Sainte Gemme - Moronval

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5. Annexes

## 5.7. Autres annexes informatives

**Arrêté le : 24 mai 2024**

**Enquête publique : du 23 septembre 2024 au 23 octobre 2024**

**Approuvé le : 23 mai 2025**

Mairie de Ste Gemme-Moronval
2 route du Vallon
28500 Sainte Gemme-Moronval
Tel: 02 37 43 72 15
mairie@sainte-gemme-moronval.fr
Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr

Envoyé en préfecture le 03/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 028-212803324-20250523-023DEL025-DE

№023/025

Commune de Sainte-Gemme-Moronval - 28500

# EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Du 23 mai 2025**

Nombre
de Conseillers en exercice : 15
de présents : 12
de votants : 13

L'an deux mil vingt-cinq, le 23 mai
Le conseil municipal de Sainte-Gemme-Moronval était réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Madame Françoise BORGET, Maire

Etaient présents :
Mesdames BORGET - BUDET - DUCERF - FOURÉ - MACHKOVSKY - MOROY
Messieurs BEAUJOUAN - FAUVEAU - FAVREAU - FOUGEROL - LENAERTS MONDON

Les conseillers ci-après avaient délégué leur mandat respectivement à :
Madame WYZLIC a donné pouvoir à Madame BUDET

Absences : Madame REDON et Monsieur JACQUIN

**Objet :**
**Institution à permis de démolir et déclaration préalable pour l'édification d'une clôture et ravalement d'une façade**

Le maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affichée à la porte de la mairie le 30 mai 2025

Et que la convocation du conseil avait été faite le 16 mai 2025

Un scrutin a eu lieu, Monsieur LENAERTS a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire.

MAIRIE DE SAINTE-GEMME-MORONVAL (E. et L.)

Madame le maire informe le conseil municipal que vu la délibération n°016/025 en date du 23 mai 2025 portant approbation du PLU révisé, il est nécessaire de délibérer à nouveau sur l'institution du permis de démolir et déclaration préalable pour l'édification d'une clôture et ravalement d'une façade.

La réforme des autorisations d'urbanisme introduite par l'ordonnance 2005-1527 du 08 décembre 2005 a fait l'objet du décret d'application n°2007-18 du 05 janvier 2007. Elle a modifié le champ d'application du permis de démolir et celui des déclarations préalables relatives à l'édification des clôtures et ravalement de façade en dehors du périmètre ABF.

Ces déclarations sont déjà obligatoires sur le périmètre soumis aux ABF.

L'article R.421-27 permet de soumettre à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune dans laquelle le conseil municipal a décidé d'instituer le permis. Il est nécessaire d'instituer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal dans un souci de protection des constructions pouvant présenter un intérêt architectural, esthétique, historique et environnemental pour la commune.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE

04 JUIN 2025

DOCUMENT CERTIFIE CONFORME
Po/Le Maire

№ 023/025

Envoyé en préfecture le 03/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 028-212803324-20250523-023DEL025-DE

L'article R. 421-12 du code de l'urbanisme soumet à déclaration préalable l'édification d'une clôture, le ravalement d'une façade située dans une commune dans laquelle le conseil municipal a décidé de les soumettre à déclaration.

La soumission de l'installation d'une clôture et de ravalement de façade à déclaration préalable, permet de s'assurer de la conformité du projet aux règles d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne sa nature, son aspect, sa volumétrie et son implantation.

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité décide :**

ARTICLE 1 : De soumettre à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal.

ARTICLE 2 : De soumettre à déclaration préalable, en application de l'article R.421-21 du code de l'urbanisme, l'édification d'une clôture et le ravalement d'une façade en dehors du périmètre ABF.

ARTICLE 3 : La présente délibération sera publiée sur le site internet de la Commune et sera annexée au dossier du PLU.

ARTICLE 4 : De communiquer la présente délibération à Monsieur le Sous-Préfet de Dreux pour visa, à la Trésorerie de Dreux Agglomération et à l'agglomération du Pays de Dreux.

**Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits**
**Pour extrait certifié conforme.**
**Le maire,**

MAIRIE DE SAINTE-GEMME-MORONVAL (E. et L.)

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE

04 JUIN 2025

DOCUMENT CERTIFIE CONFORME
Po/Le Maire

Envoyé en préfecture le 03/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 028-212803324-20250523-018DEL025-DE

№ 018/025

Commune de Sainte-Gemme-Moronval - 28500

# EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Du 23 mai 2025**

Nombre
de Conseillers en exercice : 15
de présents : 12
de votants : 13

L'an deux mil vingt-cinq, le 23 mai
Le conseil municipal de Sainte-Gemme-Moronval était réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Madame Françoise BORGET, Maire

Etaient présents :
Mesdames BORGET - BUDET - DUCERF - FOURÉ - MACHKOVSKY - MOROY
Messieurs BEAUJOUAN - FAUVEAU - FAVREAU - FOUGEROL - LENAERTS MONDON

Les conseillers ci-après avaient délégué leur mandat respectivement à :
Madame WYZLIC a donné pouvoir à Madame BUDET
Absences : Madame REDON et Monsieur JACQUIN

Un scrutin a eu lieu, Monsieur LENAERTS a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire.

**Objet :**
**Droit de Préemption commercial**

Le maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affichée à la porte de la mairie le 30 mai 2025

Et que la convocation du conseil avait été faite le 16 mai 2025

MAIRIE DE SAINTE-GEMME-MORONVAL (E. et L.)

Madame le maire informe le conseil municipal qu'il est indispensable de sauvegarder le commerce de proximité et de préserver la diversité de l'activité commerciale et les intérêts de la commune.

Vu la délibération n°016/025 en date du 23 mai 2025 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé ;

Vu le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de du périmètre retenu et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale ;

Vu les avis réputés favorables de la chambre de commerce et d'industrie territoriale et à la chambre des métiers et de l'artisanat ;

Considérant que les articles R 214-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont relatifs au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

Concernant la délimitation du périmètre, les dispositions en vigueur précisent que lorsqu'une commune envisage d'instituer le droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, le maire soumet pour avis le projet de délibération du conseil municipal, à la chambre de commerce et d'industrie territoriale et à la chambre des métiers et de l'artisanat dans le ressort desquelles se trouve la commune.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE

04 JUIN 2025

DOCUMENT CERTIFIE CONFORME
Po/Le Maire

Envoyé en préfecture le 03/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 028-212803324-20250523-018DEL025-DE

№ 018/025

En l'absence d'observation de la chambre de commerce et de d'industrie territoriale et de la chambre des métiers et de l'artisanat dans les deux mois de leur saisine, l'avis de l'organisme consulaire sera réputé favorable.

La délibération du conseil municipal fait l'objet de mesures de publicité et d'information.

Concernant l'exercice de droit de préemption : il est prévu qu'il peut s'exercer sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux lorsqu'ils sont aliénés à titre onéreux, à l'exception de ceux qui sont compris dans la cession d'une ou plusieurs activités prévues à l'article L 626-1 du code du commerce ou dans le plan de cession arrêté en application de l'article L 631-22 ou des articles L 642-1 à L 642-17 du code de commerce

CONSIDERANT que la commune a procédé à la révision de son Plan Local d'Urbanisme ; qu'il y a donc lieu de délibérer sur l'instauration d'un droit de préemption commercial sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux du PLU révisé.

Après avoir entendu l'exposé de madame le Maire.

Après en avoir débattu et délibéré, le conseil municipal à l'unanimité décide,

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité autorise madame le maire :**

**ARTICLE 1** : A instaurer le droit de préemption commercial sur un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.
Le périmètre concerne l'ensemble de la commune. Chaque cession sera subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune.

Cette déclaration précisera le prix et les conditions de cession.

Le droit de préemption sera exercé selon les modalités prévues par les articles L 213-4 à L 213-7.

Le silence de la commune pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration vaudra renonciation à l'exercice du droit de préemption.

**ARTICLE 2** : En application des dispositions combinées des articles R.214-2 et R.211-2 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie durant une période continue d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département. La présente délibération entrera en vigueur à compter de l'exécution de ces mesures de publicité.

**ARTICLE 3 :** La présente délibération sera annexée au dossier du PLU.

**ARTICLE 4 :** En application des dispositions de l'article L.213-13 du code de l'urbanisme, un registre sur lequel sera retranscrit toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'utilisation effective de ces biens sera ouvert en mairie et mis à disposition du public.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE

04 JUIN 2025

DOCUMENT CERTIFIE CONFORME
Po/Le Maire

№ 018/025

Envoyé en préfecture le 03/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 028-212803324-20250523-018DEL025-DE

**ARTICLE 6 :** La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans un délai de deux mois suivant sa publication, devant le Tribunal administratif d'Orléans - 28 rue de la Bretonnerie - 45057 Orléans Cedex 1.

**ARTICLE 7** : De communiquer la présente délibération à Monsieur le Sous-Préfet de Dreux pour visa, à la Trésorerie de Dreux Agglomération, à la Chambre du Commerce et de l'Industrie, à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, et à l'agglomération du Pays de Dreux.

**Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits**
**Pour extrait certifié conforme.**
**Le maire,**

MAIRIE DE SAINTE-GEMME-MORONVAL (E. et L.)

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE

04 JUIN 2025

DOCUMENT CERTIFIE CONFORME
Pour Le Maire

№ 017/025

Envoyé en préfecture le 03/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 028-212803324-20250523-017DEL025-DE

Commune de Sainte-Gemme-Moronval - 28500

# EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Du 23 mai 2025**

Nombre
de Conseillers en exercice : 15
de présents : 12
de votants : 13

L'an deux mil vingt-cinq, le 23 mai
Le conseil municipal de Sainte-Gemme-Moronval était réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Madame Françoise BORGET, Maire

Etaient présents :
Mesdames BORGET - BUDET - DUCERF - FOURÉ - MACHKOVSKY - MOROY
Messieurs BEAUJOUAN - FAUVEAU - FAVREAU - FOUGEROL - LENAERTS MONDON

Les conseillers ci-après avaient délégué leur mandat respectivement à :
Madame WYZLIC a donné pouvoir à Madame BUDET

Absences : Madame REDON et Monsieur JACQUIN

Un scrutin a eu lieu, Monsieur LENAERTS a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire.

**Objet :**
**Droit de Préemption Urbain simple**

Le maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affichée à la porte de la mairie le 30 mai 2025

Et que la convocation du conseil avait été faite le 16 mai 2025

MAIRIE DE SAINTE-GEMME-MORONVAL (E. et L.)

Madame le maire informe le conseil municipal :

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1 et R. 211-1 et suivants ;

Vu la délibération n°016/025 en date du 23 mai 2025 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé ;

CONSIDERANT que l'article L.211-1 du code de l'urbanisme prévoit qu'une commune dotée d'un plan local d'urbanisme peut instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, sur tout ou partie des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse délimités conformément aux articles L. 5112-1 et L. 5112-2 du code général de la propriété des personnes publiques, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE
04 JUIN 2025
DOCUMENT CERTIFIE CONFORME
Pour Le Maire

№017/025

Envoyé en préfecture le 03/06/2025
Reçu en préfecture le 03/06/2025
Publié le
ID : 028-212803324-20250523-017DEL025-DE

CONSIDERANT que l'article L.210-1 du code de l'urbanisme précise que les droits de préemption sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

CONSIDERANT que la commune a procédé à la révision de son Plan Local d'Urbanisme ; qu'il y a donc lieu de délibérer sur l'instauration d'un droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) du PLU révisé.

Après avoir entendu l'exposé de madame le Maire.

Après en avoir débattu et délibéré, le conseil municipal à l'unanimité décide,

**ARTICLE 1 :** D'INSTAURER le droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme communal ;
**ARTICLE 2** : En application des dispositions de l'article R.211-2 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie durant une période continue d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département. La présente délibération entrera en vigueur à compter de l'exécution de ces mesures de publicité.
**ARTICLE 3 :** La présente délibération sera annexée au dossier du PLU.
**ARTICLE 4 :** En application des dispositions de l'article L.213-13 du code de l'urbanisme, un registre sur lequel sera retranscrit toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'utilisation effective de ces biens sera ouvert en mairie et mis à disposition du public.
**ARTICLE 5 :** En application des dispositions de l'article R.211-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera adressée sans délai au directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, à la Chambre départementale des notaires, au Barreau constitué près le Tribunal Judiciaire de Chartres et au greffe du Tribunal Judiciaire de Chartres. Cette copie est accompagnée d'un plan précisant le champ d'application du droit de préemption urbain.
**ARTICLE 6 :** La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans un délai de deux mois suivant sa publication, devant le Tribunal administratif d'Orléans - 28 rue de la Bretonnerie - 45057 Orléans Cedex 1.
**ARTICLE 7** : De communiquer la présente délibération à Monsieur le Sous-Préfet de Dreux pour visa, à la Trésorerie de Dreux Agglomération et à l'agglomération du Pays de Dreux.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE

04 JUIN 2025

DOCUMENT CERTIFIE CONFORME
Po/Le Maire

**Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits**
**Pour extrait certifié conforme.**
**Le maire,**

MAIRIE DE SAINTE-GEMME-MORONVAL (E. et L.)