



Création de la ZAC Croix Giboreau

Pièce N°4b – Annexes de l'Etude d'impact



Création de la ZAC Croix Giboreau

ETUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITE

Novembre 2022

SOMMAIRE

RAPPEL REGLEMENTAIRE..... 3

LE CONTEXTE DU PROJET 4

- 1. TERRITOIRE ET CONTEXTE..... 4
- 2. SITE ET PERIMETRE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT 5
- 3. CONTEXTE REGLEMENTAIRE EN TERMES DE DENSITE..... 7

LES SCENARI EXPLORES 8

- 4. LE PROJET RETENU ET LES CRITERES AU REGARD DES OBJECTIFS DE DENSITE 8
- 5. SYNTHESE 18

Rappel réglementaire

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 introduit un objectif d'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser pour les opérations et actions d'aménagement visées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Elle prévoit aussi que, lorsque ces mêmes actions et opérations d'aménagement sont soumises à évaluation environnementale, elles doivent faire l'objet "d'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville".

Ainsi l'article L300-1-1 du code de l'urbanisme indique :

« Toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement doit faire l'objet :

1° D'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ;

2° D'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de prise en compte des conclusions de ces études dans l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-3 du même code.

Conformément au II de l'article 214 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le 2° du présent article n'est pas applicable aux actions et aux opérations d'aménagement pour lesquelles la première demande d'autorisation faisant l'objet d'une évaluation environnementale a été déposée avant l'entrée en vigueur de la présente loi. »

Cette étude a vocation à démontrer que l'opération d'aménagement est ainsi conçue pour œuvrer « à l'atteinte d'une certaine densité avec des formes urbaines et un cadre de vie agréables notamment en favorisant le recyclage foncier, la revitalisation des cœurs de ville ou encore l'intensification de certains quartiers comme les quartiers de gare ».

Le contexte du projet

Pour plus de détails, se reporter au rapport de présentation du dossier de création de ZAC.

1. Territoire et contexte

La zone d'étude se situe sur la commune de Vernouillet, située au sud de Dreux, dans le département de l'Eure et Loir (28). Le territoire de Vernouillet couvre une superficie de 12,11 km².

La commune de Vernouillet appartient à la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux qui regroupe 81 communes avec au total 114 919 habitants (donnée INSEE 2019).

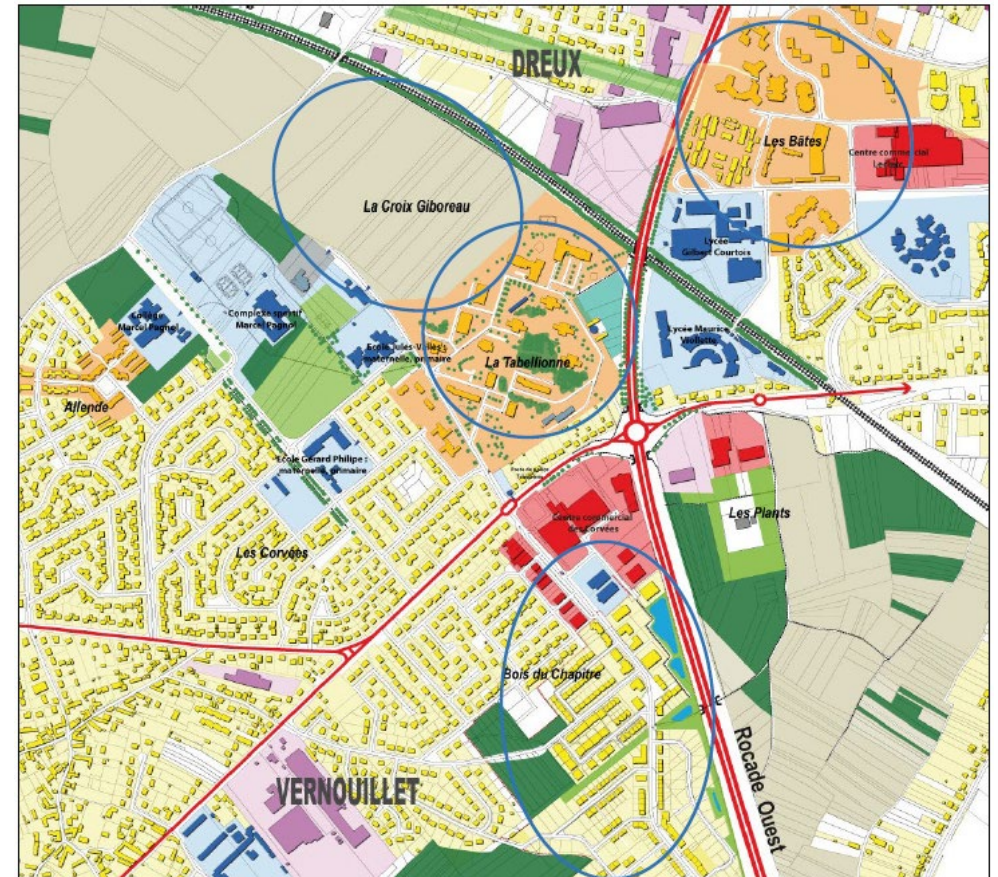
Région	Centre – Val de Loire
Département	Eure et Loir (28)
Arrondissement	Dreux
Intercommunalité	Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux
Commune	28404 Vernouillet

Située au Sud Ouest de la zone urbaine de Dreux, Vernouillet est une commune urbaine de l'agglomération du Pays de Dreux.

La ville de Vernouillet se compose de trois entités, les plateaux Sud Est, nord-ouest (appelé Plateau des Corvées) et la vallée au centre. Le site d'étude de la Croix Giboreau est situé au nord-ouest de la commune, sur le plateau des Corvées, en limite d'urbanisation, et en limite communale de Vernouillet avec Dreux.

La Croix Giboreau, site d'urbanisation nouvelle est placé dans le prolongement d'un quartier prioritaire engagé dans un programme de renouvellement urbain d'intérêt national, la Tabellionne. La Tabellionne fait partie d'un QPV intercommunal « Bâtes / Tabellionne », les Bâtes étant situées à Dreux, qui insiste sur l'atténuation des ruptures urbaines, notamment de la rocade, pour permettre plus de fluidité et d'échanges entre les quartiers.

La ville de Vernouillet compte 12 500 habitants. Les projections en matière de population tendent à imaginer une ville de 15 000 habitants pour les 20 prochaines années. Le plateau des Corvées est un secteur d'habitat mixte d'environ 7 300 habitants et 2700 résidences principales dont 35% de logements sociaux. Traversé en son centre par la Route de Crécy, il trouve au nord des îlots pavillonnaires, deux ensembles d'habitat social, Salvador Allende et la Tabellionne, et le futur secteur à urbaniser de la Croix Giboreau.



La Croix Giboreau et son articulation avec les quartiers voisins

La partie Sud est composée d'îlots pavillonnaires, d'une résidence service pour personnes âgées et d'une ZAC en cours d'environ 400 logements (réalisée aux deux tiers) qui a conforté le caractère mixte du plateau (petit collectif et pavillonnaire) ainsi que son niveau de service : il s'agit de la ZAC du Bois du Chapitre.

Le plateau des Corvées est bien équipé dans l'ensemble avec des équipements scolaires (collège, deux écoles primaires), sportifs (un gymnase), sociaux (un centre social constitué d'une maison de quartier et d'un Point info Services, tous deux proches de la Tabellionne), une halte-garderie, une régie de quartier. Une centralité commerciale, au développement de laquelle la ZAC du Bois du Chapitre a fortement contribué, prend place sur la route de Crécy à l'articulation entre plusieurs sous-quartiers.

Une mosquée récente est également située Allée de Cheddar, proche de la Tabellionne en bordure du secteur de la future ZAC de la Croix Giboreau.

Malgré ces différents atouts qui placent la Croix Giboreau à proximité de plusieurs polarités du quotidien, la zone de projet est actuellement relativement enclavée :

- La frange nord est constituée par la voie ferrée, qui coupe le secteur d'étude de Dreux, et qui constitue une source potentielle de nuisances sonores, même si le trafic ferroviaire reste limité.
- La frange sud-ouest est un plateau d'équipements (sportifs, mosquée) dont la traversée et la lisibilité sont peu évidentes. L'espace boisé classé qui s'y trouve constitue à la fois un atout paysagé et environnemental tout en « coupant » la zone de projet du quartier Allende qui se trouve de l'autre côté du collège Marcel Pagnol.
- A l'est, la D828 constitue une coupure urbaine avec Dreux et l'est de Vernouillet. Un passage pour les piétons au nord de la Tabellionne permet de traverser, mais l'espace est dégradé et étroit, générant un sentiment d'insécurité.

Enfin, le quartier de la Tabellionne, construit sur un maillage lâche et peu structuré, peut être peu lisible et mettre à distance le futur quartier du reste de la commune. Néanmoins, le projet de rénovation urbaine mené dans le cadre de l'ANRU doit permettre de redonner de la lisibilité aux espaces et faciliter les cheminements notamment vers le centre commercial.

Le PADD du PLU repose sur 3 grandes orientations pour le développement de la commune :

- Répondre aux besoins en matière de logements et assurer un dynamisme démographique
- Redynamiser certains sites d'activités existants et permettre l'implantation de nouvelles activités économiques afin d'accroître l'offre d'emploi
- Consolider la structure de la ville et l'embellir

Ainsi Vernouillet doit poursuivre son développement et le renouvellement urbain qui y est lié, en cohérence avec les perspectives d'évolution de l'agglomération Drouaise, dans une démarche d'aménagement durable du territoire,

- En développant une ville compacte
- En favorisant la mixité urbaine et sociale
- En renforçant les services à la population
- En contribuant à l'amélioration des déplacements
- En préservant les ressources naturelles, les paysages et la biodiversité
- En contribuant à la réduction des consommations d'énergies

et ainsi renforcer son attractivité et celle du territoire de l'agglomération Drouaise.

Dans ce cadre, la démarche de création de la ZAC Croix Giboreau a été engagée par la commune par délibération du conseil municipal en date du 10 septembre 2020.

Les objectifs poursuivis par la ZAC sont les suivants :

- Répondre aux besoins futurs de production de logements tels qu'identifiés au PLU de la commune et au Plan Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération
- Proposer une offre diversifiée de l'habitat en promouvant une diversité des fonctions et des formes urbaines, ainsi qu'une mixité sociale
- Privilégier le développement urbain sur le plateau des Corvées (objectif de développement maîtrisé)
- Participer à la requalification du quartier de la Tabellionne
- Compenser en partie les démolitions de logements sociaux prévus sur le quartier de la Tabellionne

2. Site et périmètre de l'opération d'aménagement

Le site de projet de la Croix Giboreau se situe en entrée de ville, à l'articulation entre la commune de Dreux et les quartiers constitués du plateau des Corvées à Vernouillet. Son emprise, actuellement à vocation de culture agricole, offre l'opportunité de structurer un nouveau quartier intégrer à la trame existante, et de participer au désenclavement du quartier NPNRU de la Tabellionne par le renforcement du lien avec le plateau et ses équipements.

Le périmètre de la ZAC couvre environ 16,9 ha dont l'aménagement sera réparti en deux grandes zones :

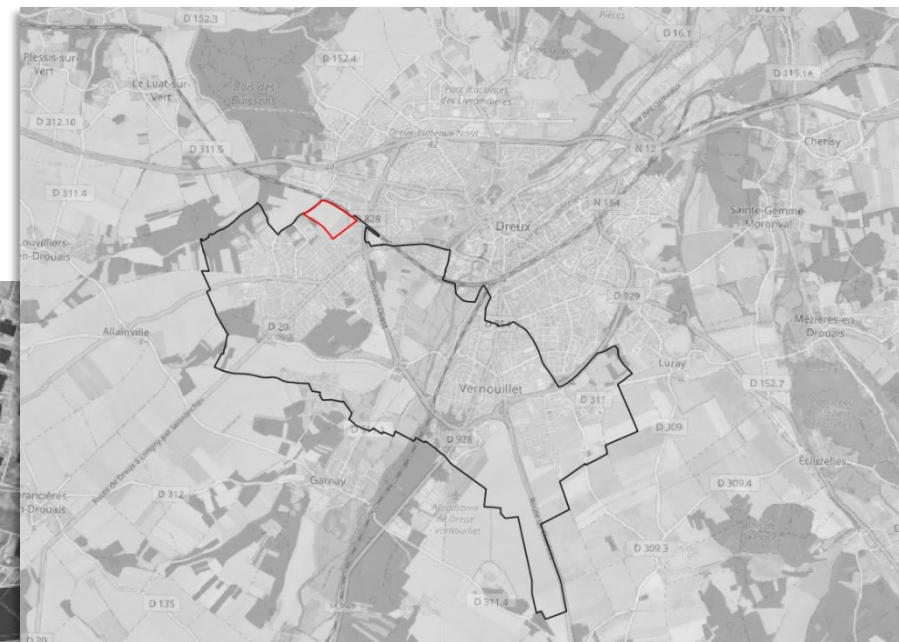
- Environ 10,2 ha seront aménagés pour la construction de logements et d'équipements
- Environ 4,5 ha seront dédiés à un ou des projets d'agriculture urbaine
- Environ 2,2 ha seront constitués d'espaces publics et voiries en articulation avec les quartiers existants voisins (allée de Cheddar et prolongement envisagé, en articulation avec les équipements existants et la plaine des sports et des loisirs ; prolongement envisagé de la rue Gérard Philipe, en articulation avec le quartier de la Tabellionne)

Ce périmètre permettra de proposer les aménagements adaptés pour répondre :

- aux enjeux de développement de la commune de manière cohérente et globale ;
- aux enjeux fonctionnels et programmatiques exprimés par les habitants dans le cadre de la concertation.

*A droite, la localisation du périmètre de projet (en rouge)
au sein du territoire de la commune de Vernouillet (en noir)*

Ci-dessous, la localisation du périmètre de projet sur fond parcellaire



3. Contexte réglementaire en termes de densité

La présente section présente le contexte réglementaire uniquement par la question de la densité. Pour plus de détail sur le contexte réglementaire au-delà des enjeux liés à la densité, se reporter au rapport de présentation du dossier de création de ZAC, ainsi qu'à l'évaluation environnementale.

a. Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le SCOT définit des densités brutes minimales par typologies de logement, qui sont déclinées dans le PLH et le PLU. Pour les pôles urbains du territoire, dont Vernouillet fait partie comme « commune à affirmer », les densités brutes minimales par typologies sont les suivantes :

		Densités brutes (log/ha)		
		Collectifs	Intermédiaires	Individuels
Pôle urbain (5 communes)	Communes "à affirmer" (Dreux, Vernouillet)	65	33	17

Le pré-programme travaillé sur la ZAC atteint une densité brute moyenne sur les secteurs de logement d'environ 27 logements par hectare.

Les densités brutes visées par typologies sont les suivantes : environ 80 logements par hectare pour les logements collectifs et environ 25 logements par hectare pour les logements individuels.

Des densités pourront évoluer lorsque le pré-programme sera retravaillé et ajusté dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC, notamment concernant la répartition des typologies et formes urbaines. Elles devront néanmoins toujours s'inscrire en conformité avec les objectifs de densité du SCOT.

b. Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH s'applique sur la période 2017 à 2023 inclus soit 6 années. Il s'inscrit dans une volonté de **recentrer davantage l'offre nouvelle de logements sur le pôle urbain principal de Dreux-Vernouillet**.

Les objectifs démographiques du SCOT sont déclinés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) qui prévoit la construction de **76 logements/an pour la commune de Vernouillet**

(soit un indice de construction de 6,4 logements/an/1000 habitants). Cela représente 456 logements sur la période.

La commune est également directement concernée par les objectifs de **diversification du parc de logements** dans les Quartiers en Politique de la ville et la création d'un habitat répondant à la diversité des besoins et **favorisant les parcours résidentiels**. Pour le locatif social, l'objectif du PLH est de stabiliser le taux locatif social sur Dreux et Vernouillet. L'objectif de production de locatif social sur Vernouillet est de 13 logements par an soit 77 sur la période.

Les objectifs du PLH en vigueur sont intégrés dans la réflexion et ont conduit à la définition de la programmation de la ZAC.

A noter néanmoins qu'un nouveau PLH sera en vigueur au moment de la réalisation opérationnelle de la ZAC de la Croix Giboreau, avec des objectifs qui auront pu être réajustés au regard des orientations à l'échelle du territoire.

c. Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Dans le rapport de présentation du **PLU, approuvé en 2012**, modifié en décembre 2017, les objectifs en termes de logements pour 2022 :

- La création d'environ 66 logements/an
- Sur l'emprise identifiée « Les Long Réages » (en zone AU) dans le PLU et correspondant à l'emprise de la future **ZAC de la Croix Giboreau**, un ratio de **20 logements/ha soit 300 logements sur la totalité de l'emprise**.

A noter que ces données sont issues du rapport de présentation du PLU, basé sur l'ancien PLH.

Le pré-programme travaillé sur la ZAC atteint une densité brute moyenne sur les secteurs de logement d'environ 27 logements par hectare, en conformité avec la densité minimale de 20 logements par hectares définie par le PLU.

Les scénarii explorés

Dans le cadre des études préalables, 3 scénarii d'aménagement du futur quartier ont été envisagés, avec des partis pris forts et différenciés, permettant de tester les possibilités offertes par la configuration du site. Les trois scénarii explorés sont les suivants :

- **Le mail central** : structuré autour d'un axe principal central qui relie le Point Info Service, la maison des services et le local ESS, le quartier intègre la notion d'agriculture urbaine au sein de ses espaces publics avec l'ouverture de jardins partagés sur le mail central. Cet espace public principal ouvre la Croix Giboreau sur le quartier de la Tabellionne. Des liaisons piétonnes et cycles permettent de traverser le quartier pour rejoindre le plateau d'équipements sportifs et scolaires, et les espaces agricoles qui forment un écrin sur les franges nord du quartier (le long de l'avenue de la Liberté et le long des voies ferrées).
- **La frange** : Les équipements structurants du nouveau quartier (maison des services et local ESS) sont implantés dans l'angle sud du futur quartier, en proximité des zones déjà urbanisées et des équipements existants. Les espaces agricoles sont implantés tout le long de la frange ferrée. Un cheminement piéton de promenade arborée, ouvert à l'ensemble des habitants prend place à l'interface entre zone résidentielle et agricole. Des cheminements piétons et cycles permettent de traverser le quartier pour faire le lien entre les zones d'équipement et les zones agricoles.
- **Le plus court chemin** : Les déplacements piétons et cycles structurent le réseau de mobilités du quartier, qui cherchent à trouver le plus court chemin entre les points d'intérêt du quartier (équipements, local ESS, espaces agricoles et pédagogiques). Le local ESS est implanté au cœur du quartier, à l'articulation entre les zones résidentielles, les espaces de production agricole et les jardins ouvriers.

Quel que soit le scénario exploré, la commune a souhaité limiter l'emprise bâtie à environ 10ha sur les environ 15ha de secteur de projet initialement envisagé, afin de :

- Limiter la consommation foncière
- Permettre le développement de projets d'agriculture urbaine, support d'animation et de cohésion sociale pour le quartier, et vecteur d'identité en continuité avec l'usage actuel du secteur

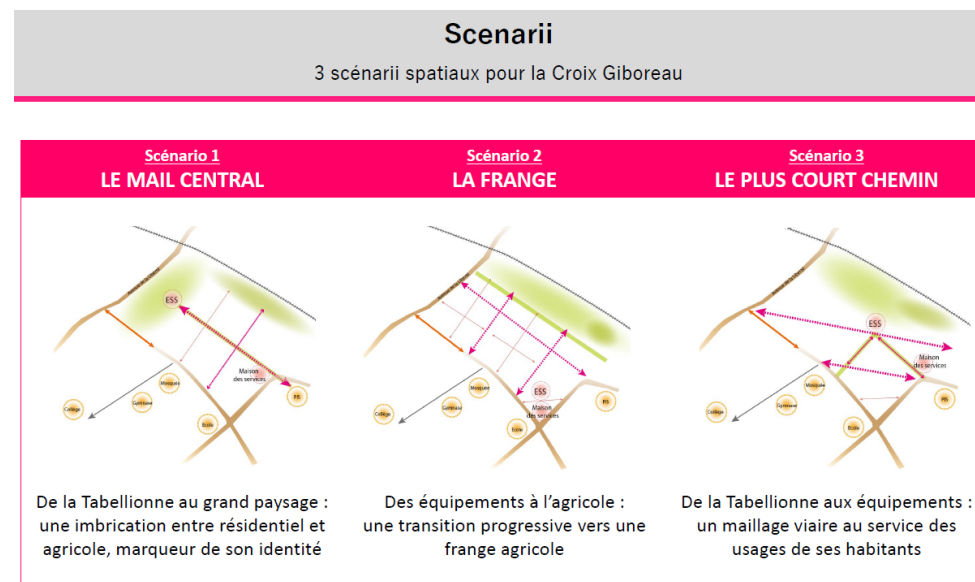


Figure 1 – Schémas de concept des 3 scénarii explorés en phase d'étude. Source : VE2A

a. Scénario 1

Image de l'entrée de ville et des espaces publics

- Entrée de ville marquée par l'image agricole du secteur et un bâtiment repère à créer : le local ESS, qui affiche les ambitions de la commune
- Création d'une perspective verte/agricole entre les équipements du quartier (Local ESS / Maison des services / PIS)
- Les jardins familiaux le long des voies ferrées permettent un espace tampon pour limiter les nuisances sonores
- L'activité agricole le long de la RD311 permet de limiter les nuisances de la voirie (bruit, pollution) et facilite les accès logistiques à une activité productive.

Structure des équipements

- L'accroche principale du quartier est sur la Tabellionne au niveau du Point Info Services
- Le local ESS en frange de quartier, espace en lien avec les dynamiques agricoles

Formes urbaines

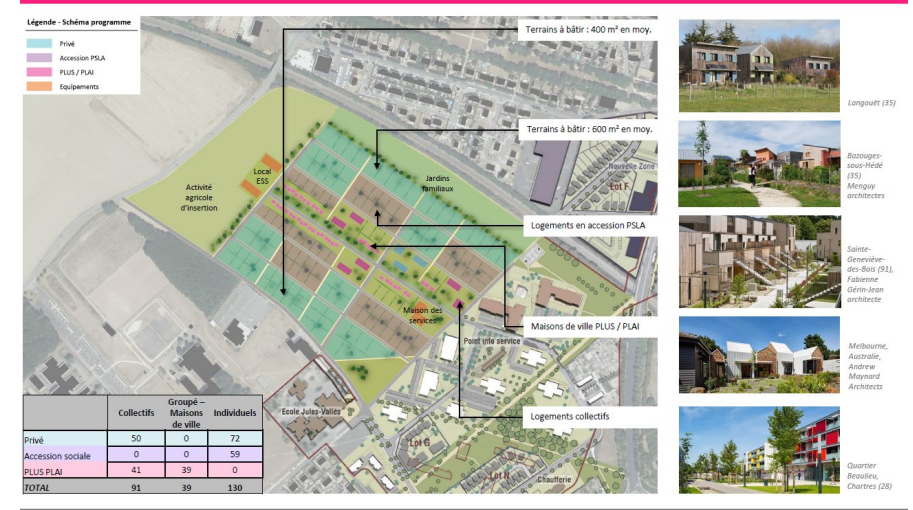
- Un mail paysagé central, support de l'identité agricole du quartier
- La densité est concentrée autour du mail central, qui offre des espaces généreux (paysagé, potagers partagés)

Scénario 1 – Composition urbaine
De la Tabellionne au grand paysage : un axe agricole au cœur du quartier, marqueur de son identité



Vernouillet 28 Création de ZAC Croix Giboreau - Vernouillet - SCENARII - COTECH - 15/06/2021 10

Scénario 1 – Programmation détaillée et formes urbaines
Un axe agricole au cœur du quartier, marqueur de son identité



Vernouillet 28 Création de ZAC Croix Giboreau - Vernouillet - SCENARII - COTECH - 15/06/2021 11

Figure 2 – Plans de principe du scénario 1. Source : VE2A

b. Scenario 2

Image de l'entrée de ville et espaces publics

- Une entrée de ville marquée par un front bâti qualitatif, dense qui s'imbrique avec le paysage et l'agricole
- Une qualité de vie pour les habitants des logements de type collectif/groupé/Maison de ville qui bénéficient d'espaces publics paysagés et de la proximité des grands espaces

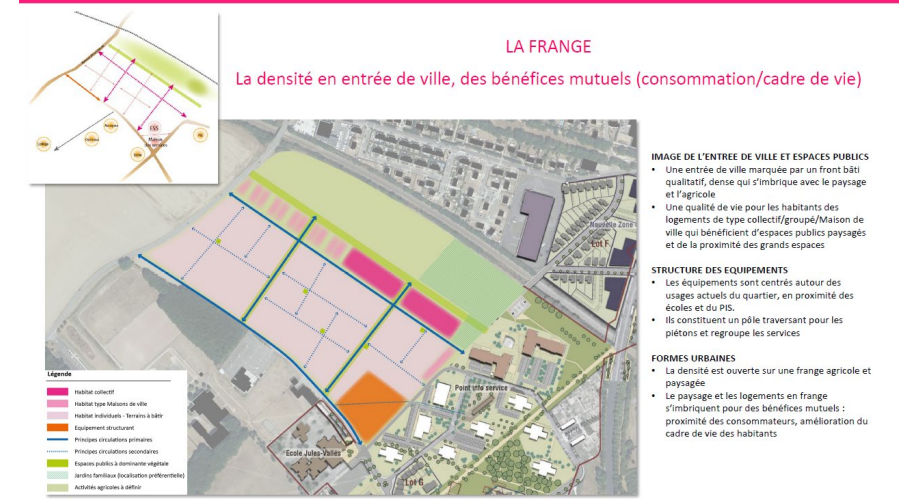
Structure des équipements

- Les équipements sont centrés autour des usages actuels du quartier, en proximité des écoles et du PIS.
- Ils constituent un pôle traversant pour les piétons et regroupe les services

Formes urbaines

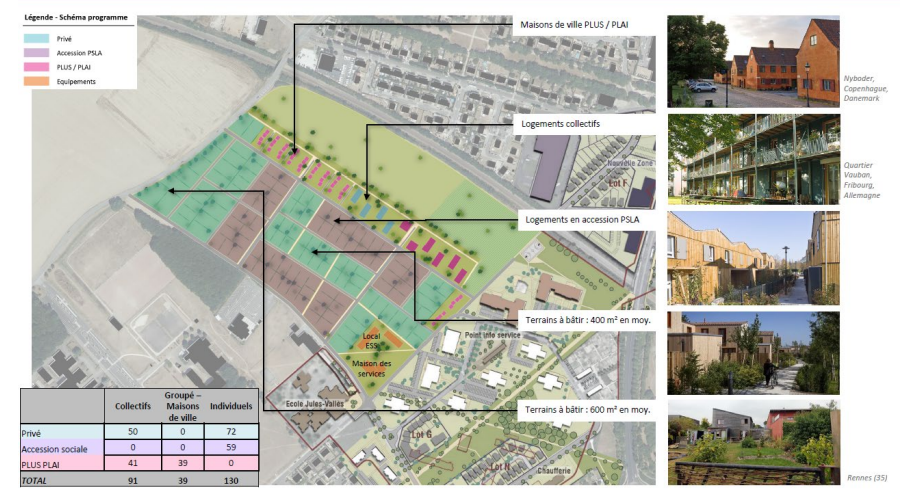
- La densité est ouverte sur une frange agricole et paysagée
- Le paysage et les logements en frange s'imbriquent pour des bénéfices mutuels : proximité des consommateurs, amélioration du cadre de vie des habitants

Scénario 2 – Composition urbaine
Des équipements à l'agricole : un cadre de vie de qualité, inscrit dans une frange paysagée



Vernouillet 2020 Création de ZAC Croix Giboreau - Vernouillet - SCENARII - COTECH - 15/06/2021 15

Scénario 2
Des équipements à l'agricole : un cadre de vie de qualité, inscrit dans une frange paysagée



Vernouillet 2020 Création de ZAC Croix Giboreau - Vernouillet - SCENARII - COTECH - 15/06/2021 16

Figure 3 – Plans de principe du scénario 2. Source : VE2A

c. Scénario 3

Image de l'entrée de ville et espaces publics

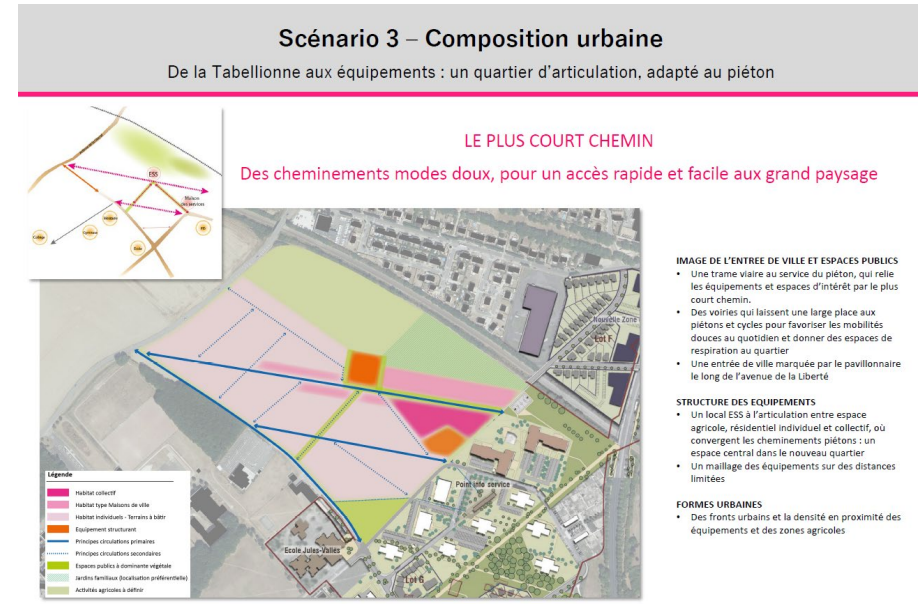
- Une trame viaire au service du piéton, qui relie les équipements et espaces d'intérêt par le plus court chemin.
- Des voiries qui laissent une large place aux piétons et cycles pour favoriser les mobilités douces au quotidien et donner des espaces de respiration au quartier
- Une entrée de ville marquée par le pavillonnaire le long de l'avenue de la Liberté

Structure des équipements

- Un local ESS à l'articulation entre espace agricole, résidentiel individuel et collectif, où convergent les cheminements piétons : un espace central dans le nouveau quartier
- Un maillage des équipements sur des distances limitées

Formes urbaines

- Des fronts urbains et la densité en proximité des équipements et des zones agricoles



Vernouillet® Création de ZAC Croix Giboreau - Vernouillet - SCENARII - COTECH - 15/06/2021 20



Vernouillet® Création de ZAC Croix Giboreau - Vernouillet - SCENARII - COTECH - 15/06/2021 21

Figure 4 – Plans de principe du scénario 3. Source : VE2A

d. Analyse comparative des scénarios

L'analyse comparée des scénarii étudiées dans le cadre des études pré-opérationnelles ont mis permis de comparer les enjeux urbains, paysagers et techniques afin d'identifier le scénario préférentiel pour le devenir de ce futur quartier. Les réflexions ont été croisés avec les réflexions en cours sur les projets connexes portés par la collectivité sur le plateau des Corvées dont notamment la requalification urbaine dans le cadre du NPNRU du quartier de la Tabellionne, la création d'un parvis des écoles et la refonte du plateau sportif et de loisirs qui accueillera un nouveau gymnase.

Du point de vue de la densité, les trois scénarii sont relativement similaires en termes d'objectifs généraux (moyenne globale). Néanmoins, ils proposent des postures variées en termes de répartition de cette densité au sein du secteur, en lien avec les différentes postures d'identité du quartier et de positionnement des futurs équipements structurants.

Ainsi dans le premier scénario, la densité est concentrée le long d'un axe central et majeur, dans le deuxième scénario la densité est implantée en frange des espaces agricoles pour offrir des espaces ouverts généreux et de qualité aux futurs habitants, et le troisième scénario installe la densité autour d'une polarité de quartier structurée par les équipements.

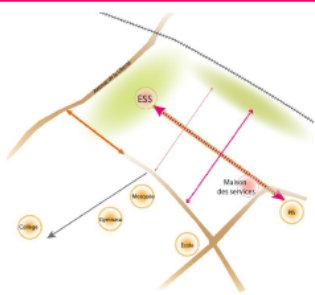

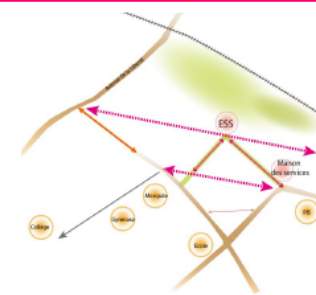
Scénarii			
Analyse comparative			
	Scénario 1 De la Tabellionne au grand paysage : un axe agricole au cœur du quartier, marqueur de son identité	Scénario 2 Des équipements à l'agricole : un cadre de vie de qualité, inscrit dans une frange paysagée	Scénario 3 De la Tabellionne aux équipements : un quartier d'articulation, adapté au piéton
			
Agriculture urbaine	Affirmée en entrée de ville et implantée au cœur du quartier, identité du mail central	Interaction forte entre résidentiel et agricole le long d'une frange promenade	Confidentielle, en arrière de quartier
Entrée de ville	Agricole, marquée par un bâtiment emblématique	Seuil marqué par la frange promenade qui débouche sur l'avenue de la Liberté et un front bâti visible et paysagé (maisons de ville et collectif)	Pavillonnaire et moins qualifiée, en transition douce avec l'agricole des plateaux.
Equipements	Mise en tension par un axe structurant du local ESS d'une part et de la maison de quartier/PIS d'autre part	Regroupement des équipements et proximité des équipements existants (PIS, école, collège, gymnase, mosquée ...)	Maillage du quartier en continuité de la trame d'équipements existants

Figure 5 – Tableau de synthèse comparative des 3 scénarii explorés en phase d'étude. Source : VE2A

Le projet retenu

a. Scénario retenu et ses ajustements

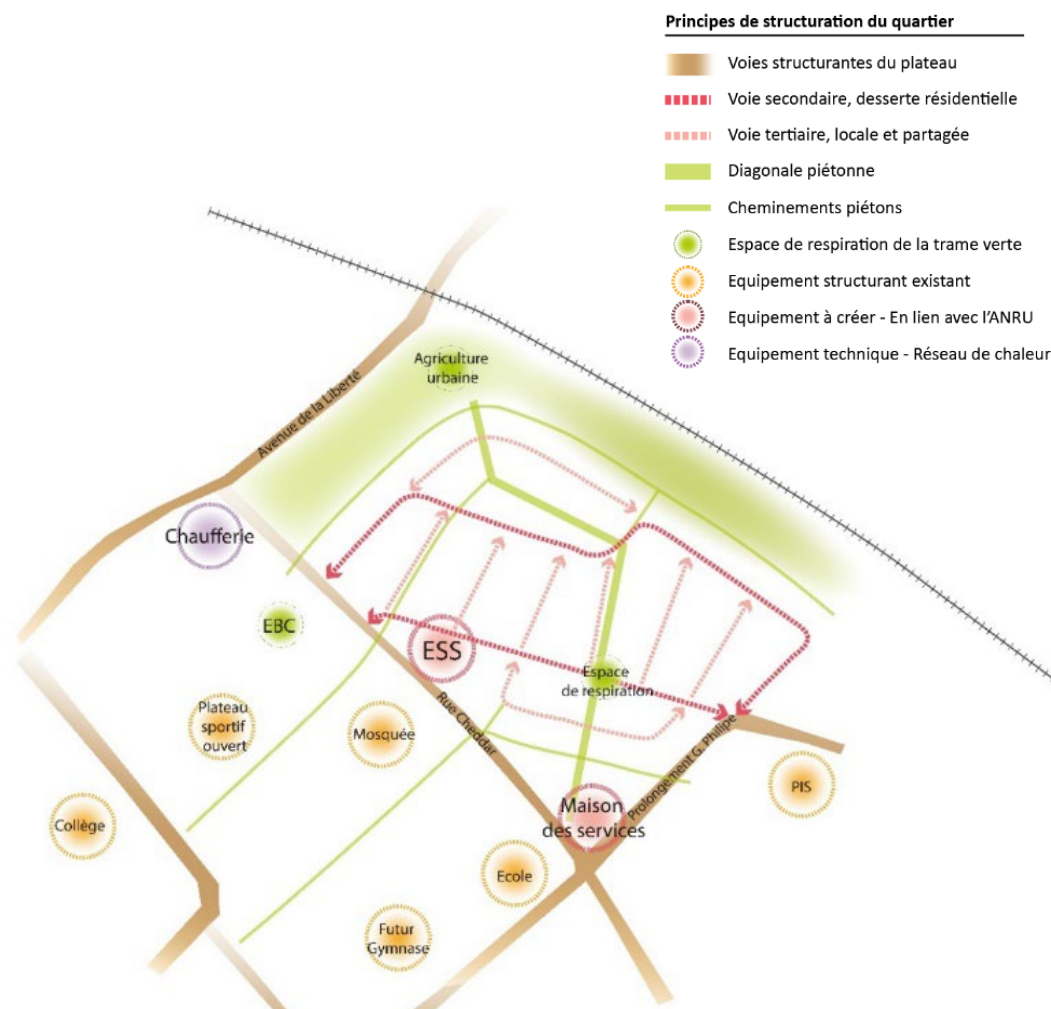
A la suite des échanges avec les élus, de la concertation menées avec les habitants et associations du territoire, et du travail d'articulation entre les projets du plateau mené en lien avec les services de l'ANRU, des ajustements ont été retenus sur la base des scénarii explorés. Ils ont permis d'aboutir à la consolidation du scénario préférentiel, objet du présent dossier de création de ZAC.

Le scénario retenu a notamment pris en compte les ajustements suivants :

- Création d'un axe de raccordement du quartier de la Croix Giboreau à l'avenue de la Liberté par le prolongement de la rue de Cheddar
- Maintien d'un écran agricole sur l'ensemble de la frange ouest et nord du futur quartier, afin de mettre à distance des logements l'avenue de la Liberté et les voies ferrées. Cet espace accueillera des activités d'agriculture urbaine (format à définir)
- Structuration du quartier autour d'un axe de desserte interne principal en prolongement de la rue de la Tuilerie/Jean Bart vers le plateau des sports et des loisirs
- Hiérarchisation des voiries visant à apaiser les circulations et préserver le cadre de vie des habitants par la réduction de la vitesse et de la place de la voiture dans les espaces publics au profit des piétons et cycles
- Développement d'un maillage mode doux à travers le quartier, avec comme axe vertébral la diagonale douce reliant les équipements aux espaces d'agriculture urbaine et plus loin vers Dreux
- Répartition des formes urbaines en transition depuis le quartier de la Tabellionne
- Implantation de la maison des services et du local ESS sur la rue de Cheddar et structuration d'un axe des équipements
- Implantation de la chaufferie à l'articulation entre la rue de Cheddar prolongée et l'avenue de la Liberté.

En termes de densité, le projet retenu permet d'atteindre une densité brute moyenne d'environ 27 logements par hectare sur les secteurs résidentiels (hors espaces d'agriculture urbaine et voiries structurantes d'articulation (rue Cheddar et prolongement de l'avenue G.Philipe)).

Le scénario consolidé privilégie la densité sur la partie sud du quartier, en proximité des nouveaux équipements, mais aussi de la trame d'équipements structurants existants (école, collège ...) et en projet (gymnase, plateau des sports et des loisirs ...), ainsi que des services, commerces et arrêts de bus du plateau des Corvées.





b. Parti pris d'aménagement

A partir du plan de composition « programmatique » proposé suite aux différentes études pré-opérationnelles de programmation urbaine, financières et environnementales menées ainsi qu'à partir de la concertation réalisée, ce secteur comportera l'aménagement d'environ 260 logements, 1,4 ha d'espaces publics paysagers structurants et 1 ha de voiries (hors allée de Cheddar et prolongement de la rue G.Philipe).

L'identité du futur quartier se fonde sur son caractère agricole actuel. Le nouveau quartier, à vocation principale résidentielle, s'inscrit dans un écrin végétal et agricole en transition et protection de l'avenue de la Liberté à l'Ouest et des voies ferrées au nord. Le développement d'un projet d'agriculture urbaine, dont la forme reste à déterminer, aura pour objectif de créer un lieu de vie et d'échange en interaction avec le quartier et ses habitants.

Les typologies de logements, à dominante de logement individuel, développeront néanmoins une mixité des formes urbaines du collectif à l'individuel en passant par le logement groupé de type maisons de villes. Les sous-secteurs du quartier de la Croix Giboreau seront séquencés et les formes urbaines et architecturales variées afin d'apporter une diversité d'ambiances et de caractères au sein de la zone.

Des équipements rayonnants à l'échelle du plateau des Corvées seront implantés dans l'emprise de la ZAC, le long de la rue de Cheddar qui structurera un axe des équipements le long du futur quartier.

Du point de vue des espaces publics et de la trame urbaine, une diagonale douce structurante entre le cœur d'équipements du plateau (Ecole, Gymnase, future Maison des services ...) et les espaces d'agriculture urbaine sera créée. Cette liaison, cheminement végétalisé et dédié aux modes doux (piétons et cycles) a pour vocation de lier ces espaces de dynamiques et d'animation locales complémentaires. Elle est pensée comme le lieu des déplacements interquartiers quotidiens et offre une respiration végétale et arborée au sein du nouveau quartier.

Le quartier se structurera également à partir de deux axes forts en interface avec les quartiers voisins, à savoir :

- L'allée de Cheddar, prolongée jusqu'à l'avenue de la Liberté pour désenclaver le futur quartier, qui structurera un axe des équipements depuis l'école et la maison des services jusqu'à la mosquée et le local ESS. Bien que constituant un axe fort de traversée du plateau en liaison vers Dreux, l'aménagement de cette voirie sera pensé en prolongement du parvis de l'école, et les circulations apaisées et sécurisées au profit des piétons.
- Le prolongement de la rue G.Philipe, depuis le parvis de l'école vers la future passerelle de liaison vers Dreux prévue par le projet ANRU, constituera un véritable espace public de couture entre le quartier de la Tabellionne et le futur quartier. Les

formes urbaines implantées de part et d'autre devront permettre une certaine cohérence et articulation entre le quartier d'habitat collectif existant et le nouveau quartier résidentiel.

L'intérieur du nouveau quartier s'articule ensuite autour d'un axe principal Est-Ouest en prolongement de la rue des Tuileries et participe au désenclavement du quartier de la Tabellionne et à l'intégration du nouveau quartier en continuité de l'existant. Cet axe structure la liaison interquartier entre la Tabellionne et le plateau des sports et des loisirs en projet. Autour de cet axe, se développent des voiries résidentielles apaisées, de type voiries partagées et qui pourront être en sens unique.

Les liaisons piétonnes et modes doux sont au cœur du projet, tant à l'échelle communale (liaisons interquartier, trame verte) qu'à l'intérieur du secteur d'aménagement. Ces axes du quotidien, en lien et en ouverture vers les espaces agricoles et naturels, sont supports à la trame végétale du quartier et à la gestion des eaux pluviales.

c. Objectifs de l'opération

Les lignes directrices de l'opération visent à atteindre les objectifs suivants :

- Le renforcement des liaisons interquartiers et le désenclavement du plateau des Corvées et notamment de la Tabellionne,
- La construction et l'intégration de nouveaux équipements interquartiers : une maison des services et un local dédié aux structures de l'économie sociale et solidaire
- La construction de nouveaux logements, et la reconstitution partielle de logements démolis dans le cadre du NPNRU sur le quartier de la Tabellionne
- Le développement d'une agriculture urbaine vectrice d'identité pour le quartier et en interaction avec ses habitants
- L'accueil d'une nouvelle population mixte et familiale dans un quartier résidentiel apaisé et végétalisé
- La création d'un quartier aux formes urbaines et typologies variées, dans une composition urbaine qualitative et séquencée

d. Densités résidentielles

Les futures opérations devront être en accord avec les densités prescrites au SCOT et PLH en vigueur, à savoir une densité minimum de 20 logements par hectare (densité brute).

L'opération vise à développer un programme mixte en termes de typologies de logements et formes urbaines. Le projet articulera donc des programmes de logements en petit collectif, des logements individuels groupés de type maison de ville et du logement individuel, en cohérence et en adéquation avec le marché immobilier local.

Cet équilibre de densité est le résultat d'une recherche d'optimisation entre :

- Un contexte de marché immobilier détendu, qui amène à être vigilant sur les typologies et formes urbaines proposées afin de garantir la viabilité et la commercialisation des aménagements
- La difficulté de sortie d'opérations en collectif sur la commune et une demande forte en logement individuel, qui induit une densité à la baisse, malgré un travail sur la diversité des formes urbaines mixant logement intermédiaire, maisons de ville et terrains à bâtir
- La nécessité de rééquilibrage des formes bâties et typologies de logement en cohérence avec le projet ANRU mené sur le quartier voisin de la Tabellionne, qui conduit à une part réduite de collectifs et une part plus importante de logements individuels
- La limitation de la consommation foncière avec une emprise totale réduite et une limitation de la taille moyenne des parcelles de logements individuels par rapport aux projets récents développés sur la commune
- La recherche de qualité environnementale et écologique du futur quartier qui vise notamment à limiter l'imperméabilisation des sols et à offrir des espaces généreux et sécurisés aux déplacements doux, à donner une place plus importante à la nature en ville (noues végétalisées, espaces verts, trame végétale ...) ...

Afin d'optimiser la densité dans une démarche de réduction de la consommation foncière, tout en restant en cohérence avec la qualité urbaine, la préservation de la biodiversité et de la nature en ville, et en adéquation avec les dynamiques de marché local, il devra être atteint à l'échelle du projet (hors agriculture urbaine et voiries adjacentes structurantes) une densité brute minimale de 25 logements par hectare sur la Croix Giboreau.

e. Objectifs de logements

Les enjeux liés au logement identifiés pour la Croix Giboreau sont les suivants :

- Maintenir l'attractivité résidentielle de la commune grâce à de nouveaux produits d'habitat de qualité
- Maîtrise du taux de locatif social sur la commune.
- Faciliter un meilleur accès des jeunes à un logement autonome : petits locatifs à quittance très modérée, voire structure d'hébergement.
- Favoriser les parcours résidentiels en fonction de l'évolution des familles : diversification des typologies, logements modulables
- Maintien d'un parc locatif social de qualité et aux quittances adaptées (cf. NPNRU)
- Développement d'une offre locative sociale mieux adaptée aux familles avec enfants : individuels denses et intermédiaires.
- Développement d'une offre en accession notamment sociale en individuels groupés et terrains à bâtir.
- Prendre compte le vieillissement d'une partie croissante de la population : immeubles avec ascenseurs avec logements T2-T3.

Le programme de la ZAC prévoit la construction d'environ 260 logements.

Sa déclinaison devra tenir compte :

- d'une réelle demande sur la commune de terrains à bâtir y compris de grandes parcelles
- du souhait de la ville de donner une image à dominante d'individuels en entrée de ville
- d'une commercialisation d'individuels en accession sociale qui peut être délicate, le produit étant encore peu diffusé sur l'agglomération
- de l'éloignement de la gare et du centre de Dreux qui rend plus difficile la location pour jeunes en voie d'insertion (coût du transport)
- des forts liens familiaux sur le quartier et du souhait des ménages de garder leurs seniors à proximité (petits logements locatifs en collectifs ou individuels denses).

Compte tenu des caractéristiques socio-démographiques locales et des objectifs recherchés du projet en termes de programmation de logements, le programme de logements retenu vise une certaine densification avec la création de quelques petits collectifs, mais ce levier reste limité. Le développement d'une offre de logements individuels se répartira entre une offre de petits logements à destination des seniors, jeunes ou primo-accedants, et de terrains à bâtir de taille plus importante pour les familles. Malgré tout, la taille des parcelles sera limitée de manière à s'inscrire en cohérence avec les objectifs de réduction de la consommation foncière.

f. Insertion dans son environnement urbain

Pour répondre à ces ambitions, un certain nombre de leviers sont identifiés et intégrés au projet retenu notamment :

- Renforcer les liaisons interquartiers de la Tabellionne au plateau des sports et des loisirs
- Permettre l'accueil de nouvelle population sur un territoire de la couronne urbaine de Dreux
- Offrir de nouveaux logements adaptés aux besoins, et abordables, avec à ce stade du projet environ 20% de logements en locatif social, en articulation et complémentarité avec l'offre déjà existante sur le plateau des Corvées
- Donner au quartier un caractère urbain et apaisé, en continuité des quartiers existants et en transition avec les espaces agricoles
- Améliorer les circulations et accès au plateau des Corvées par le prolongement de la rue de Cheddar et sa connexion à l'avenue de la Liberté
- Création d'une « diagonale douce » reliant les équipements aux secteurs d'agriculture urbaine afin de favoriser les liaisons douces (piétons et cycles) au sein du quartier et au delà
- Poursuivre et maintenir la qualité des espaces publics et de convivialité dans la ville, en adaptant les usages et en renforçant la place de la nature en ville
- Assurer les continuités écologiques et la préservation de la Trame Verte et Bleue de la commune

Le projet de ZAC aura ainsi un impact positif sur l'environnement urbain en assurant une mixité des fonctions urbaines mais aussi une mixité sociale et générationnelle.

g. Insertion dans son environnement naturel

Le projet de ZAC prévoit de porter une attention particulière au paysage afin d'offrir un cadre de vie agréable pour les habitants et usagers des futures zones d'habitats.

L'insertion du projet dans son environnement naturel s'appuie sur :

- le paysagement des espaces publics : le projet de ZAC avec 20 % minimum d'espaces publics prévoit, sur l'ensemble du maillage viaire, la plantation d'arbres, la création de noues paysagères. Ces aménagements jouent un rôle dans la gestion des eaux pluviales mais aussi participent à la qualité paysagère de la ZAC. La trame verte de l'espace public participe pleinement à favoriser le développement de la biodiversité voire à renforcer les corridors écologiques existants.
- la mise en œuvre de la gestion alternative des eaux pluviales : l'ensemble des aménagements prévus sur la ZAC participe à limiter le ruissellement des eaux pluviales.
- la réduction de l'imperméabilisation : La ZAC est un projet d'extension urbaine sur des terrains non encore urbanisés. L'objectif du projet d'aménagement retenu est de limiter l'imperméabilisation des surfaces notamment au niveau des stationnements et par la préservation d'un écrin d'agriculture urbaine autour du quartier pour limiter l'étalement urbain.

Ces caractéristiques de projet ont nécessairement un impact à la baisse sur la densité brute globale du projet, sans que cela n'affecte la densité nette du projet. La qualité des espaces publics doit permettre de trouver un équilibre en termes d'usages entre espaces privés et espaces publics : il s'agit d'offrir des espaces extérieurs partagés de qualité et appropriables, rendant acceptable la réduction des espaces extérieurs privés au bénéfice d'une optimisation de la densité au global.

Enfin, à l'échelle globale, le projet de ZAC cherche à limiter les émissions de gaz à effet de serre notamment en :

- favorisant l'usage des transports en commun et les modes doux de déplacement,
- cherchant une orientation idéale des bâtis pour bénéficier d'un ensoleillement optimal,
- prévoyant une compacité des formes bâties et une mitoyenneté limitant les pertes thermiques et donc des économies d'énergies.

Synthèse

Le projet de ZAC « Croix Giboreau » porté par la commune de Vernouillet s'inscrit dans une démarche d'optimisation de la densité, prenant en compte les objectifs de limitation de la consommation foncière et de Zéro Artificialisation Nette portés à l'échelle nationale.

L'intégration de ces objectifs et de la recherche d'optimisation de la densité des constructions, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville, ont été un levier important dans la conception du projet portée par la commune de Vernouillet.

Cette recherche d'optimisation de la densité s'est traduite dans le projet de la Croix Giboreau par un équilibre entre d'une part une limitation de la densité du fait ...

- D'un marché immobilier détendu
- D'une limitation de la part de logements collectifs et sociaux du fait de contraintes d'équilibres en regard du projet ANRU de la Tabellionne
- Du fait d'un marché local peu propice à la viabilité d'opérations de logements collectifs privés
- D'une forte demande de terrains à bâtir et d'un profil de ménages très familiaux sur le secteur

... et de la recherche de densité à travers ...

- La limitation des emprises bâties au profit des espaces publics et d'espaces d'agriculture urbaine d'envergure (environ 4,5 ha d'espaces agricoles préservés)
- La limitation de la taille des parcelles de logements individuels en comparaison aux projets récents sur la commune
- Le développement d'une part de logements collectifs ciblés et optimisés au regard des besoins socio-démographiques locaux et d'une part d'accession sociale en logement individuel sur la base de typologies compactes (type maisons de ville)

Ce travail sur la densité a permis au projet d'atteindre les objectifs de densité déclinés par le SCOT, le PLH et le PLU en vigueur à hauteur de 20 logements par hectare. Cherchant à développer un projet qualitatif et ambitieux, en adéquation avec les réalités du territoire, l'objectif de densité de la Croix Giboreau porte l'ambition un peu plus haut avec une densité brute minimale de 25 logements par hectare et une limitation de l'emprise bâtie totale limitée par rapport aux développements initialement envisagés par la zone AU du PLU en vigueur.

Les orientations d'aménagement et de programmation du présent dossier de création de ZAC intègrent les objectifs de logements et de densité visés par le territoire et la commune tout en définissant un parti pris d'aménagement qui garantit :

- La qualité urbaine de la commune avec la modulation des densités et la recherche de formes urbaines en cohérence et en articulation avec le tissu urbain existant du plateau des Corvées et plus particulièrement du quartier voisin de la Tabellionne
- La nature en ville avec notamment le développement d'espaces d'agriculture urbaine en écrin au quartier, la structuration du quartier autour d'une diagonale douce, la création d'espaces publics végétalisés en cœur de quartier, l'implantation de noues paysagées le long des voiries, ...
- La préservation et le renforcement de la biodiversité avec la préservation d'une partie des terres agricoles, la création d'une frange paysagée en transition entre les espaces résidentiels et agricoles, et la structuration d'une trame verte au sein du quartier favorisant les déplacements de la faune selon les différentes strates (arborée, arbustive, herbacée ...).