Ville de Dreux

ARRIVE LE :
19 MARS 2024
SOUS - PREFECTURE DE DREUX

# CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 14 MARS 2024

## DÉLIBÉRATION N°DEL2024-022

**Approbation du Plan Local d'Urbanisme de Dreux**
(Urbanisme)

**212**
Rapporteur : Jean-Michel POISSON

| | |
|---|---|
| Nombre de membres en exercice | **39** |
| Nombre de présents | **32** |
| Nombre de pouvoirs | **7** |
| Votants | **39** |

L'an deux mille vingt-quatre, le quatorze mars à dix-neuf heures et une minute, le Conseil Municipal de la Mairie de Dreux, dûment convoqué le 08 mars 2024, s'est réuni à DREUX sous la Présidence de Monsieur Pierre-Frédéric BILLET.

*Étaient Présents*
Pierre-Frédéric BILLET, Jean-Michel POISSON, Caroline VABRE, Talal ABDELKADER, Sébastien LEROUX, Mariam CISSE, Mounir CHAKKAR, Christine PICARD, Nelson FONSECA, Lydie GUERIN, Sophie WILLEMIN, Pascal ROSSION, Josette PHILIPPE, Chantal DESEYNE, Hélène BARBE, Alain GUENZI, Valérie VERDIER-DAUTRÊME, Arnaud DAUTREY, Aissa HIRTI, Caroline IFTEN, Ratko KLISURA, Yucel KISA, Amber NIAZ, Huguette POISSON, Nicola CARNEVALE, Josette MARTIN, André HOMPS, Valentino GAMBUTO, Florence ARCHAMBAUDIERE, Carine GENTIL, Maxime DAVID, Sabine FRETEY

*Pouvoirs*
Fouzia KAMAL donne procuration à Mariam CISSE, Cherif DERBALI donne procuration à Caroline IFTEN, François JAGUIN donne procuration à Alain GUENZI, Jacques ALIM donne procuration à Aissa HIRTI, Silvia COUSIN donne procuration à Sébastien LEROUX, Marie-Françoise SCAVENNEC donne procuration à Maxime DAVID, Laurent FONTAINE donne procuration à Valentino GAMBUTO

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

Secrétaire de séance : Monsieur Alain GUENZI.

La Ville de Dreux s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme en 2012. Par délibération n°DEL2021-121 en date du 1er octobre 2021, le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Dreux. Les objectifs de la révision tels qu'affichés dans la délibération précitée sont de :

- Maitriser la ressource foncière et de la consommation d'espaces et lutter contre l'étalement urbain ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine environnemental, paysager et architectural,
- Favoriser un développement harmonieux de l'activité économique,
- Définir, protéger et mettre en valeur les espaces naturels et la biodiversité de notre territoire,
- Renforcer la mixité fonctionnelle,
- Permettre l'ouverture à la construction des terrains qui bénéficient déjà des infrastructures et des réseaux primaires afin d'adopter une gestion rationnelle du sol,
- Protéger les personnes et les biens en zones à risque,
- Prendre en compte les nouvelles dispositions législatives en vigueur depuis la dernière version du PLU,
- Intégrer les conditions des documents supra-communaux (Lois Grenelle et Alur, SRADDET, SAGE, SCOT, PLHI) permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable, les principes définis à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme et notamment ceux issus de la loi dite « Grenelle 2 », tels que la réduction des émissions des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de ressources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
- Et de façon plus particulière :
  - Appuyer le rôle de la ville de Dreux comme moteur d'un développement territorial à une échelle plus large comme l'indique le SCoT,
  - Prendre en compte les projets contractualisés en cours comme le NPNRU des Bâtes, la convention ORT-Cœur de ville, les ZAC ... comme moteur de développement actuel,
  - Favoriser un développement harmonieux de l'activité économique en lien avec les grandes zones d'activité sur le territoire comme la Radio que dans la valorisation de l'artisanat, des PME...,
  - Soutenir le développement commercial de proximité et créer les outils nécessaires à la modernisation des zones commerciales situées sur le territoire communal,
  - Définir, protéger et mettre en valeur les espaces naturels et la biodiversité de notre territoire comme les zones Natura 2000, la trame bleue liée à la Blaise et la trame verte avec les massifs forestiers,
  - Valoriser le patrimoine historique de la ville à savoir le centre ancien et ses nombreux bâtiments recensés aux Monuments Historiques,
  - Renforcer la mixité fonctionnelle principalement dans les quartiers identifiés et majoritairement pavillonnaires,
  - Requalifier les nombreuses friches commerciales/industrielles sur le territoire communal.

Par la délibération n°DEL2022-136 en date du 13 octobre 2022 le Conseil municipal a pris acte du diagnostic.

Par la délibération n°DEL2023-064 du 11 avril 2023, le Conseil municipal a débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable en conformité avec l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, s'appuyant sur les éléments du diagnostic préliminaire et a fixé les ambitions et orientations générales qui seront traduites dans le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable se compose de trois grands axes structurants :

1) Promouvoir un développement équilibré du territoire dans une logique de complémentarité et de solidarité,
2) Renforcer l'attractivité économique du territoire,
3) Faire de Dreux une ville durable et résiliente.

Par la délibération n°DEL2023-112 du 27 juin 2023, le Conseil municipal a dressé le bilan de la concertation et a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dreux. Le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme a été transmis aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes qui ont demandé à être consultées pour avis.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu en date du 18 septembre 2023, un avis favorable aux Secteurs de Taille et de Capacité Limités (STECAL), un avis favorable au règlement écrit, assorti de réserves relatives aux aires de stationnement en zones et sous zones A et N, et aux changements de destination des locaux non agricoles dans ces mêmes zones, un avis favorable au règlement graphique, sous réserve d'y apporter des modifications relatives aux zones A et N.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a rendu en date du 6 octobre 2023, un avis n°2023-4303 favorable assorti de recommandations. Un mémoire en réponse a été établi et porté à la connaissance du commissaire enquêteur, et du public lors de l'enquête publique.

Les Personnes Publiques Associées qui ont rendu un avis sont les suivantes :

- L'Agglo du Pays de Dreux : avis favorable relatif aux différentes compétences communautaires avec préconisations en date du 3 octobre 2023,
- La Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir : avis favorable avec prescriptions, en date du 6 octobre 2023,
- La Direction Régionale à l'Action Culturelle : avis favorable avec préconisations, en date du 23 août 2023.

Conformément à l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, les avis des personnes publiques associées sollicitées qui n'ont pas émis de réponse sont réputés favorables.

Par arrêté n°ARR2023-811 en date du 26 septembre 2022, le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme a été soumis à une enquête publique, celle-ci s'est déroulée du 16 octobre 2023 à 9h au 20 novembre 2023 à 17h.

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable dans son rapport remis le 20 décembre 2023.

L'article L.153-4 du code de l'urbanisme autorise la modification du dossier pour tenir compte des avis, des commentaires du public ou du rapport du commissaire-enquêteur.

Ainsi, les principales modifications suivantes ont été apportées :

- **Dans le rapport de présentation – Volet 1 :**

  - Corrections de coquilles et de mise en page
  - Actualisation de certaines données (dernières sources disponibles comme l'INSEE)
  - Apports complémentaires à l'état initial de l'environnement avec des prospections concernant l'état initial de l'usage des sols de certains secteurs de développement (« Les Châtelets »).
  - Le document a été amendé en ce qui concerne la compatibilité avec le SCoT, le PLH, la PCAET du Pays de Dreux.
  - En réponse aux avis des personnes publiques associées, le document a été modifié et actualisé en fonction des sources (INSEE), avec des pourcentages (taux de LLS,) des expressions employées (« marché de l'artificialisation », « ouvrir à urbanisation de nouvelles zones »), une image a été agrandie, des annexes ont été complétées (calcul de la consommation foncière d'îlots de biodiversité).

- **Dans le rapport de présentation – Volet 2 :**

  - Corrections de coquilles et de mise en page
  - Compléments ajoutés sur la distinction entre la consommation des espaces NAF issue du PLU de 2012 et les objectifs dans le PLU révisé.
  - Renforcement des justifications sur les différents points soulevés par les PPA : scénario du point mort, état d'avancement des projets, points de règlement...
  - Prise en compte des projets structurants : hôpital, projet autoroutier...

- **Dans l'étude environnementale :**

  - Corrections de coquilles et de mise en page
  - Intégration d'éléments disponibles sur la biodiversité (ABC)
  - Prise en compte des incidences sur les continuités écologiques et les espèces patrimoniales.

- **Dans le résumé non-technique :**

  - Corrections de coquilles et de mise en page
  - Compléments apportés avec des cartes et figures sur les enjeux de l'état initial de la commune.

- **Dans le PADD :**

  - Corrections de coquilles et de mise en page
  - Ajout d'une information relative à la consommation d'espace.

- **Dans le livret des OAP :**

  - Corrections de coquilles et de mise en page
  - Suppression des OAP inutiles (projets démarrés)
  - Prise en compte des intérêts environnementaux
  - Modifications cartographiques.

- **Dans le règlement écrit :**

- Prise en compte du projet de l'hôpital
- Ajustement du règlement sur les éléments de protection,
- Clarification de points de règlement
- Ajustement des règles relatives aux établissements de services publics.

- **Dans le règlement graphique :**

- Corrections de coquilles et de mise en page,
- Ajout d'un emplacement réservé et suppression de l'emplacement réservé reliant les Châtelets aux Livraindières,
- Ajustement des zonages de coups partis,
- Rectification d'erreurs de zonage en N ou A, ajustement des EBC et des protections,
- Prise en compte des projets structurants : hôpital, projet autoroutier.

- **Dans le livret des Annexes et servitudes :**

- Ajustement du tableau des emplacements réservés,
- Ajout des éléments de servitudes PT1 et PT2,
- Prise en compte du projet autoroutier.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles R.153-8 et suivants, L.153-19 et L153-21,

Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

Vu la délibération n°DEL2021-121 du 1er octobre 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Dreux,

Vu la délibération n°DEL2022-136 du 13 octobre 2022prenant acte du diagnostic,

Vu la délibération n°DEL2023-064 du 11 avril 2023 prenant acte du débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

Vu la délibération n°DEL2023-112 du 27 juin 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu la décision n°E23000114/45 du 13 juillet 2023 du Tribunal Administratif d'Orléans, nommant monsieur Alain FERRAND comme commissaire-enquêteur, et M. Michel BACCARD comme commissaire-enquêteur suppléant,

Vu l'arrêté n°ARR2023-811 du 26 septembre 2023 prescrivant le lancement de l'enquête publique,

Vu les avis des personnes publiques joints au dossier d'enquête publique,

Vu les observations du public,

Vu les pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 octobre 2023 à 9h au 20 novembre 2023 à 17h,

Vu le rapport d'enquête publique ainsi que les conclusions du commissaire-enquêteur remis en date du 20 décembre 2023,

Vu l'avis de la Commission « services techniques et action cœur de ville, aménagement du territoire et grands projets »

Considérant l'avis favorable émis par le commissaire-enquêteur au projet de révision du Plan Local d'urbanisme,

Considérant que des modifications ont été apportées au document dans son ensemble comme décrit ci-dessus, pour prendre en compte les avis de la CDPENAF, de la MRAE, des PPA et des habitants lors de l'enquête publique,

Considérant que les modifications apportées au projet de PLU arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**ENTENDU** l'exposé de Jean-Michel POISSON,

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**, à la majorité, moins 13 voix contre : Pascal ROSSION, Josette PHILIPPE, Chérif DERBALI (pouvoir à Caroline IFTEN), Arnaud DAUTREY, Aïssa HIRTI, Jacques ALIM (pouvoir à Aïssa HIRTI), Caroline IFTEN, Marie-Françoise SCAVENNEC (pouvoir à Maxime DAVID), Valentino GAMBUTO, Carine GENTIL, Laurent FONTAINE (pouvoir à Valentino GAMBUTO), Maxime DAVID, Sabine FRETEY

- Approuve le PLU tel qu'il est annexé à la présente,
- Mentionne que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- Dit que, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'urbanisme, le PLU approuvé est tenu à la disposition du public auprès du service urbanisme ainsi qu'à la Préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture
- Précise que la présente délibération sera exécutoire à compter :
    - de sa réception en Préfecture,
    - de l'accomplissement des mesures de publicité,
    - de sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme,
- Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document afférent à ce dossier,
- Dit que 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 sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité.

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
Et publication sur le Site Internet de la ville de Dreux
le 18 mars 2024

**Le Maire,**
**Conseiller régional,**

MAIRIE DE DREUX (EURE ET LOIR)

**Pierre-Frédéric BILLET**

ARRIVE LE :
19 MARS 2024
SOUS-PREFECTURE DE DREUX