



# sobriété foncière

**Agglo du Pays de Dreux**  
TERRITOIRE PILOTE

Chroniques  
d'une  
expérimentation  
heureuse





## Édito

Nous sommes très heureux de vous accueillir à l'Atelier à spectacle de Vernouillet, salle emblématique de notre Agglo, située dans un quartier appelé à se métamorphoser et qui illustre notre volonté de reconquérir les friches héritées de notre passé industriel.

Très tôt, dans un environnement en pleine mutation, nous avons eu l'intuition que la consommation à tout crin de terres vierges n'était pas la seule solution. La désindustrialisation du Drouais intervenue il y a quelques années a laissé de nombreux hectares de bâtiments et d'emprises désaffectés. À partir de là, à la suite de nos prédécesseurs, nous avons voulu continuer de mobiliser ces gisements pour des projets précis en privilégiant la reconversion de nos friches à l'image du parc de la Radio (ancien site LG-Philips), l'exemple le plus marquant dont la reconversion est toujours en cours.

Ainsi, nous avons été parmi les premiers à nous engager dans cette voie vertueuse, ce qui nous a conduits à être lauréat du programme expérimental « Territoires pilotes de sobriété foncière », parmi sept autres territoires précurseurs en matière de sobriété foncière, avec un certain nombre d'aides à la clé. Très honorés que les services de l'État aient choisi notre Agglo pour cette rencontre qui met en lumière les efforts déployés, nous aurons le plaisir tout au long de la journée de vous détailler quelques opérations phares comme l'émergence ici même d'un quartier « spectaculaire ».

Ensemble, et grâce aux différents intervenants, nous profiterons des temps d'échanges pour réfléchir à nos stratégies foncières, aux voies vertueuses à explorer ainsi qu'aux enjeux liés aux questions d'habitat et de développement économique dans ce contexte de transition. La sobriété foncière est désormais au cœur d'une stratégie nationale et locale pour penser l'urbanisme et l'aménagement de demain. Nous nous en réjouissons.

**Gérard Sourisseau,**  
*Président de l'Agglo du Pays de Dreux*

# .sommaire

## **P. 5 — Une stratégie nationale pour penser aujourd'hui l'urbanisme responsable de demain**

**P. 6** · Qu'est-ce que la sobriété foncière ?

**P. 9** · La démarche expérimentale  
« Territoires pilotes de sobriété foncière »

**P. 9** · Quels liens avec les objectifs  
du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) ?

## **P. 11 — L'Agglo du Pays de Dreux : pionnière en matière de sobriété foncière**

**P. 13** · Un territoire à préserver

**P. 14** · Une agglomération aux multiples défis

**P. 15** · Visions prospectives à l'horizon 2050

**P. 17** · Une Agglo engagée dans des politiques en faveur  
de la sobriété foncière

## **P. 21 — La démarche Territoires pilotes de sobriété foncière :**

**P. 22** · Les points clés de la démarche

**P. 25** · Les attendus et les finalités de la démarche

## **P. 27 — Trois projets démonstrateurs**

**P. 30** · Vernouillet / Quartier spectaculaire :  
Allier recyclage foncier et projet économique  
et culturel sur un ancien site industriel

**P. 36** · Dreux / Quartier gare / Les Rochelles :  
Repenser l'attractivité et l'habitabilité d'une cité jardin  
au voisinage de la gare

**P. 42** · Châteauneuf-en-Thymerais / Entre ZI et centre-bourg :  
Intensifier et hybrider une zone d'activités au contact  
du centre-bourg

## **P. 48 — Enseignements**

## **P. 53 — Remerciements**





# 01

Une stratégie  
nationale  
pour penser  
aujourd'hui  
l'urbanisme  
responsable  
de demain

**Plan d'eau,**  
Mézières-Écluzelles



## **Inventer de nouvelles manières de FAIRE PROJET, de réfléchir à partir de la VILLE DURABLE**

### *Qu'est-ce que la sobriété foncière ?*

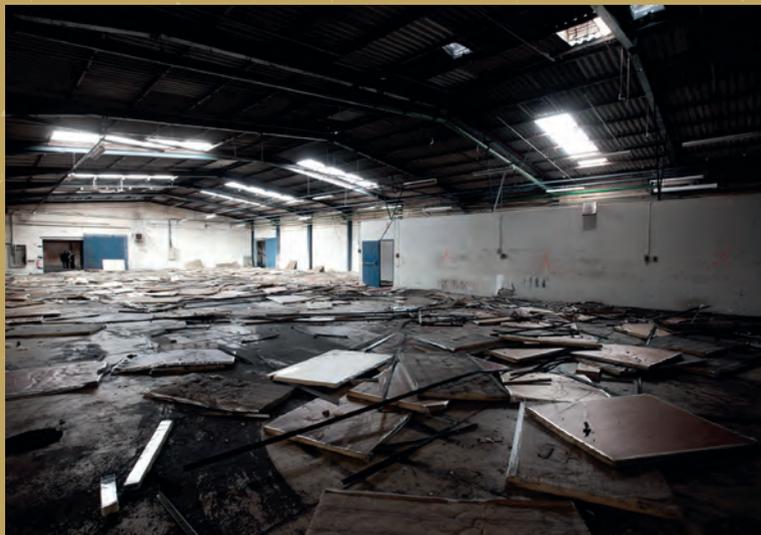
Après un demi-siècle d'étalement urbain et de consommation d'espaces naturels dus à un modèle de développement des territoires basé sur la mobilité automobile, les enjeux climatiques invitent à repenser les manières de faire la ville. Dans un contexte de transition écologique, le changement de paradigme est absolument nécessaire.

De nouvelles alternatives apparaissent pour poursuivre un développement dynamique mais sobre en foncier, la démarche de sobriété foncière est née de là.

Dans ce cadre, il s'agit d'inventer de nouvelles manières de « faire projet », de réfléchir à partir de la « ville durable », c'est-à-dire une ville sobre, résiliente et inclusive, économe en espace et cohérente en matière d'énergie, de climat, d'urbanisme, de cohésion, d'agriculture, dans le souci de l'héritage que nous souhaitons laisser aux générations futures.

Ci-contre :  
Dreux





**Friche Comasec avant travaux,**  
*Dreux/Vernouillet*



**Friche Comasec pendant travaux,**  
*Dreux/Vernouillet*

# La démarche expérimentale « Territoires pilotes de sobriété foncière »

Pour définir des réponses concrètes à ces enjeux, le ministère de la cohésion des territoires et des relations aux collectivités territoriales et le ministère de la transition écologique, en s'appuyant sur l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT)/Action Cœur de Ville, la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (DGALN) et le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) ont lancé le 8 septembre 2020, la démarche expérimentale « Territoires pilotes de sobriété foncière ». Elle s'adressait à des collectivités engagées dans le programme national Action Cœur de Ville (ACV), signataires d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), souhaitant s'engager dans un processus de développement privilégiant la sobriété foncière à l'étalement urbain. Les territoires sélectionnés, dont l'Agglo du Pays de Dreux fait partie, ont pu bénéficier de l'accompagnement de l'État pour tester des méthodes et des outils qui seront ensuite proposés à l'ensemble des villes Action Cœur de Ville, grâce à une évaluation continue et à une capitalisation de la démarche.

## Quels liens avec les objectifs du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) ?

La démarche de sobriété foncière est orientée vers le recyclage urbain. À ce titre, elle contribue aux réflexions liées à l'objectif national « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), consacré dans la Loi Climat du 22 août 2021.

Le ZAN constitue une nouvelle approche dans la lutte contre l'artificialisation des sols et la gestion économe de l'espace sans grever les stratégies de développement économique et urbain. Il s'agit de tester et de décliner différentes réponses possibles : intensification, recyclage, compensation, renaturation... et de déployer des sites démonstrateurs.

Les changements à opérer dans la gestion et l'affectation du foncier s'inscrivent dans une vision prospective à l'horizon 2050, pour préserver les ressources agricoles et naturelles, et intensifier le tissu constitué.





# 02

## L'Agglo du Pays de Dreux : pionnière en matière de sobriété foncière

**Friche industrielle de la fonderie,**  
*Saulnières*



# L'Agglo du Pays de Dreux est l'un des 7 territoires pilotes sur le plan national et un des premiers à présenter les résultats de l'expérimentation



 Lauréat

 Cercle des pionniers de la sobriété foncière



Cœur de bourg,  
Châteauneuf-en-Thymerais

“  
**Un vaste territoire  
à dominante rurale  
soumis à une forte  
pression foncière**”

## Un territoire à préserver

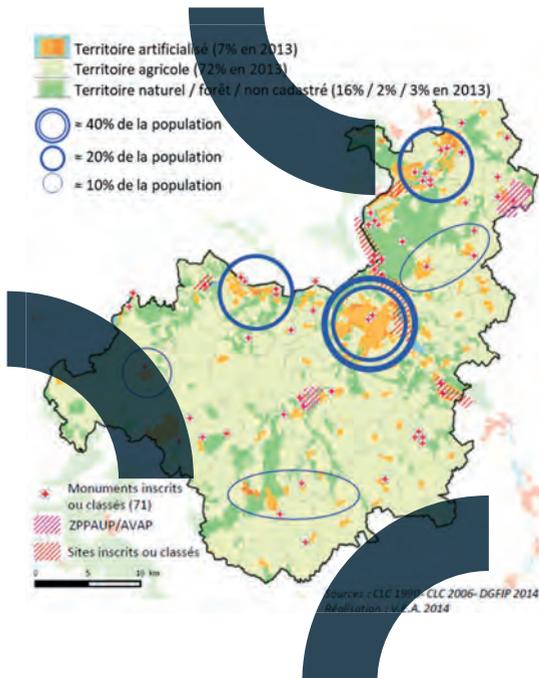
L'Agglo du Pays de Dreux est un vaste territoire à dominante rurale : 81 communes sur plus de 1000 km<sup>2</sup>, dont près de 90% d'espaces agricoles et naturels représentent un riche patrimoine naturel. Les vallées alluviales et les boisements dessinent un paysage qualitatif et structurent l'écologie du territoire.

L'urbanisation est fortement polarisée, avec seulement 11 communes de plus de 2 000 habitants, et un contraste marqué entre des polarités aux densités de population élevées et des espaces ruraux faiblement peuplés. Le pôle urbain Dreux/Vernouillet/Luray concentre ainsi près de 40 % de la population du territoire, tandis

que les pôles de Saint-Lubin-des-Joncherets, Nonancourt, Saint-Rémy-sur-Avre, Ézy-sur-Eure, Anet, Ivry-la-Bataille comptent respectivement 20% des habitants.

Le territoire est très attractif, au carrefour de plusieurs aires urbaines majeures : l'Île-de-France à l'Est, Évreux et Rouen au Nord, l'aire urbaine de Chartres au Sud, avec notamment des besoins importants en termes de production de logements (le Programme Local de l'Habitat prévoit la construction de 655 logements par an et 100 logements sociaux ordinaires de 2017 à 2023).

L'Agglo du Pays de Dreux est un territoire soumis à une forte pression foncière entraînant une consommation des espaces agricoles et naturels - au profit des surfaces artificialisées - au rythme de 46,3 ha/an entre 2006 et 2015.



# Une agglomération aux multiples défis

L'Agglo du Pays de Dreux est un vaste territoire, composé d'espaces majoritairement agricoles et naturels, confrontés à de multiples défis :



## Alimentaire

un défi de résilience, pour subvenir aux besoins de la population, tout en s'inscrivant dans une démarche de qualité des produits et de proximité des approvisionnements.

---



## Économique et productif

un défi de soutenabilité et de transformation du tissu économique, pour assurer le développement pérenne du territoire.

---



## Cadre de vie

un défi de préservation et de valorisation de la qualité et de la typicité des paysages urbains et ruraux pour assurer durablement un cadre de vie épanouissant aux habitants en lien avec la stratégie touristique du territoire.

---



## Environnemental et climatique

un défi de préservation des espaces naturels, de la qualité des sols et de l'eau, pour leur permettre d'assurer leur fonction de réservoirs de biodiversité et préserver leur qualité.

---

# Visions prospectives à l'horizon 2050

Penser l'Agglo du Pays de Dreux à l'horizon 2050, c'est être conscient des changements à opérer dans la gestion et l'affectation du foncier, en fonction de ses potentialités et de ses qualités physiques, chimiques, biologiques, mais aussi paysagères, symboliques...

Cela nécessite la définition de stratégies territoriales et foncières adaptées, à court, moyen et long terme : acheter, valoriser, sanctuariser, mettre en jachère, renaturer, recycler, faire porter des projets par des propriétaires, créer des coopératives, dissocier l'usage de la propriété...

Pas de prospective territoriale sans s'interroger sur les modes de faire et... de ne pas faire ! Car certaines situations appellent à temporiser plutôt que d'engager des mutations inadaptées génératrices d'irréversibilités, à l'opposé des objectifs de sobriété.

Les actions à engager relèvent de choix politiques et appellent des interventions à plusieurs échelles qui se combinent, car les enjeux ne sont pas isolés : ils sont transversaux et collectifs. S'adapter à un environnement chan-

geant et viser une forme de neutralité nécessitent une stratégie collective active et cohérente : l'Ademe (Agence de la transition écologique) dans son exercice de prospective à 2050 parle d'une « planification orchestrée des

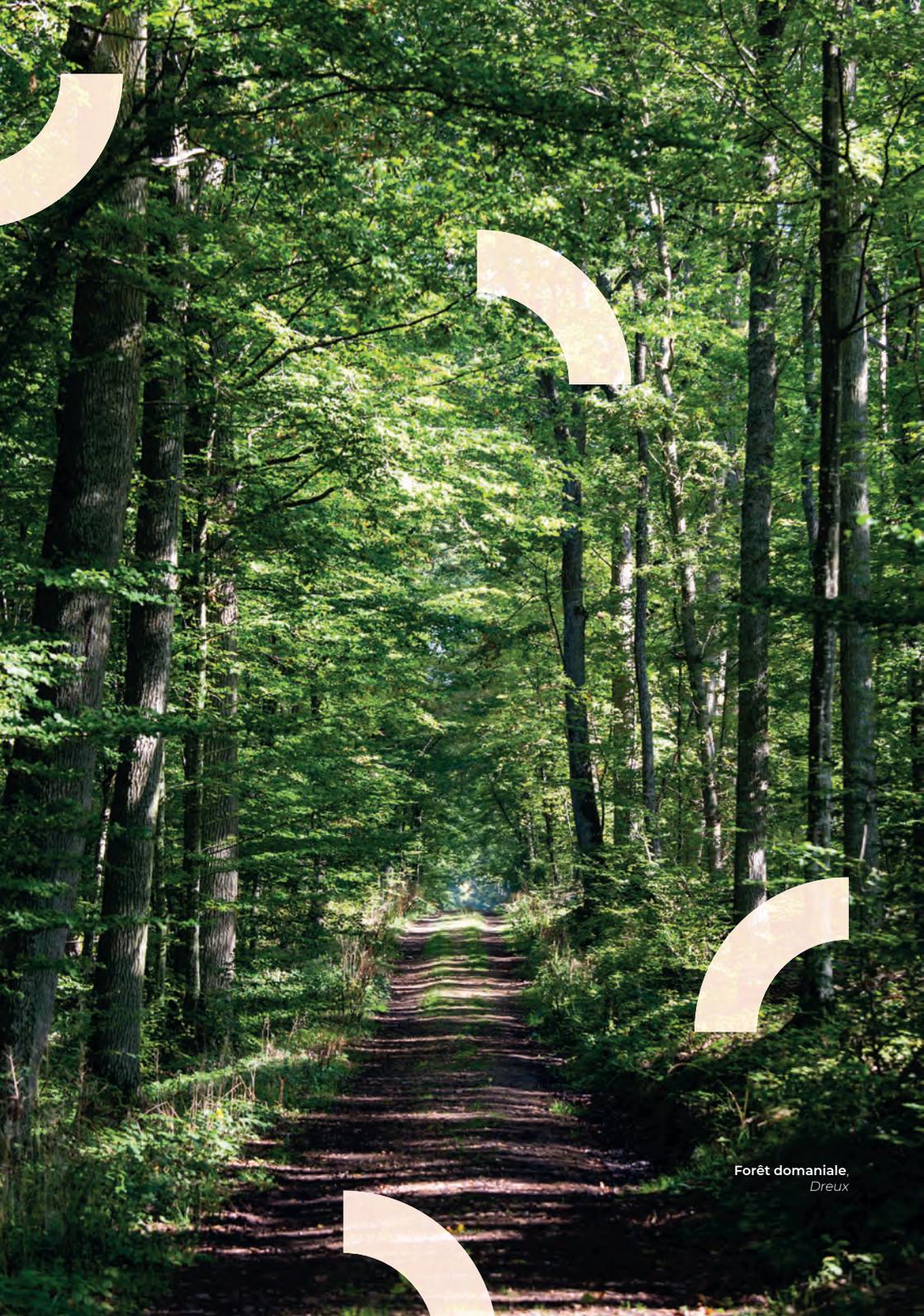
transformations, associant État, territoires, acteurs économiques et citoyens ».

Les territoires du Centre-Val de Loire réunis lors de la Conférence régionale des SCoT ne s'y trompent pas non plus : s'agissant de l'objectif de sobriété foncière, ils soulignent la nécessité

d'inscrire la gestion de la ressource foncière dans la recherche plus large d'équilibre et d'équité entre les territoires.

Car au-delà de l'approche quantitative, c'est aussi l'approche qualitative du sol qui importe, sa porosité, son ménagement autant que son aménagement : plus que jamais, c'est à une conciliation des usages qu'il faut travailler, ainsi qu'à la construction de compromis pour tenir et dépasser ce qui peut s'apparenter à des injonctions contradictoires (développement versus sobriété).

**Il nous faut  
adapter nos  
stratégies  
territoriales  
et foncières  
à différents  
horizons temporels  
et générationnels**



Forêt domaniale,  
*Dreux*



# Une Agglo engagée dans des politiques en faveur de la sobriété foncière



**D**es réflexions étaient engagées dans le cadre du SCoT et de l'InterSCoT pour articuler l'objectif ZAN au projet de territoire, de même que l'Agglo était impliquée dans des programmes nationaux : Action Cœur de Ville, Petites villes de demain, EUROPAN (concours de dimension européenne d'idées d'architecture et d'urbanisme suivi de réalisations)...

C'est donc tout naturellement que l'Agglo du Pays de Dreux a souhaité candidater et s'engager dans la démarche Territoires pilotes de sobriété foncière. L'Agglo du Pays de Dreux et ses communes associées poursuivent ainsi plusieurs objectifs :

- Répondre à la double injonction de développement du territoire et de préservation des espaces non artificialisés, pour démontrer que développement (économique / démographique / touristique) ne signifie pas forcément croissance de la tâche urbaine.
- Opérer une transition en matière de logiques d'intervention, de méthodes et d'outils pour une nouvelle façon de « faire projet » dans ce contexte de raréfaction foncière.
- Expérimenter une forme d'exemplarité vers plus de sobriété foncière, pour préparer l'avenir (démarche prospective) et anticiper les transitions et efforts demandés aux acteurs locaux en faveur de la transition écologique.





Jardin de la Fonderie,  
*Saulnières*





# 03

## La démarche Territoires pilotes de sobriété foncière

**Mur végétal du parking Mésirard,**  
*Dreux*

//  
**La mobilisation  
d'une grande  
diversité d'acteurs  
comme clé de réussite  
de la démarche.**



## Les points clés de la démarche



Un an d'expérimentation, articulant approche stratégique, déclinaisons opérationnelles et capitalisation des enseignements.



La mobilisation d'une grande diversité d'acteurs comme clé de réussite de la démarche pour construire projets et processus avec l'ensemble des parties prenantes.



Une double approche terrain / territoire pour déterminer la faisabilité et la pertinence du déploiement des projets envisagés.



01

Observer  
et comprendre

**Repérage foncier  
invisible**

Premier comité  
opérationnel

# L'atelier comme méthode de fabrication des projets



03 Prioriser et sélectionner  
**Intentions et stratégie**  
Troisième comité opérationnel

05 Construire le processus  
**Logique d'intervention  
et gouvernance**  
Comité technique de site

02 Poser les hypothèses,  
définir les orientations  
**Enjeux et objectifs**  
Deuxième comité opérationnel

04 Affiner le projet  
de manière itérative  
**Programme et action**  
Comité technique de site

06 Passage  
à l'opérationnel







## Les attendus et les finalités de la démarche Territoires pilotes de sobriété foncière :

La démarche Territoires pilotes de sobriété foncière a nécessité la mise en place d'une approche singulière et résolument participative.

D'emblée, la mobilisation des acteurs est apparue comme la clé de réussite de la démarche. La gouvernance de l'expérimentation s'est construite autour d'un noyau dur d'acteurs réunis au sein du Comité opérationnel. La création de trois Comités techniques spécifiques

à chacun des secteurs d'études a répondu à l'enjeu de renforcer le dialogue entre l'Agglo, les communes associées, les partenaires ainsi que les acteurs économiques, associatifs et privés.

Les trois sites démonstrateurs ont été choisis pour leur potentiel et afin de préparer le passage à l'opérationnel, dans le but d'incarner un projet de territoire tenant compte des préceptes de sobriété foncière.





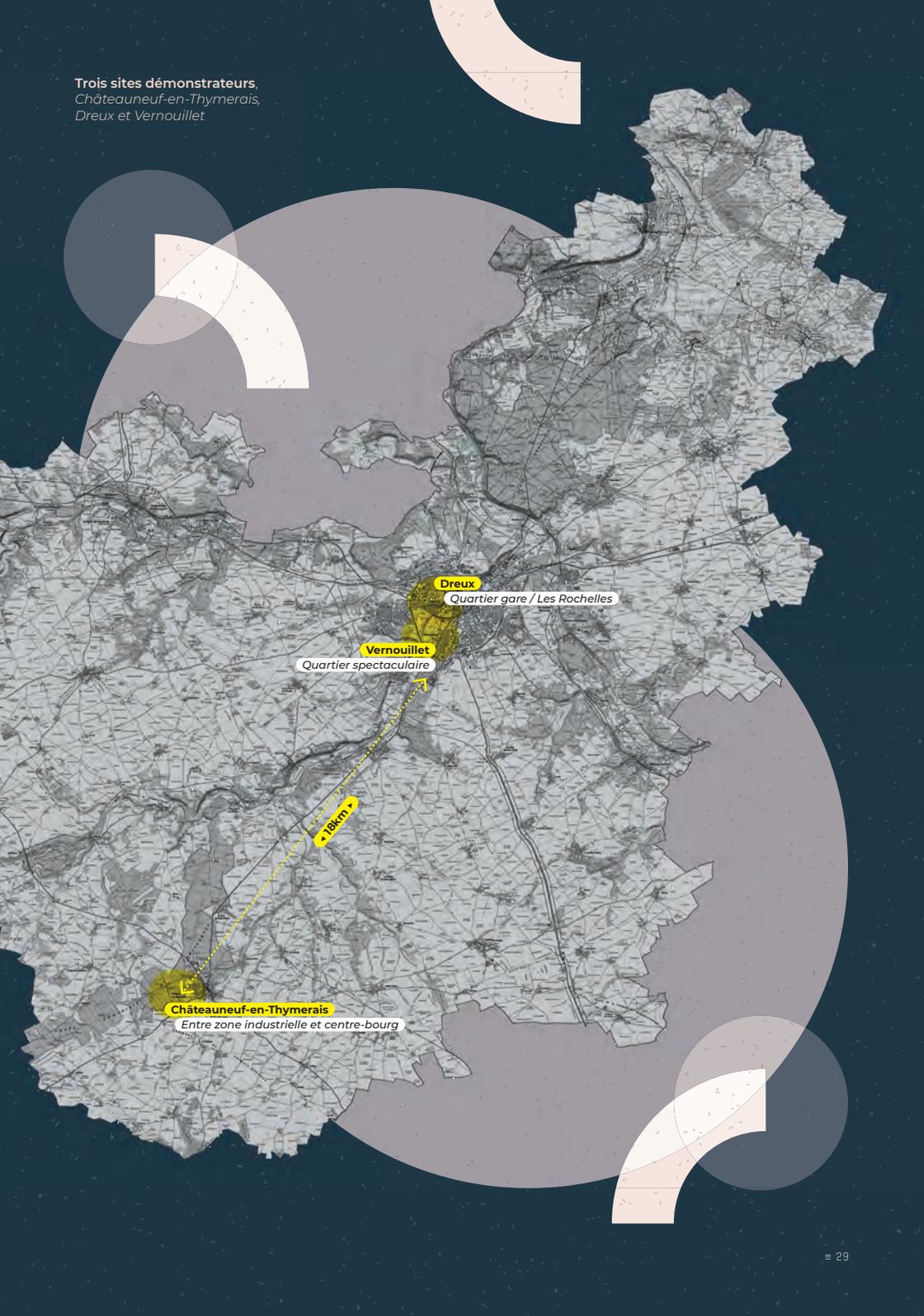
# 04

## Trois projets démonstrateurs

Friche Mang,  
épicerie du Quartier spectaculaire,  
Vernouillet



Trois sites démonstrateurs,  
Châteauneuf-en-Thymerais,  
Dreux et Vernouillet



**Dreux**

Quartier gare / Les Rochelles

**Vernouillet**

Quartier spectaculaire

18km

**Châteauneuf-en-Thymerais**

Entre zone industrielle et centre-bourg



# Vernouillet Quartier spectaculaire :

Le projet de « Quartier spectaculaire » vise à tirer parti de la dynamique d'un équipement culturel majeur : l'Atelier à spectacle, dont le projet artistique et culturel en fait un « phare » pour le territoire. Celui-ci est engagé dans une démarche de candidature pour une labellisation « Scène nationale », visant à en accentuer davantage son rayonnement.

Avec l'enjeu de faire de ce quartier une nouvelle centralité pour Vernouillet

et le cœur d'agglomération afin de créer un "lieu d'effervescence transgénérationnel".

Autour de la notion d'effervescence, l'intensification des usages conduit à poser aménagements temporaires, transitoires, modularité des espaces et architectures au cœur de la conception nécessaire pour penser un "paysage transformable".



**Vernouillet**<sup>28</sup>

Ci-contre :  
**Épicentre du Quartier  
spectaculaire.**  
Vernouillet





## OBJECTIFS

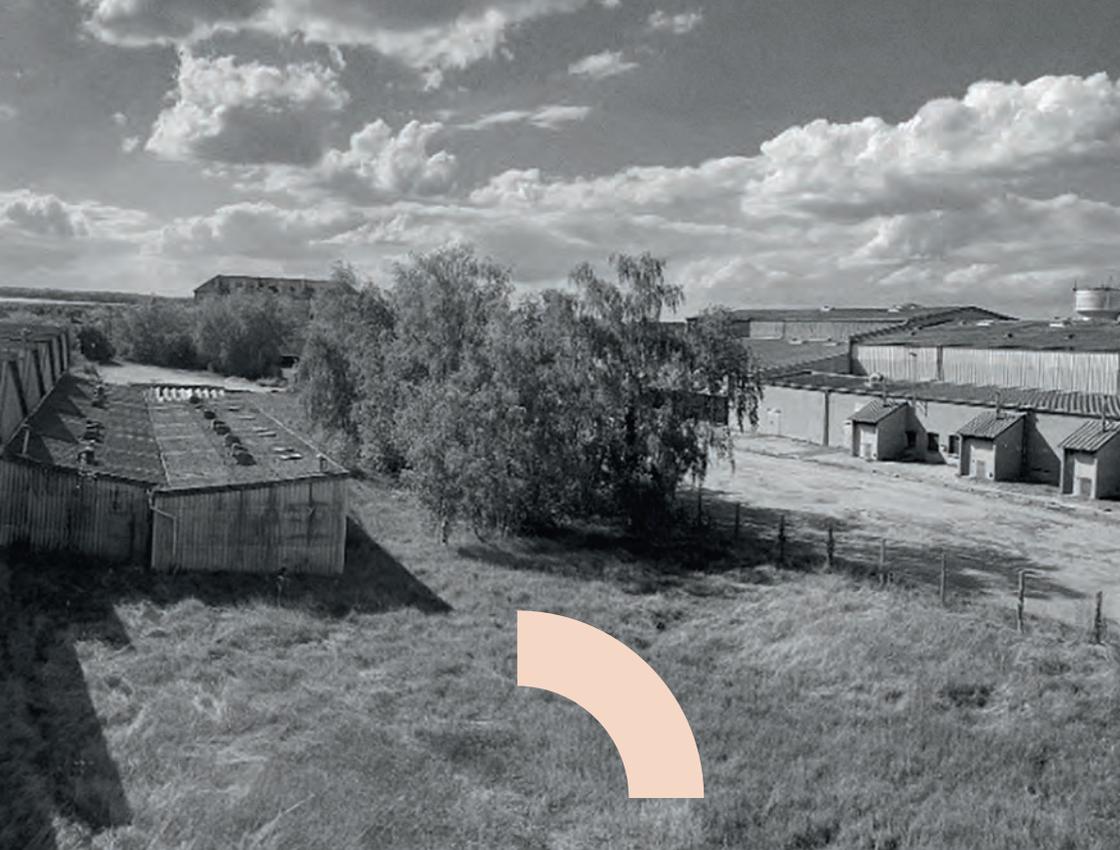
Penser dans la durée la mutation du quartier pour créer un nouveau « cœur de ville ».

Travailler un plan guide pour affirmer la vocation de « cœur de ville » du Quartier spectaculaire, autour de différentes fonctions :

- Activités productives et économiques alternatives aux zones commerciales existantes,
- Logements à la forme et à la typologie complémentaires à l'existant, pour renforcer les possibilités de parcours résidentiels sur la commune,
- Services et équipements publics,
- Parc ou « village naturel » reconnectant le quartier à la vallée de la Blaise et assurant un rôle d'îlot de fraîcheur.



Ci-dessus et ci-contre :  
**L'Atelier à spectacle,**  
*Vernouillet*



## **LE PROCESSUS ET LE MONTAGE**

Plusieurs actions sont déjà prévues ou engagées dans la perspective d'interventions rapides donnant une première visibilité au projet de Quartier spectaculaire. Le secteur pourra par ailleurs bénéficier de l'expérimentation de l'extension de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) au quartier d'entrée de ville / d'agglomération.



- ① Mémoire industrielle  
Tiers-lieu culturel  
(Mise en scène)
- ② Tiers-lieu économique
- ③ Châteaux éphémères  
ou pérennes
- ④ Site démonstrateur  
*Narcisse-Lainé*
- ⑤ Espace événementiel  
et artistique
- ⑥ Espace paysager ludique
- ⑦ L'Atelier à spectacle
- ⑧ Services Techniques de Vernouillet



Schéma de principe

## **LES ACTIONS OPÉRATIONNELLES À COURT TERME**

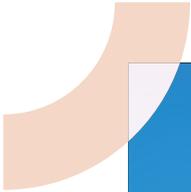
- Acquisition de la friche Mang (en cours de négociation) ;
  - Lancement d'une consultation de maîtrise d'œuvre architecturale et paysa-
- gère (requalification de l'Atelier à spectacle et de l'ancienne station-service, aménagement des espaces extérieurs et optimisation du stationnement) ;
- Lancement d'une démarche d'urbanisme transitoire pour une réoccupation rapide de la friche Mang, avec perspective de trouver un modèle



- économique  
pérenne ;
- Approfondissement de la programmation économique, culturelle et artistique du site, en lien avec la labellisation

- Scène nationale de l'Atelier à spectacle et la perspective d'un tiers-lieu ;
- Approfondissement du projet urbain et paysager et étude de faisabilité ;

- Constructibilités nouvelles (dans une perspective d'équilibre financier) ;
- Concertation avec les acteurs du projet.



# Dreux / Quartier gare Les Rochelles



L'approche de sobriété foncière invite à ne pas précipiter les choix pour l'aménagement du pôle gare : ce foncier disponible apparaît comme une réserve précieuse qui ne doit pas être banalisée. Dans un contexte d'incertitude programmatique, la démarche TPSF invite à reposer la gouvernance du projet, privilégier une posture de veille pour tirer le meilleur parti de cette emprise à vocations et à fonctions multiples à l'échelle de l'environnement immédiat, de la ville et de l'agglomération.



Ci-contre :  
**Friches ferroviaires appartenant  
à l'Agglo du Pays de Dreux,**  
*Dreux*





©Service Communication Dreux



## Repenser l'attractivité et l'habitabilité d'une cité jardin au voisinage de la gare

### OBJECTIFS

Lier devenir du pôle gare  
et prospective des mobilités,  
notamment le devenir de l'ancienne  
voie ferrée « Chartres – Dreux ».

Deux options existent à ce jour :

- Voie verte cyclable inscrite dans  
le schéma directeur des modes  
doux de l'Agglo ;
- Remise en service d'une liaison  
ferroviaire voyageurs et/ou petit  
fret.

Tester les possibilités de remise  
sur le marché des maisons de la  
cité jardin : des ressources bâties,  
paysagères et végétales à valoriser,  
un cadre de vie calme à deux  
minutes de la gare et à l'écart des  
axes de circulation, une identité  
patrimoniale, des formes d'habitat  
individuel à réhabiliter sur le plan  
patrimonial et énergétique...



Cité Jardin,  
Dreux



## **LA GOUVERNANCE ET LE PROCESSUS**

Les conclusions de la démarche Territoires pilotes de sobriété foncière amènent à reconsidérer le potentiel de la cité jardin en intervenant sur les maisons appartenant à l'OPH Habitat Drouais.

La démarche se poursuit pour évaluer la faisabilité technique, financière et architecturale de l'expérimentation, en recherchant d'autres soutiens en ingénierie et financement.



## **LES ACTIONS OPÉRATIONNELLES À COURT TERME**

- Mise en place d'un groupe de travail aux côtés de l'OPH (Ville, Agglo au titre de TPSF, État, ABF, Action Logement) pour préparer l'étude des maisons et arbitrer sur les scénarios à faire expertiser ;
- Étude flash de faisabilité architecturale et économique (volumétrie / chiffrage) sous maîtrise d'ouvrage d'Action Logement dans le cadre d'un marché d'AMO dédié aux territoires pilotes (sélection d'un prestataire en cours) ;
- Recherche de subventions, calage du financement (intervention possible d'Action Logement dans le cadre d'ACV2), consultations de maîtrise d'œuvre ;
- Adaptation du PLU (possible OAP) ;
- Préparation d'une démarche de concertation et de valorisation culturelle et patrimoniale.



École Ferdinand Buisson,  
Dreux



Cité Jardin  
Dreux

# Châteauneuf-en-Thymerais / Entre ZI et centre-bourg

Le projet s'organise autour de deux composantes programmatiques dans un objectif de mixité fonctionnelle, en connexion entre le cœur de bourg et la ZI Saint-Arnoult, et dans une logique d'écologie industrielle territoriale :

- une programmation à dominante économique orientée sur la petite activité artisanale, tirée par une offre d'hôtel d'activités qui pourrait être portée par l'Agglo ;
- une programmation mixte activités / habitat, avec un enjeu de mobilisation des opérateurs de logements sociaux, constructions neuves et réhabilitation de logements anciens en cœur de bourg (lien avec l'OPAH en cours).



Ci-contre :  
**Centre-bourg,**  
Châteauneuf-en-Thymerais





Voie verte de l'Eure,  
Ézy-sur-Eure





## **LE PROCESSUS ET LE MONTAGE**

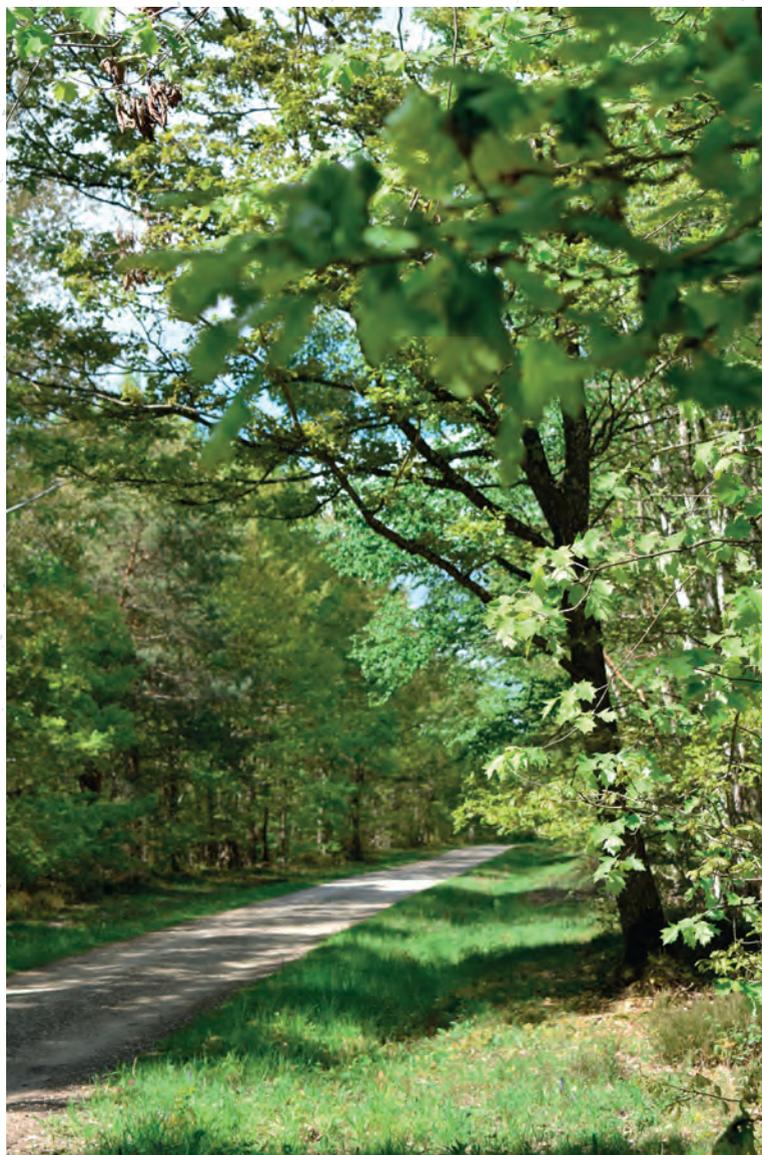
Les premiers contacts établis par la commune pour l'acquisition de certains terrains permettent d'envisager des premières interventions, dont la réalisation de la voie verte. Le montage reste à affiner en mobilisant un opérateur tiers pour conduire les négociations et les études.

**Bâtiments d'activité,**  
*Châteauneuf-en-Thymerais*



## **LES ACTIONS OPÉRATIONNELLES À COURT TERME**

- Engagement du projet de relocalisation de la gendarmerie avec optimisation de la parcelle identifiée (choix de l'opérateur, programme, consultation de MOE) ;
- Concrétisation du projet de rassemblement des services techniques départementaux et municipaux (étude de faisabilité, consultation de MOE) ;
- Négociation avec les propriétaires de la zone de la Grande Noue et mise au point d'un plan guide d'aménagement (avec un opérateur tiers) ;
- Étude d'un programme à vocation économique initié par l'Agglo ;
- Modification du zonage et du règlement du PLU (révision en cours, possible OAP).



Ci-contre :  
**Forêt domaniale,**  
*Châteauneuf-en-Thymerais*

Ci-contre :  
**Centre-bourg,**  
*Châteauneuf-en-Thymerais*



CEBRIE

# Enseignements

L'expérimentation Territoires pilotes de sobriété foncière engagée par l'Agglo du Pays de Dreux met en évidence une interaction de facteurs et d'échelles d'analyses, de projets et de jeux d'acteurs qu'il est intéressant d'observer dans une dynamique de montée en généralités :

## 01. La connaissance du foncier

### **Le foncier « stratégique » est l'arbre qui cache la forêt !**

L'enjeu de la sobriété foncière milite pour une meilleure observation du foncier « ordinaire » : il s'agit de revisiter le présumé du foncier vu comme stratégique, de regarder autrement les ressources foncières et leur potentiel, afin de repérer et qualifier tout autant le foncier « invisible » qui peut se révéler stratégique.

### **Pour un « observatoire de la transformation / mutation foncière » !**

Si la notion de foncier multifonctionnel n'est pas encore complètement intégrée dans les outils associés aux stratégies d'observation foncière, il est essentiel de dépasser les sectorisations, catégories et destinations foncières existantes. L'enjeu d'une critèresologie qualitative, au-delà d'indicateurs quantitatifs,

est de créer des liens entre des approches encore trop sectorisées.

### **Pour un observatoire collaboratif et contributif !**

Une politique de sobriété foncière à l'échelle d'un territoire, au-delà des instruments, nécessite une stratégie et un effort organisationnel significatifs. La mise en place d'un observatoire collaboratif doit permettre à tous les acteurs impliqués de participer à l'alimentation de la connaissance sur la ressource foncière.

## 02. La planification stratégique

### **Penser le temps long pour les générations futures !**

La sobriété foncière se donne pour objectif de penser les liens entre grands enjeux de prospective - climatique, sociétale, etc. - planification écologique et planification territoriale stratégique.

### **Décloisonner les approches !**

Il est nécessaire de décloisonner les outils de planification sectorielle et de croiser les outils d'observation thématiques. L'enjeu est de qualifier les ressources foncières selon leur disponibilité ou leur mutabilité à différentes temporalités.

## 03.

### *L'adaptation des pratiques*

#### **Vers plus de coopérations public-public !**

L'enjeu de la sobriété foncière milite pour renforcer les coopérations entre acteurs publics, via des processus de mise en commun, mutualisation, voire d'échange de ressources immobilières et foncières.

#### **Ne pas négliger la bonne volonté des propriétaires privés !**

Si la sobriété foncière implique de poser un cadre commun partagé, le « FAIRE » ne doit pas être la seule manière pour les acteurs publics de veiller à sa mise en application. Les propriétaires privés doivent être parties prenantes de l'intérêt général et, à ce titre, incités à se mobiliser dans le cadre posé. L'enjeu est alors de trouver les meilleures modalités d'échange, entre incitation et réglementation.

#### **Agilité, urbanisme transitoire et « opérations à tiroirs » !**

En tenant compte de l'articulation entre les échelles et les temporalités, les pratiques d'aménagement doivent trouver une forme d'agilité. Il s'agit d'identifier les ressources foncières se libérant progressive-

ment dans le temps pour organiser le déclenchement de nouvelles opérations. L'enjeu est celui d'une « activation foncière progressive », en lien avec un observatoire performant.

## 04.

### *La gouvernance*

#### **Faire projet !**

L'une des réussites de la démarche d'expérimentation a consisté en la mobilisation d'une gouvernance « en mode projet », dédiée à l'émergence de projets pour chacun des secteurs d'étude, et transcendant les rôles habituels.

#### **Faire « passer à l'échelle » l'expérimentation !**

L'enjeu est de pérenniser les méthodes d'organisation testées en phase d'expérimentation - format « atelier », constitution d'une comitologie ad hoc, mobilisation large des parties prenantes - ayant nourri de nombreux allers-retours entre les échelles, entre la vision stratégique globale et l'opérationnalité des sites démonstrateurs.

#### **Réunir et mobiliser les acteurs du territoire pour « faire système » !**

L'établissement d'une véritable stratégie de sobriété foncière à l'échelle du territoire de l'agglomération implique la poursuite du dialogue entre les acteurs des communes et de l'intercommunalité, dans le respect des compétences de chacun. Celui-ci pourrait prendre la forme d'une instance de pilotage des usages de la ressource foncière, s'appuyant sur l'observatoire contributif (Atlas du foncier invisible).



Friche Biocos  
Dreux



La méthode et les acteurs  
sont en place pour que  
cette expérimentation  
devienne la pratique  
nouvelle du territoire.

Pour consulter les résultats de l'expérimentation  
menée par l'Agglo du Pays de Dreux,  
flashez ce QR Code :



Changer nos conceptions, nos modes de penser, nos manières d'agir pour façonner le monde de demain, dans le respect des générations futures, cet engagement fort nécessite de « faire projet » ensemble.

L'Agglo du Pays de Dreux tient à exprimer sa profonde gratitude à ceux qui ont rendu cette expérimentation heureuse possible :

## **L'État et ses services,**

**L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires**  
(ANCT)/Action Cœur de Ville,

**La Direction Générale de l'Aménagement du Logement  
et de la Nature (DGALN),**

**Le Plan Urbanisme Construction Architecture**  
(PUCA),

**L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage nationale,**  
Sylvain Grisot, Urbaniste,

d'avoir soutenu le projet de l'Agglo du Pays de Dreux et pour leur confiance.

**L'équipe d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage locale**  
composée de :

- Sabrina Charrière, Manager en Politiques publiques, stratégie, gouvernance et innovation, julhiet sterwen
- Emmanuel Redoutey, Architecte-Urbaniste, Programmiste urbain, ER Consulting
- Marie Llorente, Économiste de l'aménagement, MLL Conseil & recherche
- Anne-Lise Bideaud, Architecte, urbaniste et paysagiste concepteur, nebbia

pour la méthodologie originale et leur accompagnement constructif.

**Les six autres Territoires pilotes de sobriété foncière  
et le cercle des pionniers,**

**Les villes de Dreux, de Vernouillet  
et de Châteauneuf-en-Thymerais,**

**L'OPH Habitat Drouais,**

**L'ensemble des partenaires et acteurs, privés et publics,**  
pour leur disponibilité, leur engagement et leur enthousiasme dans cette expérience inspirante.

















**Textes :**

Sur la base des travaux réalisés par Sabrina Charrière (Julhiet Sterwen) et Emmanuel Redoutey (ER U&P) avec les contributions de Marie Llorente (MLL Conseil & Recherche) et Anne-Lise Bideaud (Nebbia) dans le cadre de l'expérimentation nationale Territoires pilotes de sobriété foncière

**Photos :**

P. 4, 7, 13, 14, 16, 18, 31, 32, 43, 44-45, 47 : Arnaud Lombard / P.8, 10, 24, 26, 50 : Jean-François Boucher / P.14 : Flyway-Drone / P.20 : Service communication, Ville de Dreux - Jean Carsodo / P.37, 39, 41 : Emmanuel Redoutey / P.40, 46 : DR.

**Conception :**

Agglo du Pays de Dreux (C. Delaval)

Imprimé sur papier 100% recyclé  
par l'imprimerie Peau

Février 2023

**nebbia****julhiet**  **sterwen** **MLL** Conseil & recherche  
Économie de l'aménagement**Emmanuel Redoutey**  
URBANISME & PROGRAMMATION **IMPRIM'VERT®**

Retenue en 2020 comme l'un des sept premiers Territoires pilotes de sobriété foncière, l'Agglo du Pays de Dreux présente les résultats d'une expérimentation locale à résonance nationale. Comment réactiver un foncier invisible ? Comment adapter nos pratiques d'aménagement ? Comment consolider le projet de territoire en s'inscrivant dans un objectif de sobriété ?

---

Agglo du pays de Dreux,  
4 rue de Châteaudun,  
28100 Dreux

—  
02 37 64 82 00  
—

[www.dreux-agglomeration.fr](http://www.dreux-agglomeration.fr)



agence nationale  
de la cohésion  
des territoires

