de projet du quartier Allende qui se trouve de l'autre côté du collège Marcel Pagnol.
- A l'est, la D828 constitue une coupure urbaine avec Dreux et l'Est de Vernouillet. Un passage pour les piétons au nord de la Tabellionne permet de traverser.

CONSIDERANT que le secteur de la Croix Giboreau s'inscrit dans le nouveau périmètre « Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPPV) » prévu par décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023, en réponse aux objectifs envisagés pour le quartier Bâtes-Tabellionne.

Ces objectifs :

- o **OUVERTURE** : Faire du quartier Bâtes Tabellionne une porte du Plateau nord-ouest depuis et vers le centre-ville de Dreux en désenclavant et en hiérarchisant les axes routiers.
- o **COHESION** : Renforcer la cohésion urbaine et sociale sur le territoire par un travail sur les polarités internes de quartier et le maillage.
- o **DIVERSIFICATION** : Renouveler, diversifier, améliorer l'offre de logements en visant plus de mixité et impulser une nouvelle dynamique économique.
- o **INNOVATION URBAINE** : Anticiper l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones en développement urbain, expérimenter des innovations urbaines et accompagner la mutation du quartier par une démarche de co-construction avec ses habitants.
- o Maîtriser le taux de locatif social sur la commune.

Ces objectifs inscrits dans la convention ANRU de 2019 viennent d'être renouvelés dans le contrat de ville 2023-2030. Ainsi, les objectifs de désenclavement social, économique et urbain, s'inscrivent à la fois dans la dimension d'aménagement du territoire et d'action quotidienne auprès des habitats du quartier de la Tabellionne.

CONSIDERANT que ces objectifs ont été traduits en éléments de planification dans le cadre de la création de la Zone d'Aménagement Concerté de la Croix Giboreau.

CONSIDERANT que le périmètre de la ZAC correspond à la zone AU de la Croix Giboreau ; que la création de la ZAC a été soumise à évaluation environnementale dès lors que sa superficie excède 10 hectares ; que l'étude réalisée a révélé un enjeu faible en matière de biodiversité ; qu'enfin, le projet envisagé s'inscrit dans le respect des contraintes environnementales.

CONSIDERANT que parmi les différents secteurs non impactés par les enjeux environnementaux autres que ceux liés aux milieux cultivés, le secteur de la Croix Giboreau est le seul qui ne soit pas séparé du tissu urbain résidentiel par une zone économique ou un espace boisé important. De plus, sa localisation dans le prolongement du secteur NPNRU de la Tabellionne vise à désenclaver le secteur et rétablir une mixité de logements apte à développer les parcours résidentiels. Par ailleurs, le projet ne prévoit pas d'urbaniser 100% de la zone AU. Il tient compte des objectifs de production de logements du PADD mais intègre également une dimension écologique avec le projet de ferme urbaine et de parc urbain en continuité de la Tabellionne. Le choix est donc bien prioritairement un secteur et un programme et non « remplir un secteur fléché au PLU ».

CONSIDERANT que le projet envisagé va contribuer à imperméabiliser des terres agricoles ; que dans un souci de compensation agricole et afin de répondre aux enjeux de diversification de l'agriculture locale, y compris dans le cadre de l'insertion sociale, il a été intégré au projet une part d'espace « agricole urbain », réparti selon la programmation suivante :

- Exploitation privée portée par un agriculteur ou une association d'insertion professionnelle.
- Jardins ouvriers ou familiaux, destinés aux habitants de la Tabellionne, du nouveau quartier et de la commune plus généralement.
- Des jardins partagés permettant de développer le lien social et le vivre ensemble en lien avec l'activité de « cultiver la terre » : pédagogie, respect, sensibilisation et « vivre au rythme des saisons ».

CONSIDERANT que pour accompagner le développement des mobilités douces, une part de paysage « non cultivé » a été décidée comme invariant programmatique. Des scénarios de répartitions de cette programmation ont alors été établis, permettant de mesurer les impacts de la programmation sur la consommation foncière.

CONSIDERANT que les éléments précités justifient l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU correspondant au secteur de la Croix Giboreau.

Le Conseil municipal,  
Entendu l'exposé de M. le Maire,  
Après avoir délibéré,  
A l'unanimité,

PREND ACTE de la prescription de la modification n°6 du PLU.

APPROUVE la motivation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du PLU correspondant au périmètre de la ZAC La Croix Giboreau.

La présente délibération sera notifiée aux personnes publiques visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

La présente délibération sera affichée en mairie durant une période continue d'un mois. Elle peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Pour copie certifiée conforme,

La secrétaire de séance,  
  
Michèle MANSON



Le Maire,  
  
Damien STEPHO



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la date de publication conformément aux articles R.421-1 et R.421-5 du code de justice administrative.

Accusé de réception en préfecture  
028-212804041-20241218-2024-12-11D-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2024  
Date de réception préfecture : 23/12/2024