



CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 2 MARS 2026

COMPETENCE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Objet : Projet de village des artisans de Vitot – lancement de la procédure de déclaration de projet valant mise en comptabilité du PLU de Vitot

Rapporteur : Hugues BOURGAULT

Rapport de présentation :

Dans le cadre de sa compétence développement économique, la collectivité a pour objectif de permettre le développement et la pérennisation des entreprises locales sur le territoire et favoriser l'emploi local et l'attractivité économique du territoire. Ainsi, la communauté de communes du pays du Neubourg souhaite porter un projet de village des artisans sur le terrain de Vitot (budget ZA2) destiné à accueillir des entreprises. L'objectif est de réaliser un bâtiment de 2.500 m² environ, composé de plusieurs lots de tailles différentes, qui seront mis à la vente et/ou à la location, afin de répondre au mieux aux différents besoins des entreprises. La collectivité se réserve le droit de garder une partie du local pour développer d'autres services aux entreprises ou aux habitants.

Procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de Vitot

Le terrain (parcelle ZC n°203) est actuellement classé en zone à urbaniser à long terme (AU), zone non constructible dans l'immédiat dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vitot. Pour ouvrir à l'urbanisation la zone AU, il convient de faire évoluer le PLU via une procédure de révision ou une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité (DPMEC) du PLU. Cette évolution permet le classement de la parcelle concernée en zone à urbaniser immédiate.

La communauté de communes n'ayant pas la compétence PLU, elle a opté pour une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité (DPMEC) du PLU de Vitot au titre des articles L.300-6 et R.153-16 du Code de l'urbanisme.

Objectifs poursuivis

La procédure de déclaration de projet valant mise en comptabilité du PLU de Vitot a pour objet de permettre la réalisation du village des artisans tout en assurant une parfaite cohérence avec les documents d'urbanisme et les objectifs d'aménagement du territoire.

Cette procédure vise à :

- Permettre l'implantation d'un projet structurant pour le développement économique local, dans un contexte où la communauté de communes ne dispose plus de lot disponible au sein du village des artisans du Haut Val 1 et que la demande est croissante de la part d'entreprises locales,
- Permettre à des entreprises de se développer et de se maintenir sur le territoire, permettant ainsi la création d'emplois sur le territoire. A titre de comparaison, le village des artisans sur la zone d'activités du Haut du Val 1 a permis la création et le maintien de 62 emplois salariés à ce jour,
- Modifier le règlement écrit et graphique du PLU de Vitot afin de rendre le terrain compatible avec le projet, notamment en classant partiellement la zone AU en zone AUz pour le terrain concerné par le projet,
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique à la future zone AUz,
- Créer un aménagement de qualité afin d'assurer son intégration au site au niveau architectural, paysager et urbanistique, notamment vis-à-vis des habitations à proximité,

Modalités de concertation

Des modalités de concertation pourront être mises en place, notamment si la procédure était soumise à évaluation environnementale, après examen au cas par cas de la MRAE

Il est proposé au conseil communautaire de prescrire la procédure de déclaration de projet valant mise en comptabilité du PLU de Vitot en vue de la création d'un village des artisans par la communauté de communes du pays du Neubourg.

Projet de délibération :

Vu les statuts de la communauté de communes du pays du Neubourg,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-54 à L.153-59, L.103-2, L103-3, L.300-6 et suivants, et R.153-13 à R.153-17,

Vu les délibérations n°10 et 12 du 10 mars 2025 et n°16 du 14 avril 2025 actant la création du village des artisans sur la ZA de Vitot,

Vu l'avis favorable de la commission développement économique en date du mardi 10 février 2026,

Vu l'avis favorable du bureau en date du 23 février 2026,

Vu le rapport de présentation ci-dessus,

Après avoir entendu l'exposé du vice-président, le conseil communautaire, soucieux de suivre l'évolution et le développement de son territoire, en particulier permettre le développement économique par la création d'un village des artisans sur Vitot, après avoir délibéré, décide :

- D'approuver le rapport de présentation,
- De prescrire la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de VITOT en vue de la création d'un village des artisans par la communauté de communes,
- De fixer ainsi les objectifs poursuivis énoncés dans le rapport de présentation ci-dessus,
- De charger le bureau d'études compétent pour réaliser cette mise en compatibilité du PLU,
- D'autoriser le président à signer l'ensemble des actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération, notamment de signer tout contrat, avenant ou convention de prestation de service nécessaire à la mise en compatibilité du PLU
- Dit que les dépenses seront inscrites au budget annexe ZA2 2026 et suivants (art 6045),
- De notifier la présente délibération conformément à l'article L.143-17 du Code de l'urbanisme à :
 - À Monsieur le Préfet ;
 - Aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental ;
 - Aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture ;
 - À toutes les personnes publiques associées mentionnées aux L.132-7 et L.132-8 du Code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R.143-14 et R.143-15 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la communauté de communes du pays du Neubourg et dans la mairie de la commune membre concernée (Vitot), durant un mois, et d'une mention insérée en caractères apparents dans le journal suivant : Courrier de l'Eure.