Ville de Dreux

CONSEIL MUNICIPAL DU MARDI 3 FÉVRIER 2026

DÉLIBÉRATION N°DEL2026-012

Révision du Plan Local d'Urbanisme
(Urbanisme)

2.12
Rapporteur : Jean-Michel POISSON

Nombre de membres en exercice	**39**
Nombre de présents	**32**
Nombre de pouvoirs	**6**
Votants	**38**

L'an deux mille vingt-six, le trois février à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la Mairie de Dreux, dûment convoqué le 28 janvier 2026, s'est réuni à DREUX sous la Présidence de Monsieur Pierre-Frédéric BILLET.

Étaient présents
Pierre-Frédéric BILLET, Jean-Michel POISSON, Caroline VABRE, Talal ABDELKADER, Sébastien LEROUX, Mariam CISSE, Christine PICARD, Lydie GUERIN, Sophie WILLEMIN, Josette PHILIPPE, Cherif DERBALI, François JAGUIN, Hélène BARBE, Valérie VERDIER-DAUTRÊME, Arnaud DAUTREY, Aissa HIRTI, Jacques ALIM, Caroline IFTEN, Ratko KLISURA, Silvia COUSIN, Nelson FONSECA, Yucel KISA, Huguette POISSON, Nicola CARNEVALE, Marie-Françoise SCAVENNEC, André HOMPS, Valentino GAMBUTO, Florence ARCHAMBAUDIERE, Laurent FONTAINE, Maxime DAVID, Sabine FRETEY

Était absent
Mounir CHAKKAR

Pouvoirs
Fouzia KAMAL donne procuration à Sophie WILLEMIN, Chantal DESEYNE donne procuration à Pierre-Frédéric BILLET, Alain GUENZI donne procuration à Jean-Michel POISSON, Amber NIAZ donne procuration à Yucel KISA, Josette MARTIN donne procuration à Ratko KLISURA, Pascal ROSSION donne procuration à Josette PHILIPPE, Carine GENTIL donne procuration à Sabine FRETEY

Le quorum étant atteint, le Conseil municipal peut valablement délibérer.

Secrétaire de séance : Monsieur Laurent FONTAINE.

Le Plan Local d'Urbanisme, prescrit par délibération en date du 1er octobre 2021, a été approuvé par délibération du 14 mars 2024.

Ce nouveau document a été élaboré au regard de la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021. Ainsi, ce nouveau document a permis de réaffirmer l'obligation de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. A cette occasion, la commune a réfléchi sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable, et a redéfini clairement l'affectation des sols et l'organisation de l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

Cependant, depuis l'approbation du PLU en mars 2024, plusieurs documents supra-communaux ont été approuvés, ou sont en cours de révision :

- Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal de l'Agglo du Pays de Dreux a été arrêté une première fois le 30 juin 2025 et une deuxième fois le 29 septembre 2025. Son approbation est prévue dans le courant du mois de février 2026.
- La révision du Schéma de Cohérence Territorial de l'Agglo du Pays de Dreux a été prescrit le 1er juillet 2024 et est en cours d'élaboration. La date prévisionnelle d'approbation est courant 2028.
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) a été approuvé le 28 novembre 2023.

La loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 contraint à ce titre les autorités compétentes à l'entrée en vigueur du PLU révisé fixant les objectifs compatibles avec le SCOT modifié ou révisé au plus tard le 22 janvier 2028.

L'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme prévoit par ailleurs que : *« I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

> *1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
> *2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
> *3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
> *4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
> *5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. [...] »*

Il s'agira, au travers du Plan Local d'Urbanisme une fois révisé, de répondre aux objectifs généraux suivants :

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

- Intégrer les conditions des documents supra-communaux (Loi Climat et Résilience, et notamment les objectifs de trajectoire des objectifs du décret ZAN, SRADDET, SAGE, SCOT, PLHI) permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable, les principes définis à l'article L101-2 et suivants du code de l'urbanisme, tels que la réduction des émissions des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de ressources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Et de façon plus particulière :

- Appuyer le rôle de la ville de Dreux comme moteur d'un développement territorial à une échelle plus large comme l'indique le SCoT,
- Prendre en compte les objectifs de production de logements fixés par le PLHI,
- Prendre en compte les projets contractualisés en cours comme le NPNRU des Bâtes, la convention ORT-Cœur de ville, les ZAC... comme moteur de développement actuel, et intégrer les projets d'aménagements d'entrée de ville, avec un urbanisme de projet,
- Favoriser un développement harmonieux de l'activité économique en lien avec les grandes zones d'activités sur le territoire de l'Agglo, mais aussi via la valorisation de l'artisanat, des PME à l'échelle communale ...
- Soutenir le développement commercial de proximité et créer les outils nécessaires à la modernisation des zones commerciales situées sur le territoire communal
- Définir, protéger et mettre en valeur les espaces naturels et la biodiversité de notre territoire comme les zones Natura 2000, la trame bleue liée à la Blaise et la trame verte avec les massifs forestiers
- Valoriser le patrimoine historique de la ville à savoir le centre ancien et ses nombreux bâtiments recensés aux Monuments Historiques
- Renforcer la mixité fonctionnelle dans l'ensemble des quartiers de la ville
- Continuer de requalifier les friches commerciales/industrielles sur le territoire communal
- Prendre en compte les erreurs matérielles du PLU révisé dans le règlement graphique et la clarification de la rédaction de certaines règles dans le règlement écrit.

Aussi, au regard des délais contraints imposés par la loi, il convient de prescrire dès maintenant la révision du PLU, afin de faire évoluer celui-ci en parallèle des documents supra-communaux, et de les prendre en compte au fil de l'eau.

La procédure sera conduite conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et notamment aux articles L. 153-31 et suivants, en respectant notamment les principes d'élaboration associée et de concertation avec la population.

En application de l'article L. 153-33 du Code de l'Urbanisme ainsi que des articles L. 103-2 et suivants du même code, le Conseil municipal prescrit la révision du plan, et arrête les modalités de la concertation avec la population (habitants, associations, acteurs économiques, ...). Le dispositif de concertation doit permettre de faire participer le plus grand nombre de personnes à la définition de l'avenir de leur commune et d'enrichir le débat.

Les modalités de concertation prévues selon les articles précités seront donc les suivantes :

- Affichage de la présente délibération à la mairie,
- Organisation de réunions publiques en présentiel de préférence mais en fonction du contexte sanitaire, il est envisageable d'utiliser des outils de réunion en distanciel,
- Mise à disposition du public, au Guichet Unique de la mairie de Dreux — 18 rue des Gaults — d'un dossier de concertation destiné à la présentation du Plan Local d'Urbanisme et de la démarche de révision et d'un registre sur lequel chacun pourra consigner ses observations,
- Utilisation de différents supports d'information et moyens de communication : journal municipal, bulletin municipal, et site internet de la commune,
- Mise en place d'ateliers de concertation.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et en particulier ses articles L. 151-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, L. 103-2 et suivants, R. 151-1 et suivants, R. 153-1 et suivants ;

Vu l'avis de la commission services techniques et action cœur de ville, aménagement du territoire et grands projets,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

ENTENDU l'exposé de Jean-Michel POISSON,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, à la majorité, 10 voix contre (Pascal ROSSION, Josette PHILIPPE, Cherif DERBALI, Arnaud DAUTREY, Jacques ALIM, Nelson FONSECA, Valentino GAMBUTO, Carine GENTIL, Laurent FONTAINE, Sabine FRETEY) et 9 abstentions (Fouzia KAMAL, Sophie WILLEMIN, Valérie VERDIER-DAUTRÊME, Ratko KLISURA, Josette MARTIN, Marie-Françoise SCAVENNEC, André HOMPS, Florence ARCHAMBAUDIERE, Maxime DAVID)

- Prescrit la procédure de révision du PLU de la commune de Dreux sur l'ensemble du territoire communal, visée aux articles L. 153-1 et suivants et suivants du Code de l'urbanisme ;
- Décide de mener la procédure de révision selon le cadre défini par L.153-1 et suivants du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des différentes personnes publiques ;
- Approuve les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU rappelés ci-avant ;
- Définit les modalités de concertation conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
    - Organisation de réunions publiques, en présentiel de préférence mais en fonction du contexte sanitaire, il est envisageable d'utiliser des outils de réunion en distanciel,
    - Mise à disposition du public, au Guichet Unique de la mairie de Dreux — 18 rue des Gaults d'un dossier de concertation destiné à la présentation du Plan Local d'Urbanisme et de la démarche de révision et d'un registre sur lequel chacun pourra consigner ses observations,
    - Utilisation de différents supports d'information et moyens de communication : journal municipal, bulletin municipal, et site internet de la commune,
    - Mise en place d'ateliers de concertation.

Le registre dûment signé.

Extrait certifié conforme au registre des délibérations.

En application de l'article R 421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Document certifié exécutoire
Dépôt à la Sous-Préfecture de DREUX le
Et publication sur le site internet
de la ville de Dreux le

Le Maire,
Conseiller régional,

MAIRIE DE DREUX (EURE ET LOIR)

Pierre-Frédéric BILLET

Accusé de réception en préfecture
028-212801344-20260203-DEL2026-012-DE
Date de télétransmission : 05/02/2026
Date de réception préfecture : 05/02/2026