Aménagement de la ZAC des Fenots
DREUX (28)

▶ PHILOSOPHIE DU PROJET

L'opération concerne l'aménagement de friches industrielles du quartier des Fenots situées en périphérie Nord/Ouest de la ville de Dreux.

Le site des Fenots qui représente une surface de 19ha est une enclave industrielle qui n'a plus de justification au milieu de ce quartier d'habitat. La diversité architecturale de l'ensemble des quartiers bordant le site et leur développement progressif depuis une cinquantaine d'années illustrent un schéma urbain chaotique que traduit aujourd'hui, une juxtaposition de commerces spécialisés dispersés, d'habitats denses, de pavillonnaire lâche et d'habitat social isolé. Les friches industrielles viennent amplifier ce désordre paysager.

Ouvert sur l'avenue des Fenots, ce secteur avait un fort potentiel d'évolution et représente une opportunité pour la ville de répondre à la forte demande de logements et à la requalification de ce morceau de ville.

Les enjeux de cette opération sont multiples. Ils portent aussi bien sur la recomposition de la ville que sur la valorisation du quartier. La proximité et la visibilité du quartier depuis deux axes majeurs de communication (RN12 et rocade) permet le développement d'une programmation mixte mêlanT : logements, services, et commerces.

Dans le cadre d'un contrat de concession confié à la SAEDEL par la Ville de Dreux, et sur la base de différentes études urbaines ayant permis d'ébaucher un programme, un dossier de création a été approuvé en 2010, puis un dossier de réalisation en 2012.

La maîtrise du foncier de l'ensemble des terrains dans le périmètre de ZAC a constitué un enjeu majeur pour assurer la cohérence de l'opération.

▶ INFORMATIONS CLES

- Nombre de logements créés : 256 (35 120m² sdp)
  - 92 logements petits collectifs
  - 90 logements individuels groupés
  - 74 logements en lots libres
- Surface de commerces / services : 20 000m² sdp
- Equipements publics : 80 000m² (voiries, stationnements, réseaux, bassins hydrauliques, aménagement paysager)

19 hectares

Budget **13,3M€ HT**

IDENTITE DU PROJET

DOMAINE
Aménagement

SOUS-DOMAINE
Restructuration urbaine

CLIENT
Ville de Dreux

TYPE DE MISSION
Concession d'aménagement

CALENDRIER
2009-2029

INTERVENANTS
ARC AME (architecte urbaniste)
SAFEGE - SUEZ
BABYLONE

Le QUARTIER EN DATES

Novembre 2009
Signature du contrat de concession

Septembre 2010
Création de la ZAC

Février 2012
Dossier de réalisation de la ZAC

Août 2013
Ordonnance expropriation tranche 3

Septembre 2013
Livraison tranche 1

Septembre 2021
Livraison tranche 2

Mai 2022
Ordonnance expropriation tranche 4

Octobre 2023
Livraison tranche 3

Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir
1 rue d'Aquitaine - 28110 LUCÉ - Tél. : 02 37 33 31 80 - accueil@saedel.fr / retrouvez-nous sur : **saedel.fr**

Eure-et-Loir SAEDEL

Aménagement de la ZAC des Fenots
DREUX (28)

► LES ENJEUX

Modalités de maitrise du foncier de l'opération

Il s'agit de procéder à l'acquisition de près de 19ha de terrains nus ou occupés (locaux industriels et d'habitation) par voie amiable ou avec l'appui des prérogatives de puissance publique transférées à la SAEDEL par contrat de concession. Dans ce cadre, la SAEDEL a dû mobiliser l'ensemble des outils juridiques existants (DUP, Arrêté cessibilité, préemption, ordonnance expropriation, transport sur les lieux, consignation des indemnités, appel, cassation).

Tamponner les eaux pluviales sur site

Les eaux pluviales de l'espace public sont tamponnées par l'intermédiaire d'un réseau de noues et de formes de terrains pour être ensuite renvoyées au réseau de la ville. Elles permettent de ne pas surcharger les réseaux actuels lors de pluies importantes. Les noues ont une largeur comprise entre 2 et 3m.

Préserver les habitations nouvelles et existantes des nuisances des grands axes

Un front paysager s'étire depuis l'entrée sur l'avenue des Fenots de la RN12 jusqu'à l'avenue des Bâtes. Il occupe l'espacement prévu entre les habitations ou la parcelle d'activité et les chaussées de ces axes. D'une largeur moyenne de 20m, il accompagne les vues des automobilistes et offre un arrière-plan végétal au quartier. Par un jeu de haies, il créé des limites naturelles de franchissement et permet de réduire la perception des nuisances de la circulation automobile.

Aménager confortablement les déplacements doux existants et nouveaux

Des bandes cyclables ont été réalisées d'Est en Ouest, de façon à créer le maillon de liaison manquant entre les quartiers environnant et le centre-ville. Les voies principales de circulation sont classées en Zone 30 accompagnées de trottoirs, tandis que les voies secondaires sont considérées comme des espaces partagés entre la voiture et le piéton. Le mail piéton traversant toute l'opération est conçu comme une promenade.

REPERES
DEVELOPPEMENT DURABLE

> Création d'une piste cyclable
> Optimisation des
> Reconversion de friches industrielles
> Réemploi des terres du site pour la constitution du merlan
> Réemploi sur site des matériaux issus des démolitions

LES +
DU QUARTIER

L'opération d'aménagement de la ZAC des Fenots a permis à la Ville de Dreux de se réapproprier son entrée de ville.
Initialement destinée à des activités indsutrielles anciennes et créatrice de nuisance.
Une mutation du quartier s'est opérée en l'espace d'une décennie avec une mixité d'usage (habitat, commerces, services) à seulement 1km du centre ville.

Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir
1 rue d'Aquitaine - 28110 LUCÉ - Tél. : 02 37 33 31 80 - accueil@saedel.fr / retrouvez-nous sur : **saedel.fr**
Eure-et-Loir SAEDEL