

Prescription de la modification n°4
du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de DREUX,

Vu le code général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-44 et 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 la délibération approuvant le contrat de concession d'aménagement dite « site Prod'homme » en date du 17 décembre 2020 ;

Considérant la compatibilité à venir par la révision générale du PLU en date du 28 novembre 2019 avec le PLH approuvé le 25 septembre 2017 et le SCOT approuvé le 24 juin 2019 ;

Considérant la concession d'aménagement dite « site Prod'homme » dont l'objet est 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 ;

Considérant le PLU qui 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 ; qu'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 ;

Considérant par ailleurs que la seule modification du règlement écrit emporterait la modification sur l'ensemble de ce secteur sur le territoire communal ;

Considérant qu'il convient dès lors de modifier le règlement graphique en créant un sous-secteur indicé à la zone UC ;

Considérant l'article L153-36 du Code de l'urbanisme qui 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 » ;

Considérant que 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 ;

Considérant que cette modification n'entre donc pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

Considérant que 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 le secteur « Prod'homme »
 - le règlement écrit en modifiant les règles de hauteurs dans le nouveau sous-secteur créé,
- et que ces modifications réglementaires entraînent une majoration des droits à construire de plus de 20% ;

Considérant que cette modification entre donc dans le champ d'application de la procédure dite de droit commun ;

Considérant l'article L153-37 du Code de l'urbanisme qui indique que « La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification. » :

ARRÊTE

Article 1er – En vertu des articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme, Monsieur le Maire prescrit la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a pour objet :

- l'ajout d'un sous-secteur indicé à la zone UC sur le secteur « Prod'homme »
- modifier les règles de hauteur dans le nouveau sous-secteur créé

Article 2 - La concertation portera sur le projet présentant un caractère d'intérêt général de modification du PLU. Elle se déroulera selon les modalités définies par délibération en conseil municipal. Cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de modification du PLU

Article 3 - Le projet de modification et l'exposé de ses motifs donnera lieu à une consultation des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête publique.

Article 4 - A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des PPA ; des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée de l'organe délibérant.

Article 5 - Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 6 – Monsieur le Directeur général des services de la ville de DREUX, les agents placés sous ses ordres sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 7 - Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d'ORLEANS dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication ou notification.

Fait à DREUX, le 14 JUIN 2021



Le Maire,

Pierre-Frédéric BILLET

Document certifié exécutoire après
dépôt à la sous-préfecture de DREUX le
et publication ou notification le

14 JUIN 2021

DREUX, le

14 JUIN 2021