

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE DREUX



## Observations Aménagement et Développement Economique

A la lecture du projet du PLU de Dreux et des différents documents joints reçus le 06/07/2023, les remarques suivantes sont formulées concernant la compétence aménagement et développement économique :

### 1 Rapport de présentation – Volet 1

**Page 61** : L'entreprise INTELZIA n'apparaît pas dans la liste des principaux employeurs. Elle compte plus de 600 salariés sur le site de Dreux.

**Page 63** il manque le mot « ans »

#### Et en comparaison avec l'Agglo du Pays de Dreux ?

A l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux, les employés (29,6%), les ouvriers (27%) et les professions intermédiaires (25%) sont les catégories socio-professionnelles dominantes en 2018. Elles sont suivies ensuite par les cadres et professions intellectuelles supérieures (10,3%), les artisans, commerçants et chefs d'entreprise (5,6%) et les agriculteurs exploitants (0,9%).

En termes de population active de 15 à 64 selon la catégorie socio-professionnelle ayant un emploi, à l'échelle de l'agglomération les résultats sont moins marqués qu'à Dreux.

**Page 66** : correction économiques / activité

Liste des zones d'activités économique, industrielles et commerciales :

- Centre commercial des Bates : 3 hectares accueillant une grande surface ainsi qu'une galerie commerciale et une station service ;
- Zone commerciale Les Corallines : 25 hectares accueillant une grande surface ainsi que de nombreux magasins issus de grands groupes (alimentation, hôtellerie, restauration, magasin de sport, magasin de vêtements, opticien, banque, magasin d'ameublement et d'électroménager, etc.) ;
- Pôle Gare : 7 hectares en cours de programmation (secteur multifonctionnel) ;
- Zone d'activités Est : 8 hectares accueillant des commerces alimentaires, de l'hôtellerie, de la restauration et d'autres entreprises.
- Zone d'activité de la Rabette : 16 hectares accueillant plusieurs entreprises issus du transport, de l'automobile, des cosmétiques, etc, ainsi qu'un centre technique de l'Agglo du Pays de Dreux qui sera prochainement remplacé par un centre de tri ;

**Page 71** co-workers

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE DREUX

Le Dôme est un espace dédié au coworking, à la création d'entreprise et à la formation, notamment aux métiers du numérique. Cet espace est situé dans le centre-ville de Dreux, au sein de l'ancien bâtiment de la Caisse d'Épargne rénové. Le Dôme occupe 1 200 m<sup>2</sup> du bâtiment et accueille des professionnels, des coworks, des étudiants et des particuliers depuis décembre 2020 (en pleine crise sanitaire).

Ce lieu propose plusieurs services :

- La création : grâce à un espace de coworking pour permettre aux utilisateurs de se rencontrer, s'encourager, s'entraider et de créer des synergies. Un espace « Médialab » est

## 2. PADD

- Page 31, carte de synthèse des enjeux :

Il conviendrait d'indiquer « principe de liaison » en lieu et place de liaison routière entre la zone des Livraindières et la zone Châtelets. Ce point sera étudié dans les études d'aménagement à venir.

## 3. Livret des OAP

- OAP Zone industrielle des Livraindières

Le cahier des charges sera joint en annexe.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux tient à mentionner qu'elle met tout en œuvre pour aménager et viabiliser l'extension de cette zone d'activités.

Elle a retenu un mandataire pour mener à bien toutes les études préalables à la procédure d'aménagement de la zone. Les études géotechnique, faune-flore et de trafic ont démarré.

Début octobre 2023, sera désigné le maître d'œuvre qui pilotera l'ensemble des études de programmation urbaine, la définition du projet urbain, les études techniques et hydrauliques préalables, le dossier d'autorisation environnementale et les procédures nécessaires à la réalisation du programme d'aménagement futur. Il travaillera sur l'ensemble du périmètre dessiné dans l'OAP et sur les voiries et parcelles voisines, soit un périmètre total d'environ 50 ha.

La mission de ce maître d'œuvre doit s'achever fin 2024.

La phase opérationnelle, comprenant les études de maîtrise d'œuvre, l'approbation du et les travaux d'aménagement, débutera à l'issue de cette phase d'études préalables.

- OAP Les Châtelets

En page 25, il est fait référence à d'anciennes usines de téléviseurs et de tubes cathodiques disparues depuis longtemps et reconverties depuis 15 ans et d'un pôle de service aux salariés. Ce dernier n'a jamais été réalisé (le restaurant inter entreprises a fermé), il conviendrait de modifier ce point.

Il est indiqué qu'il sera rendu accessible au public notamment aux salariés les abords de l'étang du Châtelets. Cet étang est confié aux pêcheurs et n'est pas accessible à ce jour.

En page 36, il est indiqué qu'« une nouvelle voie d'accès poids lourds est également prévue. Elle reliera la rue des Osmeaux (au nord) à 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. » Ce franchissement de

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE DREUX

l'ancienne voie ferrée Rouen – Orléans mentionné est réalisé depuis 2013 et aucun nouvel accès poids lourds n'est nécessaire dans ce secteur.

## 4. Règlement graphique

- Emplacements réservés

L'Emplacement réservé 19 n'aurait pas vocation à être maintenu puisque l'accès existant (chemin carrossable) suffit.

L'Agglomération n'a pas de projet à ce jour concernant l'ER 24.

L'ER 25 peut être limité à un principe de liaison, les études étant en cours.

- Zonage autour de la gare

Il conviendrait de rendre davantage lisible le zonage UXf de la gare ferroviaire et de la gare routière.

- Zonage UAc rue des Rochelles

La partie nord de la rue des Rochelles, quasi exclusivement composée d'anciennes friches ferroviaires appartenant à la Communauté Agglomération, est classée en UAc : zone de préservation du commerce avec des rez-de-chaussée qui ne peuvent pas être destinés à du logement.

Or, dans le cadre de l'expérimentation Territoire Pilote de Sobriété Foncière (TPSF), il a été considéré que les parcelles non construites devaient être préservées en attendant un nouveau projet. Ce projet n'étant pas connu, le zonage UAc, limitatif, ne paraît pas le plus approprié.

Le classement de ce secteur en zone UAg serait à privilégier.

## 5. Règlement écrit, zonage UX

- Page 89, règle d'emprise

Pour une moindre consommation des espaces, il conviendrait d'autoriser jusqu'à 70% d'emprise au sol des constructions au lieu de 65%.

- Page 89, aspect quantitatif

Pour améliorer la gestion des eaux de pluie notamment, nous suggérons que la règle soit la suivante :

**En secteur UX** : Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 25% de l'unité foncière.

Les aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral) sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière. Les toitures terrasses couvertes en végétal seront prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

- Page 90, stationnement

## **PLAN LOCAL D'URBANISME DE DREUX**

Il serait souhaitable d'inciter la végétalisation des places de stationnement en indiquant que ces places végétalisées comptent dans le total d'espaces de pleine terre à atteindre (cf page 89).

- Page 93, eaux pluviales

Il convient de mentionner que l'ensemble des prescriptions du règlement du service public d'assainissement, ainsi que les règles issues du dossier Loi sur l'eau s'il existe, doivent être respectées.