

Département
D'EURE ET LOIR

ARRONDISSEMENT
DREUX

CANTON DREUX 1

MAIRIE
VERNOUILLET

OBJET :

*Bilan triennal de
consommation foncière de
la commune de Vernouillet
- articles L. 101-2 et L. 153-27
du code de l'urbanisme*

Date de la
convocation
du Conseil municipal

18 septembre 2025

SG-2025/09 - 15

Acte certifié exécutoire après
transmission aux services
préfectoraux

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

03/10/2025

*Par délégation du Maire,
La DGS,*

e. COSSIER

REPUBLICAINE
EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL MUNICIPAL

Accusé de réception en préfecture
028-212804041-20250924-2025-09-15D-DE
Mission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025

L'an DEUX MILLE VINGT CINQ, le VINGT QUATRE du mois de SEPTEMBRE 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 18 septembre.

La séance a été retransmise par voie électronique.

Présents :

M. STEPHO, Mme VIGNY, M. MALANDAIN, Mme LUCAS, M. RICHARD, Mme BENABI, M. MORIN, Mme MANSON, M. AHSAIN, Mmes BOUGRARA, EMOND, MONTIGNY, MM. TRAPATEAU, GLIZE, LOUDIERE, Mme POMMIER, M. CHBABI, Mme QUERITE, Mme REPARAT, M. SIADOUA, Mme FAVRE.

formant la majorité des membres en exercice.

Procurations : Mme MERABTI à Mme BENABI, Mme SENECHAUX à Mme MANSON, Absent excusé : Néant.

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

Nombre de membres en exercice : 32

Nombre de membres présents : 21

Nombre de membres votants : 23

Mme Michèle MANSON a été élue secrétaire.

Début de séance : 19 h 15 - Fin de séance : 20h15

La France s'est fixée, dans le cadre de la loi Climat et résilience, l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années, d'ici à 2031. À partir de 2031, l'objectif est de réduire l'artificialisation nette des sols.

Cette trajectoire progressive est à décliner dans les documents de planification et d'urbanisme : les schémas régionaux (SRADDET, SDRIF, SAR, PADDUC) doivent intégrer et territorialiser cet objectif avant le 22 novembre 2024, et les SCoT et PLU/Cartes communales doivent être mis en compatibilité respectivement avant le 22 février 2027 et le 22 février 2028.

La trajectoire de sobriété foncière doit être conciliée avec l'objectif de soutien de la construction durable, en particulier dans les territoires où l'offre de logements et de surfaces économiques est insuffisante au regard de la demande. La territorialisation de la trajectoire dans les documents de planification et d'urbanisme vise, en effet, à moduler le rythme d'artificialisation des sols en tenant compte des besoins et des enjeux locaux.

Dans ce cadre, les communes ou intercommunalités dotées d'un document d'urbanisme doivent présenter un rapport tous les 3 ans qui dresse le bilan de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols sur leur territoire, en particulier au regard des objectifs établis dans le document d'urbanisme en vigueur. Le premier rapport doit être réalisé 3 ans après l'entrée en vigueur de la loi Climat et résilience soit en 2024.

La présente délibération a pour objet le bilan triennal de la consommation foncière de la commune de Vernouillet, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (articles L. 101-2 et L. 153-27).

Présentation des conclusions du rapport pour la commune de Vernouillet

Sur la période 2021–2024, la commune de Vernouillet a engagé une consommation d'environ 29,95 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), principalement dans le cadre de projets structurants à forte valeur ajoutée, à vocation économique ou résidentielle. Cette dynamique s'inscrit dans les orientations du PLU en vigueur, en cohérence avec les objectifs du SCoT du Pays de Dreux.

Une large part de cette consommation (25,87 ha) est concentrée sur le secteur de la ZAC Porte Sud, identifié comme site stratégique de développement économique à l'échelle intercommunale. Elle vise à accueillir des entreprises majeures telles que FM Logistic ou CAFOM, avec des retombées économiques significatives pour l'ensemble du territoire. La portée intercommunale de cette opération permet de relativiser la consommation foncière propre à la commune, qui se limite à environ 4,08 hectares pour ses besoins directs sur les trois dernières années.

Vernouillet se distingue par une mobilisation active de son tissu urbain existant, avec 6,37 hectares de projets réalisés par densification, comblement de dents creuses et renouvellement urbain, témoignant d'un engagement réel dans la sobriété foncière.

La projection à l'échelle de la période 2021–2030 permet d'anticiper une consommation d'ENAF d'environ 38,5 hectares, dont une part importante (près de 34 ha) est liée à deux opérations majeures : la ZAC Porte Sud (déjà engagée) et la ZAC Croix Giboreau (prévue entre 2028 et 2036). Cette dernière s'inscrit dans le périmètre du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPPV) redéfini en 2023 et constitue un levier de renouvellement urbain soutenu par les conventions ANRU et le Contrat de Ville. Elle répond à des objectifs d'ouverture, de cohésion sociale, de diversification du logement et d'innovation urbaine.

Hormis ces projets d'intérêt intercommunal ou d'aménagement prioritaire dans un QPPV, la commune n'anticiperait qu'une consommation inférieure à 5 hectares sur dix ans pour ses besoins propres, marquant une inflexion nette par rapport à la période 2011–2020 (environ 30 ha consommés), et engageant Vernouillet sur une trajectoire cohérente avec l'objectif de réduction de 50 % de la consommation foncière d'ici 2031.

En résumé, ce bilan triennal met en lumière une stratégie territoriale équilibrée : soutenir les projets structurants à l'échelle intercommunale et sociale, tout en limitant l'étalement urbain par une urbanisation sobre, maîtrisée, et qualitative. Cette approche, déjà vertueuse, devra être consolidée dans les années à venir pour accompagner efficacement la transition vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2231-1 et R. 2231-1,
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 101-2 et L. 153-27,
Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,
Vu la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux,
Vu le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 septembre 2012 et modifié les 1^{er} avril 2015, 8 février 2017, 20 décembre 2017, 24 mars 2021 ainsi que le 12 avril 2023,
Considérant que la commune de Vernouillet, qui dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, a l'obligation de présenter à son assemblée délibérante, au moins une fois tous les trois ans, un rapport relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire au cours des années civiles précédentes,
Considérant qu'en application de l'article R. 2231-1 du code général des collectivités territoriales et du décret du 27 novembre 2023 susvisés, ce premier rapport 2021-2024 dresse le bilan de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, étant précisé que la méthodologie employée pour cet exercice est indiquée dans ce même rapport et qu'elle s'appuie à ce stade uniquement sur les données des fichiers fonciers,
Considérant qu'un débat sur la base dudit rapport doit avoir lieu au sein du conseil municipal, suivi d'un vote,
Vu le rapport triennal 2021-2024 relatif à l'artificialisation des sols sur le territoire de Vernouillet, ci-annexé,
Vu l'avis favorable de la Commission cadre de vie et écologie en date du 17 septembre 2025,

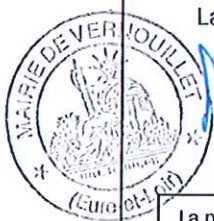
Le Conseil municipal,
Entendu l'exposé de Monsieur de Maire,
Après avoir délibéré,
A l'unanimité,

PREND ACTE de la tenue du débat sur le rapport triennal 2021-2023 relatif à l'artificialisation des sols sur la base du rapport annexé à la présente délibération, conformément à la loi,

EMET un avis favorable sur ledit rapport,

PRECISE que ce rapport et l'avis de l'assemblée délibérante feront l'objet d'une publication sur le site internet de la ville de Vernouillet,

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
028-212804041-20250924-2025-09-15D-DE
Date de télétransmission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025