



# Révision du Plan Local d'Urbanisme

Département de l'Eure-et-Loir  
Commune de Dreux



# Le cadre réglementaire des OAP

Parties intégrantes du dispositif réglementaire du PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs.

Établies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet communal de Dreux.

Pouvant prendre la forme de dispositions écrites et/ou graphiques, elles indiquent les principes d'aménagement, exprimés sous formes d'orientation ; elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité (et non de conformité).

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

« 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.»

« 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. »

# Sommaire

## Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles P4

1. Phasage
2. Les principes bioclimatiques
3. Les espaces de convivialité de proximité
4. La trame et les ambiances des espaces publics
5. Les dessertes et accès
6. L'intégration des mobilités douces (vélos, piétons, etc...) dans les projets d'aménagement
7. Le stationnement
8. La gestion des eaux pluviales et de l'érosion des sols
9. L'intégration paysagère des opérations et la création de ceintures vertes
10. La prise en compte des cônes de vue
11. Les formes d'habitat et densité
12. Le choix des couleurs et matériaux
13. Les clôtures
14. La gestion des déchets
15. Les objectifs énergétiques
16. La préservation de l'intimité
17. L'intégration des nouveaux quartiers

## Les schémas des OAP sectorielles P21

- |  |     |
|--|-----|
| Les Fenots                             | p23 |
| Les Bâtes (nord)                       | p26 |
| Les Bâtes (sud)                        | p29 |
| La zone industrielle des Livraindières | p32 |
| Les Châtelets                          | p35 |
| Avenue du Général Leclerc              | p38 |
| Boulevard Henri IV                     | p41 |
| Place de Verdun                        | p43 |
| Rue de Rochelles                       | p45 |
| NPNRU Bâtes-Tabellionne                | p47 |

## L'OAP Thématique Trame Verte et Bleue P49

---

# Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles



Les principes suivants sont à prendre en compte pour chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Leur objectif est de préciser les attendus de la collectivité en matière de qualité des espaces publics et d'intégration des projets dans leur environnement.

L'aménagement des secteurs d'OAP peut se faire en plusieurs opérations d'ensemble distinctes (sauf indication contraire) dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

La commune de Dreux souhaite poursuivre et maîtriser son développement urbain. Pour cela plusieurs espaces sont mobilisés au sein de la commune.

## 1. PHASAGE

L'urbanisation des secteurs d'OAP devra respecter les principes suivants :

- Prioriser l'urbanisation des secteurs en densification ;
- Prioriser l'urbanisation des secteurs au plus près de la tache urbaine existante et/ou des équipements.

Par ailleurs, comme le prévoit le Code de l'Urbanisme ainsi que la loi Climat et Résilience d'août 2021, la commune de Dreux a établi un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones couvertes par les OAP.

L'échéancier, établi en complément des OAP, offre une meilleure visibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future dans sa globalité. Il a pu être établi en considérant à la fois :

- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- Les contraintes liées au foncier (maîtrise publique du foncier, occupation actuelle du sol, morcellement, ...)
- Les équipements et réseaux existants ou projetés ;

Cet échéancier est « prévisionnel » et présente donc une part d'incertitude car il est tributaire d'éléments de faisabilité qui ne sont pas tous maîtrisés par la collectivité.

Il a été déterminé selon deux temps s'inscrivant dans la temporalité du PLU (+/- 12 ans) :

- Le court/ moyen terme (CT/ MT), se situant à environ 6 ans à compter de 2024 ;
- Le long terme (LT), se situant au-delà de 6 ans à compter de 2024.

Nom de l'OAP	Echéancier
Livraindières	CT/ MT
Châtelets	CT/ MT
Fenôts	CT/MT
Général Leclerc	CT/MT
Henri IV	CT/MT
Rochelles	CT/MT
Verdun	CT/MT
NPNRU Bâtes-Tabellionne	CT/MT
Les Bâtes (nord)	LT

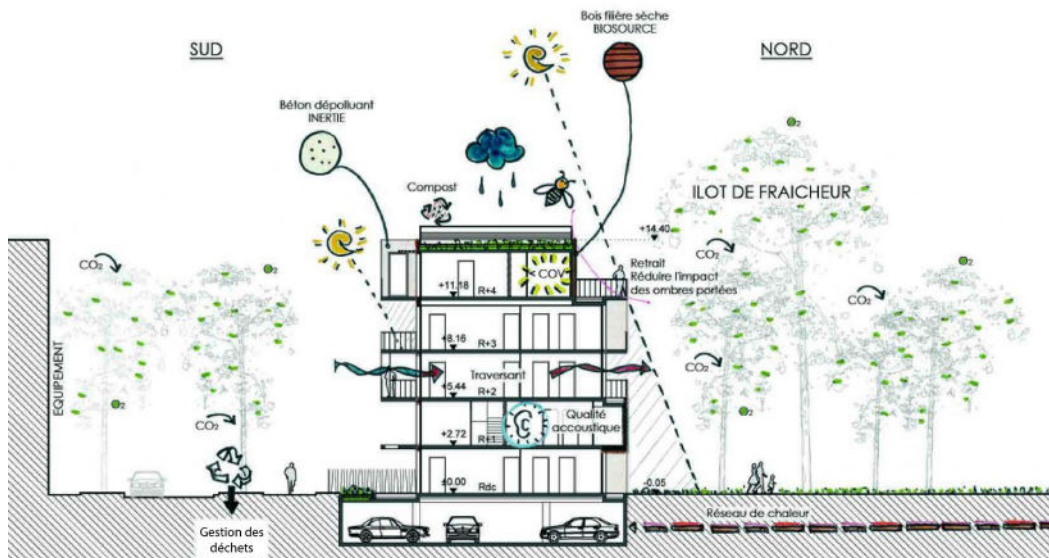
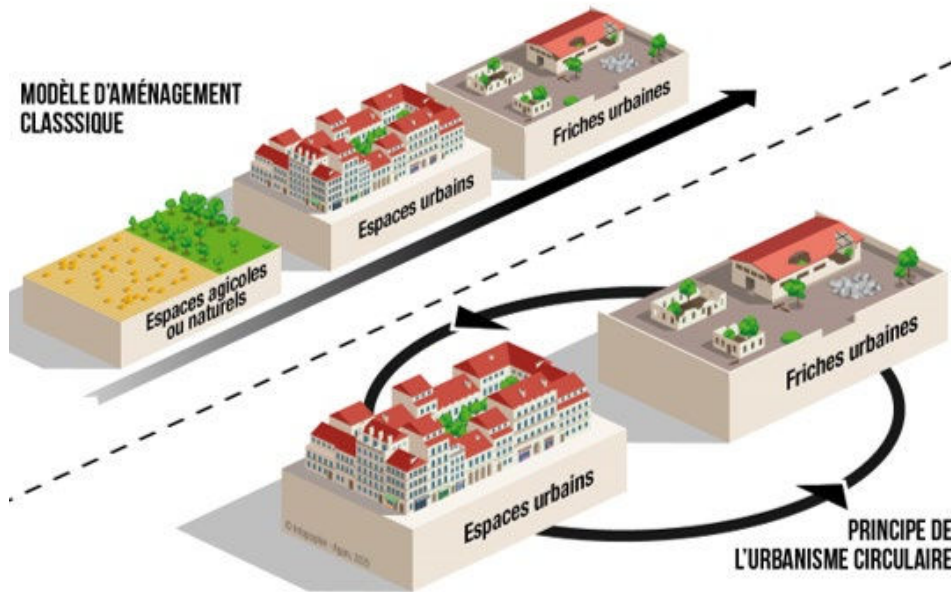
# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

## 2. LES PRINCIPES BIOCLIMATIQUES

Il s'agit de lutter contre les îlots de chaleur urbains, en prenant en compte dans la conception du bâti des principes d'isolation, de ventilation naturelle, de protection solaire et d'inertie thermique (orientation et position des aérations, revêtement, toiture ventilée et matériaux isolants, traitement végétalisé des abords des bâtis).

Ainsi, les terrasses, jardins et autres espaces extérieurs devront être protégés des vents dominants par des haies, alignements d'arbres ou arbustes. Les constructions pourront avoir recours aux énergies renouvelables pour la production d'électricité et de chaleur (panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, géothermie, etc.). Ces dispositifs devront être intégrés au bâti et devront avoir une teinte se rapprochant de la partie de la construction dans laquelle ils s'insèrent (façades, toitures).

L'implantation des constructions par rapport au soleil et aux vents, la compacité des volumes, la mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation performants seront privilégiés. Une gestion alternative des eaux pluviales permettra d'éviter la saturation du réseau d'assainissement.



Modèle d'architecture bioclimatique

Source : Seuil architecture

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

## 3. LES ESPACES DE CONVIVIALITÉ DE PROXIMITÉ

Les espaces de convivialité de proximité sont des espaces essentiels pour la vie collective d'un quartier et pour le cadre de vie des habitants. Il s'agit d'espaces de proximité (squares, placettes, aires de jeux, équipements sportifs, espaces paysagers de détente etc...) qui permettent aux habitants de se réunir collectivement et de profiter d'espaces complémentaires à leur logement pour d'autres usages (jouer, se reposer, se détendre, se balader, faire du sport, etc...).

### Principes d'aménagement à prendre en compte :

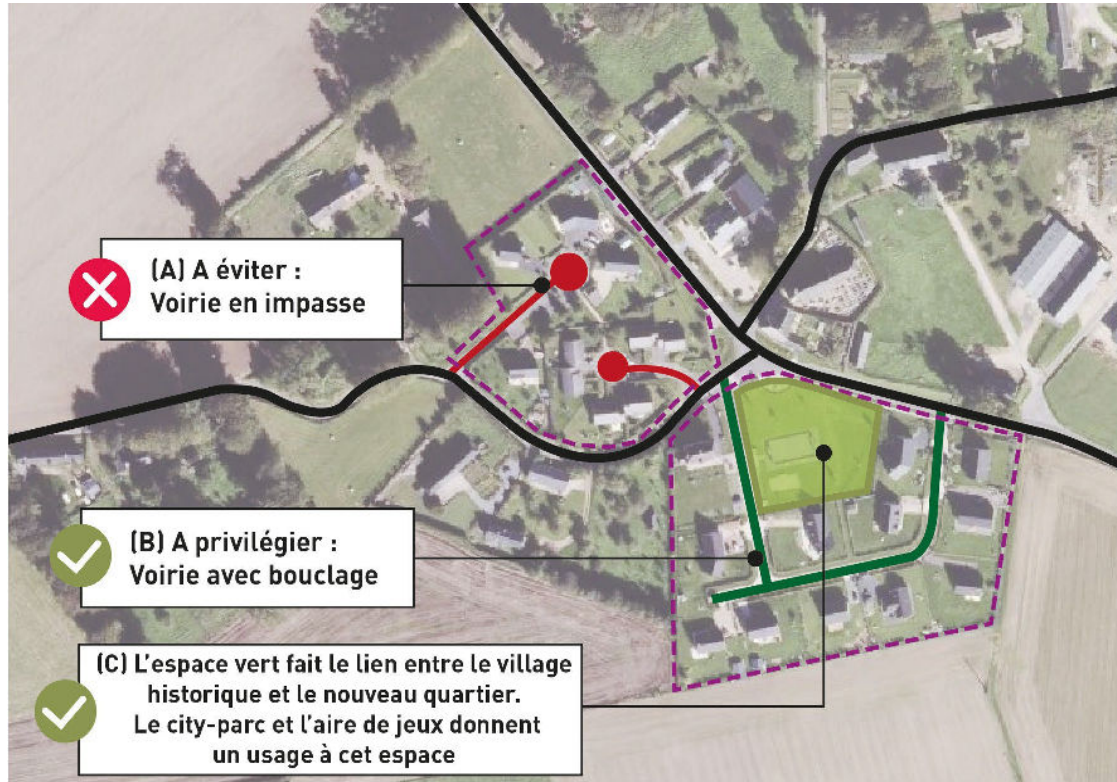
- Localiser et traiter les nouveaux espaces publics dans un esprit de continuité avec le contexte urbain existant, que ce soit sous la forme de places, de rues, de cheminements, d'espaces paysagers...
- Dans le cadre des opérations d'aménagement, concevoir les espaces publics comme une partie intégrante du projet d'ensemble via un travail sur la composition urbaine, sur les circulations et sur les usages afin de favoriser leur appropriation par les habitants et éviter la création d'espaces interstitiels ;
- De manière générale, traiter les espaces publics en adéquation avec le contexte du territoire :
  - Cohérence des matériaux,
  - En dehors des voies de circulation, utilisation réduite des surfaces enrobées et imperméabilisation limitée des sols,
  - Simplicité du mobilier urbain,
  - Entretien simple et peu coûteux,
  - Intégration de biodiversité et végétalisation des lieux en privilégiant des essences locales.



Exemples de traitement et d'ambiances à privilégier dans la conception des espaces publics

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Illustration de bonnes pratiques à privilégier et des pratiques à éviter



## 4. LA TRAME ET LES AMBIANCES DES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics des opérations devront être pensés **dans un esprit de continuité**, que ce soit sous la forme de places, de rues, de cheminements, d'espaces paysagers... Lorsque des espaces publics ou paysagers sont prévus dans les OAP sectorielles, **ils feront partie intégrante du projet d'ensemble** via un travail sur la composition urbaine, sur les circulations et sur les usages de ces espaces (cf. schéma page suivante).

Les voies en impasse devront être évitées. Toutefois, des exceptions pourront être réalisées lorsque la configuration des îlots à restructurer ne permet pas la réalisation d'une voirie connectée des deux côtés.

Le projet recherchera **une adéquation des aménagements avec l'environnement général de la commune et/ou du quartier d'implantation**, en revêtant une identité plus rurale ou plus urbaine selon les cas de figure.



# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Schéma illustratif des bonnes pratiques à privilégier et des pratiques à éviter



## A proscrire

Liaison douce le long d'une rue surdimensionnées pour la voiture, absence de convivialité

## A mettre en œuvre

Liaison douce intégrée dans un espace vert paysagé partagé ouvert et convivial

## 5. LES DESSERTES ET ACCÈS

L'organisation des circulations doit permettre d'inscrire l'opération **dans le système viaire environnant**, de manière à ce que la gestion des flux soit la plus cohérente et intégrée possible avec l'existant. Ainsi, dans la mesure du possible, la conception de la desserte des secteurs devra privilégier **la connexion et le bouclage des voies (B)** et limiter les impasses (A).

Les orientations d'aménagement en termes de desserte indiquées dans les OAP sectorielles sont des indications minimales, et pourront être complétées de dessertes complémentaires.

**Tout projet de création d'accès**, sera soumis 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.

L'adressage des nouvelles constructions devra se faire en priorité sur les axes existants de sorte à ce que ces dernières répondent à l'implantation des habitations existantes des secteurs urbanisés.

**Les voiries seront hiérarchisées** en fonction de leur importance et de leur usage, par une différenciation des profils entre voies principales et dessertes secondaires : tracé, largeurs, matériaux, accompagnement végétal... Elle seront aménagées de manière à intégrer et à sécuriser les déplacements doux (piétons et vélos).

**Les voies partagées** sont à préférer pour les voies à vocation de desserte résidentielle : en étant limité au strict minimum, le gabarit de ce type de voie permet de limiter la consommation d'espace, les surfaces imperméabilisées, mais aussi les coûts.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Modèles de voiries partagées



Exemple de voirie partagée avec matérialisation d'une bande piétonne



Exemple de voirie partagée avec ralentisseurs végétalisés



Exemples de cheminements et sentes piétonnes



## 6. L'INTÉGRATION DES MOBILITÉS DOUCES (VÉLOS, PIÉTONS, ETC...) DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

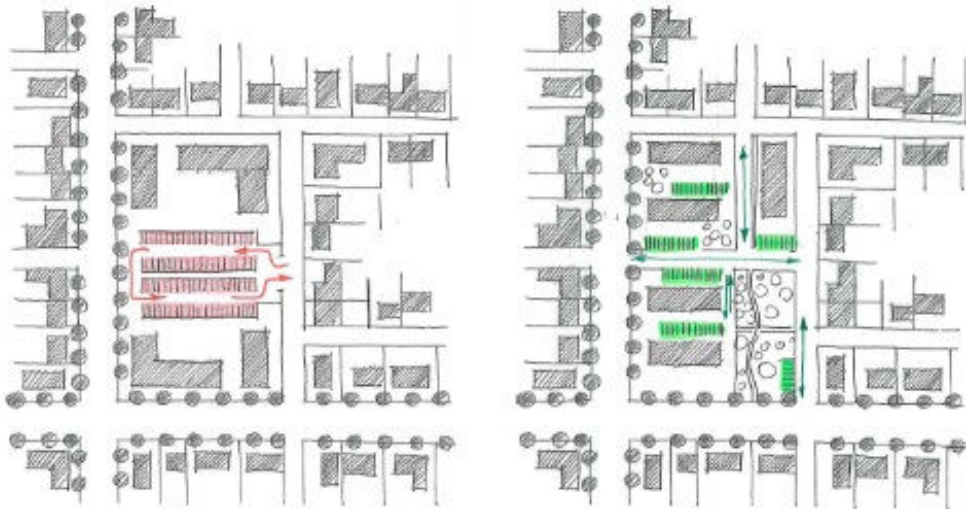
Les liaisons créées devront s'inscrire en cohérence **avec les circulations existantes, en privilégiant des liaisons vers les espaces centraux, les équipements (notamment les écoles), les espaces paysagers et les chemins ruraux existants.** Les OAP sectorielles précisent, pour chaque site, les attendus en matière de continuités piétonnes à établir.

Le traitement des espaces piétons devra faire l'objet d'une attention particulière dans les aménagements publics en prenant en compte les préconisations suivantes :

- **Voirie avec trottoirs :** afin de matérialiser au mieux l'espace pour les piétons, les trottoirs seront, de manière générale, soit séparés de la chaussée par une bande végétale (haies arbustives, alignement arborés, bandes fleuries ou enherbées, noues, stationnement engazonnée etc...) et/ou traités avec un revêtement de sol différent par rapport à la chaussée.
- **Voiries partagées :** le principe d'une voie partagée est d'accueillir sur une même chaussée l'ensemble des modes de déplacements (voitures, piétons, cycles, etc...). Afin de permettre une cohabitation sécurisée, cette voirie devra être aménagée de manière à limiter la vitesse des véhicules (par exemple, chaussée étroite, caniveau central, tracé non rectiligne, etc...). Éventuellement, il pourra être distingué une bande dédiée aux piétons par un revêtement spécifique ou un caniveau de séparation.
- **Cheminements et sentes piétonnes :** sauf contraintes particulières, ces espaces seront aménagés avec des matériaux perméables de type stabilisé, pavés engazonnés, pas japonais, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres... Ils seront agrémentés d'espaces végétalisés (haies arborées ou arbustives, bandes enherbées, noues paysagères, bac à fleurs, etc...) et pourront intégrer des éléments de mobiliers urbains (bancs, poubelles, etc.)

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Schéma illustratif des bonnes pratiques à privilégier et des pratiques à éviter



## A proscrire

Espaces verts résiduels, paysage peu qualitatif dominé par le stationnement

## A mettre en œuvre

Plusieurs poches de stationnements s'intégrant mieux dans le paysage et permettant de dégager des espaces verts

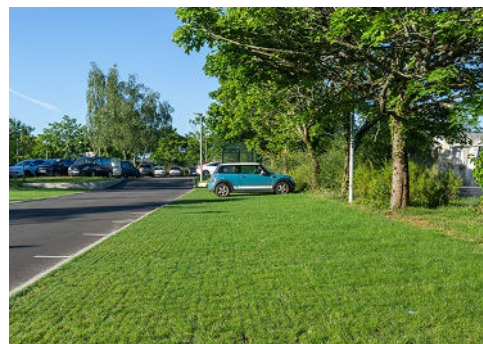
## 7. LE STATIONNEMENT

Les opérations d'aménagement devront prévoir **un nombre de places de stationnement visiteurs suffisants** sur les espaces collectifs. Une mutualisation du stationnement dédié aux habitants peut également être envisagée afin d'optimiser l'espace dédié aux voitures et de réduire l'impact de la circulation sur les habitations (tranquillité renforcée, sécurité routière améliorée, pollution réduite, etc...).

Le stationnement sera préférentiellement localisé **aux entrées des opérations**. La configuration des emplacements devra faciliter au maximum leur usage et ne pas gêner les déplacements piétons dans le quartier.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, **des revêtements poreux** sont à privilégier (dalles alvéolées, pavés engazonnés, sols constitués d'un mélange terre / pierres, gravier- gazon par exemple).

Exemples d'espaces de stationnement avec revêtements perméables



# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

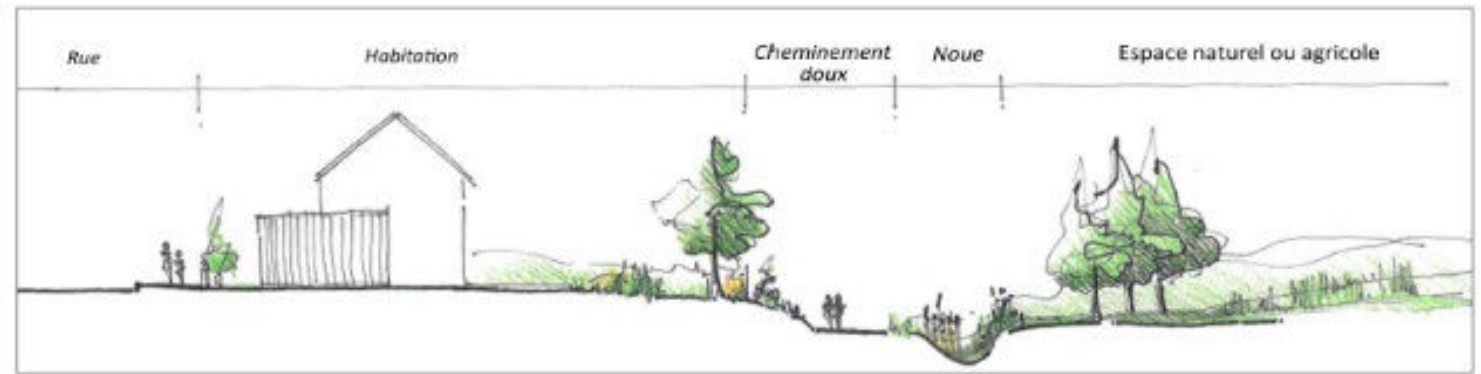


Schéma illustratif du principe de gestion des eaux pluviales et de création d'un espace de transition en frange agricole



## 8. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE L'ÉROSION DES SOLS

Le projet permettra une **bonne gestion des eaux pluviales** à l'échelle de l'opération dans le respect des dispositions du règlement écrit du PLU et des réglementations en vigueur sur cet aspect.

La gestion des eaux pluviales sera **à étudier le plus tôt possible lors de la conception des projets**. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être calés au plus près du fil d'eau et au(x) point(s) bas.

Les dispositifs de gestion « écologique » des eaux pluviales par **des techniques alternatives** seront privilégiées, au moyen d'ouvrages superficiels intégrés dans le paysage (type noue, mare, bassin paysager, tranchées d'infiltration). Les « trous de bombes » bâchés et trop profond sont proscrits.

L'aménagement devra **limiter le ruissellement des eaux pluviales**. Les ouvrages permettant leur gestion (talus de ceinturage, noue de collecte,...) devront alors être entrepris. Les aménagements réalisés à ce titre participeront à la qualité paysagère de l'opération, en lien avec les objectifs en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère. La mise en place d'**aménagements de lutte contre l'érosion**, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, la mise en place de gouttières, de murs de soutènement, le maintien ou la création de terrassement paysagers et la démultiplication de la végétalisation des espaces en pente, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération.



Exemples d'ouvrage de collecte et de rétention des eaux pluviales

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Exemples de préservation/reconstitution/valorisation de la trame bocagère et de création de traitements paysagers en frange agricole



## 9. L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES OPÉRATIONS ET LA CRÉATION DE CEINTURES VERTES

Des mesures d'intégration paysagère sont précisées dans les prescriptions des OAP sectorielles. Elles concernent :

- La **préservation de la trame bocagère existante ou son renforcement** via la réalisation de traitements paysagers de type talus plantés, de linéaires arborés ou petits bosquets ;
- L'**instauration d'espaces jardinés et paysagers** en limite des espaces agricoles.

Par ces différentes mesures, l'objectif est de continuer à faire de l'environnement et des paysages un atout pour le territoire, permettant de concilier protection, valorisation et aménagement qui constitue l'un des objectifs du PLU en matière de paysage et de cadre de vie. Ces ceintures vertes pourront avoir différents usages selon les configurations : lieux de promenade et de détente pour les habitants, espaces de potagers (individuels ou collectifs), collecte et régulation des eaux pluviales, etc.

Les linéaires de plantation devront être composées d'essences locales. Une haie doit être composée de plusieurs essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Exemples de perspectives, points de repères et cônes de vue identitaire préservés

Source : Céré-la-Ronde, DDT 37



## 10. LA PRISE EN COMPTE DES CÔNES DE VUE

Afin d'assurer une couture urbaine avec le tissu existant et d'intégrer le quartier dans son environnement, **les vues marquantes et identitaires** (panorama sur le grand paysage, perspective sur un élément de patrimoine, etc.) seront intégrés dans la composition du projet, tant sur les espaces publics que sur les espaces privés.



Exemples de perspectives, points de repères et cônes de vue identitaire préservés

Source : Dreux

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

## Exemples de formes bâties diversifiées et compactes

- Maisons mitoyennes étagées dans la pente



- Maisons mitoyennes sur voie parallèle aux courbes de niveau



- Petit collectif



## 11. LES FORMES D'HABITAT ET DENSITÉ

Les opérations d'aménagements à destination de logements, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, devront respecter les orientations fixées en matière de nombre de logements à construire. **Une diversité d'habitat sera encouragée** (habitat collectif, habitat intermédiaire\*, maisons groupées ou jumelées ou habitat individuel sur lots libres). Les projets pourront proposer des statuts d'occupation variés : accession, accession aidée, locatif privé, locatif social, etc, qui favoriseront la mixité sociale.

**Une diversité dans les tailles de parcelles sera recherchée** lorsque les opérations prendront la forme d'habitat individuel de type lots libres.

**Au niveau des entrées de bourgs**, afin de ne pas nuire à la qualité des paysages et aux ambiances urbaines du territoire, une attention particulière devra être apportée sur l'implantation, les formes urbaines et la qualité architecturale des constructions bordant les voies d'entrée. L'objectif est d'établir un cadre bâti de type "front bâti" (pouvant être continu ou discontinu, en retrait ou en alignement) qui structure l'entrée de ville et affirme le caractère urbain de la voie.

Quelle que soit le type d'habitat réalisé, il s'agira enfin de préférer des volumes simples et peu élevés et de larges toitures à peus pans et à forte pente, à l'image des maisons traditionnelles du Pays Drouais.

\* *Habitat intermédiaire : forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Il se caractérise par un groupement de logement superposés avec accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.*

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

## 12. LE CHOIX DES COULEURS ET MATERIAUX

Si chaque région avait autrefois son mode de construction et ses matériaux (directement issus du sous-sol du Pays), on assiste aujourd'hui à Dreux comme ailleurs, à une uniformisation des matériaux à l'échelle nationale et à une banalisation des paysages. Les réflexions autour des pratiques écologiques de construction et la nécessité d'un retour à une certaine authenticité architecturale, dans une logique de confort des identités territoriales, appellent aujourd'hui au recours à des matériaux issus d'un environnement proche. Ainsi, les constructions nouvelles et réhabilitations devront faire appel à des techniques respectueuses de l'identité du Pays Drouais et en ce sens à des matériaux locaux et de préférence biosourcés : le silex, la craie, la terre crue (mortier, bauge, torchis) et la terre cuite (tuiles et briques).

Les couleurs chaudes du paysage bâti drouais sont directement issues des couleurs des terres, silex et sablons locaux mis en œuvre dans les constructions. Du fait de l'utilisation de peintures ou d'enduits industriels, qui ne sont pas colorés par les terres et sablons locaux, les nouvelles constructions forment des "taches blanches" dans le paysage. Afin de limiter l'impact des constructions neuves dans le paysage, il est important de mettre en œuvre des enduits ou peintures colorés par les terres locales.



Exemples de couleurs et matériaux relevés dans le Pays Drouais



# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

## 13. LES CLÔTURES

La clôture est la première image d'une maison depuis l'espace public. Les projets devront s'attacher à ce qu'elle participe à la qualité de l'espace public et tenir compte du contexte pour s'inscrire harmonieusement dans un paysage commun et partagé.

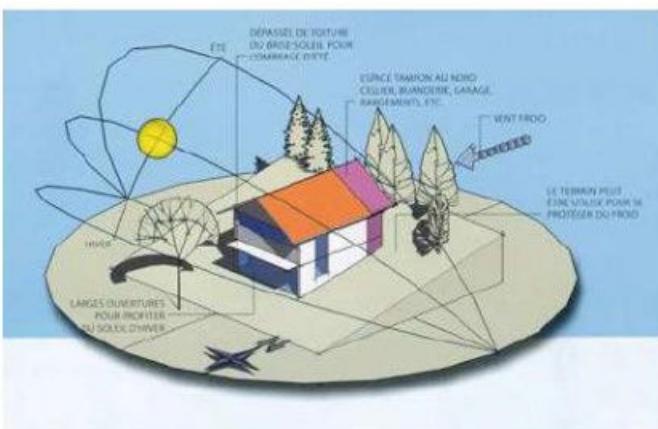
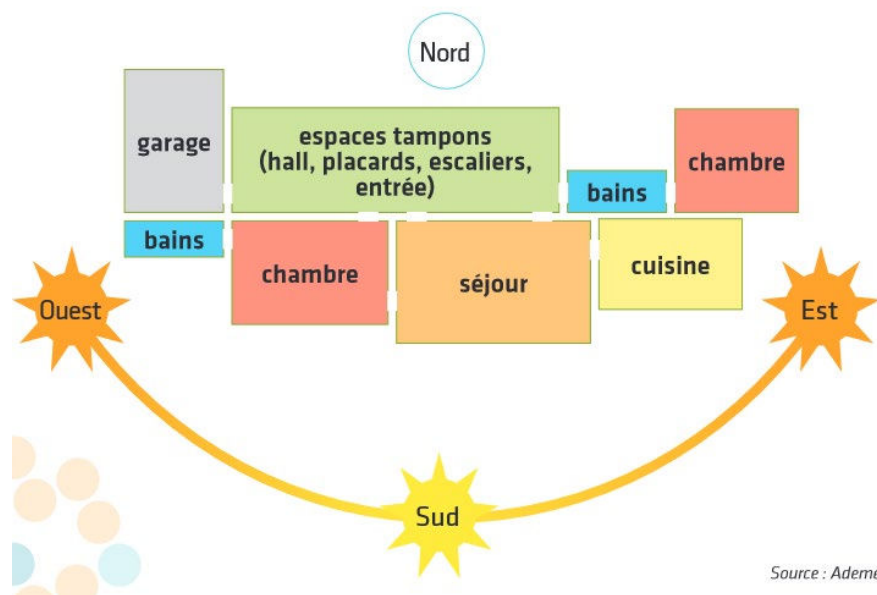
- Il s'agira en ce sens d'éviter : les clôtures à redans ou décrochements, les éléments préfabriqués ou industriels et les matières plastiques, les clôtures trop hautes, trop massives ou trop compactes et les arbustes à grand développement et les mono-essences (effet de mur vert) de type thuyas ou laurier.
- En revanche, il s'agira de rechercher une certaine unité avec l'existant et l'emploi de matériaux de qualité, en privilégiant les matériaux traditionnels drouais (silex, craie, terre crue (mortier, bauge, torchis) et cuite (tuiles et briques) et naturels, l'accompagnement des éléments durs par des éléments végétaux et des dispositifs ajourés simples et sobres.

Pour les clôtures anciennes telles que les murs de pierres, les projets devront les maintenir ou les restaurer à l'identique en tant qu'élément participant au patrimoine paysager de la commune.



# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

## Schémas illustratifs d'orientations bioclimatiques des logements



- Adapter la maison à son environnement
- Bénéficier des apports solaires
- Se protéger des vents froids
- Créer des ouvertures au sud
- Positionner les pièces techniques au nord

## 14. LA GESTION DES DECHETS

La réglementation française prévoit un certain nombre de précautions à prendre pour assurer une bonne gestion des déchets, en protégeant l'environnement et la santé humaine. Le terme de « gestion des déchets » englobe toute activité participant à l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final. Elle inclut notamment les activités de collecte, transport, négoce, courtage, et traitement – valorisation ou élimination – des déchets. L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion à l'échelle de l'opération dès que possible (ordures ménagères résiduelles, tri sélectif, compostage individuel ou collectif...). La plupart des sites ont vocation à accueillir des points de tri et de collecte ou à se référer à l'un des emplacements déjà existant. Le règlement intercommunal sur les déchets devra être consulté et appliqué.

## 15. LES OBJECTIFS ENERGETIQUES

A l'échelle des opérations, les enjeux de production énergétiques doivent s'inscrire localement et s'appuyer de manière privilégiée sur la production solaire et thermique. Un objectif de passivité des logements et dans un premier temps à titre d'exemple des équipements (bâtiments municipaux, lycée et gymnase) doit être assuré. Les surfaces dédiées peuvent permettre de produire une part non négligeable des besoins des équipements. De la même manière, la sobriété et l'efficacité des bâtiments doit être en tête des exigences de conception.

Pour les habitations, afin de diminuer les pertes et apports de chaleur, la façade sud peut être largement ouverte vers l'extérieur pour que le maximum de chaleur pénètre à l'intérieur. Au nord, les ouvertures devront être plus petites pour éviter que le froid ne pénètre.

L'éclairage public veillera à être énergétiquement performant et à minimiser les impacts sur la faune, les activités astronomiques et le paysage nocturne. Il devra être orienté vers le sol et être adapté en puissance et en luminosité selon les secteurs et les activités ou occupations présentes.

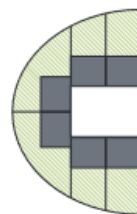
# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

## 16. LA PRÉSERVATION DE L'INTIMITÉ

À l'évocation du terme densité, les habitants ressentent une inquiétude relative aux nuisances et au manque d'intimité potentiels. Pourtant, ces désagréments ne sont pas créés par la densité, mais plutôt liés à la qualité de l'habitat et aux formes urbaines. **Une réflexion sur l'implantation du logement sur la parcelle permettra d'améliorer la gestion de l'intimité**, surtout lorsque des formes urbaines compactes seront privilégiées.

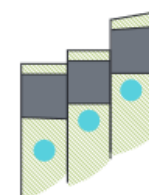
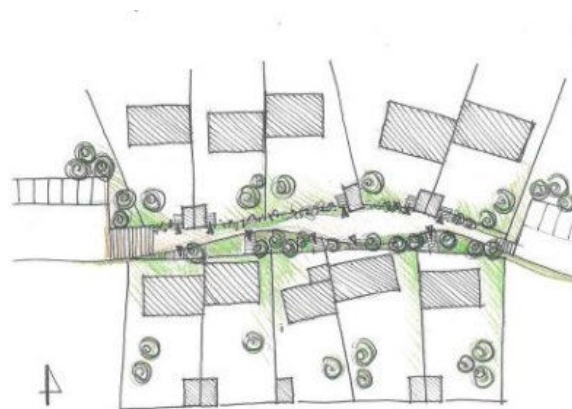
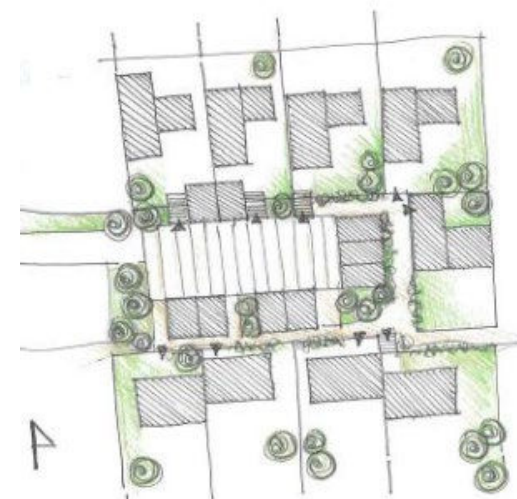
- **Travailler sur un alignement des logements et un parcellaire varié**, avec par exemple une implantation des maisons en décalé (avec un recul prédéfini) ou autour d'une cour (suivant la tradition des béguinages) permettra de limiter les vis-à-vis et de préserver les espaces extérieurs. La diversité des typologies de parcelles pourra également permettre d'accueillir différents types de ménages, source d'attractivité pour la commune.
- **Cette réflexion devra obligatoirement être accompagnée d'un travail sur la disposition des pièces de vie** afin qu'elles soient orientées au mieux, tant du point de vue de l'ensoleillement que celui de la vue extérieure. Une fois l'emplacement des pièces déterminé, il sera nécessaire de travailler sur une bonne isolation phonique (parois, planchers non communs entre les habitations...) pour améliorer la qualité de vie et l'intimité.
- L'implantation d'espaces annexes (garage, cabane de jardin, atelier, ancienne grange) peut également permettre de créer un espace isolé et de diminuer les vis-à-vis.

### Exemples d'orientations des habitations permettant de préserver l'intimité



Implantation autour d'une cour, sur l'exemple des béguinages

Implantations autour d'un espace commun central. Garages, abris de jardins et stationnements formant un filtre vers l'espace privé  
Accès par liaisons douces et dessertes piétonnes



Implantation en décalé, selon la pente par exemple

Implantation en décalé autour d'une voie partagée  
Venelles et stationnement regroupé en entrée d'îlot  
Abris de jardins / vélos structurant ponctuant la voie de desserte partagée  
Harmonisation des clôtures et des espaces verts (noues, plantations locales)

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

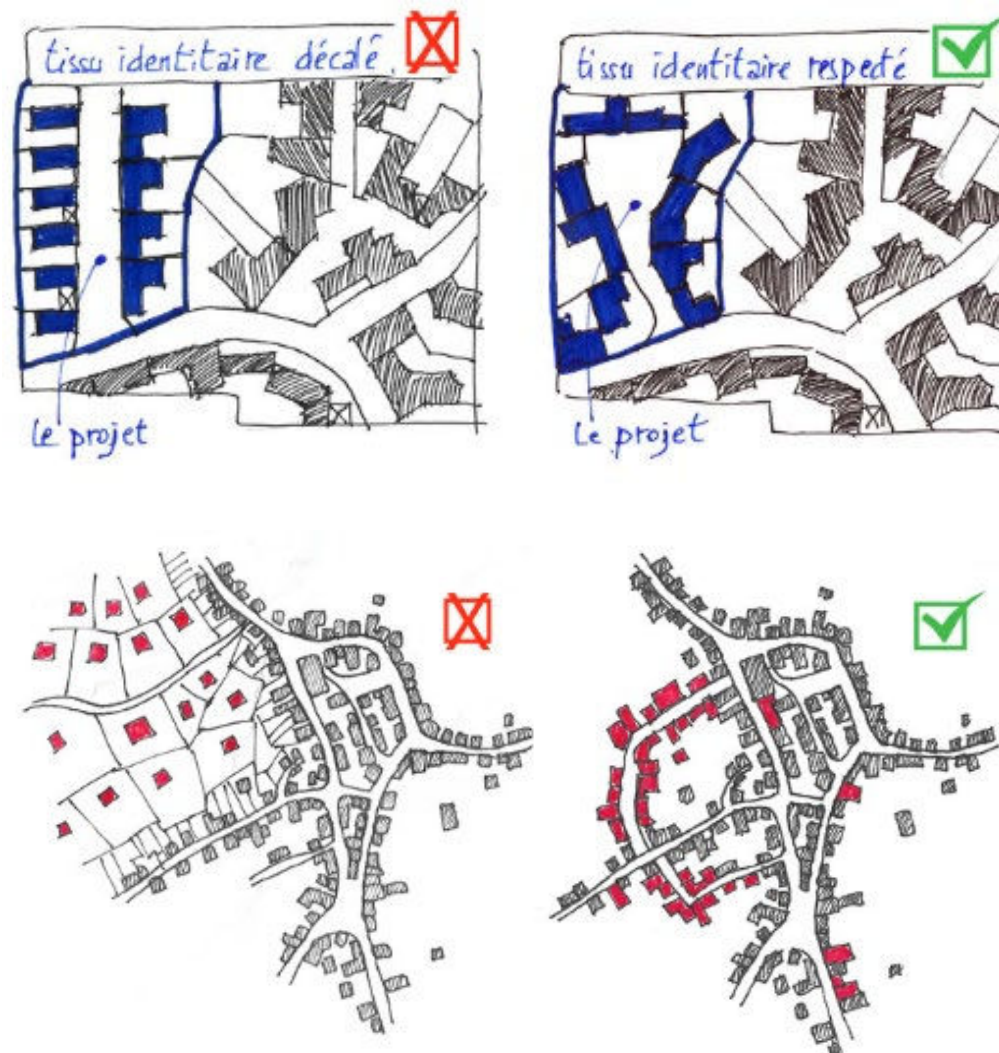
## 17. L'INTEGRATION DES NOUVEAUX QUARTIERS

Les zones à urbaniser ou zones urbaines résiduelles pouvant être bâties représentent des espaces de développement de la commune. Ces zones d'extension urbaine ou de densification sont donc caractérisées souvent sur des terrains agricoles ou naturels, à proximité immédiate du tissu urbain existant, A Dreux, ces secteurs ont trop souvent accueilli des projets sans « greffe urbaine » réussie, donnant vie à des quartiers standardisés,

**L'enjeu pour ces quartiers sera donc d'assurer une couture urbaine avec le tissu existant :**

- La forme urbaine devra jouer sur les **perspectives et points de repères** : il s'agira de créer des points de vue depuis le quartier vers l'extérieur (paysage, monuments, éléments identitaires), mais aussi de donner à voir l'intérieur du nouveau quartier (espace public central, points de repères) dans une logique d'intégration paysagère du projet ;
- **Le lien avec le tissu urbain existant** devra se faire tant par l'architecture que par l'organisation spatiale de l'espace, pour une couture en douceur, en reprenant les caractéristiques des lieux et les références au tissu identitaire local : matériaux, formes urbaines, volumes, clôtures, alignement sur rue.

Schémas illustratifs de greffes urbaines réussies et non réussies



---

# Les schémas des OAP sectorielles



Les OAP sont des schémas de principe. Leur rôle étant bien d'indiquer des principes d'implantations au regard du contexte du site et des attendus de la collectivité, elles ne définissent en aucun cas des emprises précises.

## LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

## 1. Les Fenots

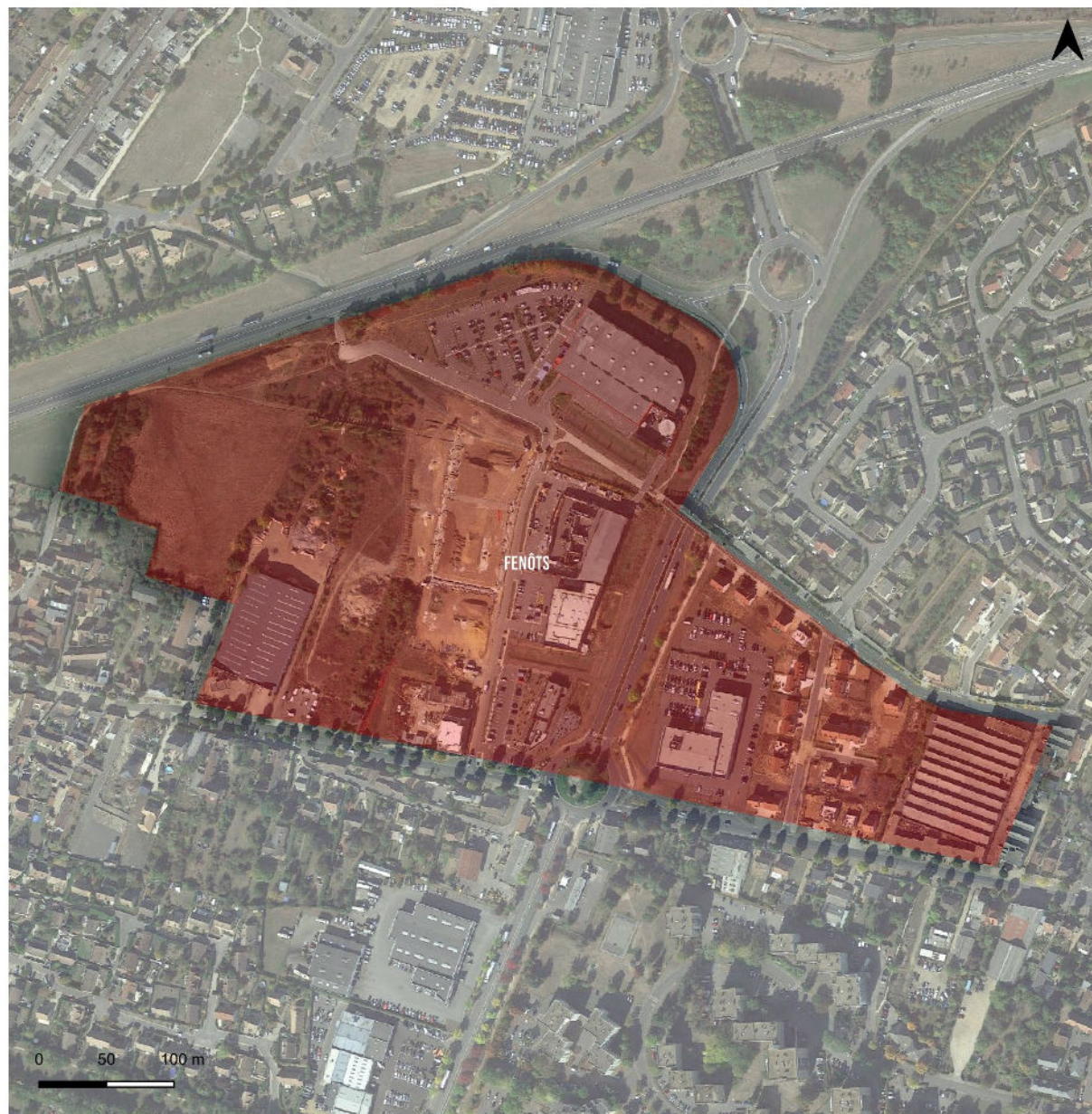
Le secteur des Fenots correspond à un site de 19 ha environ, en périphérie nord-ouest de la ville. Une opération de renouvellement a été initiée par la ville pour requalifier et valoriser une friche industrielle : ce projet d'aménagement a fait l'objet de la création d'une ZAC dite « ZAC des Fenots ».

Le site de l'opération est bordé par la RN12 dans sa partie est qui fait l'objet d'un élargissement porté par l'Etat.

Environnée de quartiers pavillonnaires, tant du côté sud qu'à l'est, l'ancienne enclave industrielle se tourne aujourd'hui vers une vocation à dominante résidentielle et économique.

### OBJECTIF

Constituer un programme de mixte d'habitat et d'activités économiques comprenant des logements locatifs sociaux et des commerces de grandes unités.



## 1. Les Fenots

### Le programme

- Le projet consiste à accueillir une diversité de fonctions de formes urbaines mixant habitat et activités économiques. L'offre de logements mentionnée dans la ZAC est d'environ 260 logements dont environ la moitié est déjà réalisée en 2024.

### L'accès et la desserte viaire

- Les différents secteurs qui composent le projet global d'aménagement seront desservis à partir de l'avenue des Fenots qui longe l'opération sud.
- La rocade, avenue des Bâtes qui traverse le site du nord au sud servira d'effet vitrine pour l'opération sans toutefois servir de desserte pour les quartiers nouveaux.
- Des voies nouvelles permettant d'irriguer l'ensemble de l'opération seront réalisées à partir de l'avenue des Fenots.
- Au nord du site, le passage en souterrain existant sous la RN12 sera maintenu et permettra de rejoindre le secteur des Fenots aux quartiers nord de la route.
- De la même façon, la passerelle piétonne qui franchit l'avenue des Bâtes sera maintenue et prolongée à l'intérieur de l'opération par des cheminements piétons de traverse.

### L'organisation spatiale

- 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 :
  - Le tissu pavillonnaire sera implanté en limite de secteur de même type existant à l'est et à l'ouest de façon à assurer une continuité des formes urbaines ;

- Un cœur de quartier sera réalisé à l'ouest du secteur commercial, entre celui-ci et le tissu pavillonnaire. Il pourra comprendre de l'habitat intermédiaire ainsi que des logements collectifs.

### L'insertion paysagère

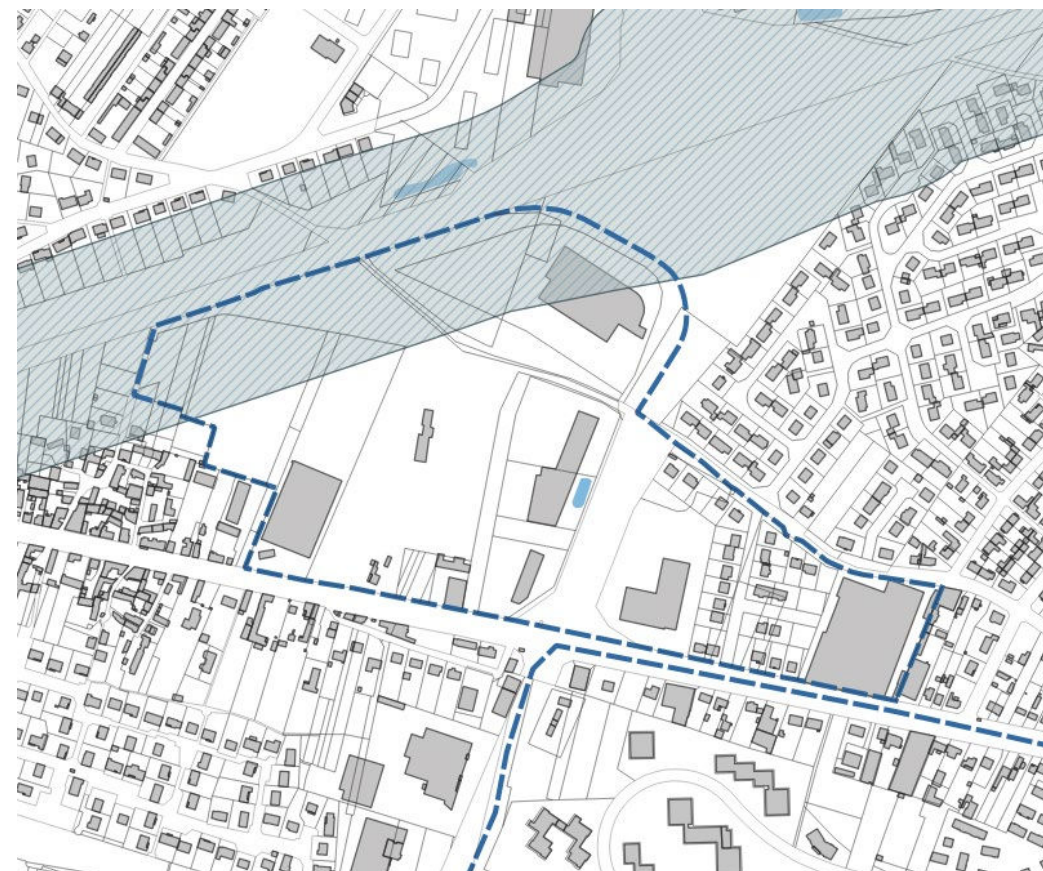
- Afin d'assurer la protection (visuelle et sonore) du site le long des grands axes de circulation, un espace paysager est prévu le long de la RN12 et de part et d'autre de l'Avenue des Bâtes qui traverse le site.
- Des espaces végétalisés seront également implantés le long des sentiers piétonniers, notamment un mail planté prolongé à ses extrémités de deux bassins de récupération d'eau.
- Tant au niveau de la sente piétonne au nord qui prolonge la passerelle sur l'avenue des Bâtes qu'au niveau du mail et des bassins, il conviendra de préserver des percées visuelles depuis la rocade.
- Ceci s'oppose à l'implantation de bâtiments à ces endroits sans empêcher la continuité des propriétés commerciales, voire à l'implantation de parkings dès lors que ceux-ci seront réalisés dans le souci de leur bonne insertion paysagère.
- En outre, un espace central à vocation multiple, tant paysagère que récréative, avec l'implantation de jeux pour enfants sera réalisé au cœur du quartier.




## 1. Les Fenots

### Echéancier spécifique

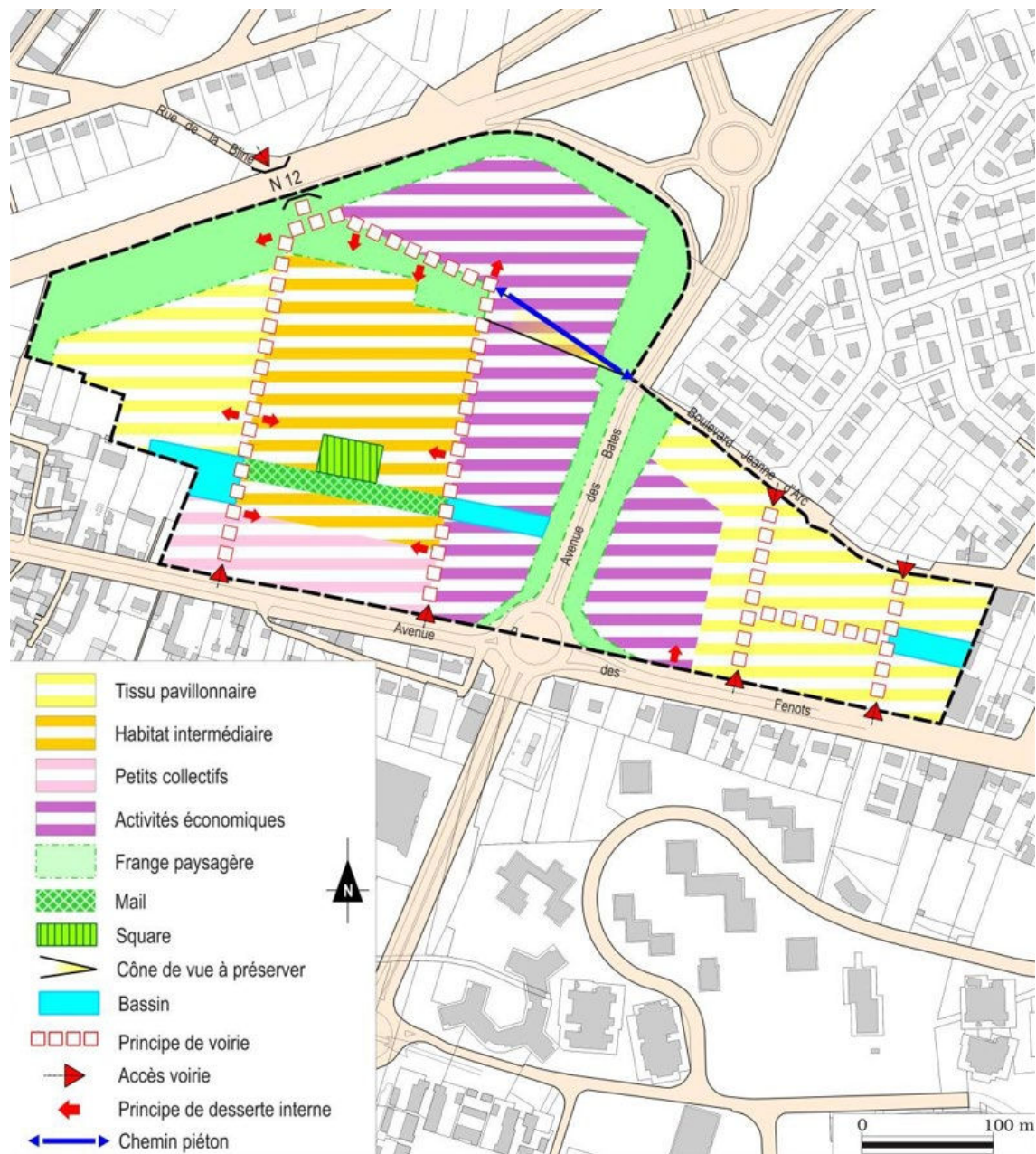
- Le secteur OAP est couvert par le faisceau lié au projet de l'autoroute A154/A120, ainsi les constructions situées dans le faisceau ne pourront pas être autorisées tant que le tracé définitif de l'autoroute ne sera pas connu. C'est seulement après cette étape qu'il pourra être décidé si ces constructions devront être autorisées ou refusées en fonction de ce futur tracé.



 Secteur OAP

 Projet A154/ A120

## 1. Les Fenots



# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

## 2. Les Bâtes (nord)

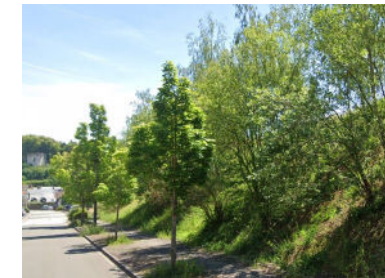
Le secteur des Bâtes occupe une place privilégiée à Dreux avec son vis-à-vis avec la motte féodale de la Chapelle Royale et la présence du parc des Bâtes.

Le projet consiste à organiser l'urbanisation du secteur de façon harmonieuse sur les différents espaces encore vierges autour du parc.

Le projet initial de 9 ha englobait 3 sites : à ce jour l'un d'entre eux a déjà bénéficié d'une opération d'aménagement. Il s'agit donc ici de définir les orientations du secteur « nord » d'environ 1,9 ha non urbanisés sur la partie sud desservie par la rue du Val Gelé.

### OBJECTIF

Permettre une extension villageoise inscrite dans la continuité du tissu bâti existant et dans le respect de l'identité du lieu.



## 2. Les Bâtes (nord)

### Le programme

- Le projet du secteur nord consiste à accueillir une quinzaine de logements diversifiés de type individuel ou intermédiaire.
- Le projet devra permettre une greffe urbaine et paysagère au tissu existant.

### L'accès et la desserte viaire

- Aujourd'hui, aucun accès direct n'est envisageable à partir de la rue du Val Gelé. Le secteur sera desservi par une voie interne nouvelle prenant son origine au nord du croisement de la rue du Val Gelé et de la rue des Bâtes à l'ouest.
- La voie interne créée sera poursuivie par un cheminement doux. L'opération devra prévoir la réouverture du chemin de la Hardière, à l'est aujourd'hui en impasse. Cette réouverture permettra la création d'une sente douce, reliant l'opération au centre-ville.
- Au regard du profil de la parcelle et de son accessibilité, une attention particulière devra être portée à la sécurité des accès pour la desserte du secteur et pour la création des accès aux lots. A ce titre, une étude spécifique devra être réalisée dans le projet.

### L'organisation spatiale

- Le secteur est destiné à l'implantation d'une quinzaine de maisons individuelles et groupées, localisées de part et d'autre de la nouvelle voie de desserte.
- Les formes urbaines correspondront à des typologies d'habitat différenciées :
  - Une plus forte densité sera réalisée en proximité immédiate avec le tissu existant à l'est : il pourra comprendre de l'habitat intermédiaire. L'implantation de ces nouvelles constructions se fera en continuité des formes urbaines existantes de façon à assurer une greffe urbaine réussie.
  - Le tissu pavillonnaire individuel plus lâche sera implanté à l'ouest du secteur dans un souci de continuité des formes urbaines.










### L'insertion paysagère

- Afin d'assurer la protection visuelle et sonore du site le long de l'axe de circulation au nord, il s'agira de préserver voir renforcer l'espace paysager boisé le long de la rue du Val Gelé.
- Des espaces végétalisés seront également implantés le long de la voie partagée.
- Tant au niveau de la voie partagée qui prolongera le chemin de la Hardière, qu'au niveau des constructions, il conviendra de préserver des percées visuelles depuis le secteur : en effet, cet espace est très sensible paysagèrement, en covisibilité avec la Chapelle Royale. Cela suppose qu'il ne pourra être accueilli que quelques constructions basses en RdC ou RdC + combles.
- L'implantation de parkings est autorisée dès lors que ceux-ci seront réalisés dans le souci de leur bonne insertion paysagère.

## 2. Les Bâtes (nord)



### Les Bâtes

	Périmètre de l'OAP		
<b>CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE</b>		<b>ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE</b>	
	Principe de voie de desserte partagée à créer		Lisière boisée à préserver / renforcer
	Principe d'accès voirie		Espace collectif paysager à créer
	Principe de liaison douce à créer		Percée visuelle vers la Chapelle Royale à préserver
		<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
			Zone d'implantation privilégiée des constructions de type intermédiaire ou petits collectifs
			Zone d'implantation privilégiée des constructions de type habitat individuel

## 3. La zone industrielle des Livraindières

### Le contexte

Schéma de l'Offre Economique :

Le Parc d'Activités des Livraindières est fléché comme une offre économique à redynamiser en priorité, en veillant à favoriser l'implication des entreprises en place.

Les pistes d'action identifiées pour ce site dans le SOE sont les suivantes :

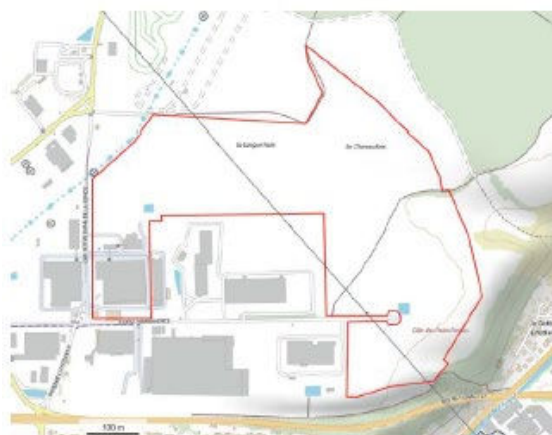
- Image à revaloriser
- Gestion renforcée du site
- Améliorer la connaissance des entreprises
- Mettre en réseau les entreprises
- Favoriser les synergies avec la ville et ses services
- Reconquête des friches et valorisation foncière
- Amélioration de la lisibilité et de la fonctionnalité des flux internes et de l'accessibilité.

### Schéma de Cohérence Territorial :

L'enjeu est de réussir à ancrer les entreprises endogènes et d'accueillir des activités exogènes qui auraient besoin d'un fort niveau de connectivité, sur un panel d'offre « haut de gamme », avec un cadre de travail environnemental et serviciel poussé.

Les principes d'intervention à respecter seront les suivants :

- Améliorer les fonctionnalités internes de l'espace d'activité
- (Re)valoriser l'image des sites (espaces publics et privés)
- Favoriser la compacité des sites et les intensités d'usage de ces espaces pour y développer des services aux entreprises.



## 3. La zone industrielle des Livraindières

### Le projet

Ce secteur d'aménagement (en extension et en requalification) est voué à l'accueil de sites d'activité de petite et moyenne dimension.

Les grands enjeux à prendre en compte pour ce développement sont les suivants :

- Accessibilité du site en voiture, en poids lourd ou en mobilité douce (à pied, à vélo, en transport en commun...) et stationnement,
- Fluidité de circulation entre ces différents flux avec des voiries tout usage et un principe d'efficacité (désenclavement Nord-Sud et Est-Ouest),
- Qualité paysagère de l'ensemble de la zone (espaces publics et privés) pour préserver l'environnement avec une valorisation de la trame verte, de la biodiversité et des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales,
- Sécurité du site pour les accès ou la protection des espaces extérieurs,
- Mutualisation (stationnement, énergie, déchets, espaces de détente...),
- Sobriété foncière :
  - o Flexibilité du projet
  - o Densification, optimisation et évolution d'utilisation des parcelles
  - o Valorisation du foncier
- Efficience énergétique et production d'énergie sur site.

Le principe est de créer une voirie principale, rattachée à la voirie existante, qui permet de desservir le plus grand nombre de terrains avec des voies secondaires afin de désenclaver au mieux l'ensemble du secteur et sortir de cette situation de « cul-de-sac » actuel. Des boucles de connexion et de desserte internes qui ménagent des îlots de bonnes tailles et intègrent le paysage et les services sera privilégié.

Une attention particulière sera portée sur l'aspect environnemental, notamment avec la gestion des eaux de pluie, afin de préserver et valoriser la trame verte et bleue. L'ensemble des voiries seront d'ailleurs autonomes sur la gestion des eaux pluviales grâce à des noues végétalisées. Cela permettra de créer une trame paysagère forte pour un cadre de vie et de travail attractif et un effet d'écrin paysager.

La transition paysagère avec les secteurs agricoles et boisés sera également prise en compte. La lisière et les coteaux seront à protéger et à valoriser afin de s'intégrer dans le paysage.

Enfin, au vu de la topographie, des points de vue sur la ville de Dreux seront à maintenir ou à créer afin de valoriser un panorama urbain et paysager.

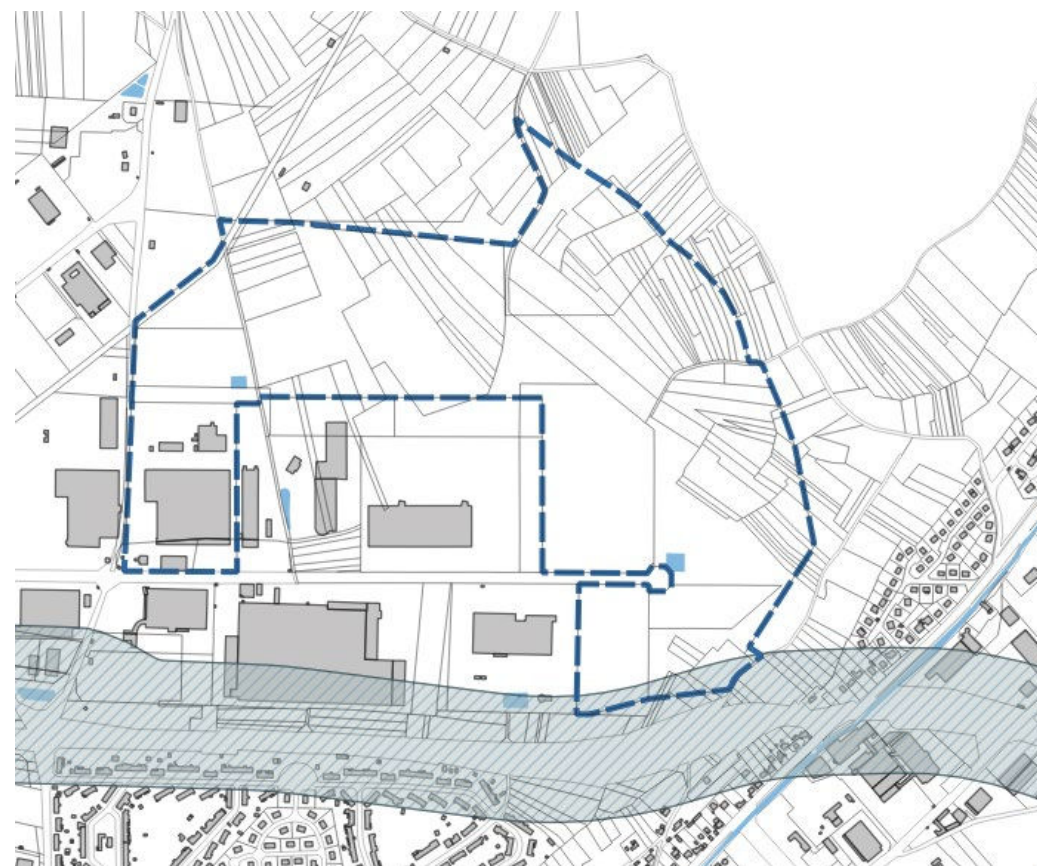
## 3. La zone industrielle des Livraindières

### Echéancier spécifique

- Le secteur OAP est couvert par le faisceau lié au projet de l'autoroute A154/A120, ainsi les constructions situées dans le faisceau ne pourront pas être autorisées tant que le tracé définitif de l'autoroute ne sera pas connu. C'est seulement après cette étape qu'il pourra être décidé si ces constructions devront être autorisées ou refusées en fonction de ce futur tracé.

### Précisions et études en cours

- La communauté d'Agglomération du Pays de Dreux a retenu un mandataire pour mener à bien toutes les études préalables à la procédure d'aménagement de la zone. Les études géotechnique, faune-flore et de trafic ont démarré.
- Début octobre 2023, le maître d'oeuvre qui pilotera l'ensemble des études de programmation urbaine, la définition du projet urbain, les études techniques et hydrauliques préalables, le dossier d'autorisation environnementale et les procédures nécessaires à la réalisation du programme d'aménagement futur, a été désigné. Il travaillera sur l'ensemble du périmètre dessiné dans l'OAP et sur les voiries et parcelles voisines, soit un périmètre total d'environ 50 ha.
- La mission de ce maître d'oeuvre doit s'achever fin 2024.
- La phase opérationnelle, comprenant les études de maîtrise d'oeuvre, l'approbation du dossier et les travaux d'aménagement, débutera à l'issue de cette phase d'études préalables.
- Le CCTP relatif à la création de la Zone industrielle des Livraindières est joint en annexe.

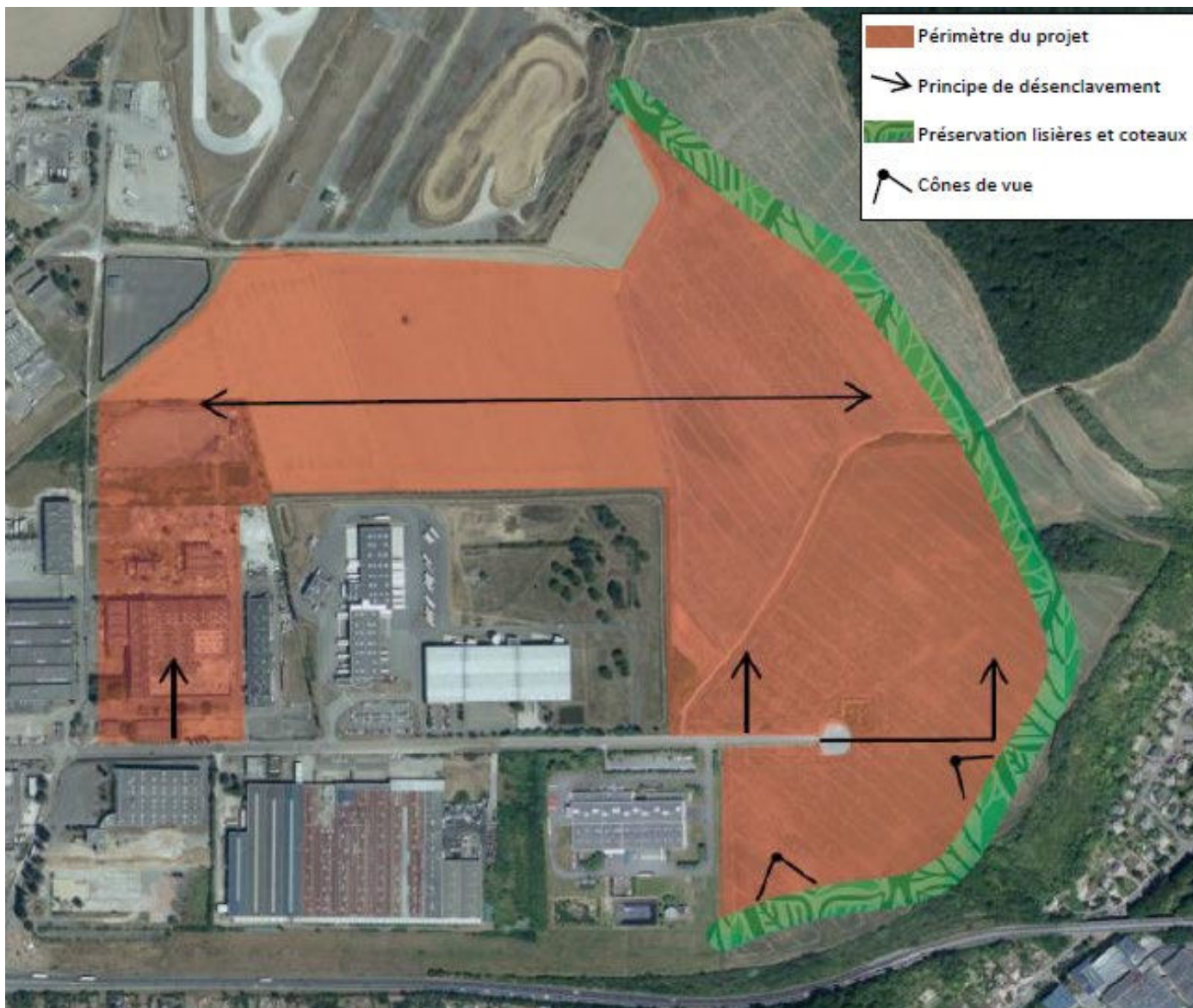


□ Secteur OAP

▨ Projet A154/ A120



## 3. La zone industrielle des Livraindières



# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

## 4. Les Châtelets

Situé au nord de la commune de Dreux, le secteur des Châtelets d'une vingtaine d'hectares est implanté à l'est de la zone industrielle.

Il comprend quelques entreprises et est également constitué de la station d'épuration, d'un étang et d'un espace naturel.

### OBJECTIF

Redynamiser cet espace végétal aux abords du site industriel en y implantant un réseau de circulations douces pour permettre la requalification de l'entrée est de la ville.



## 4. Les Châtelets

### **Le programme**

- Le projet du secteur vise 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.

### **L'accès et la desserte viaire**

- Cette connexion se fera majoritairement à l'aide de circulations douces qui seront implantées le long du plan d'eau.
- Le site étant délimité par la RN12 au sud, le travail viaire a pour objectif de relier les bâtiments industriels à l'est au pôle de services aux salariés à l'ouest.

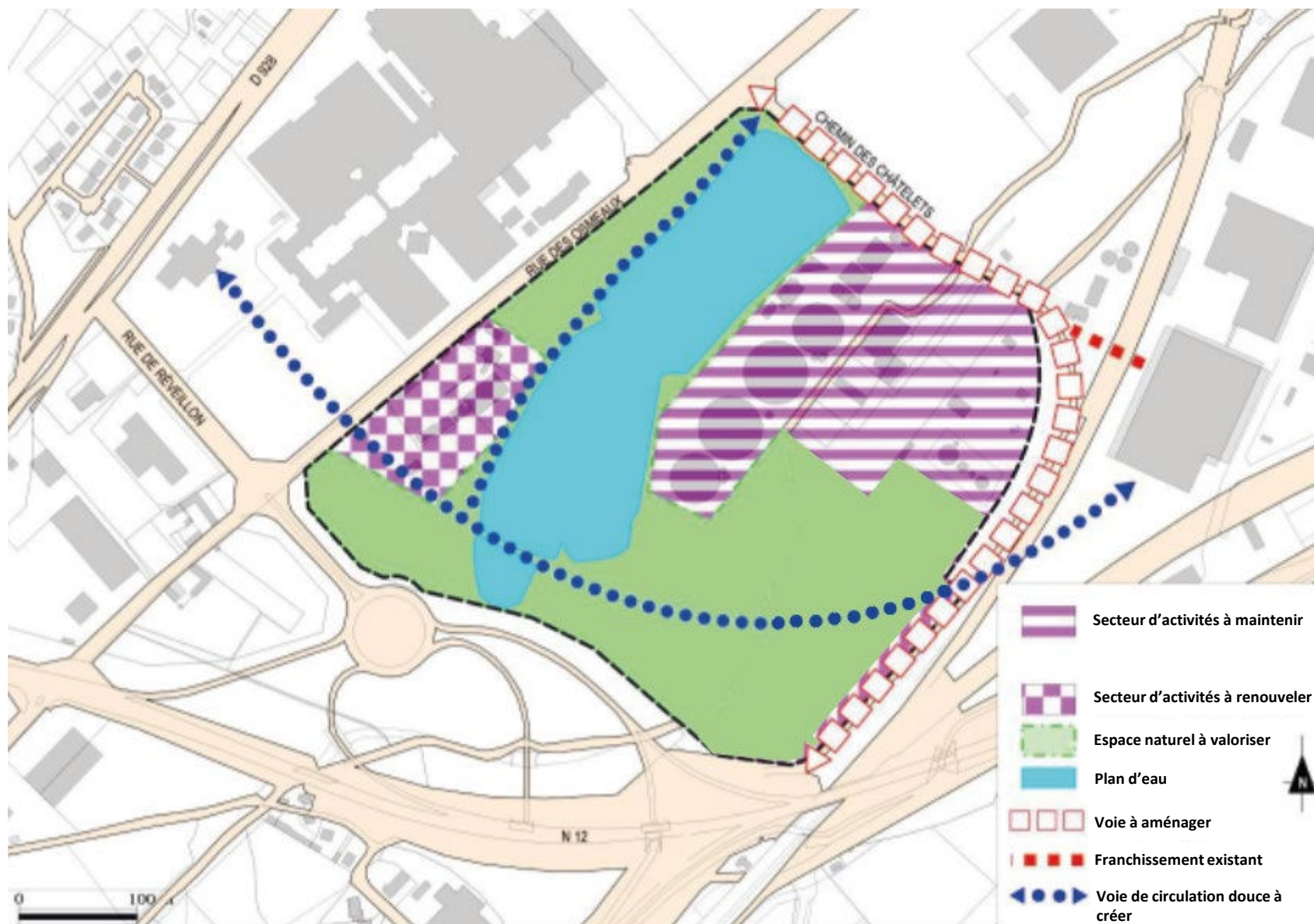
### **L'organisation spatiale**

- Les activités situées sur la partie est du secteur, le long de la RN12 et du chemin des châtelets ont vocation à être maintenue.
- En revanche, les activités implantées à l'ouest doivent être renouvelées.
- L'ensemble des espaces naturels existants : plan d'eau et boisements ont vocation à être protéger et valoriser.

### **L'insertion paysagère**

- L'aménagement du secteur devra permettre d'ouvrir la visibilité sur l'étang des Châtelets pour l'inscrire dans le grand paysage.
- D'autre part, les plantations d'arbres, la végétation spontanée et la ripisylve ne devront pas faire l'objet d'un classement Espace Boisé afin de permettre l'ouverture de cônes de vue et l'aménagement des voies de circulation douce.

## 4. Les Châtelets



# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

## 5. Avenue du Général Leclerc

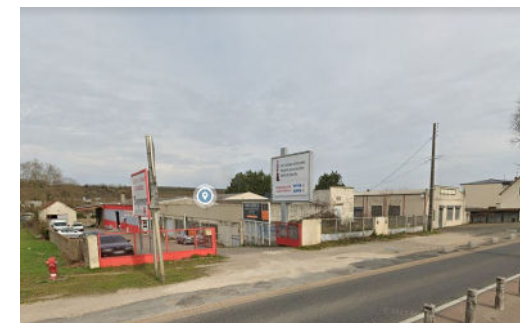
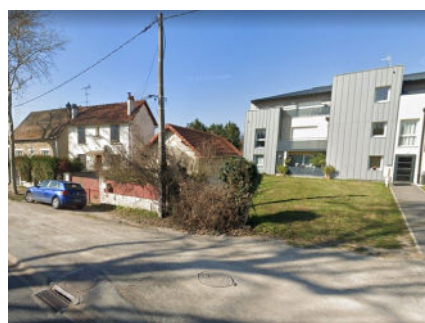
Ce secteur en friche de moins de 1 ha est situé en entrée est de la commune, au nord de l'avenue structurante du Général Leclerc qui dessert le centre-ville et à proximité immédiate de la RN12 et de la RN154.

La partie Ouest correspond à d'anciens locaux d'activités et la partie Est est occupée par des constructions à vocation d'habitation dont deux maisons individuelles.

A proximité du site, un programme de logements collectifs et individuels groupés a récemment été livré.

### OBJECTIF

Permettre la réalisation d'un quartier accueillant à la fois des habitations et des activités, respectueux des caractéristiques architecturales typiques du Drouais et permettre sa bonne insertion paysagère et urbaine en tant que quartier d'entrée de ville.



## 5. Avenue du Général Leclerc

### Le programme

- Le projet du secteur vise à recréer un quartier d'entrée de ville à dominante d'habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé, à caractère mixte.

### L'organisation spatiale

- Le projet prévoit la construction d'une cinquantaine de logements aux formes urbaines différenciées : habitat individuel, individuel groupé et collectif ;
- L'ensemble des constructions seront orientées de manière à ce que chaque habitation bénéficie d'un ensoleillement optimal et de logements traversants ;
- La hauteur des constructions n'excèdera pas deux étages (R+1+combles ou R+2) dans la prolongation des hauteurs des constructions voisines ;
- Une bande naturelle d'une vingtaine de mètres par rapport à la voirie sera préservée et qualitativement aménagée.

### L'accès et la desserte viaire

- La desserte automobile du secteur se fera soit via l'Avenue du Général Leclerc (uniquement pour les entrées dans le nouveau quartier) et/ou via l'arrière du site pour les entrées/ sorties
- Les sorties automobiles devront se faire impérativement par l'arrière du site, par la création d'une nouvelle voirie permettant de se connecter au rond-point derrière Aldi et le magasin Maison Thiriet (lien avec l'ER18 du plan de zonage)
- Des voies partagées seront créées : elles permettront de desservir les habitations et à leurs habitants de se rendre à pied vers les jardins partagés situés au nord du secteur et de déambuler au sein du quartier de manière sécurisée, de la même manière que vers l'Avenue du Général Leclerc.

### L'insertion paysagère

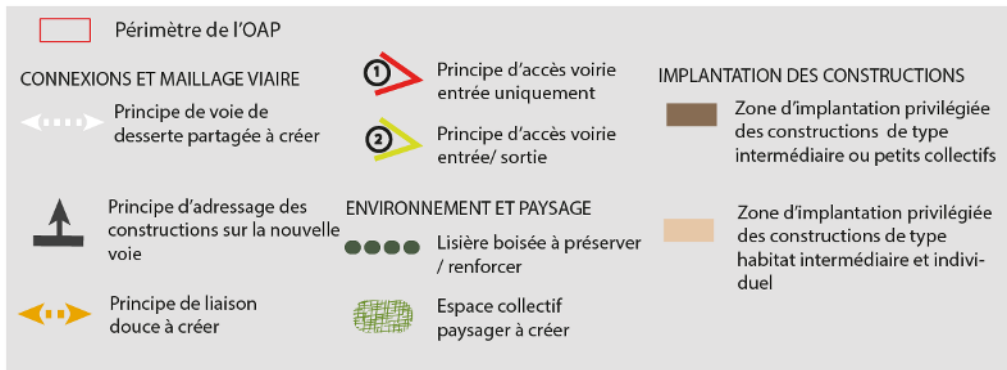
- Des espaces végétalisés seront implantés le long des voies partagées, et en frange du secteur en limite de terrains afin de préserver l'intimité des constructions existantes et à venir.



# SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

## 5. Avenue du Général Leclerc

### Général Leclerc



# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

## 6. Boulevard Henri IV

Situé à l'ouest de la commune, à proximité de la RN12 au nord et bordé par le Boulevard Henri IV, ce quartier de 13 ha, à dominante pavillonnaire, est essentiellement constitué de maisons individuelles et de leurs jardins privés. Si les implantations des habitations contraignent aujourd'hui fortement les divisions parcellaires, elles permettent aujourd'hui à leurs habitants de bénéficier d'une certaine intimité et d'espaces de nature de qualité, contribuant ainsi à la qualité de vivre à Dreux.

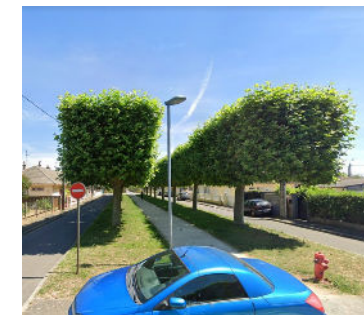
Le secteur bénéficie d'une certaine proximité avec les équipements sportifs, culturels, scolaires et sanitaires, ainsi que les commerces et services du quartier des Bâtes au sud et de la Sablonnière à l'est.

Le secteur est aujourd'hui assez dense et entièrement urbanisé : il ne compte plus de terrains non bâtis. Toutefois, la création de constructions plus élevées par démolition/ reconstruction est possible. Les codes d'embellissements architecturaux du secteur devront être repris.



### OBJECTIF

Préserver le quartier pavillonnaire, les fonds de jardins, espaces publics et linéaires boisés structurants, en tant qu'éléments participants à la qualité de vie à Dreux.





## 6. Boulevard Henri IV

### Le programme

- Le projet du secteur vise à préserver et renforcer l'identité du quartier par la protection des habitations et des fonds de jardins, des espaces publics et des linéaires boisés structurants ;
- L'amélioration de l'habitat (isolation par exemple), voire la démolition puis reconstruction sont autorisées. Le caractère du quartier se doit toutefois d'être préservé et non dénaturé dans les opérations de requalification. Les codes d'embellissements architecturaux du secteur devront être repris.



### Henri IV



# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

## 7. Place de Verdun

Situé au sud de la commune, à proximité de la RN154 au nord et bordé par le Boulevard Jules Ferry, ce quartier de 9 ha, à dominante pavillonnaire, est essentiellement constitué de maisons individuelles et de leurs jardins privés. Si les implantations des habitations contraignent aujourd'hui fortement les divisions parcellaires, elles permettent aujourd'hui à leurs habitants de bénéficier d'une certaine intimité et d'espaces de nature de qualité, contribuant ainsi à la qualité de vivre à Dreux.

Le secteur bénéficie d'une certaine proximité avec les équipements sportifs, culturels et scolaires, ainsi que les commerces et services du quartier des Rochelles à l'ouest, de la zone d'activités du Vernouillet au sud et du centre hospitalier de Dreux à l'est. Le quartier accueille lui-même en son centre, sur la place de Verdun, un marché de plein air hebdomadaire, accessible par une voie piétonne arborée.

Le secteur est aujourd'hui assez dense et entièrement urbanisé : il ne compte plus de terrains non bâtis. Toutefois, la création de constructions plus élevées par démolition/ reconstruction est possible. Les codes d'embellissements architecturaux du secteur devront être repris.



### OBJECTIF

Préserver le quartier pavillonnaire, les fonds de jardins, espaces publics et linéaires boisés structurants, en tant qu'éléments participants à la qualité de vie à Dreux.









## 7. Place de Verdun

### Le programme

- Le projet du secteur vise à préserver et renforcer l'identité du quartier par la protection des habitations et des fonds de jardins, des espaces publics et des linéaires boisés structurants.
- L'amélioration de l'habitat (isolation par exemple), voire la démolition puis reconstruction sont autorisées. Le caractère du quartier se doit toutefois d'être préservé et non dénaturé dans les opérations de requalification. Les codes d'embellissements architecturaux du secteur devront être repris.



### Verdun

 Périmètre de l'PDAP	
<b>CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE</b>	<b>ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE</b>
 Voies d'accès piétonnes à conserver et mettre en valeur	 Lisières boisées à préserver
 Stationnement à conserver	 Secteurs d'habitat pavillonnaire (habitations et fonds de jardins) à préserver
	 Espaces collectifs paysagers à conserver

# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

## 8. Rue de Rochelles

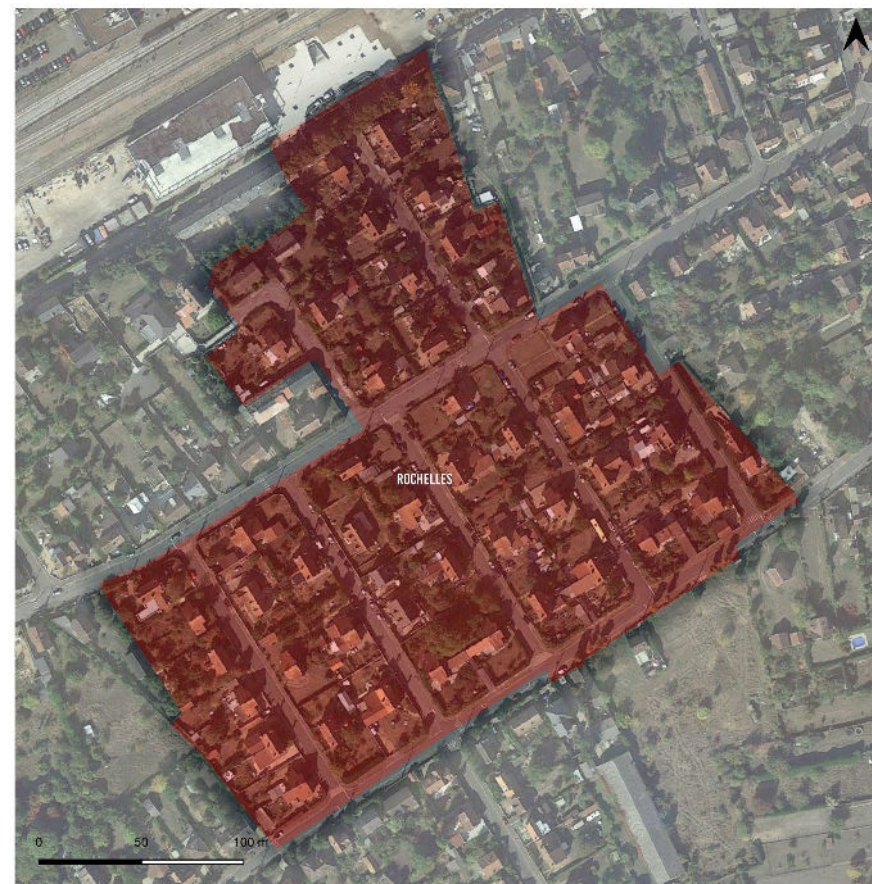
Situé de part et d'autre de l'avenue Jean Moulin, délimité par la rue des Rochelles et la voie ferrée au nord et la rue Delescluze au sud, ce quartier de 6 ha, à dominante pavillonnaire, est essentiellement constitué de maisons individuelles et de leurs jardins privés. Si les implantations des habitations contraignent aujourd'hui fortement les divisions parcellaires, elles permettent aujourd'hui à leurs habitants de bénéficier d'une certaine intimité et d'espaces de nature de qualité, contribuant ainsi à la qualité de vivre à Dreux.

Le quartier bénéficie de plusieurs accès piétons direct vers la gare ferroviaire par la rue Pethion de Villeneuve et la rue Brissot.

Le secteur est aujourd'hui assez dense et entièrement urbanisé : il ne compte plus de terrains non bâtis. Toutefois, la création de constructions plus élevées par démolition/ reconstruction est possible. Les codes d'embellissements architecturaux du secteur devront être repris.

### OBJECTIF

Préserver le quartier pavillonnaire, les fonds de jardins, espaces publics et linéaires boisés structurants, en tant qu'éléments participants à la qualité de vie à Dreux.



## 8. Rue de Rochelles

### Le programme

- Le projet du secteur vise à préserver et renforcer l'identité du quartier par la protection des habitations et des fonds de jardins, des espaces publics et des linéaires boisés structurants.
- L'amélioration de l'habitat (isolation par exemple), voire la démolition puis reconstruction sont autorisées. Le caractère du quartier se doit toutefois d'être préservé et non dénaturé dans les opérations de requalification. Les codes d'embellissements architecturaux du secteur devront être repris.
- Ce secteur était Territoire Pilote de Sobriété Foncière (TPSF), dont l'un des enjeux était la préservation de l'architecture et la valorisation du cadre existant tout en permettant des évolutions mesurées et cohérentes avec le milieu urbain.

### Rochelles



# LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

## 9. NPNRU Bâtes-Tabellionne

Après une Opération de Rénovation Urbaine (ORU) menée en 2001, puis un projet de rénovation urbaine (PRU) mis en œuvre sur les quartiers du plateau sud de Dreux-Vernouillet à partir de 2003, l'Agglo du Pays de Dreux, les Villes de Dreux et de Vernouillet et le bailleur OPHD s'engagent dans un Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. 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 dégradés vont disparaître et la future offre locative sera en adéquation avec la demande actuelle en termes de confort ou de performance énergétique.

### OBJECTIF

#### Les 5 objectifs du NPNRU Bâtes-Tabellionne

Pour encourager le dynamisme et la vitalité de ces quartiers, les actions en faveur de leur rénovation urbaine relèvent de 5 objectifs :

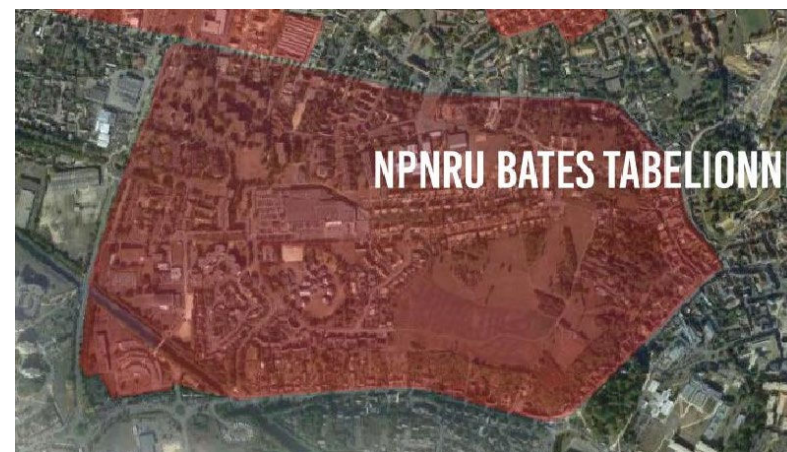
- **Objectif 1** : Répondre à l'orientation « ouverture » et assurer une meilleure cohésion : le parti pris du projet en termes de maillage viaire
- **Objectif 2** : Créer du lien, le parti pris du projet en termes d'espaces verts et d'espaces publics
- **Objectif 3** : Diversifier, requalifier, apporter davantage de mixité
- **Objectif 4** : Améliorer la mixité fonctionnelle et l'offre de services publics
- **Objectif 5** : Innovation urbaine

#### Renouveler le cadre de vie

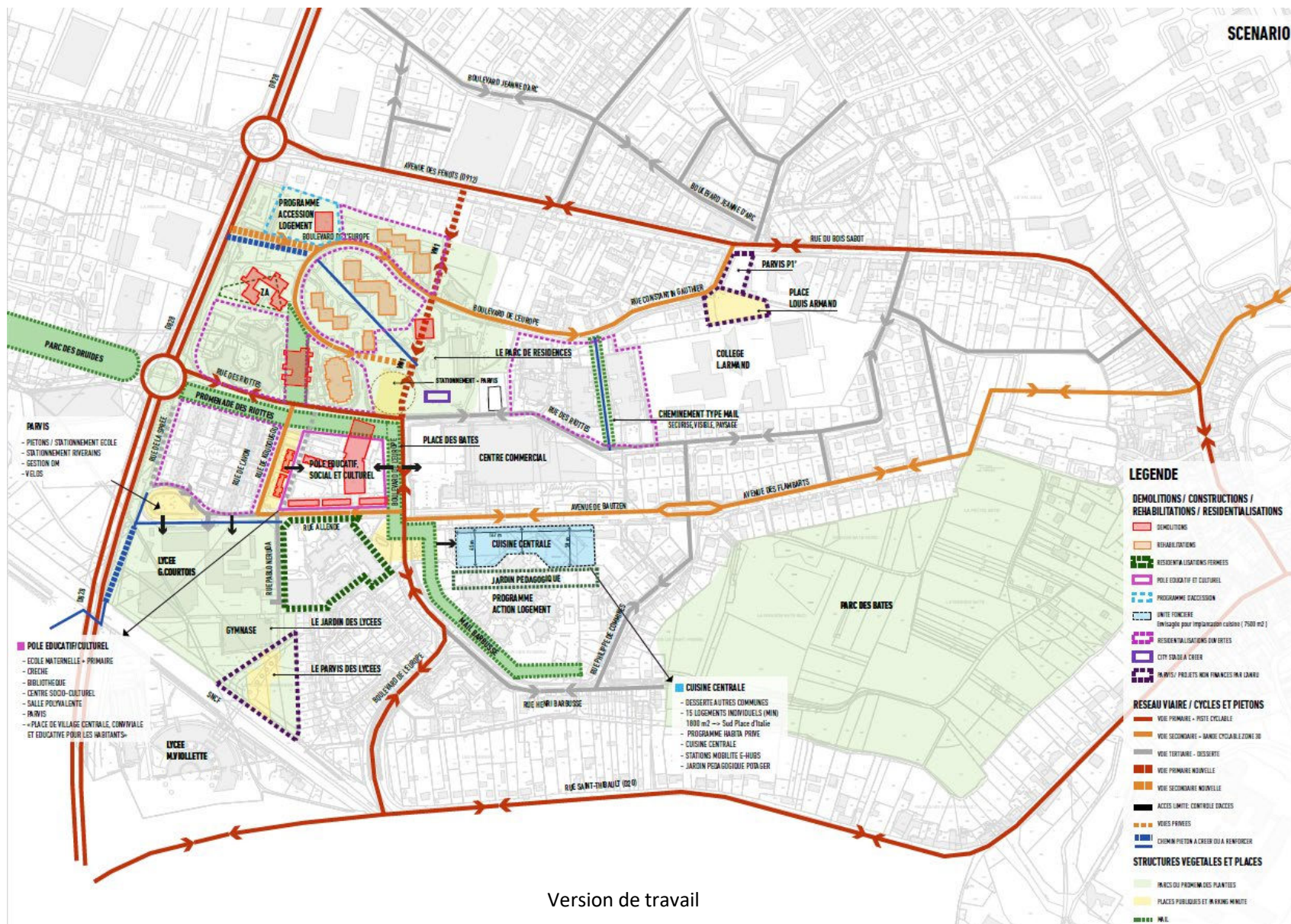
- Renouveler, diversifier, améliorer l'offre de logements en visant plus de mixité.
- Requalifier les espaces publics pour de meilleurs usages et davantage de convivialité

#### Développer l'innovation urbaine

- Anticiper l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones en développement urbain, expérimenter des innovations urbaines et accompagner la mutation du quartier par une démarche de co-construction avec les habitants.



## 9. NPNRU Bâtes-Tabellionne



Version de travail

---

# L'OAP thématique Trame Verte et Bleue





Au regard des enjeux identifiés sur le territoire communal et sur la base des engagements communaux de la commune de Dreux, à savoir sa participation aux programmes « Territoires engagés pour la nature » et « Territoires pilotes de sobriété foncière », il est important de mettre en œuvre des mesures de préservation de la Trame Verte et Bleue sur le territoire.

Dreux est au cœur de la trame verte et bleue identifiée dans la TVB de l'agglomération du Pays de Dreux. Son paysage est fortement marqué : bordé au nord par l'Avre et traversée au sein du centre-ville par la Blaise. Les paysages sont diversifiés : vallée avec un fort dénivelée entre deux plateaux au centre, des pelouses calcicoles et des espaces forestiers au nord intercalés par des espaces de cultures agricoles.

Ainsi, les objectifs suivants sont préconisés :

## **1) Préserver et valoriser les composantes de la Trame Verte et Bleue afin de maintenir la cohérence du réseau**

- Préserver les réservoirs de biodiversité, espaces naturels les plus remarquables de la commune.

Des réservoirs de biodiversité sont identifiés sur le territoire communal par le SCoT de l'agglomération du Pays de Dreux ainsi que par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Centre-Val-de-Loire. Ces réservoirs, principalement constitués d'espaces boisés et localisés au niveau du Bois des Buissons, et de la Vallée Vaubreu doivent être protégés. Les lisières de ces boisements doivent être préservées et valorisées.

En cas d'implantation d'un nouvel aménagement à l'interface d'un corridor ou d'un réservoir de biodiversité une attention particulière devra être portée à la localisation des zones aménagées. Ces dernières devront être orientées de façon à maintenir au mieux les continuités à l'intérieur et à l'extérieur de la zone. Le projet prévoira également de prolonger au maximum la trame verte et bleue à son échelle via un prolongement végétal linéaire ou en pas japonais.

En cas d'implantation d'un projet à l'interface avec les milieux naturels et agricoles, le traitement de la frange de contact entre le projet et les espaces environnants devra se faire dans le respect de l'intégrité et du fonctionnement écologique du milieu situé à proximité. Une transition douce végétalisée devra être aménagée de façon diversifiée et pourra, par exemple, être traitée via la création de haies champêtres, de vergers, ... La transition entre les milieux devra être progressive et devra permettre d'intégrer le projet dans le paysage et de limiter les conflits d'usages avec les activités agricoles.

La topographie naturelle du site devra être respectée. Les mouvements de terrain qui seraient contraires au fonctionnement naturel seront limités.

Les éléments naturels existants devront être préservés au maximum au sein des futurs aménagements.

- Préserver les continuités écologiques du territoire communal

- o Préservation des espaces agricoles

Les espaces agricoles participent aux continuités écologiques locales. Pour maintenir ce rôle et donner une réelle fonctionnalité à ces espaces, les éléments de Trame Verte et Bleue existants (bosquets, réseau de haies...) seront préservés.

- o Préservation nature en ville

Afin de maintenir et développer les continuités écologiques au sein de l'enveloppe urbaine, il est important de

- Favoriser une intégration de la nature en ville en multipliant les espaces végétalisés au sein du tissu urbain ;
- Utiliser des essences locales, robustes et mellifères, de strates diversifiées ;

- Prendre en compte des caractéristiques écologiques et paysagères des sites d'implantation ;
- Adapter le bâti pour le rendre attractif pour la biodiversité.

## o Préserver la qualité des milieux aquatiques

La ville de Dreux possède un réseau hydrographique développé faisant partie intégrante de la TVB du territoire communal. A ce titre, les vallées de la Blaise et de l'Avre doivent être protégées, et gérées de telle manière à favoriser le maintien et le développement de la biodiversité, et ses déplacements. Le profil naturel des berges doit être maintenu. La ripisylve doit être protégée et restaurée lorsque cela est nécessaire. De plus, la réalisation de tout aménagement constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau est interdite mais les réhabilitations du petit patrimoine vernaculaire sont autorisées. Les mares et plans d'eau ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalités. Toutefois des aménagements peuvent être entrepris s'ils sont justifiés pour améliorer la fonctionnalité hydraulique de la mare ou pour améliorer sa fonctionnalité écologique.

## 2) Définir les conditions environnementales à respecter lors de la création des projets d'aménagement

Tout projet d'aménagement préservera, dans la mesure du possible, les sujets végétaux existants. Dans le cas de sujets supprimés, ils devront être remplacés selon la même densité (sauf besoin de la flore)

Dans chaque nouveau projet d'aménagement d'ensemble de l'espace public, 30% minimum de la superficie laissée libre de toute occupation sera traitée en espaces verts de pleine terre plantés d'arbres et/ou d'arbustes en fonction de la densité parcellaire. L'accessibilité de ces espaces verts par les habitants et usagers du quartier sera garantie autant que possible, notamment par des liaisons douces.

En outre, au sein de ces opérations d'aménagement, il est recommandé de :

- Mettre en place des dispositifs de gestion des eaux de pluie végétalisés et paysagers ;
- Intégrer des espaces verts ou îlots intra-urbains afin de créer des îlots de fraîcheur ;
- Favoriser la végétalisation des espaces libres et des voiries ;
- Encourager la plantation de haies en limite de secteur ;
- Favoriser les mobilités douces afin de réduire les émissions de polluants atmosphériques ;
- Maintenir les continuités écologiques ;
- Favoriser le développement des terrasses végétalisées sur les bâtiments afin de permettre une insertion dans le paysage et le développement de la biodiversité.



# Révision du Plan Local d'Urbanisme

Département de l'Eure-et-Loir

Commune de Dreux

