



Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

DREUX



SOMMAIRE

1-	Préambule	p.3
2-	Le PLU un outil pour concilier attractivité et maintien de la qualité du cadre de vie	p.6
3-	Un projet politique structuré autour de 3 axes	p.9

Promouvoir un développement équilibré du territoire dans une logique de complémentarité et de solidarité

1. Deux « locomotive » du territoire à affirmer
2. Garantir la production d'une offre de logement diversifiée et attractive pour toutes les générations en complément des projets en cours à prendre en considération dans le projet global
3. Réhabiliter le parc ancien et privilégier le renouvellement urbain
4. Assurer un développement économe et équilibré du territoire
5. Préserver le patrimoine historique
6. Préserver les caractéristiques et l'identité de la commune
7. Structurer le territoire autour d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle

Renforcer l'attractivité économique du territoire

1. Maintenir et accueillir des emplois et des entreprises
2. Maintenir et renforcer le commerce de proximité tout en complément des zones commerciales de périphérie
3. Conforter l'offre d'équipements et de services à la population
4. Deux : une ambition d'accueil des télétravailleurs et des porteurs de projet à faire valoir
5. Structurer et diversifier l'offre touristique et de loisirs
6. Maintenir et diversifier l'agriculture

Faire de Dreux une ville durable et résiliente

1. Concilier aménagements urbains et préservation du milieu naturel
2. Préserver les espaces naturels du territoire communal
3. Préserver la ressource en eau de manière quantitative et qualitative
4. Prendre en compte les risques et les nuisances dans les projets d'aménagements
5. Poursuivre les efforts pour s'adapter aux enjeux climatiques

1-

Préambule



Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales et les objectifs arrêtés par la commune de Dreux pour le devenir de son territoire.

Le projet d'aménagement et de développement durables constitue la pièce centrale du PLU.

Il définit pour les 10 à 15 prochaines années, la stratégie de développement du territoire répondant aux besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic et partagés. Il propose ainsi une vision à court, moyen et long terme d'évolution du territoire communal en tenant compte des spécificités locales et du cadre juridique dans lequel le PLU doit s'inscrire.

Le PADD trouve sa traduction dans les dispositions réglementaires et opérationnelles du PLU aboutissant à un projet global, cohérent et adapté au territoire.

D'après l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD se doit de :

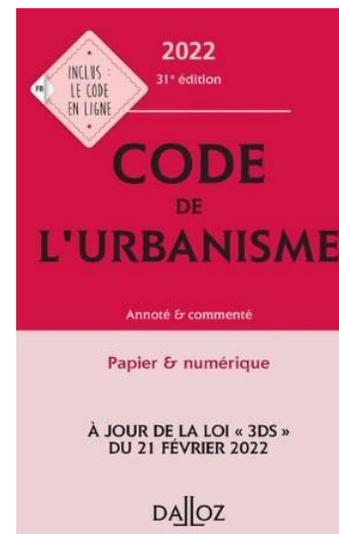
- Définir les orientations générales des politiques :
 - D'aménagement, d'équipement et d'urbanisme
 - De paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
 - De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Arrêter les orientations générales retenues pour l'ensemble du territoire concernant :
 - L'habitat
 - Les transports et les déplacements
 - Les réseaux d'énergie et les réseaux numériques
 - L'équipement commercial
 - Le développement économique
 - Les loisirs et le tourisme
- Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Dreux se doit de garantir ces principes majeurs. Il respecte la réglementation en vigueur et est compatible avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'Agglo du Pays de Dreux.

A partir de travaux et échanges, les orientations du PADD ont été précisées et ont fait l'objet de débats à travers la commission « urbanisme » et seront discutés avant débat en Conseil Municipal lors d'une réunion publique organisée début 2023.



Dreux
LAISSEZ-VOUS SURPRENDRE



Du diagnostic au projet d'aménagement et de développement durables

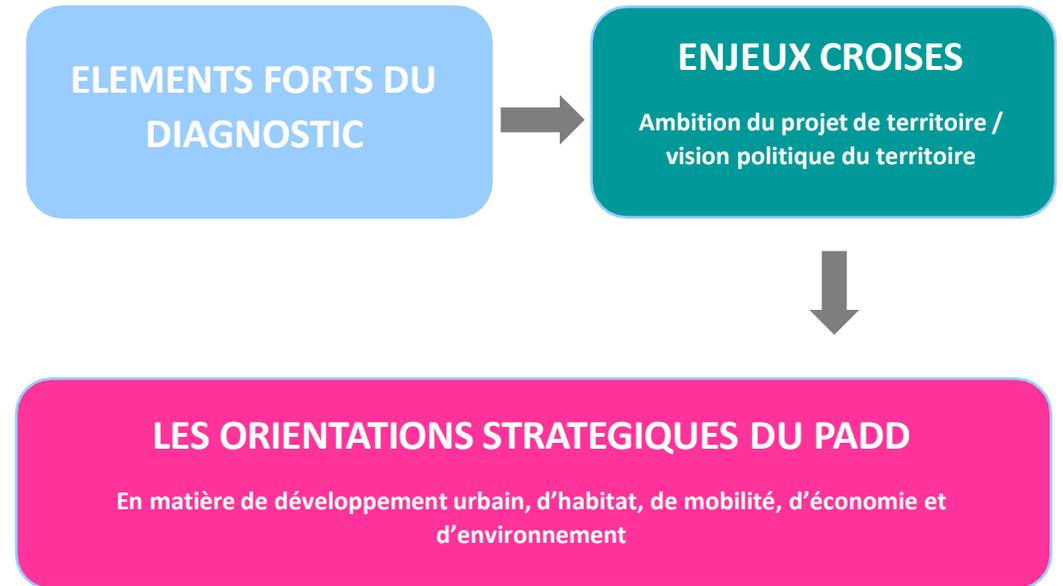
Le diagnostic est venu informer sur la situation de la commune à travers l'analyse des thématiques suivantes : Population, Habitat, Economie, Commerce, Mobilité, Equipements, Environnement, Paysages.

L'analyse des différentes thématiques, couplées aux principaux objectifs discutés lors des différentes réunions (à savoir : Respecter le principe de gestion économe de l'espace, Soutenir le renouvellement urbain, Conforter l'attrait touristique du territoire, Intégrer les nouveaux enjeux de déplacements alternatifs à l'usage de la voiture, Maintenir et développer les services et commerces de proximité, Préserver la qualité et la connectivité des espaces naturels remarquables), ont ainsi permis de faire émerger des enjeux et une vision du projet de territoire.

Ces éléments ont ainsi été repris et déclinés en orientations stratégiques au sein du présent document.

Le PADD est la pièce maîtresse du PLU. Il fixe les orientations en matière d'aménagement sur le territoire et répond aux questions suivantes :

- Comment encadrer l'accueil d'une population nouvelle sur le territoire ?
- Comment pérenniser et développer l'emploi pour tous ?
- Quelle offre d'équipements et de services, y compris en matière de déplacements ?
- Comment conforter l'attractivité touristique de la commune ?
- Quelles orientations afin d'intégrer les enjeux thermique et énergétique ?



2-

Le PLU: un outil pour concilier attractivité et maintien de la qualité du cadre de vie



Une ambition forte pour accompagner la commune dans un développement durable, respectueux de son cadre de vie et de son environnement

Les dernières réformes du Code de l'Urbanisme permettent d'aller au-delà d'une vision strictement réglementaire pour tendre vers une vision plus globale, intégrative des différents projets et enjeux locaux.

Fort d'une **prise de conscience des fragilités du territoire** d'un côté, mais aussi d'une **volonté assumée de faire valoir ses nombreux atouts** de l'autre, les élus se sont mobilisés pour retranscrire un véritable désir d'engagement et d'action pour le développement du territoire dans la quinzaine d'années à venir.

Ainsi, la commune de Dreux veut affirmer plus que jamais l'ambition d'un développement durable en s'appuyant sur les mutations en cours sur le territoire (**transition économique/ transition démographique et sociale/ transition écologique**).

Le projet porté par la commune de Dreux permettra d'accompagner les évolutions générationnelles et de la vie sociale qui l'accompagnent, la vie des écoles, la vie associative, le renforcement des mobilités actives ou les alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle, le renforcement des atouts économiques et commerciaux locaux, tout en faisant de l'environnement et du développement durable un fil conducteur du projet.

La stratégie développée dans ce document vient apporter une réponse claire aux grands enjeux identifiés dans le diagnostic, socle de connaissance du territoire.



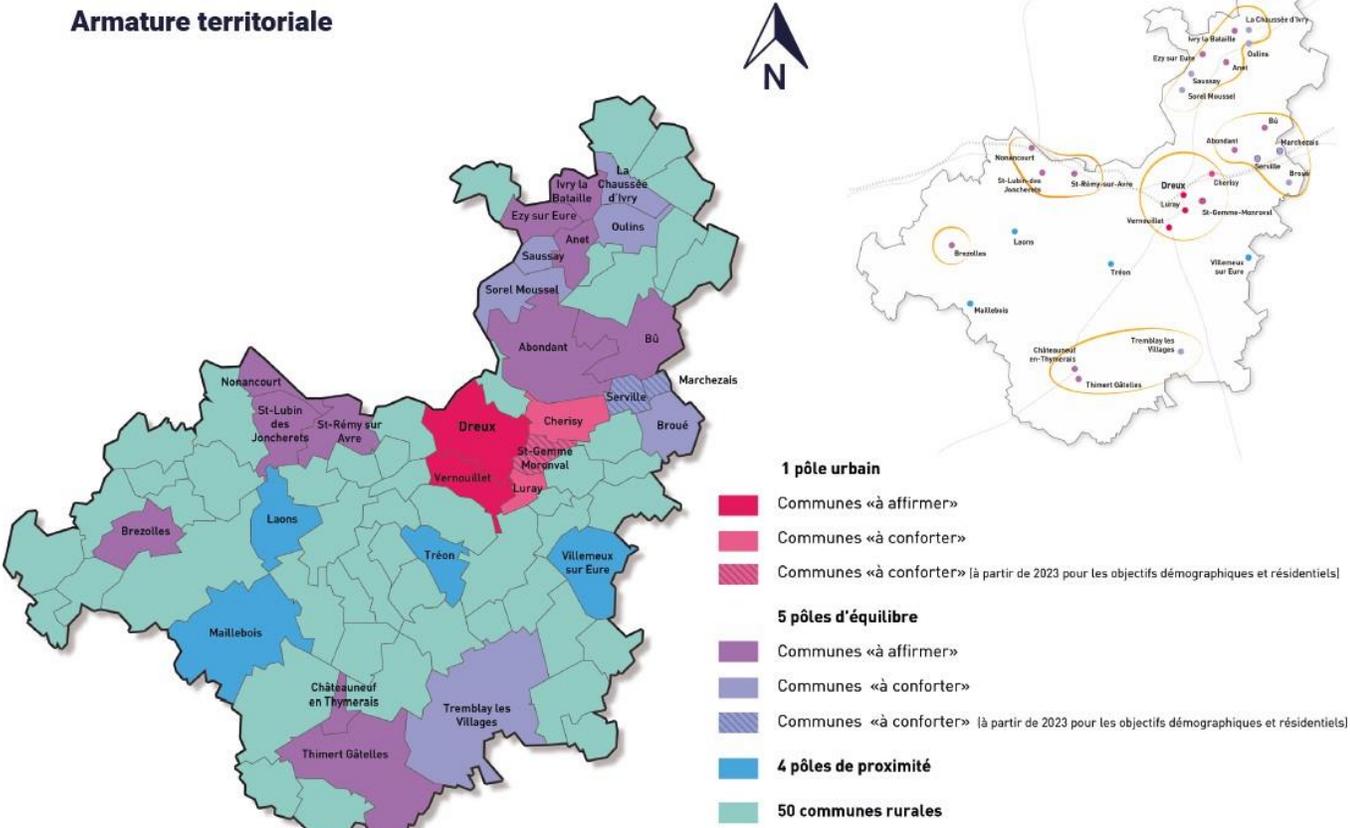
Une ambition forte pour accompagner la commune dans un développement durable, respectueux de son cadre de vie et de son environnement

Dreux appartient à la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux et adhère au projet de territoire exprimé dans le SCoT de l'agglo du Pays de Dreux.

- Le PADD du SCoT fixe 3 objectifs stratégiques :
- Conforter l'organisation territoriale hiérarchisée de l'Agglo ;
 - Saisir les opportunités qui s'offrent au territoire ;
 - Valoriser les spécificités environnementales du territoire.

Dans le respect des orientations définies par le PADD, le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT (DOO) s'appuie sur six chapitres :

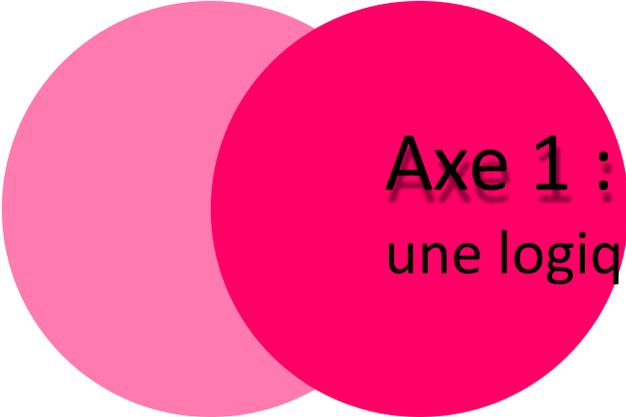
1. Une organisation territoriale de l'Agglo du Pays de Dreux visant à maintenir l'équilibre urbain/rural du territoire
2. Des dynamiques démographiques maîtrisées pour répondre aux parcours résidentiels endogènes et exogènes
3. Un développement urbain en cohérence avec les politiques de déplacements ;
4. Une organisation économique clarifiée et compétitive
5. Un patrimoine naturel préservé et une politique énergétique à renforcer
6. Une exposition limitée des personnes et des biens aux risques et nuisances.



3 -

Un projet politique structuré
autour de 3 axes





Axe 1 : Promouvoir un développement équilibré du territoire dans une logique de complémentarité et de solidarité

PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE DANS UNE LOGIQUE DE COMPLÉMENTARITÉ ET DE SOLIDARITÉ

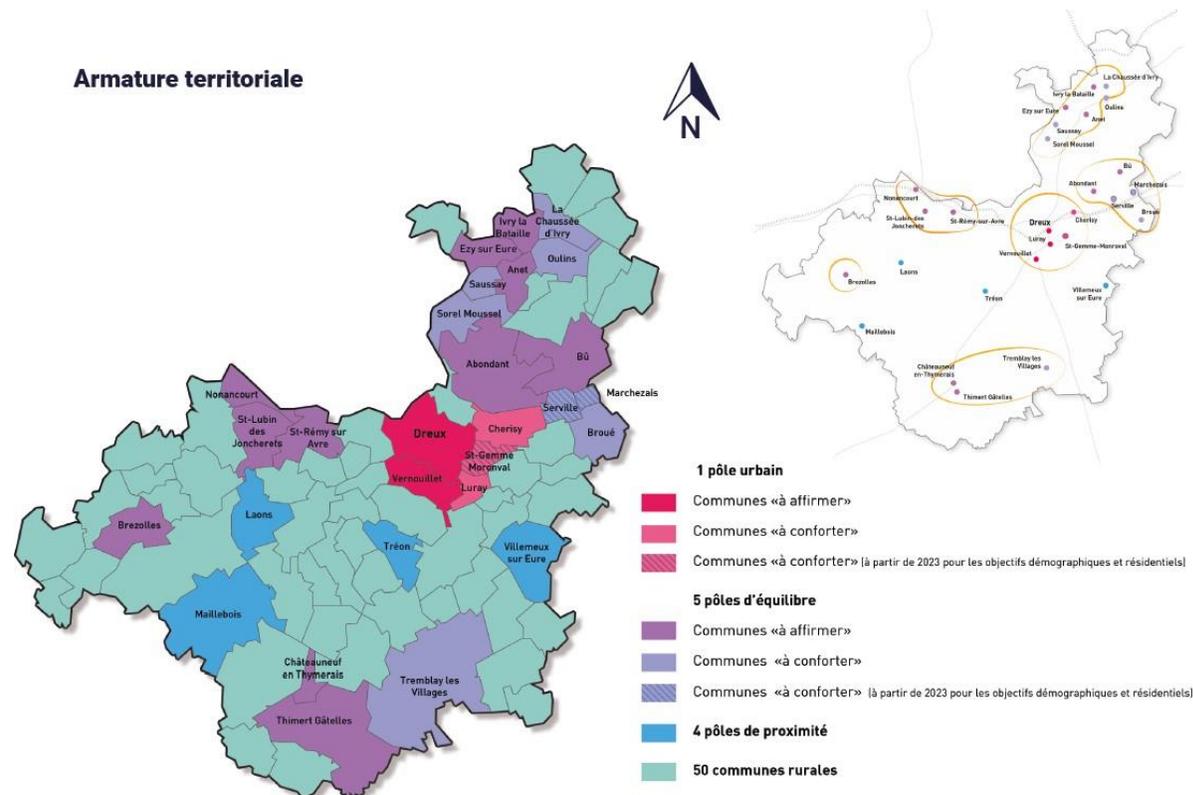
1.1 Dreux « locomotive » du territoire à affirmer

Dreux, commune « à affirmer » au sein du SCoT, connaît aujourd'hui une tendance à la diminution de sa population ainsi qu'une évolution des structures de ces ménages (augmentation des ménages d'une seule personne en lien notamment avec le vieillissement de la population, diminution de la taille moyenne des ménages, ...).

Dans ce contexte et en tant que pôle structurant du territoire, Dreux souhaite assurer le maintien, le renforcement et l'adaptation de ses services et de ses équipements pour la population actuelle, à venir et pour les populations résidentes environnantes. Dans le même temps la commune souhaite confirmer l'objectif de diversifier l'offre de logements (tant dans ces différentes typologies que dans les gammes proposées aux habitants), afin d'affirmer son rôle de « locomotive » du territoire intercommunal et attirer de nouveaux habitants, en compatibilité avec les objectifs fixés par le SCoT et le PLHi.

Pour ce faire, Dreux se fixe comme objectif d'atteindre de l'ordre de 33000 habitants à l'horizon 2035, soit un taux de croissance moyen de la population de l'ordre de 0,48%/an pour les années à venir, porté essentiellement par un solde migratoire positif.

Pour rappel, Dreux compte 30 744 habitants en 2023 (population municipale au dernier recensement INSEE 2020).



PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILBRÉ DU TERRITOIRE DANS UNE LOGIQUE DE COMPLÉMENTARITÉ ET DE SOLIDARITÉ

1.2 Garantir la production d'une offre de logement diversifiée et attractive pour toutes les générations en complément des projets en cours à prendre en considération dans le projet global

En lien avec l'accueil visé de nouvelles populations et afin d'intégrer les phénomènes sociétaux relevés dans le cadre du diagnostic (diminution et éclatement des cellules familiales, vieillissement de la population, ...), la commune de Dreux se fixe pour objectif premier, d'absorber les projets en cours et ceux projetés, puis dans un second temps :

- De permettre la création de logements supplémentaires afin de répondre aux objectifs globaux fixés par le SCoT, repris et déclinés au travers du PLHi de l'Agglo du Pays de Dreux -> objectif de production de l'ordre de 80 logements/an en moyenne à l'horizon 2035 permettant de répondre au phénomène du point mort et permettant l'accueil d'une population nouvelle.
- De favoriser une offre permettant de répondre aux parcours résidentiel des habitants en poursuivant la diversification du parc de logements (taille des logements, types d'occupation, formes urbaines, ...), garantissant ainsi la mixité sociale et l'adéquation du parc avec la population actuelle et à venir (favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages, accompagner le vieillissement des aînés, répondre aux processus de décohabitation par des formules adaptées de types petits collectifs, habitat intergénérationnel, habitat sénior, ...);
- En vue de la préservation du cadre de vie, des espaces naturels, agricoles et naturels, le projet vise à améliorer le parc de logements et à encourager les actions de renouvellement urbain en lien avec les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et les actions Cœur de Ville ;
- D'assurer la production d'un pourcentage de logements sociaux dans certaines opérations d'aménagements afin d'assurer la mixité sociale en lien avec les objectifs fixés par le PLHi.

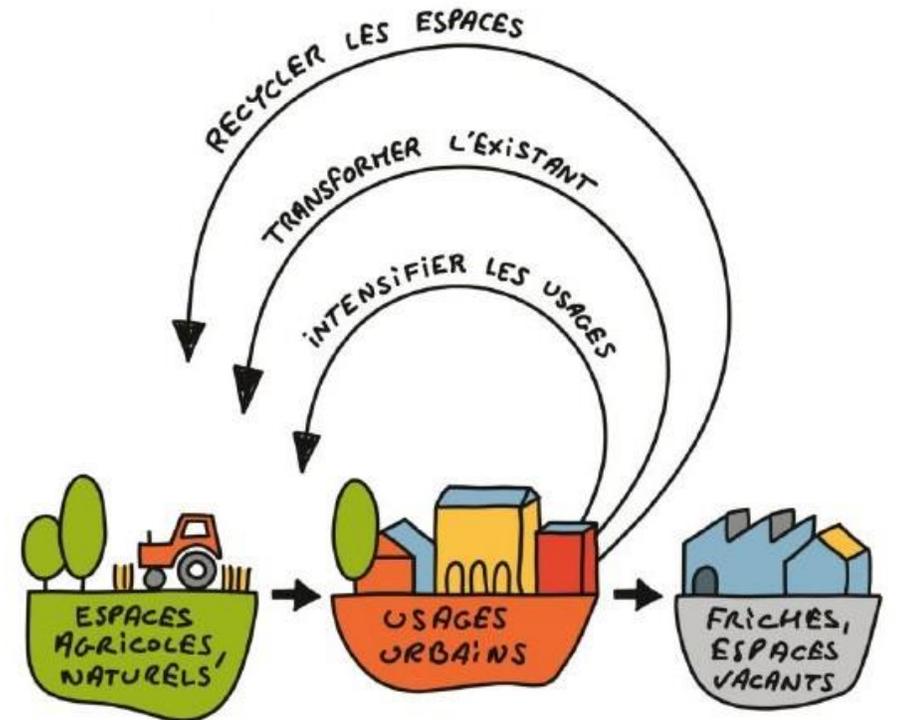


PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILBRÉ DU TERRITOIRE DANS UNE LOGIQUE DE COMPLÉMENTARITÉ ET DE SOLIDARITÉ

1.3 Réhabiliter le parc ancien et privilégier le renouvellement urbain

La ville de Dreux souhaite continuer à donner la priorité à l'intensification des tissus urbains en continuant le réinvestissement des espaces délaissés (friches, ...), en remobilisant les logements vacants et se fixe pour objectifs :

- De requalifier le parc privé dans un souci d'amélioration des conditions de vie dans certains logements (confort et performances énergétiques) ;
- De réoccuper une partie des logements vacants, notamment en centre-ville dans une perspective de revitalisation du centre ;
- De donner la priorité au renouvellement urbain.



Source : L'Urbanisme circulaire, Sylvain Grisot

PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILBRÉ DU TERRITOIRE DANS UNE LOGIQUE DE COMPLÉMENTARITÉ ET DE SOLIDARITÉ

1.4 Assurer un développement économe et équilibré du territoire

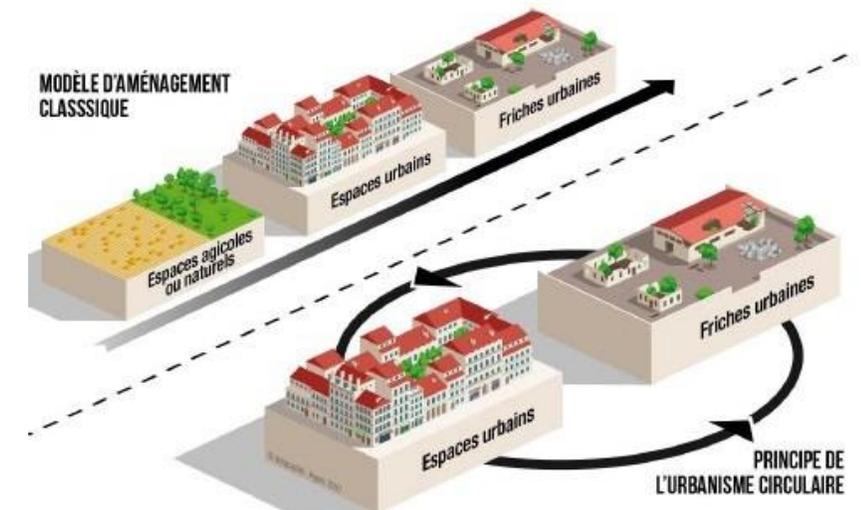
Dreux souhaite s'emparer de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 afin d'orienter le projet vers l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Pour se faire la commune projette :

- De limiter la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) et l'artificialisation des sols pour les nouvelles constructions dans l'objectif de tendre vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.
Ainsi Dreux en matière d'habitat se concentre sur la qualification de son habitat vacant et dégradé (OPAH-RU). La consommation foncière accompagnera des projets de résorption de friche (ancien sanatorium) et de développement économique sur la zone d'activités des Livraindières – compétence portée par l'Agglo du Pays de Dreux dont les objectifs ont été fixés dans le SCoT ;
- De donner la priorité au renouvellement urbain et à la densification des enveloppes urbaines existantes, dans le respect du patrimoine architectural, naturel et du cadre de vie du territoire ;
- De localiser le développement de l'urbanisation dans des espaces déjà urbanisés, proches des commerces, services et équipements ;
- D'augmenter les densités des nouvelles opérations et d'adapter ces dernières selon les secteurs ;
- De localiser les espaces au sein desquels ne pourrait être autorisée que l'évolution du bâti existant (changement de destination, extension mesurée et/ou annexe).

Dreux a consommé 27,7 hectares de surfaces agricoles, naturelles et forestières sur la période 2011/2021 (source de données SPARTE). Pour la période 2022, environ 4,5 ha ont été consommés en coup partis pour l'habitat.

Projets	Enveloppes foncières à dédier
Accompagnement à la résorption de la friche de l'ancien Sanatorium	Environ 3 000 m ² d'extension du bâti existant (STECAL)
Extension de la zone d'activité des Livraindières	Environ 40 hectares dont 9 hectares de « coups partis » (Damman/Translocauto)



PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILBRÉ DU TERRITOIRE DANS UNE LOGIQUE DE COMPLÉMENTARITÉ ET DE SOLIDARITÉ



1.5 Préserver le patrimoine historique

- Appuyer la protection et la valorisation des éléments bâtis identifiés comme témoins de l'histoire en poursuivant les réflexions sur l'aménagement de leurs abords ;
- Mettre en valeur le patrimoine local d'intérêt, notamment les édifices publics ;
- Préserver les maisons et immeubles identitaires et présentant un intérêt architectural, ainsi que le petit patrimoine (murs, clôtures, fontaines, oratoires) tout en encourageant l'architecture innovante, par la définition de règles d'urbanisme permettant l'expression d'écritures architecturales contemporaines non banales, respectueuses de l'environnement, économes en énergie, et adaptées au contexte spécifique des différents secteurs de la ville ;
- Intégrer la notion de préservation du paysage (grand paysage et paysage à petite échelle), dans les réflexions portées à la mise en valeur et à la préservation du patrimoine.

PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE DANS UNE LOGIQUE DE COMPLÉMENTARITÉ ET DE SOLIDARITÉ



1.6 Préserver les caractéristiques et l'identité de la commune

Préserver les caractéristiques de Dreux

- Préserver le cadre paysager des quartiers pavillonnaires et des hameaux qui participent à l'identité de la ville en :
 - Définissant des règles d'urbanisme spécifiques ;
 - Préservant certains espaces verts et/ou fonds de jardins ;
 - Maitrisant l'évolution des quartiers existants par des règles d'urbanisme adaptées aux spécificités des villages et des hameaux ;
 - Permettre une évolution maîtrisée des constructions existantes dans les quartiers pavillonnaires pour répondre aux besoins des habitants.



Assurer un aménagement harmonieux et durable dans les projets futurs en cohérence avec l'architecture locale :

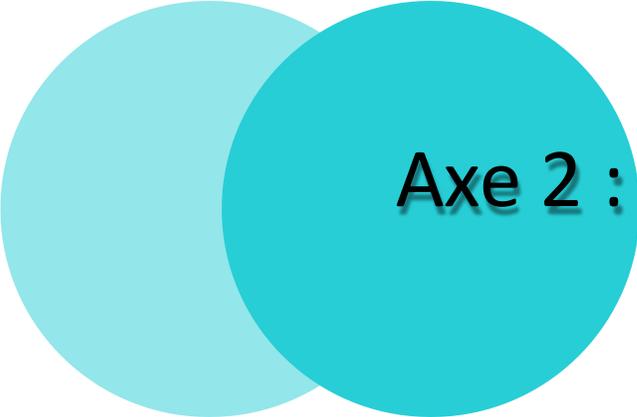
- En favorisant les opérations à hauts niveaux de performance énergétique et à faible empreinte carbone (matériaux locaux, naturels) ;
- En favorisant l'amélioration et la réhabilitation du bâti pour un habitat durable ;
- En soutenant et en encourageant les propriétaires à engager des travaux d'amélioration (enjeux thermique et énergétique) ;
- En préservant la qualité architecturale et patrimoniale des sites et des bâtiments lors des projets de constructions ou de rénovations durables (usages des matériaux à mettre en lien avec la préservation du patrimoine).

PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILBRÉ DU TERRITOIRE DANS UNE LOGIQUE DE COMPLÉMENTARITÉ ET DE SOLIDARITÉ

1.7 Structurer le territoire autour d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle

- Organiser un maillage viaire structuré et hiérarchisé, relié au réseau existant et améliorer les liaisons Nord/ Sud de la commune ;
- Anticiper les projets de mobilités structurants à venir sur le territoire :
 - En préservant les emprises foncières nécessaires au projet d'autoroute A120/ A154, desserte à renforcer (Sanatorium notamment, ...) ;
 - En prévoyant des franchissements sécurisés des infrastructures notamment par les modes actifs (vélo, marche, ...) et par les services de transports en commun ;
 - En requalifiant/ reconfigurant la rocade Nord de la commune ;
 - En préservant les emprises foncières pour des espaces réservés (sentes, cheminements piétonniers, voies cyclables) ;
 - En étudiant les incidences des projets structurants et du Grand Paris (ligne N du RER/ expansion du plateau de Saclay ligne 18 du métro) sur l'usage des infrastructures existantes ;
- Poursuivre et renforcer le développement des aménagements en faveur des mobilités douces (pistes cyclables et cheminements piétons), au sein des quartiers, entre les quartiers et des quartiers vers les espaces naturels ;
- Développer la mobilité partagée : encourager au co-voiturage et réfléchir au développement d'espace relais intermodaux en entrées de ville (principe de rabattement vers le centre ville en transport en commun), en lien notamment avec l'arrivée de l'autoroute ;
- Viser une intensification urbaine au sein des secteurs proches des dessertes en transports en commun et des liaisons de mobilités douces ;
- Optimiser les poches de stationnements, notamment de centre-ville pour un meilleur usage des modes actifs. L'insertion paysagère des aires de stationnement devra être défini. Par ailleurs, une réglementation adaptée et l'intégration des principes de stationnement vélo sur le domaine public et privé, à proximité des équipements devra être organisée.





Axe 2 : Renforcer l'attractivité économique du territoire

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

2.1 Maintenir et accueillir des emplois et des entreprises

Le projet porté par la ville vise à développer une offre foncière adaptée à la demande de nouvelles entreprises exogènes ou au repositionnement d'entreprises locales souhaitant se développer.

Dans ce cadre, le PLU vise à :

- Permettre l'accueil et l'évolution des entreprises implantées sur le territoire en confortant les zones d'activités existantes. Le PLU identifie les zones à vocation industrielle et artisanale dans lesquelles les extensions d'entreprises et les nouvelles implantations sont possibles ;
- Favoriser le réinvestissement des bâtiments d'activités vacants ou espaces en friche dans une démarche de valorisation du patrimoine bâti et de limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Développer la zone économique des Livraindières en permettant son renforcement, la requalification du site et son extension en lien avec les objectifs développés par le SCoT, en définissant une stratégie d'accueil de TPE/ PME ;
- Animer le pôle gare en réfléchissant à sa vocation future (vocation mixte, services, bureau, logements, formations, ...);
- Assurer une montée en gamme du site économique Châtelets/ La Radio tout en valorisant et en remobilisant le foncier disponible ou en le requalifiant ;
- Développer les services proposés aux salariés au sein des zones d'activités et renforcer la qualité architecturale et paysagère des activités développées dans un objectif global de « montée en gamme » des zones d'activités du territoire.



RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

2.2 Maintenir et renforcer le commerce de proximité tout en complément des zones commerciales de périphérie

- Mettre en œuvre l'opération de revitalisation de territoire (ORT) afin de lutter contre la dévitalisation du centre-ville au niveau commercial/ urbain ;
- Maintenir les commerces et services de proximité en accompagnant les mutations des locaux (agrandissements, ...), leur accessibilité et leur modernisation ;
- Préserver la commercialité et l'animation commerciale des linéaires principaux du centre-ville ;
- Maintenir et conforter l'accessibilité et la qualité des espaces publics dans une politique globale de revitalisation ;
- Assurer la diversité de l'offre commerciale en permettant le développement et l'accueil d'activités répondant aux besoins de la clientèle en centre-ville, et en diversifiant l'offre en terme de niveau de gamme (principe de commerce de destination par exemple) ;
- Dans les quartiers, maintenir les commerces existants et évaluer l'opportunité d'accueillir des activités en rez-de-chaussée, au regard des besoins identifiés et de manière à garantir la pérennité des commerces existants ;
- Permettre le développement de nouvelles offres de commerces (commerces temporaires, commerces hybrides, Fab-Lab, Tiers-Lieux, ...)
- Maintenir l'activité commerciale des zones commerciales des Coralines, des Bâtes, du secteur Leclerc Drive, en permettant leur requalification/ renforcement ;
- Être attentif à la qualité architecturale et à l'affichage des enseignes dans un objectif de maintien de la qualité des espaces commerciaux et de leur attractivité.



2.3 Conforter l'offre d'équipements et de services à la population

- Travailler sur l'adaptabilité/ l'accessibilité et le fonctionnement des équipements existants en lien avec la population actuelle et à venir en fonction de leurs besoins ;
- Maintenir et renforcer si besoin l'offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs et capitaliser sur l'offre de loisirs de nature ;
- Questionner le devenir de l'hippodrome et sa vocation future ;
- Soutenir le développement de l'offre médicale et paramédicale et anticiper la reconstruction de l'hôpital ;
- Renforcer les structures d'enseignements et de formation post-bac et les équipements et services associés aux besoins des étudiants ;
- Encourager et renforcer les espaces de rencontre et de lien social ouverts à tous.



2.4 Dreux : une ambition d'accueil des télétravailleurs et des porteurs de projet à faire valoir

- Conforter le rôle du Dôme, véritable pilier en terme d'accueil de télétravailleurs et d'incubateurs de startups ;
- Renforcer l'offre de services/ équipements pour les actifs désireux de travailler sur la commune (espaces de travail, locations de salles de séminaire, ...), en lien avec les projets envisagés au sein de l'ancien Sanatorium ;
- Faciliter l'accessibilité des actifs aux modes de transports en commun et à la gare pour renforcer l'attractivité de Dreux et sa facilité d'accès au Grand Paris (ligne N, accès futur aux lignes de métro du Grand Paris, ...).



RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

2.5 Structurer et diversifier l'offre touristique et de loisirs

- Renforcer la mise en valeur des atouts du territoire en fondant le développement touristique et de loisirs sur une démarche qualitative et durable qui ne remet pas en cause les piliers de la qualité environnementale du territoire ;
- Renforcer la mise en valeur des paysages et des espaces naturels contribuant à l'attractivité touristique de la commune ;
- Préserver la qualité du patrimoine architecturale du territoire, vecteur de démarcation et d'attractivité touristique ;
- Diversifier l'offre touristique en termes de gamme pour répondre aux attentes de la clientèle ;
- Permettre la création d'hébergements (hôtelier, structures atypiques de types éco-lodges/ cabanes, ...) ainsi que des services de loisirs associés (espace bien-être, spa, ...) au sein du site de l'ancien Sanatorium en favorisant le développement de l'éco-tourisme ;
- Permettre le développement d'une nouvelle offre touristique de nature à proximité de l'ancien Sanatorium (délocalisation du site de pratique du Criquet pour permettre son extension, réfléchir au développement d'une offre de golf, ...).



2.6 Maintenir et diversifier l'agriculture

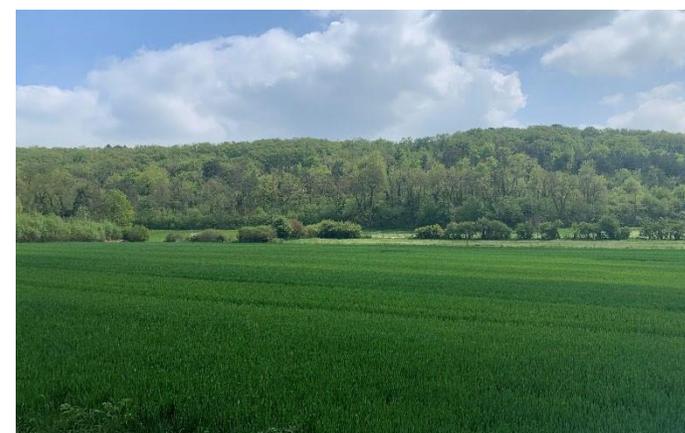
1. Préserver l'activité agricole existante

- Optimiser la gestion du foncier afin de préserver les espaces agricoles et une activité agricole viable :

- en optimisant le foncier disponible au sein des espaces urbanisés existants,
- en réalisant des extensions urbaines de façon raisonnée (densités acceptables et localisations impactant le moins possible les exploitations) pour l'habitat comme pour les activités économiques, en limitant le mitage des espaces agricoles

- Maintenir le bon fonctionnement des exploitations :

- en protégeant au mieux les sites d'activités et en permettant leur évolution,
- en limitant les risques de conflits de voisinage,
- en permettant la libre circulation des engins agricoles et le stockage des produits agricoles.



2.6 Maintenir et diversifier l'agriculture**2. Appuyer les projets de diversification agricole**

- Favoriser les projets de diversification agricole (accueil, vente directe, ...) compatibles avec l'activité agricole et inscrire ces projets en lien avec le développement touristique du territoire (parcours touristiques, stratégie de communication, ...). Il s'agira de permettre les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles :

- pour créer de l'hébergement touristique,
- pour accueillir des activités artisanales si le site n'est plus exploité et sous réserve de ne pas dénaturer les sites,
- en prenant en compte l'ensemble des réseaux et en veillant à ne pas créer d'habitations isolées.

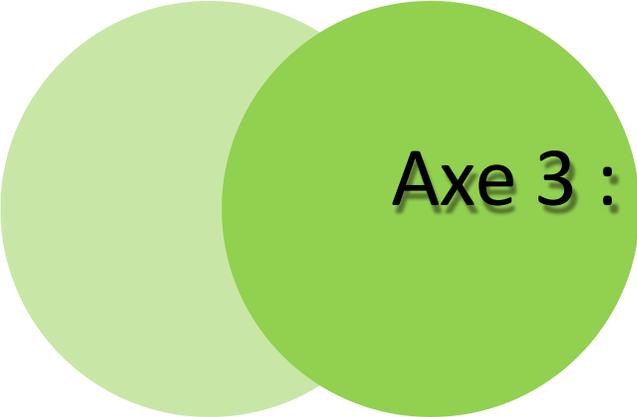
- Encourager et appuyer les initiatives de qualification et de diversification, notamment en soutenant la filière biologique et en facilitant la mise en place de magasins de vente et de distributeurs en direct des produits locaux ;

- Accompagner la mise en lien entre la production locale et la restauration collective (Projet Alimentaire Territorial porté par l'Agglo du Pays de Dreux) et permettre la construction d'une cuisine centrale ;

- Favoriser le développement des circuits courts en renforçant le rôle du marché couvert en centre-ville et en appuyant la valorisation et la création de jardins familiaux, de jardins partagés et pédagogiques ;

- Questionner l'utilisation de parcelles inexploitées souvent en friche ou jachère par des utilisations agricoles ou mixte innovantes : agri-voltaïsme, permaculture, plantation fruitière, bassin de rétention d'eau pour l'arrosage.





Axe 3 : Faire de Dreux une ville durable et résiliente

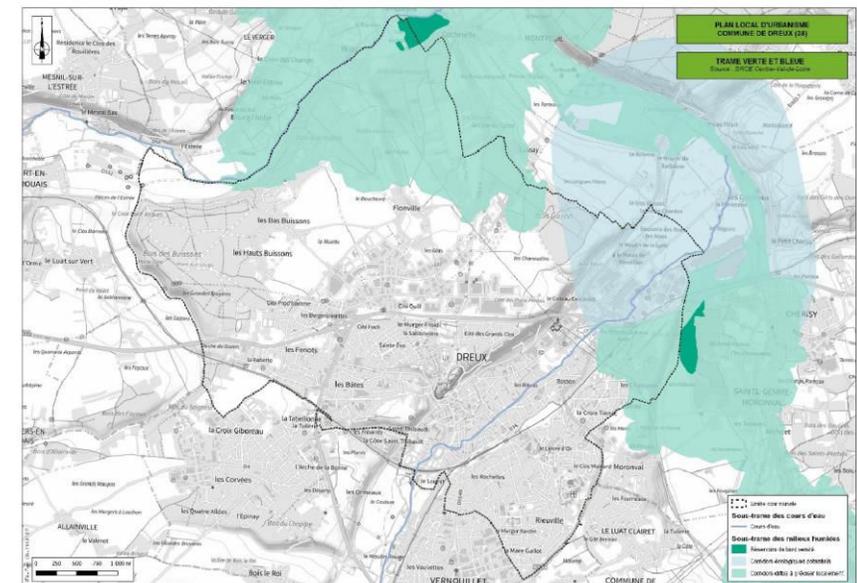
3.1 Concilier aménagements urbains et préservation du milieu naturel

- Préserver la biodiversité dite « ordinaire » ;
- Améliorer le cadre de vie (ex : lutter contre les îlots de chaleur) en s'appuyant sur les solutions fondées sur la nature ;
- Protéger les éléments naturels ponctuels (mares, haies, arbres isolés, etc.) ;
- Favoriser l'intégration des futures constructions au sein du grand paysage agricole ;
- Préserver des espaces tampons entre la trame urbaine et les trames agricoles et forestières ;
- Limiter l'artificialisation des sols afin de préserver les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que son potentiel agronomique ;
- Etudier la possibilité de désartificialiser ou renaturer des secteurs urbains.



3.2 Préserver les espaces naturels du territoire communal

- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels de Dreux (bords de l'Avre et de la Blaise, espaces boisés) ;
- Préserver les continuités écologiques identifiées au sein du SRCE Centre-Val-de-Loire et du DOO du SCoT du Pays de Dreux ;
- Ne pas créer de ruptures écologiques supplémentaires (ex : obstacles au déplacement des espèces, à l'écoulement naturel des eaux).



3.3 Préserver la ressource en eau de manière quantitative et qualitative

- S'assurer d'une gestion optimale des eaux pluviales et eaux usées grâce à des aménagements suffisamment dimensionnés et travailler à la gestion des eaux pluviales à la parcelle dans les projets via des dispositifs de types noues, bassins de rétention, ... ;
- Participer à la reconquête de l'aspect qualitatif de la ressource en eau (superficielle et souterraine) ;
- S'assurer de l'adéquation entre le futur développement urbain du territoire, à savoir la demande en eau potable supplémentaire liée à l'accueil de populations et d'activités nouvelles, et sa capacité d'approvisionnement (ressource) ;
- Protéger les zones humides pour leurs rôles divers : milieux naturels abritant une richesse en biodiversité, épuration naturelle des eaux, écrêtement des crues et soutien d'étiage ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols pour atténuer l'augmentation des ruissellements des eaux pluviales associées et les sources de pollutions.



3.4 Prendre en compte les risques et les nuisances dans les projets d'aménagements

- Ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques ;
- Limiter l'exposition aux nuisances sonores et olfactives ;
- Ne pas aggraver les risques d'inondation liés au développement urbain au sein de secteurs sensibles en s'appuyant sur les plans de prévention existants (PPRi).

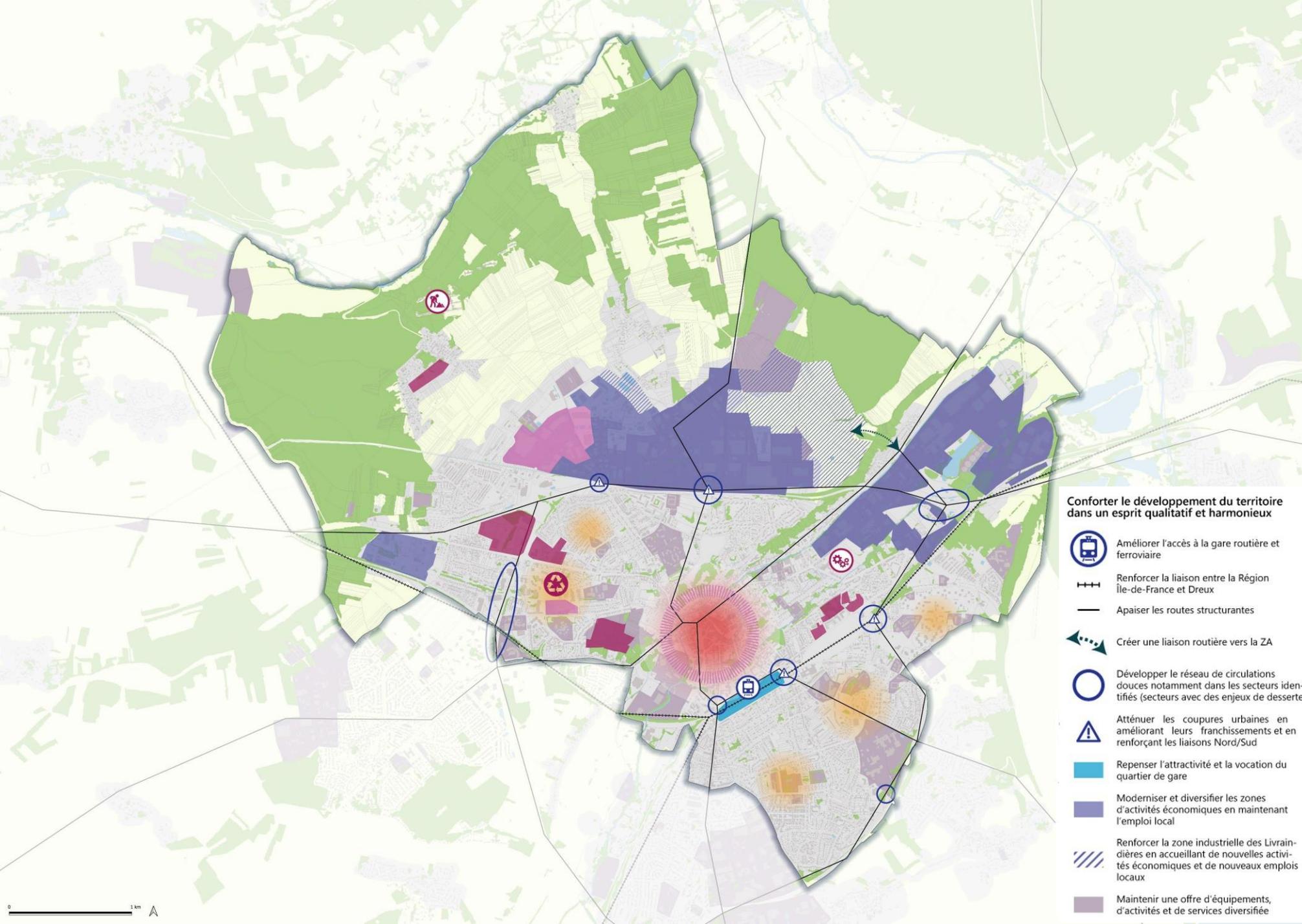
3.5 Poursuivre les efforts pour s'adapter aux enjeux climatiques

- Maintenir une bonne qualité de l'air en favorisant les économies d'énergie et en limitant les émissions de GES ;
- Développer la qualité environnementale dans les projets urbains : bâtis plus économes en énergie, développement des énergies renouvelables, confort des bâtiments, équipements vertueux ;
- Inciter à la rénovation énergétique des bâtiments publics et privés existants énergivores et à la rénovation thermique en lien avec le décret tertiaire ;
- Développer les énergies renouvelables dans le respect des intérêts écologiques et paysagers.



Carte de synthèse des enjeux

Carte illustrative



Conforter le développement du territoire dans un esprit qualitatif et harmonieux

- Améliorer l'accès à la gare routière et ferroviaire
- Renforcer la liaison entre la Région Île-de-France et Dreux
- Apaiser les routes structurantes
- Créer une liaison routière vers la ZA
- Développer le réseau de circulations douces notamment dans les secteurs identifiés (secteurs avec des enjeux de desserte)
- Atténuer les coupures urbaines en améliorant leurs franchissements et en renforçant les liaisons Nord/Sud
- Repenser l'attractivité et la vocation du quartier de gare
- Moderniser et diversifier les zones d'activités économiques en maintenant l'emploi local
- Renforcer la zone industrielle des Livraindières en accueillant de nouvelles activités économiques et de nouveaux emplois locaux
- Maintenir une offre d'équipements, d'activités et de services diversifiée

Développer et structurer le territoire dans un esprit de cohésion et de solidarité

- Préserver le patrimoine bâti et lutter contre la vacance en centre-ville
- Conforter les pôles relais en matière d'équipements, de services et de commerces
- Réfléchir au futur du secteur
- Conforter le projet de requalification du Sanatorium
- Rénovation urbaine du quartier des Bâtes (NPNRU)
- Secteur en cours de mutation (logements, activités, bureaux, etc)
- Maintenir les activités commerciales
- Conforter et soutenir les commerces de proximité et de destination dans le centre-ville, notamment en protégeant le linéaire commercial et en identifiant le parcours marchand

Préserver le cadre de vie de Dreux

- Maîtriser l'urbanisation pour préserver le cadre de vie
- Insérer les nouvelles constructions dans le tissu déjà existant et préserver le patrimoine bâti
- Préserver les espaces naturels
- Préserver les espaces agricoles et l'activité agricole sur le territoire
- Protéger les milieux humides

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

DREUX

