

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation – Volet 2

Approuvé en Conseil Municipal le 14 mars 2024

LE VOLUME JUSTIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Au sein du rapport de présentation, premier volet du PLU, ce deuxième volume explique les choix retenus, conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme :

- Pour établir le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Pour établir les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Pour l'élaboration du règlement écrit et graphique.

Sommaire

1.

Table des matières

1. Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'aménagement et de développement durables 4

- A. *Synthèse du diagnostic territorial ayant guidé les élus dans leur choix d'aménagement futur 5*
- B. *Le scénario démographique et l'offre de création de logement 12*
- C. *Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation résidentielle 23*
- D. *Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation économique 34*
- E. *Bilan de la consommation foncière du projet 42*

2. La traduction du Projet d'aménagement et de développement durables dans le règlement 43

- A. *La justification des choix opérés pour la délimitation des zones (art. R151-2, 4° du CU) 43*
- B. *Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation 59*
- C. *Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2° du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3°) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1°) 67*
- D. *Synthèse : Comparaison des zones du PLU en vigueur avec le PLU projeté 77*

1. Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'aménagement et de développement durables

L'article L151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et règlement.

La définition du projet urbain de la ville de Dreux s'inscrit avant tout au sein d'un contexte territorial de projet, marqué par une diversité de situations et de projets déjà engagés. Le PADD a été un document élaboré de manière concertée avec l'ensemble des élus, les personnes publiques associées et la société civile, ce qui en fait un document exprimant les ambitions politique portées par les élus pour répondre aux enjeux croisés et prospectifs du territoire communal.

Ainsi, l'élaboration du PADD s'est organisé autour :

- De commissions thématiques d'approfondissement des enjeux du PLU en avril 2022 ;
- D'ateliers thématiques de définition des grandes orientations du projet de PADD en décembre 2022 ;
- De réunions de Personnes Publiques Associées de présentation et d'échanges du diagnostic et du PADD en septembre 2022 et en janvier 2023 ;
- De présentation des différents éléments en réunions publiques en octobre 2022 et en mars 2023.

Le PADD, partagé largement, a été amendé puis débattu en conseil municipal le 4 avril 2023.

Ce PADD définit « *les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, [mais également] les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.* » (art. L.151-5 du code de l'urbanisme)

Ainsi, il en ressort un document articulé autour de trois grands axes :

- Axe 1 : Promouvoir un développement équilibré du territoire dans une logique de complémentarité et de solidarité ;
- Axe 2 : Renforcer l'attractivité économique du territoire ;
- Axe 3 : Faire de Dreux une ville durable et résiliente.

A. Synthèse du diagnostic territorial ayant guidé les élus dans leur choix d'aménagement futur

Approche spatiale :

CONSTATS

La perte de connaissance des qualités des ressources naturelles et de leur emploi dans la réhabilitation des constructions ou pour les constructions neuves conduit à la perte d'identité du Pays Drouais

Une ville qui n'a cessé de repousser ses limites communales en lien avec son essor industriel et l'accroissement de sa population

Une organisation spatiale fonctionnelle : séparation des fonctions dans la périphérie de la commune

En revanche, une très grande diversité des formes bâties en lien avec les différentes phases d'urbanisation massive

Des coupures urbaines importantes qui segmentent la commune

Une requalification des friches importantes

La commune est engagée dans la rénovation urbaine de certains quartiers, notamment les quartiers des Bâtes- Tabellionne.

ENJEUX

Favoriser l'urbanisation de la commune au sein de la tâche urbaine existante

Favoriser l'émergence de pôles de proximité

Se tourner vers la densification plutôt que l'artificialisation des dernières terres agricoles notamment dans les zones industrielles et économiques

Limiter les coupures urbaines par le renforcement des franchissements doux

Poursuivre la rénovation urbaine engagée et la réhabilitation de certains secteurs du territoire



Source : Dreux en 2000 / Dreux en 2020. Geoportail. Remonter le temps



Contexte démographique et résidentiel :

CONSTATS

Une population communale en décroissance dans une agglomération qui se stabilise en lien avec un solde migratoire négatif et un solde naturel décroissant.

Une population vieillissante mais plus jeune que son département et sa région, des ménages qui rétrécissent avec une augmentation des personnes seules.

Une population de 0-10 ans en baisse depuis 5 ans.

La part des familles est en baisse depuis 2013 sur le territoire communal.

Un taux de chômage élevé malgré une majorité d'actifs et un faible pouvoir d'achat.

CONSTATS

Un parc de logements social conséquent, supérieur aux moyennes intercommunales et nationales qui tend à se stabiliser.

Une majorité de locataires et des propriétaires de longue date.

Des logements, pour la majorité collectifs, construits entre 1950 et 2000 en lien avec les vagues d'immigration ouvrières successives.

Pour l'année 2022, le nombre de construction a été supérieur aux objectifs du Programme local de l'Habitat Intercommunal.

Des logements vacants très souvent vétustes et énergivores.

ENJEUX

Reprise de la croissance démographique :

Par l'accueil de nouvelles populations sur le territoire tout en conservant le cadre de vie provinciale de Dreux.

Maintien des familles sur le territoire communal :

Par le renforcement de l'attractivité du territoire et la préservation du cadre de vie ;

Par la diversification des typologies de logements afin de répondre au vieillissement de la population, à ses revenus et au développement des parcours résidentiels ;

Par la requalification de l'habitat en cœur de ville (OPAH), OPAH-RU.

Encadrement de l'arrivée de nouvelles populations :

Par la définition d'une stratégie d'orientation des types de logements à implanter en fonction de la population à attirer ;

En veillant à une offre d'équipements et services adéquats avec la population à attirer ;

En s'assurant des capacités d'accueil des structures d'accueil, scolaires et de loisirs ;

En s'assurant d'une bonne qualité de vie des personnes âgées et d'une capacité d'accueil suffisante dans les structures dédiées.

Des enjeux de (ré)appropriation du territoire :

Par le développement d'un projet commun et d'un sentiment d'appartenance à travers des initiatives locales (services, équipements, animations, accueil des nouvelles populations).

ENJEUX

Diversifier et rendre abordable l'offre de logement pour répondre aux besoins des familles constituées, des seniors, des jeunes ménages décohabitants et/ou souhaitant rester ou revenir sur le territoire après leurs études ;

Développer une gamme assez large de produits-logements tant pour les ménages locaux (de revenus souvent modestes) que pour les ménages arrivant d'Ile-de-France ;

Réhabiliter et adapter le logement en centre-ville pour lutter contre la vacance ;

Identifier des nouvelles potentialités foncières dans l'enveloppe urbaine existante sans toutefois surdensifier.

Les équipements :

CONSTATS

Les équipements scolaires (maternelle et primaire) sont nombreux et adaptés aux besoins de la commune.

Les lieux d'accueil de la petite enfance sont peu nombreux.

Les établissements de santé sont inégalement répartis sur la commune et peu nombreux.

De nombreux équipements sportifs sont présents sur le territoire mais sont parfois sous-exploités et peu diversifiés.

Les équipements de loisirs sont encore peu nombreux.

La commune propose une certaine diversité d'équipements culturels (théâtres, musées, centres culturels, conservatoire...).

La commune dispose d'équipements de proximité, les Maisons Proximum, améliorant le quotidien des habitants de Dreux et favorisant le lien social.

Le taux d'équipements est de 38,5 pour 1 000 habitants en 2020, contre 33,6 pour l'Agglo du Pays de Dreux.

ENJEUX

Maintenir une offre diversifiée d'équipements en particulier dans les centralités de quartier et améliorer le maillage de l'offre à l'échelle communale afin de limiter les flux motorisés.

Poursuivre le développement des équipements culturels, sportifs et de loisirs.

Diversifier l'offre d'équipements culturels, notamment pour les publics jeunes et les personnes âgées.

Etablir une stratégie d'attractivité des professionnelles de santé sur le territoire.

Les équipements de santé sont à conforter dans le cadre du NPNRU.

Promouvoir l'offre d'équipements existante pour en faire une source d'attractivité du territoire.

Les équipements :

CONSTATS

Des emplois dominés par les secteurs du commerce, des transports, des services divers, de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

Une population de 15-64 ans avec une faible part d'actifs ayant un emploi.

Une part importante d'employés, d'ouvriers et de professions intermédiaires sur le territoire qui baisse depuis plusieurs années. *A contrario* la part de cadres et professions intellectuelles supérieures augmente.

Le nombre d'emploi sur Dreux est plus important que le nombre d'actifs ayant un emploi. Ce phénomène montre la forte attractivité de la commune de Dreux : elle draine des actifs des communes alentours.

Un taux de chômage élevé touchant surtout les jeunes (15-24 ans) et les personnes ne disposant pas d'un diplôme. Une partie de la population est loin de l'emploi.

La commune manque de foncier pour accueillir sur son territoire des centres de formation.

L'offre d'emploi n'est pas en adéquation avec la population.

Des actifs travaillant à Dreux ou à proximité : Agglo du Pays de Dreux, vers l'Île-de-France ou vers Chartres. Ils se déplacent en grande majorité en voiture, camion ou fourgonnette.

Un territoire avec une surface importante dédiée aux activités commerciales, économiques et industrielles qui complète l'offre de commerces de proximité présents en centre-ville et dans les autres quartiers.

ENJEUX

Maintenir l'emploi local.

Diversifier l'offre d'emploi notamment pour accueillir de nouveaux actifs.

Favoriser la venue d'entrepreneurs et de travailleurs indépendants à domicile ou sur les espaces de coworking, comme le Dôme.

Favoriser les alternatives à la voiture pour se rendre au travail (transport de salariés, covoiturage, modes actifs).

Maîtriser le développement des zones industrielles notamment en termes d'étalement urbain sur les terres agricoles.

Moderniser, diversifier et restructurer les zones d'activités.

Conforter et soutenir les commerces de proximité et de destination (librairie, armurerie, métiers de bouche, épicerie) dans le centre-ville de Dreux, et maîtriser le développement de certaines zones commerciales.

Protéger le linéaire commercial et identifier le parcours marchand.

Mobilité :

CONSTATS

Des axes routiers structurants (RN12, RN154) liés au développement du territoire, mais générateurs de coupures urbaines entre les quartiers

Une desserte en transport en commun (réseau SNCF/ TER, réseau de bus) régulière encore faiblement utilisée.

La gare de Dreux est exclue du Pass Navigo pourtant de nombreux actifs travaillent sur Paris.

Un taux de motorisation et un usage important de la voiture mais un taux des plus faibles de l'Agglo du Pays de Dreux.

Des aménagements en faveur des circulations douces à conforter.

Des aménagements en faveur d'un stationnement vertical innovants, à promouvoir sur l'ensemble de la commune.

Un territoire engagé dans une stratégie mobilité.

ENJEUX

Atténuer les coupures urbaines en améliorant leurs franchissements et en renforçant les liaisons Nord/Sud

Equilibrer l'offre de transports en commun sur le territoire, notamment inter quartiers et améliorer l'accès à la gare routière et ferroviaire

Développer le réseau de circulations douces en priorité à proximité du pôle gare et favoriser leur recours au sein des pôles de proximité

Maintenir l'offre de stationnement existante et développer l'offre en périphérie, sur le même modèle vertical, moins consommateur d'espace et plus qualitatif

Développer le stationnement vélo dans les périmètres NPNRU

Prendre en compte le projet de la future autoroute A154

Patrimoine :

CONSTATS

Dreux s'inscrit dans le triangle géographique Chartres/Giverny/Versailles et possède de nombreux atouts patrimoniaux.

Un patrimoine historique remarquable qui fonde son identité et qui participe à la qualité du cadre de vie de la commune.

Une offre de loisirs et d'activités culturelles riche et diversifiée sur la commune de Dreux.

La culture participe à l'identité de la commune de Dreux.

ENJEUX

Préserver les éléments appartenant au patrimoine bâti et continuer de les mettre en valeur.

Valoriser le petit patrimoine historique dans le centre-ville.

Faire du patrimoine historique un vecteur d'attractivité.

Valoriser l'identité culturelle de la commune.

Environnement – Milieu physique :

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un climat tempéré relativement doux ; ▪ Une politique de l'eau développée à l'échelle du bassin Loire-Bretagne (SDAGE Seine-Normandie 2022-2027) ; ▪ Un bon état chimique (sans ubiquistes) des masses d'eau superficielles ; ▪ Une eau destinée à la consommation humaine de bonne qualité ; ▪ La présence de périmètres de protection autour des captages d'alimentation en eau potable desservant le territoire communal de Dreux ; ▪ Une station d'épuration relativement récente et conforme à la réglementation en vigueur ; ▪ Une gestion des milieux aquatiques par deux syndicats de rivière : le Syndicat Mixte d'Aménagement de la Vallée de l'Avre et le Syndicat du Bassin Versant des 4 Rivières ; ▪ Une place importante des forêts dans l'occupation du sol. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un mauvais état chimique et quantitatif de la masse d'eau souterraine "Craie altérée du Neubourg-Iton-plaine de Saint-André" ; ▪ Deux masses d'eau superficielles en état écologique moyen sur le territoire ; ▪ Un territoire classé en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) ; ▪ Un territoire relativement urbanisé.
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'approbation récente du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) ; ▪ L'approbation récente du Schéma Régional de Carrières (SRC) de la région Centre-Val de Loire, document cadre en matière de gestion des ressources du sous-sol. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La non-amélioration de la qualité des masses d'eau superficielles (accentuation des ruissellements, etc.) ; ▪ Un climat en pleine évolution, une adaptation à anticiper.

Le principal enjeu lié à cette thématique est :

La reconquête de la qualité des eaux grâce, entre autres, à la limitation de l'artificialisation des sols, la protection des zones humides, une meilleure gestion des eaux pluviales et un traitement efficace des rejets d'eaux usées.

Environnement – Milieu naturel :

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un site Natura 2000, la ZSC « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » ; ▪ 4 ZNIEFF de type I ; ▪ Une couverture boisée importante, majoritairement composée de feuillus, bénéfique pour de nombreuses espèces animales et végétales, notamment dans le cadre de la Trame Verte ; ▪ Une probabilité de présence de zones humides, milieux naturels d'intérêt écologique, au sein du massif forestier communal ; ▪ La présence de mares sur le territoire communal ; ▪ Un intérêt écologique important lié à une diversité de milieux naturels (pelouses, cours d'eau, forêts...) ▪ Une TVB développée à l'échelle régionale dans le SRCE Centre-Val de Loire, un support de travail pour une déclinaison locale ; ▪ Une Trame Verte et Bleue (TVB) déclinée localement, à l'échelle du territoire du SCOT du Pays de Dreux. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un territoire relativement urbanisé ; ▪ Des obstacles à l'écoulement identifiés sur les cours d'eau du territoire communal ; ▪ La N 12, la N 154, la RD 828 et la RD 928, principaux éléments fragmentant pour les continuités écologiques.
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une pré-localisation des zones humides réalisée à l'échelle du bassin Seine-Normandie ; ▪ Intégration du dispositif « Territoires engagés pour la Nature » par la commune de Dreux en 2021 pour la période 2022-2024 ; ▪ Plan de gestion 2020/2034 du Pont Hoddé et de la Côte du Bois des Buissons par le Conservatoire d'espaces naturels Centre-Val de Loire. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En raison du développement urbain : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Risque de destruction ou de pollution des zones humides ; ✓ Risque de destruction ou de fragilisation des continuités écologiques.

Les principaux enjeux liés à cette thématique sont :

- ✓ Limiter le grignotage des espaces naturels par l'urbanisation en conciliant enjeux de protection/préservation de la biodiversité et enjeux de développement du territoire ;
- ✓ Assurer la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ne bénéficiant pas de statut de protection particulier ;
- ✓ Préserver les continuités écologiques identifiées au sein du SRCE et du DOO du SCOT du Pays de Dreux.
- ✓ Limiter les obstacles s'opposant à la libre circulation des espèces.

Environnement – Les risques :

ATOUPS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une faible exposition aux risques sismique ou nucléaire ; ▪ Gestion du risque d'inondation par débordement de cours d'eau avec l'existence de 3 PPRi ; ▪ Gestion du risque de mouvements de terrain avec un PPRMT applicable sur le territoire communal. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une exposition importante au risque d'inondation de cours d'eau, notamment dans le secteur de la Blaise ; ▪ En raison de la nature du sous-sol, le territoire est particulièrement sensible aux risques de : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Retrait-Gonflement des argiles ; ✓ Remontées de nappe (au niveau de la Blaise) ✓ Mouvements de terrain. ▪ Risque lié aux effondrements de cavités souterraines important en raison d'une localisation au sein des espaces urbanisés ; ▪ Un risque d'inondation par ruissellements des eaux de pluie localisé mais important ; ▪ Un nombre important d'ICPE sur le territoire ; ▪ Un risque de transport de matières dangereuses lié à la présence d'une canalisation de transport de gaz.
OPPORTUNITÉS	MENACES
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exposition renforcée de la population aux risques naturels et/ou technologiques en raison du développement de l'urbanisation dans les secteurs sensibles.

Les principaux enjeux liés à cette thématique sont :

- ✓ Orienter les choix d'aménagement dans les territoires les moins exposés aux risques naturels et technologiques pour réduire les dommages aux personnes et aux biens, en particulier :
 - le risque d'inondation par remontées de nappe ou de ruissellements des eaux de pluie ;
 - le risque de mouvements de terrain lié à la présence de cavités souterraines ;
 - le risque de mouvements de terrain lié au Retrait-Gonflement des argiles.
 - le risque lié à la présence d'une canalisation (gaz naturel) de transport de matières dangereuses.
- ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager la gestion des eaux pluviales au plus proche de son point de chute ou par le biais de solutions alternatives afin de modérer leur ruissellement et maîtriser les risques d'inondation.

Environnement – Pollutions, nuisances, déchets :

ATOUPS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une qualité de l'air jugée satisfaisante (seuils respectés) ; ▪ Les émissions de GES sont globalement en baisse depuis 2008 (-18%) à l'échelle de l'intercommunalité ; ▪ Une valorisation des déchets par le SITREVA. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une neutralité carbone non atteinte à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Dreux ; ▪ 7 établissements inscrits au registre des émissions polluantes ; ▪ 12 sites pollués ou potentiellement pollués sur le territoire communal ; ▪ Une pollution lumineuse importante sur la commune ; ▪ Un territoire concerné par le classement sonore des infrastructures terrestres ; ▪ 3 axes classés, en tout ou partie, dans le réseau des routes à grande circulation.
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des mesures mises en place pour limiter la pollution lumineuse; ▪ Le PRPDG, un nouvel outil de gestion des déchets à l'échelle régionale intégré dans le SRADDET ; ▪ Un classement du territoire en zone vulnérable aux nitrates ayant pour objectif de protéger les eaux contre les pollutions. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Augmentation des canicules, de la pollution de l'air, des allergies en raison des rejets de GES ; ▪ Dégradation de la qualité de l'eau, de l'air et du sous-sol en raison d'un développement urbain non maîtrisé.

Les principaux enjeux liés à cette thématique sont :

- ✓ Lutter contre la pollution des sols et des eaux souterraines
- ✓ Limiter la pollution lumineuse sur le territoire communal
- ✓ Maintenir une bonne qualité de l'air en favorisant les économies d'énergie et en limitant les émissions GES
- ✓ Maintenir et poursuivre les efforts entrepris en matière de gestion des déchets

Environnement – Air, énergie, climat :

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'existence d'un document cadre récent pour le développement des énergies renouvelables : le SRADDET ; ▪ Le développement d'énergies renouvelables sur le territoire (photovoltaïque notamment, réseau de chauffage urbain, panneaux solaires sur les bâtiments dans le futur. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un territoire encore très dépendant des sources d'énergies fossiles (43% des consommations). ▪ Un mix énergétique peu équilibré et peu diversifié reposant en grande partie sur la biomasse (61%) ; ▪ Un territoire peu propice au développement de l'éolien.
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un document référence en matière d'énergie à l'échelle locale (PCAET) approuvé ; ▪ Un gisement solaire non négligeable et une ressource en biomasse à haut potentiel sur le territoire ; ▪ Un potentiel moyen à fort pour les ressources géothermiques de surface ; ▪ Un projet de réseau de chaleur urbain Dreux-Vernouillet Les Bâtes Tabellionnes en cours ; ▪ Un programme de renouvellement urbain en cours aux Bâtes qui permet la rénovation énergétique du parc d'habitat collectif et l'adaptation des espaces publics aux conditions caniculaires ; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fragilités potentielles dans l'anticipation face aux enjeux énergétiques et climatiques.

Les principaux enjeux liés à cette thématique sont :

- ✓ Explorer les filières porteuses dans le domaine de l'économie "verte" afin réduire les émissions GES et lutter contre le changement climatique
- ✓ Tirer avantage des particularités du territoire (biomasse, gisement solaire) afin d'encourager la poursuite du développement des énergies renouvelables et sa diversification dans le respect du paysage naturel et patrimonial du territoire
- ✓ Anticiper les évolutions du climat à venir afin de limiter la dépendance aux énergies fossiles et d'encourager la transition énergétique, en :
 - Soutenant le mix énergétique notamment en développant les constructions bioclimatiques ;
 - Poursuivant la réhabilitation du parc de logements anciens ;
 - Préservant les "puits de carbone" en compensant leur disparition.
- ✓ Développer des solutions alternatives visant à réduire les émissions de GES liées aux transports routiers (ferroutage, covoiturage, etc.)

Agriculture :

CONSTATS	ENJEUX
<p>Il n'y a pratiquement plus d'activités agricoles sur le territoire de Dreux. Les agriculteurs sont en fin de carrière de manière globale.</p> <p>Une commune urbaine dans un territoire agricole rural.</p> <p>Un faible nombre d'exploitations qui a cependant doublé en 5 ans.</p> <p>Une majorité de grandes cultures tournées vers l'exportation, peu de diversification.</p> <p>L'émergence d'une production spécifique et biologique sur le territoire de l'Agglo du Pays de Dreux.</p> <p>Les exploitations de l'Agglo du Pays de Dreux engagées dans des démarches de valorisation.</p>	<p>Préserver les espaces agricoles et l'activité sur le territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> En maintenant et en valorisant les filières du territoire ; En permettant le maintien des exploitations ; En prenant en compte le gabarit des engins agricoles lors des aménagements routiers ; En favorisant les échanges sur le métier avec les habitants. <p>Maintenir le lien de la commune de Dreux avec son agglomération rurale afin d'encourager une production locale :</p> <ul style="list-style-type: none"> En proposant des circuits touristiques, des points de ventes de produits locaux et activités de découverte du métier ; En créant un label ; En utilisant la cuisine centrale de Dreux ; A travers l'élaboration du PAT de l'Agglo du Pays de Dreux. <p>Utiliser une partie des terres agricoles disponibles et non exploitées pour développer des activités économiques et de loisirs</p>

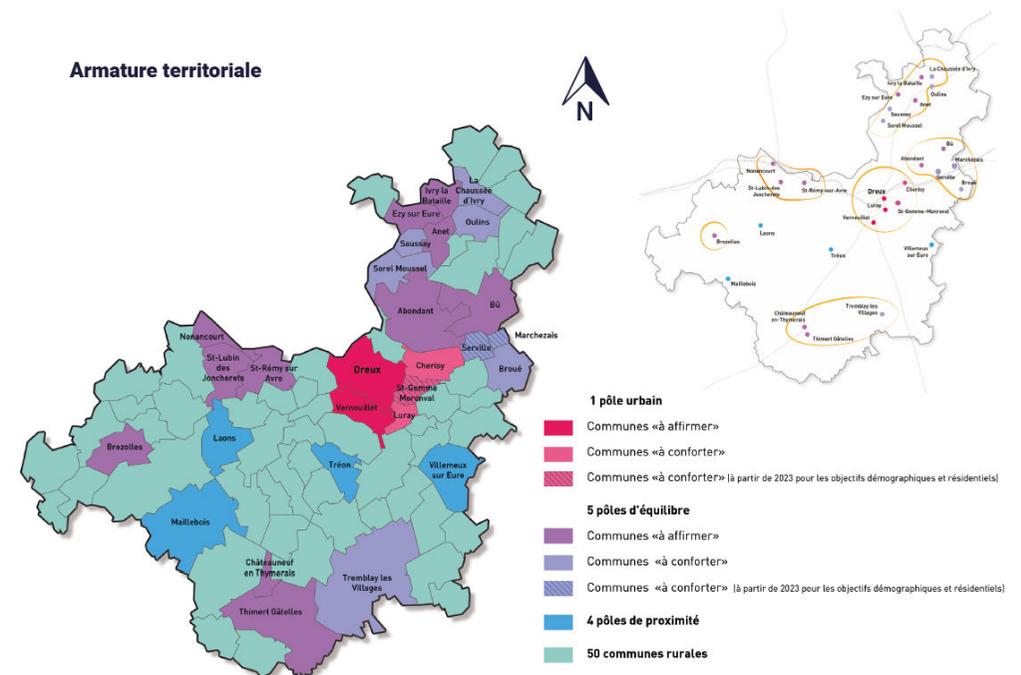
B. Le scénario démographique et l'offre de création de logement

Après avoir défini les enjeux de territoire, la commune de Dreux a souhaité entamer la préparation du PADD par une réflexion prospective. Pour choisir un projet de territoire à l'horizon 2035, des réflexions d'aménagement ont été travaillées sur la base des enjeux du diagnostic et via les grandes orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération du Pays de Dreux.

Pour mettre en œuvre le projet communal, le PLU s'appuie tout d'abord sur l'armature territoriale définie par le SCoT qui identifie les communes pôles et définit les orientations d'aménagement attendus sur le territoire intercommunal.

Le SCoT définit une armature territoriale, qui traduit à la fois la situation actuelle mais aussi l'ambition du projet de territoire. Elle lui confère, aujourd'hui, une diversité de niveau de services, de typologies d'activités et une pluralité d'ambiances dont l'Agglo du Pays de Dreux souhaite renforcer les complémentarités.

Dans ce contexte, la ville de Dreux est identifiée comme commune « à affirmer », au même titre que la commune de Vernouillet.



Ces deux communes disposent d'un nombre d'habitants (>1000) et d'équipements suffisamment important pour structurer les bassins de vie.

Les catégories « à affirmer » et « à conforter » jouent des rôles différents au sein des pôles et se voient donc attribuer des objectifs de développement différents. Ces objectifs en matière de logements varient en fonction de la population communale, mais les enjeux de structuration des équipements et des déplacements doivent être pensés à l'échelle du pôle.

ARMATURE TERRITORIALE

	COMMUNES «À AFFIRMER»	COMMUNES «À CONFORTER»
1 PÔLE URBAIN (5 communes)	Dreux Vernouillet	Luray Cherisy Saint-Gemme-Moronval <i>(à partir de 2023 pour les objectifs démographiques et résidentiels)</i>
5 PÔLES D'ÉQUILIBRE (19 communes)	PÔLE 1 Saint-Rémy-sur-Avre Saint-Lubin-des-Joncherets Nonancourt	
	PÔLE 2 Anet Ezy-sur-Eure Ivry-la-Bataille	La Chaussée d'Ivry Saussay Sorel-Moussel Oulins
	PÔLE 3 Châteauneuf-en-Thymerais Thimert-Gâtelles	Tremblay-les-Villages
	PÔLE 4 Abondant Bû	Serville <i>(à partir de 2023 pour les objectifs démographiques et résidentiels)</i> Marchezais <i>(à partir de 2023 pour les objectifs démographiques et résidentiels)</i> Broué
	PÔLE 5 Brezolles	
4 PÔLES DE PROXIMITÉ	Villemeux-sur-Eure, Tréon, Maillebois, Laons	
50 COMMUNES RURALES	Allainville, Ardelles, Aunay-sous-Crécy, Beauche, Berchères-sur-Vesgre, Béro-la-Mulotière, Boissy-en-Drouais, Boncourt, Charpont, Châtaincourt, Crécy-Couvé, Crucey-Villages, Dampierre-sur-Avre, Écluzelles, Escorpain, Favières, Fessanvilliers-Mattanvilliers, Fontaine-les-Ribouts, Garancières-en-Drouais, Garnay, Germainville, Gilles, Guainville, La Chapelle-Forainvilliers, La Mancelière, Le Boullay-les-Deux-Églises, Le Boullay-Mivoye, Le Boullay-Thierry, Le Mesnil-Simon, Les Châtelets, Louvilliers-en-Drouais, Marville-Moutiers-Brûlé, Mézières-en-Drouais, Montreuil, Mouettes, Ormoy, Ouerre, Prudemanche, Puiseux, Revercourt, Rouvres, Saint-Ange-et-Torçay, Saint-Jean-de-Rebevilliers, Saint-Lubin-de-Cravant, Saint-Maixme-Hauterive, Saint-Ouen-Marchefroy, Saint-Sauveur-Marville, Saulnières, Serazereux, Vert-en-Drouais	

Le SCoT précise que ces pôles constituent la porte d'entrée majeure du territoire et les principaux pôles d'attractivité et de rayonnement urbain de l'Agglo.

Ainsi, pour que l'ensemble du territoire puisse être reconnu, ce pôle doit être conforté comme la locomotive territoriale et donc être renforcé autant démographiquement, que pour l'ensemble de ses fonctions motrices : culture, enseignement supérieur, santé, commerce, administration, développement économique. Les documents d'urbanisme doivent permettre :

- Le développement et la diversification de l'offre d'habitat,
- Le confortement de ses capacités d'accueil d'activités économiques, notamment tertiaires, administratives et métropolitaines,
- L'accueil de services et équipements ayant un rayonnement élargi à l'ensemble du SCoT et au-delà,
- De renforcer et diversifier son tissu commercial afin de lutter contre l'évasion commerciale et la banalisation de son offre,
- Une mixité des fonctions urbaines ; seuls les activités ou équipements incompatibles avec l'habitat pourront faire l'objet d'un zonage monofonctionnel.

Le SCOT fixe 3 principaux objectifs :

- Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire pour atteindre une croissance démographique plus soutenue mais raisonnable et plus équilibrée pour atteindre 124 492 habitants en 2030 ;
- Organiser une croissance démographique davantage fixée dans les polarités et notamment dans le pôle urbain de Dreux-Vernouillet ;
- Maîtriser l'étalement urbain et la croissance démographique dans les communes rurales.

LA DECLINAISON DES OBJECTIFS DE PRODUCTION A L'HORIZON 2030

	TOTAL AGGLO. DU PAYS DE DREUX	POLE URBAIN		POLES D'EQUILIBRE					COMMUNES RURALES ET DE PROXIMITE	
		Dreux Vernouillet Luray Cherisy	Dreux Vernouillet Luray Cherisy St Gemme M.	Pôle 1	Pôle 2	Pôle 3	Pôle 4	Pôle 5	57 communes dont : St Gemme M., Serville, Marchezais	54 communes
				Nonancourt St Lubin St Rémy	Anet, Ezy sur E. Ivry la B., Oulins Saussay La Chaussée d'I.	Chateaufeu T. Thimert G. Tremblay les V.	Abondant, Bû, Broué	Abondant, Bû, Broué, Serville, Marchezais	Brezolles	
DONNEES SUR LA PERIODE 2007-2012										
Population municipale 2012	111 529	46 524	10 248	11 917	6 108	4 994	1 901	29 837		
Taux annuel évolution population 2007-2012	0,28%	-0,34%	0,87%	0,59%	1,29%	1,06%	3,13%	0,43%		
Nb logements construits par an de 2007 à 2012	586	274	49	51	45	37	15	115		
Indice de construction de 2007 à 2012 par an pour 1000 hab.(pop.municipale)	5,3	5,8	4,9	4,3	7,6	7,5	8,3	3,9		
OBJECTIFS ET HYPOTHESES 2012-2023										
Population municipale 2023	119 303	48 879	10 949	13 295	6 704	5 511	2 098	31 866		
Taux annuel évolution population 2012-2023	0,61%	0,45%	0,60%	1,00%	0,85%	0,90%	0,90%	0,66%		
Nb logements à réaliser par an de 2012 à 2023	578	270	59	89	31	28	10	91		
Nb logements déjà réalisés par an depuis 2012	449	224	15	56	19	38	1	96		
Nb de logements restant à réaliser par an de 2017 à 2023 (période du PLH)	655	296	84	108	38	23	16	89		
Indice de construction de 2017 à 2023 (période du PLH) par an pour 1000 hab. (pop.municipale)	5,9	6,4	8,2	9,0	6,1	4,5	8,2	3,0		
OBJECTIFS ET HYPOTHESES 2023-2030										
Population municipale 2030	124 492	51 478	11 457	14 254	7 113	6 547	2 234	31 408		
Taux annuel évolution population 2023-2030	0,61%	0,48%	0,65%	1,00%	0,85%	0,90%	0,90%	0,66%		
Nb logements à réaliser par an de 2023 à 2030	556	257	56	74	31	33	11	94		
Indice de construction de 2023 à 2030 par an pour 1000 hab (pop.municipale)	4,6	5,1	4,9	5,4	4,6	5,2	5,0	3,0		

NB : L'armature urbaine évolue à partir de 2023 :

- la commune de Sainte-Gemme Moronval est rattachée au pôle urbain,

- les communes de Marchezais et Serville sont rattachées au pôle de Abondant-Broué-Bû.

Les objectifs ci-après, ont été traduits dans la programmation du SCoT à travers les dispositions suivantes :

- Une accentuation de la croissance démographique de 2012 à 2030 de l'ordre de 0,61% par an, ce qui, en prenant en compte l'érosion du solde naturel, nécessitera un solde migratoire nettement positif. La production de logements nécessaires est évaluée à :
 - 578 logements par an de 2012 à 2023, ce qui compte tenu de la baisse sensible constatée de 2012 à 2016 nécessite une relance de la production à partir de 2017 et pour la durée du PLH à hauteur de 655 logements par an, à l'échelle de l'intercommunalité.
- Une capacité du pôle urbain de Dreux-Vernouillet à retrouver une croissance démographique positive (0,45% par an jusqu'en 2023, 0,48% au-delà) grâce à des politiques actives de requalification de l'habitat et de renouvellement urbain.
- Des polarités qui agrègent une part substantielle de la croissance démographique de l'Agglomération du Pays de Dreux (de 0,60 % par an à 1%).
- Des communes rurales qui gardent une croissance nettement positive (+0,66% par an) mais qui captent une part plus réduite de la croissance globale de l'Agglo.

L'approche rétrospective et prospective du PLU

La définition d'un objectif de développement du territoire au sein du PADD est essentielle pour définir une trajectoire à suivre pour appuyer notamment la répartition de l'offre de logements.

	2013		2013 à 2019 variation annuelle	2019	
Population municipale	31373			30646	
Croissance annuelle			-0,39%		

Population des ménages	30543			29767	
Taille moyenne des ménages	2,49			2,47	
Taux de desserrement			-0,13%		

Parc logements	13677		38	13906	
Résidences principales	12252	89,6%	-37	12028	86,5%
Résidences secondaires	161	1,2%	6	197	1,4%
Logements vacants	1264	9,2%	69	1680	12,1%

Renouvellement /an			-25		
Taux de renouvellement/an			-0,18%		

POINT MORT			70		
RENOUVELLEMENT			-25		
VARIATION RES SEC			6		
VARIATION LOG VAC			69		
DESSERREMENT			19		
EFFET DEMOGRAPHIQUE			-52		

L'analyse rétrospective sur la période 2013/2019 indique que le territoire communal bénéficie d'une dynamique démographique en ralentissement.

Le parc de logements sur la période 2013/2019 s'est accru d'environ 70 logements par an en moyenne, tout en constatant notamment une augmentation du nombre de logements vacants.

Toutefois, de nombreux projets communaux ont vu le jour ou sont actuellement en cours et permettent d'entrevoir un dynamisme dans l'accueil de nouvelles populations (environ 1200 logements en cours ou déjà programmés entre 2019 et 2023).

Plusieurs opérations de renouvellement urbain entraînant des démolitions de logements ont par ailleurs été enregistrés pouvant expliquer en partie cette dynamique démographique enregistrée.

Le dernier recensement INSEE 2020 (publié en 2024), montre notamment un effet de stabilisation/ fléchissement du taux de logements vacants et un gain d'une centaine d'habitants supplémentaires.

Les scénarii d'évolution :

Deux scénarii d'évolution démographique ont été travaillés avec les élus. Au sein de ces deux scénarii, plusieurs paramètres représentant les ambitions des élus sont similaires :

- Intégrer la baisse de la taille moyenne des ménages dans les prospectives au regard des évolutions sociétales constatées (augmentation des ménages d'une personne, vieillissement de la population ...);
- Maintenir un taux de résidences secondaires globalement constant pour les 10 prochaines années ;
- Diminuer le taux de logements vacants afin d'inverser la tendance constatée et de rapprocher le taux à celui constaté en 2013 ;
- Appréhender l'effet rebond post-covid et l'effet d'attractivité de la commune par rapport à la Région Ile de France.

L'évaluation des besoins globaux en logements sur un territoire s'appuie sur l'identification de deux types de besoins :

- Les logements qui répondent aux besoins endogènes (plus communément appelé le « Point mort ») ;
- Les logements qui répondent aux besoins des nouveaux ménages accueillis.

Utilisée de manière prospective, la notion de « point mort » permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses basées sur la croissance démographique, le desserrement des ménages, la fluidité du marché et le renouvellement du parc.

Les indicateurs étudiés dans le calcul du point mort :

1) Les transformations internes au parc

RENOUVELLEMENT

Solde de plusieurs mouvements dans le parc existant

- Disparition : par démolitions, fusions, transformations en locaux d'activité, désaffectation
- Créations : par divisions, transformation de locaux professionnels en logements

VARIATION PARC VACANT

Un parc en évolution permanente (flux)

- Vacants sur le marché (en location/ à vendre...)
- Vacants hors marché (succession, habitat dégradé, ...)
- Désaffectation ou réaffectation (RP, RS)

VARIATION RESIDENCES SECONDAIRE

Un arc en évolution régulière (flux)

- Diminution : Transformations en RP ou LV
- Création : par transformation de RP ou LV, transformation de locaux

2) Les transformations de la structure des ménages

DESSERREMENT

Baisse du nombre de personnes par ménage lié :

- Au vieillissement
- Aux séparations
- A la décohabitation des jeunes

3) Effet démographique

ACCUEIL POPULATION NOUVELLE

- Actifs
- Jeunes
- Etudiants
- Retraités

Les besoins en logements pour le maintien de la population actuelle et à venir

Calculs établis en 2023 d'après les données du recensement 2019, sur la période 2019-2035.

Renouvellement du parc

Le renouvellement du parc constaté entre 2013 et 2019 est constaté à -25 logements/ an soit un taux de -0,18%/an. Ce chiffre indique que 25 logements par an ont « disparu » du parc de logement par changement de destination et/ou par démolitions et n'ont pas été remplacé dans la même proportion par de la construction neuve.

En matière de prospective, le renouvellement du parc, soit la diminution nette du nombre de logements existants correspond à un besoin de l'ordre de 14 logements par an, soit un taux de renouvellement estimé à 0,1% par an.

Compte-tenu de l'ancienneté des logements, de la dégradation de certains logements notamment en cœur de ville, et du renouvellement de l'OPAH-RU qui occasionnera des actions de requalification, rénovation et démolition/ reconstruction, les besoins liés au renouvellement pourraient même être plus élevés.

Variation du parc de logements vacants

Au cours de la dernière période intercensitaire, le taux de vacance a considérablement augmenté, atteignant 12,1% du parc en 2019 d'après le

recensement de population, soit 1 680 logements, contre 9,2% soit 1 264 logements vacants en 2013.

Les données plus récentes disponibles via le recensement INSEE 2020, indique 1 680 logements vacants, soit 12,0% du parc. Le nombre de logements vacants montre ainsi un signe de stabilisation/ fléchissement, à mettre en lien avec l'attractivité post-covid de la commune et les opérations de renouvellement urbain déjà engagées par la collectivité.

La perspective de résorption de la vacance vise un objectif réaliste au regard de la dynamique constatée ces dernières années, du vieillissement du parc de logements et de l'opération OPAH-RU en cours. En effet, l'objectif pris par le PLU est de stopper d'une part l'augmentation du parc de logements vacants et de d'amorcer la diminution du nombre et du taux de logements vacants d'ici 2035.

L'objectif affiché dans le PLU vise ainsi à réduire le taux de logements vacants de 12,1% en 2019 à 11% en 2035. Il est à noter que l'objectif de résorption de la vacance dans le cadre du renouvellement de l'OPAH-RU est affiché à environ 45 logements.

Variation du parc de résidences secondaires

Compte-tenu des nombreuses incertitudes quant au comportement des propriétaires de résidences secondaires actuels ou futurs, une quasi-stabilité du parc a été retenue, soit un taux d'environ 1,4%.

Desserrement des ménages

Sous l'effet notamment de la croissance des familles monoparentales et du vieillissement de la population, la taille moyenne des ménages, c'est à dire le nombre moyen d'occupants par résidence principale ne cesse de diminuer et engendre, à population équivalente, des besoins en logement. (Entre 2014 et 2020, on constate une augmentation du taux de ménages d'une personne passant de

33,7% à 36,4%, et une augmentation des personnes âgées de plus de 60 ans passant de 19,9% en 2014 à 21,9% en 2020).

D'ici 2035 il est ainsi estimé un léger fléchissement de la taille moyenne des ménages passant de 2,47 personnes en moyenne par ménage en 2019 à 2,45 personnes en moyenne par ménage en 2035, soit un besoin correspondant à environ 8 logements par an sur la période soit 122 logements au total.

Le taux moyen de desserrement est revue amplement à la baisse comparativement à la période passée : -0,05%/an contre -0,13%/an sur la période 2013-2019. En effet, en lien avec le projet soutenu par la ville, la taille moyenne des ménages devrait avoir tendance à se stabiliser malgré le vieillissement de la population constatée : arrivée de population actives, confortement du parc de logement pour éviter l'évasion de ménages en dehors de la commune, ...

Les besoins liés à la croissance démographique

Le développement d'entreprises déjà installées, le redéploiement économique pour lequel œuvre le territoire, et le caractère diversifié des emplois existants permettent d'envisager favorablement l'avenir, selon une hypothèse cohérente avec celle envisagée par le SCoT qui œuvre pour le redynamisme de la ville de Dreux afin de lui redonner son rôle de locomotive pour l'ensemble de l'agglomération.

L'hypothèse d'un taux de croissance de 0,48% par an en moyenne sur la période 2019-2035 correspond à un besoin d'environ 60 logements par an.

Il est à noter qu'entre 2013 et 2019, la population communale a eu tendance à diminuer, toutefois au dernier recensement INSEE 2020, la population est affichée à 30 744 habitants, soit 98 habitants supplémentaires par rapport à l'année 2019.

Par ailleurs, entre 2020 et début 2024, de nombreuses opérations ont été livrées ou sont en cours de livraisons (environ 1 000 logements), et laissent entrevoir des effets positifs sur l'attractivité résidentiel et démographique de la commune,

même si les réactivations immobilières récentes ne permettent pas de mesurer à ce jour les effets démographiques.

Scénario 1 :

Constat 2013-2019 et prospective 2019/2035								
	2013	2013 à 2019 variation annuelle (en nombre ou en pourcentage)		2019	2019 à 2035 variation annuelle (en nombre ou en pourcentage)		2035 (projection)	
		<i>Variation annuelle en nombre ou en pourcentage</i>					En nombre	Variation en %
Population municipale	31373			30646			32929	
Croissance annuelle	-0,39%				0,45%			
Population des ménages	30543			29767			31984	
Taille moyenne des ménages	2,49			2,47			2,45	
Taux de desserrement	-0,13%				-0,12%			
Parc logements	13677	38			13906			14903
Résidences principales	12252	89,6%	-37	12028	86,5%			13055
Résidences secondaires	161	1,2%	6	197	1,4%			209
Logements vacants	1264	9,2%	69	1680	12,1%			1639
Renouvellement /an			-25			14		
Taux de renouvellement/an			-0,18%			0,10%		
POINT MORT			70			20		
RENOUVELLEMENT			-25			14	222	
VARIATION RES SEC			6			1	12	
VARIATION LOG VAC			69			-3	-41	
DESSERREMENT			19			8	122	
EFFET DEMOGRAPHIQUE			-52			57	905	
Constructions neuves à réaliser 2019-2035					76	1220		
Constructions réalisées entre 2019 et 2022 (source SITADEL + commune)							889	
Nombre de logements restants à produire 2023-2035					24	331		
Nombre de logements restants à construire d'ici 2035					24	331		

Dans l'optique d'affirmer Dreux en tant que locomotive du territoire comme ambitionné par le SCoT, le premier scénario proposé s'est positionné sur un seuil démographique d'environ 0,45%/an à l'horizon 2035, soit environ 145 habitants supplémentaires par an (+ 2283 habitants sur la période du PLU) et une construction d'environ 1220 logements sur la période 2019-2035.

Scénario 2 :

Constat 2013-2019 et prospective 2019/2035								
	2013	2013 à 2019 variation annuelle (en nombre ou en pourcentage)		2019	2019 à 2035 variation annuelle (en nombre ou en pourcentage)		2035 (projection)	
		Variation annuelle en nombre ou en pourcentage					En nombre	Variation en %
Population municipale	31373			30646			33086	
Croissance annuelle	-0,39%				0,48%			
Population des ménages	30543			29767			32137	
Taille moyenne des ménages	2,49			2,47			2,45	
Taux de desserrement	-0,13%				-0,05%			
Parc logements	13677	38			13906			14974
Résidences principales	12252	89,6%	-37	12028	86,5%			13117
Résidences secondaires	161	1,2%	6	197	1,4%			210
Logements vacants	1264	9,2%	69	1680	12,1%			1647
Renouvellement /an	-25				14			
Taux de renouvellement/an	-0,18%				0,10%			
POINT MORT	70				20			
RENOUVELLEMENT	-25				14		222	
VARIATION RES SEC	6				1		13	
VARIATION LOG VAC	69				-2		-33	
DESSERREMENT	19				8		122	
EFFET DEMOGRAPHIQUE	-52				60		967	
Constructions neuves à réaliser 2019-2035					81	1292		
Constructions réalisées entre 2019 et 2022 (source SITADEL + commune)							989	
Nombre de logements restants à produire 2023-2035					22	303		
Nombre de logements restants à construire d'ici 2035					22	303		

Afin de s'aligner avec les prospectives du SCoT, les élus ont acté un scénario démographique de l'ordre de 0,48%/an à l'horizon 2035, représentant un accueil d'environ 152 habitants par an (2240 habitants sur la période PLU) et une construction de l'ordre de 1292 logements (303 logements pour la période 2023/ 2035, une fois les projets de logements déjà réalisés ou déjà accordés retranchés – cf détail des opérations accordés dans les pages suivantes).

C. Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation résidentielle

Tel qu'annoncé précédemment l'ambition projetée du PLU est de tendre vers l'accueil d'environ 150 habitants par an à l'horizon 2035.

Ce scénario décliné prévoit ainsi la construction d'environ 1 292 logements sur la période 2019/2035. Afin de définir la spatialisation de cette offre les 4 étapes résumées ci-dessous ont été mise en œuvre.

Les étapes de définition de la spatialisation de l'offre en logements :



ETAPE 1 : DEFINITION DES ZONES URBAINES DE LA VILLE ET DES HAMEAUX STRUCTURANTS + ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- Définition des limites des zones urbaines et des hameaux structurants ;
- Première catégorisation des zones urbaines en fonction de leurs vocations principales (habitat, équipements, économie).



ETAPE 2 : ETUDE DU FONCIER MOBILISABLE

- Repérage du foncier disponible pour l'accueil de nouveaux logements au sein des zones urbaines + repérage des opérations en cours.



ETAPE 3 : LES PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES ET LA DECLINAISON EN OFFRE DE LOGEMENTS

- Déclinaison des objectifs démographiques du PADD débattu, en « logements à produire » en s'appuyant sur les hypothèses théoriques du « point mort ».



ETAPE 4 : MISE EN PERSPECTIVE DES FUTURES ZONES DE CONSTRUCTIBILITE

- Comparaison des objectifs de constructions de logements avec le résultat du diagnostic foncier et opération en cours ;
- Identification des secteurs à encadrer par des OAP

L'objectif du PLU étant de limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels, par une densification maîtrisée du tissu urbain existant. Pour cela, la démarche en matière d'habitat s'est basée sur les points suivants :

- Réalisation d'un diagnostic foncier du tissu urbain existant permettant d'évaluer le nombre de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine existante et recensement des opérations en cours ;
- Identification des secteurs stratégiques de développement pour atteindre les objectifs de production de logements annoncés.

L'étude de densification au sein des secteurs stratégiques de développement

L'étude de densification est détaillée au sein du rapport de présentation, volume 1 – le diagnostic stratégique. En matière d'habitat, l'étude a été réalisée au sein des secteurs de développement stratégique correspondant à :

- Des secteurs de développement et de densification,
- Des hameaux historiques.

Un travail fin a été mené avec les élus afin d'identifier le potentiel de densification mobilisable sur la commune. L'identification s'est portée à la fois sur les dents creuses (parcelles non bâties), comme sur les parcelles potentiellement divisibles (parcelle bâtie qui peut accepter la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires au regard de sa surface).

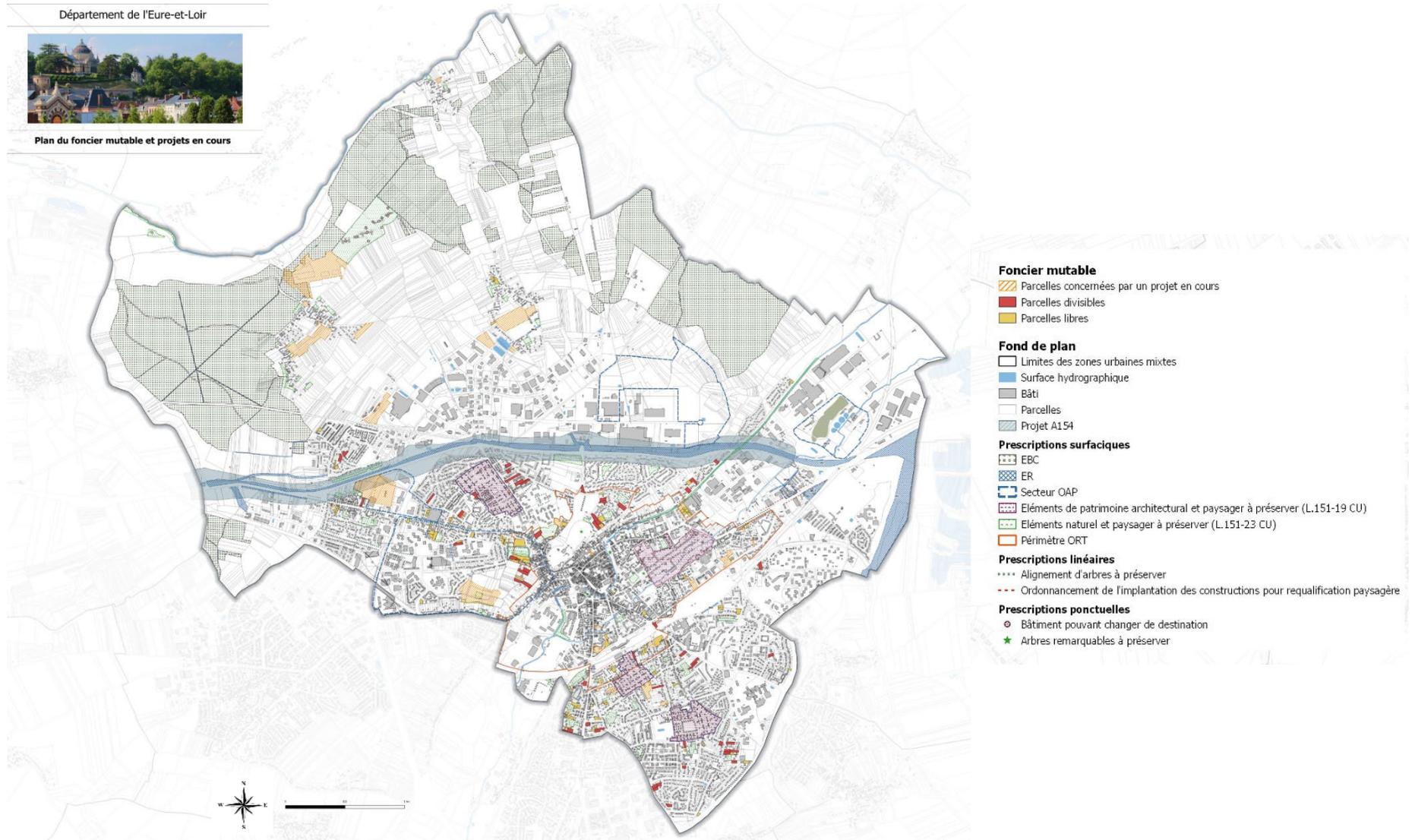
La méthodologie d'étude est finement détaillée dans le rapport de présentation, volume 1 – le diagnostic stratégique, et l'ensemble des cartographies par secteur communal recensant les parcelles retenues dans l'analyse de densification est également présenté dans le diagnostic.

Les surfaces identifiées comme potentiel renouvelable se sont vu attribuer un coefficient de mutabilité afin d'estimer les surfaces qui pourront effectivement être constructibles **dans une vision réaliste du territoire, de son marché et des pratiques observées de ses habitants/propriétaires.**

Ainsi un taux de mutabilité a été fixé à **70%** pour l'ensemble du territoire. Ainsi sur la somme des parcelles identifiées comme renouvelable, il est considéré que **70%** d'entre elles seront construites dans le temps du PLU.

L'identification du foncier mutable et des secteurs de projets :

L'étude du foncier mutable et l'ensemble des plans sont présentés au sein du diagnostic territorial.



Après étude du foncier mobilisable et application du taux de rétention de 30%, il résulte une possibilité de réaliser 78 logements au sein des enveloppes urbaines.

	Nombre de parcelles en dents creuses	Nombre de parcelles en parcelles divisibles	Total
Nombre potentiel de logements	70	45	115
Nombre potentiel de logements après rétention	47	31	78

De nombreux projets passés et à venir :

La commune connaît depuis 2019 de nombreux projets. Plusieurs secteurs ont fait l'objet de projets et d'autres font actuellement l'objet d'opération en cours, autorisés entre 2019 et aujourd'hui.

Ces opérations listées précisément ci-dessous, élèvent la production de logements à environ 993 logements entre 2019 et début 2023.

Ces différents projets participent ainsi à l'objectif de production de logements affichés par le PADD et viennent donc ramener la production de logements pour la période 2023/2035 à 303 logements (1292 logements – 989 logements déjà programmés).

Numéro PC	Maître d'Oeuvre	Emplacement	Opération	Total logements opération	Logements restant à construire sur l'opération accordée	Etat d'avancement	Type de foncier	Superficie du terrain (m ²)	Superficie effectivement consommée (emprise en m ²)	Délivré
PC19/113	NEXITY	5bis Rue des prêtres - Ilot G	ZAC du Square	58	58	DAACT Partielle	Friche (UBs)	3 551		2020
PC21/23	SAEDEL	Zac des Fenots	ZAC des Fenots	5	5	Achévé fin 2023	Friche (AU1b)	1 010		2020
PC du PA19/02	Divers maîtres d'oeuvre	19/21/27 Boulevard Delescluze	Opération privée	18	18	Achévé fin 2023	Renouvellement (AU1c)	7 910		2022
	SAEDEL	ZAC des Fenots	ZAC des Fenots	6	6	Achévé fin 2023	Friche (AU1b)	1 230		2021
PC19/32 à 69	SOLOGNE LOIRE ET HABITAT	ZAC des Fenots	ZAC des Fenots	38	38	Achévé fin 2023	Friche (AU1b)	8 240		2019
PA18/02	NEXITY	Rue des Fermiers - Flonville	Opération privée	31	4	Opérations en cours	Extension (AU1c)	30 997		2018
PC 21	OPH	Rue des Rochelles	Logements sociaux	48	8	Travaux en cours	Friche (UB)	3 455		2019
PC21/96	28001 DREUX ZAC SQUARE	3 Avenue Churchill	ZAC du Square	56	56	Travaux en cours DOC du 07/10/2021	Friche (UBs)	3 112		2021
PC 21/42	DREUX ELIXIR	Pastre/Gromard	Opération privée	127	127	Opérations en cours	Renouvellement (UA)	9 552		2021
PC21/189	LE CHENE D'OR	Rue de la Biche/Rochelles	Opération privée	30	30	Pas encore démarré	Renouvellement (UB)	1 956		2022
PC21/188	BOUYGUES IMMOBILIER	8 Rue Docteur Guersant	ZAC du Square	59	59	Travaux en cours DOC du 26/12/2022	Friche (UBs)	3 460		2022
PC21/201	28004 DREUX ZAC ILOT J	Ilot J Zac du Square	ZAC du Square	37	37	Pas encore démarré	Friche (UBs)	2 134		2022
PC21/192	NEXITY IR PROGRAMME CENTRE	81 Rue Saint Martin	Opération privée	89	89	Pas encore démarré	Friche (UAg)	4 760		2022
PC22/38	HISTOIRE ET PATRIMOINE	Rue de la Muette	Sanatorium	228	228	Démarrage pendant l'été 2023	Friche (Nis)	48 947		2022
COUPS PARTIS 2021-2022										
PC21/140 à 183	SPL/Sologne	Quartier Prod'homme	Concession Prod'homme	77	30	Opérations en cours	Extension (Ucp)	37245	21 646	2022
PC21/202	28003 DREUX HENRI BARBUSSE	Rue Henri Barbusse	Opération privée	108	108	Démarrage en milieu d'année 2023	Extension (sur zone AU1b)	32080	12 000	2022
PA 22/09	SPL	Buissons	Concession Buisson	31	31	Opérations en cours	Extension	34171	4 175	2022
PA 22/03	SPL	Passage des Buttes	concession passage des Buttes	8	8	Opérations en cours	Renouvellement (UBC)	4 096		2022
PA 2022	PROMEX	Beaurepaire	Opération privée	19	19	Opérations en cours	Friche (UC)	9 542		2022
DIFFUS 2021/2022/2023	Privé	DIFFUS	DIFFUS	30	30	Opérations en cours				2022
COUPS PARTIS 2023										
PA 2023	SPL	Les Bates	Clos du Parc	15	15	Permis en cours d'instruction	Extension (AU1b)	10 114	10 114	2023

Concernant ces 303 logements, une partie fait déjà l'objet d'opérations ciblées dont les permis sont déjà accordés et dont les logements devraient être achevés dans le courant de l'année 2023.

A savoir les opérations suivantes :

Maître d'œuvre	Emplacement	Opération	Total logements opération globale	Logements restant à construire opération globale	Type de foncier
SAEDEL/ privés	Fenots	ZAC des Fenots	256	131	Friche
SAEDEL/ privés	SQUARE	Zac DU Square	430	79	Friche
SPL	Les Bâtes	Clos du Parc	15	15	Extension
DIFFUS	DIFFUS	DIFFUS		78	Diffus
			Total	303	

~225 logements en opérations groupées

~78 logements en diffus

Ainsi, sur la programmation totale des 1292 logements, seuls 78 logements sont programmés en diffus au sein des zones urbaines.

Une quinzaine de logements encadrés par une OAP au sein du diffus

Il est à par ailleurs à noter qu'environ 15 logements sont encadrés par une OAP afin d'encadrer la densification et réhabilitation d'un secteur stratégique :

- OAP Les Bâtes Nord : environ 15 logements.

Le potentiel en densification étant suffisant pour répondre aux besoins du scénario démographique, aucune extension urbaine n'est envisagée pour la vocation habitat dans le temps du PLU, en supplément des nombreux coups partis.

Toutefois, il convient de préciser quelques points concernant la consommation d'espaces à vocation d'habitat à ce stade, au regard du classement de certains secteurs au sein du zonage.

En effet, certaines opérations autorisées ont été classées en zones naturelles ou agricoles mais malgré tout comptabilisées dans la consommation foncière du PLU, ces opérations intervenant dans le temps du PLU.

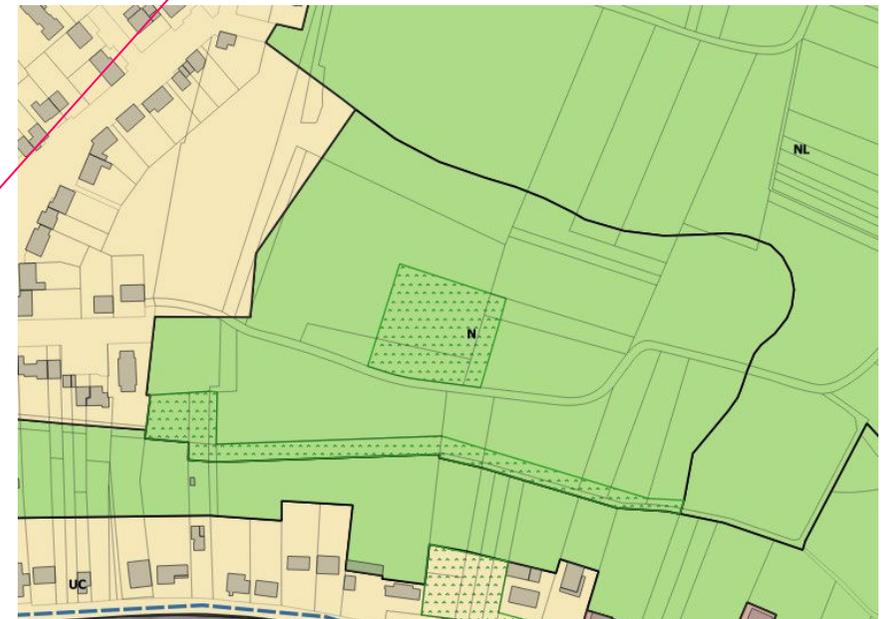
Le classement en zone naturelle permet toutefois de figer l'urbanisation de ces espaces et évite ainsi l'amplification de l'artificialisation des sols.

Ces opérations ont donc été comptabilisées dans la consommation foncière du projet.

Opération 1 : Village résidentiel comprenant 108 logements, 1 club-house, 1 local d'activités et une micro-crèche.

Localisation : au sud du Parc des Bâtes.

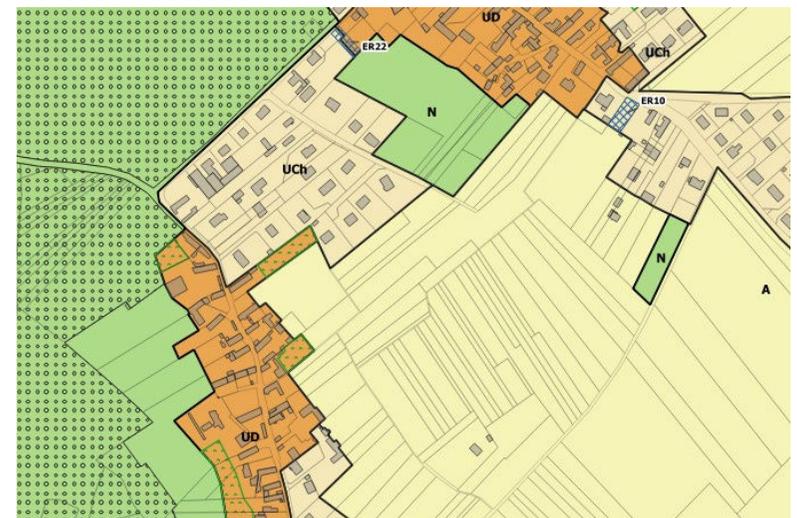
Superficie : 3,2 hectares



Opération 2 : Les Bas Buisson

Localisation : A l'est du hameau des Bas Buisson

Superficie : 3,4 hectares

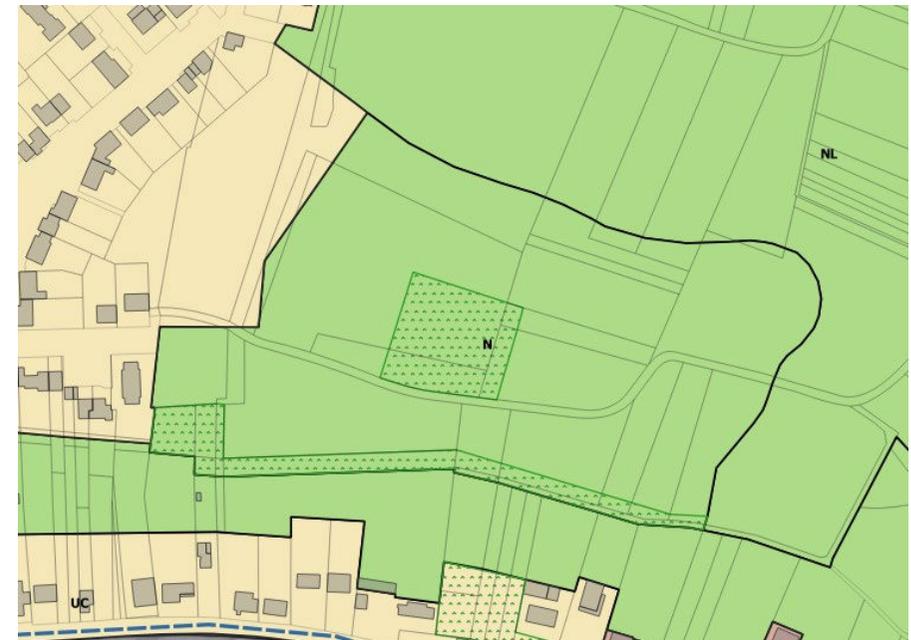
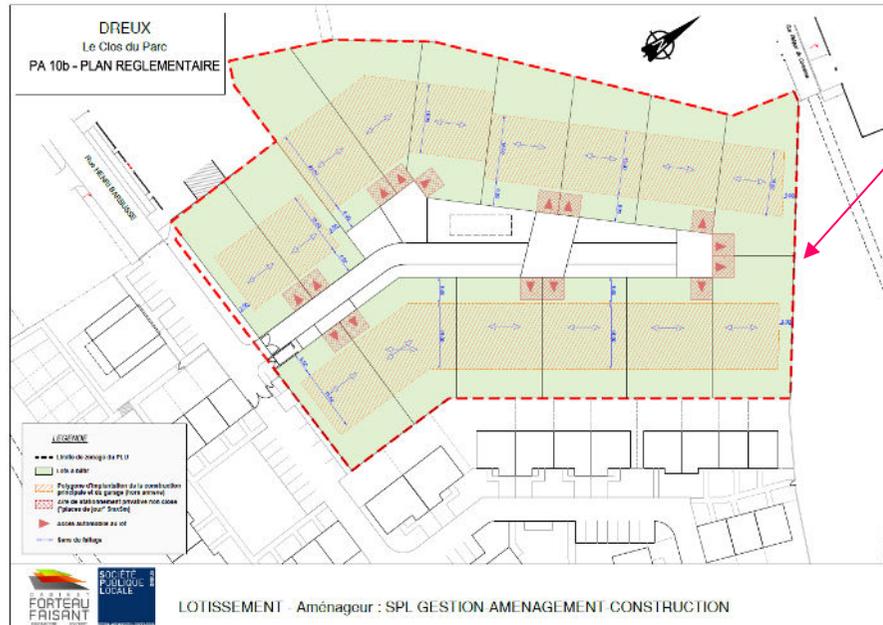


Les opérations suivantes ont été classées en zone U (Uc), ces opérations étant en cours de constructions et en parties urbanisées à la date d'approbation du document. Les surfaces des opérations ciblées ont ainsi été intégrées à la consommation foncière du projet.

Opération 3 : Le Clos du Parc

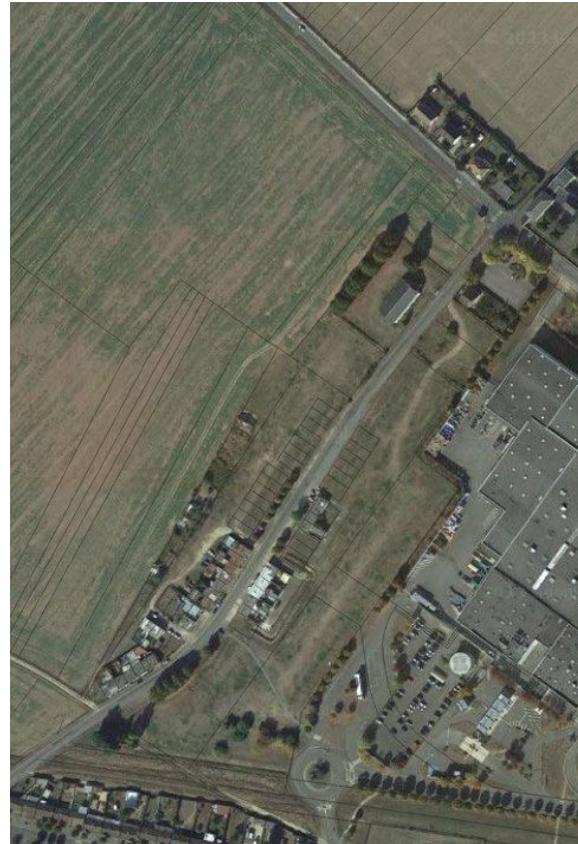
Localisation : au sud du Parc des Bâtes.

Superficie : 1 hectare



Opération 4 : Quartier Prod'Homme

Superficie : 3,7 hectares

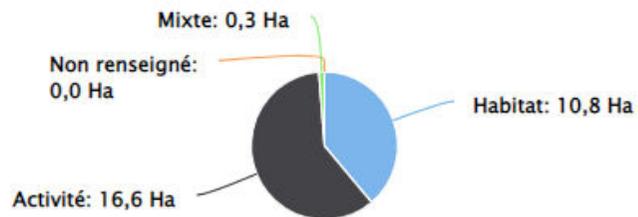


Consommation foncière à vocation résidentielle

Rappel de la consommation foncière globale sur la période 2011/ 2020 (inclus) :

Une consommation foncière constatée de 27,7 hectares sur la période 2011/ 2020 portée par :

- 16,6 ha à vocation d'activité ;
- 10,8 hectares à vocation d'habitat ;
- 0,3 hectare à vocation mixte.



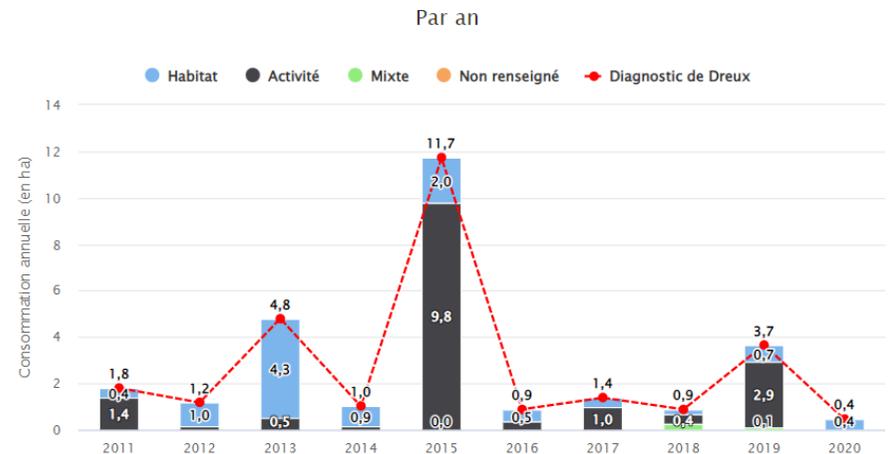
La consommation foncière constatée depuis 2021 :

Une consommation foncière à vocation habitat depuis 2021 d'environ 11,3 ha autour de 4 opérations déjà accordées et en cours de réalisation dont les dernières livraisons ont été réalisées fin 2023 (cf. focus précédemment effectués sur les pages précédentes).

Objectif 2031

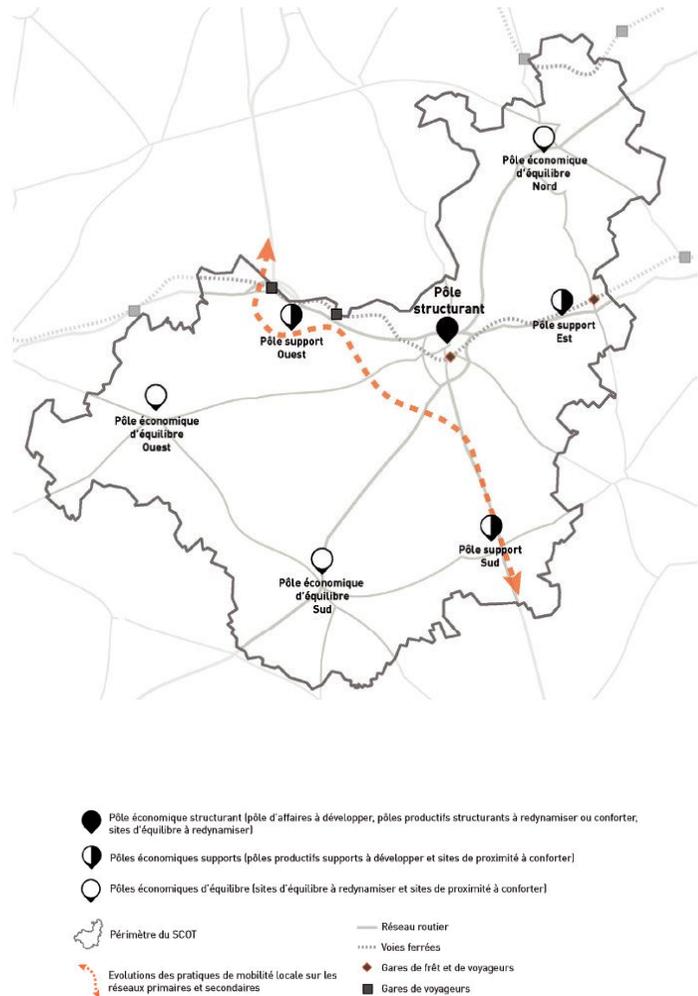
Estimation de la trajectoire 2031

+27,7 ha
Bilan consommation d'espaces 2011-2020



D. Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation économique

L'organisation économique du territoire intercommunal précisé par le SCoT



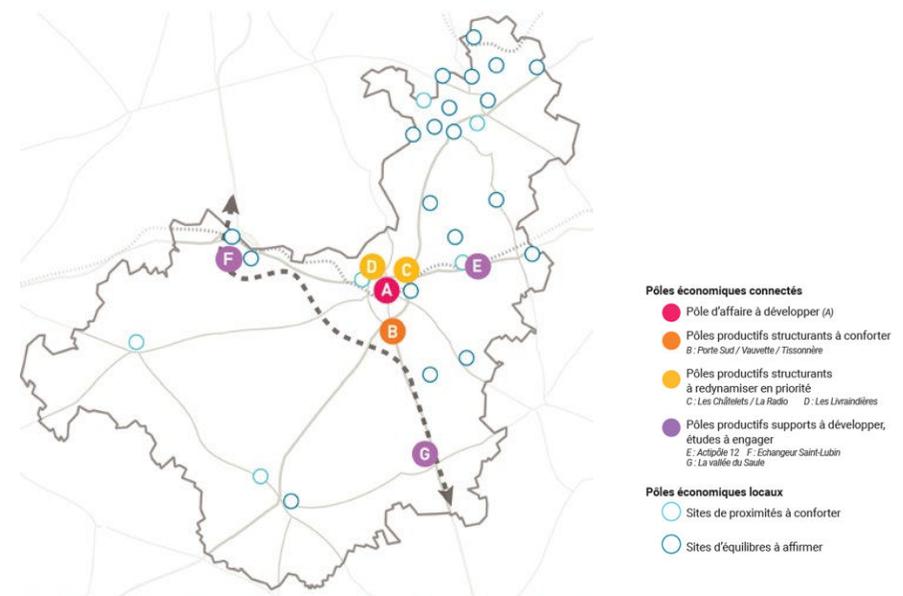
Une organisation économique du territoire clarifiée et compétitive

Le pôle d'affaires et les 3 pôles productifs structurants constitués par les Livraindières, Châtelets-La Radio et Porte Sud constitue l'armature principale de l'offre connectée du territoire.

Le pôle d'affaires : développement d'une offre immobilière de bureaux pour accueillir des activités ;

Les Châtelets / la Radio : montée en gamme du site pour accompagner la montée en gamme des activités productives (développement de services, requalification des espaces publics) ;

Les livraindières : logique de requalification et d'optimisation foncière par la reconquête de friches en s'appuyant sur les capacités d'extension existantes.



La définition des espaces économiques existants

Le foncier économique dit « existant » correspond principalement :

- Aux zones U à vocation économique du PLU existant ;
- Aux zones AU à vocation économique du PLU existant lorsqu'elles ont été aménagées.

Néanmoins, la révision du PLU a été l'occasion de retravailler certaines de ces zones (sites à retenir, périmètres, etc...). Les modifications apportées sont de plusieurs natures :

- Le classement d'entreprises initialement en zone urbaine mixte en zone urbaine économique afin de reconnaître la vocation spécifique de ces parcelles et faciliter l'évolution des entreprises existantes,
- L'évolution des périmètres de certaines zones UX afin de mieux correspondre à l'occupation réelle des espaces (réduction des emprises pour un reclassement de certaines parcelles en zones naturelle – Exemple de la ZAE des Châtelets La Radio où certaines parcelles initialement en zones UX ont été définies en zones naturelles).

L'ensemble de ces ajustements explique les différences entre les surfaces des zones existantes et les surfaces des zones maintenues en U économique du projet de PLU.

La définition des espaces économiques stratégiques futurs

Les espaces de développement futurs à vocation économique sont encadrés et définis par le SCoT à l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux.

Pour la commune de Dreux, trois zones sont aujourd'hui ciblées pour leur renforcement et leur rayonnement à l'échelle de l'Agglomération voir au delà :

- Le pôle d'affaire de la Gare ;
- La zone des Châtelets/ La Radio ;
- La zone des Livraindières.

Seule la zone des Livraindières peut aujourd'hui faire l'objet d'une extension urbaine au sein du PLU. Cette extension maximale prévue est affichée à 40 hectares dont le déblocage n'est envisageable que dans un processus de résorption des friches.

TYPE	SITE	PÉRIMÈTRE VIABILISÉ (UX)	SURFACE COMMERCIALISÉE OU EN PROMESSE DE VENTE	CAPACITÉ D'EXTENSION À AUTORISER (1 ET 2 AUX)	CONDITIONNALITÉS
		(ha)	(ha)	(ha)	
PÔLE D'AFFAIRES	Gare de Dreux	6,8	4,5	0	Aménagement du pôle d'affaires
PÔLES PRODUCTIFS STRUCTURANTS	Livraindières (hors Coralines)	174,3	170,2	40	Enclenchement d'un processus de résorption des friches
	Châtelets /La Radio	95,5	91,3	0	Poursuite de la commercialisation du parc immobilier La Radio

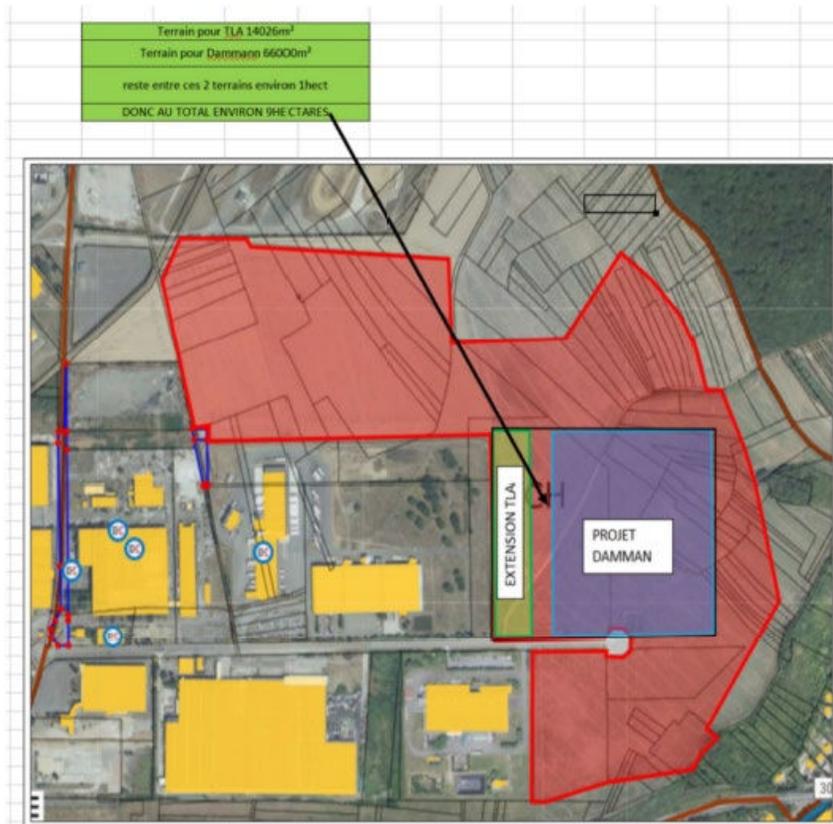
Extrait du SCoT

La zone des Livraindières est aujourd'hui saturée et/ou les quelques parcelles non encore urbanisées sont en cours de commercialisation.

Au regard des enjeux de rayonnement de cette zone économique et dans l'objectif de redynamiser le territoire de l'agglomération et renforcer son rayonnement, l'extension de la zone des Livraindières s'avère être une priorité, d'autant qu'une partie de la zone est aujourd'hui visée par deux porteurs de projets, à savoir :

- Entreprise Translocauto ; environ 1,4 ha ;
- Implantation de l'entreprise Damman : environ 6,6 ha.

Ces porteurs de projet n'ayant pas déposé de permis/ permis d'aménager au moment de l'arrêt du PLU, l'ensemble de la zone des Livraindières en projet a été ainsi classée en zone AUx (zone à urbaniser à vocation économique). Au moment de l'approbation du dossier, le permis pour Translocauto a été accordé le 24/11/2023 et celui de Damman le 02/11/2023.



Le renforcement de cette zone d'activité permettra par ailleurs de poursuivre la requalification des friches déjà engagées par la ville et l'agglomération.

En effet, une quarantaine d'hectares sont programmés en extension urbaine en complément de 13 hectares de requalification pure.

La consommation foncière à vocation économique

La consommation foncière à vocation économique est portée intégralement par l'extension projetée de la zone des Livraindières à savoir 40 hectares comprenant des espaces en friche à requalifier.

Ce foncier fait aujourd'hui l'objet de nombreuses études et permettra de poursuivre l'expérimentation en cours concernant l'opération « Territoire Pilote pour la Sobriété Foncière ».

Ce foncier est aujourd'hui encadré et prévu par le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux, toutefois au regard de cette consommation foncière projetée dans un contexte de sobriété foncière et dans l'objectif d'atteinte dans un horizon à moyen terme le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) introduit par la Loi Climat et Résilience, l'Agglo du Pays de Dreux a formulé un courrier présenté ci-après sur son engagement relatif à la sobriété foncière et la requalification des friches industrielles du territoire.

La consommation foncière engendrée par cette zone étant effectivement portée par l'Agglo du Pays de Dreux, et n'est ainsi pas à regarder exclusivement pour la consommation foncière propre à la commune de Dreux.

Ce foncier stratégique permettra de répondre à l'attractivité économique du territoire amenée à se développer avec l'arrivée de l'A154, l'effet du Grand-Paris et notamment les projets de développement du métro 18 du plateau de Saclay rapprochant Dreux à la dynamique du bassin parisien.



Mairie de DREUX
Monsieur Pierre-Frédéric BILLET
Maire de DREUX
2 rue de Châteaudun
28100 DREUX

Référence : GS/JLC/LC/ENM/CA/LL N° 2023000 377
Pôle Développement et Aménagement du Territoire
Aménagement du Territoire et Grands Projets
Service Urbanisme, Aménagement et Foncier
Affaire suivie par Lucie LEBOURGEOIS AUPEE
Tél. 02 37 38 05 34 – 06 71 77 02 17
l.lebourg@ois@dreux-agglomeration.fr

Dreux, le **26 MAI 2023**

OBJET : Stratégie foncière de l'Agglo du Pays de Dreux – Révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Dreux

Monsieur Le Maire,

Vous avez engagé une procédure de révision de votre plan local d'urbanisme. Comme vous le savez, par ailleurs, la Communauté d'agglomération poursuit actuellement une démarche d'expérimentation « Territoire Pilote de Sobriété Foncière » (TPSF) pour anticiper les changements dans la perspective de l'application du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN). Pilotée par le Bureau communautaire, cette expérimentation conduite avec l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (ANCT) et le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) pose les jalons d'un développement plus intégré, activant les ressources foncières invisibles et adaptant nos pratiques d'aménagement et de mise en œuvre des projets de développement pour préserver au maximum nos activités agricoles, nos espaces naturels et forestiers.

Dans l'attente des objectifs territorialisés du SRADDET de la Région Centre-Val de Loire, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux respecte l'objectif de réduction de 50 % du rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030, par rapport à la consommation mesurée entre 2010 et 2020. Ainsi, le plafond de consommation s'établit à 167 hectares pour le territoire du SCOT, hors projets nationaux qui viendraient impacter le territoire, comme l'autoroute A154 par exemple.

La collectivité cible prioritairement un développement pour l'activité économique, en lien avec l'infrastructure autoroutière notamment et s'oriente donc vers une stratégie foncière qui ne permettra plus l'extension des secteurs à vocation d'habitat (qui devront se renouveler dans les espaces déjà urbanisés, fonciers invisibles, logements vacants...). En parallèle, nous entendons poursuivre notre politique de résorption des friches industrielles, dont la remobilisation pour des projets d'aménagement est déjà à l'œuvre depuis plus de 15 ans sur tout le territoire.

Considérant les enjeux et besoins globaux de revitalisation économique du territoire, je vous demande de bien vouloir maintenir dans votre PLU, en zone UX, les 40 hectares de foncier acquis par la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux dans la continuité de la zone d'activité économique des Livraindières. Nous venons sur cette même emprise, de débiter des études préalables à la création de l'opération d'aménagement qui devrait être créée d'ici à 18 mois. S'en suivra ensuite une période de travaux, que la Communauté d'agglomération entend engager avant 2026. Par ailleurs, je vous confirme que ce volume foncier est bien inclus dans les 167 hectares « plafonds » précédemment évoqués et pleinement conforme au Schéma de l'Offre Economique (SOE) et au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du territoire. Ce même SCOT devra être révisé prochainement pour nous permettre de décliner cette stratégie d'aménagement sobre au regard du SRADDET.

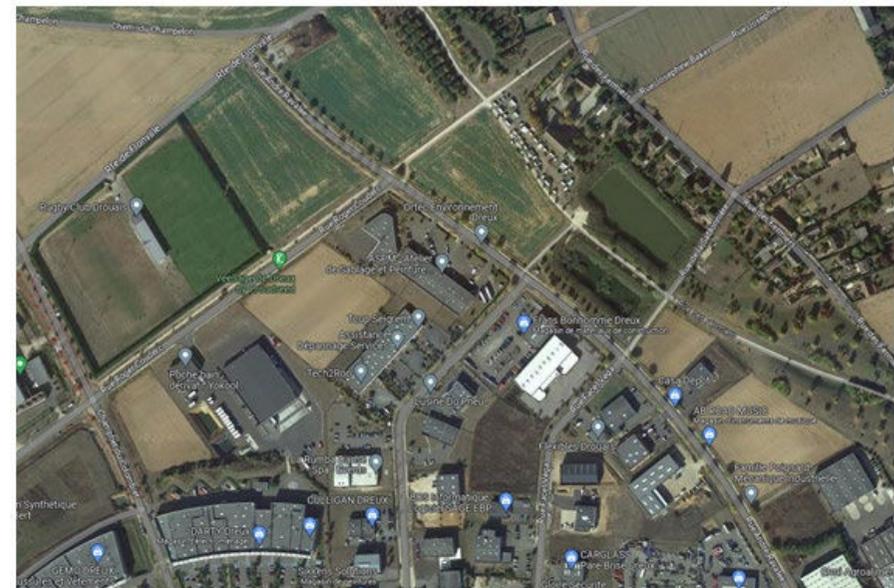
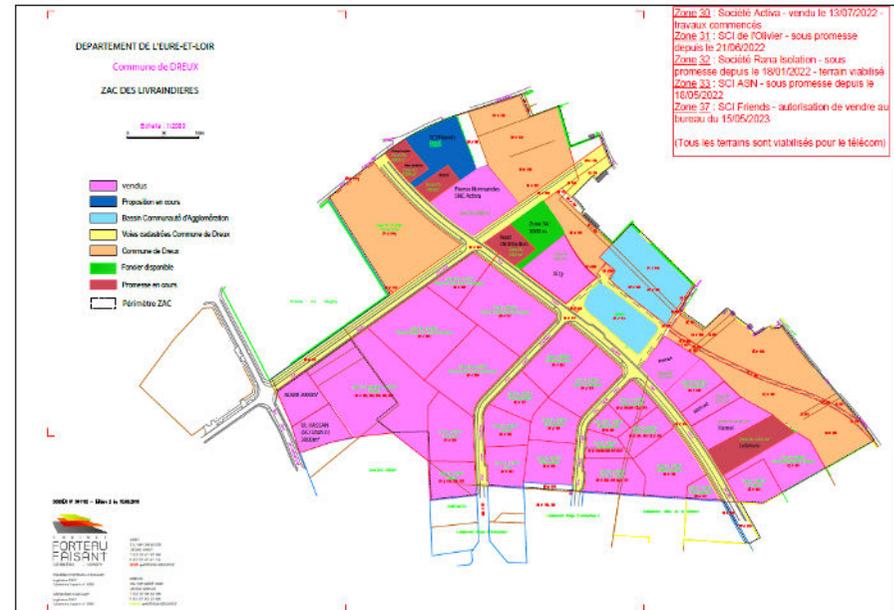
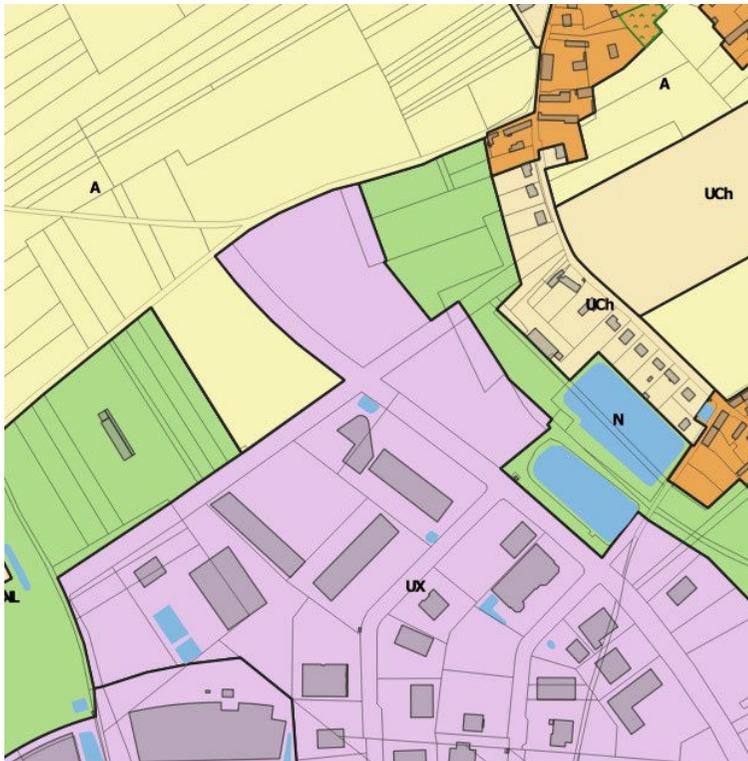
Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.

Gérard SOURISSEAU
Président de l'Agglomération du Pays de Dreux

Une délimitation de la zone UX, en cohérence avec le périmètre de la ZAC :

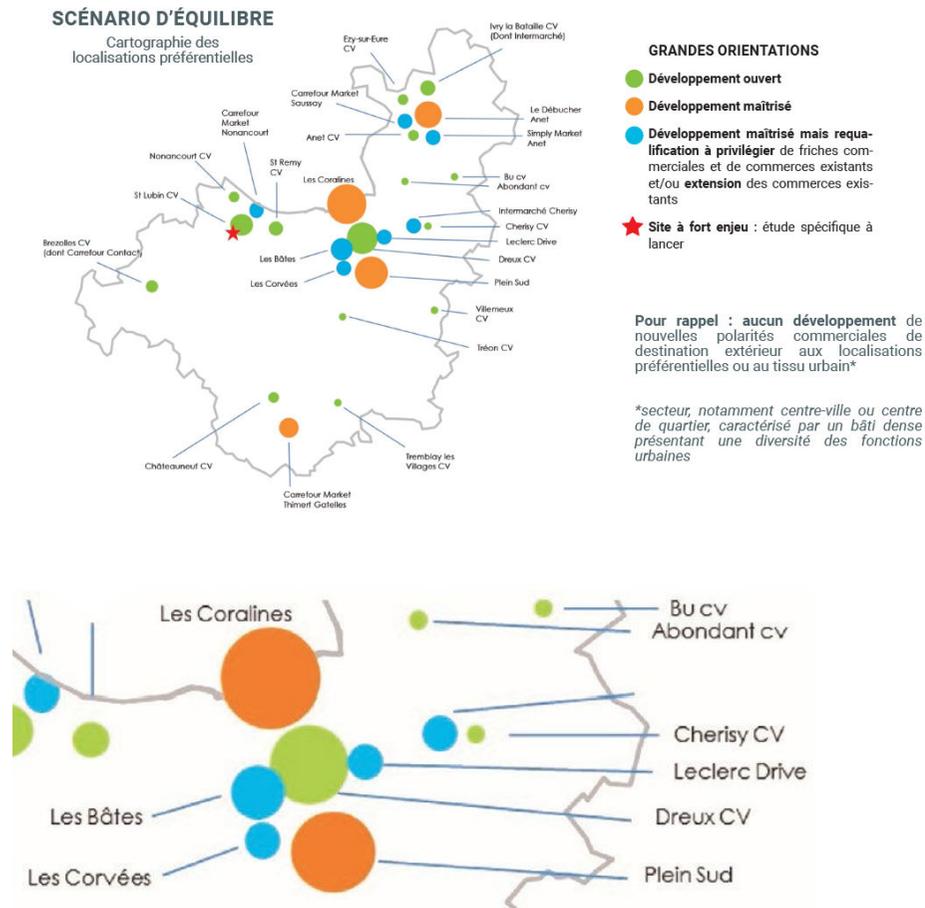
La ZAC a été créée septembre 2005 (délibération du dossier de création au CC du 26 septembre 2005 et délibération du dossier de réalisation le 19 décembre 2005).

Focus secteur Nord Ouest de la ZAC



L'organisation commerciale du territoire intercommunal précisé par le SCoT

Une structuration de l'activité commerciale de centralité et de périphérie bien définie par le SCoT et déclinée au sein du PLU.

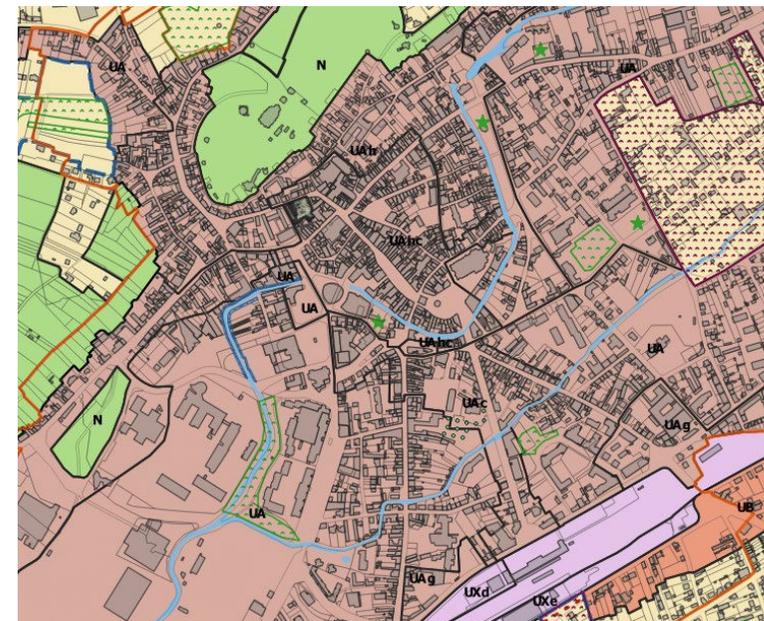


Centralité urbaine : Permettre la redynamisation du centre-ville de Dreux

- Le centre-ville de Dreux est la priorité en termes de redynamisation commerciale ;
- C'est l'image du territoire, sa vitrine marchande ;
- C'est un aussi patrimoine historique à valoriser, un cadre urbain de qualité ;
- Le lieu de vie partagé par l'ensemble du territoire.

Un classement du centre-ville en zone UA, permettant la mixité des fonctions (habitats, équipements, commerces, ...).

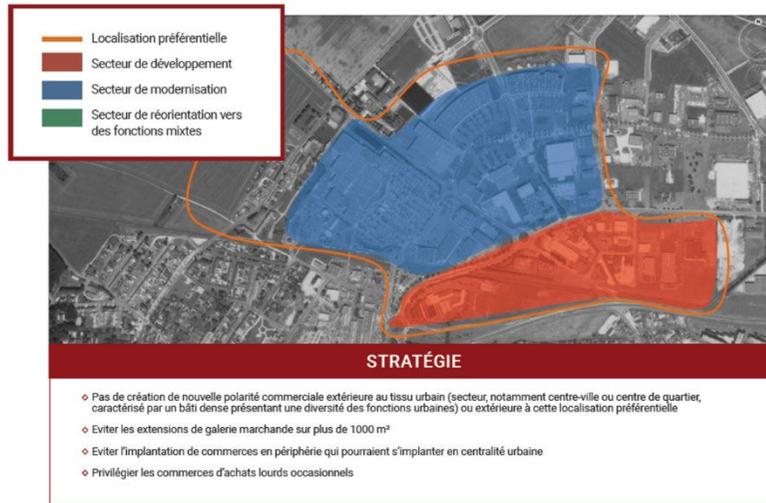
Extrait du plan de zonage :



Pôles majeurs de périphérie et pôles structurants de périphérie

Développement maîtrisé avec créations possibles mais à certaines conditions.

DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ : LES CORALINES



Un classement de la zone commerciale des Coralines en UXc (Zone économique commerciale) permettant la distinction avec la zone UX classique.

Extrait du plan de zonage :

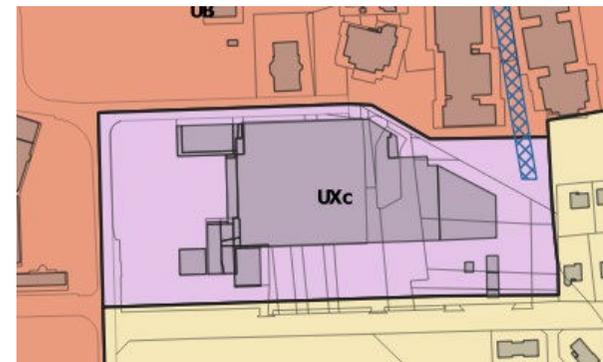


DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ ET REQUALIFICATION À PRIVILÉGIER : LECLERC BÂTES

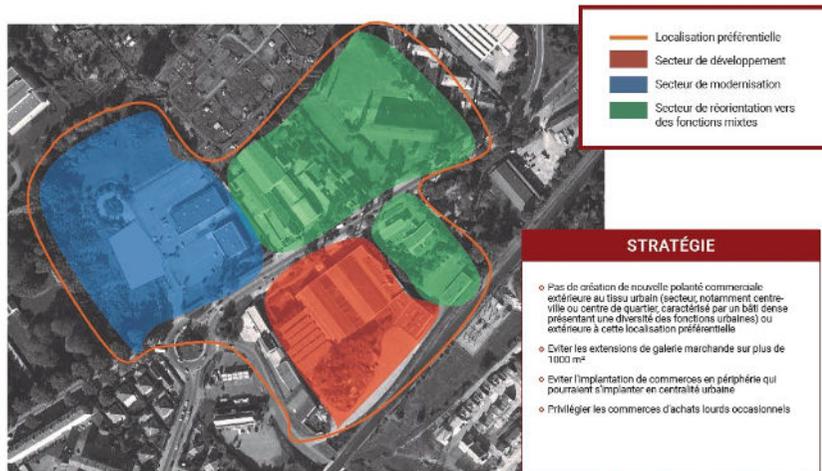


Un classement de la zone commerciale du Leclerc des Bâtes en UXc (Zone économique commerciale) permettant la distinction avec la zone UX classique.

Extrait du plan de zonage :



**DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ ET REQUALIFICATION À PRIVILÉGIER :
LECLERC DRIVE DREUX**



Un classement du secteur du Leclerc Drive en différentes zones. Un secteur UXc correspondant au Leclerc Drive, Aldi et Magasin Thiriet. Et un secteur UB, urbain dense, permettant une certaine mixité et sur lequel une requalification du secteur sera envisagé et poursuivi (requalification du site en friche encadré par une OAP).

Extrait du plan de zonage :



E. Bilan de la consommation foncière du projet

	habitat	économie	Equipement/ mixte	Non catégorisé	STECAL	Conso totale sur la période	Conso annuelle
	(ha)	(ha)	(ha)			(ha)	(ha/an)
Rétrospectif 2011-2020 (10 ans) – dernières données disponibles SPARTE	10,8	16,6	0,3	0	/	27,7	2,77
Période 2021- 2023 (3 ans)	11,3	/	/	/	/	11,3	3,76
Projet 2023/ 2035 (12 ans)	0 (densification/ requalification en zones urbaines)	40 ha	/	/	3,5	43,5	3,6

La consommation foncière à vocation habitat/ économie et STECAL :

Une consommation foncière projetée en augmentation par rapport à la décennie passée, expliquée majoritairement par l'extension de la zone des Livraindières (zone d'intérêt intercommunale portée par l'Agglo du Pays de Dreux).

La consommation foncière de cette zone ne peut ainsi être portée exclusivement par la commune de Dreux, cette dernière répondant à des besoins à minima intercommunaux, prévus par ailleurs par le SCoT du Pays de Dreux.

La consommation foncière liée aux Emplacements Réservés :

Les emplacements réservés sont inscrits au sein des zones urbaines à l'exception pour partie des emplacements réservés portés pour les projets Etat (A154) (non comptés dans la consommation foncière du projet de PLU). Les emprises des ER ne créent donc pas de consommation foncière supplémentaires.

La consommation foncière à vocation d'habitat sur la période 2021-2023 est portée par les opérations en cours de livraison, ou celles ayant eût lieu jusqu'à fin de l'année 2023. Dans ce contexte est comme vu précédemment, le projet de PLU pour la période 2023/2035 ne prévoit pas de zones d'extensions futures à vocation d'habitat. Seules des opérations de densification et de requalification des enveloppements urbaines pourront être réalisées.

La consommation foncière liée aux STECAL comprend les emprises de l'aire d'accueil des gens du voyage, les secteurs de STECAL liés au préventorium et les emprises liées au site de l'hippodrome.

2. La traduction du Projet d'aménagement et de développement durables dans le règlement

A. La justification des choix opérés pour la délimitation des zones (art. R151-2, 4° du CU)

LES ZONES URBAINES, A URBANISER ET LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Les zones constructibles (zones urbaines U et leurs déclinaisons) représentent des secteurs stratégiques identifiés et permettant la mise en œuvre du projet de territoire. Leurs enjeux et objectifs sont présentés dans la partie précédente du présent volet du rapport de présentation.

Généralités

La commune de Dreux couverte par le PLU fait l'objet d'un découpage en 4 grandes familles de zones :

Les zones urbaines dites « zones U » : Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU » : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- Les zones 1AU, dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement ;

Les zones agricoles sont dites « zones A » : Peuvent être classés en zone agricole les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N » : Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

En zone A et en zone N, il est à noter que les extensions et les annexes des constructions déjà existants restent autorisées et sont encadrées par les règles du PLU.

La constitution du zonage a fait l'objet d'un travail pour :

- Traduire le projet communal avec un zonage homogène et cohérent sur la base du document en vigueur.
 - o ***Concevoir une base de zonage communal***
- Tenir compte des spécificités communale (armature du PADD notamment).
 - o ***Prévoir des secteurs de zones différenciées selon les caractéristiques locales.***

Le plan de zonage exprime l'articulation entre la réalité de l'occupation territoriale et les orientations d'aménagement que la ville a fixées dans son projet urbain (PADD).

Il est la traduction spatialisée du projet d'aménagement et recouvre à ce titre un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du document d'urbanisme. Dans cette perspective, la délimitation des zones résulte de l'application de principes majeurs :

- la prise en compte des caractéristiques des typologies bâties en termes de morphologies et de fonctions ;
- l'identification des secteurs ayant un rôle majeur dans l'évolution de la ville et dans les orientations d'aménagement ;
- la recherche d'un équilibre entre le développement de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie.

Ainsi le zonage du PLU est composé de :

- 4 zones urbaines à vocation mixte ou dominante résidentielle (UA en centre-ville, UB et UC en périphérie du centre et concernant l'ancien Sanatorium reconverti en logements, UD pour les hameaux). Ces zones comprennent des secteurs (hormis la zone UD qui n'en comprend pas) caractérisés par des dispositions particulières aux formes urbaines existantes ou/et recherchées ;
- 1 zone urbaine monofonctionnelle (UX et ses sous secteurs UXc, UXf et UXd) destinée à l'accueil d'activités économiques et définissant quelques particularités en fonction des secteurs ;
- 1 zone « à urbaniser » (AUx à vocation d'activités économiques) ;
- 2 zones agricoles (A) et naturelles (N) assorties de leurs secteurs particuliers.

La zone UA

Cette zone UA correspond au tissu aggloméré du centre-ville. Elle comprend différents secteurs :

- Un secteur UAh identifie le cœur ancien développé à partir et autour de la motte féodale de la Chapelle Royale ainsi que dans le méandre de la Blaise et le secteur UAhc permettant la préservation et le confortement du commerce ;
- Un secteur UAc représentant les secteurs du centre-ville où les commerces sont à conforter et à préserver en priorité ;
- Des secteurs porteurs de potentialités de renouvellement et de recomposition urbaine ont été identifiés :
- Le secteur UAg autour de la gare ;
- le secteur UAp représentant le secteur de l'îlot d'Orfeuil.

La fonction urbaine

La zone UA regroupe l'ensemble des grandes fonctions urbaines caractéristiques des centres villes : l'habitat, l'activité artisanale, les commerces et les services ainsi que les équipements.

Les caractéristiques morphologiques

Le secteur est caractérisé par un maillage assez serré de tracé de rues anciennes au tracé sinueux.

Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu, sur un parcellaire très morcellé et souvent étroit.

La hauteur des constructions varie de R+1 à R+2.

Les objectifs

L'objectif de la règle d'urbanisme, pour les quartiers concernés est de :

- Préserver les caractéristiques morphologiques et urbaines qui fondent la qualité du cœur de ville ;
- Privilégier le renforcement du centre-ville, avec un cœur de ville clairement affirmé par sa position dans le fonctionnement de la commune et son articulation avec les différents quartiers ;
- Optimiser les disponibilités foncières, afin de donner plus de poids au centre-ville : il s'agit de conforter son animation (commerçante), son attractivité (équipements, conditions d'accès et de stationnement) et sa vitalité (installation d'habitants d'âges et de conditions sociales variées).

Plusieurs actions engagées ou projetées servent ces objectifs : la mise en valeur du paysage urbain, la réalisation d'actions de requalification urbaine, la structuration de l'offre de stationnement public, l'organisation de l'occupation des espaces publics ((charte d'occupation de ces espaces), l'amélioration et l'organisation des enseignes commerciales (charte des enseignes). ...

Les principes réglementaires

O Les dispositions réglementaires sont prévues :

- pour permettre l'ensemble des fonctions urbaines présentes et nécessaires dans les centres villes,
- pour préserver le commerce dans le cœur de ville (secteur UAc et UAhc) ;

O Les règles d'implantations sont prévues pour maintenir l'organisation agglomérée du centre- ville :

- alignement des constructions sur l'espace public,
- ordonnancement continu du bâti pour conserver la densité du centre historique.

O L'emprise au sol est limitée à 60% des unités foncières afin de concilier densification et maintien de l'aération et végétalisation des cœurs d'îlots. Des pourcentages de maintien d'espaces de pleines terres et de végétalisations sont instaurés.

O La règle de hauteur et les prescriptions concernant l'aspect des constructions sont prévues pour des gabarits et aspects de constructions dans la continuité du bâti ancien, sauf dans le secteur de renouvellement, UAg où il est davantage recherché des formes plus contemporaines.

o Les normes de stationnement sont adaptées à la destination de la construction de façon à éviter de sursaturer l'occupation de l'espace public dans le contexte de nouvelles constructions.

La zone UB

Cette zone UB regroupe les espaces qui correspondent à des réalisations d'ensembles de logements, généralement collectifs édifiés à partir des années 1960 jusqu'aux années 1980. Cette zone comprend également des ensembles plus récents et plus diversifiés qui correspondent à des réalisations moins typées « grands ensembles » avec :

- le secteur UBa de morphologie proche du tissu du centre-ville (R+2) avec des formes urbaines plus contemporaines dans une organisation urbaine moins continue ;

- le secteur UBb de morphologie moins dense, correspondant davantage à un habitat de type « intermédiaire ».

En outre, le secteur UBs identifie les espaces de cette zone qui sont situés dans la ZAC du square.

- Le secteur UBh identifie l'ensemble dédié au centre hospitalier.

Les objectifs

Les objectifs poursuivis pour cette zone sont de plusieurs ordres :

- permettre la gestion des ensembles constitués sans remettre en cause les caractéristiques fortes de leur morphologie tout en permettant leur évolution qualitative ;

- permettre une mixité des fonctions notamment commerciales et de service, au bénéfice de la constitution de véritables pôles de vie ;

- organiser le renouvellement urbain en vue d'une meilleure continuité dans l'environnement et d'une plus grande mixité ou diversité sociale ;

Les principes règlementaires

O Les règles d'implantation sont prévues pour maintenir ou favoriser l'organisation aérée du tissu de ces espaces ou ensembles de construction :

- implantation en recul de l'alignement (modulé selon les secteurs) ;

- constructions implantées dans une bande de constructibilité de façon à favoriser la cohérence urbaine (secteurs UBa et UBb) ;

- implantation en limites séparatives sur les terrains étroits et en retrait ou sur une seule limite lorsque le terrain est plus large.

O L'emprise des constructions n'est pas limitée, sauf dans le secteur UBb où il est recherché un tissu aéré avec une forte présence d'espaces verts (50% d'emprise au sol maximum) et en UBh où il est prescrit 70% d'emprise au sol maximum et 10% minimum d'espace libre.

O La hauteur maximum des constructions est organisée pour assurer au mieux l'intégration des nouveaux ensembles dans la continuité de leur environnement, et ainsi rompre avec les typologies marquées des « grands ensembles » des années 1960-1970 :

- 15 mètres dans la zone hors secteurs ;

- 7 mètres en secteur UBb et 9 m en secteur UBa ;

- 16 mètres dans le secteur UBs.

En UBh, la hauteur est limitée à 28 mètres, le secteur étant dédié à des équipements publics et d'intérêt général.

O L'article 11 relatif à l'aspect des constructions est relativement libre de façon à permettre l'édification de constructions dans des formes contemporaines.

O Un pourcentage d'espaces verts est imposé pour garantir l'aération et le verdoisement du tissu :

La traduction du Projet d'aménagement et de développement durables dans le règlement

La justification des choix opérés pour la délimitation des zones (art. R151-2, 4 du CU)

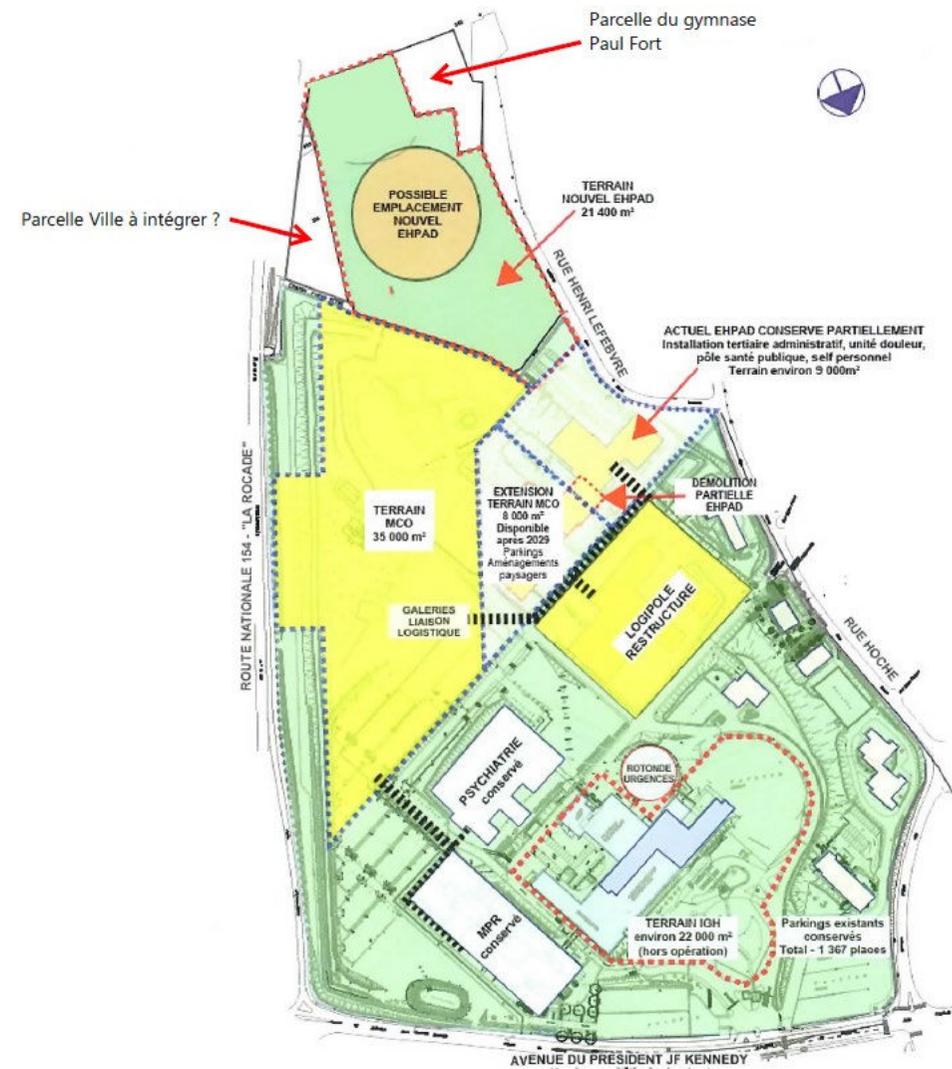
- 30% dans la zone UB et le secteur UBa ;
- 40% dans le secteur UBb ;
- 10% dans le secteur UBh.

Le secteur UBh, reprend l'emprise de l'hôpital actuel et des équipements qui y sont liés.



Document de travail lié au projet de reconstruction de l'hôpital

(source : ville de Dreux)



La zone UC

Cette zone se caractérise par une occupation résidentielle avec des maisons individuelles édifiées à différentes époques, depuis l'entre deux-guerres jusqu'à récemment. La diversité de ces constructions et de leur mode d'organisation urbaine est traduite au travers de secteurs particuliers :

- le secteur UCa qui correspond à des quartiers homogènes généralement réalisés au lendemain de la guerre jusque dans les années 1960, la cité américaine par exemple ;

- le secteur UCb qui correspond à un petit secteur de maisons réalisées dans le cadre de la ZAC des Bâtes ;

- le secteur UCc qui correspond à des villas édifiées dans la première partie du 20ème siècle boulevard Dubois, et au secteur de constructions individuelles dans la ZAC des Fenots;

- le secteur UCd qui correspond à des lotissements et autres espaces dans le quartier des Chamards ;

- le secteur UCp qui correspond au quartier Prod'Homme ;

- le secteur UCh qui correspond aux périphéries pavillonnaires des hameaux ;

- le secteur UCs qui correspond au secteur d'habitat du Sanatorium.

Les objectifs

L'objectif poursuivi dans cette zone est d'organiser la constructibilité du tissu dans le respect et la continuité des formes urbaines existantes.

Il s'agit à la fois de préserver la qualité paysagère de ces quartiers et de permettre l'évolution de leur habitat individuel.

Les principes réglementaires

O L'habitat constitue le caractère dominant de la zone aussi les implantations d'activités artisanales et de commerce liées à l'automobile y sont interdites.

En outre, les bureaux sont interdits dans le secteur UCa qui correspond à des ensembles résidentiels homogènes.

O Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement sur rue.

O Elles peuvent être implantées en limite séparative lorsque le terrain est étroit et, soit sur une seule limite, soit en retrait, lorsque le terrain est plus large (au-delà de 12 mètres).

O L'emprise des constructions est variable selon le secteur considéré : de 25% du terrain dans le secteur UCc (proche de la Blaise), de 40 à 80% en zone UC/ UCd et UCh en fonction de la taille des parcelles et de 60% dans le secteur UCb dans la ZAC des Bâtes.

O Un renforcement des espaces libres végétalisés est imposé en fonction de la taille des parcelles en zones UC/ UCd et UCh (de 20 à 40% de la surface de la parcelles) En zone UCh le coefficient est de 20% minimum et de 55% en zone UCc ;

O L'accès aux garages en sous-sol ne peut se faire que latéralement afin d'éviter de voir se réaliser des rampes « inesthétiques » face à la voie.

En outre, les parkings en sous-sol sont interdits dans le secteur UCh pour préserver le caractère des hameaux ainsi que dans les secteurs UCc et secteurs soumis au risque pour tenir compte des risques d'inondations.

La zone UD

Cette zone correspond aux hameaux ruraux traditionnels à l'écart de la ville : Flonville, Les Bas et Hauts Buissons, Mézy. Ces hameaux autrefois essentiellement occupés par des fermettes sont à présent presque exclusivement à vocation résidentielle.

Les objectifs

L'objectif poursuivi est de préserver la qualité architecturale des constructions et l'harmonie du cadre bâti de ces hameaux.

Il s'agit également de favoriser l'évolution des constructions et la densification de ces ensembles dans le respect des modes d'implantation traditionnels de ces hameaux du Drouais.

Les principes réglementaires

- O Une partie au moins de la construction doit être implantée à l'alignement.
- O Les constructions peuvent être implantées sur une ou les deux limites séparatives latérales dès lors qu'elles sont situées à moins de 25 mètres de la voie.
- O Leur hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, ce qui permet de réaliser un étage droit au-dessus du RdC.
- O L'aspect des constructions doit être conçu pour s'intégrer dans la continuité du cadre bâti traditionnel qui les entoure. Les toitures doivent ainsi être de façon générale à 2 pentes comprises entre 40° et 50° ;
- O L'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain et un coefficient de perméabilité minimale de 30% est imposée par unité foncière.

La zone UX

La zone UX correspond à des espaces à vocation exclusivement économique et inclus les grandes zones d'activités de la commune : Les Livraindières, Les Châtelets, La Rabette, ...

Cette zone comprend 4 secteurs :

- Le secteur UXb qui correspond au circuit automobile du Bois Guyon ;
- Le secteur UXc situé à l'ouest des Livraindières au nord de la N12 qui est plus spécifiquement dédié aux activités commerciales ;
- Le secteur UXd à vocation multiple situé à proximité de la gare ;
- Le secteur UXf qui correspond aux espaces ferroviaires.

Les objectifs

Une partie des zones d'activités est vieillissante et plusieurs entreprises importantes en sont parties, le site de la radio dans la zone des Châtelets en particulier.

L'objectif poursuivi sur la zone UX est ainsi :

- D'une part de conforter la vocation de ces espaces et d'y favoriser l'évolution des entreprises ;
- D'autre part de permettre la reconversion et l'amélioration des anciens sites d'activités pour pouvoir y accueillir des entreprises nouvelles dans les meilleures conditions.

Les principes réglementaires

O La vocation de ces espaces étant l'accueil d'activités économiques, les autres destinations de constructions y sont interdites hormis les logements qui sont nécessaires en accompagnement des activités implantées. Les hôtels y sont en outre admis.

Toutefois, dans le secteur UXc, les activités commerciales et industrielles ne sont pas admises de façon à favoriser le maintien de la vocation commerciale de ces espaces.

O Les constructions doivent, en règle générale, être édifiées :

- En recul de la voie ;
- En retrait des limites séparatives entre la zone UX et les autres zones ;
- En limite séparative ou en retrait lorsqu'il s'agit de limites internes à la zone.

O La hauteur maximum des constructions est de 12 mètres afin de permettre l'implantation des entreprises aux besoins de stockage notamment ;

O La réalisation d'acrotères est obligatoire pour favoriser l'harmonie des volumes bâtis (sauf projet justifiant une architecture de qualité).

En outre, les couvertures ne doivent pas être constituées de matériaux réfléchissants, en particulier du fait qu'il y a beaucoup de points de vue plongeants sur la ville, en particulier depuis la Chapelle Royale.

La zone AU1x

La zone AU1x correspond aux espaces d'extension de l'urbanisation qui pourront être urbanisés dans le cadre de l'application du PLU. Cette zone correspond à l'extension de la zone d'activité des Livraindières.

Les principes réglementaires

O Les règles d'urbanisme reprennent les dispositions réglementaires de la zone urbaine de la zone UX.

Cette zone a par ailleurs fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui prévoit l'organisation de son aménagement, en particulier pour ce qui concerne leur desserte.

La zone A

La zone A correspond aux espaces équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone recouvre une grande partie du nord de la commune, au-delà de la RN 12.

L'objectif pour cette zone est de préserver le potentiel agronomique, biologique ou économique de ces espaces agricoles.

Les principes réglementaires

O Seules les constructions agricoles sont admises ainsi que les habitations et autres locaux liés ou nécessaires à l'activité.

O La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres pour les locaux d'activités agricoles et à 6 mètres pour les habitations.

La zone N

Cette zone correspond aux espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui doivent être préservés compte tenu de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, de l'existence d'une exploitation forestière ou encore de leur caractère naturel.

La zone N comprend différents secteurs :

- Le secteur Na, qui correspond à une aire de séjour pour les gens du voyage (STECAL) ;
- Le secteur NI, qui correspond aux espaces destinés à accueillir des activités de loisirs et sportives, dont celle de l'hippodrome ;
- Le secteur NI1, destiné à accueillir des constructions au sein des espaces de loisirs et sportifs (STECAL);
- Le secteur Nn, qui correspond aux espaces de très grand intérêt écologique, inventoriés au titre de NATURA 2000 ;
- Le secteur NLS correspondant aux espaces naturels de l'Ancien Sanatorium ;
- Le secteur NLS1 correspondant aux secteurs constructibles au sein de l'ancien Sanatorium (STECAL).

L'objectif pour cette zone est :

- de façon générale de préserver le caractère naturel et paysager de ces espaces, indispensables à l'équilibre de la ville et à la qualité de son cadre de vie;

En fonction du caractère de ses secteurs :

- de permettre certains aménagements, liés à la mise en valeur des espaces, ou liés à des vocations récréatives ou pédagogiques (équipements légers sportifs et loisirs de plein air, cheminements, ...);

- de permettre l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage
- de permettre l'évolution des constructions isolées dans ces espaces naturels ;
- de permettre la construction de bâtiments au sein de l'ancien Sanatorium dans l'optique de sa réhabilitation et de son changement d'affectation.

Focus sur le projet du sanatorium

Le sanatorium de Dreux a été construit au début du 20ème siècle pour faire face à l'épidémie de tuberculose.

Propriété de la Ville de Dreux depuis les années 90, il a longtemps été à l'abandon.

L'ensemble sanatorial a fait l'objet d'une inscription au titre des Monuments Historiques en 2022.

Aujourd'hui, un projet de réhabilitation pour la réalisation de logements dans l'enveloppe du bâti existant est en cours, porté par Histoire et Patrimoine, dans sa partie Sud-Ouest (permis accordé en 2022 pour 228 logements)

Pour la partie Nord-Est, un projet de complexe hôtelier est en cours d'élaboration.

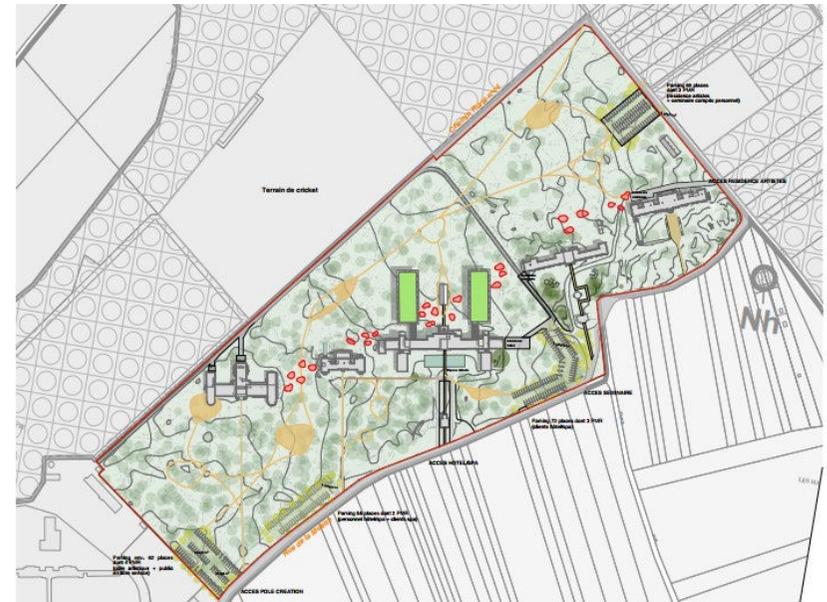
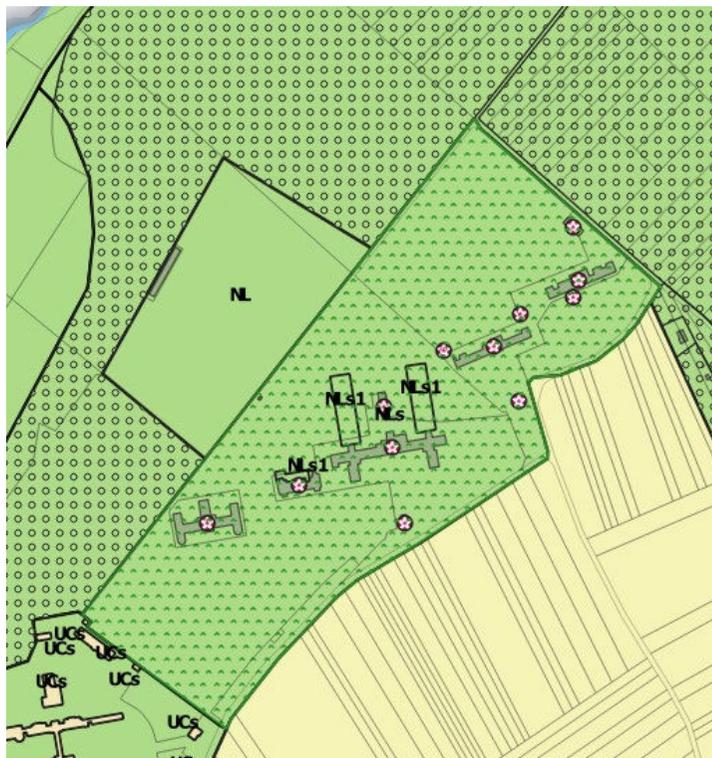


Focus sur le secteur de projet du preventorium

L'ensemble du site est classé en zone NLs à l'exception de 3 sous-secteurs classés en zones NLs1, identifiés comme STECAL.

Le secteur NLs permet d'autoriser l'aménagement, la réfection ou la démolition des constructions existantes et leur reconstruction dans les emprises actuelles, ainsi que les changements de destination.

Les secteurs NLs1 identifient des espaces constructibles pour l'extension des bâtiments existants ainsi que les changements de destination.



Le projet du complexe hôtelier s'étend sur la partie Nord-Est du site.

Celui-ci comprend la réalisation :

- D'un atelier d'artistes
- Des hébergements associés pour les artistes en résidence
- Un centre de séminaire
- Un spa
- Un hôtel haut de gamme

Ce projet nécessite la révision du PLU pour permettre le changement de destination des différents bâtiments.

Des extensions sont nécessaires sur le bâtiment du lazaret et du préventorium pour assurer l'exploitation de ces établissements.

Par ailleurs, afin de permettre l'aménagement des stationnements (perméables) et des cheminements, ainsi que l'exploitation du site, il est proposé de lever l'EBC, initialement instauré pour la protection du site. Aujourd'hui, l'ensemble sanatorial étant inscrit au titre des Monuments Historiques, la protection des espaces est assurée. Il est envisagé une protection de ce boisement au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

L'Atlas de Biodiversité Communale a été approuvé en début d'année 2023. Lors de son élaboration, les partenaires, acteurs de la biodiversité, ont attiré l'attention de la Ville sur le positionnement des Espaces Boisés Classés, qui ont pour effet de refermer les milieux naturels.

L'ensemble foncier du complexe sanatorial a été inscrit aux Monuments Historiques afin de permettre la sauvegarde de celui-ci (inclus dans le périmètre : bâtiments et ensemble de l'unité foncière initiale).

Les parcelles sont situées à proximité du territoire d'études CEN Centre-Val de Loire qui s'étend sur l'ensemble des secteurs intégrés au site Natura 2000 de la Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ou classés en Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) présents sur le territoire de la Ville de Dreux. Les plans de gestion de ces parcelles, élaborés par le CEN, propose des actions de restauration et d'entretien des habitats (écopâturage) afin d'éviter l'enfermement des milieux naturels par des boisements trop denses.

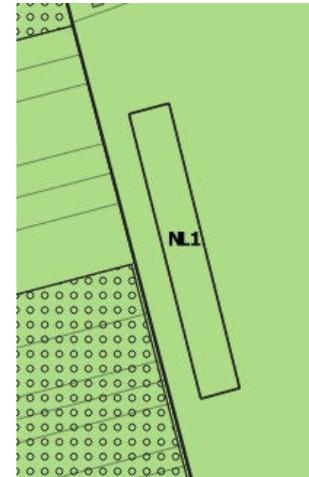
La présence d'un EBC à cet endroit ne correspond donc pas à ces objectifs d'autant que le projet nécessitera la restauration des circulations et certains aménagements paysagers.

Cependant, afin de préserver le boisement, il est proposé d'appliquer sur ce secteur l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (plan de gestion en lien avec ceux du CEN).

Le projet d'aménagement du complexe hôtelier du secteur a reçu un accord de principe de la DRAC en mars 2023.

Focus sur l'ancien hippodrome

Secteur de l'ancien hippodrome où s'exercent des activités sportives de plein air (aujourd'hui activité de paintball et champ de tir) et au sein duquel un secteur de STECAL NL1, autorisant les constructions à vocation d'équipements sur une emprise de 500m² maximum a été défini.



Focus sur l'espace d'équipement Paul Bert

Seul les espaces d'équipements ont été classés en zone NL, les bâtiments ont quant à eux été classés en zones UCp.



Focus sur l'aire d'accueil des gens du voyage

L'aire d'accueil des gens du voyage est inscrite en tant que secteur STECAL et comptabilisé dans la consommation foncière du projet.

Dans le cadre de son projet d'accueil temporaire de caravanes pour les gens du voyage, l'Agglomération envisage la réouverture de l'ancienne aire d'accueil située à Dreux, à la limite de la commune de Vert-en-Drouais, connue sous le nom de l'Arche du Gazon.

Le projet vise à aménager 20 emplacements pour les gens du voyage, avec chaque emplacement disposant d'un local équipé d'un point d'eau et d'un branchement électrique. Ces emplacements permettront de desservir chaque aire de stationnement.

Chacun aura une dimension de 16,00 x 12,00m et sera aménagé en béton afin d'assurer une durabilité accrue, notamment en ce qui concerne le poinçonnement. L'ensemble sera clôturé par une clôture de 2 mètres de hauteur, équipée d'une barrière d'accès, et un local sera prévu pour le gardien.

L'emplacement réservé numéro 24 permettra de desservir le site par le Nord, le sud du secteur étant impacté par le faisceau de la future autoroute.



B. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L.151-6, L151-6-1, L151-6-2, L.151-7 et L.151-7-1 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent notamment** :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter

contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3. (Abrogé) ;

4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. - Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.
»

« Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, **dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :**

1. Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
2. Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »

Elles s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans lesdits secteurs ne peuvent être contraires aux

orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les mettre en cause.

Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs à projets, à l'occasion des différentes procédures d'évolution du PLU.

Les sites faisant l'objet d'OAP ont été sélectionnés comme suit :

- Les secteurs de développement stratégiques, incluant l'extension urbaine (zones AU) de la ZAE des Livraindières ;
- Les dents creuses importantes pouvant facilement accueillir des opérations de plusieurs logements.



Les OAP à vocation d'habitat ou mixte en zone U

7 OAP ont été définies en zones urbaines :

4 OAP pour des opérations de renouvellement urbain ou de densification :

- Le secteur des Fenôts ;
- Le secteur des Bâtes Nord ;
- Le secteur du Général Leclerc ;
- Le secteur NPNRU des Bâtes-Tabellionne

3 OAP pour le maintien de la qualité historique et patrimonial de secteurs pavillonnaires de la commune :

- Henry IV ;
- Les Rochelles ;
- Verdun.

Le secteur des Fenots

Ce secteur fait l'objet d'une ZAC dit ZAC des Fenots. L'OAP du PLU en vigueur a ainsi été reprise pour assurer la continuité de la mise en œuvre de la ZAC. La délivrance d'autorisation de construire dans ce secteur, 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.

Pour rappel, le secteur des Fenots :

- Représente 19 hectares environ en périphérie nord-ouest de la ville, bordé au nord par la N12 et traversé dans sa partie est par l'avenue des Bâtes (D828).

- Correspond à un site où une opération de renouvellement a été initiée par la ville pour requalifier et valoriser une friche industrielle.

- A fait l'objet de la création d'une ZAC dite « ZAC des Fenots » suivie de la mise en compatibilité du document d'urbanisme, le POS, en mai 2011.

Les raisons du choix d'établir des orientations d'aménagement

Le projet poursuit de nombreux objectifs qui ont nécessité de définir des orientations d'aménagement pour qu'ils soient simultanément mis en œuvre :

- Organiser un aménagement cohérent sur un site de grande superficie

- Prendre en compte des préoccupations paysagères (abords des voies par exemple) et environnementales (gestion de l'eau notamment)

- Organiser les accès et la desserte du site compte tenu des grandes infrastructures viaires qui l'environnent

- accueillir un programme d'habitat diversifié comprenant une part de logements sociaux en renouvellement dans le cadre des opérations ANRU sur la ville.

- Favoriser le développement économique grâce à l'accueil de commerces économiques

Les orientations d'aménagement

Les différents secteurs qui composent le projet global d'aménagement seront desservis à partir de l'avenue des Fenots qui longe l'opération au sud.

- Le secteur destiné à l'implantation de grandes unités commerciales est localisé de part et d'autre pour profiter de l'effet vitrine à la vue de la rocade. Il s'étend sur 3,5 hectares environ.

- Les secteurs d'habitat sont localisés à l'ouest et à l'est avec une déclinaison des formes urbaines correspondant à des typologies d'habitat différenciées : tissu pavillonnaire, habitat intermédiaire ainsi que des logements collectifs.

- Des espaces végétalisés seront prévus le long de la N12, de part et d'autre de l'Avenue des Bates qui traverse le site et le long des sentiers piétonniers, notamment un mail planté prolongé à ses extrémités de deux bassins de récupération d'eau.

Le secteur des Bâtes (Nord)

Le secteur des Bâtes avait déjà été définie dans le PLU en vigueur. Toutefois ce site est en cours d'aménagement sur sa partie Sud (permi d'aménager accordé) et sa partie centrale a été reclassée en zone naturelle pour constituer le parc des Bâtes.

Le choix des élus s'est porté sur la conservation du secteur Nord du site d'environ 1,9 ha dont une majeure partie des espaces à conserver en espaces végétalisés (talus de part et d'autre de la route).

Le site étant paysagèrement très sensible vis-à-vis de la motte féodale de la Chapelle Royale, ce projet nécessite de concilier une organisation urbaine fonctionnelle à vocation résidentielle.

Les orientations d'aménagement

Ce secteur, dit du « Val Gelé », en covisibilité avec la Chapelle Royale, pourra accueillir quelques constructions basses (une quinzaine) en RdC ou RdC+combles réparties dans des espaces à forte dominante végétale.

Un principe de création d'une liaison douce devra permettre d'ouvrir le secteur vers le centre-ville.

Le secteur du Général Leclerc

Ce secteur en friche de moins d'1 hectare constitue un site stratégique de requalification puisque située en entrée de ville et à proximité d'espaces commerciales et d'opérations logements récentes. Ce secteur visé par le SCoT pour sa requalification fait ainsi l'objet d'une OAP à vocation d'habitat.

Les orientations d'aménagement

Ce secteur doit permettre la réalisation d'un quartier à vocation principale d'habitats et potentiellement de petites activités/ équipements et de permettre la requalification de l'entrée de ville via un recul de l'opération par rapport à la N154 et un aménagement paysager qualitatif.

Une programmation d'une cinquantaine de logements variés (collectif, individuels groupés, individuels) permettra de requalifier ce secteur.

Le secteur NPNRU Bâtes-Tabellionne

Ce secteur est concerné par un Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Ainsi d'ici à 2026, les deux quartiers des Bâtes-Tabellionne profiteront d'une amélioration de la qualité de leur habitat et de leur cadre de vie. Les logements obsolètes vont disparaître et la future offre locative sera en adéquation avec la demande actuelle en termes de confort ou de performance énergétique.

Les OAP à caractères historiques et patrimoniales

Les OAP « Boulevard Henry IV », « Place de Verdun » et « Rue de Rochelles » sont trois OAP aux mêmes caractéristiques.

Ces trois quartiers historiques, représentés par leurs styles de « cité jardin »/ « anciens quartiers ouvriers » participent à l'histoire de la ville. Ces OAP visent ainsi en complément du zonage/ règlement écrit à faire reconnaître l'existence de ces quartiers et à maintenir leurs entités et grandes caractéristiques dans le temps du PLU. Ainsi, l'identité de ces quartiers, la protection des habitations, de leurs fonds de jardin, des espaces publics se doivent d'être maintenus. L'OAP et le règlement n'empêchent pas l'évolution de ces quartiers, toutefois les opérations de réhabilitation/ démolition/ reconstruction devront se faire dans le respect historique de ces entités.

Les OAP à vocation économique

L'OAP à vocation d'activité économique en lien avec l'extension de la zone des Livraindières

La commune de Dreux constitue le pôle économique majeur de son intercommunalité avec notamment la zone d'activités des Livraindières.

La zone des Livraindières actuelle arrivant bientôt à saturation, une zone AU1x a été retenue dans le PLU pour permettre une nouvelle phase de développement de la zone économique. Cette zone ainsi que l'OAP qui lui est liée, participent au projet politique de la commune en matière économique : «Maintenir et accueillir des emplois et des entreprises en développant 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.

Ce site faisait déjà l'objet d'une OAP dans le PLU en vigueur. Les dispositions ont été revues et complétées en lien avec l'Agglo du Pays de Dreux ayant la compétence en matière économique sur le territoire.

L'OAP vise notamment à assurer :

- Les conditions d'accessibilité du site impliquant la création de plusieurs connexions avec le réseau routier existant,

- L'insertion paysagère de l'opération avec le contexte rural environnant (situation de la zone en frange agricole).

L'OAP de la ZAE des Châtelets

Le secteur des « Châtelets » est implanté à l'est de la zone industrielle du même nom.

Il comprend un vaste étang qui traverse les espaces où sont implantés des bâtiments d'activités.

Les orientations d'aménagement ont été estimées nécessaires afin de redynamiser cet espace naturel aux abords du site industriel en y implantant un réseau de circulations douces et ainsi :

- de requalifier l'entrée est de la ville de Dreux,
- de faire bénéficier les drouais d'un espace d'agrément inscrit dans la continuité des parcours de la vallée de la Blaise.

L'organisation viaire recherchée a pour objectif de relier les bâtiments industriels à l'est au pôle de services aux salariés à l'ouest. Il vise aussi à plus grande échelle à reconnecter le site industriel à la nature environnante en rendant accessible au public (notamment aux salariés de la zone industrielle) les abords de l'étang du Châtelet. Cette connexion se fera majoritairement à l'aide de circulations douces qui seront implantées le long du plan d'eau.

L'aménagement du secteur devra permettre d'ouvrir la visibilité sur l'étang des Châtelets pour l'inscrire dans le grand paysage.

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

C. Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2° du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3°) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1°)

LES GRANDS PRINCIPES METHODOLOGIQUES QUI ONT CONDUIT A L'ELABORATION DU REGLEMENT ET ZONAGE ET A LA MOBILISATION DES DIFFERENTS OUTILS

Le zonage a été établi pour permettre la mise en œuvre du projet de territoire et répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic. Ces enjeux et la méthode pour leur définition sont présentés dans les deux précédentes parties de ce volet du rapport de présentation.

La partie réglementaire a été élaborée de telle sorte à répondre aux différents enjeux qui ont conduits au zonage.

Plusieurs outils ont été mis en œuvre de manière complémentaires et mobilisés sur tout ou parties du territoire, selon les besoins et les situations.

Organiser spatialement le développement du territoire en fonction des besoins et des situations locales :

Le zonage : organiser et spatialiser le développement du territoire

- *Via les principales zones* (UA, UB, UC, UD, UX, AU, A et N)

- *Via les différentes sous-zones des zones U* permettant le développement de l'urbanisation en fonction du contexte local et en tenant compte des caractéristiques paysagères et environnementales de la commune.

Le règlement :

- *Le règlement écrit* pour fixer les grandes lignes programmatiques pour le développement du territoire et des zones (articles 1 et 2),
- clarifier les règles d'organisation spatiale du bâti, d'aspect architectural des constructions, de traitement des espaces libres et de gestion du stationnement afin de maintenir les qualités urbaines, architecturales ou paysagères des espaces existants et/ou contribuer à la mise en place d'ambiances « urbaines ou paysagères » souhaitées, et avoir une gestion cohérente du stationnement qui ne nuit pas à la qualité des espaces publics,
- définir les conditions nécessaires à la mise en œuvre des projets en matière de desserte de réseaux et d'accessibilité des parcelles.
- *Le règlement graphique* est mobilisé pour identifier des « exceptions », liées à des particularités urbaines, environnementales ou architecturales sans multiplier les sous-zones via les outils suivants :

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

- L'Article L151-11 du Code de l'Urbanisme autorisant les changements de destination en zone agricole ou naturelle pour des bâtiments anciens préalablement identifié ;
- L'Article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme liés à la protection du patrimoine culturel ou écologique ;

- de l'accessibilité des sites
- de la gestion des franges urbaines
- de la densité ou du nombre de logements à respecter pour les secteurs à vocation d'habitat

Les Orientation d'aménagement et de programmation permettent de préciser la programmation des sites stratégiques et d'affiner la mise en place ou le maintien de la trame verte et bleue au sein des secteurs urbanisés. Ces sites sont définis comme suit :

- La zone d'extension urbaine des Livraindières ;
- Les sites de renouvellement urbain majeurs de la commune ou des espaces de densifications, présentant un enjeu important en matière de création de logements ou d'activités et dont la mutation doit être encadrée au regard des enjeux d'accessibilité, d'insertion dans le paysage urbain, de formes bâties, de prise en compte des contraintes d'aménagements.
- Les OAP sont définies et rédigées de telle sorte à prendre en compte la diversité des situations. Leur degré de précision et les sujets qui y sont développés varient selon la nature des sites (frange urbaine/entrée de ville, cœur de bourg, proximité des équipements, continuités écologiques, topographie, cônes de vue, etc.)

Ces OAP traitent toutes à minima :

- de la vocation principale du secteur (habitat, économie),

Selon le contexte, elles pourront :

- préciser les secteurs d'implantation du bâti (en complément du règlement) ou simplement laisser le règlement seul organiser ce point,
- préciser les attendus en terme de végétalisation des parcelles ou simplement laisser le règlement écrit s'appliquer,
- définir les mutualisation d'accès à prévoir et l'organisation du réseau viaire interne,
- préciser des conditions de phasage des opérations,
- définir des espaces préférentiels pour l'implantation des différentes formes urbaines prescrites,
- la nature et la localisation des espaces publics à créer,
- identifier les grands enjeux paysagers à intégrer,
- identifier les haies à créer au sein des secteurs urbanisés ou en franges et donc non identifiées au règlement graphique.

Par ailleurs trois OAP ont été réalisées sur trois quartiers distincts dans le but de compléter les prescriptions du règlement écrit en matière de préservation des entités bâties historiques et de l'histoire de ces secteurs (quartiers « cités jardins »/ « cités ouvrières »).

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés concernent des terrains, ou parties de terrain, privés qu'une collectivité publique (la commune, le département ou l'Etat) souhaite acquérir pour y réaliser ou faire réaliser un équipement d'intérêt collectif : une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, un espace vert,...

Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant également sur le plan de zonage. Ce tableau indique la destination de l'équipement ainsi que la collectivité bénéficiaire de la réserve.

26 emplacements réservés identifiés à Dreux, ils concernent :

- des aménagements routiers

O des créations de voies, notamment pour désenclaver des secteurs,

O des élargissements de voies,

O des aménagements de carrefours.

- des cheminements piétons ;

- des emplacements nécessaires aux réseaux d'assainissement ;

- des aménagements d'espaces verts ou paysagés.

Mettre en œuvre la trame verte et bleue en tenant compte de la diversité des sites qui la composent

Les outils mobilisés sont :

- Le zonage (zone A et N)
- Les coefficients de perméabilité. d'emprises végétalisées ou l'obligation de plantation d'arbres,
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 afin de protéger les principaux objectifs boisés du territoire,
- Le règlement graphique via l'article L151-23 du CU (continuités écologiques en zones naturelles et agricole et en zones urbaines)
- Les alignements d'arbres ou arbres isolés à protéger,
- Les parcs arborés, les vergers, les trames de jardins à préserver, ...
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour limiter l'interruption des continuités écologiques plusieurs outils ont été mis en place :

- Les zones A et N avec le maintien des coupures d'urbanisation entre les espaces urbains et une limitation des emprises constructibles au sein des hameaux pour préserver leurs atouts

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

paysagers et leurs rôles dans le maintien des continuités écologiques ;

- L'identification d'espaces inconstructibles au sein des zones urbanisées, via la mise en place de zone A ou N ou par la trame des jardins à préserver au titre de l'article L151-23 du CU ;

La préservation du patrimoine paysager et architectural

Article L151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Au-delà des protections déjà existantes dans les périmètres des bâtiments de France, le PLU vient préserver certains quartiers par un tramage au titre de l'article L151-19 du CU. Ainsi certaines prescriptions spécifiques ont été édictées dans le règlement écrit afin de permettre, en cas de projet de restauration, une valorisation du patrimoine existant et une non-dénaturation de ces entités bâties.

La prise en compte des risques

Les projets de construction et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL, la prise en compte des cartes recensant les cavités sur le territoire ainsi que la prise en compte des risques

d'inondation (notamment les secteurs couverts par un PPRI) et du risque mouvement de terrain présent sur le territoire.

La carte des risques identifie l'ensemble des secteurs à risque du territoire, et le règlement écrit au sein de chacune des zones du territoire renvoie aux dispositions générales et à la prise en compte des cartes de risques présents sur la commune.

Définition des accès et gestion du stationnement

Afin de garantir la sécurité des personnes, toute création d'accès est soumise à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, des résidences universitaires mentionnées.

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

L'optimisation de la ressource en eau

Pour l'ensemble des zones, le règlement prévoit d'autoriser les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

La réglementation est définie par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération de l'eau de pluie et à son usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. L'eau de pluie peut être récupérée pour un usage domestique, hors consommation alimentaire :

- Pour un usage intérieur (évacuer les eaux des WC (chasse d'eau), nettoyer les sols, nettoyer le linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté)
- à l'extérieur, notamment pour l'arrosage des plantes et le nettoyage d'un véhicule.

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

PADD – AXE 1 PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE DANS UNE LOGIQUE DE COMPLEMENTARITE ET DE SOLIDARITE			
Dreux locomotive du territoire à affirmer			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Dreux, locomotive du territoire à affirmer »</p> <p>« Un objectif de croissance d'environ 0,48%/an d'ici 2035 »</p>	<p><i>Le zonage (zones, U, UD) en fonction des objectifs de productions de logements/ définition de quartiers mixtes</i></p>	<p><i>La section 2 permet de favoriser l'implantation de nouvelles constructions au sein des différents secteurs en fixant des règles permettant de renforcer les principes de mixité et de densités, tout en règlementant le caractère architectural</i></p>	<p><i>La programmation des OAP qui permet de fixer des objectifs de production de logements sur les principaux secteurs de renouvellement urbain à vocation d'habitat</i></p> <p><i>La diversité des formes urbaines exigée dans les OAP.</i></p>
<p>- Garantir la production d'une offre de logement diversifiée et attractive// Réhabiliter le parc ancien et privilégier le renouvellement urbain</p>			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Permettre la création de logements supplémentaires »</p> <p>« Favoriser une offre permettant de répondre aux parcours résidentiel des habitants »</p> <p>« Viser l'amélioration du parc de logements (OPAH-RU, NPNRU, actions cœur de ville).</p>	<p><i>Le zonage (zones U, UD) en fonction des objectifs de productions de logements</i></p>	<p><i>Déclinaison des zones U et AU en plusieurs sous-secteurs avec une section 2 (caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères) adaptées à chaque typologie de tissu urbain et prenant en compte certaines spécificités communales.</i></p>	<p><i>La programmation des OAP qui permet de fixer des objectifs de production de logements sur les principaux secteurs de renouvellement urbain et sur l'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'habitat</i></p>
<p>- Assurer un développement économe et équilibré du territoire</p>			
Principaux objectifs des axes du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Limiter la consommation des espaces NAF »</p>	<p><i>- Le dimension et la localisation des zones U et AU</i></p>	<p><i>Déclinaison des zones U et AU en plusieurs sous-secteurs favorisant une densification adaptées à chaque typologie de tissu urbain et prenant en</i></p>	<p><i>Les OAP traduisent des objectifs de densités à respecter visant à optimiser les secteurs d'urbanisation dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain.</i></p>

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

<p>« Donner la priorité au renouvellement urbain et à la densification des enveloppes urbaines existantes »</p>	<p>- Identification de parcelles pour des enjeux patrimoniaux ou paysagers évitant ainsi leurs urbanisation.</p>	<p>compte certaines spécificités communales</p>	
<p>- Préserver le patrimoine historique // Préserver les caractéristiques et l'identité de la commune</p>			
Principaux objectifs des axes du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Assurer la protection du patrimoine local d'intérêt » ;</p> <p>« Préserver les caractéristiques de Dreux »</p>	<p>- Les entités patrimoniales classées au titre de l'art. L151-19 du CU ;</p> <p>- Les Espaces Boisés Classés</p> <p>- Les haies classées au titre de l'art. L151-23 du CU.</p> <p>- La protection du patrimoine naturel (mares, parcs arborés, trames de jardins, vergers, ...) identifiés au titre de l'art. L151-23 du CU</p>	<p>- Déclinaison règlementaires pour les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 23 et pour les espaces boisés classés, afin de maintenir le caractère architectural et paysager existant du territoire et permettre sa mise en valeur.</p>	<p>Toutes les OAP traitent des franges urbaines, et/ou des espaces paysagers inconstructibles au sein des zones urbanisées ou en franges de celles-ci.</p> <p>Les OAP traduisent des objectifs de densités à respecter visant à optimiser les secteurs d'urbanisation dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain.</p>
<p>- Structurer le territoire autour d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle</p>			
Principaux objectifs des axes du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Optimiser un maillage viaire structuré et hiérarchisé »</p> <p>« Anticiper les projets de mobilités structurants à venir »</p>	<p>- La définition d'emplacements réservés permettant d'anticiper les projets à venir en matière de mobilité</p> <p>- Le principe de densification permettant de faciliter les déplacements actifs.</p>		<p>Des principes d'accès voiries permettant de connecter les zones de projet aux zones existantes</p> <p>La définition de principe de liaisons douces, voies partagées, au sein des OAP.</p>

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

PADD – AXE 2, RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE			
- Maintenir et accueillir des emplois et des entreprises // Maintenir et renforcer le commerce de proximité			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Permettre le confortement des zones d'activités existantes »</p> <p>« Développer la zone économique des Livraindières »</p> <p>« Animer le pôle gare en réfléchissant à sa vocation future »</p>	<p>-La délimitation des zones U et notamment les zones Ux et leurs déclinaisons ;</p> <p>- La localisation et le dimensionnement des zones Aux ;</p>	<p>- Le règlement des zones U et AU qui autorise une mixité fonctionnelle au sein des quartiers ;</p> <p>- Les dispositions relatives aux zones Ux et Aux spécifiquement dédiées au développement des activités économiques et commerciales.</p>	<p>Les OAP sur les secteurs de développement économique qui déclinent la stratégie du territoire, notamment en termes de vocation économique.</p>
- Conforter l'offre d'équipements et de services à la population // diversifier l'offre touristique et de loisirs			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Maintenir et renforcer l'offre en équipements sportifs, culturels et sportifs »</p> <p>« Soutenir le développement de l'offre médicale et paramédicale et anticiper la reconstruction de l'hôpital »</p>	<p>Définition des zones U et sous secteurs permettant la mixité des fonctions ;</p> <p>Identification de zones naturelles de loisirs permettant de conforter les équipements.</p> <p>La définition de STECAL à vocation touristique/ culturel/ mixte</p>	<p>- Les dispositions concernant l'évolution et l'encadrement des activités de loisirs et équipements de la commune.</p>	
- Maintenir l'activité agricole existante			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Préserver l'activité agricole existante »</p> <p>« Appuyer les projets de diversification agricole »</p>	<p>- Le zonage A</p> <p>- La réduction des zones U et AU par rapport au PLU en vigueur.</p>	<p>Le règlement des zones A et N qui permet le développement des exploitations existantes et qui établit des dispositions spécifiques pour les bâtiments agricoles adaptés à leur usage.</p>	

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

PADD – AXE 3 FAIRE DE DREUX UNE VILLE DURABLE ET RESILIENTE			
- Concilier aménagements urbains et préservation du milieu naturel // Préserver les espaces naturels du territoire			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Protéger les éléments naturels ponctuels »</p> <p>« Favoriser l'intégration des futures constructions au sein du grand paysage »</p> <p>« Préserver des espaces tampons entre la trame urbaine et les trames agricoles »</p> <p>« Préserver les continuités écologiques »</p>	<p><i>Les trames de jardins identifiées au titre de l'article L151-23 du CU</i></p> <p><i>La protection d'espaces boisés via les EBC</i></p> <p><i>Les zones N et A protégeant les trames vertes et bleues</i></p>	<p><i>- Les dispositions applicables à toutes les zones concernant les éléments identifiés aux titres des articles L151-19 et L151-23 et EBC</i></p> <p><i>- La section 2 du règlement au sein de chaque zone, contribue à structurer et encadrer le développement des différents espaces du territoire.</i></p> <p><i>- Les dispositions concernant la qualité urbaine, architecturales, environnementale et paysagère de l'ensemble des zones</i></p>	<p><i>Les OAP intègrent des principes de maintien ou de création d'espaces naturels paysagers ou de franges urbaines.</i></p>
- Préserver la ressource en eau de manière qualitative et quantitative			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
<p>« Limiter l'imperméabilisation des sols »</p> <p>« S'assurer de l'adéquation entre le futur développement et la ressource »</p> <p>« S'assurer d'une gestion optimale des eaux pluviales »</p>	<p><i>- La réduction des zones U et AU par rapport au PLU en vigueur ;</i></p> <p><i>- La préservation d'espaces paysagers dans les zones urbaines pour limiter l'imperméabilisation des sols »</i></p>	<p><i>- La section 3 du règlement encadre le raccordement des constructions en lien avec les réseaux actuels et à venir ;</i></p> <p><i>- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est préconisée ;</i></p> <p><i>- Prescriptions de coefficient d'emprise au sol et de perméabilité.</i></p>	
- Prendre en compte les risques et les nuisances dans les projets d'aménagements // Poursuivre les efforts pour s'adapter aux enjeux climatiques			
Principaux objectifs des axes du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

<p>« Ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels »</p> <p>« Inciter à la rénovation énergétique des bâtiments »</p> <p>« Développer les énergies renouvelables dans le respect des intérêts écologiques et paysagers".</p>	<p><i>- Le dimensionnement et la localisation des zones U et AU</i></p>	<p><i>- Les dispositions générales ainsi que le règlement des différentes zones insistent sur la prise en compte des risques et édictent des règles pour les secteurs concernés par la présence d'un risque</i></p>	
--	---	---	--

D. Synthèse : Comparaison des zones du PLU en vigueur avec le PLU projeté

Type de zone	Document communal en vigueur (ha) :	PLU en projet (ha)	Evolution	Commentaires/explications
<u>ZONE URBAINE et autres secteurs équivalents</u>				
Habitat/mixte				La révision du PLU a permis de retravailler la délimitation <u>des zones U</u> dont certaines, dépassaient l'enveloppe bâtie existante et d'intégrer les zones AU qui ont fait l'objet d'urbanisation ou de permis d'aménager en zones U.
Zone U mixte	725,2	747,1	+3,0%	
UA	133,3	133,5	+0,15%	
UB	158,0	161,5	+2,2%	
UC	406,7	425,6	+4,6%	
UD	27,2	26,5	-2,6%	
Zone U mixte à vocation économique, emprises ferroviaires, ...	422,3	419,6	-0,6%	
TOTAL	1147,5	1166,7	+1,67%	

<u>ZONE A URBANISER</u>				
Zone AU mixte à vocation principale d'habitat	47,9	0	-100%	La révision du PLU a permis de recalibrer l'ensemble des zones AU afin de les ajuster aux besoins définis dans le PADD en compatibilité avec le SCOT.
Zone 2AU	5,3	0	-100%	
Zone AU à vocation économique	47,3	40	-15,4%	
TOTAL	100,5	40	-60,2%	

<u>STECAL et autres secteurs équivalents</u>				
STECAL (NLs1, Na, NI1)	71,3	3,5	-95,1%	L'augmentation des STECAL et/ou secteurs naturels à vocation particulières (loisirs) s'explique notamment par l'enjeu de développement fort attendu en matière touristique, économique notamment sur l'ancien sanatorium comme définis dans le PADD. Concernant les emprises réellement constructibles au sein des STECAL, ces dernières sont calibrées afin de retenir uniquement les emprises stratégiques pour le développement des activités touristiques à court et moyen termes.
TOTAL	71,3	3,5	-95%	

<u>TOTAL des secteurs constructibles</u>	1319,3	1210,2	-8,3%
---	---------------	---------------	--------------

<u>ZONE A et N</u>				
Zone A	338,2	375,0	+7,6%	La révision du PLU a permis de redéfinir certaines limites des zones A et N en lien avec la réalité terrain constatée. Par ailleurs, les cimetières initialement classés en zone N ont été reclassés en zone U.
Zone N (N/ Nn)	768,5	764,8	+0,5%	
Zone NIs/ NI		76,0		
TOTAL	1178	1215,8	+3,2%	

<u>TOTAL des surfaces communales</u>	2426	2426	0%
---	-------------	-------------	-----------



PLAN LOCAL D'URBANISME