

Vernouillet, le 12 décembre 2024

Service de l'urbanisme et de l'aménagement urbain  
Nos Réf. : DS/CC/ACR/ – 2024-047

**ARRETE PORTANT PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 6**  
**DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL**

Le maire,

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.

**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 :

- **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.
- **COHESION** : Renforcer la cohésion urbaine et sociale sur le territoire par un travail sur les polarités internes de quartier et le maillage.
- **DIVERSIFICATION** : Renouveler, diversifier, améliorer l'offre de logements en visant plus de mixité et impulser une nouvelle dynamique économique.
- **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.
- **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 est actuellement classé en secteur AU du PLU de Vernouillet ; que les modalités d'aménagement prévues par la ZAC justifient une ouverture à l'urbanisation de cette zone et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Croix Giboreau » ; qu'il y a donc lieu de modifier le PLU en ce sens.

**CONSIDERANT** qu'il apparaît également nécessaire de procéder à une modification du Plan Local d'Urbanisme pour les motifs suivants :

- Permettre l'évolution du volet réglementaire (écrit et graphique) des zones urbaines (U), dans le but de tenir de compte de l'évolution des formes urbaines, nouveaux types de clôtures, et encadrer la densification urbaine, ...
- Réaliser quelques ajustements mineurs entrant dans le champ d'application d'une modification du PLU.

**CONSIDERANT** que, conformément aux dispositions des articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme, une procédure de modification de droit commun peut être engagée :

- Dans les autres cas que ceux où une révision s'impose en application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme ;
- Dans les cas où il est décidé de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ;
- Dans le cas où elle a pour objet :
  - o Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - o Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  - o Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  - o Soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

**CONSIDERANT** que, les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure entrent dans le périmètre des articles L.153-36 et suivants et L.153-41 du code de l'urbanisme.

**CONSIDERANT** que la procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.

**CONSIDERANT** que, conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du Livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement.

## ARRETE

**ARTICLE 1 :** la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Vernouillet est prescrite conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 2 :** Avant l'enquête publique, le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 3 :** Le présent arrêté sera affiché pendant un mois en mairie de Vernouillet. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département.

Fait à Vernouillet, le 28/11/2024

Le maire  
Damien STEPHO

