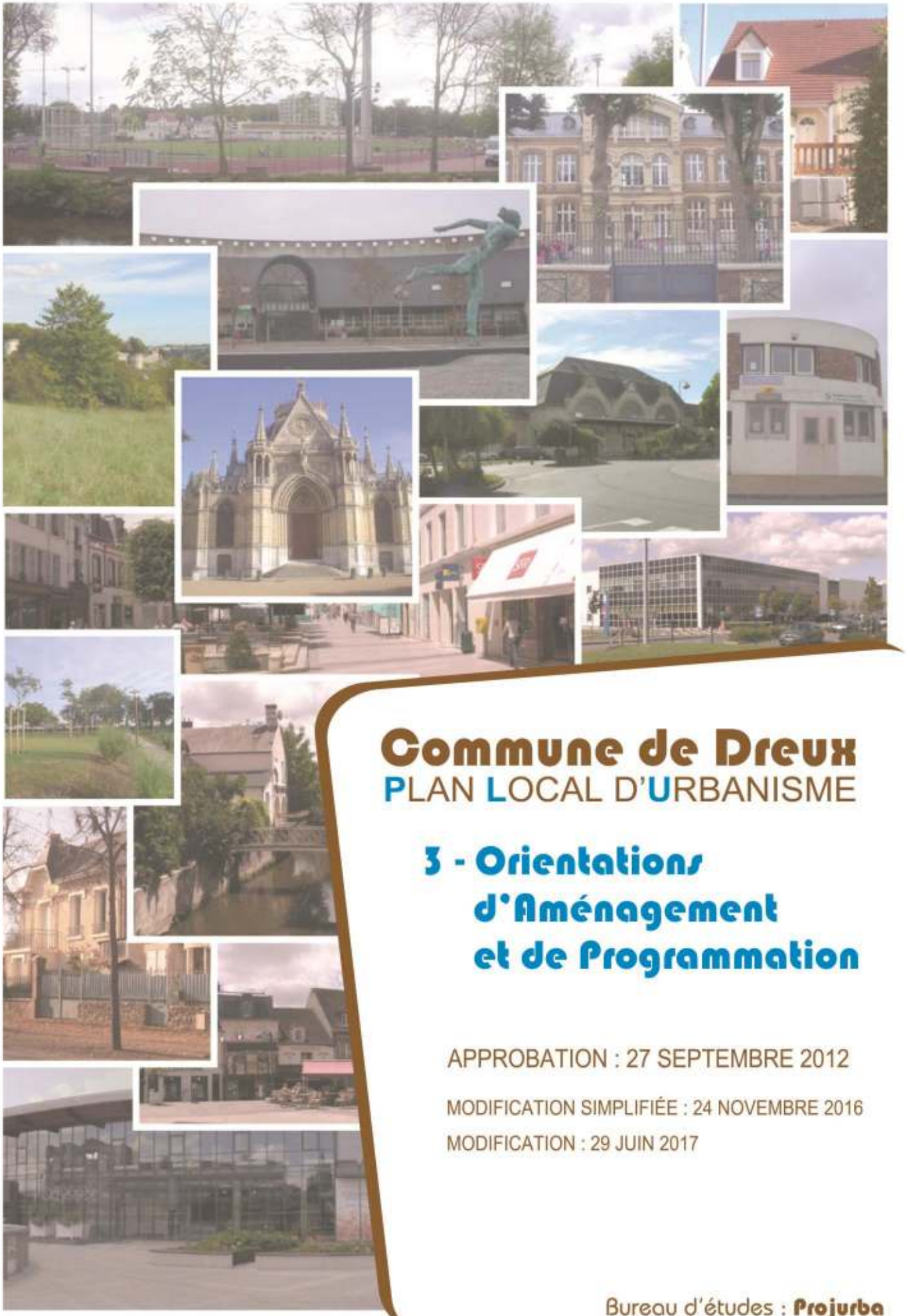


Commune de Dreux
PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

APPROBATION : 27 SEPTEMBRE 2012

MODIFICATION SIMPLIFIÉE : 24 NOVEMBRE 2016

MODIFICATION : 29 JUIN 2017

Bureau d'études : **Projurba**

SOMMAIRE

A.1 L'objet et la portee des « orientations d'amenagement par secteur » 5
A.1.1 L'objet des orientations d'aménagement par secteur 5
A.1.2 La portée des orientations d'aménagement par secteur 5
A.1.3 L'articulation des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLU 5
A.1.4 Les secteurs concernés à Dreux 6

A.2 Le secteur des Fenots 8
A.2.1 Le contexte 8
A.2.2 Les orientations d'aménagement.... 9
A.2.3 La préoccupation paysagère.... 9

A.3 Le secteur « des Bâtes »....11
A.3.1 Le contexte 11
A.3.2 Les orientations d'aménagement.... 12

A.4 Le secteur de la Friche Moronval 14
A.4.1 Le contexte 14
A.4.2 Les orientations d'aménagement.... 15

A.5 Le secteur de la place Mésirard 17
A.5.1 Le contexte 17
A.5.2 Les orientations d'aménagement.... 18

A.6 Le secteur Barthou Macé 19
A.6.1 Le contexte 19
A.6.2 Les orientations d'aménagement.... 20

A.7 La zone industrielle des Livraindières – secteur Est 21
A.7.1 Le contexte 21
A.7.2 Les orientations d'aménagement.... 22

A.8 Le secteur des Chatelets 24
A.8.1 Le contexte 24
A.8.2 Les orientations d'aménagement.... 25

A.9 Le secteur de la Poche des Vignes....26
A.9.1 Le contexte 26
A.9.2 Les orientations d'aménagement.... 27

A.10 Le secteur du Boulevard Delescluze 28
A.10.1 Le contexte.... 28
A.10.2 Les orientations d'aménagement 29

A.11 Le secteur du Général Sarrail....30
A.11.1 Le contexte.... 30
A.11.2 Les orientations d'aménagement 31

A.12 Le secteur Hoche 32
A.12.1 Le contexte.... 32
A.12.2 Les orientations d'aménagement 33

A.13 Le secteur de Rieuville 34
A.13.1 Le contexte.... 34
A.13.2 Les orientations d'aménagement 35

A.14 Le secteur de Flonville 37
A.14.1 Le contexte 37
A.14.2 Les orientations d'aménagement 38
A.15 Le secteur des Buissons 40
A.15.1 Le contexte 40
A.15.2 Les orientations d'aménagement 41
A.16 Le secteur de la Grande Mare 45
A.16.1 Le contexte 45
A.16.2 Les orientations d'aménagement 46

A.1 L'OBJET ET LA PORTEE DES « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR »

A.1.1 L'objet des orientations d'aménagement par secteur

Les «orientations d'aménagement par secteur» constituent une pièce du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi que le prévoit le code de l'urbanisme, modifié par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, le PLU « *comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* ». (Article L.123-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010).

Ces orientations peuvent « *prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

A.1.2 La portée des orientations d'aménagement par secteur

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement.

« *Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques* ». (Article L.123-5 du code de l'urbanisme).

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

A.1.3 L'articulation des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLU

A.1.3.1 Articulation avec le PADD

Ces orientations d'aménagement sont établies dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville.

A.1.3.2 Articulation avec la règle d'urbanisme

Les orientations d'aménagement sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

A.1.4 Les secteurs concernés à Dreux

Dreux, comme de nombreuses villes de la région parisienne ou à moins d'une heure de Paris, connaît un manque de logements pour répondre aux besoins des habitants qui souhaitent s'y installer ou réaliser leur parcours résidentiel sur la commune où ils sont déjà résidents. Il s'agit également de prévoir des espaces nouveaux pour accueillir des entreprises et permettre de créer des emplois nouveaux si nécessaire alors que la population drouaise souffre d'un niveau de chômage beaucoup trop important.

Afin de mettre en œuvre ces objectifs de construction, le PLU encadre les développements bâtis de manière progressive et maîtrisée dans le temps.

Dans ce but, des zones d'extension urbaine ont été définies, permettant de répondre aux besoins à moyen et long termes. En outre, des espaces de renouvellement urbain ont été identifiés et délimités au sein des espaces déjà urbanisés, des espaces de friches industrielles ou/et des espaces densifiables.

Les orientations d'aménagement par secteur visent à définir les conditions de leur urbanisation, de façon à maintenir les équilibres et à garantir leur intégration urbaine, paysagère et environnementale.

Des orientations d'aménagement par secteur ont été retenues sur quatorze espaces d'enjeux de la commune :

1. Des espaces de projet en renouvellement urbain :

- Le secteur des Fenots
- Le secteur des Bâtes
- La friche Moronval
- La place Mésirard
- Le secteur Barthou Macé

2. Des espaces à vocation économique :

- La zone industrielle des Livraindières – secteur Est
- La zone d'activité des Châtelets

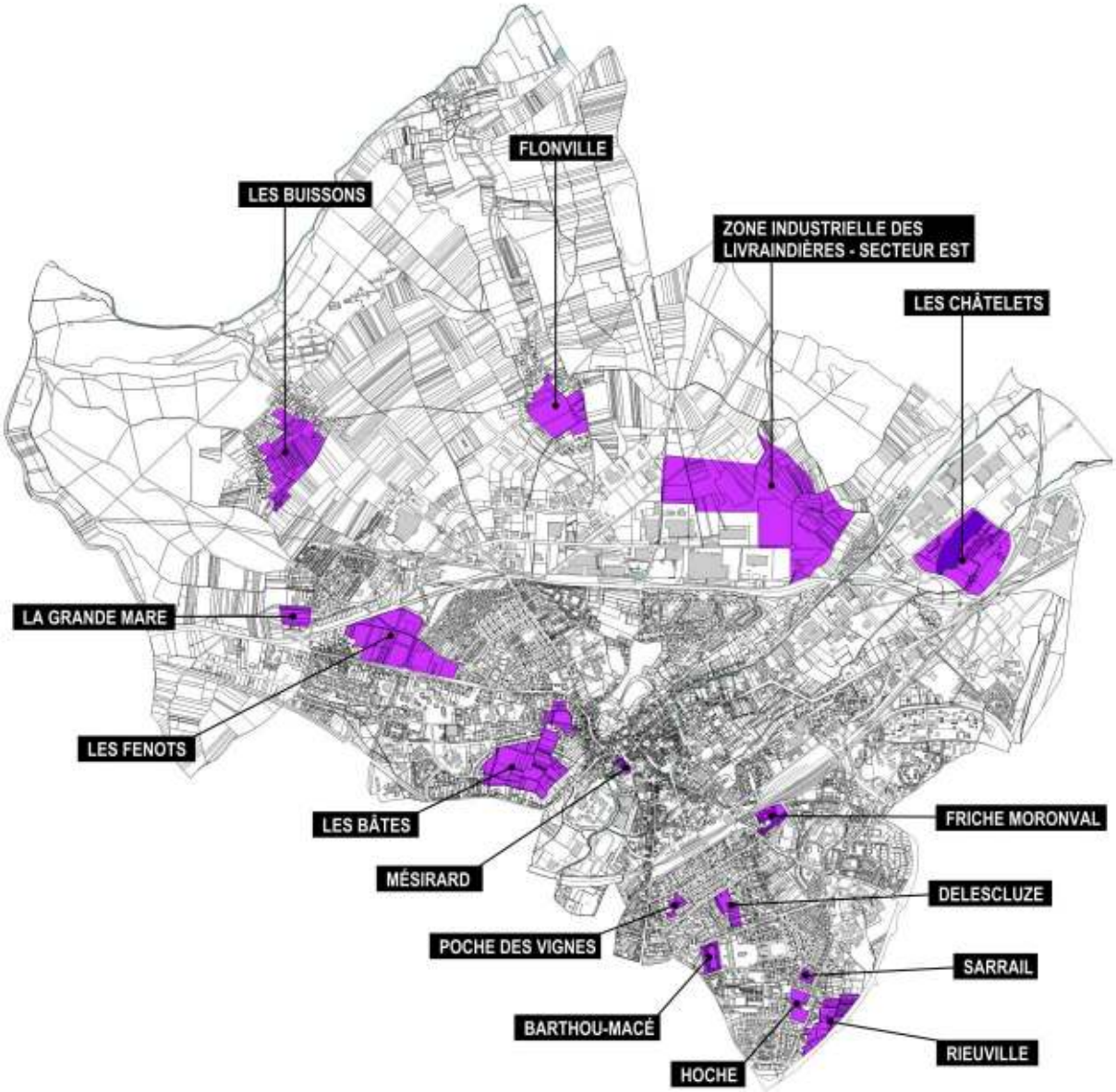
3. Des espaces de confortation de poches urbaines :

- Le secteur de la Poche des Vignes
- Le secteur du Boulevard Delescluze
- Le secteur du Général Sarrail
- Le secteur Hoche
- Le secteur Rieuville

4. Des espaces d'extension des hameaux :

- Le secteur des Buissons
- Le secteur de Flonville
- Le secteur de la Grande Mare

Les secteurs d'orientations d'aménagement : carte de localisation



A.2 LE SECTEUR DES FENOTS

A.2.1 Le contexte

Le secteur des Fenots correspond à un site de 19 hectares environ en périphérie nord-ouest de la ville où une opération de renouvellement a été initiée par la ville pour requalifier et valoriser une friche industrielle.

Ce projet d'aménagement a fait l'objet de la création d'une ZAC dite « ZAC des Fenots » suivie de la mise en compatibilité du document d'urbanisme, le POS, en mai 2011.

Le site de l'opération est bordé au nord par la RN12 et traversé dans sa partie est par l'avenue des Bâtes (D828).

Environnée de quartiers à dominante pavillonnaire, tant du côté sud qu'à l'est, cette ancienne enclave industrielle, aujourd'hui en grande partie désaffectée, n'a plus de vocation à rester dans cette vocation.

A.2.2 Les orientations d'aménagement

A.2.2.1 Le programme

Le projet consiste à accueillir un programme mixte d'habitat et d'activités économiques :

- le programme de logements comprendra une part de logements locatifs sociaux ;
- les commerces seront constitués de grandes unités à proximité de l'avenue de Bâtes.

A.2.2.2 L'organisation viaire

Les différents secteurs qui composent le projet global d'aménagement seront desservis à partir de l'avenue des Fenots qui longe l'opération au sud.

La rocade, avenue des Bâtes qui traverse le site du nord au sud servira d'effet vitrine pour l'opération sans toutefois servir de desserte pour les quartiers nouveaux.

Des voies nouvelles permettant d'irriguer l'ensemble de l'opération seront réalisées à partir de l'avenue des Fenots.

Au nord du site, le passage en souterrain existant sous la RN12 sera maintenu et permettra de rejoindre le secteur des Fenots aux quartiers nord de la route.

De la même façon, la passerelle piétonne qui franchit l'avenue des Bâtes sera maintenue et prolongée à l'intérieur de l'opération par des cheminements piétons de traverse.

A.2.2.3 L'organisation spatiale

Le projet est destiné à accueillir une diversité des fonctions et des formes urbaines :

- Le secteur destiné à l'implantation de grandes unités commerciales est localisé de part et d'autre pour profiter de l'effet vitrine à la vue de la rocade. Il s'étend sur 3,5 hectares environ.
- Les secteurs d'habitat sont localisés à l'ouest et à l'est avec une déclinaison des formes urbaines correspondant à des typologies d'habitat différenciées :
    - Le tissu pavillonnaire sera implanté en limite de secteur de même type existant à l'est et à l'ouest de façon à assurer une continuité des formes urbaines ;
    - Un coeur de quartier sera réalisé à l'ouest du secteur commercial, entre celui-ci et le tissu pavillonnaire. Il pourra comprendre de l'habitat intermédiaire ainsi que des logements collectifs.

A.2.3 La préoccupation paysagère

Afin d'assurer la protection (visuelle et sonore) du site le long des grands axes de circulation, un espace paysager est prévu le long de la RN12 et de part et d'autre de l'Avenue des Bates qui traverse le site.

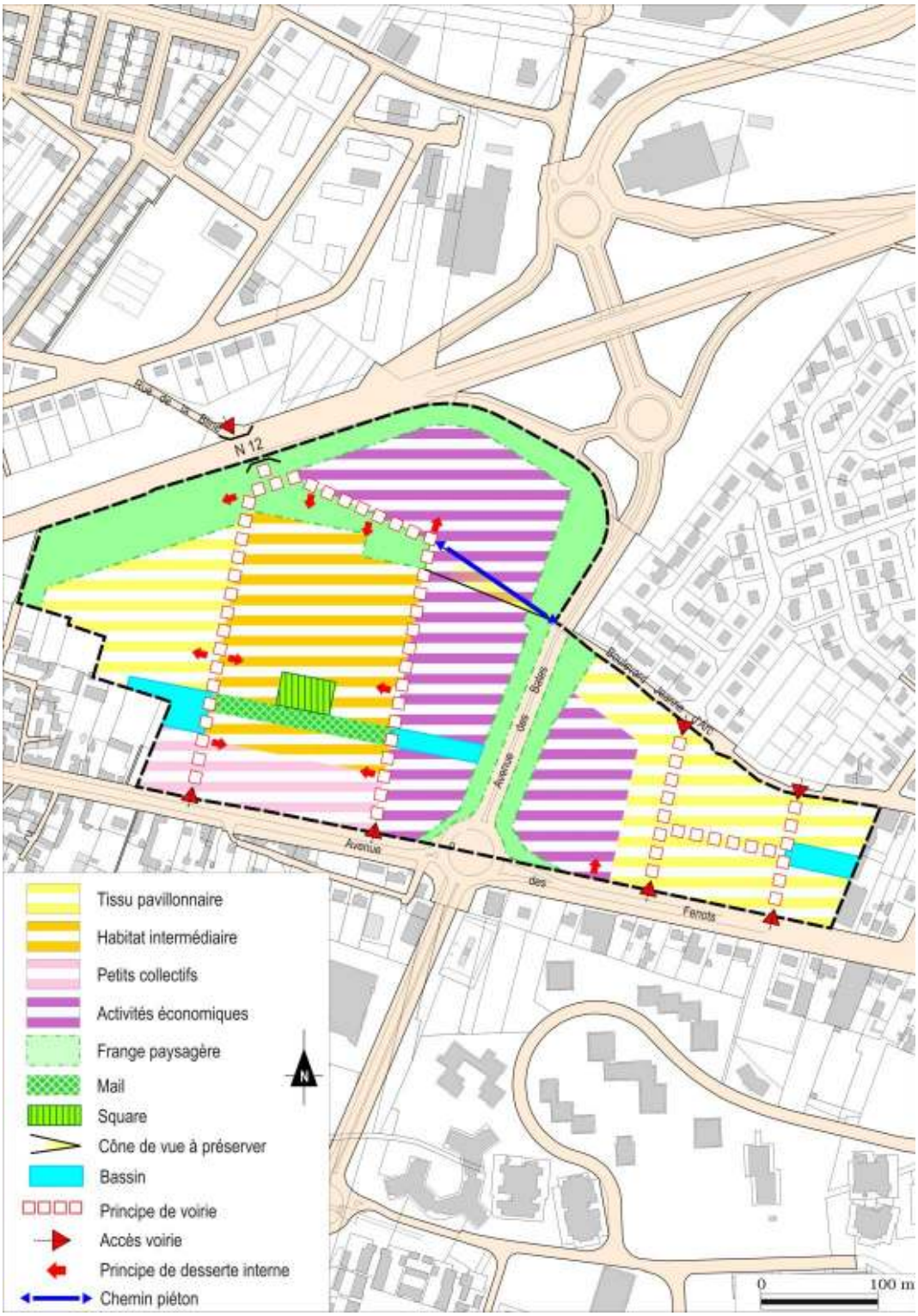
Des espaces végétalisés seront également implantés le long des sentiers piétonniers, notamment un mail planté prolongé à ses extrémités de deux bassins de récupération d'eau.

Tant au niveau de la sente piétonne au nord qui prolonge la passerelle sur l'avenue des Bâtes qu'au niveau du mail et des bassins, il conviendra de préserver des percées visuelles depuis la rocade.

Ceci s'oppose à l'implantation de bâtiments à ces endroits sans empêcher la continuité des propriétés commerciales, voire à l'implantation de parkings dès lors que ceux-ci seront réalisés dans le souci de leur bonne insertion paysagère.

En outre, un espace central à vocation multiple, tant paysagère que récréative, avec l'implantation de jeux pour enfants sera réalisé au cœur du quartier.

Schéma des orientations d'aménagement



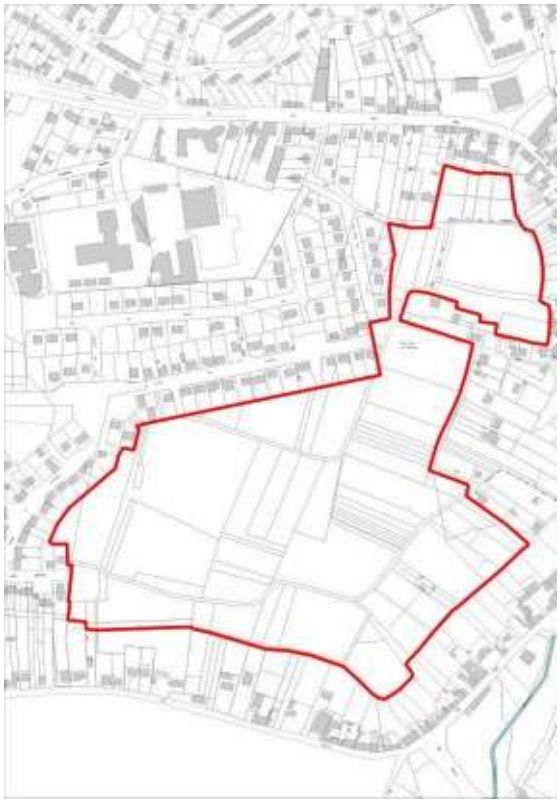
A.3 LE SECTEUR « DES BATES »

A.3.1 Le contexte

Le secteur des Bâtes occupe une place privilégiée à Dreux avec son vis-à-vis avec la motte féodale de la Chapelle Royale et la présence du parc des Bâtes.

Le projet consiste à organiser l'urbanisation du secteur de façon harmonieuse sur les différents espaces encore vierges autour du parc.

C'est ainsi un projet à vocation multiple qui tend à concilier une organisation urbaine fonctionnelle à vocation résidentielle avec la préservation et la mise en valeur du parc des Bâtes.



A.3.2 Les orientations d'aménagement

A.3.2.1 Le programme et l'organisation urbaine en 3 sites

Le site des orientations d'aménagement mesure 9 hectares environ dont une grande partie correspond au parc des Bâtes.

Les espaces à urbaniser sont destinés à l'implantation de logements diversifiés répartis en différents programmes de construction.

Compte tenu des particularités géographiques des lieux situés en hauteur et pour se greffer au mieux au tissu existant, les espaces constructibles sont répartis en trois sites, chacun s'organisant et étant desservi à partir des voies existantes sans être reliés entre eux, hormis par des chemins piétons à travers le parc.

Des promenades piétonnes devront donc être aménagées dans la zone naturelle afin de constituer un lien entre les nouveaux quartiers.

Ces chemins piétons devront également permettre de reconnecter les voies existantes, notamment la rue Henri Barbusse (au sud), l'Avenue des Flambarts (au centre) et l'Avenue du Val Gelé au nord.

A.3.2.2 Le secteur nord

Le secteur le plus au nord, dit du « Val Gelé » sera desservi de façon particulière puisqu'aucun accès direct n'est envisageable à partir de la rue du Val Gelé. Ainsi sa partie nord sera desservie par la rue Alfred Guérin et sa partie sud par une voie interne prenant son origine au sommet de la rue du Val Gelé, en amont de la rue des Bâtes.

Cet espace est très sensible paysagèrement, en covisibilité avec la Chapelle Royale. Aussi ne pourra-t-il accueillir que quelques constructions basses en RdC ou RdC+combles réparties dans des espaces à forte dominante végétale. Une quinzaine de maisons implantées sur sa partie sud et autant sur sa partie nord sont envisageables.

A.3.2.3 Le secteur centre

Le secteur « centre », situé entre le parc des Bâtes et l'avenue des Flambarts sera desservi à partir de celle-ci.

Cet espace est destiné à l'implantation d'un ensemble résidentiel à dominante d'habitat individuel plus aggloméré et un peu plus dense que le secteur nord.

A.3.2.4 Le secteur sud

Le secteur situé au sud du parc sera desservi à partir de la rue Henri Barbusse.

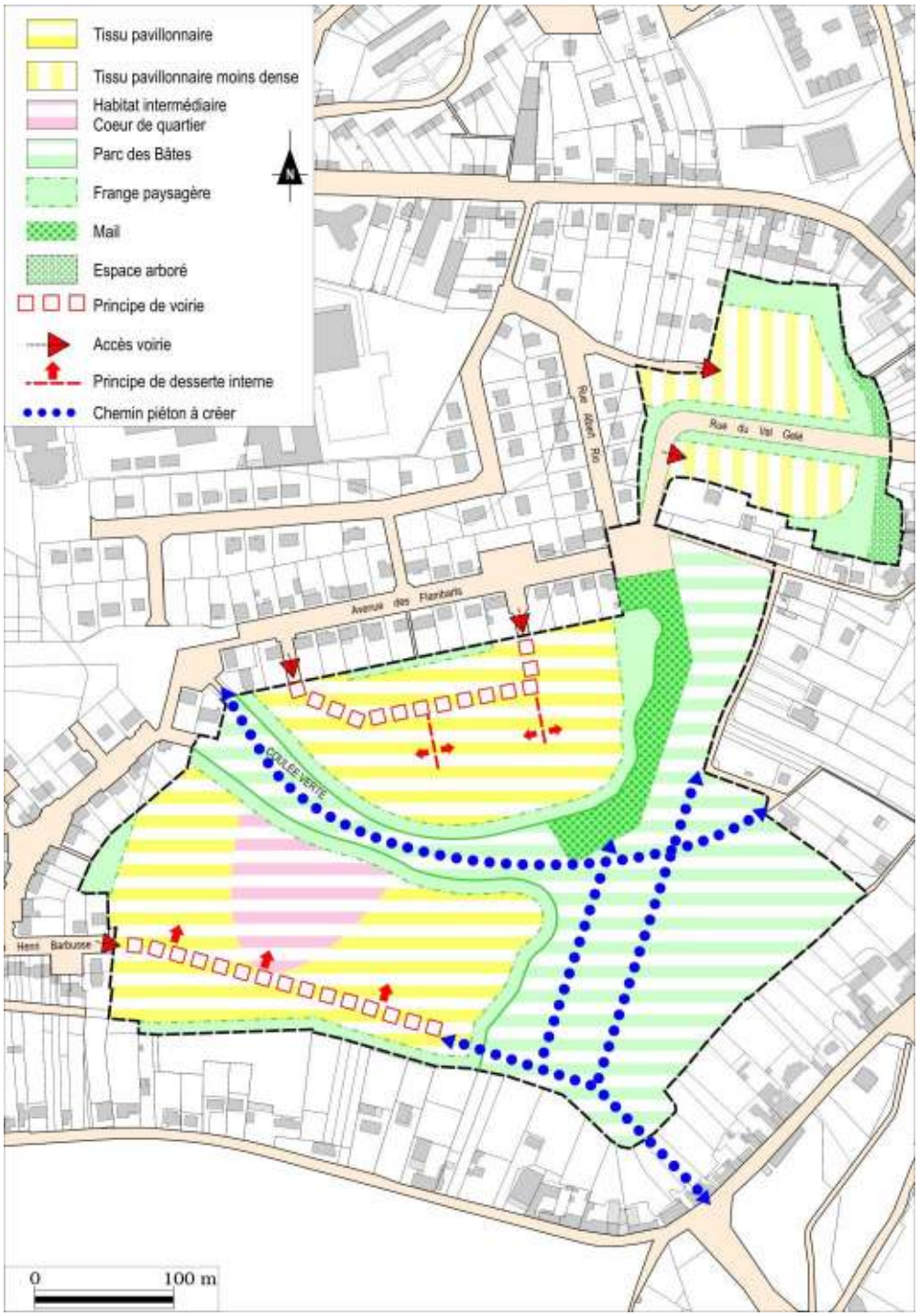
C'est le plus important des 3 secteurs en termes de superficie. Etant également à vocation résidentielle, ce secteur pourra accueillir de l'habitat diversifié avec, en particulier, la constitution d'un cœur de quartier avec des petits immeubles collectifs de typologie maximum de R+2.

A.3.2.5 La préoccupation paysagère

La zone naturelle devra être mise en valeur grâce à l'aménagement du parc accessible au public. A l'est, une zone végétale plus dense sera prévue à la lisière avec la zone naturelle préservée. Le parc devra proposer des cheminements piétons mettant en évidence les vues sur cette nature en contrebas. Les sentiers pourront être assortis d'un mail planté. Des bosquets, implantés aux extrémités des quartiers d'habitations permettront de faire l'articulation entre l'espace végétal l'espace minéral. Ils permettront également une protection visuelle des constructions.

Dans la partie nord du site, un massif de végétation sera implanté à l'est afin de constituer un masque végétal visible depuis la plate-forme de la Chapelle Royale. En outre, une frange paysagère inconstructible sera préservée en frange avec le parc ainsi qu'au sud du site en limite de la zone.

Schéma des orientations d'aménagement



A.4 LE SECTEUR DE LA FRICHE MORONVAL

A.4.1 Le contexte

Le secteur de la Friche Moronval, d'une contenance de 2,2 hectares environ, est situé juste au sud des voies ferrées, non loin de la gare de Dreux sur le périmètre de laquelle un projet de ZAC est porté par la commune dans le cadre de l'opération Coeur d'Agglomération.

La partie nord de ce secteur correspond à un ancien site industriel réoccupé par des activités qui utilisent tout ou partie des bâtiments.

La partie sud du terrain est occupée par diverses constructions de qualité diverse.

Ce site présente une topographie très marquée : il est divisé en deux avec une partie basse au niveau des voies et une partie plus haute qui le domine de quatre à cinq mètres et sur laquelle le site est occupé par un ensemble de maisons et garages en état d'abandon.

A.4.2 La modification simplifiée de 2016 et ses objectifs

Les orientations d'aménagement prévues au PLU approuvé en 2012 ont été modifiées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du 24 novembre 2016.

En 2012 au moment de la révision du PLU, il était prévu de créer un nouveau quartier résidentiel, compte tenu du caractère dégradé du secteur. Or, il s'avère qu'aujourd'hui les bâtiments de la partie nord du secteur conservent un certain dynamisme économique grâce aux activités qui y sont localisées, c'est pourquoi la modification du PLU vise à pérenniser cette vocation économique et de permettre ainsi le maintien des activités en place.

Le maintien durable d'activités est d'ailleurs en totale cohérence avec la vocation de la zone UB dans laquelle ces activités sont situées. En effet, cette zone, bien qu'à dominante d'habitat collectif, revêt un caractère mixte où des activités économiques diverses et des commerces se conjuguent avec leur environnement résidentiel.

Si cette modification a pour conséquence de réduire le nombre de logements à construire, il est à noter que depuis l'approbation du PLU, il a été décidé de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le site de l'ancien silo de la coopérative agricole, à seulement 200 mètres environ à l'ouest du secteur de la Friche Moronval. Ces constructions doivent être démolies et 60 à 70 logements sociaux construits par l'office public HLM, compensant très largement le bilan prévisionnel de construction de logements dans le quartier.

A.4.3 Les orientations d'aménagement

A.4.3.1 L'organisation du site

Prenant en compte les particularités topographiques du site ainsi que les caractéristiques de son occupation, le secteur sera organisé en deux séquences différenciées :

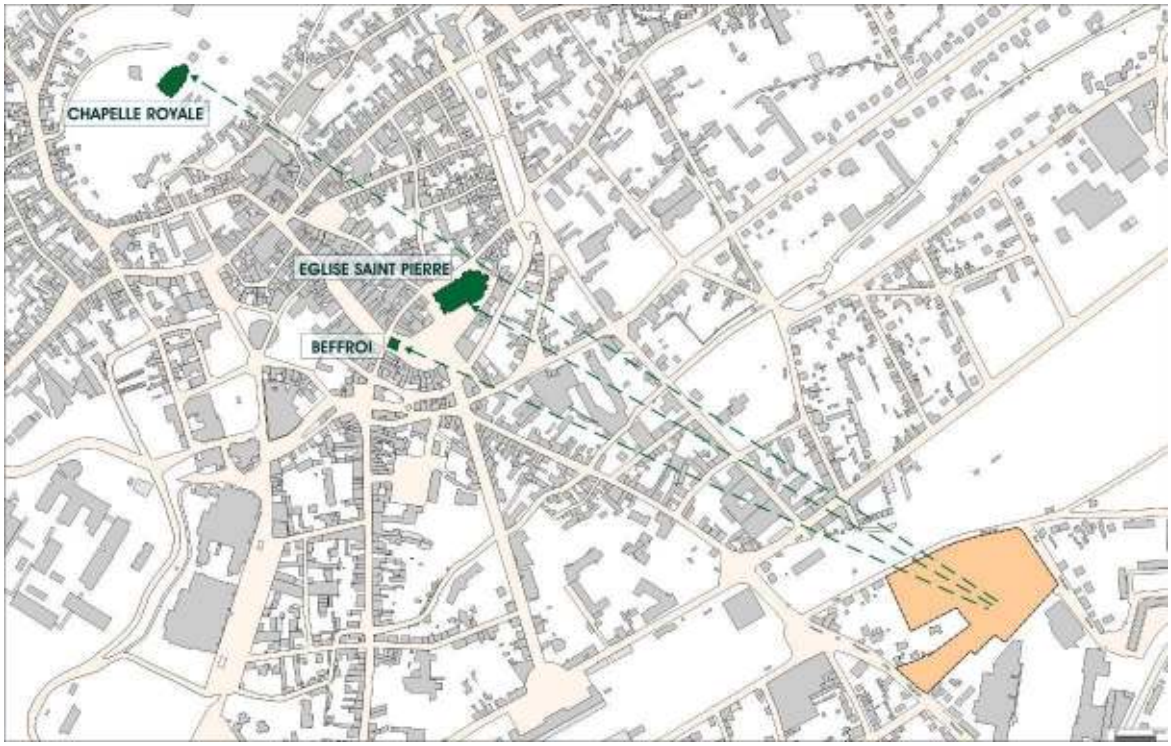
- au nord du site, c'est-à-dire à proximité des voies et dans la partie basse du terrain, le secteur gardera sa vocation d'activités économiques pouvant être desservies à partir de la rue de Moronval ;
- au sud du site, c'est-à-dire dans la partie haute du terrain, le secteur pourra accueillir un ensemble de maisons individuelles desservies à partir des rues sera desservi à partir de l'avenue Kennedy et de la rue Edouard Dupuis.

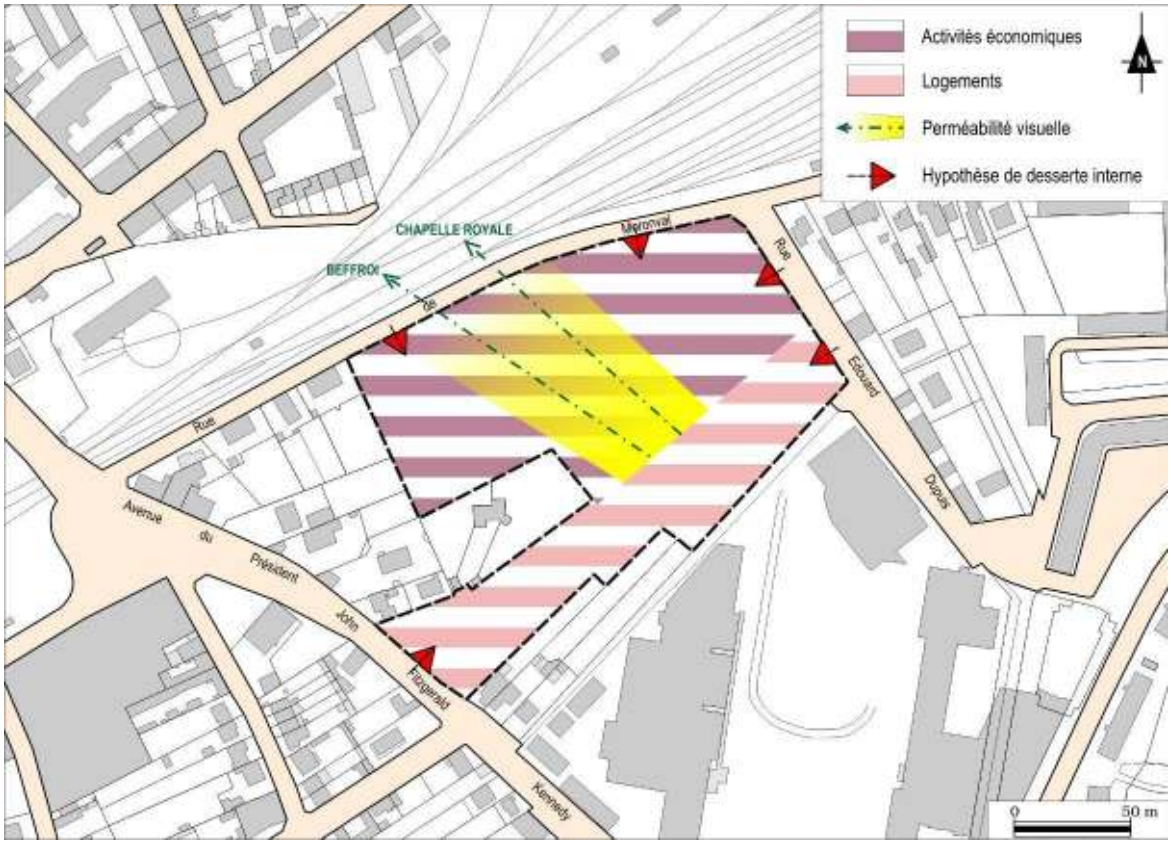
A.4.3.2 La préoccupation paysagère

Les vues lointaines vers la Chapelle Royale devront être préservées et mises en valeur.

De la sorte, par leur implantation ou/et par leur hauteur limitée à cet endroit, les constructions doivent permettre de maintenir et de mettre en valeur ce cône de vue. Cette perméabilité visuelle aura également pour avantage de permettre des chemins piétons de traverse qui pourront être réalisés dans la mesure où des parcours accessibles aux personnes à mobilité réduite, à faible pente, pourront être aménagés compte tenu de la forte déclivité du site.

Schéma des orientations d'aménagement



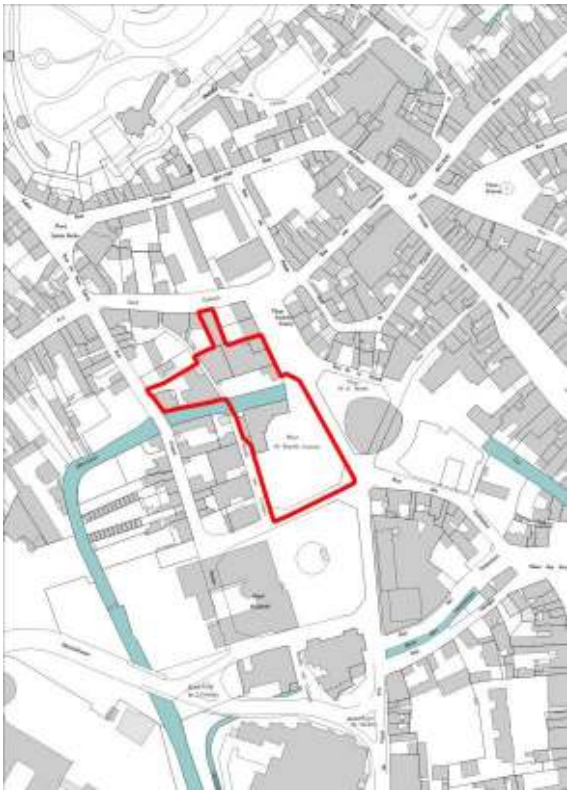


A.5 LE SECTEUR DE LA PLACE MESIRARD

A.5.1 Le contexte

La place Mésirard est un des lieux majeurs du cœur de ville de Dreux. Elle est cependant actuellement insuffisamment animée malgré la présence de la médiathèque « Odyssée », du théâtre municipal et du marché couvert et non sédentaire qui doit être déplacé. Son attractivité a été confortée récemment grâce à la réalisation du parking public de 400 places en souterrain et à l'embellissement de la place.

Cette vaste place dispose encore, avec ses abords de disponibilités foncières qui peuvent être utilisées pour contribuer au renforcement de son animation.



A.5.2 Les orientations d'aménagement

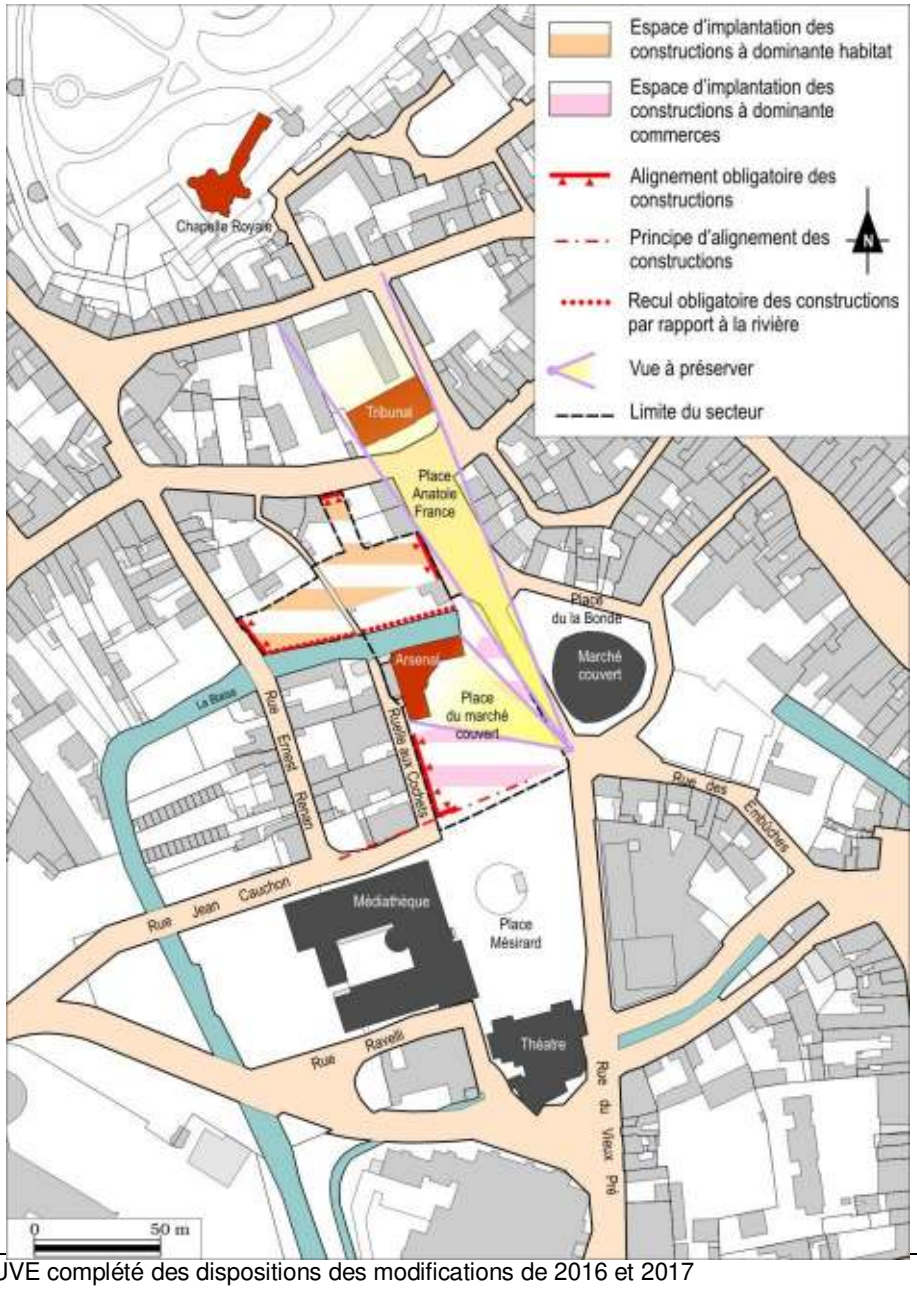
Un projet peut être envisagé sur les espaces libres de la place afin de renforcer l'équipement commercial du cœur de ville en bénéficiant de la présence du marché couvert et connecté au parcours chaland.

Les orientations d'aménagement par secteur ont pour objet d'affirmer des principes d'insertion des projets dans cet environnement à la fois stratégique par sa situation d'excellence et sensible par la présence de constructions et de vues remarquables.

Ces orientations concernent ainsi deux aspects majeurs :

- l'implantation des constructions qui pourront bénéficier de ce vaste espace libre mais qui devront cependant être ordonnées au mieux avec des alignements à respecter dans la continuité et dans la perspective des rues adjacentes ;
- la préservation des vues à la fois sur les bâtiments remarquables de la place, l'arsenal en premier lieu, et sur la perspective vers les bâtiments de l'évêché et de la chapelle royale ainsi que vers le tribunal en premier plan de cet axe.

Schéma des orientations d'aménagement



A.6 LE SECTEUR BARTHOU MACE

A.6.1 Le contexte

Le secteur de Barthou-Macé, d'une superficie légèrement supérieure à 2 hectares, correspond à un îlot délimité à l'ouest par la rue Jean Macé et à l'est par la rue Louis Barthou.

Au nord se trouve le boulevard Jules Ferry et au sud le boulevard de Juillet.

Ce secteur est actuellement occupé par un ensemble de 193 logements de l'OPH Habitat Drouais, vétustes, qui doivent faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain avec une reconstruction répartie sur plusieurs sites de la ville.

A.6.2 Les orientations d'aménagement

A.6.2.1 Le programme

L'objet de l'opération est de reconstituer un nouvel ensemble résidentiel de 70 logements diversifié et équilibré :

- par le type des logements avec quelques dizaines de logements sociaux reconstruits sur le site et un nombre sensiblement équivalent de logements en accession ;
- par la forme du bâti avec des logements collectifs et des logements individuels, eux mêmes pouvant comprendre des maisons isolées et des maisons accolées.

A.6.2.2 L'organisation viaire et urbaine

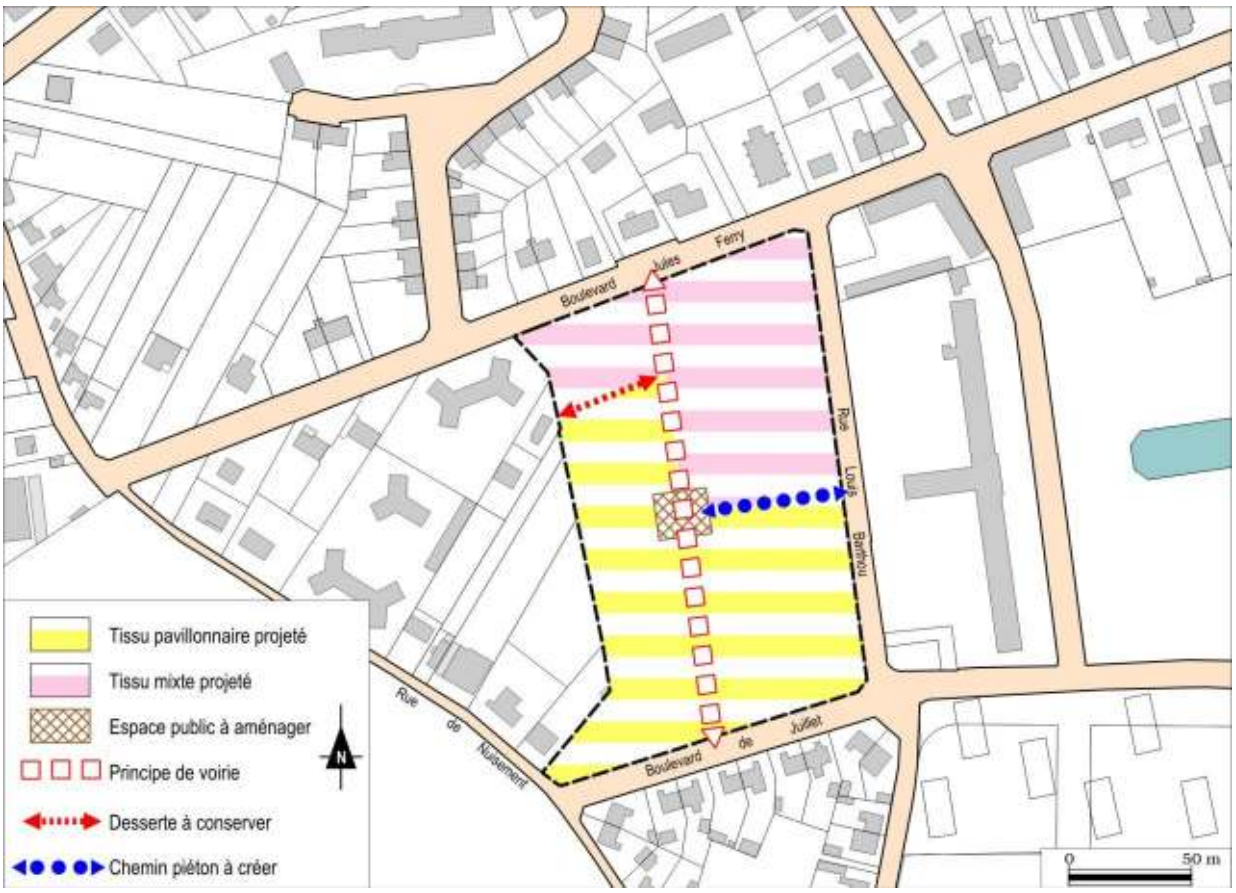
Le secteur sera desservi par une nouvelle voie qui le traversera du nord au sud entre les deux boulevards.

Cette option a été retenue afin d'éviter d'amener une circulation importante sur les rues Barthou et Macé, plus calmes que les boulevards.

Une liaison piétonne sera cependant réalisée pour rejoindre la rue Barthou. Celle-ci aboutira à un espace central au cœur du secteur faisant ainsi profiter les riverains du quartier aux aménagements et équipements communs qui pourraient être réalisés, dans cet espace de convivialité.

Par ailleurs, l'organisation du quartier devra préserver les accès à deux constructions riveraines qui sont actuellement desservies par l'intérieur du groupe de logements HLM.

Schéma des orientations d'aménagement



A.7 LA ZONE INDUSTRIELLE DES LIVRAINDIERES – SECTEUR EST

A.7.1 Le contexte

Ce secteur d'orientations d'aménagement par secteur correspond à un très vaste espace de plus de 45 hectares destinés à accueillir une extension de la zone industrielle des Livraindières, au nord de la RN12.

De par sa situation en proue à l'extrémité est du plateau de Dreux, cette zone est visible très loin depuis la RN12 et l'orientation d'aménagement a pour objectif de préserver la qualité paysagère du site tout en y développant l'activité industrielle.

A.7.2 Les orientations d'aménagement

A.7.2.1 L'organisation viaire

Une voie générale de desserte de cette zone sera réalisée en boucle, rejoignant l'extrémité de la rue des Livraindières aujourd'hui en impasse avec la rue Notre Dame de la Ronde située au nord-ouest du secteur de projet.

Cette voie primaire sera réalisée dans un gabarit large permettant un croisement aisé des poids lourds. En outre, des stationnements latéraux devront être réalisés.

De plus, des trottoirs larges et des cheminements cyclables devront être aménagés le long de cette voie afin d'assurer la continuité des parcours dans l'ensemble des sites d'activités nord.

A.7.2.2 La disposition des lots

Ce secteur d'aménagement est voué à l'accueil de sites d'activité de moyenne et grande dimension.

Les terrains longeant le circuit automobile, au nord de la voie de bouclage, devront proposer des lots de taille moyenne.

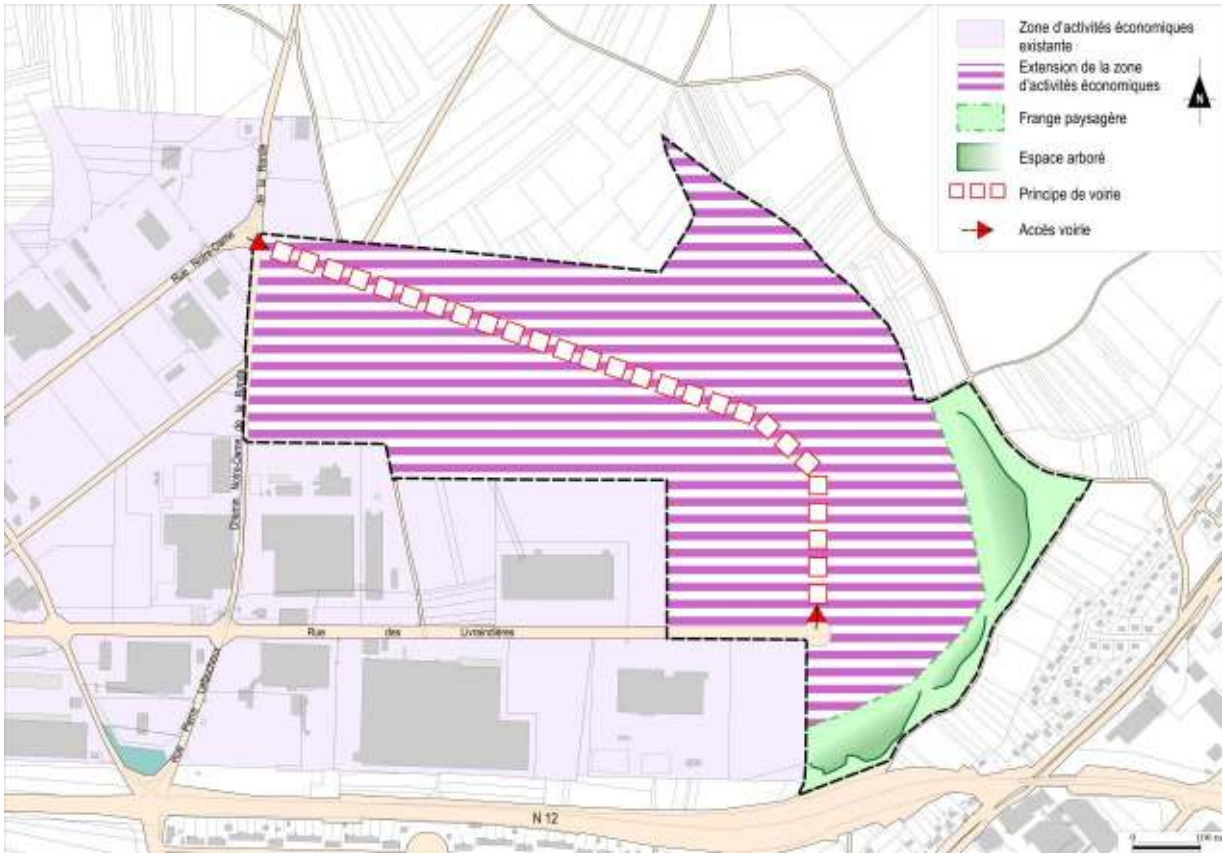
A.7.2.3 La préoccupation paysagère

L'aménagement du secteur devra prévoir une transition paysagère avec les secteurs agricoles, boisés et résidentiels proches. Ces aménagements n'ont pas pour obligation d'occulter la visibilité de la zone industrielle. Un bouquet boisé devra cependant être réalisé pour créer un effet de masque sur les premières constructions trop visibles en bordure du plateau.

L'aménagement devra conserver et valoriser les abords sud-est du plateau afin de s'intégrer dans les paysages de la vallée de la Blaise.

En outre, le projet d'aménagement devra comporter une démarche qualité environnementale.

Schéma des orientations d'aménagement



A.8 LE SECTEUR DES CHATELETS

A.8.1 Le contexte

Situé au nord de la commune de Dreux, le secteur des « Châtelets » est implanté à l'est de la zone industrielle, il comprend d'anciennes usines de production de téléviseurs et de tubes cathodiques en cours de reconversion et un pôle de services aux salariés. Il est également constitué d'un étang, d'un espace naturel. L'objectif de l'orientation d'aménagement est de redynamiser cet espace végétal aux abords du site industriel en y implantant un réseau de circulations douces et ainsi de requalifier l'entrée est de la ville de Dreux.

A.8.2 Les orientations d'aménagement

A.8.2.1 L'organisation viaire et urbaine

Le site étant délimité par la RN12 au sud, le travail viaire a pour objectif de relier les bâtiments industriels à l'est au pôle de services aux salariés à l'ouest. Il vise aussi à plus grande échelle à reconnecter le site industriel à la nature environnante en rendant accessible au public (notamment aux salariés de la zone industrielle) les abords de l'étang du Châtelet. Cette connexion se fera majoritairement à l'aide de circulations douces qui seront implantées le long du plan d'eau.

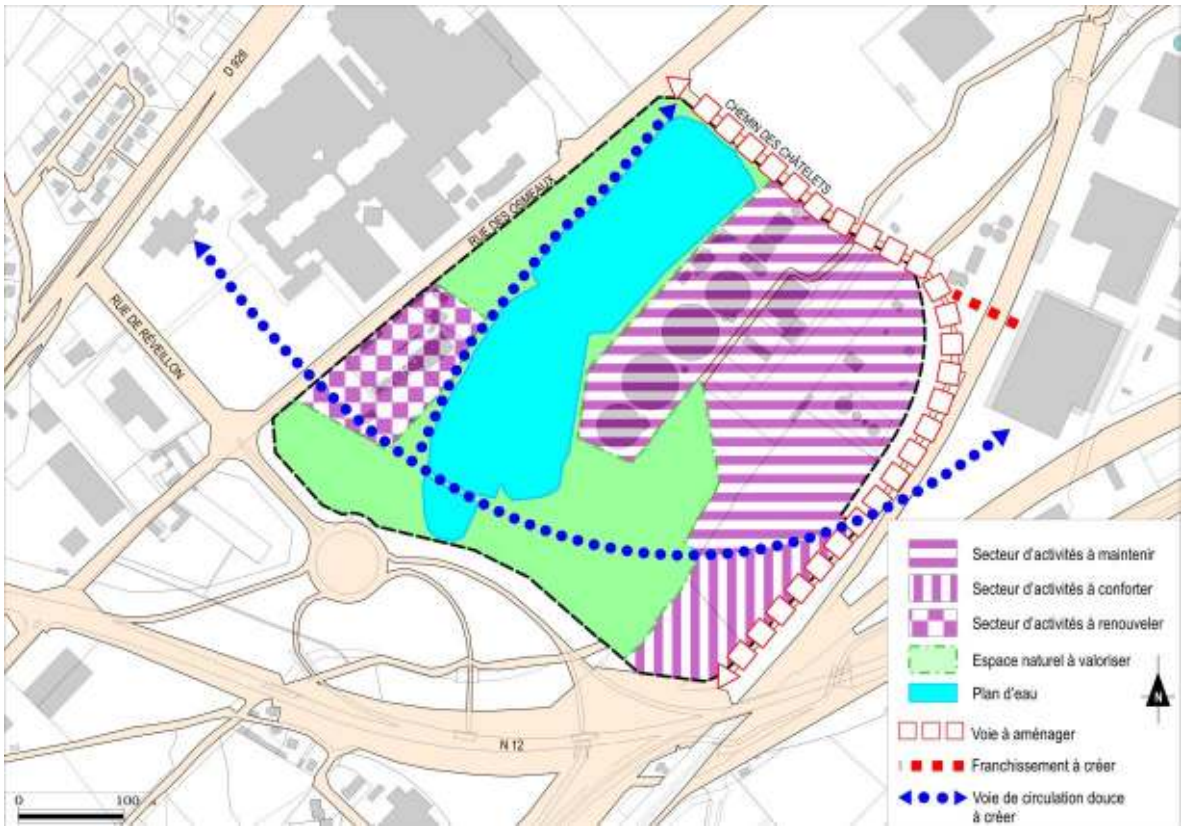
Une nouvelle voie d'accès poids lourds est également prévue. Elle reliera la rue des Osmeaux (au nord) a un nouveau site industriel dans la partie est. Ce projet impliquera l'élargissement et le réaménagement de la chaussée du chemin des Châtelets et la création d'un franchissement de l'ancienne voie ferrée Rouen-Orléans.

A.8.2.2 La préoccupation paysagère

L'aménagement du secteur devra permettre d'ouvrir la visibilité sur l'étang des Châtelets pour l'inscrire dans le grand paysage.

D'autre part, les plantations d'arbres, la végétation spontanée et la ripisylve ne devront pas faire l'objet d'un classement Espace Boisé afin de permettre l'ouverture de cônes de vue et l'aménagement des voies de circulation douce.

Schéma des orientations d'aménagement



A.9 LE SECTEUR DE LA POCHE DES VIGNES

A.9.1 Le contexte

Le secteur de la « Poche des vignes » est situé au sud de Dreux, dans un quartier pavillonnaire. Sa superficie est égale à 0,9 hectare et il correspond à un ensemble de fonds de terrains relativement enclavés.

Ce site où une seule construction a été édifiée en cœur d'ilot est entouré de constructions de toute part et n'offre que peu d'accès aux rues alentours. L'objectif est de proposer une organisation de la desserte du site pour pouvoir l'aménager et y implanter des constructions de façon cohérente.

A.9.2 Les orientations d'aménagement

A.9.2.1 L'organisation viaire et urbaine

La desserte automobile du secteur se fera à partir de l'Avenue Jean Moulin.

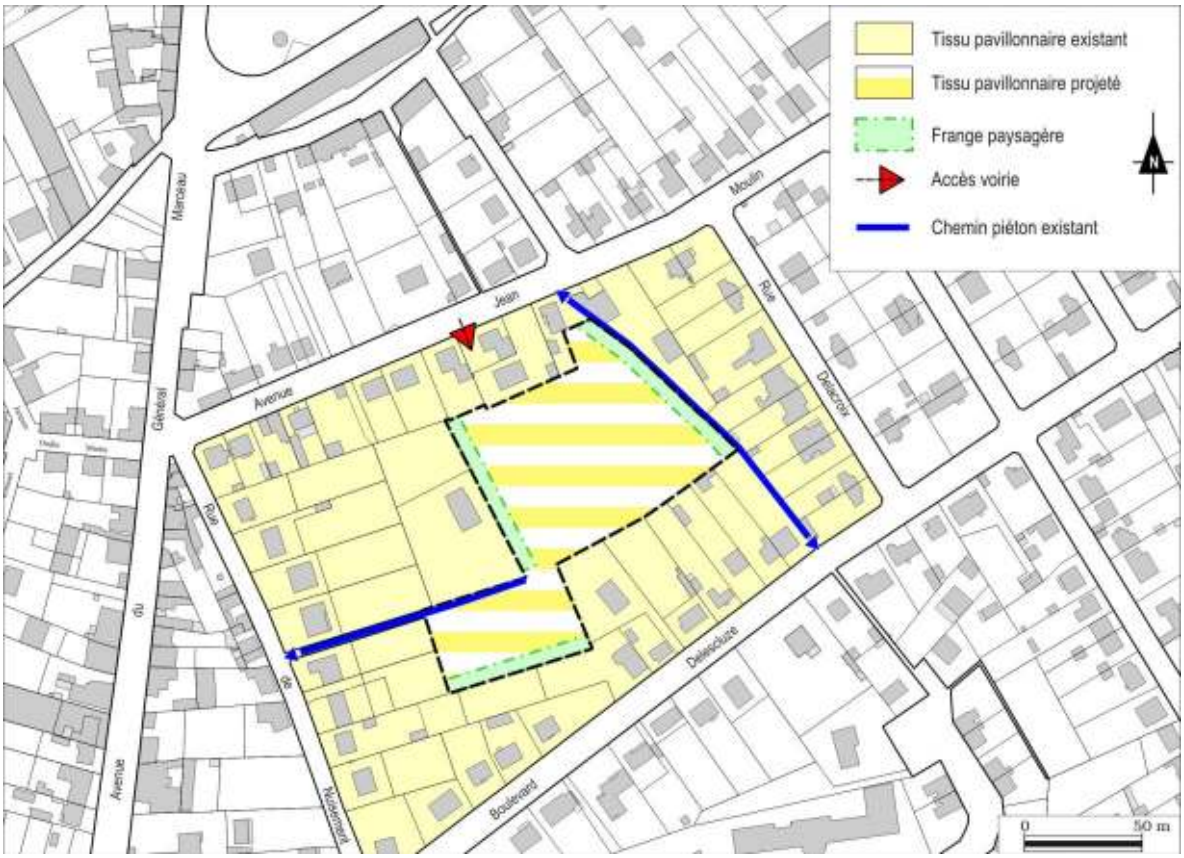
Deux sentes piétonnes desservent actuellement le site : « Le chemin des Vignes » qui débouche sur la rue de Nuisement à l'est et la sente Bayonne qui longe le secteur du nord au sud dans sa partie est. Ces deux circulations devront être conservées, voir prolongées au sein du secteur.

Le projet prévoit la construction de maisons individuelles (desservies par la voie nouvelle) qui viendront s'insérer au tissu existant.

A.9.2.2 La préoccupation paysagère

Une marge plantée est prévue dans les espaces privatifs ou non en frange du secteur en limite avec les terrains bâtis de pavillons voisins. Ces espaces verts paysagés permettront ainsi de préserver l'intimité des constructions existantes de même que des constructions à venir.

Schéma des orientations d'aménagement



A.10 LE SECTEUR DU BOULEVARD DELESCLUZE

A.10.1 Le contexte

Le secteur « Delescluze » est situé au sud de la commune de Dreux dans un tissu pavillonnaire constitué et représente une superficie de 2, 3 hectares.

Il correspond :

- d'une part à des terrains enclavés et non bâtis,
- d'autre part à un hangar et deux logements, propriétés de la commune où est actuellement localisé le secours populaire qui devrait déménager. De la sorte, ces constructions sont destinées à être démolies.

Le secteur ainsi constitué est entouré de maisons sur les côtés est, ouest et sud, et s'ouvre au nord sur le Boulevard Delescluze. L'objectif est de réaliser un aménagement coordonné du secteur, de bien le reconnecter à l'existant par la création de voies qui desserviront de l'habitat individuel peu dense.

A.10.2 Les orientations d'aménagement

A.10.2.1 L'organisation viaire et urbaine

Deux voies sont prévues afin de connecter le nouveau quartier à l'existant : Une première allant de l'Avenue Delescluze (au nord) au Boulevard Jules ferry (au sud) et une seconde connectant la première à la rue Albert Thomas (à l'ouest).

Ces voies qui desserviront les constructions nouvelles seront d'une largeur minimum de 8 mètres et devront comprendre des trottoirs de chaque côté.

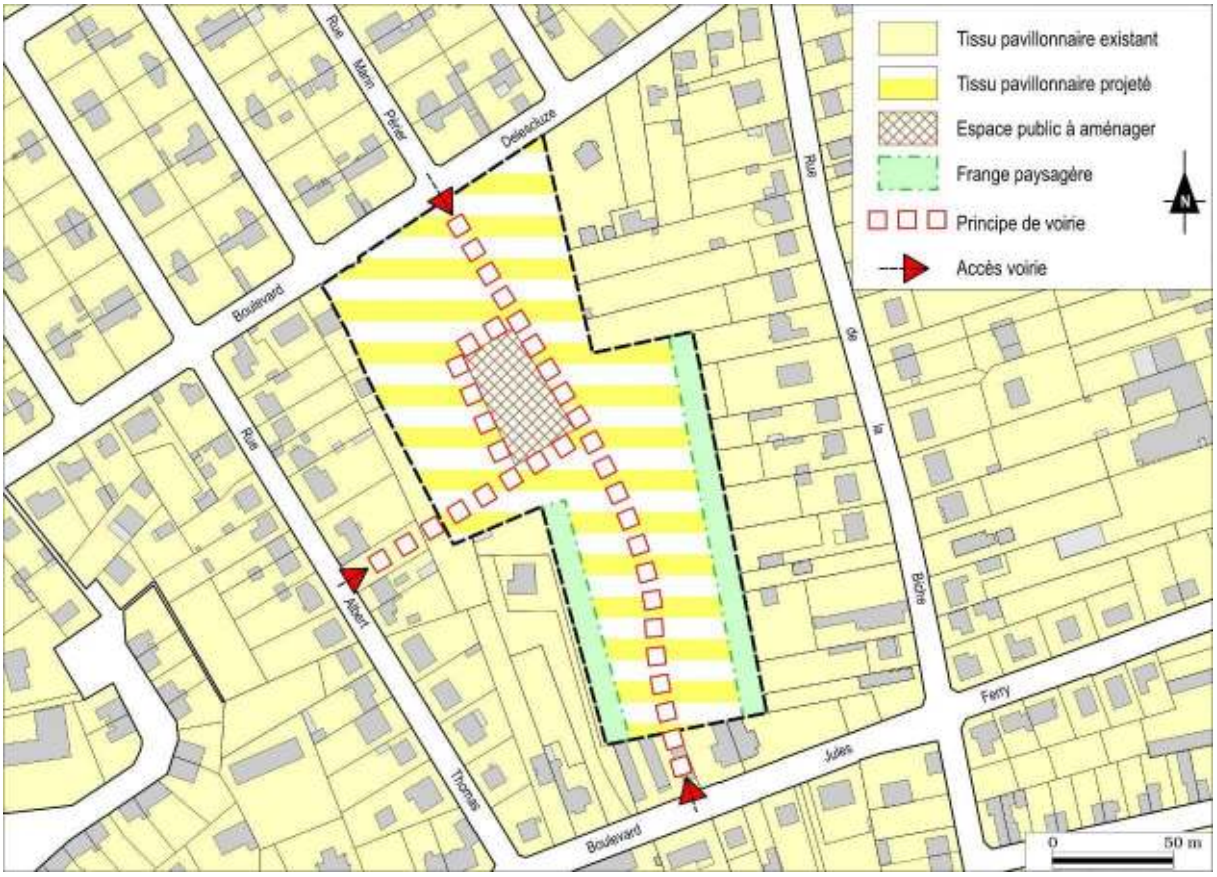
Le projet permettra la réalisation d'un lotissement destiné à l'implantation de maisons individuelles.

A.10.2.2 La préoccupation paysagère

Au carrefour entre les deux rues nouvelles, un espace public central devra être conçu. Cet espace paysager, accessible aux habitants apportera une dynamique nouvelle au quartier.

Une marge plantée est prévue en frange du secteur en limite avec les terrains bâtis de pavillons voisins. Ces espaces verts paysagés permettront ainsi de préserver l'intimité des constructions existantes de même que des constructions à venir.

Schéma des orientations d'aménagement



A.11 LE SECTEUR DU GENERAL SARRAIL

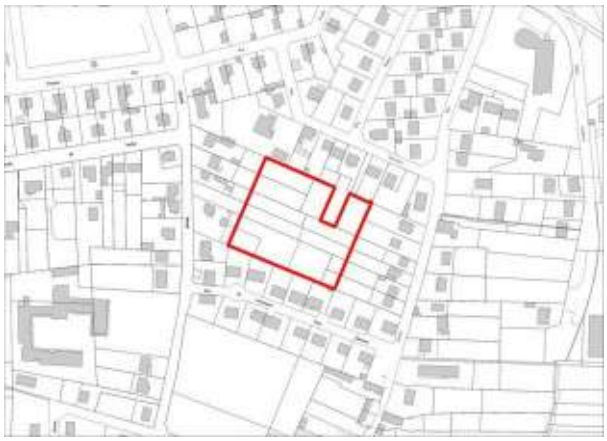
A.11.1 Le contexte

Le secteur du général Sarrail situé au sud de Dreux, dans un quartier pavillonnaire. Il correspond à un ensemble de fonds de terrains relativement enclavés sur une superficie totale d'environ 7000 m2.

Il est délimité :

- A l'est par la rue Hoche,
- Au sud par la rue Maurice Legrand,
- A l'ouest par l'avenue du Général Sarrail,
- Au nord par la rue du lieutenant Jules Martinet.

Ce site où une seule construction a été édifiée en cœur d'îlot est entouré de maisons individuelles et n'offre que peu d'accès aux rues alentours. L'objectif est de proposer une organisation de la desserte du site pour pouvoir l'aménager et y implanter des constructions de façon cohérente. Ce lotissement devrait accueillir 8 logements.



A.11.2 Les orientations d'aménagement

A.11.2.1 L'organisation viaire et urbaine

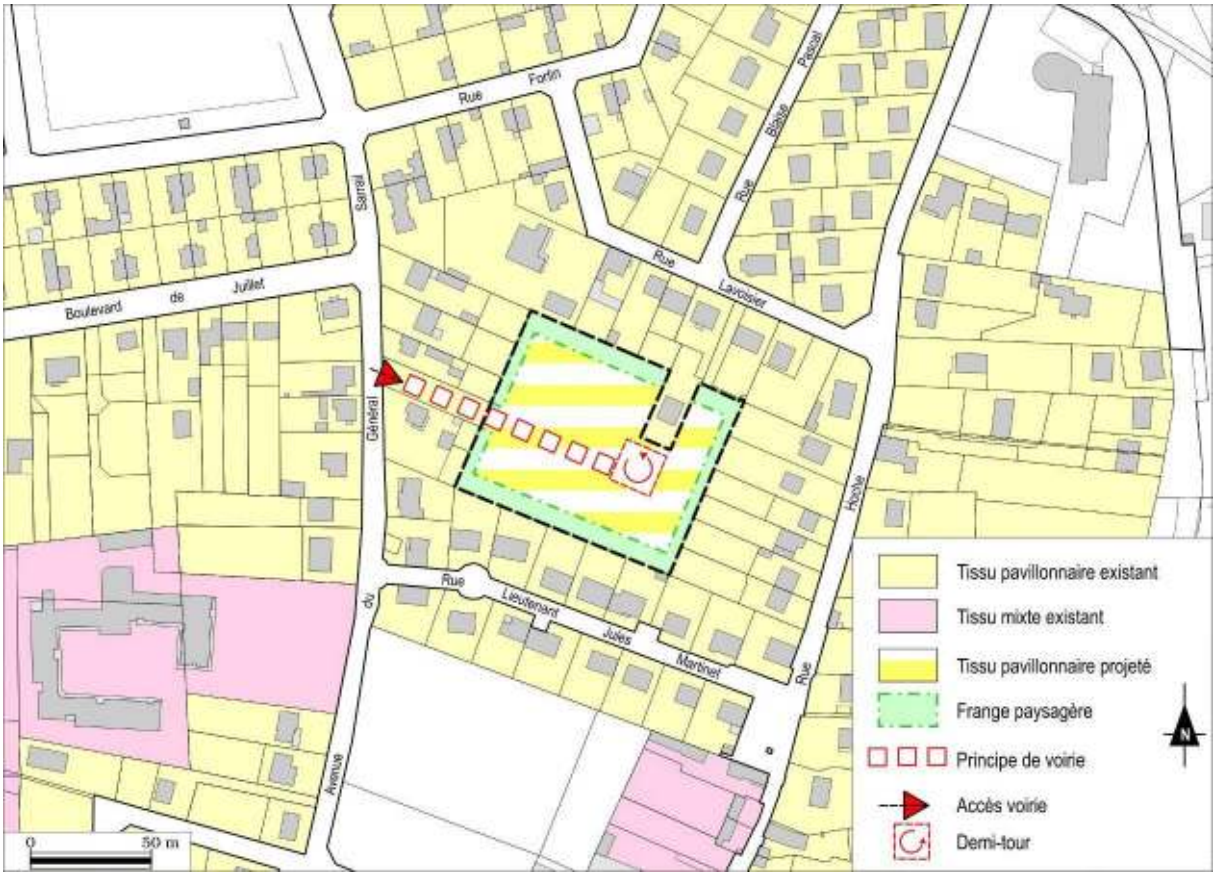
L'accès au secteur se fera par une voie débouchant avenue du Général Sarrail. Cette voie d'au minimum 8 mètre de large, devra comporter des trottoirs de chaque côté. Elle permettra de desservir les constructions alentours et se terminera par un demi-tour facilitant la manœuvre des véhicules.

Le tissu sera constitué de maisons individuelles implantées sur des terrains de 500 à 600 m².

A.11.2.2 La préoccupation paysagère

Une marge plantée est prévue en frange du secteur en limite avec les terrains bâtis de pavillons voisins. Ces espaces verts paysagés permettront ainsi de préserver l'intimité des constructions existantes de même que des constructions à venir.

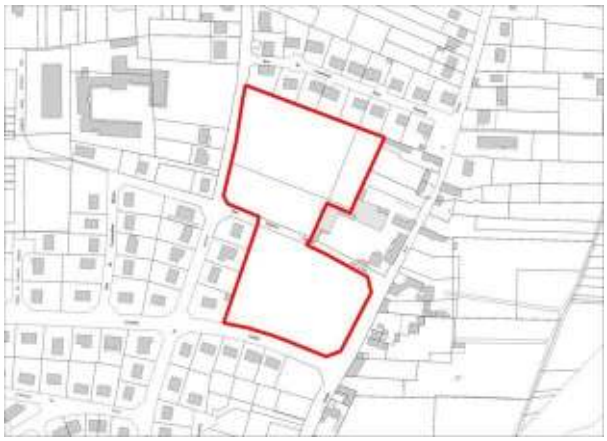
Schéma des orientations d'aménagement



A.12 LE SECTEUR HOCHE

A.12.1 Le contexte

Le secteur Hoche est implanté dans un quartier pavillonnaire en développement. Il est situé entre l'avenue du Général Sarrail (à l'ouest), la rue Hoche (à l'est) et la rue du Colonel Gaulis (au sud). Sa superficie est de 2,1 hectares. Le secteur qui fait l'objet des orientations d'aménagement est traversé d'est en ouest par la rue Maurice Legrand qui le divise en deux. Le projet a pour objectif d'assurer une bonne desserte du secteur dans la continuité du réseau viaire existant aux alentours et de permettre la réalisation d'un ensemble de constructions individuelles en harmonie avec le tissu environnant.



A.12.2 Les orientations d'aménagement

A.12.2.1 L'organisation viaire et urbaine

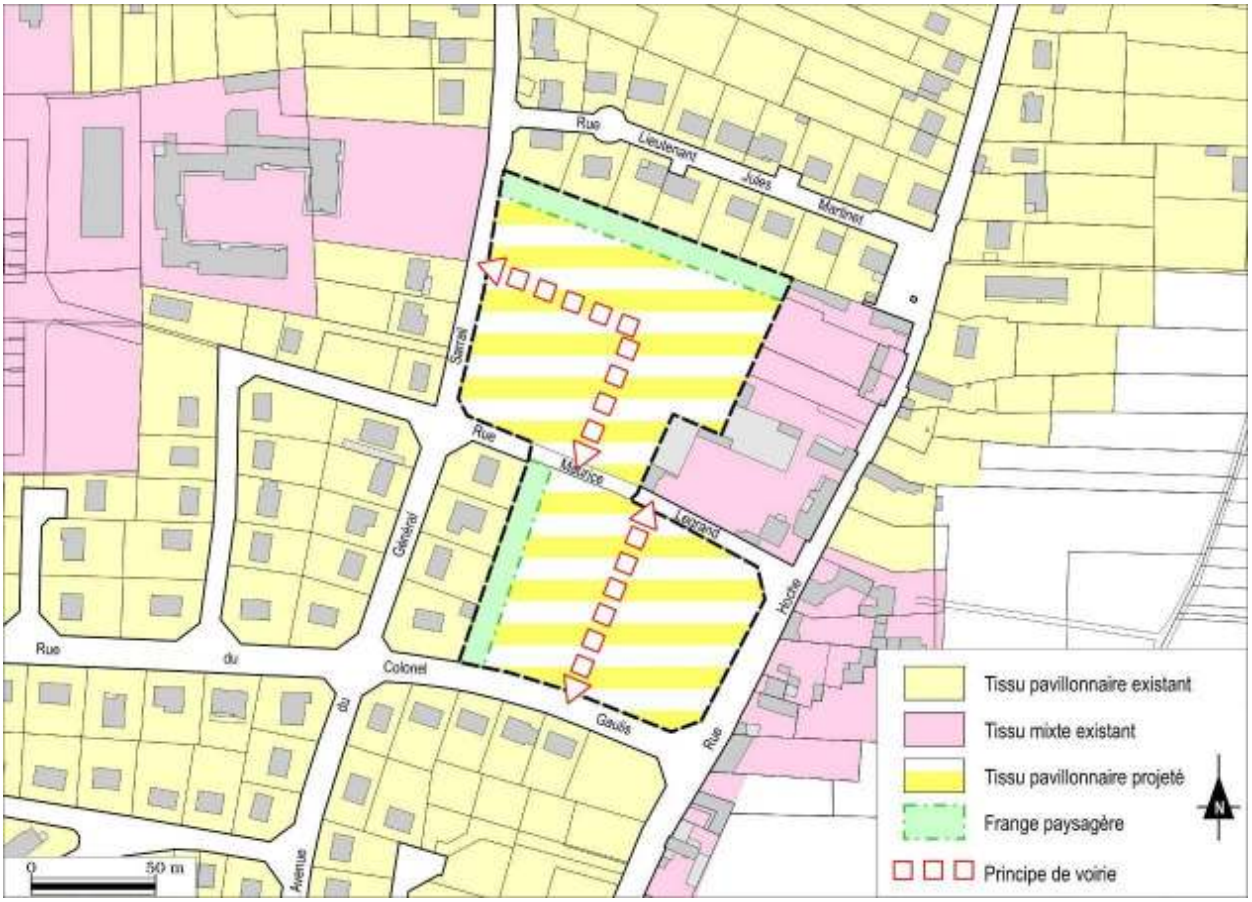
Les nouvelles voies seront directement liées aux rues existantes. Dans la partie nord du terrain, une première rue reliera l'avenue du Général Sarrail à la rue Maurice Legrand. Dans la partie sud, une seconde rue fera le lien entre la rue Legrand et la rue du Colonel Gaulis. Ces deux voies permettant de desservir les constructions alentours, devront avoir une largeur minimum de 8 mètres et comprendre un trottoir de chaque côté.

Le projet permettra la réalisation d'un lotissement destiné à l'implantation de maisons individuelles. Il comprendra une petite cinquantaine de lots répartis pour moitié environ sur chacun des deux espaces qui composent le site, au nord et au sud de la rue Maurice Legrand.

A.12.2.2 La préoccupation paysagère

Une marge plantée est prévue en frange du secteur en limite avec les terrains bâtis de pavillons voisins au nord face à la rue du Lieutenant Jules Martinet et au sud-ouest face à la rue du Général Sarrail. Ces espaces verts paysagés permettront ainsi de préserver l'intimité des constructions existantes de même que des constructions à venir.

Schéma des orientations d'aménagement



A.13 LE SECTEUR DE RIEUVILLE

A.13.1 Le contexte

Le secteur de Rieuville, ou dit « hameau de Malerne », est situé à l'extrémité sud de la commune, en bordure de la RN154 qui marque la limite de Dreux en contournant la ville par le sud-est.

Les espaces qui font l'objet de ces orientations d'aménagement représentent une superficie de 5,2 hectares environ le long de la RN154 qui les longe sur environ 500 mètres de linéaire.

De la sorte, ce secteur marque une séquence non bâtie dans la continuité de l'urbanisation tout le long de cette route du côté nord sur Dreux.

A.13.2 Les orientations d'aménagement

A.13.2.1 L'organisation viaire et urbaine

Le projet vise à la réalisation d'un lotissement pour y implanter des maisons individuelles.

Le secteur sera desservi à partir de 3 accès où les voies nouvelles se connecteront au réseau viaire existant :

- deux à partir de la rue Hoche, profitant des interstices de terrains libres entre des maisons pour y créer des voies d'accès ;
- un depuis le nord-est du secteur avec une voie qui prolongera la rue Henri Lefebvre, actuellement en impasse, pour traverser toute l'opération, desservir directement la majeure partie des lots, et se regreffer sur les sorties côté de la rue Hoche.

A.13.2.2 La prise en compte de la RN154 et le paysage

La proximité de la RN154 qui supporte un trafic journalier de l'ordre de 18.000 véhicules, est un élément prépondérant pour le projet qui nécessite des dispositions particulières aptes à préserver tout autant la qualité du paysage des bords de route que la sécurité routière ou encore la tranquillité des futurs habitants.

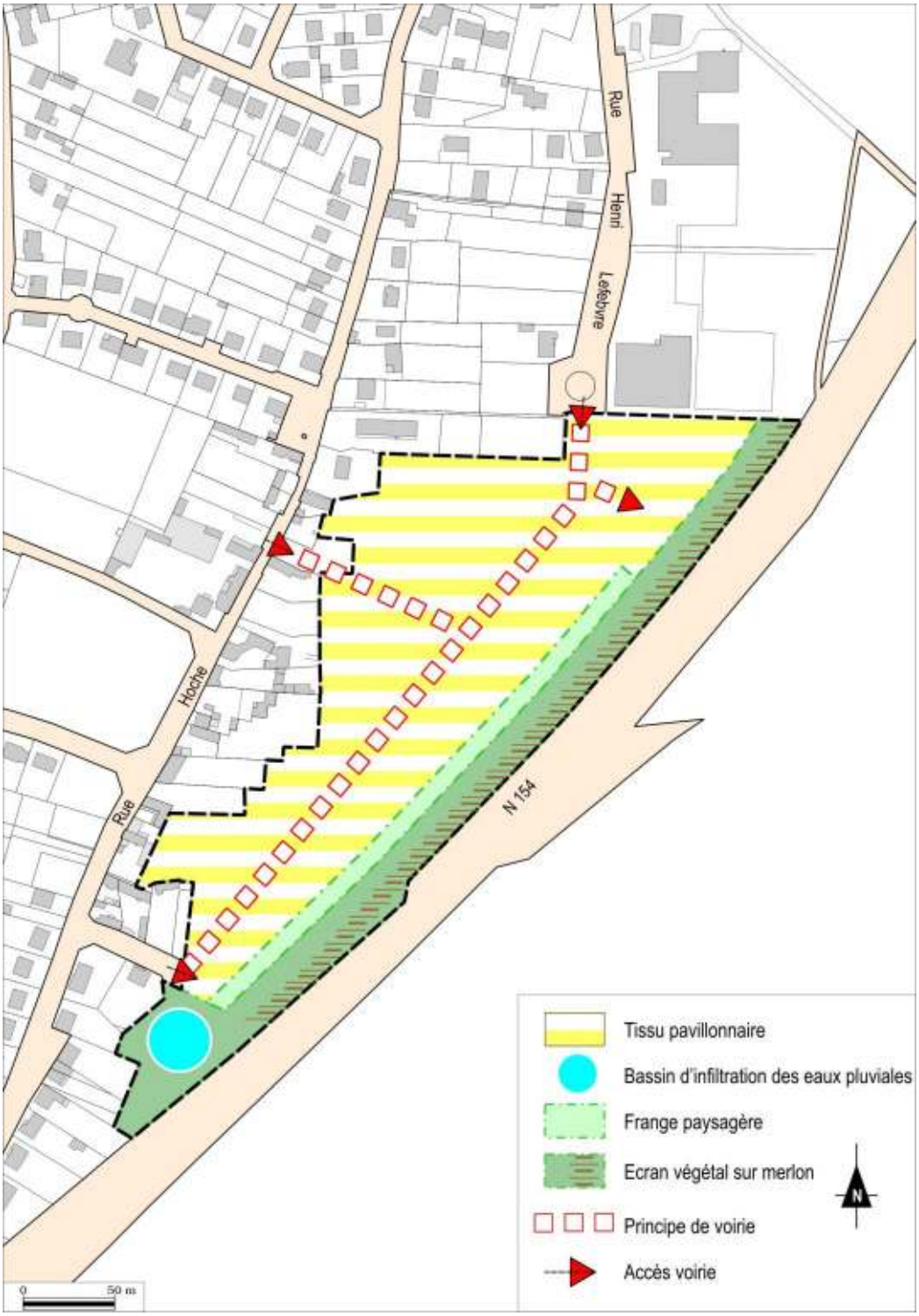
- Il importe que les abords de la route gardent une physionomie verte avec un marquage végétal très important. A cette fin, les terrains privés des constructions seront au minimum en recul de 35 mètres de l'axe de la route. En outre, les parties à l'arrière de ces terrains faisant face à la voie seront végétalisés, augmentant ainsi d'une quinzaine de mètres la frange végétale.
- Un merlon sera réalisé dans la bande de retrait de 35 mètres. Il aura une triple vocation : servir d'écran visuel, d'écran phonique et par sa végétalisation renforcer la masse végétale à cet endroit.
- Aucun accès direct ne sera réalisé à partir de la RN154 qui gardera ainsi, à cet endroit, sa vocation et son fonctionnement de voie de transit routier.

A.13.2.3 La préoccupation paysagère

Grâce aux larges espaces libres maintenues le long de la RN154, au merlon planté et à la destination pavillonnaire aérée, le secteur gardera une densité végétale très importante, assurant en quelque sorte une continuité avec les espaces agricoles et naturels du sud de la route, et en transition avec la ville qui se développe au nord.

La pointe sud du site sera pour sa part maintenue entièrement à l'état naturel avec la création d'un bassin de retenue pour les eaux pluviales des infrastructures de l'opération, enserré dans des espaces verts paysagers.

Schéma des orientations d'aménagement



A.14 LE SECTEUR DE FLONVILLE

A.14.1 Le contexte

Le secteur de Flonville représente un vaste espace de 9,4 hectares qui est destiné depuis longtemps à accueillir une extension de l'urbanisation du hameau de Flonville.

Ce secteur est en retrait de la route principale, RD1525 ou rue de la Garenne qui rejoint Dreux à la vallée de l'Avre au niveau de Muzy, au-delà du premier front bâti.

Il est délimité du côté ouest par la rue des Fermiers et du côté sud par le chemin des Gâtines qui le traverse cependant dans sa première partie.

Ce vaste espace est pour l'essentiel actuellement à vocation agricole. Quelques terrains qui jouxtent la rue de la Garenne ont été inclus dans le périmètre des orientations d'aménagement de façon à prévoir l'organisation de leur constructibilité dans un souci de cohérence avec le principal secteur opérationnel, ces terrains pouvant en outre être nécessaires pour organiser au mieux la desserte du secteur.

A.14.2 La modification de 2017 et ses objectifs

Les OAP pour ce secteur qui figuraient au PLU approuvé en2012 ont été modifiées le 28 mars 2017. Il s'avère qu'à ce moment, une partie des terrains est disponible pour y réaliser une première tranche d'aménagement. Ces terrains représentent environ la moitié de la superficie du secteur et permettraient de réaliser à court terme un aménagement d'ensemble cohérent.

En outre, certaines études de terrain plus approfondies, en termes de nivellement par exemple, ont mis en lumière la nécessité de remanier certaines dispositions des OAP.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il s'avère nécessaire de redéfinir les OAP pour ce secteur, en les rendant à la fois moins contraignantes et surtout mieux adaptées à la réalité du terrain.

Dans l'objectif de rendre moins contraignantes les dispositions du PLU, le zonage du PLU de 2012 a été simplifié sur cet espace avec une homogénéité du dispositif réglementaire sur tous les terrains concernés, la limite entre les différents secteurs prévus au PLU approuvé en 2012 étant trop contraignantes au regard de la structure foncière nouvelle, issue des regroupements fonciers pour les différents projets qui pourraient voir le jour sur ce secteur.

A.14.3 Les orientations d'aménagement

L'aménagement des terrains devra comprendre un espace central paysagé ; Traversant une partie du site à partir du chemin des Gâtines, cette sorte de coulée verte intégrera dans la mesure du possible une trame piétonne de traversée d'îlot. Cet espace central regroupe ainsi différentes fonctions :

- Il fait office à la fois d'espace récréatif et d'espace vert tout en favorisant la biodiversité ;
- Il permet la gestion des eaux pluviales grâce à des noues paysagères ;
- Il s'inscrit dans un cheminement de traversée d'îlot et agrémente un parcours de circulation douce.

L'organisation viaire indiquée au schéma des orientations est définie dans un double but :

- Permettre de desservir les terrains ou ensembles de terrains issus ou non de regroupements fonciers ;
- Limiter le nombre de ces dessertes et favoriser les regroupements de ces accès.

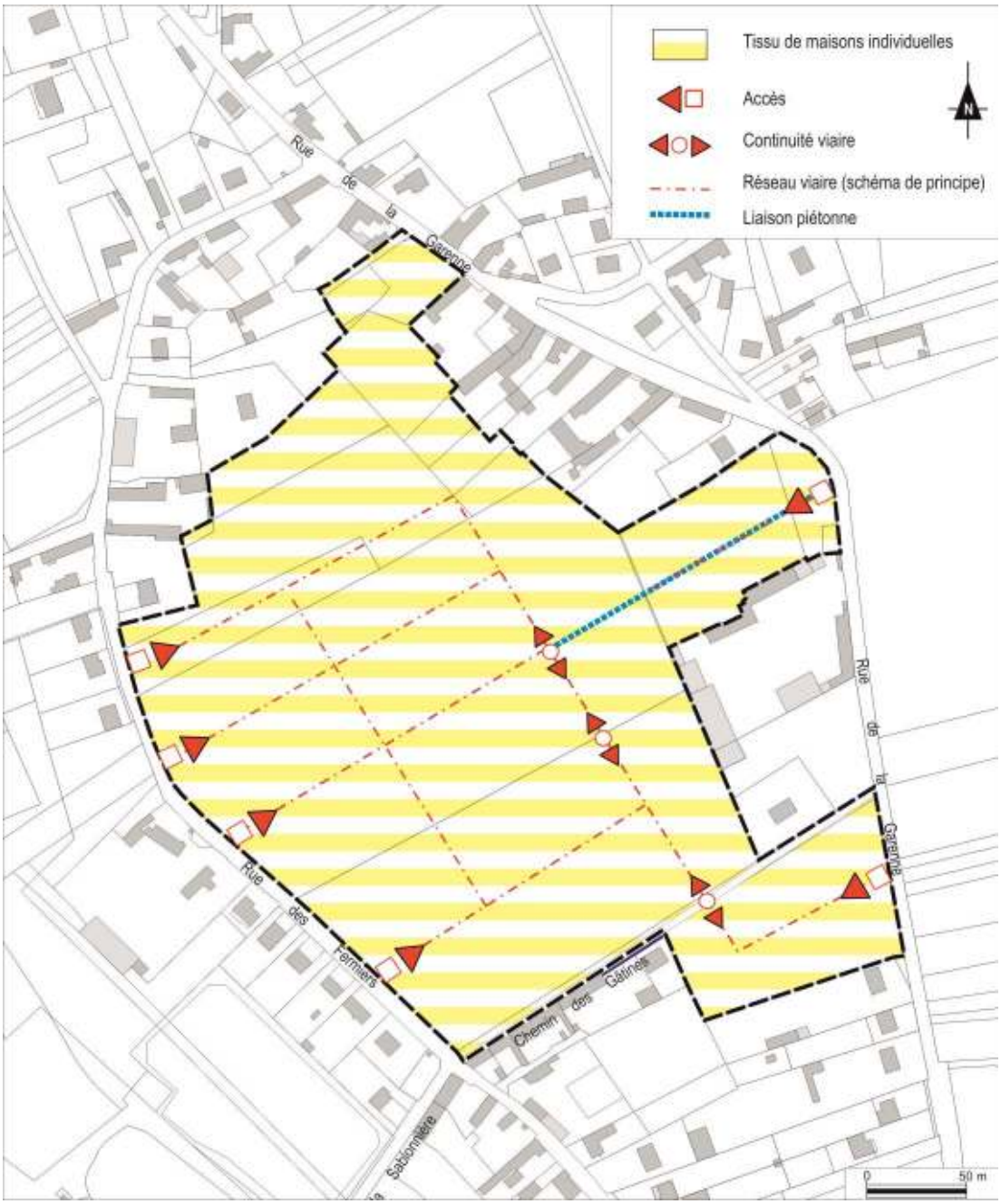
En outre, le schéma prévoit un bouclage de ces accès par un réseau viaire interne qui évitera la création de voies en impasse, le principe étant de pouvoir traverser les îlots :

- entre la rue des Fermiers et la rue de la Garenne ;

- entre ces deux voies et le chemin des Gâtines ;
- entre ce dernier et la rue de la Garenne pour ce qui concerne les terrains situés au sud de ce chemin.

Par ailleurs, il conviendra d'éviter de desservir directement des terrains à partir de ces trois voies existantes.

Schéma des orientations d'aménagement



A.15 LE SECTEUR DES BUISSONS

A.15.1 Le contexte

Le secteur des Buissons représente un vaste espace de 13,6 hectares qui était déjà prévu au POS de 2000 pour y développer un quartier résidentiel en extension des hameaux existants.

Cet espace constitue l'intervalle entre le hameau des Hauts Buissons du côté sud, et de celui des Bas Buissons du côté nord. Ces deux noyaux anciens se sont peu à peu reliés au cours du temps avec les constructions édifiées le long de la rue de la Muette.

Cette voie constitue à présent la troisième frange bâtie du vaste espace libre objet des présentes orientations d'aménagement qui se trouve ainsi relativement enclavé.

A.15.2 Les orientations d'aménagement

A.15.2.1 La typologie du bâti et le programme de construction

L'offre d'habitat doit être diversifiée tout en maintenant des gabarits de constructions en continuité de l'existant et bien intégrés au tissu ancien. Il convient également d'offrir une diversité de l'habitat qui :

- d'une part permette une mixité sociale de la population avec du logement locatif et de l'accession à la propriété ;
- d'autre part, évite la monotonie du paysage construit.

La diversité du bâti sera recherchée à partir de trois typologies[1]

- des maisons individuelles isolées ;
- des maisons en bande de type "maisons de village" ;
- des maisons "traditionnelles drouaises".

Il conviendra probablement de donner une large part au tissu des maisons individuelles isolées, environ la moitié du progamme, qui auront pour intérêt par leur localisation de créer des sortes de coupures moins denses entre les trois noyaux (Hauts et Bas Buissons et nouveau secteur de maisons drouaises).

A.15.2.2 L'organisation urbaine et la desserte

Ces secteurs ont pour vocation de permettre le développement résidentiel des hameaux des Hauts et Bas Buissons tout en gardant à chacun son identité.

De la sorte, il s'agit de constituer un troisième noyau urbain qui, à l'instar des deux hameaux anciens sera structuré sur un axe d'orientation sensiblement nord-sud à mi-chemin entre les rues Hauts Buissons et des Bas Buissons et en prolongement du chemin de la Bourgeoise.

Le secteur sera desservi à partir des 3 voies existantes qui le ceinturent. Les voies nouvelles seront reliées entre elles afin de permettre les traversées des nouveaux quartiers :

- La desserte nord se fera depuis la rue des Bas Buissons au niveau d'un terrain libre sensiblement face au chemin du Champelon ;
- La desserte ouest se fera à partir du chemin de la Bourgeoise ;
- La desserte sud se fera depuis la rue des Hauts Buissons en sortie actuelle du hameau au niveau du chemin des Hauts Buissons.

L'aménagement devra, en outre, prendre en compte les possibilités d'extension future vers le sud en permettant de créer une continuité des voies dans cette direction.

A.15.2.3 La préoccupation paysagère

Le bosquet existant au nord du secteur sera préservé.

Une coulée verte sera créée à partir de celui-ci et traversera l'ensemble du secteur depuis la rue de la Muette jusqu'aux espaces agricoles, créant ainsi un véritable corridor écologique à cet endroit.

En outre, des marges plantées devront être créées à la fois en isolement avec les terrains des maisons environnantes et au sein du tissu créé pour organiser une véritable trame verte à l'échelle du quartier.

Les espaces de la coulée verte serviront également à la gestion des eaux de pluie avec la création de noues, dépressions de terrain pour retenue temporaire, voire de bassins de retenue.

A.15.2.4 Le phase du projet

Sur environ 13 hectares d'urbanisation, la réalisation de ce projet apportera une augmentation assez importante de la population, surtout considérée à l'échelle des hameaux.

C'est pourquoi, il est indispensable d'organiser le phasage de la réalisation de ce projet :

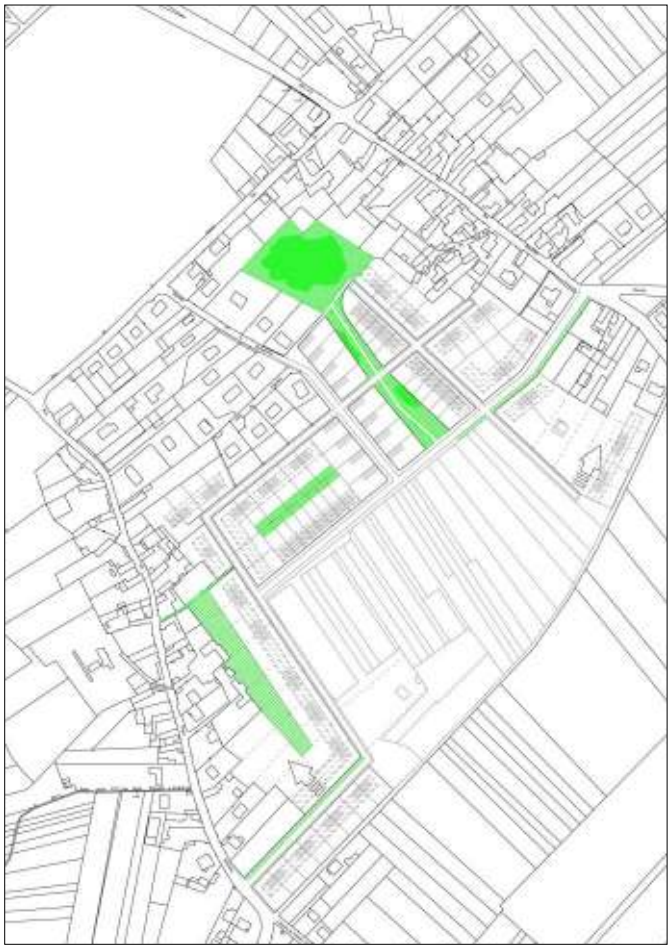
- Le zonage du PLU prévoit une répartition de cet espace entre une zone AU1 ouverte à l'urbanisation qui porte sur 7,6 hectares et une zone AU2 qui porte sur 5, 3 hectares. Cette dernière ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après une modification du PLU et après que n'ait été réalisée la première phase du projet.

[1] Ces typologies identiques à celles qui sont prévues dans le secteur de Flonville sont précisées au chapitre 13 précédent.

C'est ainsi que l'aménagement de ce secteur se fera à minima en deux phases qui se succéderont dans le temps tout en étant conçues de façon globale. C'est le sens de cette orientation d'aménagement par secteur qui s'est attachée à organiser les conditions d'aménagement de ce secteur de façon global.

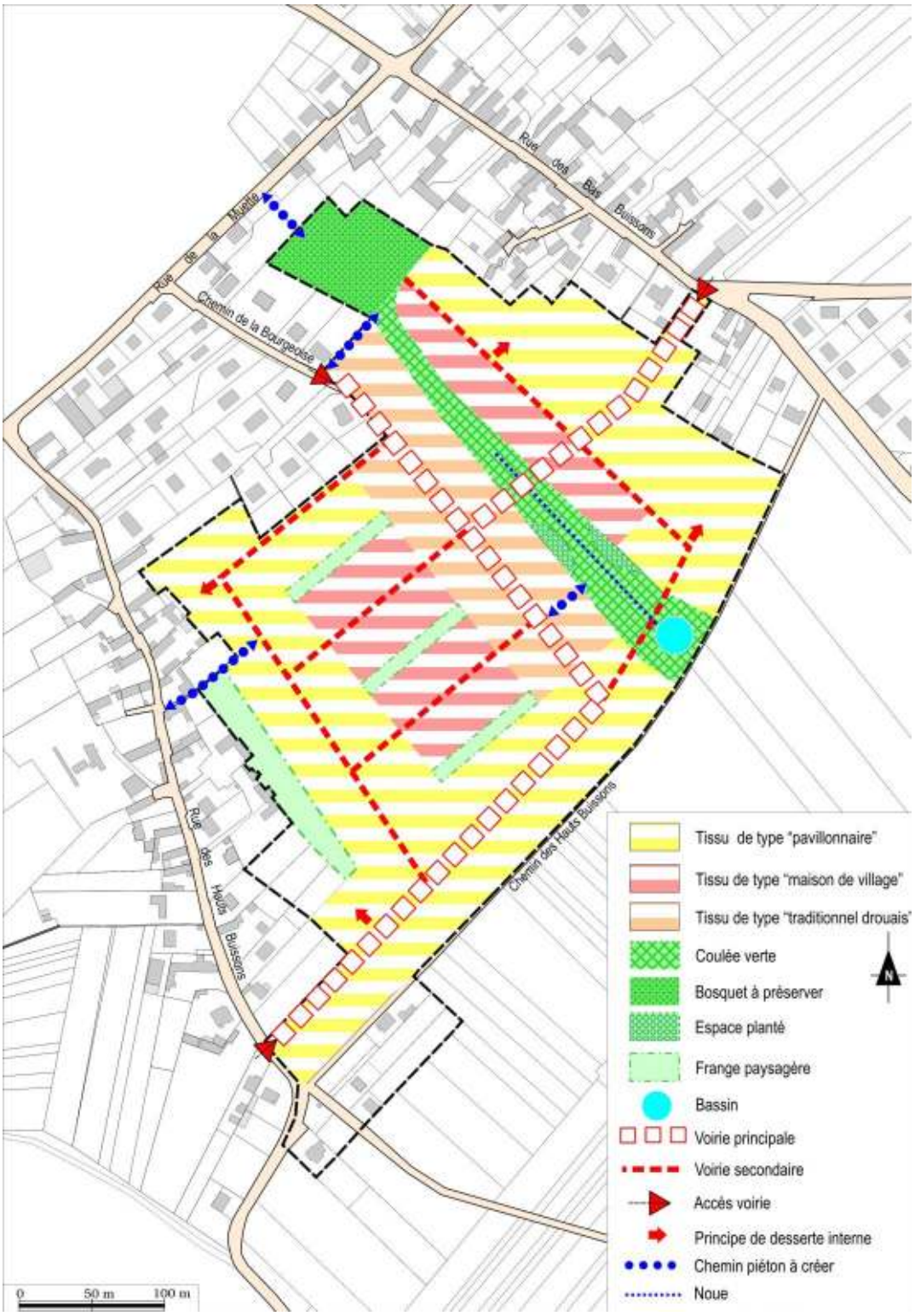
Hypothèse d'aménagement

Phase 1



Phase 2

Schéma des orientations d'aménagement



A.16 LE SECTEUR DE LA GRANDE MARE

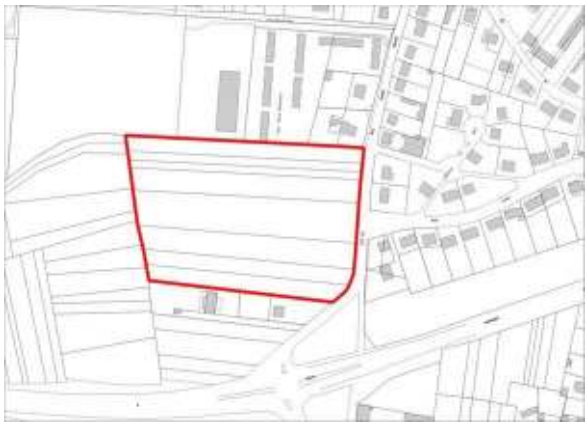
A.16.1 Le contexte

Au nord de la RN12, le secteur de la Grande Mare est situé à l'extrémité ouest de l'urbanisation actuelle au-delà du quartier Prod'homme et en frange des espaces naturels.

D'une contenance de 2,5 hectares, ce secteur est destiné à la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles, en prolongement du tissu pavillonnaire qui l'environne.

Il a pour particularité d'être traversé en son milieu par un projet de création d'une voie qui a pour objet de désenclaver le quartier Prod'homme notamment et de créer une liaison vers la N12 à l'ouest de Dreux vers Vert-en-Drouais.

Bien qu'en l'état actuel des choses la réalisation de ce projet ne soit pas avérée, il doit cependant être pris en compte dans l'organisation spatiale du futur quartier.



A.16.2 Les orientations d'aménagement

A.16.2.1 Le programme

Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble de plusieurs dizaines de maisons individuelles.

A.16.2.2 L'organisation viaire et urbaine

La desserte du secteur s'effectuera à partir du réseau viaire existant et en prolongement de celui-ci :

- depuis le nord, face à la rue de desserte qui est connectée à la rue Célestin Freinet ;
- depuis l'est, à partir de la rue Joseph Brisset.

Cette dernière voie qui traversera le secteur d'est en ouest pourra éventuellement se prolonger à l'avenir vers l'ouest pour rejoindre la RN12.

A.16.2.3 La préoccupation paysagère

Ce secteur, une fois bâti, deviendra la nouvelle limite de l'urbanisation à l'ouest de Dreux.

Devenant une sorte d'entrée de ville en venant de l'ouest par la RN12, il importe que l'insertion paysagère du projet soit traitée avec soin. C'est pourquoi il est intéressant que le bosquet qui jouxte le secteur d'aménagement du côté ouest soit préservé. En ce sens, la voie traversante est-ouest de l'opération d'aménagement devrait déboucher au niveau de la clairière existante au milieu de ce bosquet pour éviter à l'avenir de devoir abattre de nombreux arbres pour créer cette route hypothétique vers la RN12.

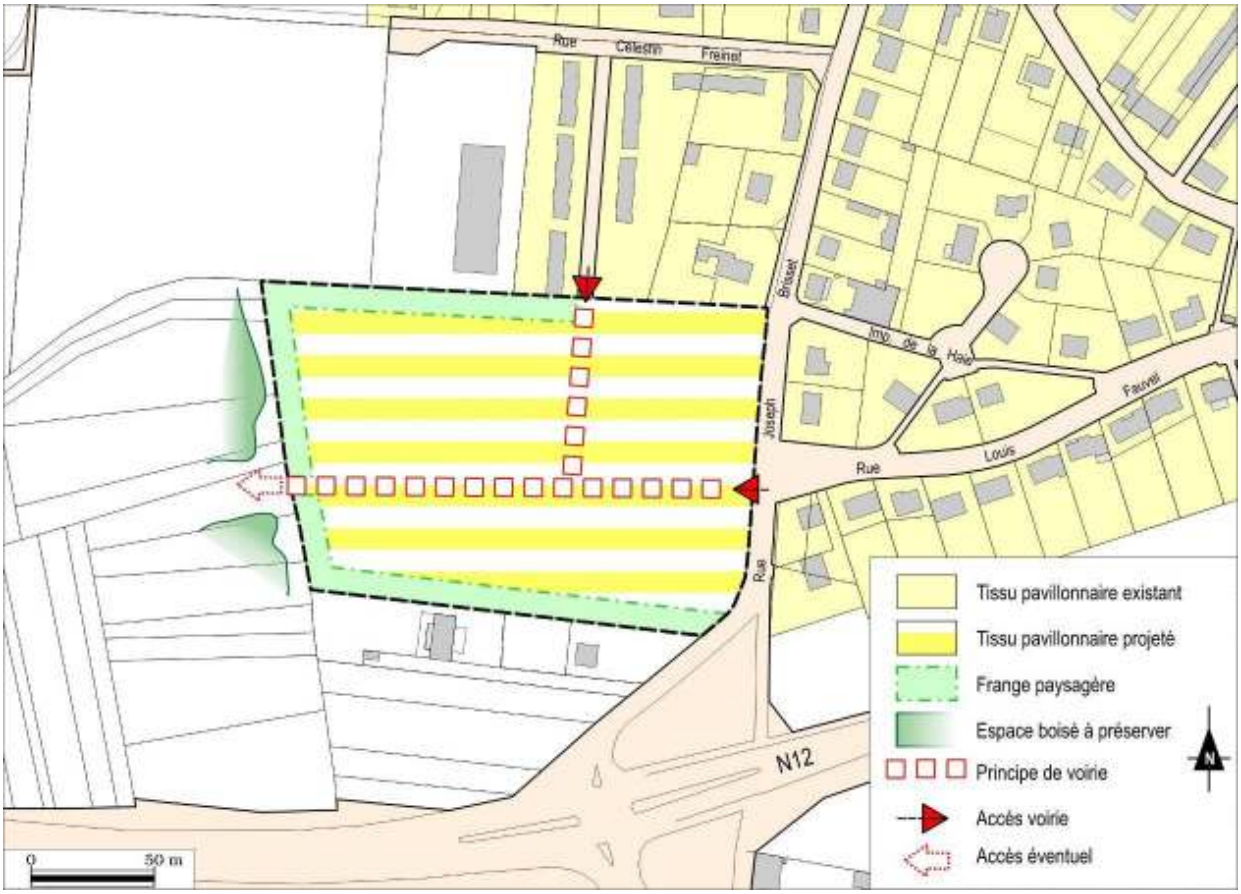



Schéma des orientations d'aménagement