



Ville de Dreux

CONSEIL MUNICIPAL DU MARDI 29 JUIN 2021

DÉLIBÉRATION N°DEL2021-071

MODIFICATION DU PLU n°4
(Urbanisme)

363

Rapporteur : Jean-Michel POISSON

Nombre de membres en exercice	39
Nombre de présents	30
Nombre de pouvoirs	5
Votants	35

L'an deux mille vingt et un, le vingt-neuf juin à vingt heures deux minutes, le Conseil municipal de la Mairie de Dreux, dûment convoqué le seize avril deux mille vingt et un, s'est réuni à DREUX sous la Présidence de Pierre-Frédéric BILLET, Maire.

Étaient Présents : Pierre-Frédéric BILLET, Jean-Michel POISSON, Aïssa HIRTI, Fouzia KAMAL, Sébastien LEROUX, Mounir CHAKKAR, Josette PHILIPPE, Jacques ALIM, Lydie GUERIN, Sophie WILLEMEN, Claude JONNIER, Cherif DERBALI, François JAGUIN, Hélène BARBE, Alain GUENZI, Valérie VERDIER, Arnaud DAUTREY, Caroline IFTEN, Ratko KLISURA, Silvia COUSIN, Nelson FONSECA, Lucie BROTIN, Yucel KISA, Amber NIAZ, Huguette POISSON, Marie-Françoise SCAVENNEC, Laurent FONTAINE, Valentino GAMBUTO, Carine GENTIL, Maxime DAVID.

Pouvoirs : Caroline VABRE donne procuration à Aïssa HIRTI, Mariam CISSÉ donne procuration à Sophie Willemin, Pascal ROSSION donne procuration à Josette PHILIPPE, Christine PICARD donne procuration à Arnaud DAUTREY, Chantal DESEYNE donne procuration à Sébastien LEROUX,

Absents : Talal ABDELKADER, Michaële DE LA GIRODAY, Florence ARCHAMBAUDIÈRE LE PARC, André HOMPS.

Le quorum étant atteint, le Conseil municipal peut valablement délibérer.

Secrétaire de séance : Amber NIAZ

Par délibération en date du 17 décembre 2020, le conseil municipal a approuvé le contrat de concession d'aménagement dite « site Prod'homme » et son bilan prévisionnel.

Cette concession a pour objet l'aménagement des parcelles dédiées à l'habitat sur la zone du Secteur 1 et l'accueil de parcelles dédiées à l'habitat sur le Secteur 2.

Le PLU classe ce secteur en zone UCa, dont la règle de hauteur impose une hauteur de façade à l'égout du toit de 5m au plus. Au regard des propositions de constructions et dans l'objectif de l'élargissement du parcours résidentiel, la règle de hauteur nécessite d'être modifiée pour être adaptée au projet.

Cependant, la modification de la zone UCa emporterait la modification sur l'ensemble de ce secteur sur le territoire communal, ce qui n'est pas forcément recherché ici.

Il est donc proposé de redéfinir un sous-secteur UC indicé, délimité à la seule zone de projet, dont le règlement reprendrait celui de la zone UCa, mais porterait la hauteur à l'égout du toit maximale de 5m à 6.50m.

L'article L153-36 du Code de l'urbanisme indique que : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

La modification envisagée n'a pas pour conséquence de changer les orientations du PADD, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Cette modification n'entre donc pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

L'objet de la modification a pour but de ne modifier que :

- Le règlement graphique en créant un sous-secteur indicé à la zone UC sur les parcelles concernées par le projet ;
- Indiquer au règlement écrit la nouvelle hauteur des constructions.

Ces modifications réglementaires entraînent une majoration des droits à construire de plus de 20% et fait entrer l'évolution du PLU dans le champ d'application de la procédure dite de droit commun.

La prescription de la modification du PLU est à l'initiative du maire conformément à l'article L153-37 du Code de l'urbanisme et elle doit être prescrite par arrêté. Cependant, pour atteindre cet objectif, il est proposé de définir les modalités de concertation, préalablement à la tenue de l'enquête publique.

Vu le code général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44 et ainsi que les articles R. 153-20 et R. 153-21,

Vu la délibération d'approbation du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Dreux en date du 27 septembre 2012 ;

Vu les délibérations d'approbation des modifications simplifiées dudit PLU en date du 24 novembre 2016, et du 27 juin 2019 ;

Vu la délibération d'approbation de la modification du PLU en date du 29 juin 2017 ;

Vu la délibération de lancement de la révision du PLU en date du 28 novembre 2019 ;

Vu l'arrêté du Maire prescrivant la modification du PLU en date du 14 juin 2021 ;

Vu l'avis favorable à l'unanimité de la commission services techniques et action cœur de ville, aménagement du territoire et grands projets ;

Considérant la nécessité de modifier le règlement écrit et graphique de la zone UC, en créant un sous-secteur indicé, afin de pouvoir modifier la règle de hauteur des constructions sur le secteur à projet Prod'hommes ;

Considérant que ce projet d'évolution du PLU a pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire, sans changer les orientations du PADD, réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Considérant que le projet entre donc dans le cadre de la procédure de modification de droit commun ;

Considérant qu'il convient de fixer les modalités de concertation dans la phase d'études nécessaires à la mise au point du projet de modification du PLU ;

LE CONSEIL MUNICIPAL,

ENTENDU l'exposé de Jean-Michel POISSON,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, à l'unanimité

- Défini ainsi les modalités de concertation portant sur le projet présentant un caractère d'intérêt général de la modification du PLU :
 - Affichage de l'arrêté prescrivant la modification en mairie ;
 - Mise à disposition du public tout au long de la procédure d'un registre auprès du service du Guichet Unique sur lequel chacun pourra consigner ses observations, aux heures et jours habituels d'ouverture,

- Possibilité d'écrire au Maire, tout au long de la procédure, via l'adresse mail dédiée.
- Dit que cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaire à la mise au point du projet de modification du PLU.

Le registre dûment signé par tous les membres présents.

Extrait certifié conforme au registre des délibérations.

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 accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Document certifié exécutoire

Dépôt à la Sous-Préfecture de DREUX le 13 JUL 2021

Et affichage le 08 JUL. 2021

Le Maire,

Pierre-Frédéric BILLET

