

Chartres, le - 6 OCT. 2023

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de Dreux, arrêté par délibération du conseil municipal du 27 juin 2023, et reçu en Sous-Préfecture de Dreux le 5 juillet 2023.

Votre Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) repose sur trois axes, déclinés en dix-huit objectifs. Les trois principaux axes sont :

- la promotion d'un développement équilibré du territoire dans une logique de complémentarité et de solidarité,
- le renforcement de l'attractivité économique des territoires,
- la volonté de faire de Dreux, une ville durable et résiliente.

Si je partage les grands enjeux inscrits dans votre PADD, leur retranscription dans les différentes pièces du dossier présente plusieurs insuffisances détaillées ci-après. Bien que le dossier soit de qualité sur d'autres points, les défauts cités constituent un frein à la bonne compréhension et à la mise en œuvre des enjeux de votre PADD.

Aussi je vous invite à reprendre la méthodologie de calcul de la production de logements : les tableaux fournis dans le rapport de présentation contiennent des données partielles et des hypothèses d'évolution qui restent à démontrer. Or, il s'agit d'un point essentiel, puisque ces tableaux sont censés expliquer votre projet de développement et l'aspect quantitatif de la production de logements prévue par votre commune dans les années à venir.

De plus, il serait utile d'établir la liste des permis accordés auquel il vous était possible de surseoir, et qui devra être intégrée au rapport de présentation. Ces derniers seront préférentiellement à classer en zone agricole (A) ou naturelle (N), et non en zone urbanisée (U), de manière à ne pas constituer de nouveaux secteurs urbanisés, venant aggraver l'artificialisation de certains secteurs. Une attention particulière devra être portée sur le parc des Bâtes. Ainsi, les principes de sobriété foncière portés dans l'axe 3 de votre PADD, pourront être respectés. L'enjeu est de ne pas permettre la création de nouveaux droits à construire en dehors des permis accordés.

M. Pierre-Frédéric BILLET
Maire de Dreux
2 Rue de Châteaudun
28100 DREUX

Concernant les permis récemment accordés pour une destination industrielle, la bande de terrains zonée en UX ne faisant l'objet d'aucun projet ni autorisation d'urbanisme (entre la rue de la Garenne et la déchetterie dans le secteur des Gâts) devra être reclassée en zone naturelle ou agricole.

En outre, au-delà des problèmes méthodologiques, la production de logements prévue dans votre PLU pourrait davantage se fonder sur la mobilisation des logements vacants. Votre commune comptait 1 283 logements vacants en 2014, soit 9,4 % du parc, et 1 681 logements vacants en 2020, soit 12 % du parc. Il s'agit d'un taux important, en nette augmentation. Or l'objectif prévu d'ici 2035 est simplement d'enrayer la création de nouveaux logements vacants, et de remettre 2 logements vacants par an sur le marché, soit 33 logements au total. Sachant que la commune bénéficie en parallèle du programme « Action cœur de ville » et va signer prochainement une convention pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain (OPAH-RU), cet objectif de lutte contre la vacance de logements est insuffisant.

Concernant la traduction opérationnelle du PADD, je vous invite à être particulièrement vigilant sur la rédaction du règlement écrit et des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). En effet, ils contiennent de nombreuses imprécisions qui fragilisent juridiquement le document, et obèrent leur mise en œuvre. Or, le règlement et les OAP constituent les seules parties du PLU qui seront opposables auprès des tiers, après l'approbation de la procédure. Ils constituent le cadre de référence à partir duquel seront délivrées les autorisations d'urbanisme sur votre territoire. Un travail qualitatif et de sécurisation est tout particulièrement attendu sur l'OAP Avenue du Général Leclerc. Il est en effet indispensable de réaliser l'accès à l'arrière de la parcelle pour ne pas engorger davantage la RN12.

Je souligne à cet égard que la délivrance d'autorisation de construire dans le secteur des Fenots, partiellement impacté par le faisceau de la future autoroute, devra tenir compte de ce point, par exemple via le recours à des sursis à statuer.

Il est important de rappeler qu'une mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU) avait été faite suite à la déclaration d'utilité publique du projet de l'A154-A120. Vous voudrez bien revenir au plan de zonage établi dans la MECDU, et reporter le fuseau et les bandes inconstructibles, ainsi que les sous-secteurs « ir », tels qu'ils étaient définis et précisés dans la MECDU. Le règlement écrit devra également reprendre la rédaction initiale de la MECDU.

Au vu des forts enjeux naturels qui ont été identifiés, l'évaluation environnementale n'est pas assez étoffée, ne se basant pas sur des inventaires réalisés sur 4 saisons, ni *a minima* sur des données bibliographiques fiables, complètes et récentes. Par exemple, l'évaluation n'exploite pas les données de l'Atlas de la biodiversité communale de Dreux, et ne fait état que de deux dates d'inventaires (20 et 21 avril 2023), peu propices à l'identification de nombreux enjeux. Ainsi deux enjeux très forts identifiés sur le Drouais ne sont pas pris en compte : les habitats de type calcicole et les chiroptères.

Pour autant, l'évaluation environnementale soulève un certain nombre de questions méthodologiques, et les carences des inventaires ne permettent pas de justifier le travail d'analyse attendu sur la séquence Éviter – Réduire – Compenser. La démarche engagée en faveur de la biodiversité de la Ville de Dreux, n'est donc pas pleinement prise en compte, ni valorisée dans ce projet de PLU faute d'une évaluation environnementale qualitative et renseignée. Les données déjà disponibles sur le territoire, sont suffisamment nombreuses pour améliorer le document.

Considérant ces différents points, j'émet un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve de prendre en compte les remarques ci-dessus, En particulier, il est indispensable que les remarques liées à l'OAP du Général Leclerc et à l'A154-A120, soient intégrées dans le document final.

Enfin, je vous invite à tenir compte des recommandations de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) d'Eure-et-Loir, réunie le 7 septembre 2023, dont l'avis favorable est assorti de réserves, et de celui de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Centre-Val-de-Loire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma haute considération.

Bien à Vous

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' followed by a large loop and a horizontal stroke.

Le Préfet

Hervé JONATHAN