

Département
D'EURE ET LOIR

ARRONDISSEMENT
DREUX

CANTON DREUX 1

MAIRIE
VERNOUILLET

OBJET :

Création de la
ZAC Croix Giboreau

Date de la
convocation
du Conseil municipal

4 avril 2024

SG-2024/04 - 07

Acte certifié exécutoire après
transmission aux services
préfectoraux

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

29/04/2024

Par délégation du Maire,
La DGS,
C. CORDIER

Accusé de réception en préfecture
028-212804041-20240410-2024-04-07D-DE
REPUBLICQUE FRANÇAISE
EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL MUNICIPAL
Date de réception préfecture : 18/04/2024

L'an DEUX MILLE VINGT QUATRE, le DIX du mois d'AVRIL 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 4 avril.

La séance a été retransmise par voie électronique.

Présents :

M. STEPHO, Mme VIGNY, M. MALANDAIN, Mmes LUCAS, BENABI, MANSON, M. RICHARD, Mmes BOUGRARA, EMOND, MM. TRAPATEAU, GLIZE, LOUDIERE, Mmes HENRI, MERABTI, SENECHAUX, M. CHBABI, Mmes QUERITE, REPARAT, M. SIADOUA, Mme PFEIFFER'OVA.

formant la majorité des membres en exercice.

Procurations : M. DETAMANTI à Mme VIGNY, M. MORIN à M. RICHARD, Mme MONTIGNY à Mme MANSON, Mme POMMIER à M. STEPHO, M. CAN à M. MALANDAIN, M. AHSAINÉ à Mme BENABI,

Absent excusé : Néant

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

Nombre de membres en exercice : 33

Nombre de membres présents : 20

Nombre de membres votants : 26

Mme Michèle MANSON a été élue secrétaire.

Début de séance : 19 h 15 - Fin de séance : 20h22

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 stratégique pour assurer le développement de la commune.

Par cette même délibération, le Conseil municipal a approuvé les modalités de la concertation et les objectifs poursuivis par l'opération, à savoir :

- Répondre aux besoins futurs de production de logements tels qu'identifiés au PLU de la commune et au 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

En raison des objectifs poursuivis, le projet constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

L'opération a, en effet, pour objet de :

- mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat ;
- réaliser des équipements collectifs.

En application de l'article L. 103-2 2° du code de l'urbanisme, une concertation préalable a été menée de septembre 2020 à mai 2023, conformément aux modalités de la concertation définies par la délibération du 10 septembre 2020.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération distincte de ce jour conformément à l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme.

Le dossier de création de la ZAC a été établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme, sur la base des objectifs précédemment évoqués et en tenant compte des observations formulées lors de la concertation.

Ce dossier comprend :

- un rapport de présentation qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- un plan de situation ;
- un plan de délimitation des périmètres composant la zone ;
- l'étude d'impact mise à disposition du public du 2 mai au 5 juin 2023.
Le dossier précise également que la part communale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible dans la zone.

La commune décide, en effet, d'exonérer de la part communale de taxe d'aménagement, les constructions et aménagements réalisés dans le périmètre de la ZAC dans la mesure où le coût des voies et réseaux publics intérieurs à la zone, les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants et usagers de la zone, seront mis à la charge de l'aménageur.

Le périmètre de la ZAC couvre environ 16,9 ha, dont 10,2 ha constructibles aménagés pour les logements et équipements, 2,2 ha d'emprises de requalification et extension de voiries structurantes, et 4,5 ha d'agriculture urbaine.

En conséquence, Monsieur le Maire propose d'approuver le dossier de création de la ZAC.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 300-1, L. 300-2, L. 300-3, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.122-1 et suivants, et R.122-1 et suivants ;

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L. 112-1 et suivants ;

Vu le schéma de cohérence territoriale arrêté le 02 octobre 2019 ;

Vu le programme local de l'habitat exécutoire au 5 octobre 2017 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Vernouillet approuvé par délibération du conseil municipal du 26 septembre 2012 et modifié par délibération du conseil municipal en dernière date du 12 avril 2023 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 23 septembre 2020 approuvant les objectifs poursuivis en vue de la création d'une zone d'aménagement concerté sur le secteur Croix Giboreau, et approuvant les modalités de la concertation prévue à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme ;

Vu l'étude d'impact et l'avis sur l'étude d'impact émis par la MRAe Centre Val de Loire en date du 23 janvier 2023 ;

Vu l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, réalisée en octobre 2022 en application de l'article L. 300-1-1 1° du code de l'urbanisme ;

Vu l'étude préalable de compensation collective agricole de la zone réalisée en octobre 2022 en application de l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime ;

Vu la délibération référencée SG_2024_04_06 distincte de ce jour approuvant le bilan de la concertation ;

Vu le dossier de création de la ZAC annexé à la présente délibération, établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme comprenant un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation des périmètres composant la zone et l'étude d'impact ;

Vu l'exposé rappelant le contexte du projet de la ZAC qui précède ;

Vu l'avis FAVORABLE de la commission amélioration du cadre de vie et écologie en date du 3 avril 2024,

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

APPROUVE le dossier de création de la ZAC et ses annexes, établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme.

DECIDE DE CREER une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement de la construction de logements et d'équipements publics d'intérêt collectif.

DENOMME la zone ainsi créée Zone d'Aménagement Concerté « *Croix Giboreau* ».

APPROUVE le périmètre de la ZAC qui porte globalement sur une surface de 16,9 ha environ conformément au plan figurant au dossier de création, annexé à la présente délibération.

APPROUVE le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone comprenant :

- o la réalisation d'environ 260 logements avec du logement collectif (environ 90 logements), des maisons de villes et maisons groupées (environ 40 logements), et environ 130 lots libres.
- o la réalisation d'espaces publics liés aux logements (environ 2,4 ha au sein de la zone aménagée et environ 2,2 ha d'emprises de requalification et extension de voiries structurantes) ;
- o la réalisation d'équipements communs à la ZAC et à la ville (Maison des services, locaux d'Economie sociale et solidaire).

DECIDE D'EXONERER les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC de la part communale de la taxe d'aménagement conformément aux articles 1635 quater D 6° du code général des impôts et R. 311-2 dernier alinéa du code de l'urbanisme.

AUTORISE Monsieur le Maire à établir ou faire établir le dossier de réalisation de la ZAC visé à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme.

CHARGE Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département et sera exécutoire à compter de l'accomplissement de ces mesures de publicité et de sa transmission au Préfet.

Un exemplaire du dossier de création sera déposé en Mairie pour y être tenu à la disposition du public pendant les jours et horaires d'ouverture habituels.

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.