

**MAIRIE DE DREUX****EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 27 JUIN 2019**

VILLE DE DREUX

**DIRECTION DE  
L'AMENAGEMENT  
URBAIN****SERVICE  
URBANISME****PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
MODIFICATION  
SIMPLIFIEE  
BILAN DE LA MISE A  
DISPOSITION DU  
PROJET ET  
APPROBATION****N°2019-68  
212**

L'an deux mil dix-neuf, le vingt sept juin, à vingt heures, le Conseil Municipal de la Ville de Dreux, dûment convoqué le dix-neuf juin deux mil dix-neuf, s'est réuni à la Mairie, salle du Conseil, sous la présidence de M. HAMEL, maire.

**Présents :** M. HAMEL, Maire ; Mme de LA GIRODAY, M. LE DORVEN, M. POISSON, Mme ROMEZIN, M. ROSSION, Mme LHOMME, M. HIRTI, M. CHAKKAR, adjoints ; M. MAISONS, M. LEMARE, M. JONNIER, M. GABRIELLI, M. DERBALI, Mme GUERIN, Mme BAFFET, M. HOMPS, Mme KARADERE, Mme ARCHAMBAUDIERE LE PARC, M. LEROUX, M. SOUNI, Mme WILLEMIN, M. LE BARBEY, Mme BARBE, M. CARNEVALE, M. MAGER MAURY, M. GAMBUTO, conseillers municipaux.

**Excusés :** Mme M'FADDEL NTIDAM, Mme PHILIPPE, Mme MARTIN, M. ALIM, Mme BERDANE, Mme DEPECHER BOULLAIS, Mme MAUPAS RABINE, qui conformément à l'article L2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont désigné respectivement comme mandataire Mme LHOMME, Mme ROMEZIN, M. MAISONS, M. HIRTI, Mme WILLEMIN, M. GAMBUTO, M. MAGER MAURY.

**Absents :** M. BONNEVALLE, M. TOUAZI, M. QERROUANI, M. GLADCZAK, Mme MAUBOUSSIN.

**Mme KARADERE** est désignée secrétaire de séance.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de DREUX a été approuvé par délibération du 27 septembre 2012. Il a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du 24 novembre 2016, puis d'une modification approuvée par délibération du 29 juin 2017.

Par délibération du 4 avril 2019, le Conseil Municipal a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du document en vigueur.

Ce dossier de modification simplifiée porte sur la suppression de deux emplacements réservés et la possibilité de création de logements et bureaux dans le sous secteur UAp1.

Conformément aux textes en vigueur, le projet de modification a été notifié aux personnes publiques et organismes associés préalablement à la mise à disposition du public, en mairie, pendant un mois du 20 mai au 20 juin 2019.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans la presse locale ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs.

La présente délibération deviendra exécutoire après l'accomplissement des mesures d'affichage et d'insertion dans la presse, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Le dossier de modification simplifiée est tenu à la disposition du public, en Mairie.

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur cette modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur POISSON demande au Conseil Municipal :

- de tirer le bilan de la mise à disposition du public,
- d'approuver le dossier de modification simplifiée, tel qu'il est annexé à la délibération, modification rendue nécessaire pour prendre en considération l'évolution des projets et leur mise en œuvre sur le territoire communal.

Le Conseil Municipal,

Vu l'avis favorable de la Commission Travaux, Urbanisme, Cadre de Vie,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

- tire le bilan de la mise à disposition du public,
- approuve le dossier de modification simplifiée, tel qu'il est annexé à la délibération, modification rendue nécessaire pour prendre en considération l'évolution des projets et leur mise en œuvre sur le territoire communal.

En application de l'article R 421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyen » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).



Le Maire,

Gérard HAMEL

DOCUMENT CERTIFIÉ EXECUTOIRE :  
un mois après la dernière formalité de publicité  
après dépôt à la Sous-Préfecture de DREUX le  
a été affiché du au  
Dreux, le

15 JUIL. 2019

15 JUIL. 2019

Le Directeur  
de l'Administration Générale  
Isabelle JAZAT



**Commune de Dreux**  
**MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**note de présentation**  
**de la modification**

Ce dossier a pour objet de présenter la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Dreux approuvée le 27 septembre 2012.

Le présent projet de modification simplifiée est soumis à une mise à disposition du public conformément à l'article L. 122-47 du Code de l'urbanisme et selon les modalités définies par le délibéré du conseil municipal en date du 4 avril 2013.

Seules les dispositions modifiées, exposées dans le présent dossier, peuvent faire l'objet d'observations.

A l'issue de la mise à disposition, un état des observations formulées est établi. Le dossier est présenté par le maire devant le conseil municipal qui en délibère et qui valide, par délibération motivée, la modification simplifiée du PLU, en précisant les modifications de plan local concernées ainsi que les décisions prises par les particuliers, associations, usagers et non-observateurs de public.

Les nouvelles dispositions seront ensuite intégrées dans le dossier de PLU révisé.



## I. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

### 1.1 L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La commune de Dreux a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 27 septembre 2012.

Il a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du 24 novembre 2016, puis d'une modification approuvée par délibération du 29 juin 2017.

Une procédure de modification simplifiée du PLU est à nouveau engagée afin d'apporter des précisions et des modifications à certaines dispositions du règlement et intégrer l'évolution de projets.

La modification a pour essentiel objet de :

- Compléter des dispositions règlementaires relatives aux destinations autorisées dans l'un des sous-secteurs de la zone UA ;
- Intégrer l'évolution du projet de réaménagement du secteur dit du « carrefour Saint Denis » ;
- Intégrer l'évolution du projet de réaménagement de la rue des Rochelles.

La modification porte sur :

Les évolutions du règlement écrit :

Le règlement écrit (document 4-1) fait l'objet de modification complétant les dispositions règlementaires contenues dans le PLU actuel.

La présentation de ces modifications figure dans le présent document.

La suppression de l'emplacement réservé n°36 :

Cette suppression est liée à l'achèvement des travaux du réaménagement du carrefour Saint Denis.

La suppression de l'emplacement réservé n°57 :

Cette suppression est liée à l'achèvement des travaux du réaménagement de la rue des Rochelles.

La présentation de ces modifications graphiques et écrites figure dans le présent document.

L'ensemble de ces modifications sera intégré dans le dossier complet du PLU : le règlement écrit (pièce n° 4-1), les plans de zonage (pièce n° 4-2) après approbation par le Conseil municipal pour actualiser le dossier de PLU et le rendre plus lisible.

## 2.2 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le dossier est constitué par la présente notice de présentation, laquelle a pour objet d'exposer les motifs qui ont conduit à modifier le PLU.

## 3 LE CHOIX DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément aux dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée d'un PLU peut être mise en oeuvre dans les cas suivants :

- rectification d'une erreur matérielle ;
- augmentation inférieure à 20 % du coefficient d'emprise au sol, de la hauteur maximale des constructions, des plafonds des constructions limitées des constructions existantes ;
- augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social ;
- augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique ;
- tous les cas n'entrant pas dans le champ de la révision et de la modification.

Au regard des évolutions du PLU envisagées dans le cas présent, la procédure de modification simplifiée a donc été retenue.

La modification d'un PLU ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

## 4 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La mise en oeuvre d'une procédure de modification simplifiée du PLU nécessite la mise à disposition du public des documents modifiés et une délibération du Conseil Municipal pour approuver le dossier de modification.

Cette procédure ne comporte pas de concertation préalable du public, ni d'enquête publique.

La procédure se déroule de la façon suivante :

- délibération du conseil municipal, pour définir les modalités de mise à disposition du dossier au public (4 avril 2019)
- transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées à l'élaboration des PLU (Etat, Région, département, chambre de commerce et d'industrie ...) avant la mise à disposition
- mise à disposition du public du dossier de modification 1 mois minimum
- établissement d'un bilan des observations recueillies
- délibération motivée du conseil municipal pour approuver le dossier de modification simplifiée sur le fondement du bilan de la mise à disposition



**LE LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER**

Par une délibération en date du 4 avril 2019, le conseil municipal a délibéré pour définir les modalités selon lesquelles le dossier de modification simplifiée devait être mis à disposition du public afin de recueillir ses observations :

- la durée de la mise à disposition du dossier de modification sera d'un mois minimum ;
- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, sera affiché sur tous les panneaux administratifs de la commune et inséré sur le site internet de la ville au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et durant toute sa durée. Il sera en outre publié dans un journal local diffusé dans le département ;
- le dossier de modification et les avis des personnes publiques qui auront été adressés à la commune, seront mis à disposition du public au Guichet unique de la Mairie de Dreux – 18, rue des Gaults – du lundi au vendredi aux heures d'ouverture habituelles. Il sera accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, préalablement coté et paraphé par le maire, ou son représentant, afin que chacun puisse consigner ses observations ;
- le bilan de la mise à disposition sera consultable pendant un délai d'un an à compter de l'approbation du PLU modifié, au service urbanisme de la ville.

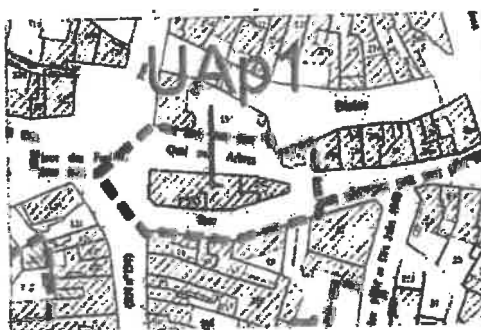
## II. LES MODIFICATIONS PROJETEES

### 2.1 LA MODIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU SOUS SECTEUR UAp1

#### 2.1.1 Le contexte et l'objectif de la modification

La modification du PLU approuvée le 29 juin 2017 a permis la création d'un sous secteur UAp1 au sein de la zone UA., correspondant à l'îlot Esmerly Caron qui s'inscrit à l'angle des rues Esmerly Caron et Saint Martin.

Extrait du plan de zonage



La création de ce sous-secteur avait pour vocation de répondre à la problématique de déshérence de cet îlot déqualifié et inoccupé. Il s'agissait en effet de faire évoluer le PLU de manière à faciliter la mutation de cet îlot qui serait intégralement démoli, puis reconstruit.

Si à l'époque de la précédente modification il semblait pertinent de n'autoriser que des commerces en rez-de-chaussée et des bureaux en étages, à l'exclusion de l'habitat, l'évolution du projet démontre qu'y intégrer du logement permet non seulement d'en assurer l'équilibre, mais rejoint en outre les objectifs du programme « Action Coeur de Ville » en contribuant à faire venir de nouveaux habitants dans le centre-ville de Dreux.

En outre, autoriser l'implantation de bureaux et non seulement de commerces en rez-de-chaussée constitue un autre élément facilitateur dans la recherche d'un projet concernant l'ensemble de l'îlot.

#### 2.1.2 Les dispositions réglementaires modifiées

L'article UA 2.3 du règlement actuel est ainsi rédigé :

##### 2.3 Dans le secteur UAp

- Dès lors que l'opération de construction concerne l'ensemble du sous-secteur, sont autorisées :
- Dans le sous-secteur UAp1, les commerces en rez de chaussée, les commerces et bureaux en étage ;
  - Dans le sous-secteur UAp2, les logements, commerces, bureaux, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Une partie des rez-de-chaussée sur la rue d'Orfeuil doit obligatoirement comprendre des commerces ou services ;
  - Dans le sous-secteur UAp3, les logements, hébergements et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Il est proposé la modification suivante :

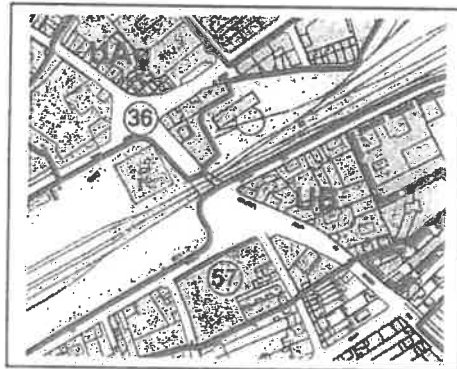
**2.3 Dans le secteur UAp**

- Dès lors que l'opération de construction concerne l'ensemble du sous-secteur, sont autorisées :
- Dans le sous-secteur UAp1, les commerces en rez-de-chaussée, les commerces et bureaux en étage ;
  - Dans le secteur UAp1, les commerces et bureaux en rez-de-chaussée, les commerces, logements et bureaux en étage ;
  - Dans le sous-secteur UAp2, les logements, commerces, bureaux, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Une partie des rez-de-chaussée sur la rue d'Orfeuil doit obligatoirement comprendre des commerces ou services ;
  - Dans le sous-secteur UAp3, les logements, hébergements et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



L'emplacement réservé n°36 correspondait à l'aménagement du carrefour Saint Denis, et l'emplacement réservé n°57 à l'aménagement de la rue des Rochelles.

Extrait du plan de zonage du PLU



Les travaux de réaménagement de ces deux secteurs ayant été réalisés sans qu'il soit nécessaire de recourir aux emplacements réservés, il y a lieu de les supprimer.

**Liste des emplacements réservés**

N°	Description	Destination
1	Emplacement réservé n°1 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
2	Emplacement réservé n°2 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
3	Emplacement réservé n°3 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
4	Emplacement réservé n°4 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
5	Emplacement réservé n°5 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
6	Emplacement réservé n°6 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
7	Emplacement réservé n°7 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
8	Emplacement réservé n°8 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
9	Emplacement réservé n°9 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
10	Emplacement réservé n°10 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
11	Emplacement réservé n°11 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
12	Emplacement réservé n°12 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
13	Emplacement réservé n°13 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
14	Emplacement réservé n°14 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
15	Emplacement réservé n°15 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
16	Emplacement réservé n°16 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
17	Emplacement réservé n°17 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
18	Emplacement réservé n°18 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
19	Emplacement réservé n°19 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
20	Emplacement réservé n°20 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
21	Emplacement réservé n°21 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
22	Emplacement réservé n°22 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
23	Emplacement réservé n°23 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
24	Emplacement réservé n°24 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
25	Emplacement réservé n°25 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
26	Emplacement réservé n°26 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
27	Emplacement réservé n°27 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
28	Emplacement réservé n°28 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
29	Emplacement réservé n°29 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
30	Emplacement réservé n°30 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
31	Emplacement réservé n°31 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
32	Emplacement réservé n°32 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
33	Emplacement réservé n°33 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
34	Emplacement réservé n°34 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
35	Emplacement réservé n°35 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
36	Emplacement réservé n°36 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
37	Emplacement réservé n°37 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
38	Emplacement réservé n°38 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
39	Emplacement réservé n°39 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
40	Emplacement réservé n°40 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
41	Emplacement réservé n°41 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
42	Emplacement réservé n°42 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
43	Emplacement réservé n°43 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
44	Emplacement réservé n°44 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
45	Emplacement réservé n°45 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
46	Emplacement réservé n°46 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
47	Emplacement réservé n°47 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
48	Emplacement réservé n°48 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
49	Emplacement réservé n°49 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
50	Emplacement réservé n°50 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
51	Emplacement réservé n°51 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
52	Emplacement réservé n°52 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
53	Emplacement réservé n°53 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
54	Emplacement réservé n°54 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
55	Emplacement réservé n°55 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
56	Emplacement réservé n°56 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
57	Emplacement réservé n°57 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
58	Emplacement réservé n°58 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
59	Emplacement réservé n°59 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
60	Emplacement réservé n°60 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
61	Emplacement réservé n°61 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
62	Emplacement réservé n°62 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
63	Emplacement réservé n°63 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
64	Emplacement réservé n°64 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
65	Emplacement réservé n°65 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
66	Emplacement réservé n°66 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
67	Emplacement réservé n°67 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
68	Emplacement réservé n°68 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
69	Emplacement réservé n°69 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
70	Emplacement réservé n°70 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
71	Emplacement réservé n°71 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
72	Emplacement réservé n°72 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
73	Emplacement réservé n°73 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
74	Emplacement réservé n°74 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
75	Emplacement réservé n°75 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
76	Emplacement réservé n°76 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
77	Emplacement réservé n°77 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
78	Emplacement réservé n°78 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
79	Emplacement réservé n°79 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
80	Emplacement réservé n°80 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
81	Emplacement réservé n°81 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
82	Emplacement réservé n°82 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
83	Emplacement réservé n°83 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
84	Emplacement réservé n°84 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
85	Emplacement réservé n°85 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
86	Emplacement réservé n°86 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
87	Emplacement réservé n°87 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
88	Emplacement réservé n°88 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
89	Emplacement réservé n°89 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
90	Emplacement réservé n°90 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
91	Emplacement réservé n°91 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
92	Emplacement réservé n°92 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
93	Emplacement réservé n°93 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
94	Emplacement réservé n°94 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
95	Emplacement réservé n°95 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
96	Emplacement réservé n°96 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
97	Emplacement réservé n°97 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
98	Emplacement réservé n°98 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
99	Emplacement réservé n°99 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat
100	Emplacement réservé n°100 - Secteur de Dreux - Mairie	Etat

