



Création de la ZAC Croix Giboreau

DOSSIER COMPLET

Novembre 2022

Préalable : Délibérations

Pièce N°1 Rapport de présentation

Pièce N°2 Plan de situation

Pièce N°3 Plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone

Pièce N°4 Etude d'impact (pièce N°4a)

Et ses annexes (pièce N°4b) : Etude de potentiel en énergies renouvelables
Etude d'optimisation de la densité
Diagnostic faune-flore-habitats
Etude préalable de compensation collective agricole

Pièce N°5 Régime de la taxe d'aménagement



Création de la ZAC Croix Giboreau

Préalable – Délibérations

Novembre 2022

Département
D'EURE ET LOIR

REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL MUNICIPAL

ARRONDISSEMENT
DREUX

CANTON DREUX 1

MAIRIE
VERNOUILLET

OBJET :

**Projet de création de
ZAC secteur de la Croix
Giboreau :**

**Objectifs et modalités de
concertation**

**Date de la
convocation
du Conseil municipal**

10 septembre 2020

SG- 2020/09 - 26

Acte certifié exécutoire après
transmission aux services
préfectoraux le
Publication ou affichage le
notification le

L'an DEUX MILLE VINGT, le VINGT TROIS du mois de SEPTEMBRE à VINGT HEURES QUINZE, se sont réunis dans l'Agora, les membres du Conseil municipal de la Commune de Vernouillet, sous la présidence de M. Damien STEPHO, Maire, dûment convoqués le 10 septembre.

La séance s'est tenue à huis clos et a été retransmise par voie électronique.

Présents :

M. STEPHO, Mme VIGNY, M. MALANDAIN, Mme LUCAS, M. ONAL, Mme BENABI, Mmes EMOND, MANSON, M. RICHARD, Mme MONTIGNY, MM. TRAPATEAU, LOUDIERE, Mme HENRI, MM. DETAMANTI, MORIN, Mmes BOUGRARA, POMMIER, MERABTI, Mme SENECHAUX, MM. CAN, AHSAINÉ, Mmes ONAL, QUERITE, REPARAT, M. HOFFMANN, Mme BOUADLA-ABDI, MM. LAMRINI, YOUNSSI, Mme LAVault.

formant la majorité des membres en exercice.

Procurations : M. GLIZE à M. STEPHO, M. CHAKOUR à M. MALANDAIN, M. CHBABI à Mme VIGNY,

Absent (s) excusé (s): M. MEBARKI,

Absent (s) non excusé (s) : Néant,

Nombre de membres en exercice : 33

Nombre de membres présents : 29

Nombre de membres votants : 32

Mme Kübra ONAL a été élue secrétaire.

Début de séance : 20h15 - Fin de séance : 23h05

La Ville de Vernouillet a décidé de procéder à l'étude d'un projet d'aménagement et ayant pour objet la création d'une Zone d'Aménagement Concertée afin de réaliser un nouveau quartier à dominante résidentielle. Le secteur choisi pour accueillir ce quartier est localisé sur le secteur dit de la « Croix Giboreau » situé en continuité du quartier de la Tabellionne vers le Nord-Ouest de la ville, qui pourrait porter sur un périmètre d'environ 15 hectares.

Ce site est classé en « zone à urbanisation future » dans le Plan Local d'urbanisme et est aujourd'hui vierge de toutes constructions, occupé principalement par des espaces agricoles.

Ce projet d'inscrit dans la poursuite du développement maîtrisé et équilibré du territoire de Vernouillet, afin de répondre aux besoins en logements des vernolitaïns et satisfaire les objectifs du PLH. Il est destiné à développer un tissu urbain présentant une diversité de logements et l'accueil d'activités et d'équipements qui en sont le complément.

Une ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) est une procédure d'aménagement d'initiative publique, codifié aux articles L311-1 et suivants et R311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, permettant d'associer différents partenaires à la conception et à la réalisation du projet.

On parle de procédure « concertée » car toutes les personnes physiques, morales, associations, etc...susceptibles d'être intéressées par le projet peuvent être associées dès le commencement des études préalables.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions de l'article L300-2 b) du code de l'urbanisme, il convient en premier lieu d'engager la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole sur la base des objectifs suivants :

- Répondre aux besoins futurs de production de logements tels qu'identifiés au PLU de la commune et au Plan Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération
- Proposer une offre diversifiée de l'habitat en promouvant une diversité des fonctions et des formes urbaines, ainsi qu'une mixité sociale

- Privilégier le développement urbain sur le plateau des Corvées (objectif de développement maîtrisé)
- Participer à la requalification du quartier de la Tabellionne
- Compenser en partie les démolitions de logements sociaux prévus sur le quartier de la Tabellionne

Sur la base de ces objectifs principaux, il s'agit d'ouvrir la concertation préalable afin de présenter aux habitants les enjeux et les objectifs du projet et de concerter sur les orientations d'aménagement sur ce secteur. Les modalités de concertation proposées sont les suivantes :

- L'information du public, des associations locales et autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole sur le projet par voie de presse et sur le site internet de la ville de Vernouillet
- Réunions publiques d'information sur la concertation, organisées et annoncées par voie d'affiches et sur le site internet de la ville
- Des ateliers co-productifs avec les habitants et les forces vives
- Exposition du projet et des étapes d'évolution du projet
- Ouverture d'un registre d'observations

Le bilan de la concertation sera présenté, pour approbation, au conseil municipal.

Il est proposé au Conseil Municipal :

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L103-2 à L103-06, L311-1 et R311-1,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 26 septembre 2012,

1. De prendre l'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le secteur de la « Croix Giboreau » à dominante résidentielle
2. D'adopter les objectifs énoncés précédemment
3. Préalablement à la création de la Zone d'Aménagement Concerté, de prescrire une concertation au sens de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, selon les modalités énoncées ci-dessus
4. De préciser que le bilan de la concertation sera arrêté conformément à l'article L103-6 du code de l'Urbanisme
5. D'habiliter le Maire à prendre toutes mesures d'exécution de la présente décision.

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

APPROUVE l'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée sur le secteur de la « Croix Giboreau » et les objectifs énoncés,

APPROUVE les modalités de concertation énoncées précédemment,

AUTORISE le Maire à prendre toutes mesures d'exécution de la présente décision.

Pour extrait conforme,
Le Maire



Damien STEPHO