



1. NOTICE MODIFICATION N°3

PLU approuvé le 26 septembre 2012
Modifié les 1er avril 2015 et 8 février 2017

**3ème modification du Plan Local d'Urbanisme,
à procédure simplifiée approuvée le 20 décembre 2017**

Département
D'EURE ET LOIR

ARRONDISSEMENT
DREUX

MAIRIE
VERNOUILLET

OBJET :

Modification simplifiée du
PLU
Bilan concertation et
approbation

**Date de la
convocation
du Conseil municipal**

11 décembre 2017

SG- 2017/12 - 09

REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL MUNICIPAL



L'an DEUX MILLE DIX SEPT, le VINGT DECEMBRE à 20 H 15, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Daniel FRARD, Maire. La séance a été publique.

Etaient présents :

MM. FRARD, STEPHO, Melle MANSON, M. FONTANA, Mme BOUADLA-ABDI, MM. LESAGE, LAMRINI, Mme MARY, MM. GLAAS, MANCEAU, ROUX, Mmes GUIGNARD, EMOND, MM. RICHARD, MALANDAIN, Mme BOUGRARA, Mmes VIGNY, HENRI, LESCARD, LANGLOIS, KERDUDO, M. BIDY formant la majorité des membres en exercice.

Pouvoirs et excusés : Mmes QUERITE, MONTIGNY, MM. KOUEZI, LOUDIERE, Melle LUCAS, Mme BENABI, M. MOYER,

Absent excusé : M. DAOUD,

Absents : Mme AHIZOUN, MM. ETHEVE, IRSHAD

M. Youssef LAMRINI a été élu secrétaire.

Une procédure de modification simplifiée de "Plan Local d'urbanisme a été lancée afin de répondre à un projet de développement sur le centre commercial Plein Sud et de rectifier une erreur matérielle dans la rédaction de l'article 7 du règlement. Par délibération du 20 septembre 2017, nous avons défini les modalités d'organisation de la concertation qui s'est déroulée du 15 novembre au 15 décembre 2017.

Le dossier a été soumis, pour avis, aux personnes publiques associées du 10 octobre au 10 novembre.

Aucune observation particulière n'a été émise.

La publicité de cette concertation auprès du public a été faite par voie d'affichage sur les panneaux d'information officiels de la ville, une insertion dans le journal « l'Echo Républicain » du 27 octobre.

Un registre de concertation a été mis à disposition du public du 15 novembre au 15 décembre 2017.

Aucune remarque n'a été consignée.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir approuver la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

Vu l'ensemble de la procédure, l'absence de remarques des personnes publiques associées et du public

APPROUVE, à l'unanimité, le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ci-annexé.

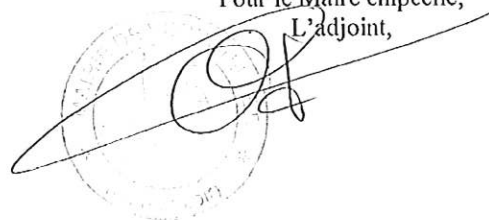
La modification sera exécutoire dès sa publication et sa transmission en Préfecture. Elle fera l'objet d'un affichage en Mairie et une mention sera publiée dans un journal local.

Ainsi délibéré,
Et ont signé les membres présents.

Acte certifié exécutoire après
transmission aux services préfectoraux
Publication ou affichage le 28.12.2017
notification le 29.12.2017



Pour extrait conforme,
Pour le Maire empêché,
L'adjoint,





VILLE DE VERNOUILLET

Esplanade du 8 mai 1945 - Maurice LEGENDRE

28500 VERNOUILLET

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Approuvée le 20 décembre 2017



SOMMAIRE

- 1 – Préambule
- 2 – Rapport de présentation de la modification
- 3 – règlement modifié

1 - Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme - document composé d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) d'orientations générales d'aménagement et de programmation (OAP), d'un règlement et ses annexes - traduit l'évolution programmée de la commune pour les dix années à venir.

Il décompose le territoire communal en plusieurs zones dans lesquelles les règles d'aménagement et de constructibilité sont détaillées.

Toute autorisation d'urbanisme est délivrée sur la base du respect de ces règles.

Le Plan Local d'Urbanisme de Vernouillet a été approuvé le 26 septembre 2012 et modifié le 1^{er} avril 2015 et le 8 février 2016, mis à jour les 15 octobre 2012, 23 mai 2013 et 30 avril 2014, 12 février 2015.

Après son approbation le Plan Local d'Urbanisme peut être réajusté pour tenir compte d'évolutions démographiques, économiques, sociales ou environnementales du territoire, enjeux auxquels les règles du PLU doivent répondre et s'adapter.

La modification simplifiée du PLU est une des procédures pouvant être mises en œuvre pour permettre aux communes de faire évoluer leur document d'urbanisme. Elle peut être utilisée pour modifier son règlement sans réduire les possibilités de construction.

La commune de Vernouillet souhaite apporter deux modifications à son document d'urbanisme pour répondre à 2 objectifs :

- **Suppression du coefficient d'espaces verts dans la zone UB pour les commerces afin de favoriser le développement économique**
- **Rectifier une erreur matérielle dans la rédaction de l'article UBd 7 qui ne devait être applicable qu'à l'emprise du lotissement « Marceau »**

Pour répondre à cet objectif la procédure de modification simplifiée prévue à l'article L 123-13-3 du Code de l'Urbanisme doit être mise en œuvre.

2 - RAPPORT DE PRESENTATION

1 - Modification de l'article UB 13 (espaces verts et plantations)

La zone UB correspond majoritairement aux quartiers d'habitat collectif et individuel dans lesquels nous avons mis en place un coefficient d'espaces vert de 35%, pour limiter l'artificialisation des zones pavillonnaires.

Cependant dans cette zone se trouvent également des commerces et notamment une partie de la zone commerciale Plein Sud dont la requalification est en cours. Afin de favoriser l'activité économique nécessaire à la dynamique de la commune, nous proposons de supprimer ce coefficient de 35 % d'espaces verts pour les commerces.

Version actuelle :

« Dans les zones UBa, UBb, UBd, Ube et UBf :

.....

Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les espaces libres de toutes utilisation ou occupation du sol (construction, accès, terrasses, piscines...) doivent être traités en espaces verts sur au moins 35 % de la superficie de l'unité foncière et plantés en pleine terre à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées en pleine terre à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage ».

Version proposée :

« Dans les zones UBa, UBb, UBd, Ube et UBf :

.....

Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les espaces libres de toutes utilisation ou occupation du sol (construction, accès, terrasses, piscines...) doivent être traités en espaces verts sur au moins 35 % de la superficie de l'unité foncière et plantés en pleine terre à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre.

Cette prescription ne s'applique pas aux constructions à usage de commerce.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage, en pleine terre ».

2 – Modification de l'article UBd 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

L'article 7 régleme les implantations par rapport aux limites séparatives.

La zone UBd correspond à des secteurs de renouvellement urbain de l'entrée sud par la route de Chartres et plus au nord en limite avec la ville de Dreux. Or la rédaction actuelle ne devrait s'appliquer qu'à un seul de ces secteurs, correspondant au périmètre du lotissement sis Route de Chartres sur l'ancienne friche « COMASEC », afin d'y garantir la conception architecturale.

Version actuelle :

« Dans la zone UBb, UBc et UBf

Les constructions peuvent être implantées soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

5 mètres si la façade ou le pignon comporte des baies

3 mètres dans le cas contraire.

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale des implantations différentes pourront être admises.

Dans la zone UBd

Les constructions peuvent être implantées soit sur la limite séparative de l'entrée charretière, soit sur en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

5 mètres si la façade ou le pignon comporte des baies

3 mètres dans le cas contraire.

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale des implantations différentes pourront être admises.

Nous proposons la rédaction suivante :

« Dans la zone UBb, UBc, UBd (hors secteur lotissement Comasec) et UBf »

Modification simplifiée du PLU – 20 décembre 2017

Les constructions peuvent être implantées soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

5 mètres si la façade ou le pignon comporte des baies

3 mètres dans le cas contraire.

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale des implantations différentes pourront être admises.

Dans la zone Ubd correspondant au lotissement Marceau

Les constructions peuvent être implantées soit sur la limite séparative de l'entrée charretière, soit sur en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

5 mètres si la façade ou le pignon comporte des baies

3 mètres dans le cas contraire.

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale des implantations différentes pourront être admises.

VILLE DE VERNOUILLET

**REGISTRE DE CONCERTATION
DU PUBLIC**

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

OUVERT du mercredi 15 novembre au vendredi 15 décembre 2017

Mercrèdi 15 novembre 2017

Jeudi 16 novembre 2017

Vendredi 17 novembre 2017

Lundi 20 novembre 2017

Mardi 21 novembre 2017

Mercrèdi 22 novembre 2017

Jeudi 23 novembre 2017

Vendredi 24 novembre 2017

Samedi 25 novembre 2017

Lundi 27 novembre 2017

Mardi 28 novembre 2017

Mercrèdi 29 novembre 2017

Jeudi 30 novembre 2017

Vendredi 1^{er} décembre 2017

Samedi 2 décembre 2017

Lundi 4 décembre 2017

Mardi 5 décembre 2017

Mercrèdi 6 décembre 2017

Jeudi 7 décembre 2017

Vendredi 8 Décembre

Samedi 9 Décembre

Dimanche 10 Décembre

Lundi 11 Décembre

Mardi 12 Décembre

Mercredi 13 Décembre

Jeudi 14 Décembre

Vendredi 15 Décembre

COMMUNE DE VERNOUILLET
Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

AVIS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Le public est informé qu'il sera procédé à une mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Vernouillet du 15 novembre 2017 au 15 décembre 2017 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.

Les pièces du dossier et un registre d'observations seront tenus à la disposition du public en Mairie de VERNOUILLET du 15 novembre 2017 au 15 décembre 2017 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet.

A l'issue de la mise à disposition du public, les observations formulées dans le registre seront enregistrées et conservées.

Le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification simplifiée du PLU de la commune de Vernouillet. Il pourra, au vu des conclusions de la mise à disposition du public, décider s'il y a lieu d'apporter des corrections ou compléments au projet de modification simplifiée du PLU en vue de cette approbation.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès du service urbanisme de la mairie de Vernouillet.



● Agence Régionale de Santé
Centre-Val de Loire

Délégation départementale d'Eure-et-Loir

Pôle santé publique et environnementale
Unité eaux potable et de loisirs

Affaire suivie par : Mathieu LEFEBVRE
Courriel : mathieu.lefebvre@ars.sante.fr

Téléphone : 02 38 77 33 68
Télécopie : 02 37 36 29 93

Reçu en Mairie de Vernouillet

N° enreg : 130553

Le 24 OCT. 2017

Service pour suite à donner :
Service(s) pour information :

Chartres, le 23 OCT. 2017

Monsieur le Maire
HÔTEL DE VILLE : Esplanade du 8 mai 1945
BP 20113
28509 VERNOUILLET

Objet : Notification du projet de la modification simplifiée du PLU de la Vernouillet (28500)

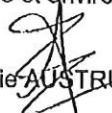
Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Vernouillet, vous avez sollicité l'avis de mes services.

Ce projet n'appelle pas d'observation de ma part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

P/la directrice générale,
P/le délégué départemental,
La responsable du pôle santé
publique et environnementale,


Elodie AUSTRUY

Reçu en Mairie de Vernouillet

N° enreg : 130554

Le 24 OCT. 2017

Service pour suite à donner :

Service(s) pour information :

Monsieur Daniel PRARD
Maire de Vernouillet
Hôtel de Ville
Esplanade du 8 mai 1945
BP 20113
28509 VERNOUILLET

Orléans, le 20 OCT. 2017

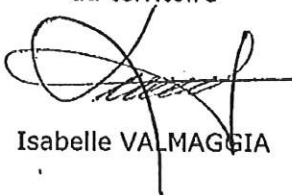
Monsieur le Maire,

Vous avez adressé au Conseil régional pour avis, en application des textes en vigueur, le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Malgré tout l'intérêt de la réalisation des documents d'urbanisme, je vous informe que nous n'avons pas d'observation particulière à apporter à votre projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil régional
et par délégation,
la Directrice adjointe de l'aménagement
du territoire



Isabelle VALMAGGIA

