

PLAN LOCAL D'URBANISME DE DREUX



Observations *Habitat et Politique de la ville* *Plan Local de l'Habitat*

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 l'habitat et la politique de la ville, et le Plan Local de l'Habitat :

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) Partie 1 - Diagnostic

Page 6

La révision du programme local de l'habitat intercommunal est bien en cours. Cependant, l'approbation n'est pas prévue pour la fin d'année 2023 mais pour la fin d'année 2024

Page 8 à 10

Il y a seulement trois documents supra-communaux qui sont développés. Le programme local de l'habitat intercommunal n'est pas visé alors même qu'il constitue un document supra-communal.

Page 16

Dans le tableau, les chiffres de la consommation annuelle de la commune de Dreux sont manquants afin de pouvoir comparer avec les communes voisines.

Page 17

La ligne « non renseigné » semble inutile dans la mesure où les valeurs sont « 0 ». Pour la bonne compréhension du tableau, il conviendrait d'expliquer à ce que cela correspond.

Page 20

Il conviendrait de remplacer « Rénovation urbaine, l'exemple des quartiers Bâtes-Tabellionne » par « Renouvellement urbain, l'exemple des quartiers Bâtes à Dreux et Tabellionne à Vernouillet »

Il conviendrait de remplacer « l'office public de l'habitat - Habitat Drouais » au lieu de « le bailleur OPHD »

Il y aurait également d'autres partenaires à mentionner notamment l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, les autres bailleurs du territoire dans le cadre de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux, Action Logement, Caisse des dépôts et consignations...

Il conviendrait de reprendre la dernière version de la convention consolidée à la suite des avenants pour les différents acteurs et les objectifs.

Il est nécessaire de définir le sigle « NPNRU » : « nouveau programme national de renouvellement urbain », à la place de « Nouveau Projet de Renouvellement Urbain », ainsi que le pôle éducatif, social et culturel à la place de « pôle éducatif et culturel ».

Il semblerait pertinent de mettre en avant les aménagements d'ensemble et de mettre en exemple les premiers travaux réalisés comme Pablo Neruda et le parc des Bâtes.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE DREUX

Page 22 à 30

L'échelle et la rose des vents sont manquants.

Il conviendrait de mettre des titres pour les zooms sur les secteurs pour mieux se repérer ainsi qu'une carte d'ensemble indiquant la localisation du secteur.

Page 32

Dans le dernier paragraphe, il y a une erreur de calcul, ce n'est pas « six » mais « sept » si application du taux à 70 %.

Il est à noter que la même ligne se répète deux fois, la seconde ligne du tableau ne semble pas utile.

Page 33

Il conviendrait d'inscrire « renouvellement urbain » à la place de « rénovation urbaine »

Il est à noter l'espace en trop avec « Bâtes- ».

Page 40

L'école des Bâtes va bien être démolie et reconstruite mais pas sur la « ZAC des Fenôts », la parenthèse pourrait être supprimée.

Page 43

Il conviendrait d'inscrire le taux de « reconstitution » à la place de « reconstruction ».

Page 47

Pour l'année 2022, le nombre de construction a été supérieur aux objectifs du programme local de l'habitat intercommunal.

Il conviendrait de simplement écrire « avec une partie en EPHAD ».

Page 56

Il conviendrait de simplement écrire « un centre médical ».

Page 57

Il conviendrait de retirer éventuellement la date d'ouverture de la patinoire.

2) Partie 2 - Rapport de présentation

Page 5

Le titre, l'échelle et la rose des vents sont manquants sur les cartographies.

Il conviendrait d'inscrire « renouvellement urbain » à la place de « rénovation urbaine ».

Page 6

Pour l'année 2022, le nombre de construction a été supérieur aux objectifs du programme local de l'habitat intercommunal.

Page 16

Il conviendrait de préciser que le chiffre 655 logements par an est bien à l'échelle de l'intercommunalité et non à l'échelle de la ville.

Il conviendrait d'indiquer « la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux » au lieu de « Pays ».

Page 19 à 20

Il conviendrait d'expliquer le calcul pour trouver le nombre de construction neuve à réaliser et d'indiquer l'indice de construction.

Page 24

La seconde ligne du tableau ne semble pas utile, il y a une répétition de la même ligne.

Page 54

Il est indiqué « accueil temporaire de caravanes » au lieu « d'aire permanente d'accueil des gens du voyage ».

Le projet n'est pas encore acté et aucune décision n'a été arrêtée. Il conviendrait de ne pas

PLAN LOCAL D'URBANISME DE DREUX

inscrire ce projet dans le document.

Page 60

Il conviendrait de corriger la déclinaison erronée du sigle « NPNRU » : nouveau programme national de renouvellement urbain.

II. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Global

Il n'y a rien sur l'accueil des gens du voyage.

Page 12

Il conviendrait d'expliquer le calcul de l'objectif de production de 80 logements par an.

III. LIVRET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Global

Il conviendrait d'indiquer les sources et titres sur la plupart des photographies d'illustrations.

Page 24

Il n'y a pas d'indication sur le nombre de logements produits.

Page 28

Sur le schéma d'orientation d'aménagement, il n'y a pas d'accès indiqué pour la zone d'implantation collective. Pour la zone d'implantation individuelle, il semblerait nécessaire d'avoir une vigilance sur la voie d'accès en pente à proximité du virage, qui pourrait être dangereux.

Page 31

Il conviendrait de mettre en cohérence le schéma d'orientation d'aménagement avec le projet en cours.

Page 40

La sortie arrière mène sur des jardins. Il conviendrait d'expliquer de quelles manières les voies seront créées.

Il est à noter un point de vigilance sur le traitement en front de la nationale N 154 dont la prise en compte est majeure.

Page 47

Il conviendrait de corriger la déclinaison erronée du sigle « NPNRU » : nouveau programme national de renouvellement urbain

Il conviendrait de remplacer les « 5 Objectifs » à la place « 4 ambitions ».

Page 48

Il conviendrait d'insérer une cartographie plus récente du projet ou d'indiquer qu'il s'agit d'une version de travail.

IV. REGLEMENT GRAPHIQUE

Global

Dans l'hypothèse où l'aménagement de l'aire d'accueil permanente des gens du voyage est validé à « Arche du Gazon », la voirie par l'espace boisé pourrait être éventuellement prise également en compte.

Une modification sera sans doute à envisager en fonction des terrains retenus pour les gens du voyage.

V. REGLEMENT GRAPHIQUE ZOOM SANATORIUM

PLAN LOCAL D'URBANISME DE DREUX

Global

La légende, l'échelle, la rose des vents et le titre sont manquants.
Il conviendrait d'indiquer la localisation du zoom dans la ville.

VI. REGLEMENT ECRIT

Global

Il conviendrait de s'assurer s'il est bien possible de créer des aires d'accueil pour les gens du voyage en secteur urbain. Pour les secteurs agricoles et naturelles, une modification sera sans doute nécessaire puisque les terrains ne sont pas définis à ce jour.
Il pourrait être indiqué si des instructions « tests » ont été réalisées pour vérifier si le règlement est bien adapté.

VII. TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES

ER2

Il est non visible sur le règlement graphique.

ER18

La voirie n'est pas raccordée directement à l'orientation d'aménagement et de programmation qui a une sortie sur cette voirie.

VIII. LIVRET DES ANNEXES ET SERVITUDES

AS1 - Protection des eaux potables et minérales

Aucun document

EL7 - Alignement des voies publiques

Aucun document

PT1, PT2 - Protection des centres de réception radioélectrique

Aucun document

PT3 - Servitude attachés aux réseaux de télécommunication

Aucun document

T1 - Servitude relative aux voies ferrés

Aucun document

T7 - Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement

Aucun document

Plans d'alignement communaux

Aucun document