

PLAN LOCAL D'URBANISME DE DREUX



Observations SCOT

INTRODUCTION

	AVIS SUR LE PLU
Fondement réglementaire	Article L.132-7 et L.153-16 du code de l'Urbanisme
Lettre de saisine de la commune de Dreux	
Date de réception par la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux	06 juillet 2023
Délai de réponse	3 mois au plus tard après transmission du projet de PLU. A défaut, ces PLU sont réputés favorables.
Date limite avis	06 octobre 2023
Cadre de l'avis	<p>Conformément au Code de l'Urbanisme, la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux en charge du SCOT doit être associée à l'élaboration d'un PLU. Ainsi, la commune de Dreux a bien transmis un dossier de PLU arrêté à la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux.</p> <p>La Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux donne un avis dans la limite de ses propres compétences.</p>

Actuellement la commune de Dreux est couverte par le SCOT approuvé le 24 juin 2019 et en vigueur depuis le 2 octobre 2019.

L'avis ci-rendu s'inscrit dans le cadre réglementaire des articles L-153-16 et 17 du code de l'urbanisme. La commune de Dreux a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) lors de la séance du conseil municipal du 27 juin 2023.

Pour rappel, Dreux, commune de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux, a engagé l'élaboration de son PLU le 1^{er} octobre 2021 pour les raisons suivantes :

- Maîtriser la ressource foncière et la consommation d'espaces et lutter contre l'étalement urbain ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine environnemental, paysager et architectural ;
- Favoriser un développement harmonieux de l'activité économique ;
- Définir, protéger et mettre en valeur les espaces naturels et la biodiversité de notre territoire ;
- Enforcer la mixité fonctionnelle ;
- Permettre l'ouverture à la construction des terrains qui bénéficient déjà des infrastructures et des réseaux primaires afin d'adopter une gestion rationnelle du sol ;
- Protéger les personnes et les biens en zones à risque ;

PLAN LOCAL D'URBANISME DE DREUX

- Prendre en compte les nouvelles dispositions législatives en vigueur depuis la dernière version du PLU ;
- Intégrer les conditions des documents supra-communaux (Lois Grenelle et Alur, SRADDET, SAGE, SCOT, PLHI) permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable, les principes définis à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme et notamment ceux issus de la loi dite « Grenelle 2 », tels que la réduction des émissions des gazs à effets de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de ressources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sols et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
Et de façon plus particulière :
- Appuyer le rôle de la ville de Dreux comme moteur d'un développement territorial à une échelle plus large comme l'indique le SCOT ;
- Prendre en compte les projets contractualisés en cours comme le NPNRU des Bâtes, la convention ORT-Cœur de ville, les ZAC Comme moteur de développement actuel
- Favoriser un développement harmonieux de l'activité économique en lien avec les grandes zones d'activité sur le territoire comme la Radio, mais aussi via la valorisation de l'artisanat, des PME...
- Soutenir le développement commercial de proximité et créer les outils nécessaires à la modernisation des zones commerciales situées sur le territoire communal ;
- Définir, protéger et mettre en valeur les espaces naturels et la biodiversité de notre territoire comme les zones NATURA 2000, la trame bleue liée à la Blaise et la trame verte avec les massifs forestiers ;
- Valoriser le patrimoine historique de la ville à savoir le centre ancien et ses nombreux bâtiments recensés aux Monuments Historiques ;
- Renforcer la mixité fonctionnelle principalement dans les quartiers identifiés et majoritairement pavillonnaires ;
- Requalifier les nombreuses friches commerciales/industrielles sur le territoire communal.

Le projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'articule autour de 3 axes, déclinés en objectifs, qui dessine un scénario d'aménagement à l'horizon 2035 :

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

- Objectif 1.1 : Dreux « locomotive » du territoire à affirmer
- Objectif 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
- Objectif 1.3 : Réhabiliter le parc ancien et privilégier le renouvellement urbain
- Objectif 1.4 : Assurer un développement économe et équilibré du territoire
- Objectif 1.5 : Préserver le patrimoine historique
- Objectif 1.6 : Préserver les caractéristiques et l'identité de la commune
- Objectif 1.7 : Structurer le territoire autour d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle

Axe 2 : Renforcer l'attractivité économique du territoire

- Objectif 2.1 : Maintenir et accueillir des emplois et des entreprises
- Objectif 2.2 : Maintenir et renforcer le commerce de proximité tout en complément des zones commerciales de périphérie
- Objectif 2.3 : Conforter l'offre d'équipements et de services à la population

PLAN LOCAL D'URBANISME DE DREUX

- Objectif 2.4 : Dreux : une ambition d'accueil des télétravailleurs et des porteurs de projet à faire valoir
- Objectif 2.5 : Structurer et diversifier l'offre touristique et de loisirs
- Objectif 2.6 : Maintenir et diversifier l'agriculture

Axe 3 : Faire de Dreux une ville durable et résiliente

- Objectif 3.1 : Concilier aménagements urbains et préservation du milieu naturel
- Objectif 3.2 : Préserver les espaces naturels du territoire communal
- Objectif 3.3 : Préserver la ressource en eau de manière quantitative et qualitative
- Objectif 3.4 : Prendre en compte les risques et les nuisances dans les projets d'aménagements
- Objectif 3.5 : Poursuivre les efforts pour s'adapter aux enjeux climatiques

Le projet prévoit d'atteindre 33 000 habitants en 2035, soit un taux annuel d'évolution de la population de 0,48%. Cet objectif démographique correspond au taux annuel d'évolution de la population défini par le DOO du SCOT pour 2023-2030.

Contexte du SCOT

L'armature territoriale du SCOT définit la commune de Dreux en pôle urbain « à affirmer ». Ce dernier constitue la porte d'entrée majeure du territoire et le principal pôle d'attractivité et de rayonnement urbain de l'Agglo. Le SCOT prescrit que ce pôle doit être conforté comme locomotive territoriale et donc être renforcé autant démographiquement, que pour l'ensemble de ses fonctions motrices telles que la culture, l'enseignement supérieur, la santé, le commerce, l'administration ou le développement économique.

A la lecture du projet du PLU de Dreux et des différents documents joints, les remarques suivantes sont formulées :

- **Délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} octobre 2021**

La délibération de prescription de la procédure de révision du PLU ne vise pas la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui comporte un certain nombre de dispositions concernant l'urbanisme.

- **Rapport de présentation – volet 1 – page 6**

Il est mentionné que le SCOT de l'Agglo du Pays de Dreux a été approuvé le 2 octobre 2019. Or, il a été approuvé par le Conseil Communautaire le 24 juin 2019 et il est opposable depuis le 2 octobre 2019. Il est fait référence au PCAET de « CA Dreux agglomération ». Il s'agit du PCAET de l'Agglo du Pays de Dreux.

- **Rapport de présentation – volet 1 – page 68**

Les hachures ne sont pas expliquées dans la légende. Il conviendrait de la compléter.

- **Rapport de présentation – volet 1 – page 136**

Il est indiqué que le DOO du SCOT identifie des réservoirs de biodiversité ainsi que des éléments relais de la sous-trame des milieux boisés, des milieux calcicoles, des milieux humides, des milieux ouverts et des milieux cultivés.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE DREUX

Le DOO identifie bien 5 sous-trames. En revanche, il convient de corriger qu'il n'y a pas de sous-trame des milieux cultivés mais une sous-trame des milieux aquatiques.

- **Rapport de présentation - Justifications - page 53**

Il est indiqué que le PCAET est en attente de validation. Celui-ci a été approuvé par le Conseil Communautaire de l'Agglo du Pays de Dreux le 23 mai 2022. Il conviendrait de rectifier.

CONCLUSION

Le projet de PLU répond aux objectifs prépondérants du SCOT de l'Agglo du Pays de Dreux tout en s'inscrivant en cohérence avec le dessin de l'armature territoriale.

Cependant, il conviendrait de répondre aux remarques présentées ci-avant.