

Commune de Dreux

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation de la modification

DOSSIER DE MODIFICATION N°4

Ce dossier a pour objet de présenter la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Dreux approuvé le 27 septembre 2012.

Le présent projet de modification est soumis à enquête publique, conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme, et selon les modalités définies par délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2021.

Seules les dispositions modifiées, exposées dans le présent dossier, peuvent faire l'objet d'observations.

A l'issue de l'enquête publique, un bilan des observations recueillies est établi. Ce bilan est présenté par le Maire devant le conseil municipal qui en délibère et approuve, par délibération motivée, la modification du PLU, éventuellement modifiée et pour tenir compte des avis émis le cas échéant par les personnes publiques associées, des observations du public et de l'avis du commissaire enquêteur.

Les nouvelles dispositions seront ensuite intégrées dans le dossier de PLU reconstitué.

Table des matières

I. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION	4
1.1 L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
1.2 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION	5
1.3 LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	5
1.4 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	5
1.5 LA CONCERTATION	6
II. LES MODIFICATIONS PROJETEES	6
2.1 LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	6
2.1.1 Règlement graphique initial	6
2.1.2. Règlement graphique projeté	7
2.2.LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	8
2.2.1. Règlement écrit initial	8
2.2.2. Règlement écrit projeté	9
III. L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	10
3.1. L'état initial de l'environnement	10
3.2 L'impact de la modification	12

I. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

1.1 L'OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Dreux a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 27 septembre 2012.

Il a depuis fait l'objet de deux modifications simplifiées approuvées par délibération du 24 novembre 2016 et du 27 juin 2019, et d'une modification approuvée par délibération du 29 juin 2017.

Une procédure de modification du PLU est à nouveau engagée afin d'apporter des modifications à certaines dispositions du règlement et intégrer l'évolution de projets : il s'agit sur ce secteur, de positionner une offre de logements permettant un parcours résidentiel cohérent :

- Une partie du projet concerne la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux dans le cadre du NPNRU,
- Du logement social hors repositionnement NPNRU
- De l'accession à la propriété

Ces produits étaient initialement prévus sur la friche Beaurepaire, qui s'est avérée, après des études de sols pré-opérationnelles, être un lieu trop pollué au niveau du sous-sol pour y envisager la construction de logements.

L'ensemble du secteur est pris en compte dans cette modification, afin d'éviter un effet de pastillage du zonage, et pour une meilleure cohérence architecturale à long terme, cependant, seul une partie de ce secteur est concernée par le projet.

La modification a pour essentiel objet de :

- Prendre en compte les évolutions du projet sur le périmètre de la concession d'aménagement dit « site Prod'homme », en permettant notamment, par la libération modérée de la règle de hauteur, de favoriser la diversification de la typologie des constructions sur ce secteur et d'élargir le parcours résidentiel des habitants de la commune.

La modification porte sur :

- La création d'un sous-secteur indicé à la zone UC correspondant au périmètre de la concession d'aménagement dit « site Prod'homme »;
- La modification de la hauteur des constructions dans ce sous-secteur.

La présentation de ces modifications graphiques et écrites figure dans le présent document.

L'ensemble de ces modifications sera intégré dans le dossier complet du PLU : le règlement écrit (pièce n° 4-1), les plans de zonage (pièce n° 4-2) après approbation par le Conseil municipal pour actualiser le dossier de PLU et le rendre plus lisible.

1.2 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier est constitué par :

- La présente notice de présentation, laquelle a pour objet d'exposer les motifs qui ont conduit à modifier le PLU.
- L'extrait de règlement graphique
- L'extrait de règlement écrit

1.3 LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Conformément aux dispositions des articles L.153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU doit être mise en œuvre dans les cas suivants :

- Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminution de ces possibilités de construire ;
- Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Application de l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme

Au regard des évolutions du PLU envisagées dans le cas présent, la procédure de modification a donc été retenue.

1.4 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU nécessite une information du public, la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées, une enquête publique et une délibération du Conseil Municipal pour approuver le dossier de modification.

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Arrêté du maire prescrivant la modification du PLU (07 juin 2021)
- Délibération du conseil municipal, pour définir les modalités de mise à disposition du dossier au public (29 juin 2021)
- Transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées à l'élaboration des PLU (Etat, Région, département, chambre de commerce et d'industrie ...) avant l'enquête publique
- Saisine de l'autorité environnementale
- Enquête publique d'1 mois minimum
- Établissement du rapport et des conclusions d'enquête par le commissaire enquêteur (jusqu'à 1 mois)
- Délibération du conseil municipal pour approuver le dossier de modification sur le fondement du rapport de l'enquête publique et du bilan de la concertation.

1.5 LA CONCERTATION

Par une délibération en date du 29 juin 2021, le conseil municipal a délibéré pour définir les modalités de la concertation afin de recueillir les observations du public :

- Affichage de l'arrêté prescrivant la modification en mairie ;
- Mise à disposition du public tout au long de la procédure d'un registre auprès du service du Guichet Unique de la mairie de Dreux - 18 rue des Gaults, sur lequel chacun pourra consigner ses observations, aux heures et jours habituels d'ouverture,
- Possibilité d'écrire au Maire, tout au long de la procédure, **via l'adresse mail dédiée** (site internet de la commune)

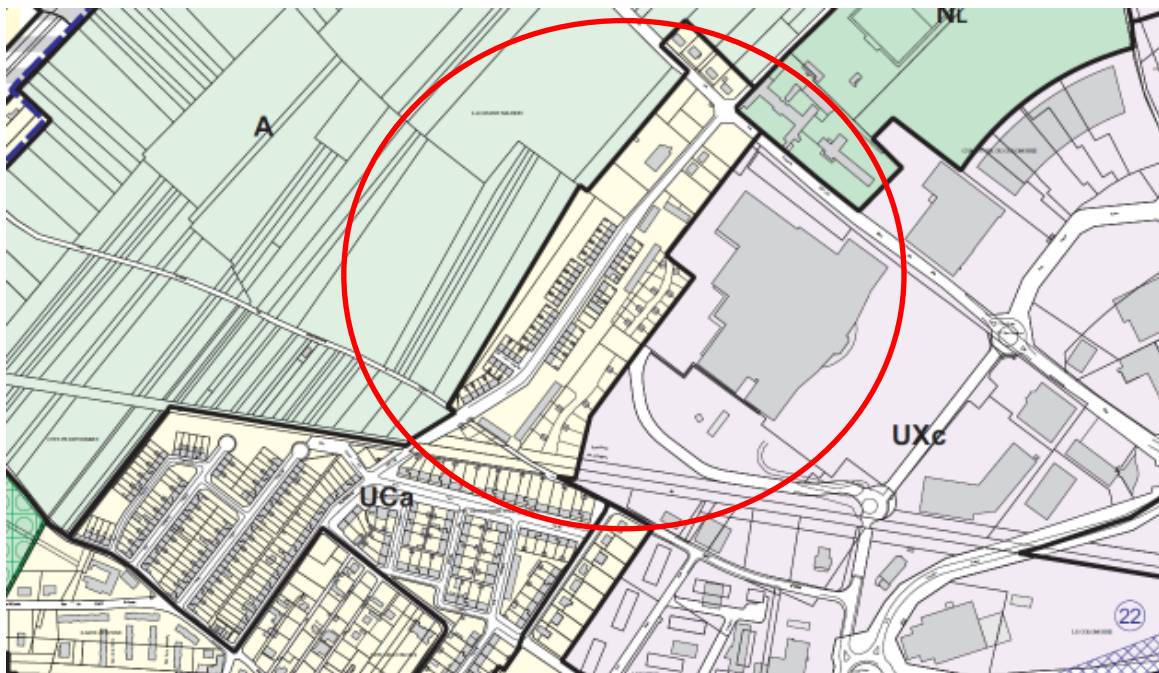
II. LES MODIFICATIONS PROJETEES

2.1 LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1.1 Règlement graphique initial

Lors de l'élaboration du PLU, le secteur dit « Prod'homme » a été classé en zone UCa.

Extrait du plan de zonage



La zone UC, qui représente une superficie de plus de 400 hectares du territoire global, représente 35% des zones urbaines et la majeure partie des zones exclusivement ou à dominante résidentielle.

Cette zone se caractérise par une occupation résidentielle avec des maisons individuelles édifiées à différentes époques, depuis l'entre-deux guerres jusqu'à récemment. La diversité de ces constructions et de leur mode d'organisation urbaine est traduite au travers de sous-secteurs, dont le secteur UCa. Celui-ci correspond à des quartiers homogènes généralement réalisés au lendemain de la guerre jusque dans les années 1960, comme la cité américaine.

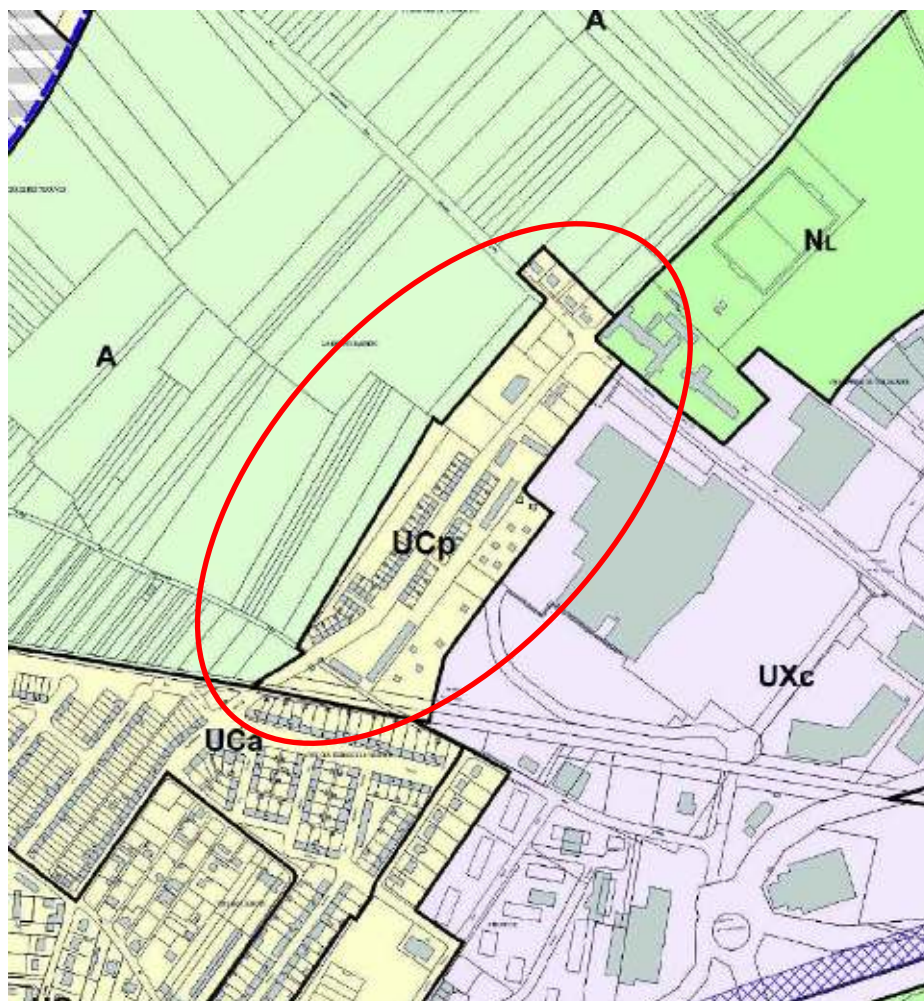
Ce secteur a été choisi comme lieu de positionnement d'une offre diversifiée de logement, favorisant le parcours résidentiel et la mixité d'habitat. Le projet concerne à la fois une partie de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux dans le cadre du NPNRU, de la création de logements sociaux hors reconstruction de l'offre, et une offre d'accession à la propriété. Initialement, celle-ci devait se faire sur la friche Beaurepaire, cependant, la pollution avérée des sous-sols confirmée en phase pré-opérationnelle ne permettait pas d'envisager la construction de logements à cet endroit.

La friche Beaurepaire étant en zone UC stricte au PLU, la hauteur autorisée dans le règlement (9m en haut de façade) permettait de réaliser l'opération envisagée par l'OPH Habitat Drouais.

2.1.2. Règlement graphique projeté

Aucun sous-secteur de la zone UC ne permettait une adaptation de la règle de hauteur, ainsi la création d'un sous-secteur UCp est envisagée pour l'adaptation de la règle de hauteur au projet, sans porter atteinte aux autres règles.

L'ensemble du secteur est concerné par la modification du zonage, cependant, seul le secteur sud est concerné par le projet d'aménagement. Cette modification permettra à terme d'avoir une homogénéité architecturale de ce secteur, et une hauteur plus importante permettra de ne pas dénoter de la hauteur du centre commercial à proximité.



2.2. LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

2.2.1. Règlement écrit initial

Le secteur « Prod'homme », classé en zone UCa correspond aux quartiers résidentiels homogènes de la cité Américaine, de la cité Sainte Eve, de Rieuville et des Rochelles, ainsi que le quartier des Prod'homme.

L'article 10 de la zone UCa dispose que la hauteur des constructions ne peut excéder 5 m au sommet de la façade.

Extrait du règlement écrit

ZONE UC

La zone UC correspond aux quartiers périphériques à dominante d'habitat peu dense.

Cette zone comprend les secteurs :

- *Le secteur UCa qui correspond aux quartiers résidentiels homogènes de la cité Américaine, de la cité Sainte Eve, de Rieuville et des Rochelles, ainsi que le quartier des Prod'homme*
- *Le secteur UCb qui correspond à un secteur d'habitat individuel groupé*
- *Le secteur UCc correspondant aux quartiers résidentiels composés de grandes villas, en particulier le long du boulevard Dubois*
- *Le secteur UCd qui correspond à un secteur de densité limitée à l'est des Chamards*
- *Le secteur UCh qui correspond à la périphérie des hameaux*
- *Le secteur UCi et les sous-secteurs UCci et UChi qui correspondent à des espaces soumis à des risques d'inondation*

ARTICLE 10 - zone UC

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

10.1 Règle générale

10.1.1 Dans l'ensemble de la zone UC

- *Le niveau de plancher bas des constructions ne peut excéder de 0,50 mètre celui du terrain naturel, sauf prescription spécifique contraire justifiée dans les secteurs ou sous-secteurs indicés "I" soumis à des risques d'inondation.*
- *Les émergences telles que les pylônes ne peuvent excéder de plus d'un mètre la hauteur maximum autorisée dans la zone, le secteur ou le sous-secteur considéré.*

10.1.2 Dans la zone UC à l'exclusion de ses secteurs :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au sommet de la façade.*

10.1.3 Dans le secteur UCa :

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres au sommet de la façade.*

10.1.4 Dans le secteur UCb :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres au sommet de la façade.*

10.1.5 Dans les secteurs UCc et UCd :

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au sommet de la façade.*

10.1.6 Dans le secteur UCh :

La hauteur des constructions ne peut excéder 3,5 mètres au sommet de la façade.*

2.2.2. Règlement écrit projeté

Au regard des propositions de constructions et dans l'objectif de l'élargissement du parcours résidentiel, la règle de hauteur nécessite d'être modifiée pour être adaptée au projet, afin de permettre la création de logements au maximum de R+1.

Ainsi il est proposé dans le cadre de la présente modification, de supprimer la mention « ainsi que le quartier des Prod'Hommes » à la fin de la définition du secteur UCa et d'ajouter :

- à la suite des définitions des secteurs dans le chapeau de la zone UC la phrase suivante : «
- **- Le secteur UCp qui correspond au secteur du quartier Prod'homme »**
- à la suite de l'article 10.1.6 les dispositions suivantes :

« 10.1.7. Dans le secteur UCp :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres au sommet de la façade »*

Les modifications sont insérées en rouge dans le règlement écrit avant approbation pour une meilleure lisibilité.

III. L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1. L'état initial de l'environnement

Le secteur Prod'hommes est situé dans la continuité de l'urbanisation de la zone commerciale des Coralines à l'Est, et de la zone pavillonnaire des hameaux de Paul Bert et de Sainte Eve au Sud. Il est actuellement desservi par une voirie (rue Prod'homme) le long de laquelle s'étirent quelques îlots d'habitations groupées, propriétés de l'OPH Habitat Drouais, flanquées de jardinets. Certaines habitations sont d'ailleurs murées.

L'aqueduc de l'Avre, parallèle à la Route Nationale 12 au sud du secteur apparaît comme une zone sensible. Trois zones de protection sont à considérer, établies :

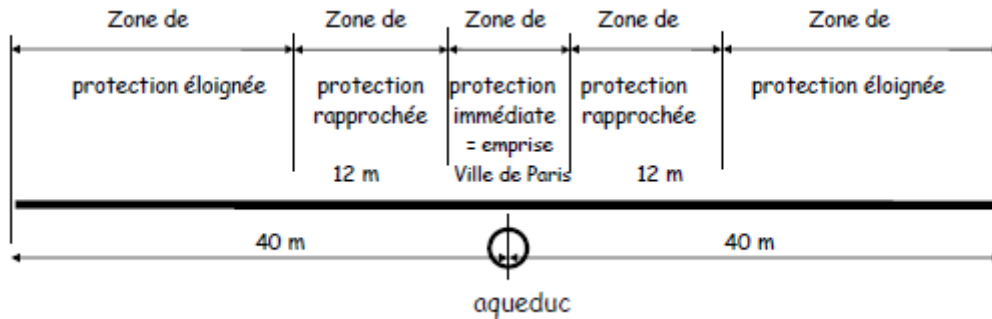
- par le livre III – Protection de la Santé et de l'Environnement du nouveau Code de la Santé Publique applicable au transport de l'eau en aqueduc à plan d'eau libre (Articles L1321-2 et suivants)
- par le décret modifié n°89-3 du 3 janvier 1989
- par les articles R111-2 et R126-1(abrogé) du Code de l'urbanisme

Ces textes rendent ce secteur « autonome » dans sa gestion : les prescriptions sont reprises de façons systématiques dans toute instruction de demande d'autorisation d'urbanisme. Les trois zones sont les suivantes :

1/ la zone de protection immédiate constituée par l'emprise appartenant à la Ville de Paris, inconstructible sauf pour l'exploitation de l'aqueduc ;

2/ les zones de protection rapprochée constituées par 2 bandes de terrain de 12m de largeur de part et d'autre de l'emprise, inconstructibles et où seuls quelques aménagements légers peuvent être autorisés ;

3/ les zones de protection éloignée constituées par deux bandes de terrain s'étendant des limites extérieures des zones de protection rapprochée jusqu'à une distance de 40m mesurée à partir de l'axe de l'aqueduc, à l'intérieur desquelles les constructions sont autorisées et des aménagements sont possibles sous conditions.



Des prescriptions sont liées à chacune de ces zones, sous le contrôle du gestionnaire Eaux de Paris et sont respectées dans chaque projet mis en œuvre.

Par ailleurs, la Trame Verte et Bleue de l'Agglo du Pays de Dreux identifie l'Aqueduc comme un corridor linéaire prairial, mais n'est cependant pas identifié comme un milieu à enjeux.



Source 1Google Maps : l'aqueduc depuis la rue Emile Prod'homme

Ce secteur se trouve en dehors de toute zone protégée ou d'inventaire, de type Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, etc. :



Source 2 Geoportail.gouv.fr : les ZNIEFF et Zone Natura 2000 par rapport au projet

3.2 L'impact de la modification

Le projet de modification de PLU tel que présenté n'a pas pour objectif d'étendre la zone de constructibilité ni même d'augmenter l'emprise au sol des constructions.

La contrainte de la présence de l'aqueduc est préexistante à la présente modification et le PLU intégrait déjà celle-ci. Par ailleurs, l'aqueduc fait l'objet d'une protection qui lui est propre, sous observation du gestionnaire Eaux de Paris, consulté dans le cadre de projets à proximité de ce réseau. La présente modification n'a donc pas d'impact sur ce secteur.

Le projet de modification n'a pour but que d'augmenter la hauteur de façade des constructions, ce qui évitera un étalement moindre de celles-ci. La présente modification n'aura donc pas d'impact sur l'environnement.