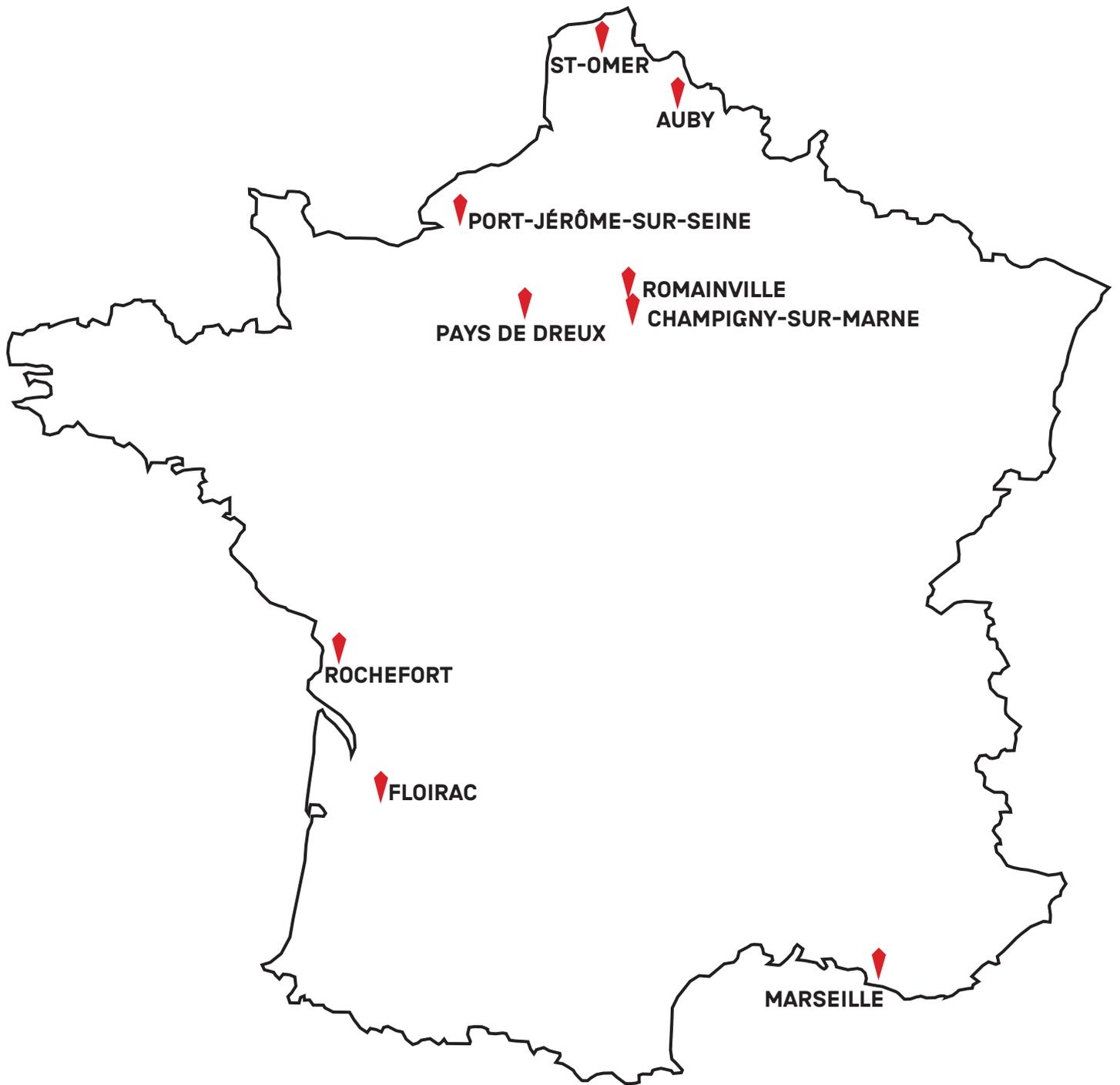


E **U** **R** **FR**
P **A** **O** Villes
15 **N** productives 2

PAYS DE DREUX

ZONE D'ACTIVITÉ - CAMPAGNES PRODUCTIVES

Dossier de site



EUROPAN_30ANS ET ENCORE + DE CRÉATION

En décembre 2018 a eu lieu à la Cité de l'architecture & du patrimoine un évènement pour fêter les 30 ans du concours European¹. C'est ainsi que la 15^e session du concours, qui se déroule tous les 2 ans, est en quelque sorte un millésime, tant au niveau de cette date d'anniversaire que de la pertinence de sa jeunesse, de son acuité visionnaire. Villes Productives pour la deuxième session consécutive est un des thèmes qui n'a jamais été aussi opportun dans l'évolution et la transformation de notre société.

VILLES ET ARCHITECTURES EN DÉBAT (EN MOUVEMENT ET EN CONTINUITÉ)

Dans un livre à paraître en mars 2019², Chris Younès, Alain Maugard et Céline Bodart soulignent l'importance de la stratification des thèmes du concours, l'un provoquant l'autre, tous issus d'une réaction en chaîne au rythme des projets rendus ; au commencement, un thème, *Evolution des modes de vie et architectures du logement* reprend le questionnement du dernier PAN³ puis des projets sortent; les sites sont choisis par les candidats de la première session dans une certaine abstraction et une distance contextuelle.

C'est une fois connue et analysée la première fournée de projets lauréats que les thèmes ont suivi la voie des idées ouverte par ceux-ci, se sont déclinés également sous l'influence des projets réalisés. Sont entrés dans cette danse comme des acteurs aujourd'hui indispensables, les villes, les sites, les partenaires locaux. Sans doute cette noria productive alimente-t-elle l'écosystème dont nous parle Chris Younès : « *Participer à European c'est entrer dans un « écosystème transculturel créatif ».* »

VILLES PRODUCTIVES 2 : LA PRÉSENCE DU VIVANT

« Villes productives 2 » en tant que 15^e thème ne fait pas exception, et si la question de la mixité et du partage spatial urbain des activités est toujours posée, 3 sujets apparaissent dorénavant pertinents : celui des ressources, de la mobilité et de l'équité sociale et spatiale.

Comme le trio vertueux d'une « *décontextualisation d'un ensemble de relations qui permet leur actualisation dans d'autres contextes* »⁴.

Alors que la 14^e session proposait des sites marqueurs de l'héritage de la planification du 20^eème siècle / zones industrielles, infrastructures, entrées de villes, ruptures urbaines/ résiliences résidentielles/ parking, «zones» en recherche de sens urbain, la 15^eème session touche les limites et les franges, les entre-deux, les délaissés parfois, là où ressources humaines et culturelles se fondent aux paysages, aux milieux. À tel point que c'est parfois invisible.

On pourrait presque évoquer un « patrimoine informel » constitutif de nos paysages, un portrait de villes et de périphéries, de campagne et de nature en mouvement, pour le meilleur et l'inconnu, un sujet hyper contemporain, une base pour « demain ».

Les candidats de la 15^e session seront de fait, des nomades, des explorateurs, des migrants intérieurs, des vagabonds volontaires, des marcheurs, et peut-être, des makers !

« *L'observation intensive des franges recompose une géographie nouvelle où la terre et le ciel n'ont d'autres qualités que celles acquises par leur mitoyenneté ; comme si toutes les qualités sensibles ne pouvaient apparaître que dans cette unique épaisseur du monde, celle où les milieux et les choses se touchent dans un impressionnant tumulte.* »⁵

Cette référence à Michel Corajoud n'est pas anodine: les échelles abordées depuis quelques sessions, la présence du territoire, du paysage et de la Nature, la vision de la résilience par le vivant apportée notamment par les paysagistes dans le concours European⁶ a donné une dimension environnementale qui accompagne aujourd'hui beaucoup d'attentes.

Les très grands sites ont trouvé leur place dans le concours, et quelques fois, plus l'échelle est petite, plus le développement est précis et porteur de réalisations à venir, comme à Saint-Brieuc E13_De la terre à la mer. Le travail effectué après le concours a développé une pensée du paysage vu de la ville, de l'espace public et deux places de centre-ville seront bientôt transformées, aux antipodes d'une approche fonctionnaliste.

European 15 s'éloigne du concept « Produire en ville au plus près de chez soi » mais questionne l'écosystème urbain, qu'il soit métropolitain ou territorial, dense ou dispersé, et il convient de resituer le propos.

Les visites de sites nous emmèneront dans la lumière particulière générée par l'estuaire de la Charente, les marais de Saint-Omer, aux abords des fumerolles de l'industrie pétrolière en amont du Havre, le long du canal de la Haute Deûle, dans le Parc des Coteaux avec vue sur la Garonne, dans les ruelles à l'architecture vernaculaire dans l'azur méditerranéen, sur les traces d'une autoroute disparue et celles d'une autre qui n'existe pas encore, sous un échangeur routier qui n'en a plus pour longtemps, où prendra place une station de tramway baptisée « libre pensée »...

Autrement dit, les trois thématiques, Ressources, Mobilité, Équité, engendrent des couleurs et des développements variés et multiformes selon les lieux et les sites proposés, et bien-sûr, car c'est l'objet, une pensée du déjà-là, de la réparation/ transformation vers une ville productive de qualité, avec des perspectives ouvertes vers une vie en société plus durable, enfin respectueuse de l'environnement, de la diversité, des habitants et des passants, des ressources universelles autant que locales, à l'inverse d'un phénomène d'exclusion ou de classement binaire entre métropoles et périphéries.

« *The city is eating itself, it's no good* » comme disait Mark Brearley à propos de Londres.⁷

UNE CLASSIFICATION EUROPÉENNE PARMIS 47 SITES

Comme à chaque session, les 9 sites en France sont regroupés avec d'autres sites en Europe, jumelage européen original d'Europas.

Bien sûr, il est plus facile d'imaginer des rapprochements en participant aux débats des forums européens⁸ : les représentants des sites y sont regroupés en ateliers, d'abord participer à l'analyse des projets présélectionnés, puis des projets retenus. Le contenu de ces échanges est publié ensuite dans le catalogue européen des résultats.

Ci-dessous, des enjeux et classements sont proposés par le comité scientifique européen ; ils sont complémentaires de la présentation de chaque site.

1/ IMPLANTER - MILIEUX ET USAGES PRODUCTIFS

L'enjeu pour que les villes deviennent à la fois productives et durables est de relier les ressources, les mobilités et les conditions d'équité. Il y a deux aspects à l'implantation de nouvelles dynamiques ou à la réactivation de ressources telles que l'agriculture urbaine et les forces éducatives, de recherche ou créatives : des milieux et des usages productifs.

MILIEUX PRODUCTIFS : C'est le niveau auquel un environnement naturel, culturel, social ou économique est implanté ou revitalisé de façon symbiotique, par opposition à l'architecture des objets ou à l'urbanisme technocratique. Ce qui est nécessaire, donc, c'est d'activer les ressources humaines et non-humaines ainsi qu'un écosystème de partenaires, tout en étant attentif aux valeurs d'intégration entre la nature et la culture.

> **Saint-Omer** dialogue avec
Barcelona (ES) - Helsingborg (SE) - Palma (ES) - Raufoss (NO) - Rotterdam Visserijplein (NL) - Tuusula (FI)

USAGES PRODUCTIFS : Les usages peuvent devenir productifs s'ils dépassent leurs propres limites fonctionnelles : les usages productifs fonctionnent comme un déclencheur qui peut initier des dynamiques d'évolution de manière à transformer l'environnement autour. Ils sont une réponse à une situation dans laquelle l'absence de dynamique a provoqué une « *ambition d'usage* » puissante, l'exigence d'un programme crédible, un catalyseur de changement qui s'insère parfaitement dans le contexte existant.

> **Pays de Dreux** dialogue avec
Innsbruck (AT) - Oliva (ES) - Rotterdam Groot IJsselmonde (NL) - Uddevalla (SE) - Visby (SE) - Wien (AT)

2/ CRÉER DES PROXIMITÉS

Il s'agit ici d'établir des proximités entre habiter et travailler, de stimuler des rapports productifs à la fois à l'intérieur de quartiers résidentiels et entre ceux-ci et les zones de production. En introduisant par exemple des activités collectives et de travail à l'intérieur d'espaces résidentiels qui ajoutent de la qualité aux conditions résidentielles. En second lieu, il s'agit de repenser la transition de la mobilité métropolitaine à grande vitesse vers la vitesse plus lente des quartiers et des centres villes. Les proximités se font dans l'espace physique de la ville, mais aussi dans des échelles temporelles, permettant de nouveaux échanges entre acteurs urbains et usagers.

INTERFACES ET CYCLES COURTS

La création d'interfaces contribue à la transformation des infrastructures de mobilité, de logistique, de commerce ou de service, en raccourcissant les cycles de production. De telles interfaces peuvent également produire de nouvelles relations entre les activités résidentielles et l'agriculture, entre habitat et services, entre les espaces et les populations. Les interfaces produisent un dialogue permanent entre usages et usagers, entre échelles et fonctions, entre identités et innovations. L'interface n'est pas un état stable, mais un espace fluide. Elle a besoin de processus incrémentaux et adaptatifs, des projets open-source, qui sont une alternative aux master-plans globaux et prédéfinis.

> **Auby**,
> **Floirac_Bordeaux Métropole** et
> **Romainville** dialoguent avec Casar de Cáceres (ES) - Halmstad (SE) - Rotterdam Brainpark I (NL) - Selb (DE)

3/ FAIRE ÉVOLUER LES MÉTABOLISMES

Il s'agit ici de travailler avec les relations, les processus, les flux et les forces multiples du site afin de trouver un nouvel équilibre entre elles. Ces sites sont grands dans leur rapport à leurs contextes, et comportent une diversité d'acteurs (humains et non-humains) avec des cycles à long et à court terme, et d'importantes implications écologiques, économiques et territoriales.

D'UNE ECONOMIE LINEAIRE A UNE ECONOMIE CIRCULAIRE : Caractérisé par une approche économique linéaire, obsolète ou monofonctionnelle, le site ambitionne d'intégrer d'autres ressources et usages qui créent des synergies et de nouvelles potentialités d'interaction. Ces nouveaux éléments joueront un rôle important dans le fonctionnement de l'ensemble en tant que système circulaire, parce qu'ils pourront catalyser des flux et des processus de façon plus intégratrice et efficace.

> **Port-Jérôme-sur-Seine** et
> **Rochefort Océan** dialoguent avec

Charleroi (BE) - Enköping (SE) - Graz (AT) - Karlovac (HR) - Laterza (IT) - Warszawa (PL)

MULTIPLIER ET RELIER LES ORGANISMES : Le site intègre de nouveaux organismes, de nouvelles couches de fonctions qui pourraient mener à une croissance équilibrée. Il est important de bien définir et de relier les futurs organismes des sites (concernant l'air, l'eau, le sol, les inondations, les programmes, les activités et les usagers). La conception finale sera quelque chose de plus que la somme ou la multiplication d'économies urbaines circulaires.

> **Champigny-sur-Marne** et
> **Marseille _La Cabucelle** dialoguent avec
Borås (SE) - Guovdageaidnu (NO) - Nin (HR) - Rotterdam
Vierhavensblok (NL) - Täby (SE) - Weiz (AT)

L'EUROPE DES PROJETS, LA MISE EN COMMUN DES ATTENTES, DES ENJEUX, DES ACTIONS

Il est utile de rappeler ces affinités intuitives proposées par European. En s'intéressant à ce paysage européen, cette carte culturelle et sociologique avec ses différences et ses communs, on pourra imaginer des projets inventifs créatifs et peut-être innovants, au-delà des sites et du contexte. Après cette classification des sites, viendra celle des projets sélectionnés qui apportera des surprises et des rapprochements non imaginés au départ. C'est la richesse d'une méthodologie évolutive.

Aussi, en regardant d'un peu plus près, les attentes des différents sites peuvent augmenter le contenu de chacun des dossiers. C'est déjà le principe d'une méthode collaborative que l'on retrouve maintenant de plus en plus et qui fait l'essence du déroulement du concours et de l'association des différents acteurs (jury/représentants des sites) puis du démarrage des réalisations après le concours avec les équipes sélectionnées.

Le thème Villes Productives 2 est très ambitieux : il demande des positionnements et des réponses ne s'arrêtant pas à une échelle délimitée, mais cependant ancrée dans le réel, spatialisée, dessinée, architecturée. Elle pourra être théorique et conceptuelle, tout en ouvrant la possibilité de l'action. Les candidats ont toute latitude dans le concours, ils y trouveront l'espace nécessaire et attendu.

« En lançant le caillou à un endroit, les ondes se diffusent au loin. Elles ne restent pas dans le territoire du lancer de caillou. Il en va de même dans le projet d'architecture. Si les ondes atteignent des rives lointaines, il faut s'y rendre pour comprendre ce que mon geste a suscité. L'idée de co-évolution prend toute son ampleur si l'on ne se limite pas au petit territoire... »

C'est une spécificité d'European. Cela fait partie de « ses gènes ». L'articulation des échelles s'impose dans un projet-action. »²

BIENVENUE DANS LA 15ÈME SESSION D'EUROPAN ! ACTION !

¹ 13.14.15 décembre 2018_ www.european30ans.org

² *Villes et architectures en débat, vision d'European*, sous la direction de Chris Younès et Alain Maugard, Ed. Parenthèses, à paraître en mars 2019

³ Programme d'Architecture Nouvelle, PCA, 1972-1988

⁴ Gilles Deleuze et Félix Guattari, *l'anti-Œdipe*, 1972

⁵ Michel Corajoud, 1981, « le paysage c'est l'endroit où le ciel et la terre se touchent »

⁶ *Cultivating the city/projet* lauréat Amiens E14

⁷ Cité par Djamel Klouche dans *Architecture d'aujourd'hui* HS décembre 2018, « Concevoir des Villes Productives, les promesses d'European 14 ».

⁸ Forum intersessions 14&15, Bruxelles, novembre 2018

INFORMATIONS GÉNÉRALES

SITE PROPOSÉ PAR :

Agglomération du Pays de Dreux

ACTEURS IMPLIQUÉS :

Agglomération du Pays de Dreux, communes de Brezolles, Saint-Lubin-des-Joncherets et Tremblay-les-Villages, Région

REPRÉSENTANT DE L'ÉQUIPE :

Urbaniste, paysagiste, architecte

COMPÉTENCES SOUHAITÉES AU REGARD DES ENJEUX ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE :

Les équipes devront être pluridisciplinaires et être composées au minimum d'architectes, urbanistes et de paysagistes. Il sera apprécié qu'elles s'adjoignent également des compétences dans les thématiques suivantes : mobilité, transport, programmation, environnement.

COMMUNICATION :

Communication des projets après le concours, le 2 décembre 2019

JURY – 1ÈRE ÉVALUATION :

Avec la participation des représentants de site

JURY – SÉLECTION DES PRIX :

Sélection distinctive, avec lauréat (12.000€) / mentionné (6.000€) / mentions spéciales (pas de prix)

PROCÉDURES INTERMÉDIAIRES POST CONCOURS :

- Rencontre des villes & des équipes organisée par le secrétariat European France à Paris en février/mars 2020
- Rencontre in-situ des villes & des équipes organisée par les collectivités et leurs partenaires à partir de janvier 2020
- Assistance et conseil d'European France auprès des collectivités et de leurs partenaires pour la mise en place des suites du concours

MISSION DONNÉE À LA (OU LES) ÉQUIPES SÉLECTIONNÉE(S) POUR LA RÉALISATION :

Etude urbaine, plan directeur, maîtrise d'oeuvre urbaine auprès d'un aménageur commun aux trois sites.



**Secteur d'accueil de la future A154 et de son échangeur
(site de St-Lubin-des-Joncherets)**

DREUX-FR_STLUBIN-PS-P02.JPG



Entrée de village (site de Brezolles)

DREUX-FR_BREZOLLES-PS-P3.JPG



Terrain vacant (site de Tremblay-les-Villages)

DREUX-FR_TREMBLAY-PS-P13.JPG

RELATION AU THÈME « VILLES PRODUCTIVES 2 »

L' « ESPACE PRODUCTIF » RURAL: UN ESPACE CLEF POUR LA RÉSILIENCE DES TERRITOIRES

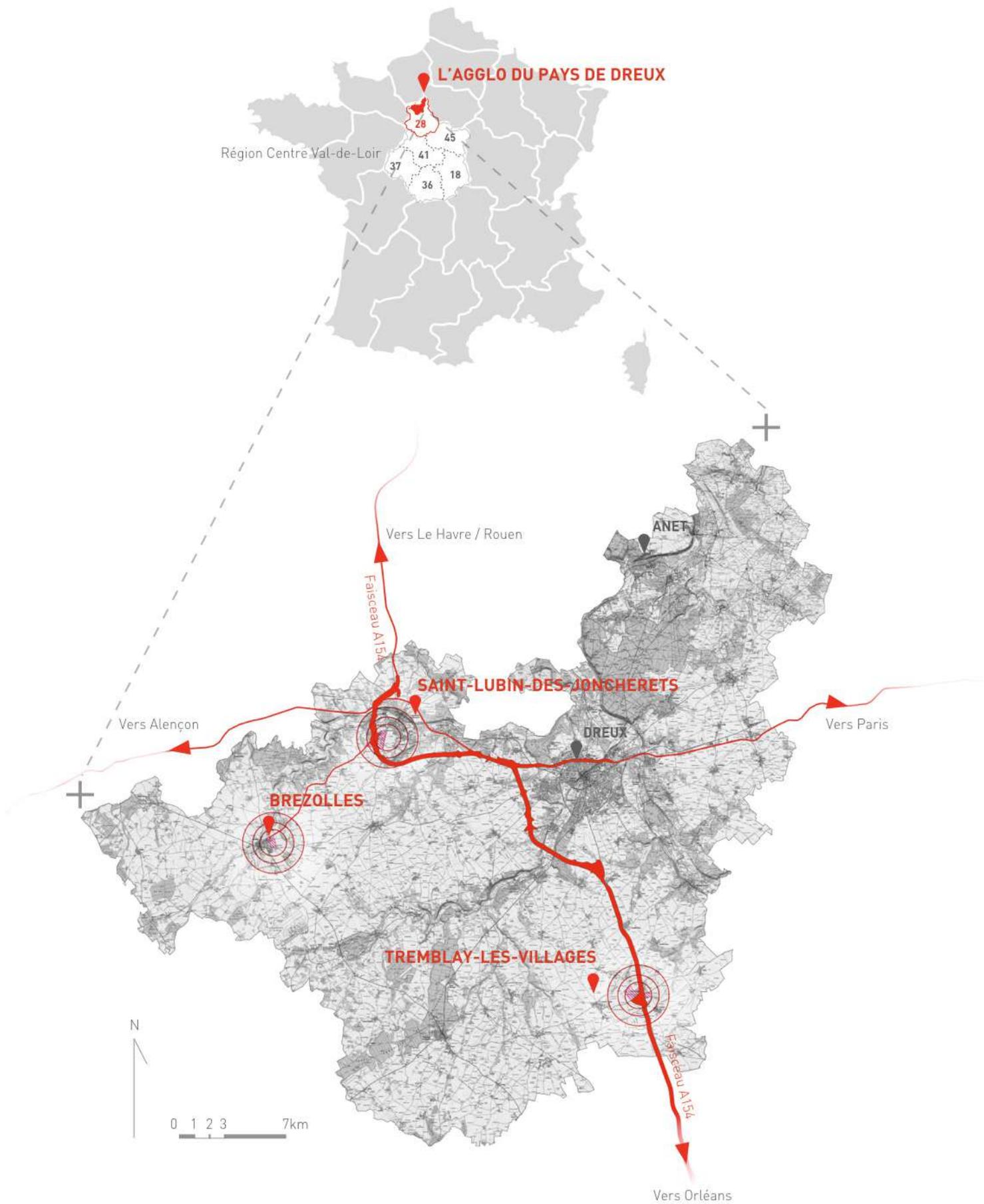
Aux portes de l'Île de France et de la Normandie, l'Agglo du Pays de Dreux est un territoire attractif (arrivée régulière de ménages franciliens principalement au bénéfice des petites communes) et traversé (axe Nord/Sud Rouen/Orléans - RN154 et axe Est/Ouest Paris/Rouen - RN12). Les sites proposés par l'Agglo du Pays de Dreux visent la question de l'intégration de zones d'activité économique dans la partie la plus rurale du territoire (hors noyau urbain formé par les Communes de Dreux-Vernouillet), au regard du futur faisceau autoroutier A154 et des opportunités de développement - développement économique, évolution de la mobilité et des politiques résidentielles - qui accompagneront ce projet d'infrastructure d'Etat.

Malgré une disponibilité théorique pour une potentielle haute qualité paysagère et environnementale des zones d'activités au sein de territoires plus faiblement urbanisés, celle-ci a au contraire, tendance à décroître selon le degré d'urbanisation du territoire d'exploitation. Le sujet reste entièrement à défricher et le concours Europan 15 est l'occasion de mettre en lumière des territoires « ordinaires » dans lesquels l'ingénierie urbaine, paysagère, environnementale, architecturale, n'est pas aussi bien représentée qu'en milieu fortement urbanisé.

Concevoir la rénovation, l'extension et la création de ces emprises économiques « périphériques » à plusieurs degrés (périphérie par rapport au pôle, périphérie par rapport aux noyaux urbanisés et habités des bourgs), libérées de la logique de zoning, à partir de l'opportunité du nouveau maillage des transports, en permettant le renforcement progressif de vrais liens à l'échelle locale, tout en intégrant la question des risques et la capacité à faire interface entre ville et nature : la « zone d'activité » (terminologie urbaine « importée » qu'il convient donc de réinterroger) de demain peut se redéfinir à travers un modèle beaucoup plus ancré dans le territoire : un « espace productif » exemplaire, pouvant devenir à terme un modèle pour la ville dense et un vrai moteur dans la transition énergétique et dans la résilience de nos territoires.

Les réponses attendues ont pour but d'éclairer de manière prospective la collectivité sur les modes d'évolution d'un large territoire (l'Agglo du Pays de Dreux) devant composer entre perspectives de développement économique et modification de sa physionomie. Il convient ainsi de la guider sur des principes normatifs pouvant accompagner le développement de ces « quartiers d'activités » à construire/étendre/réhabiliter et gérer.

La collectivité vise donc, à travers les trois sites proposés, une forme d'« exemplarité » sur la question des aménagements lourds de nos territoires dans un contexte péri-urbain et rural marqué par une agriculture intensive, et une réflexion globale sur leur capacité à composer la « ville productive » de demain, avec, comme postulats, que ces artefacts - desserte routière ; activités économiques ; sols fortement minéralisés ;... - soient compris comme de futurs composants d'un territoire résilient, actifs dans la transition écologique du 21^{ème} siècle.



QUELLE PRODUCTION POUR QUEL TERRITOIRE ?

DES PROJETS CONNECTÉS A LA FUTURE A154 : DE L'IMPACT LOCAL A L'ÉCHELLE SUPRA-LOCALE

Dans l'offre économique proposée par l'agglomération du Pays de Dreux, la future autoroute prévue (mise en service prévue pour 2024) et son nouveau tracé va remettre en cause les équilibres et créer de nouvelles opportunités, particulièrement pour les trois sites que l'Agglo soumet à la réflexion des équipes candidates, réévaluant leur situation de relative périphérie par rapport à l'offre principale de l'agglomération, polarisée aujourd'hui dans la « ville-centre », de Dreux.

Le saut d'échelle diffère selon la situation de ces bourgs par rapport au faisceau en projet, que chacun voit leur positionnement d'espace de production en territoire « excentré », confirmé, accentué ou totalement réinventé :

- Saint-Lubin-des-Joncherets, commune entre vallée et plaine agricole et au passé industriel, où s'implanteront un nouvel échangeur et une barrière de péage, devient une articulation majeure à l'échelle du territoire de l'agglomération entre flux Nord-Sud Orléans-Chartres-Normandie (mais aussi Espagne - façade atlantique) et flux Est-Ouest (Paris-Normandie)

- Tremblay-les-Villages, en plein territoire de la Beauce agricole, voit la position de son échangeur entre le réseau local et la future A154 confirmée. Le tissu diversifié et déjà performant de la ZAE de la Vallée du Saule peut présumer d'un trafic et des échanges à la hausse, et de nouvelles implantations d'entreprises.

- Brezolles reste à l'écart d'une connexion directe à l'autoroute mais demeure bien connectée au maillage routier primaire de l'Agglo et implanté au cœur d'un espace préservé aux portes de territoires ruraux du Perche et de la Normandie.

ORIGINE DU PROJET

« Route du blé », « route des cathédrales » ou « route des Anglais », l'actuelle RN154 est un axe primordial pour le développement d'activités à forte valeur ajoutée.

Elle traverse deux régions agricoles : le Drouais-Thymerais et la Beauce et les deux plus importantes agglomérations du département : Chartres et Dreux. Son aire d'influence représente 70% de la superficie de l'Eure-et-Loir et plus de 300 000 habitants, soit 80% de la population du département.

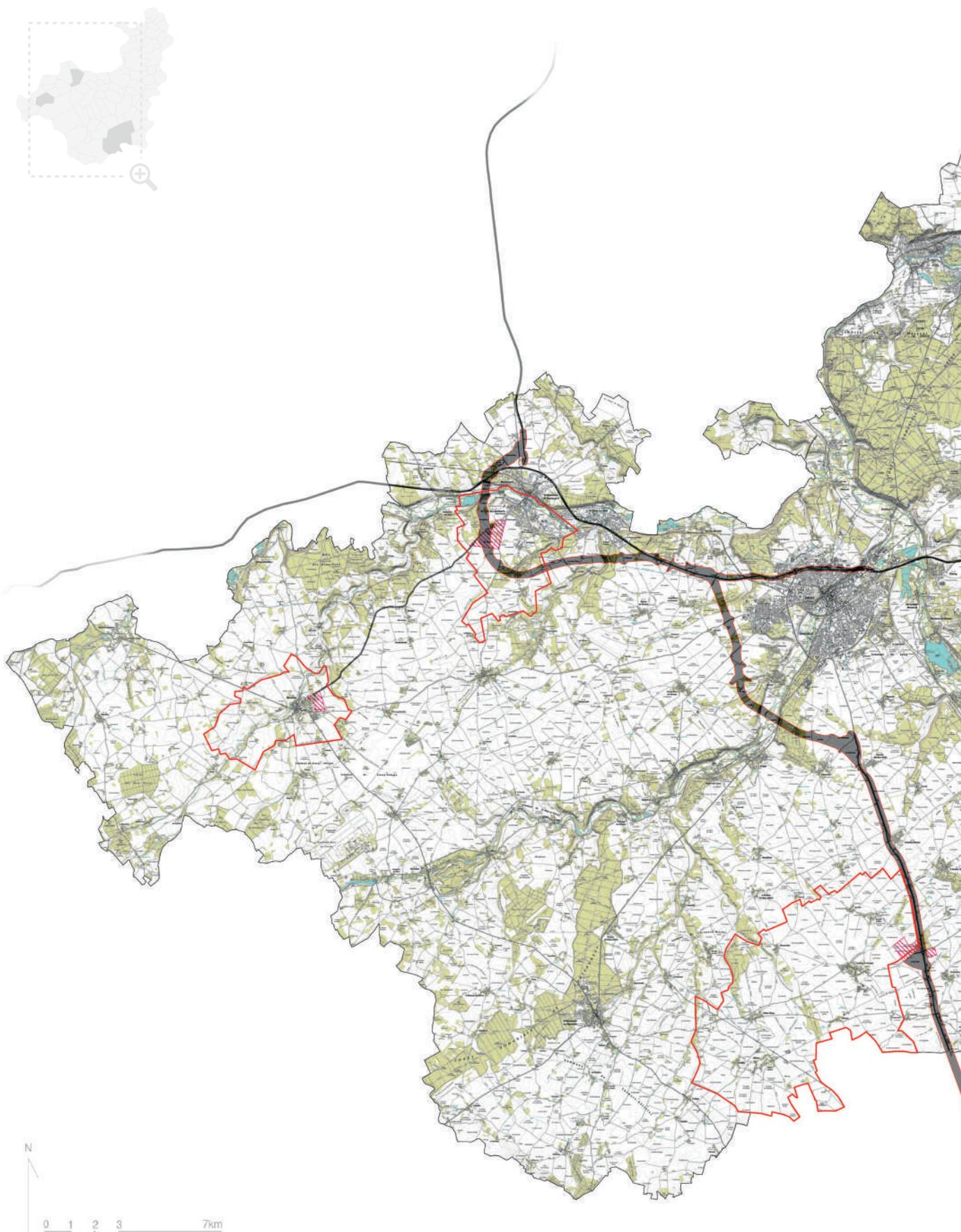
L'absence d'une offre alternative de transport Nord-Sud, la densité du trafic et le niveau d'insécurité dû à des sections encore bidirectionnelles, l'existence sur divers secteurs d'impacts sur la qualité de vie quotidienne commandent, selon l'Etat, que l'on poursuive l'aménagement de la RN154, en cohérence avec les engagements du Grenelle de l'environnement. Les objectifs affichés par le maître d'ouvrage consistent principalement à soutenir l'économie et l'emploi, contribuer au développement des pôles urbains, en particulier Chartres et Dreux, améliorer la sécurité et les conditions de vie (notamment celles des habitants de Saint-Rémy-sur-Avre et Nonancourt subissant depuis de nombreuses années les impacts dus à la traversée du trafic intense de la RN12).

FAIRE COÏNCIDER DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE ÉCONOMIQUE ET DÉVELOPPEMENT LOCAL

Les sites proposés au concours par l'Agglo du Pays de Dreux sont des petits pôles économiques implantés dans la partie la plus rurale et excentrée par rapport au pôle central de la ville de Dreux. Selon la terminologie du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), il s'agit de :

- « Pôles économiques supports » (pôle productif support à développer et sites de proximité à conforter) : Saint-Lubin-des-Joncherets et la ZA de la Vallée du Saule de Tremblay-les-Villages, directement connectés à la future A154

- « Pôle économique d'équilibre » (site d'équilibre à redynamiser et site de proximité à conforter) : Brezolles, plus en marge dans le territoire



DREUX-FR_C-Mo2

Si le projet va permettre de nouvelles opportunités pour le territoire de l'Agglomération du Pays de Dreux et l'attractivité de son offre économique, l'arrivée d'une telle infrastructure pose localement de nombreuses questions : intégration au paysage, entrée de villes, diminution des terres agricoles au profit d'un aménagement consommateur d'espaces et de sols perméables, connexion potentielle d'un tissu économique avec l'activité agricole et artisanale bien présente dans chacune des trois communes, et dont chacun des maires revendiquent le maintien, l'amélioration du cadre de leur activité et une possible diversification, desserte jugée insuffisante du territoire pour un faisceau privilégiant l'échelle nationale au détriment des échanges locaux... Les questions sur le tracé, le paiement ou la gratuité des portions autoroutières, ont fait largement débat et la Déclaration d'Utilité Publique sur les modalités d'aménagement est aujourd'hui actée.

Dans ce nouveau maillage, les « zones » d'activités économiques restent malgré tout, un espace d'articulation privilégié entre les différentes échelles. Aux territoires de se saisir maintenant de ce qui est tout d'abord une opportunité en anticipant le mieux possible l'arrivée de l'infrastructure et le développement induit d'une activité économique connectée à un faisceau d'ampleur nationale, voire européenne (axe Nord/Sud Espagne-façade atlantique renforcé).

En lien avec les aménagements de l'A154 et la RN12, il s'agit effectivement de valoriser le positionnement stratégique de l'agglomération à l'échelle inter-régionale en anticipant l'évolution de ces axes routiers qui constituent actuellement l'essentiel de l'armature du développement économique du territoire ainsi que ses principales vitrines. Le développement des zones d'activité de Saint-Lubin-des-Joncherets (pôle productif orienté vers la Normandie) et de Tremblay-les-Villages (Vallée du Saule, pôle productif orienté vers le sud du département), s'inscrit directement dans cette logique.

Dans le même temps, ces zones d'activités relèvent d'une situation spécifique. Il s'agit de petites centralités implantées en territoire peu dense mais restant très attractifs pour l'habitat (la croissance démographique de l'agglomération se fait principalement au profit des petites communes), et que l'on peut caractériser de « rural » dans le cas de Tremblay-les-Villages et de Brezolles. Ces sites sont adossés à une agriculture, un paysage et un hinterland riche de ressources naturelles. Elles sont également capables d'être le socle à terme d'une autre économie développant les filières courtes, de liens

renforcés avec une agriculture qui reste performante mais se diversifie vers un marché alimentaire de proximité. C'est pourquoi ce sont des lieux privilégiés entre les centres-bourgs et l'arrière-pays.

Entre logique d'enclave et logique de connexion au territoire, le sujet ouvre ainsi également sur la question de l'agriculture et de l'évolution possible de son caractère productiviste et intensif, ainsi que sur la question de l'habitat et des liens entre périphéries et centralités urbaines.

A travers la question du développement des zones d'activités en territoire à l'urbanisation plus « dispersée », c'est aussi une question plus large qui est posée : comment vivre la campagne demain ? Comment valoriser les petits bourgs, leur échelle de proximité et leurs bassins d'emploi, en faisant de ces zones d'activités le socle d'un nouveau projet pour la ruralité, un point de départ pour penser conjointement : déplacements inter-régionaux et locaux, emplois, production d'énergie, gestion de l'eau, agriculture intensive et diversification de la production, cadre de vie pour les différentes populations (employés, habitants, visiteurs,...)

Dynamisation de l'« arrière-pays » contre le risque du village dortoir

Le report de l'activité hors des centres des noyaux urbanisés, leur développement très rapide selon une logique de zoning indépendant du contexte, et une population habitante qui travaille majoritairement hors des bourgs, ont creusé un déséquilibre entre espaces habités (centre urbain ou couronne des lotissements) et zones d'activité identifiée comme la « périphérie ».

Comme partout en France, on observe dans chacun des trois sites un double mouvement pénalisant :

- Des espaces d'activités autonomes qui se sont développés le long des voies de circulation à l'entrée des bourgs, à plus ou moins grande distance des centres, nécessitant souvent de larges espaces de stationnement et de stockage et des aménagements fondés sur une pensée fonctionnaliste déconnectée des contextes paysagers particuliers dans lesquels ils s'inscrivent.

- Une logique de « village dortoir » croissante, bien qu'hébergeant dans leur territoire des espaces de production et d'emplois, avec lesquels peu de liens se sont développés.



Lisière agricole (site de Tremblay-les-Villages)

DREUX-FR_TREMBLAY-PS-P01.jpg



Mobilité (RN 154, site de Tremblay-les-Villages)

DREUX-FR_TREMBLAY-PS-P03.jpg

Ces petits bourgs ruraux sont ainsi soumis à des mouvements pendulaires (déplacements domicile-travail) similaires à ceux que l'on observe dans des grandes aires urbaines – et souvent sur des distances significativement plus grandes. Ils restent très prisés par les nouveaux arrivants (ex-franciliens, ex-habitants du pôle de Dreux...) mais offrent peu d'emplois sur place. Les activités qui s'y développent entrent peu en résonance avec la population habitante, leurs besoins, leurs usages, leurs qualifications... De ce zoning résulte en effet une forme d'inégalité territoriale visible à travers une certaine paupérisation des périphéries immédiates des bourgs, et pose directement la question de la « justice spatiale ». Pourtant, bien pris en compte, les espaces d'activité peuvent constituer un facteur d'attractivité et améliorer l'image de ces espaces péri-urbains. Dans le même temps, ces zones apportent un dynamisme économique aux territoires et constituent le vecteur de flux d'habitants, consommateurs ou travailleurs. Elles sont donc également à réfléchir en lien avec les nouvelles pratiques de « rurbains » (habitants de la campagne vivant et travaillant comme des urbains) : télétravail, professions libérales installées à la campagne, lieu de travail collectif et de fabrication, marché alimentaire de proximité, développement de l'artisanat, développement des mobilités douces et des pratiques et de loisirs liés aux espaces naturels...

Des zones d'activités : l'intégration des enjeux de la transition écologique

Outre les impacts sur la répartition spatiale induite par les effets de zoning, les impacts environnementaux liés aux zones d'activités sont multiples et concernent des domaines très divers : irréversibilité de l'artificialisation des terres agricoles et espaces naturels ; atteinte à la biodiversité ; génération de flux de déplacements véhicules (flux de marchandises/matériel, déplacements domicile-travail). Ces conflits liés à l'usage des sols et le phénomène de pression foncière sont identiques à ceux que l'on observe dans le développement du logement péri-urbain et des activités commerciales, suivant une même logique de croissance périphérique, plus ou moins éloignée des centres plus denses.

Ce phénomène a lieu partout en France et participe de la banalisation du paysage et de l'étalement urbain. D'après le CGDD (2012) du Ministère de la transition énergétique et solidaire, « l'extension du tissu urbain et des zones industrielles ou commerciales consomme les plus grandes surfaces.

La France est le sixième pays de l'UE pour l'importance des zones industrielles ou commerciales au sein des surfaces nouvellement artificialisées (25%) après le Luxembourg (43%), l'Italie (41%) et la Belgique (40%) notamment. En France métropolitaine, le rythme d'extension des zones industrielles et commerciales est très supérieur au rythme de croissance du tissu urbain, mais demeure inférieur à celui des infrastructures linéaires de transport de large emprise ».

Les zones d'activités qui nous intéressent cumulent potentiellement tous les défauts et l'impact des aménagements prévus (route + emprise d'activités + potentiel développement de lotissements) sera grand. Pourtant, bénéficiant de plus d'espace, adossé au milieu agricole et aux ressources naturelles, tout en étant demain bien connecté à un réseau routier d'échelle nationale et européenne, ces espaces d'activité semblent pouvoir être propices au développement durable et à l'innovation : solution de gestion de l'eau ; recyclage de l'énergie ; mutualisation des besoins ; complémentarités nouvelles avec l'agriculture ; autonomie énergétique ; mobilités actives ; circularité des déchets...

Concernant les enjeux énergétiques, ces espaces « périphériques » et les ZAE peuvent représenter des espaces d'expérimentation et de développement en matière de transition énergétique, à travers l'économie circulaire (valorisation des déchets et projets d'écologie industrielle) et l'utilisation d'énergies renouvelables pour la consommation des entreprises (solaire thermique, géothermie...) tout en proposant des services énergétiques cohérents avec le niveau de consommation des entreprises. Suivant le type d'activité, les besoins énergétiques des établissements présents peuvent varier et leur prise en compte permettra de réaliser des économies substantielles tant pour les collectivités que pour les entreprises.

CONTEXTE ET STRATÉGIE À L'ÉCHELLE TERRITORIALE

RÉGION CENTRE, SRADDT ET ÉCHELLE DU BASSIN DE VIE DE DREUX

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) de la Région Centre, adopté en 2011, propose de structurer l'espace régional à partir de 8 agglomérations et 16 pôles de centralité. Un partenariat avec l'INSEE a permis de définir les périmètres d'influence de ces pôles régionaux, à partir du rayonnement de leurs équipements de gamme supérieure (lycée, hôpital, hypermarché...) et des trajets domicile-travail, fixant ainsi les contours des « bassins de vie ». Ces derniers correspondent à l'espace vécu des habitants et constituent le périmètre adapté de réflexion et de déclinaison opérationnelle du SRADDT permettant de mettre en tension les orientations stratégiques régionales avec le quotidien des habitants.

LE BASSIN DE VIE DE DREUX

Le bassin de vie de Dreux compte 118 100 habitants en 2010. Ce territoire est polarisé par l'« unité urbaine » de Dreux (Au sens de l'INSEE, une unité urbaine est un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu, qui compte au moins 2 000 habitants. L'unité urbaine de Dreux est formée par les communes de : Dreux, Vernouillet, Chérisy, Luray, Mézières-en-Drouais, Sainte-Gemme-Moronval) qui accueille sur 6 communes, 41% de la population et 59% des emplois du territoire. La ville centre regroupe 26% de la population et 42% des emplois du bassin.

En dehors de l'unité urbaine drouaise, plusieurs pôles structurent le bassin : sur les franges Nord, la commune d'Anet (2 640 hab.), au Sud, les communes de Châteauneuf-en-Thymerais (2 610 hab.) et Nogent-le-Roi (4 160 hab.).

Un bassin de vie fortement tourné vers l'Île de France

A l'extrême Nord de la région Centre-Val de Loire, voisin de l'Île-de-France et de la Normandie, le bassin de vie de Dreux est clairement tourné vers la région capitale, et en particulier vers le département limitrophe des Yvelines. Signe révélateur de cette attractivité, 33 % de ses actifs résidents (soit 16 000 personnes) partent chaque jour travailler en région parisienne, une grande partie utilisant la ligne SNCF Paris-Granville, qui met la gare Montparnasse à moins d'une heure.

La frange Est du bassin, sous l'influence francilienne, a connu une forte urbanisation à partir des années 1980. La frange Ouest, en bordure du Perche, possède des caractéristiques rurales. Globalement, le bassin connaît une croissance démographique, comparable à celle de la région et portée uniquement par un solde naturel élevé. En revanche, le bassin affiche un déficit migratoire depuis les années 1990. Au sein du territoire, les communes situées sur les franges franciliennes et au sud-ouest sont particulièrement dynamiques sur le plan démographique : elles enregistrent à la fois des soldes naturels et migratoires élevés. Le bassin de vie abrite par ailleurs une population plus jeune que la moyenne régionale.

L'AGGLO DU PAYS DE DREUX

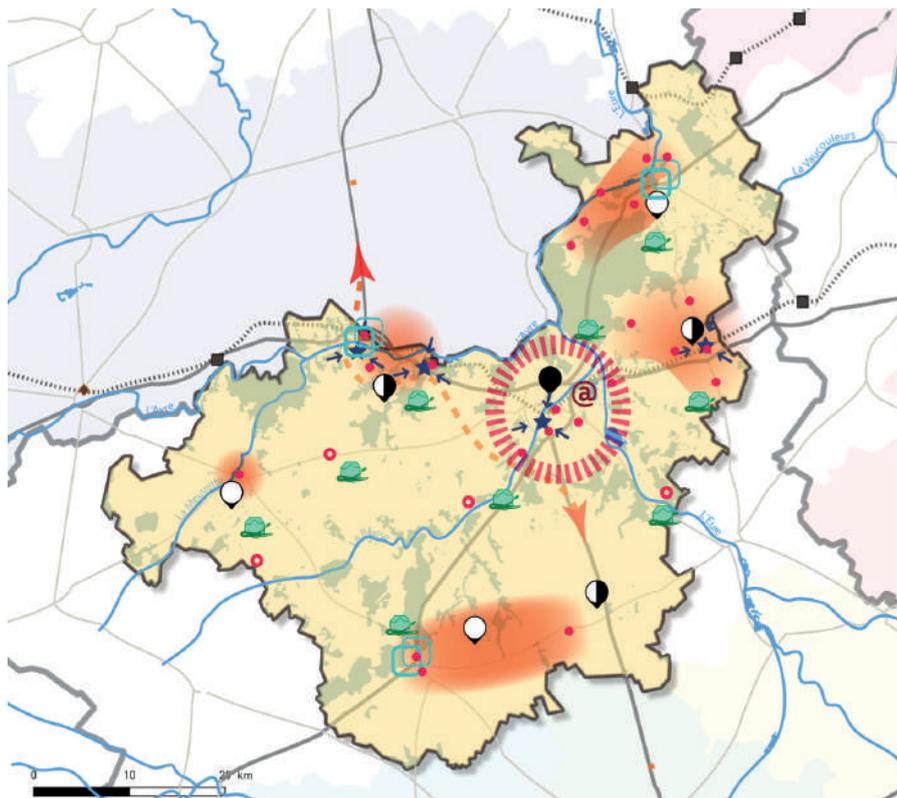
La grande agglomération drouaise, qui a vu le jour début 2014 et qui regroupe 81 communes, compte 114 931 habitants (environ 90% de la population du bassin de vie). C'est la plus vaste intercommunalité de la Région Centre-Val de Loire et la quatrième de la Région par sa population. Sur un territoire de 1047 km², elle compte 89 habitants/km².

C'est la structure territoriale clef pour la structuration et la dynamique future du territoire. C'est l'Agglomération qui porte la candidature EUROPAN 15 en lien avec les trois communes concernées.

Compétences

La loi NOTRe a fait évoluer les compétences des communautés territoriales en leur confiant totalement la création, la gestion, l'aménagement et l'entretien des ZAE. L'adoption de la Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015 a induit le transfert de compétences vers l'intercommunalité et un nouveau périmètre de la compétence « développement économique » des communautés et des métropoles à dater du 1er janvier 2017.

Si ce changement institutionnel souligne l'intérêt que les collectivités ont à développer leur dispositif ou à le créer dans le cadre du nouvel exercice de la compétence liée aux ZAE, la connaissance du « patrimoine » de zones d'activités et de ses perspectives de développement par extension ou par renouvellement est essentielle à la réussite des stratégies foncières et de développement économique sur la collectivité.

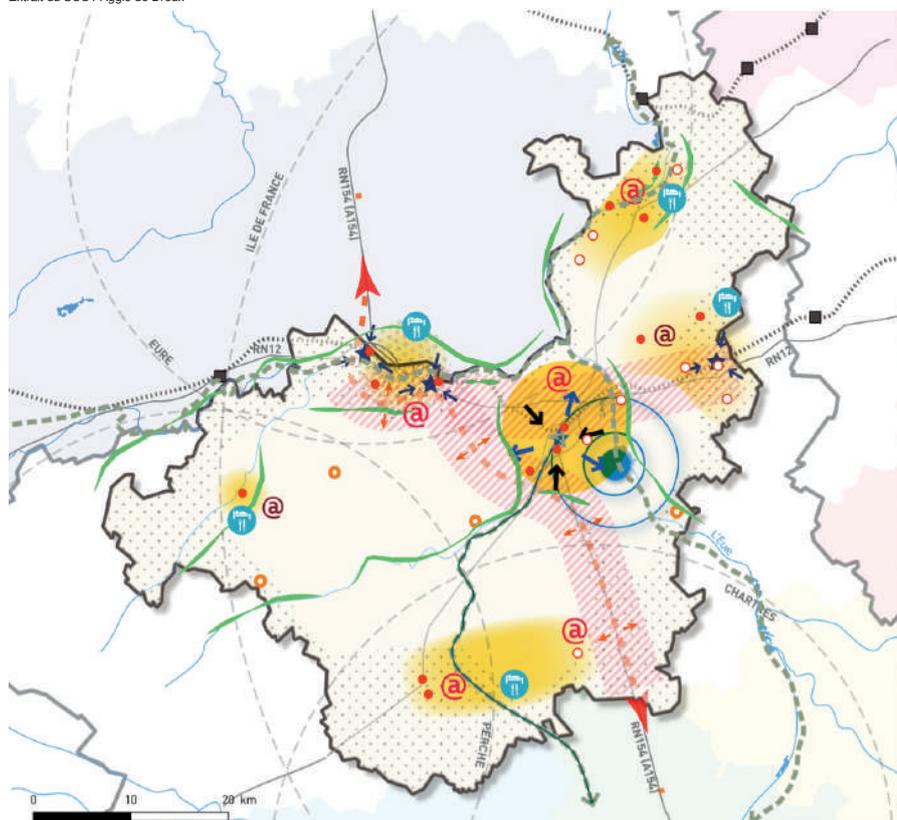


- AXE 1 : UN PÔLE URBAIN RENFORCÉ ET ATTRACTIF GARANT DU MAINTIEN DE L'ÉQUILIBRE URBAIN RURAL.**
- Diversifier et ré-équilibrer l'offre de logements
 - Renforcer l'offre d'équipements structurants et leur accessibilité
 - Développer les mobilités douces utilitaires
 - Permettre la redynamisation commerciale du centre-ville de Dreux
 - ① Développer une politique volontariste d'aménagement numérique afin d'améliorer le réseau de l'ensemble du pôle urbain
- AXE 2 : RENFORCER LE RÔLE DES PÔLES D'ÉQUILIBRE**
- Consolider l'offre commerciale en privilégiant la requalification des friches commerciales et les implantations dans les polarités identifiées
 - Préserver et développer le dynamisme des pôles d'équilibre
 - Compléter le maillage des pôles d'équilibre
 - ✈ Renforcer le rabattement vers les gares et développer la multimodalité
 - ✈ Favoriser les gares comme support de développement économique et résidentiel
 - 🏠 Promouvoir et développer le covoiturage en valorisant les dynamiques déjà engagées, et en s'appuyant sur les nœuds routiers structurants
- AXE 3 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET SES ACTIVITÉS**
- 🏡 Favoriser le développement et la diversification des activités
 - 🌿 Préserver les espaces naturels
 - 💧 Protéger la ressource en eau par le maintien ou le renforcement des haies et boisements, en cohérence avec les différents types d'exploitation
 - 🌿 Soigner et aménager les franges urbaines
- AXE 4 : UNE ORGANISATION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE CLARIFIÉE ET COMPÉTITIVE**
- Pôle économique structurant (pôle d'affaires à développer, pôles productifs structurants à redynamiser ou conforter, sites d'équilibre à redynamiser)
 - Pôles économiques supports (pôles productifs supports à développer et sites de proximité à conforter)
 - Pôles économiques d'équilibre (sites d'équilibre à redynamiser et sites de proximité à conforter)
 - 🏠 Renforcer l'offre d'équipements touristiques de proximité pour développer un tourisme local

DREUX-FR_C-Mo3.pdf

«Conforter l'organisation territoriale hiérarchisée de l'Agglo du Pays de Dreux»

Extrait du SCOT Agglo de Dreux



- AXE 1 : MAINTENIR LES POPULATIONS EN PLACE ET ACCOMPAGNER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS**
- pôle urbain à développer
 - pôles d'équilibre à développer
 - Compléter le maillage des pôles d'équilibre
 - Communes à affirmer ○ Communes à conforter
 - 🏠 Favoriser l'implantation de professions de santé
- AXE 2 : ANTICIPER LES IMPACTS DE L'ARRIVÉE DE LA154**
- 🚗 Anticiper les évolutions des pratiques de mobilité locale sur les réseaux primaires et secondaires
 - 🚗 Accompagner la redynamisation des communes de la vallée de l'Avre débarrassées des flux de la RN12
- UN DÉVELOPPEMENT URBAIN À ENCADRER**
- Mettre en valeur les échangeurs par une exigence de qualité architecturale et paysagère des projets
 - Encadrer l'étalement urbain résidentiel
- AXE 3 : PROMOUVOIR LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE**
- 🏠 Développer une offre d'hébergement et de restauration de qualité à vocation à la fois touristique et économique
 - ① Poursuivre les efforts d'aménagement numérique
 - ① Renforcer les efforts d'aménagement numérique
 - 🌊 Développer le rayonnement du plan d'eau de Mézières- Ecluzelles
 - 🌿 Trouver un équilibre entre développement touristique et préservation de la trame verte et bleue
 - 🚶 Itinéraire structurant existant ou émergent
 - 🚶 Ancienne voie ferrée avec reconversion potentielle pour itinéraire cyclable structurant
- AXE 4 : REQUALIFIER LES ENTRÉES DU TERRITOIRE POUR UNE IMAGE DE L'AGGLO REVALORISÉE**
- 🏠 Assurer une gestion paysagère des interfaces avec les territoires voisins
 - ✈ Affirmer la gare de Dreux comme porte d'entrée touristique, économique et résidentielle du territoire
 - ✈ Renforcer l'attractivité de l'offre ferrée via une communication dynamique et une mobilisation proactive sur les évolutions de l'offre

«Saisir les opportunités de développement qui s'offrent au territoire»

Extrait du SCOT Agglo de Dreux

Orientation n°2 du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), VEA / Biotope / INDDIGO / GTC - Septembre 2016

DREUX-FR_C-Mo3.pdf

Par ailleurs, l'Agglo du Pays de Dreux prend en charge sur son territoire différentes compétences relevant de l'environnement, du cadre de vie et des réseaux : la collecte, le transport et l'épuration des eaux usées et des eaux pluviales dans certaines communes, contrôle et mise en œuvre du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ; la collecte, traitement et valorisation des déchets, la production et le traitement de l'eau potable ; la protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ; la construction et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire, l'action sociale d'intérêt communautaire ; tourisme, loisirs et cadre de vie : élaboration d'une stratégie touristique sur son territoire ; gestion des eaux, rivières et valorisation des espaces naturels : actions pour la protection des crues des cours d'eau, inondations et pollutions ; l'aménagement numérique du territoire : développement de l'accès aux nouvelles technologies de l'information et de la communication sur son territoire.

Le pôle de Dreux

Dreux a occupé dans l'histoire une position stratégique lors des conflits entre les rois de France et les ducs de Normandie. La ville, située dans la vallée de la Blaise, a subi de multiples sièges dont celui de Henri IV, mais a su, à chaque fois, regagner une prospérité nouvelle. Cité de tradition industrielle, connue dès le XVII^{ème} siècle pour sa manufacture drapière, Dreux profite d'un remarquable essor au XIX^{ème} siècle, puis au XX^{ème} siècle. L'industrie métallurgique et l'imprimerie font leur apparition. Le renouveau est particulièrement marqué après la deuxième guerre mondiale, avec le «dessalement francilien » et l'installation de grandes entreprises du secteur de l'électronique ou de l'automobile. Quelques noms ont marqué la vie locale, comme la Radiotechnique, devenue plus tard Philips, ou l'usine Facel Vega. Le Drouais est également le fief du laboratoire pharmaceutique Beaufour, aujourd'hui Ipsen, qui emploie environ 400 salariés sur place. Ce développement s'est traduit par une forte expansion démographique. Mais la crise qui frappe le territoire à partir des années 90 stoppe brutalement le mouvement. L'industrie drouaise perd des milliers d'emplois, surtout dans l'automobile et l'électronique (fermeture de Philips, de Cabléa (ex Renault), Perfect Circle, Klarius-Rosi). Le territoire reste encore marqué par un taux de chômage élevé, malgré l'implication forte des acteurs du Drouais sur le terrain économique.

De nouvelles dynamiques se sont néanmoins enclenchées. Avec une dizaine de laboratoires, Dreux occupe une place de premier ordre dans le cluster Polepharma. Ce dernier s'est allié à la Technopole Chimie Biologie Santé et au Groupement régional des Etablissements Pharmaceutiques Industriels du Centre afin de former Pharma Valley, qui s'étend sur quatre régions (Centre, Ile-de-France, Basse et Haute Normandie). L'objectif de cette alliance est de faire du territoire qu'elle couvre, une zone d'excellence européenne en matière de production pharmaceutique.

Une agriculture dominée par les grandes cultures

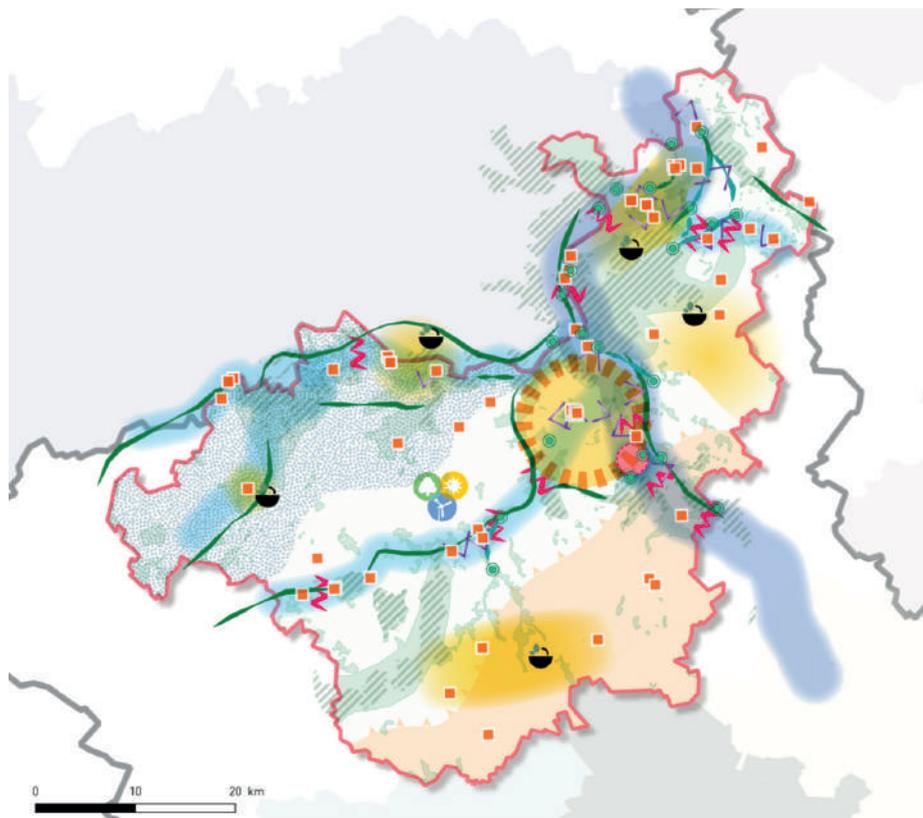
L'Agglo du Pays de Dreux recoupe en grande partie la région naturelle du Thymerais-Drouais, au potentiel agronomique plus modeste que sa voisine la Beauce. L'agriculture locale se caractérise par une faible diversification : quelques activités d'élevage et une domination des grandes cultures avec des exploitations de taille importante, très nettement au-dessus de la moyenne régionale (119 ha). L'emploi agricole est relativement peu important de par un type de production peu employeur de main d'œuvre et plus mécanisé. Les circuits courts et le réseau «bienvenue à la ferme» sont toutefois plus développés que dans le reste de l'Eure-et-Loir bénéficiant ainsi de la proximité de la zone de consommation d'Ile-de-France et de Chartres.

Il y a, par ailleurs, une progression des circuits courts dans des domaines de productions variés (pain, pâtes, laine Mohair, maraîchage biologique ou agriculture raisonnée, produits issus de l'élevage de canard).

Les forêts domaniales de Dreux et de Châteauneuf présentent un potentiel à étudier pour le développement d'une filière bois. Pour ce territoire de grandes cultures, si la proximité de Paris peut se révéler un handicap avec la pression foncière conduisant à une urbanisation croissante, elle est également une réelle opportunité pour la valorisation des productions locales.

Scot du pays de Dreux

Pour l'agglo et dans les objectifs inscrits au SCOT, il s'agit de non seulement conforter le pôle urbain de Dreux, mais aussi de renforcer les « pôles d'équilibre » garant de la composition urbaine et rurale du territoire : redynamisation des centre-bourgs, développement d'une offre de déplacements entre les zones d'emplois et les secteurs habités, préservation de l'agriculture céréalière et des activités associées (diversification, production d'énergie, circuits courts et relais de distribution,...).



AXE 1 : DÉVELOPPER DES FORMES D'HABITAT DURABLES

-  Travailler sur les formes urbaines respectueuses de la trame urbaine historique
-  Affirmer l'exemplarité de l'Agglo en matière de climat et d'énergie
-  Favoriser l'urbanisation des secteurs bien desservis par les transports en commun (pôles urbain et d'équilibre)
-  Préserver les milieux naturels (bois, arbres, haies, alignements d'arbres), véritables puits de carbone

AXE 2 : VALORISER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DE L'AGGLO DU PAYS DE DREUX

-  Valoriser les pratiques agricoles "originales" et s'appuyer sur les pôles d'équilibre pour organiser la filière courte
-  Préserver les villages aérés et végétalisés et protéger les points de vue remarquables sur les vallées
-  Maîtriser les interfaces entre les différents milieux et préserver les coupures d'urbanisation
-  Encadrer le développement dans les zones d'aléas
-  Un patrimoine bâti remarquable à valoriser

AXE 3 : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE RESPECTUEUX DES SPÉCIFICITÉS DE SON ENVIRONNEMENT

-  Préserver et valoriser les pelouses calcicoles véritables réservoirs de biodiversité
-  S'appuyer sur le plan d'eau de Mézières-Ecluzelles comme lieu de sensibilisation à l'écologie
-  Préserver l'équilibre entre la réserve d'eau et le développement urbain

TRAME VERTE ET BLEUE

-  Préserver les corridors écologiques
-  Maintenir les réservoirs de biodiversité

AXE 4 : ASSURER LE MAINTIEN DES PAYSAGES EMBLÉMATIQUES

-  La beauce : préserver le paysage emblématique et ses ouvertures visuelles
-  Vallée de l'Eure
-  Vallée de la Blaise, de l'Avre, de la Meuvette et de la Vesgre

«Valoriser les spécificités environnementales et paysagères du territoire»

Extrait du SCOT Agglo de Dreux

Orientation n°3 du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), VEA / Biotope / INDDIGO / GTC - Septembre 2016

DREUX-FR_C-M03.pdf

Le SCOT inscrit ainsi également la nécessité de valoriser les spécificités environnementales et paysagères du territoire. Si Saint-Lubin-des-Joncherets et Brezolles s'inscrivent dans l'entité large de la vallée de la Blaise, de l'Avre, de la Meuvette et de la Vesgre et de leurs plaines agricoles, Tremblay-les-Village est par contre un village posé en plein territoire de la Beauce. Dans la partie Ouest du territoire de l'agglomération, les trois sites sont connectés par un paysage très ouvert faisant varier openfield, boisements et légères dépressions, régulièrement maillé par de grandes exploitations agricoles, hameaux ou petits bourgs. Investir de nouvelles terres agricoles pour y programmer de nouvelles activités, pose directement la question des enjeux de : ressource en eau, points de vue et entrée de bourgs, coupures d'urbanisation, maintien des paysages emblématiques qui font l'identité et le cadre de vie du territoire,...



DREUX-FR_STLUBIN-SS-APo1.jpeg

SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

- Nombre d'habitants : 4 355

- Superficie de la commune : 1 446 ha

Anciennement commune de la CC du Val d'Avre et dans l'agglomération du pays de Dreux depuis 2014.

Centralité affichant un nombre importants d'équipement et de services, la commune reste cependant polarisée par Dreux et assimilée à l'« aire urbaine de Dreux » (définition INSEE « aire urbaine » : ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave constitué par un pôle urbain et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne péri-urbaine) dont au moins 40% de la population de la population résidente ayant un emploi, travaille dans le pôle ou dans des communes attirés par celui-ci.

Structure urbaine et paysagère

Contenue dans l'unité géographique de la vallée de l'Avre, où des sites d'anciennes industries sont encore présentes (site de la Paquetterie notamment), la commune se partage entre vallée au nord, où s'est développé le noyau urbain historique entre deux bras de l'Avre et le plateau agricole au sud, dans une logique de bandes urbanisées Est-Ouest. L'espace entre le noyau historique et le secteur dominé par les lotissements se caractérise par un urbanisme assez desserré, où alternent grands équipements (enseignements, équipements sportifs), hypermarché, résidence de logements collectifs... Cet ensemble forme aujourd'hui un centre plutôt bien identifié et équipé.

Le bourg est connecté à l'axe principal de circulation Est/Ouest de la RN12, futur barreau Paris-Normandie réaménagé de l'A154, et sera également irriguée par le nouveau tronçon Nord/Sud de l'A154 : situation future d'échangeur routier entre le réseau inter-régional et réseau local.

Deux entrées de ville caractérisent Saint-Lubin-des-Joncherets : le côté vallée, caractère intimiste et accroche directe au centre-bourg, le côté plateau agricole : composition d'espaces ouverts faisant alterner champs cultivés de taille moyenne petites unités boisés et une large vue sur la vallée.

Cadre de vie, démographie, économie

La population tend à décroître depuis quelques années, malgré une production de logements sans cesse croissante. Sur le plan territorial, le développement historique a porté l'urbanisation de la commune sur la vallée de l'Avre puis plus récemment sur le plateau agricole.

Sur le plan économique, la commune de Saint-Lubin-des-Joncherets se définit par une activité commerciale et artisanale bien développée. Le dynamisme économique et commercial de la commune est symbolisé par ses commerces du centre-ville (commerces et services de proximité, un hypermarché en plein centre) et par une activité industrielle dynamique. Historiquement liée à la vallée de l'Avre (filatures de textile) le tissu industriel de Saint-Lubin-des-Joncherets a su se diversifier notamment via le développement de la zone d'activités des Caves. La SACRED, occupe les anciens locaux des tapis Renard, est spécialisée dans le traitement du caoutchouc et assure à elle seule, la moitié des 700 emplois offerts à St Lubin.

PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Dans le prolongement de la réflexion globale du SCOT du territoire de l'agglomération du pays de Dreux, le site de Saint-Lubin-des-Joncherets superpose de nombreux enjeux et place la commune de comme pôle d'équilibre majeur pour le territoire. Le développement de la commune passera donc par la prise en compte dans le projet de création de ZAE de :

- l'encadrement du développement urbain lié à l'arrivée de l'A154

- l'anticipation de l'évolution des usages liés à la mobilité (confortement de la voie ferrée avec la gare de Nonancourt, évolution des trajets et flux d'échanges entre réseau local et réseau national...)

- la poursuite d'efforts engagés sur l'offre touristique (hôtellerie, restauration,..) en lien avec la vallée de l'Avre et sur l'aménagement numérique

- la valorisation des pratiques agricoles originales et des filières courtes

Le projet d'aménagement du PLU cherche dorénavant à encadrer l'étalement urbain aux justes besoins de la



Centre-bourg

DREUX-FR_STLUBIN-SS-P09.jpg



Lisière du site de projet

DREUX-FR_STLUBIN-PS-P12.JPG



Site de projet

DREUX-FR_STLUBIN-PS-P01.png

collectivité sans pour autant évincer les possibilités d'optimisation des espaces déjà bâtis : organisation urbaine plus rationnelle, compacte et moins consommatrice d'espaces naturels ou agricoles, offre résidentielle diversifiée en vue de favoriser l'accueil et le maintien de tout type de population.

Sur le plan économique, la stratégie est de conforter :

- la centralité commerciale du bourg (présence d'un hypermarché attractif à la fois pour les habitants des communes voisines et pour les habitants du centre s'y rendant à pied. Cet équipement est capital pour la vie de la commune et pour les populations les plus fragilisées (familles sans voiture, personnes âgées...)
- l'agriculture qui façonne et entretient le paysage et le développement local de la commune en visant le maintien des sièges d'exploitation agricole en activité.

Les objectifs inscrits dans le PADD sont les suivants :

- porter le développement dans le respect du cadre de vie : limitation de l'extension des espaces bâtis et optimisation des enveloppes urbaines par l'occupation des espaces « en creux » ; secteur préférentiel de développement en continuité de l'enveloppe urbaine des lotissements des Landes de l'église et du Loup de la Garenne ; conforter les hameaux ; renouveler le site de la Paquetterie (témoin de l'activité industrielle de la vallée de l'Avre) ; mise en valeur des entrées de villes, du patrimoine et du bâti ancien
- Poursuivre une politique d'aménagement dans une logique de développement durable : préservation de la ressource en eau, amélioration des performances énergétiques dans le bâti et politique de circulations douces
- Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local : accompagner et restructurer le développement de la ZA des Caves et développer une nouvelle zone d'activité au regard de l'échangeur autoroutier de l'A154 ; soutenir les activités de petite taille et le commerce de proximité (maintien de l'hypermarché, véritable locomotive du tissu commercial ; développer les infrastructures numériques

- Inscrire le territoire dans la définition de sa trame verte et bleue : sauvegarde et remise en état du corridor alluvial de l'Avre ; préserver les continuités écologiques ; préserver l'alternance entre boisements et espaces ouverts caractéristiques du paysage de la plaine agricole

- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain : limiter la croissance en identifiant une enclave agricole entourée de secteurs résidentiels et peu fragile d'un point de vue environnemental, porter le développement à venir sur les espaces contigus à l'espace aggloméré , densification des espaces bâtis



← Limite communale

DREUX-FR_BREZOLLES-SS-AP01.jpg

0 250 500m

European 15 - PAYS DE DREUX

BREZOLLES

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

- Nombre d'habitants (Brézolliens) : 1 726 (recensement de 1999)

- Superficie de la commune : 1 422 ha

Faisant partie de l'ancienne Communauté de Communes du Thymerais, elle fait partie depuis 2014 de la Communauté d'agglomération du pays de Dreux.

Structure urbaine et paysagère

Située sur un plateau du Thymerais, Brezolles est un espace de transition entre le Drouais, la Beauce et le Perche, couvert de forêts et parsemé d'étangs - aux portes du Parc régional du Perche et tout proche de la Normandie au Nord. Son territoire s'organise historiquement le long du ruisseau de la Meuvette, affluent dans le grand bassin versant de l'Avre. Une ligne de chemin de fer reliait début du XXème siècle Dreux et Brezolles puis Senonches. L'axe routier principal Nord-Sud de la RD939 traverse la commune et la connecte à Verneuil-sur-Avre (Eure), Châteauneuf-en-Thymerais et enfin Chartres. L'axe routier secondaire de la RD4 est un axe Est-Ouest la reliant à Dreux.

Cadre de vie, démographie, économie

Il s'agit de l'Ouest du territoire, plus éloigné de Paris et de Dreux, marqué par une densité de population faible (de l'ordre de 50 hab./km², contre 70 hab./km² environ sur la partie Est), au caractère rural plus marqué. Sa position d'ancien chef-lieu de canton fait de Brezolles le centre de l'activité commerciale et sociale des communes rurales au sud de la vallée de l'Avre.

La commune est dotée d'un certain nombre d'équipements et des services assurant usages et vie des habitants à une échelle de proximité : collège et écoles primaires/maternelle, bibliothèque, maison de retraite, petit supermarché, commerces de proximité, marché locale hebdomadaire, déchetterie...

L'activité agricole est aujourd'hui quasiment limitée à la production de céréales. La création de la zone d'activité a permis de faire évoluer les activités dans la commune vers des débouchés qui ne sont plus forcément liées au seul domaine agricole qui fait de moins en moins appel à une main d'œuvre importante. Le fait de se trouver sur un axe transversal Rouen/Orléans (Grande-Bretagne

- Normandie au Midi de la France) avec une antenne vers Paris doublant en quelques sortes la RN 12 n'est pas étranger à cette évolution, mais une liaison plus aisée avec la Région parisienne est malgré tout perfectible et souhaitée par une large majorité.

Au plan du tourisme Brezolles se trouve au centre d'une zone couvrant la Haute Normandie, l'Ouest de l'Île-de-France et le Nord de la Région Centre avec à proximité l'accès à des circuits de randonnée pédestres, cyclistes voire équestres, plans d'eau de pêche. Deux hôtels et plusieurs restaurants sont implantés dans la commune.

PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Dans le SCOT du territoire de l'agglomération du pays de Dreux, la commune de Brezolles est identifiée comme un « pôle d'équilibre » du territoire à conforter, support du développement de l'offre à vocation économique et touristique équilibré avec la préservation de la trame verte et bleue, la valorisation des pratiques agricoles originales et le développement des circuits courts.

Le PADD de la Commune inclut plusieurs objectifs qui viendront nourrir la réflexion du projet d'extension de la ZAE :

- Accompagner le développement économique en développant une zone d'activité connectée à la route de Paris afin d'améliorer la circulation des poids-lourds, tout en renforçant le tissu commercial en centre-ville et en assurant les conditions de développement d'activités agricoles (à maintenir en raison de leur place historique dans la commune);

- Assurer l'accueil de nouveaux habitants dans les limites de l'espace bâti par la densification des secteurs interstitiels et une utilisation du foncier à disposition qui respecte les limites de l'urbanisation du PLU;

- Renforcer l'attractivité et le cadre de vie par la diversification de modes de déplacement et le développement des liaisons douces, incluant également la mise en valeur du patrimoine architectural et naturel, ainsi que le développement d'aménités urbaines et centre-ville



◀ faisceau A154

◀ Limite communale

0 250 500 1000m

DREUX-FR_TREMBLAY-SS-APo1.jpg

TREMBLAY-LES-VILLAGES

- Nombre d'habitants (Tremblaisiens) : 2 291 (recensement de 1999)

- Superficie de la commune : 6 300 ha

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

La commune de Tremblay-les-Villages est créée en 1972, fusion-association de six communes préexistantes (Chêne-Chenu, Écublé, Gironville-et-Neuville, Saint-Cheron-des-Champs, Theuivy-Achères, Tremblay-le-Vicomte), anciennement partie de l'ancienne Communauté de Communes du Thymerais. Elle est depuis 2014 dans la Communauté d'agglomération du pays de Dreux.

Structure urbaine et paysagère

Tremblay-les-Villages se situe au sein de l'entité paysagère du Thymerais-Drouais, un espace de transition en limite de l'entité paysagère de la Beauce : prédominance des champs agricoles ouverts, ponctué par un réseau de mares.

Le village est connecté au grand flux Nord/Sud de la RN154 (dont les aménagements en 2x2 voies déjà effectués suffiront à la transformation en portion autoroutière). L'axe routier de la RD26 est l'axe routier est-ouest la reliant aux autres petits pôles de centralités de l'agglomération du Pays de Dreux : Châteauneuf-en-Thymerais et Nogent-le-Roi.

Au cours des dernières décennies, la commune de Tremblay-les-Villages a connu différentes phases de construction d'habitations avec une forte croissance démographique à partir des années 1970, et un étalement urbain particulièrement important pour les villages de Gironville-Neuville et d'Écublé-Bilheux. Les cœurs de village historiques sont ainsi entourés de ceintures pavillonnaires grandissantes, en rupture avec les continuités de bâtis traditionnelles. L'histoire et la caractéristique agricole de son territoire ont façonné un maillage urbain assez régulier marqué par de grandes coupures urbaines et ponctué de petits noyaux bâtis centres des bourgs, hameaux, fermes.

Cadre de vie, démographie, économie

Au sein du territoire de l'Agglo, elle fait partie des communes les plus dynamiques sur le plan démographique du Sud-Ouest du territoire autour de Châteauneuf-en-Thymerais avec un solde naturel et migratoire élevé.

Sous l'influence de Dreux (20km de distance) et Chartres (25km de distance), Tremblay-les-Villages assure un vrai rôle de « pôle rural de proximité » avec un parc résidentiel attractif, des équipements scolaires, culturels et sportifs, des commerces et services de proximité ainsi qu'un tissu associatif développé et diversifié.

Si la commune affiche une dynamique démographique avec un renouvellement des familles, elle relève cependant des difficultés : difficulté d'implantation pour des artisans, difficulté à créer du lien social pour un village tendant à devenir un « village dortoir » avec un manque d'usages, d'animation et d'une vraie vie citoyenne.

Implantée aux portes de la Beauce, l'agriculture est à vocation productiviste et lié à l'export. Bien qu'un marché local de consommation soit en hausse ferme (potager de Diane, cueillette d'Imbermais proche, production de légumes secs à Serazereux...), 80% de la production est exportée avec 80% de produits importés. Le développement d'un marché alimentaire de proximité est une question dont la commune souhaite se saisir amplement pour les années à venir.

PROJET DE DÉVELOPPEMENT

La commune forme avec Châteauneuf-en-Thymerais plus à l'ouest, un des pôles d'équilibre identifié dans le SCoT du territoire de l'agglomération du Pays de Dreux garantissant une complémentarité urbain/rural forte, à préserver et à développer.

Il a été défini six grands axes fondant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers : Préserver les grandes entités paysagères qui font l'identité de la commune, protéger les continuités écologiques, traiter les espaces de franges urbanisées.

- Encadrer l'urbanisation de la commune en tenant compte des caractéristiques de chaque bourg et hameau : conforter les cœurs bâtis existants (densification du cœur de bourg de Tremblay-le-Vicomte et des autres villages en continuité du bâti existant), diversifier le parc de logement, protéger l'agriculture.

- Viser une maîtrise de la démographie et un développement urbain cohérent avec la localisation des équipements, des services et des axes majeurs de transport : soutenir l'offre d'équipements et de services principalement à Tremblay-



le-Vicomte ; considérer les axes routiers forts (RD26 et future A154) pour développer l'urbanisation dans un souci de réduction des temps de transports et de connexion au grand territoire ; maîtriser la croissance urbaine et valoriser la structure actuelle en noyaux bâtis dispersés.

- Protéger et valoriser le patrimoine architectural, historique et agricole : préserver l'architecture traditionnelle du Thymerais.

- Conforter l'activité économique : développement maîtrisé de la ZA Vallée-du-Saule, développer le réseau internet pour conforter les activités économiques.

- Assurer un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements : développement des transports alternatifs (transport à la demande, covoiturage, déplacements actifs et réseau de cheminements doux).



DREUX-FR_STLUBIN-PS-APo1.jpg



DREUX-FR_BREZOLLES-PS-APo1.jpg

SITE D'ÉTUDE ET DE PROJET

DESCRIPTION, OBJECTIFS, INTENTIONS

Les 3 sites forment un chapelet Nord/Sud de situations spécifiques le long du futur tracé autoroutier et au regard du pôle économique de Dreux :

- Saint-Lubin-des-Joncherets : création d'une ZAE d'environ 40 ha inscrite dans le SCoT au niveau du futur échangeur pour une commune inscrite dans l'aire urbaine de Dreux, et demain, en prise directe avec les grands axes routiers d'échelle nationale et européenne, entre vallée et plateau aux portes de la région naturelle du Thymerais et des grands espaces agricoles et forestiers

- Brezolles : extension et requalification d'une ZAE existante vieillissante et peu qualitative d'environ 10/15 ha en extension du tissu bâti de la commune, pour une commune située aux franges de l'Agglo, déjà tournée vers les territoires ruraux du Perche et la Normandie

- Tremblay-les-Villages : extension et requalification d'une ZAE existante d'environ 10/15 ha, plutôt performante du point de vue économique, située dans un noyau bâti hors d'une commune comprise entre les zones d'influence des aires urbaines de Dreux et Chartres, et connectée directement au flux de la future A154.

UNE QUESTION COMMUNE ET TROIS CONTEXTES D'EXPÉRIMENTATION VERS UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT GLOBALE

ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET DYNAMISATION DU TERRITOIRE

En proposant ces 3 sites, la stratégie à court terme est d'anticiper le devenir de trois pôles ruraux dans le territoire de l'Agglo, de saisir des opportunités de développement économique, en visant à long terme, la capacité à être des interfaces vivantes, productives et durables, imbriquant plusieurs échelles de réflexion et plusieurs territoires :

- Echelle supra-locale (nationale mais aussi européenne) : logique d'échanges et connexion aux grands flux routier Nord-Sud (Sud de la France, Espagne / Normandie, façade atlantique) avec le développement d'activités de pointe

- Echelle du territoire de l'agglomération: complémentarité entre les différentes zones d'activités rurales entre elles, complémentarités avec le pôle de Dreux, à l'intérieur du territoire de l'agglo

- Echelle locale : situation de centre/périphérie autour des liens potentiels entre espace habité et espace travaillé/productif, zone d'activité et arrière-pays agricole et ses espaces naturels.

VERS UN AMÉNAGEMENT EXEMPLAIRE

Évolution d'un type urbain hérité du 20^{ème} siècle

Ces trois zones d'activité d'économique et leur développement en lien avec l'axe autoroutier en prévision, questionnent la mutation des formes et des usages d'un type urbain hérité vieillissant et induisent une réflexion transversale sur son évolution (réflexion urbaine, paysagère, architecturale, sociale, environnementale...), directement rattachée aux thèmes Ville productive d'Europas 15 :

- Impact des aménagements lourds (routiers, emprises industrielles) et leur coexistence au cœur de terres agricoles aux fonctions nourricières et environnementales (pollution, perméabilité des sols, habitat faune-flore...) ; participation au cycle de l'eau et des énergies renouvelables : question des ressources

- Relations de proximité/distance, connexion/déconnexion entre secteurs d'habitat et secteurs d'emploi, et logiques d'échanges quotidiens aux différentes échelles (flux routier inter-régional, réseau de desserte locale, mobilités actives) : question des mobilités

- Inscription urbaine et coexistence avec les noyaux/lisières habités contre le systématisme du zoning, politiques résidentielles pouvant se développer dans ces secteurs en visant des logiques de bassin d'emploi locaux, de mixité d'usages et de participation à l'animation des territoires péri-urbains ruraux et à la vie citoyenne: question des l'équité spatiale et sociale

La réflexion des équipes doit permettre à la collectivité l'intégration de critères de conception, de gestion et d'entretien, permettant de s'inscrire dans une logique durable au regard des différentes échelles de territoire auxquelles elles répondent et des différentes thématiques citées plus haut.



DREUX-FR_TREMBLAY-PS-APo1

Ainsi cette réflexion devra viser une haute qualité de l'aménagement ainsi que qu'un caractère réaliste et opérationnel : gestion économe de l'espace, efficacité de desserte, mutualisation des déplacements, flexibilité et capacité à hybrider d'autres usages, autonomie énergétique, intégration paysagère, architecture durable... et proposer des temporalités de développement.

Le concours European et la démarche « villes productives » est l'occasion de questionner le « lotissement industriel » comme on questionne depuis quelques années le « lotissement résidentiel », de remettre en question le principe même de « zones » et de faire évoluer la typologie en partant de ses qualités intrinsèques : proximité des ressources naturelles, capacité à produire de la richesse profitant au tissu local (emplois, énergies, fiscalité,...), capacité à intégrer de l'innovation environnementale et architecturale, capacité de résilience pour l'ensemble du territoire.

Approche paysagère

Dans le contexte marqué par une certaine ruralité - ou marqué par des contours d'agglomération révélant une certaine discontinuité du bâti (qu'on qualifie généralement de « mitage urbain ») - les zones d'activité peuvent donc se concevoir comme des espaces d'articulation entre les centre des bourgs, leurs espaces d'entrée - ou espaces de lisières - et les arrière-pays agricoles et naturels. Les paysages des «arrières» offrent des potentiels d'amélioration du cadre de vie de ces zones pour en faire de véritables espaces de vie. L'approche paysagère permettra de penser la relation des zones d'activités avec les milieux naturels en conjuguant gestion des risques environnementaux et mise en place d'espaces qualitatifs.

Approche architecturale

Une vision architecturale prospective doit également alimenter le renouvellement du modèle. Du modèle courant extensif et peu performant du point de vue environnemental et paysager, la réflexion doit permettre d'intégrer : densification, réversibilité du bâti, architecture bioclimatique, faible consommation d'énergie voir une production d'énergie à mutualiser.

Approche programmatique

Une zone d'activité économique se définit par sa vocation unique d'économie (industrie, commerce, services, artisanat), inscrite comme telle dans les documents d'urbanisme approuvés à l'exclusion des zones d'activités touristiques et agricoles.

D'une manière prospective, il est attendu d'avoir une réflexion sur une évolution possible de cette définition en visant la performance des activités économiques mais aussi la capacité pour ces lieux à devenir des espaces de connexion au grand territoire et d'animation liés au « cadre de vie », à la fois pour les travailleurs et les habitants des communes. De ce point de vue, des complémentarités entre zones d'activité et centres des bourgs / lisières habitées et activités agricoles peut permettre de favoriser l'animation et la vie des villages, le développement du lien social, le développement de l'emploi sur place,...

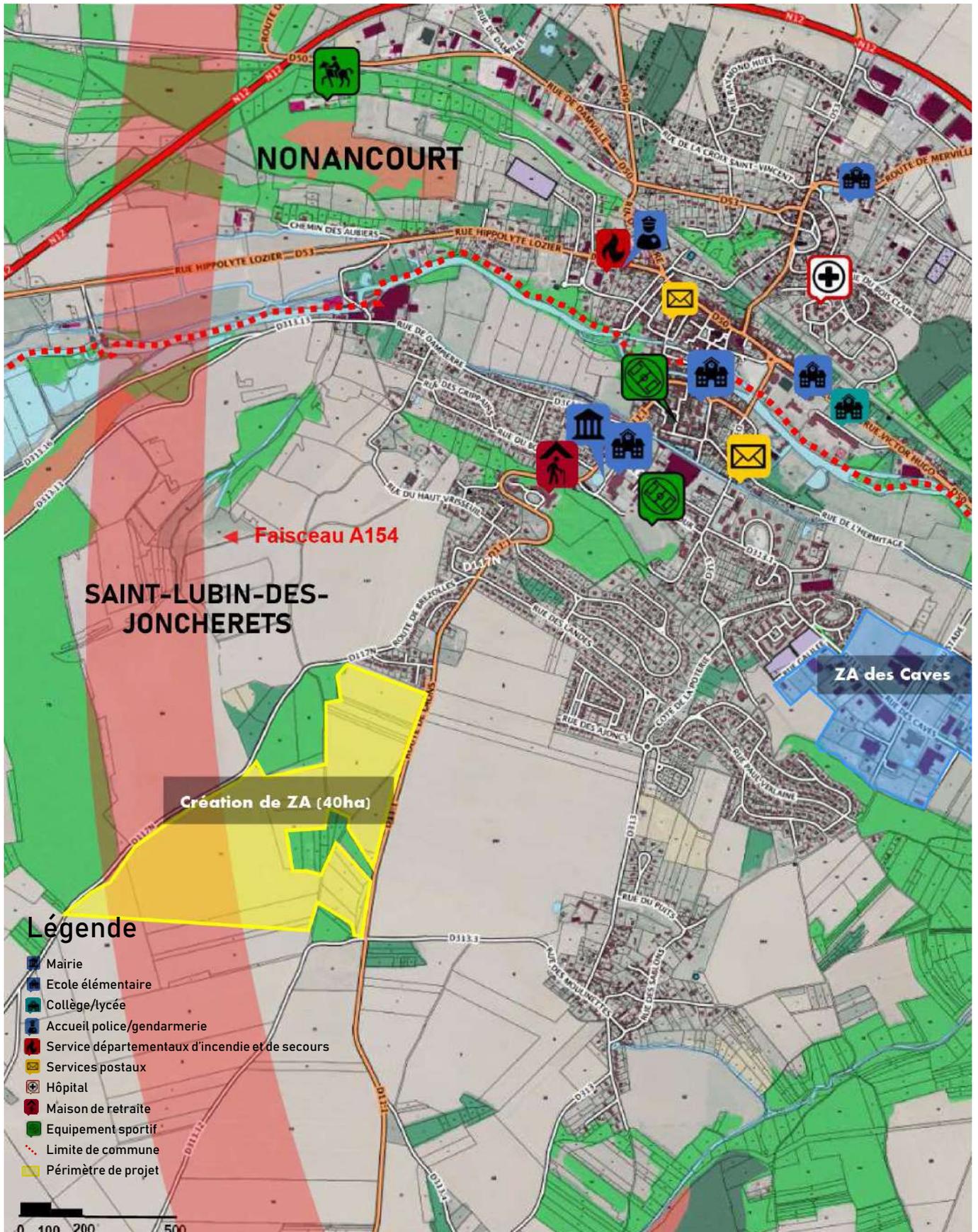
Des complémentarités peuvent également être réfléchies en réseau à partir ces trois sites, situés au cœur de la partie plus rurale et moins dense de l'agglomération de Dreux, dans le maillage spécifique de ses pôles d'activités économiques. Ces complémentarités peuvent puiser dans plusieurs champs : programmation, énergie, de circularité des déchets, d'usages, mobilités...

COMPOSITION DES ÉQUIPES ATTENDUES & SUITE DU CONCOURS

Les équipes devront être pluridisciplinaires et être composées au minimum d'architectes, urbanistes et de paysagistes. Il sera apprécié qu'elles s'adjoignent également des compétences dans les thématiques suivantes : mobilité, transport, programmation, environnement.

L'ambition de l'agglomération du Pays de Dreux est de pouvoir monter, à partir des propositions innovantes des candidats, le cadre support d'une opération d'aménagement multisites, et d'inventer à partir d'échantillons ordinaires du territoire une écriture contemporaine du bourg (ou du village) et de ses espaces de production qu'elle souhaite exemplaires.

Il pourra par exemple être proposé de monter des ateliers participatifs avec les communes concernées, les entreprises et les habitants, pour viser des études pré-opérationnelles qui comporteront : la production d'un schéma directeur/plan guide de ces ZAE, un cahier des charges d'opération en lien avec une stratégie programmatique.



DREUX_FR_STLUBIN-SS-M01

LE PROJET DE CRÉATION DE LA ZAE DE SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS

DESCRIPTION DES SITES D'ÉTUDE ET DE PROJET

En lisière Sud de la petite conurbation Nonancourt, le projet St Lubin Création, au milieu d'un paysage de pleine agricole alternant petits boisements et champs ouverts, est une transformation totale avec l'aménagement à terme d'une ZAE de 40ha, en lien avec le futur échangeur et l'extension urbaine prévue en continuité du lotissement existant les Landes de l'Eglise. Le périmètre de ce projet de création de ZAE n'est pas encore pleinement défini dans le zonage du PLU. Il entourera nécessairement la zone fléchée 1AUX du PLU ainsi que les zones agricoles qui l'entourent (zone A). Le projet devra nécessairement contourner les zones N et espaces boisés, qui ont un zonage interchangeable.

Le tracé de l'infrastructure routière est aujourd'hui validé et inscrit au PLU. Le principe de l'Etat est de prévoir et d'inscrire aux documents d'urbanisme réglementaire une disponibilité foncière d'environ 300m de large (zone A du PLU indiqué « infrastructure routière ») à partir de laquelle le futur concessionnaire doit préciser et dimensionner les futurs aménagements. Sur la base d'un cahier de charges conçu par l'Etat, les études sont aujourd'hui en cours et le concessionnaire sera sélectionné courant 2020 pour une mise en service attendu avant 2024.

Le projet devra donc être adapté en fonction du faisceau précis de l'autoroute ainsi que les aménagements prévus, qui seront fixés par le futur concessionnaire.

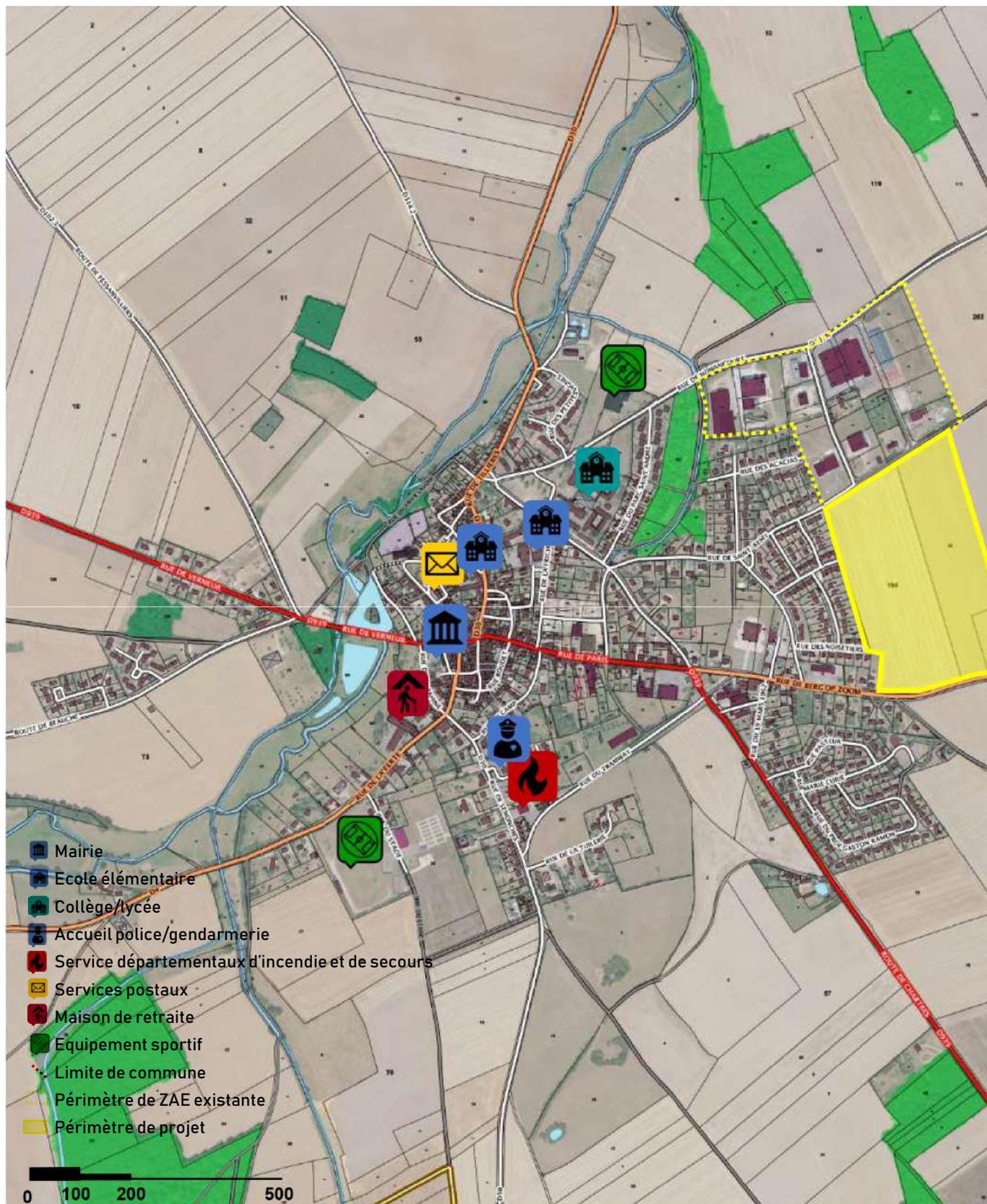
INTENTIONS SPÉCIFIQUES

L'ambition des collectivités territoriales (Agglo et Commune) est de faire de ce site la future entrée de ville avec un effet vitrine pour une petite conurbation sur l'axe Paris-Normandie connecté demain au flux Nord/Sud de l'A154. Le projet est attendu depuis longtemps par les acteurs économiques et le changement sera proportionnel aux 40 ans de débats et de réflexion autour du tracé.

Ce saut d'échelle questionne – plus encore que pour les autres sites - la durée de mise en place d'un tel projet, les effets de la pression foncière et la maîtrise de la croissance urbaine pour un petit pôle de centralité entre aire urbaine de Dreux et territoire agricole. Si Saint-Lubin-des-Joncherets est la commune qui profitera le plus des nouvelles opportunités liées à l'arrivée de l'A154, c'est aussi le territoire qui peut être le plus en proie à un aménagement au coup par coup et subir les dégâts d'une logique de marché déconnecté de l'échelle locale, de ses ressources naturelles, et de ses habitants.

L'aménagement de l'A154 va par exemple engendrer des ruptures dans les continuités écologiques à anticiper par la mise en œuvre d'aménagements nécessaires à la libre circulation de la faune.

Une mixité en lisière sud de village - espaces verts, agriculture, habitat, économie, commerces sans pour autant vider le centre de ses services de proximité comme l'hypermarché - est à rechercher. En partant du périmètre de projet de création d'une zone d'activité, c'est toute le territoire sud de la commune qu'il convient d'interroger dans la perspective d'amorcer un nouveau type de croissance urbaine. Le projet ambitieux et à l'échelle de la réflexion autour de la « ville - ou campagne - productive ».



DREUX-FR_BREZOLLES-SS-M01

LE PROJET D'EXTENSION / REQUALIFICATION DE LA ZAE DE BREZOLLES

DESCRIPTION DES SITES D'ÉTUDE ET DE PROJET

La ZAE existante, en entrée de ville apparaît aujourd'hui assez dégradée et vieillissante, avec des espaces en friches ou consacrés à un stockage plus ou moins organisé. Si aucune gestion efficace n'existe sur cette ZA, elle est le siège pendant d'une grande entreprise rayonnant au niveau national (TIB, carrossiers constructeurs pour véhicules utilitaires) et bien engagée dans une démarche d'économie circulaire : éco-conception, recyclage, réparation et réemploi de matériel usagé, écologie industrielle avec intégration de toutes les compétences sur place... Investie progressivement par cette entreprise et sans réflexion globale d'aménagement, cette zone d'activité apparaît plutôt comme une grande emprise industrielle dans laquelle tout est à faire.

Implantée à l'entrée Est de la commune, en continuité du tissu résidentiel des lotissements, elle a pourtant une place essentielle dans l'image du village, et malgré une implantation en continuité du bâti et un positionnement très proche du centre-bourg, la trame viaire globale, les accès et l'intégration à la commune restent problématiques.

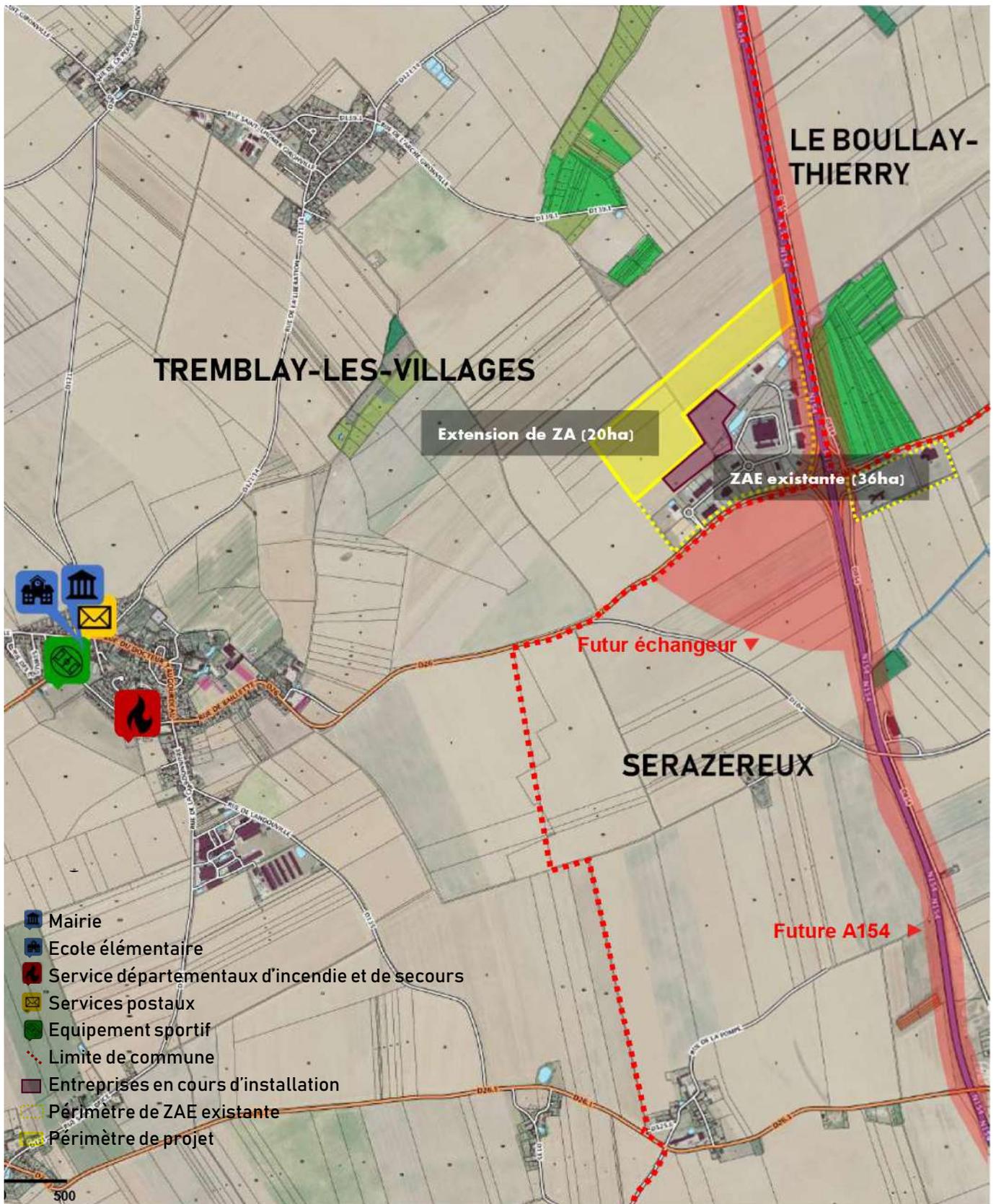
INTENTIONS SPÉCIFIQUES

La visée particulière pour cette extension et requalification de la zone est de retravailler les liens avec le tissu résidentiel de la ville. L'extension longe une bande pavillonnaire. Comment peut-elle participer à l'intégration de la zone au bassin de vie de la ville. Ceci se fera notamment en concomitance avec le développement de liaison douces (pistes cyclables, voies piétonnes) souhaité par la Commune.

La ZAE de Brezolles est le seul des trois sites à ne pas être directement situé sur l'axe de la future A154. L'infrastructure autoroutière aura tout de même un impact sur la ville et son espace productif, notamment grâce à une augmentation des flux de trafic que l'on pourra attendre sur la zone.

Elle restera bien péri-urbaine tout en étant d'autant plus connectée. L'extension de la ZAE permettra de retravailler l'entrée de ville et renforcer d'autant plus sa connectivité avec Dreux et Paris en rattachant l'espace productif à la route départementale 4.

Eviter l'isolement, utiliser la situation sur le faisceau routier, tout en affirmant une certaine autonomie, est l'équilibre que la commune et l'agglomération souhaitent trouver pour la ZAE Vallée-du-Saule.



DREUX-FR_TREMBLAY-SS-Mo1

LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZAE VALLEE DU SAULE, TREMBLAY-LES-VILLAGES

DESCRIPTION DES SITES D'ÉTUDE ET DE PROJET

Le site de la ZAE Vallée-du-Saule forme un des maillons de l'ensemble des petits noyaux bâtis composant la commune. Sur 38 ha actuels, avec 10/15 ha en projet pour une extension, le projet est déjà assez avancé avec une pré-réservation du foncier pour les voiries futures.

Aujourd'hui la ZAE est marqué par un tissu d'activités plutôt diversifiée entre industrie et artisanat : grosse entreprise de peintures, vernis, encres et mastics (société Brancher Kingswood), d'enrobé, entreprises d'aménagement extérieur et intérieur...

La ZA affiche un relatif bon état des espaces publics et des pratiques intéressantes ont déjà été mise en place : Station d'épuration pour un assainissement entièrement autonome et éco pâturage pour l'entretien des pelouses.

Toutefois, le niveau de services, l'intégration paysagère, son caractère d'enceinte autonome en plein champs connectée à la RN154, la faible densité des activités et le caractère extensif des surfaces minérales, sont autant de points qu'il faudra réinterroger pour sa requalification et son extension.

INTENTIONS SPÉCIFIQUES

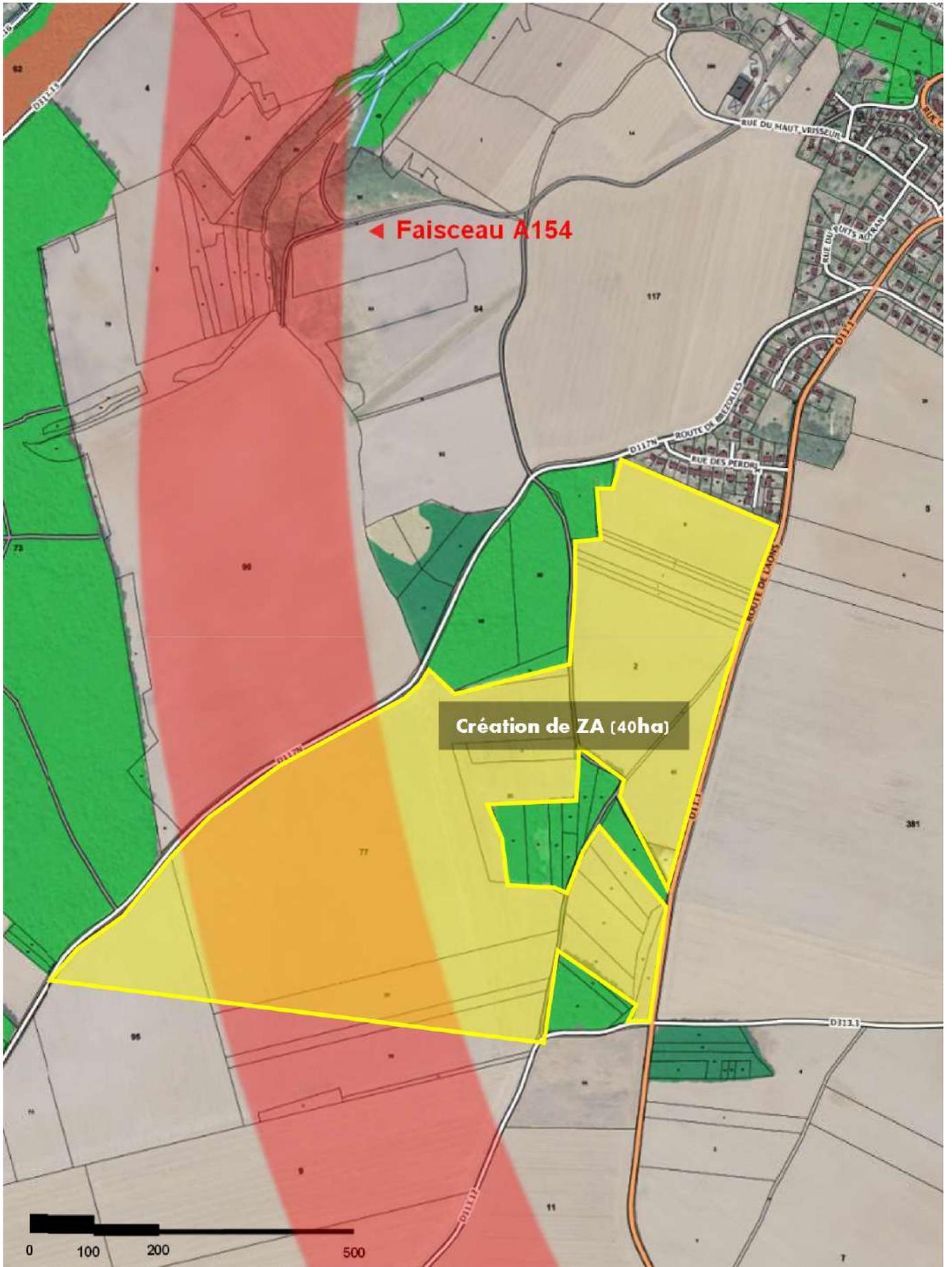
L'objectif de la commune et de l'Agglo du Pays de Dreux est de constituer un vrai pôle d'activité performant sur le territoire en créant des liens beaucoup plus étroits avec :

- le tissu habité de la commune et de la caractéristique dispersée du tissu bâti : principe des hameaux et noyaux bâtis. Quel type de noyau urbanisé pour l'actuelle ZAE et son projet de développement ?

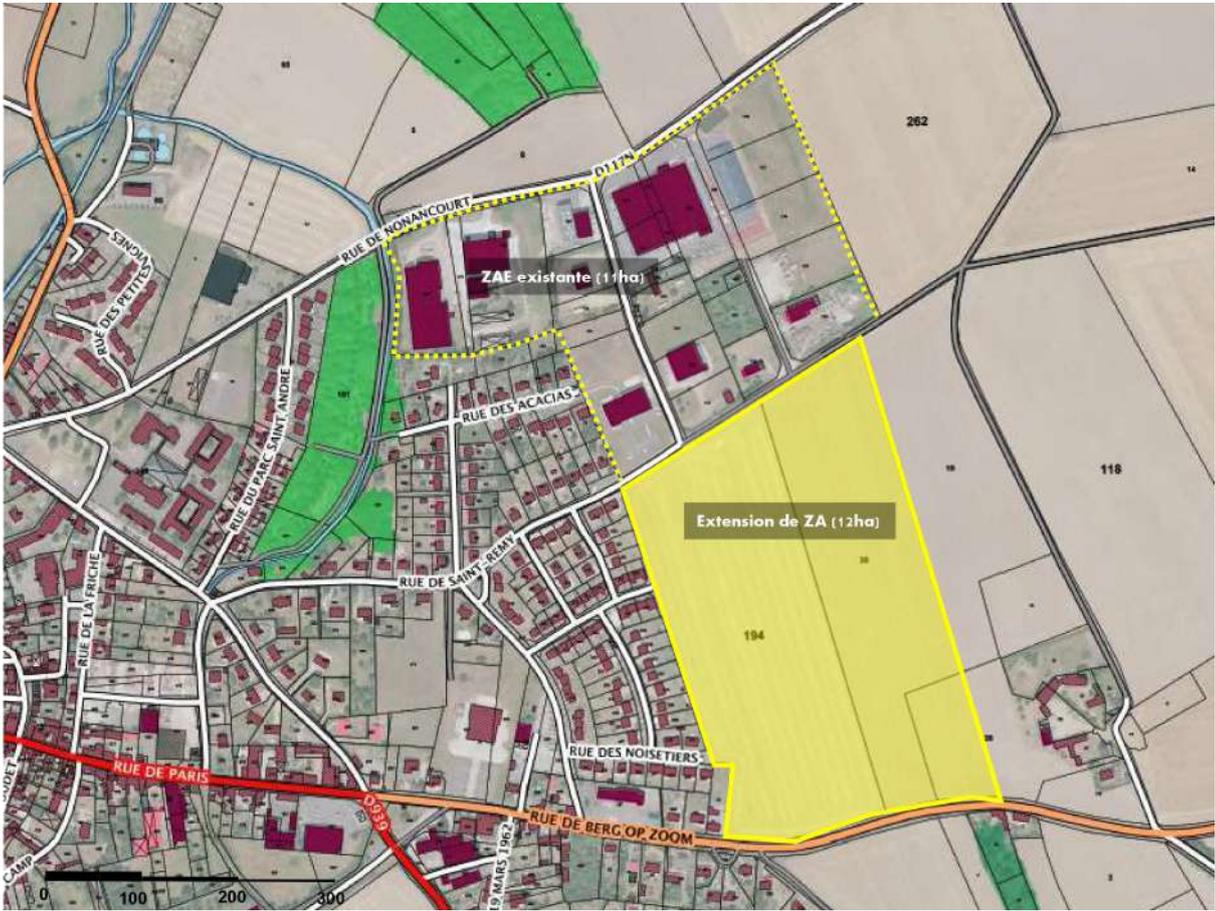
- les activités connexes existante : pratiques agricoles intensives mais aussi développement de pratiques associées, artisanat...

Une réflexion particulière est également à mener du point de vue des mobilités, en lien avec les aménagements de la RN154 et ses transformations en portion autoroutière de l'A154, et le projet de la commune de développer les transports alternatifs. L'échangeur existant devenant échangeur autoroutier, la connexion au flux Nord/Sud sera privilégiée, avec une base vie de l'autoroute (station-service ; péage...) programmée à ce niveau. Intégrer la question des différents supports de mobilité, vers un « hub » mobilité à l'échelle de la commune et de sa ZAE, mais aussi du bassin de vie drouais nécessite de développer l'offre de mobilités : flux des poids-lourds (stationnement, livraison...); offre de transports en commun ; covoiturage ; déplacements actifs ... pour faire de Tremblay-les-Village un vrai « bourg-étape » dans le maillage des mobilités territoriales.

Parallèlement à l'objectif du renforcement des liens de la zone d'activité aux noyaux urbains de la commune, la bonne prise en compte de la distance entre espace productif et espace habité - ayant conduit à son autonomie (en terme d'assainissement de la zone d'activité par exemple) - est à inclure dans la réflexion et les propositions.



DREUX-FR_STLUBIN-PS-Mo1



DREUX-FR_BREZOLLES-PS-Mo1



DREUX-FR_TREMBLAY-PS-Mo1

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS.....	3
INFORMATIONS GÉNÉRALES.....	6
RELATION AU THÈME « VILLES PRODUCTIVES 2 ».....	9
L' « ESPACE PRODUCTIF » RURAL : UN ESPACE CLEF POUR LA RESILIENCE DES TERRITOIRES	9
QUELLE PRODUCTION POUR QUEL TERRITOIRE ?.....	11
DES PROJETS CONNECTÉS A LA FUTURE A154 : DE L'IMPACT LOCAL A L'ECHELLE SUPRA-LOCALE	11
CONTEXTE ET STRATÉGIE À L'ÉCHELLE TERRITORIALE.....	17
REGION CENTRE, SRADDT ET ECHELLE DU BASSIN DE VIE DE DREUX	17
SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS	23
BREZOLLES	27
TREMBLAY-LES-VILLAGES	29
SITE D'ETUDE ET DE PROJET DESCRIPTION, OBJECTIFS, INTENTIONS.....	33
UNE QUESTION COMMUNE ET TROIS CONTEXTES D'EXPERIMENTATION VERS UNE OPERATION D'AMENAGEMENT GLOBALE	33
COMPOSITION DES ÉQUIPES ATTENDUES & SUITE DU CONCOURS	35
LE PROJET DE CRÉATION DE LA ZAE DE SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS	37
LE PROJET D'EXTENSION / REQUALIFICATION DE LA ZAE DE BREZOLLES	39
LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZAE VALLÉE DU SAULE, TREMBLAY-LES-VILLAGES	41



E U R O P E A N 15 F R

