

VILLE DE CHARTRES

Appel à projets

Renaissance du quartier de la Madeleine
Tour Aristide Briand

Fiche technique du site



SOMMAIRE

1. Présentation de la Ville de Chartres

- 1.1. Contexte général de la Ville de Chartres
- 1.2. Stratégie immobilière de la ville
- 1.3. Les projets de territoire et les actions engagées

2. Présentation du site

- 2.1. Rappel du contexte général
- 2.2. L'Opération de Revitalisation du Territoire
- 2.3. Le terrain du projet de construction
- 2.4. L'état des lieux
- 2.5. La définition de la parcelle
- 2.6. La parcelle dans son environnement
- 2.7. Les orientations d'aménagements liées à la parcelle
- 2.8. Les principes d'insertion dans l'environnement actuel
- 2.9. Les souhaits de la Ville
- 2.10. Extrait du PLU approuvé – Etat des contraintes
- 2.11. Extrait du PLU approuvé – Plan des formes urbaines
- 2.12. Extrait des plans des réseaux humides et secs

1. PRESENTATION DE LA VILLE DE CHARTRES

1.1. Contexte général de la Ville de Chartres

Chartres est implantée dans le département de l'Eure-et-Loir, sur un promontoire rocheux dans la plaine de la Beauce. La ville bénéficie d'une position stratégique, à 1h de Paris et de l'axe ligérien reliant les villes d'Orléans, Blois et Tours.

Chartres est la ville centre d'une agglomération de 66 communes de près de 137 000 habitants. Elle est la préfecture du département, et le chef-lieu de l'arrondissement de Chartres et de 3 cantons. La ville compte 38 426 habitants en 2018.

Chartres bénéficie d'une renommée internationale du fait de sa cathédrale qui est inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO qui domine la Plaine de la Beauce. La ville doit également sa notoriété à son statut de capitale du Vitrail, de la « Lumière et du Parfum » et à son centre-ville rénové et piétonnier qui propose une offre commerciale attractive pour les Chartrains et les habitants des villes voisines.

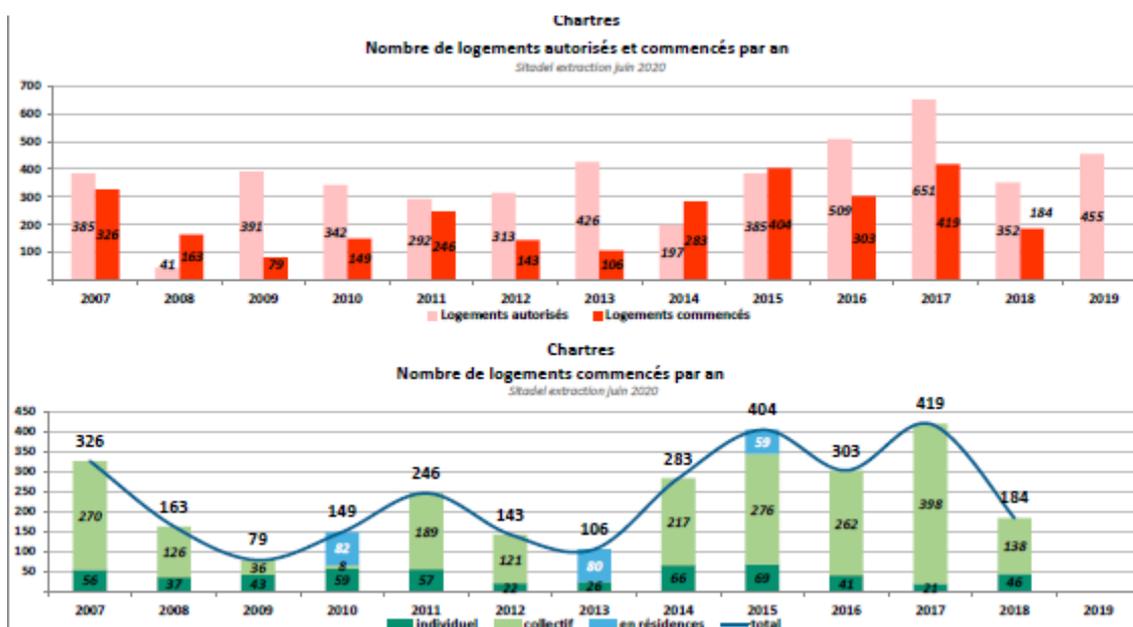
Sur le plan des déplacements, Chartres est desservie par l'A11 (la reliant à Paris et au Mans), par la RN154 (vers Dreux et Orléans) et également une liaison ferroviaire structurante vers Le Mans et Paris. Chartres est la première gare TER de la région Centre.

L'essentiel du territoire communal est urbanisé, dominé par des zones d'habitat mixte, associant logement pavillonnaire et collectif et de grandes emprises dédiées aux activités économiques ou aux équipements. La commune, qui s'étend sur 1685 ha enregistre une densité relativement importante pour la région Centre : 2 280 habitants/km².

1.2. Stratégie immobilière de la ville

La stratégie immobilière de la Ville de Chartres s'inscrit dans la mise en œuvre du projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) arrêté le 30 juin 2021.

La production de logements est très concentrée sur le pôle urbain et en particulier à Chartres.



2 258 logements ont été produits sur la période 2008-2017. Environ 900 logements ont été autorisés en 2020. 1 697 sont inscrits au PLH pour 6 ans.

La Ville de Chartres souhaite développer trois axes au titre de sa stratégie d'intervention sur l'habitat :

- Dans le cadre d'Action Cœur de Ville, il s'agit d'accompagner la remise sur le marché de logements vacants, dégradés et énergivores. Un objectif de 210 logements sont inscrits dans l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain et environ 200 dans le cadre de l'opération d'amélioration de l'habitat sur les communes de l'opération de revitalisation de territoire.
- Dans le cadre du renouvellement urbain, il s'agit de poursuivre l'intervention dans le quartier des Clos avec 160 logements sociaux à démolir (410 ont été déconstruits entre 2017 et 2021) et environ 500 logements à construire, principalement en accession et en locatif privé.
- Dans le cadre des ZAC en cours, notamment Courtille, Roseraie, Rechèvres, Pôle gare, et Plateau Nord Est, une mise en œuvre progressive des programmes.

En lien avec le PLH et le SCoT, la Ville de Chartres est attentive à plusieurs caractéristiques des opérations :

- Le cadencement des opérations pour s'assurer d'un taux d'écoulement satisfaisant des logements
- S'agissant de la promotion immobilière, l'équilibre entre accession sociale et investissement locatif, de type Pinel
- Une part des petits logements (T1 et T2) ne dépassant pas le seuil des 20 % au sein de l'opération
- Le développement d'une part de logements sociaux dans les opérations pour s'assurer de leur mixité : obligation du SCoT de réaliser 20% de logements sociaux si l'opération développe plus de 5000 m² de plancher.

1.3. Les projets de territoire et les actions engagées

ZAC du Plateau Nord-Est :

Cet appel à projet s'inscrit dans un cadre plus large à moyen terme, celui de l'aménagement de la ZAC du PNE et du renouvellement urbain du quartier de la Madeleine.

Initié en 2004, le projet de requalification urbaine du plateau Nord-Est (PNE) doit transformer cette partie de Chartres à l'horizon 2030. En lien avec Chartres métropole, la Ville développe le PNE pour répondre à l'obsolescence et au vieillissement de l'urbanisme, des logements et de certains équipements.

Le plateau Nord-Est (PNE) est un programme de renouvellement et d'aménagement urbains à Chartres, en entrée de ville est. Il concerne une emprise de 250 hectares et est basé sur trois axes de développement :

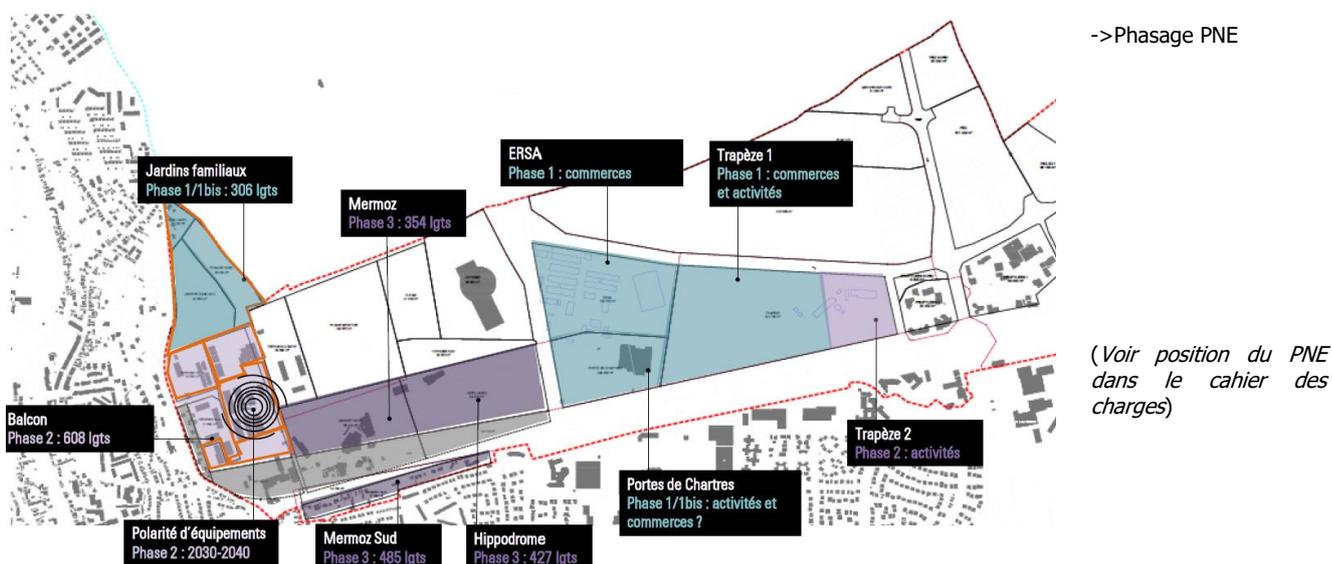
- Modernisation des grands équipements existants : centre commercial (déplacement de la zone commerciale de la Madeleine avec la création d'équipements de loisirs), parc des expositions et aérodrome de Chartres métropole.
- Renouvellement du quartier de la Madeleine avec la dédensification de l'immobilier et une programmation immobilière conçue en mixité fonctionnelle (logements, commerces, services, tertiaire).
- Requalification de cette entrée de ville majeure, notamment à travers un important volet d'aménagements paysagers.

La Ville de Chartres développe l'opération du PNE pour créer une nouvelle offre de commerces, de loisirs, de sports et de tourisme professionnel. La création de nouveaux ensembles immobiliers anticipe, quant à elle, sur les besoins en logement qui apparaîtront dans les 30 prochaines années et répond aux

exigences actuelles en matière de mixité fonctionnelle et de qualité du cadre urbain. En effet, ce secteur peu urbanisé en vis-à-vis du centre-ville de Chartres est un axe d'entrée dans la ville, via la départementale 910 (Avenue Jean Mermoz) qui en constitue l'axe structurant. Il s'insère entre le quartier de la Madeleine (au sud) et le bourg pavillonnaire de Champhol (au nord). L'aménagement du plateau Nord-Est prend le principe d'une trame verte à la double fonction : cohérence paysagère d'une part, accès en flux doux aux futurs équipements d'autre part.

En résumé : L'aménagement prévoit la création de plusieurs secteurs d'aménagement tel qu'ils figurent sur la carte ci-dessous et qui rassembleront quelque 3500 logements et 100 000 m² de commerces, d'activité économique, et services de proximité, conçus en cohérence avec le paysage. Il intègre, d'autre part, de nouvelles offres d'activités tertiaires (environ 80 000 m² de commerces et de loisirs), de tourisme commercial et événementiel (un nouveau parc des expositions), et, à terme, de sport (la plaine sportive, en connexion avec le complexe aquatique l'Odyssee).

Enfin, la réalisation de ces équipements et programmes immobiliers se conçoit avec la volonté de garder notamment en ligne de mire la mise en valeur des cônes de visibilité sur la cathédrale. Un principe de voiries mixtes est développé pour privilégier, en parallèle des axes automobiles, les transports en commun (et notamment une ligne de bus à haut niveau de service) et des modes actifs de déplacement (voies piétonnes et cyclables), aménagés dans des trames paysagées.



Le 31 mai 2018 la ville de Chartres a engagé une procédure de modification du dossier de réalisation de la ZAC qui a été approuvée au Conseil municipal de décembre 2022. La programmation peut amener à évoluer pour répondre aux enjeux prioritaires du secteur.

Restructuration du quartier de la Madeleine :

La ville a pour volonté de modifier en profondeur et à long terme son paysage urbain en lien avec les orientations de la ZAC du PNE se trouvant à proximité. Par ailleurs, certains grands ensembles de la Madeleine, héritage des années 70, s'effaceront au profit de logements constitués en ensembles collectifs de taille moyenne, dans un environnement paysagé renouvelé.

Cela a commencé avec la tour au 19 rue Aristide Briand (photo ci-dessous). En effet, le Bureau de Chartres Métropole Habitat a arrêté le principe de la démolition de la tour de 49 logements. Le bailleur a lancé une étude de requalification du site ainsi qu'une étude d'occupation sociale.

Une délibération concernant la libération des logements de cet ensemble immobilier a été prise à la fin de l'année 2020. 12 à 24 mois ont été nécessaires pour réaliser cette campagne de relogement et disposer d'un immeuble vacant. La démolition par le bailleur social est programmée pour le moment au 3^{ème} trimestre 2023.

C'est précisément sur ce terrain que la ville lance un appel à projet.



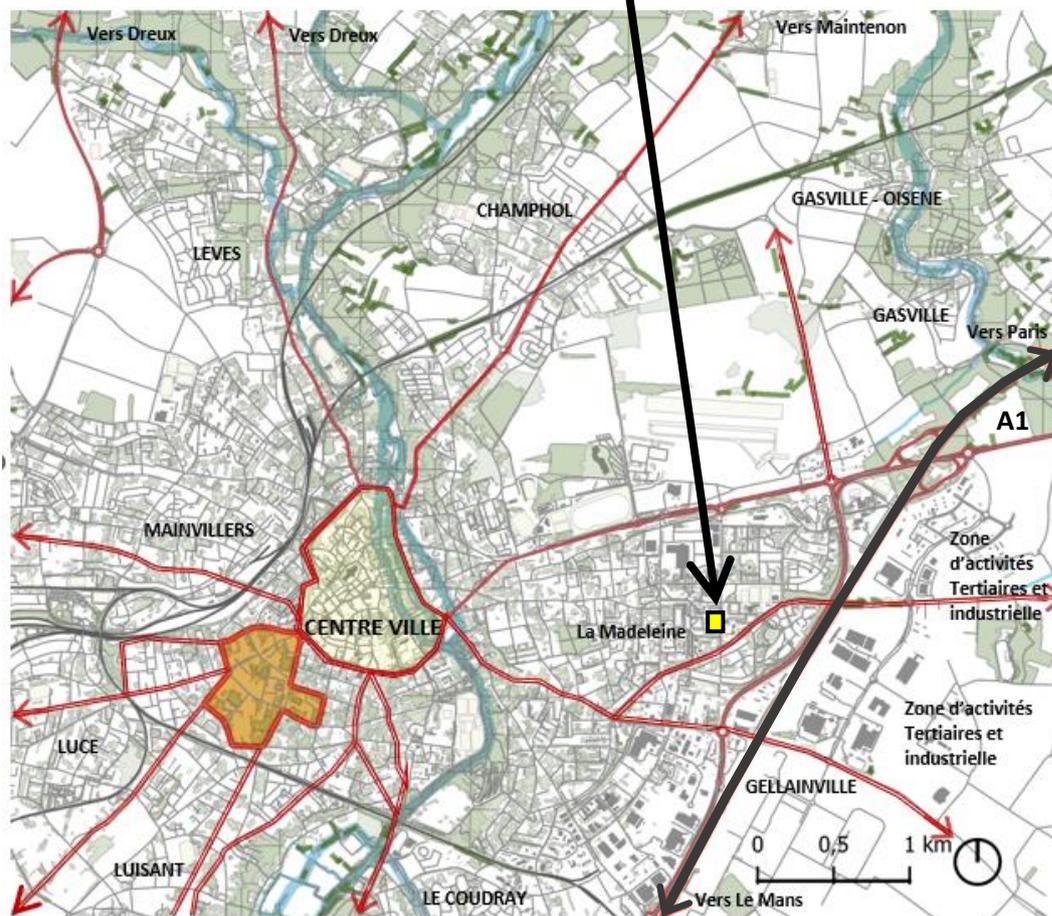
Images ©2020 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Données cartographiques ©2020 20 m

2. PRESENTATION DU SITE

2.1. Rappel du contexte général

Idéalement localisé, le site offre des accès rapides au cœur de ville (8 minutes), ainsi que la rocade chartraine et l'échangeur autoroutier de l'autoroute A 10 (5 minutes).

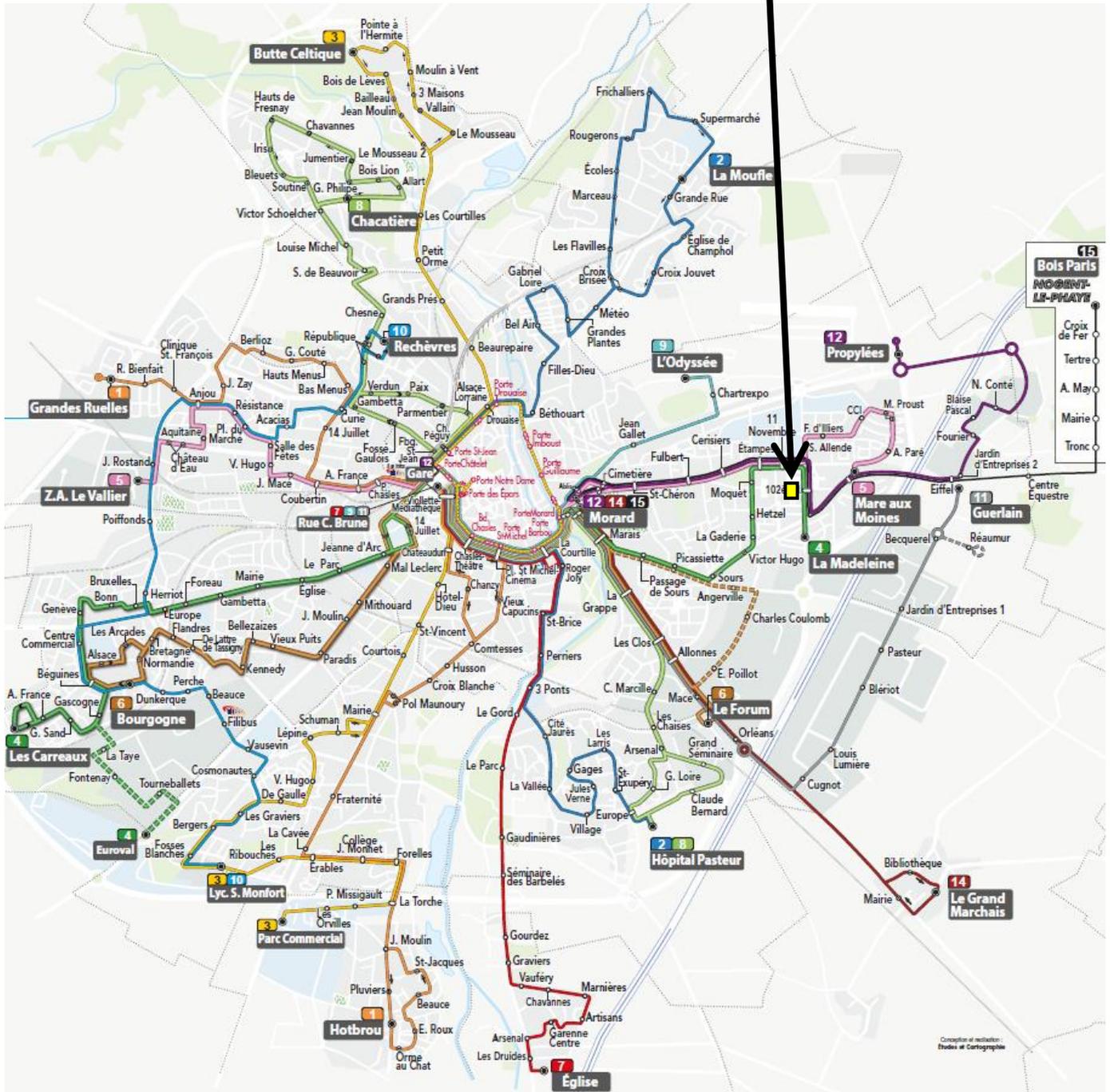
Localisation du site



Enfin, le site est aisément accessible et bien desservi, notamment par le réseau *Filibus* de Chartres (lignes 4/5/12/15) de manière quotidienne (Centre-ville – Gare / Zone Bois Paris).

Voir carte ci-dessous :

Localisation du site

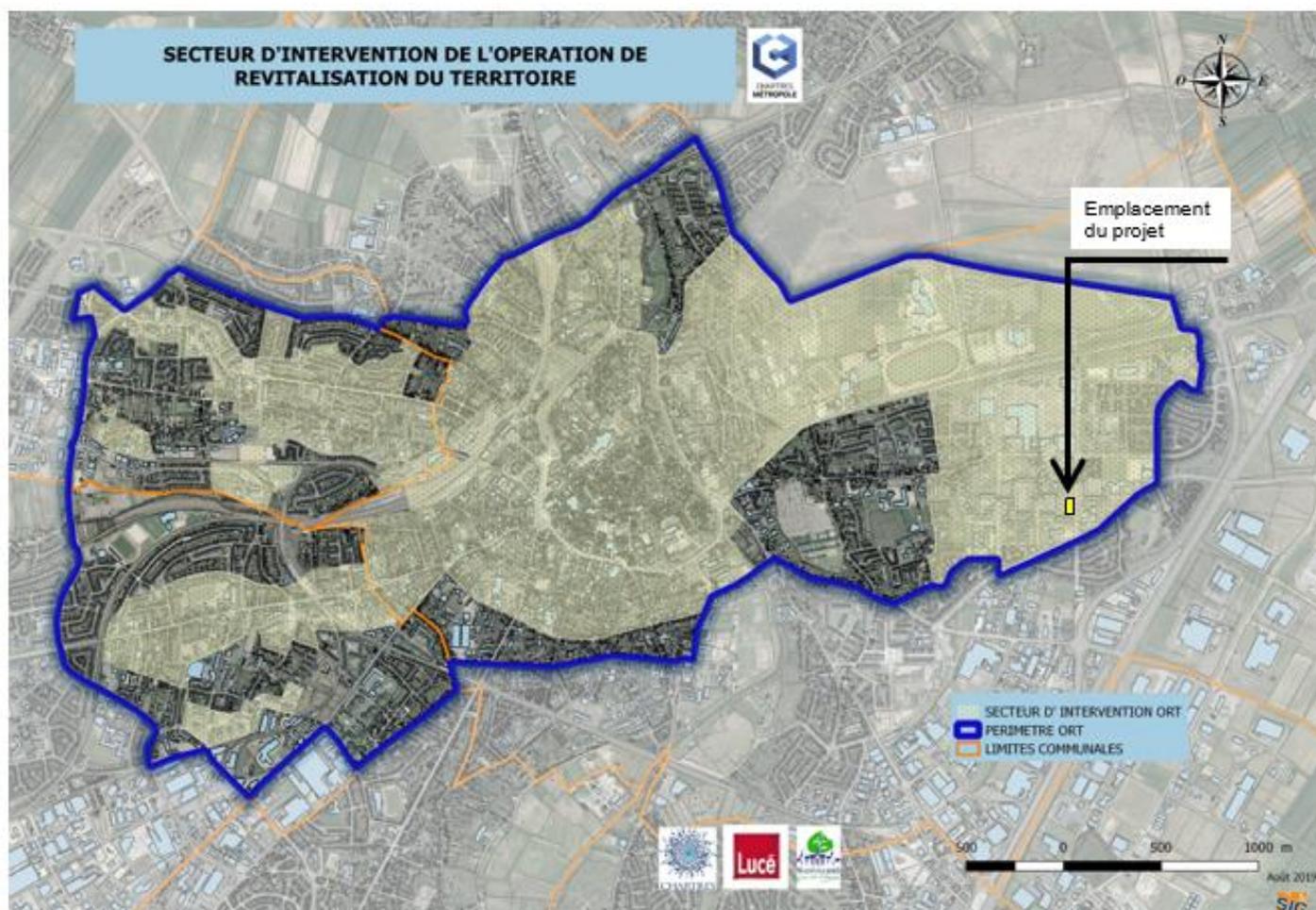


Plan du réseau Filibus

2.2. L'Opération de Revitalisation du Territoire

Par ailleurs, le site est situé dans le périmètre de l'ORT (Opération de revitalisation du Territoire, (**voir carte ci-dessous**)). Plus précisément, le programme Action Cœur de Ville, dont la convention a été signée entre la ville de Chartres et l'Etat le 13 juillet 2018, a été élargi, par l'Opération de Revitalisation du Territoire, aux quartiers contigus des communes de Mainvilliers et Lucé fin 2019. Cela permet aux collectivités locales de porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique, social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres villes. Les études menées ont montré qu'il était indispensable d'engager un plan d'actions global à l'échelle des trois communes afin d'assurer une amélioration structurée, durable et équilibrée du cœur d'agglomération. Ainsi plusieurs objectifs sont visés au travers de différents volets :

- **Le volet habitat** vise la réhabilitation et la restructuration de l'habitat ancien dégradé et des friches urbaines afin notamment de lutter contre l'étalement urbain et de répondre à l'objectif du « Zéro Artificialisation Nette ». Ce volet permettra aussi de résoudre les situations d'habitat indigne et d'accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel.
- **Le volet développement économique** vise le soutien du commerce et des commerçants locaux, et de l'artisanat local. La revitalisation commerciale du cœur d'agglomération doit créer des retombées économiques immédiates sur le territoire dans une logique circulaire.
- **Le volet urbanisme** et aménagement poursuit la valorisation des espaces publics et du patrimoine. Avec la rénovation des équipements de loisirs et de culture, il vise la constitution d'une offre plurielle et un accès équitable aux espaces et équipements publics. Ainsi ce projet couplé aux aménagements paysagers qui seront réalisés dans le quartier par les services de la ville et la relocalisation du city park à proximité, répond entièrement aux objectifs inscrits dans le programme Action Cœur de Ville et plus largement à l'Opération de Revitalisation du Territoire.



2.3. Le terrain

Le terrain dévolu au projet de construction est composé par :

- L'intégralité de la parcelle CM0020 d'une surface de 574 m² qui appartient à l'OPH de Chartres Métropole, Chartres Métropole Habitat.
- Une partie de la parcelle CM0019 pour une surface de 3992 m² appartenant à la ville de Chartres

La superficie de la totalité de l'îlot est d'environ 4700 m². Le site a pour vocation d'accueillir une opération immobilière proposant une nouvelle offre résidentielle composée de logements collectifs et/ou intermédiaire. Il est attendu la construction d'environ 100 logements sur cette parcelle. La hauteur maximale des constructions indiquée au PLU est de 18,50 m. Il est préconisé une hauteur des bâtiments limitée à 4 niveaux sur socle + un attique limité à 60% de la surface du niveau inférieur. Dans un même temps il faudra prévoir la quantité de places de stationnement associées aux logements en conformité avec les règles du PLU. L'ensemble des places de stationnement sera préférentiellement traité en sous-terrain.

Ce programme de construction constitue la seconde opération de renouvellement urbain du secteur urbain de la Madeleine. L'organisation des bâtiments sur le lot devra satisfaire à l'évolution du secteur tout en assurant un ordonnancement optimal.

Lesdites parcelles sont situées en zone UM du PLU. La zone UM correspond « à la zone urbaine de la Madeleine ». Il s'agit d'un tissu de logement collectif, accueillant principalement des logements sociaux. Il se situe en périphérie est de la commune, au sud de l'avenue Jean Mermoz et entre les zones urbaines appelées au PLU de Saint Chéron et de Victor Hugo.

Pour plus de précisions, voir l'annexe correspondant au règlement du PLU pour la zone UM.

Les hauteurs des bâtiments adjacents sont importantes de R+6 à R+8. Les reculs sont créés par des espaces libres et végétalisés généreux. Ces espaces sont organisés en aires de stationnement. Dans sa conception ce nouvel ensemble immobilier doit pouvoir être compatible avec les évolutions futures de la zone urbaine de la Madeleine et plus au nord avec le projet du Plateau Nord Est.

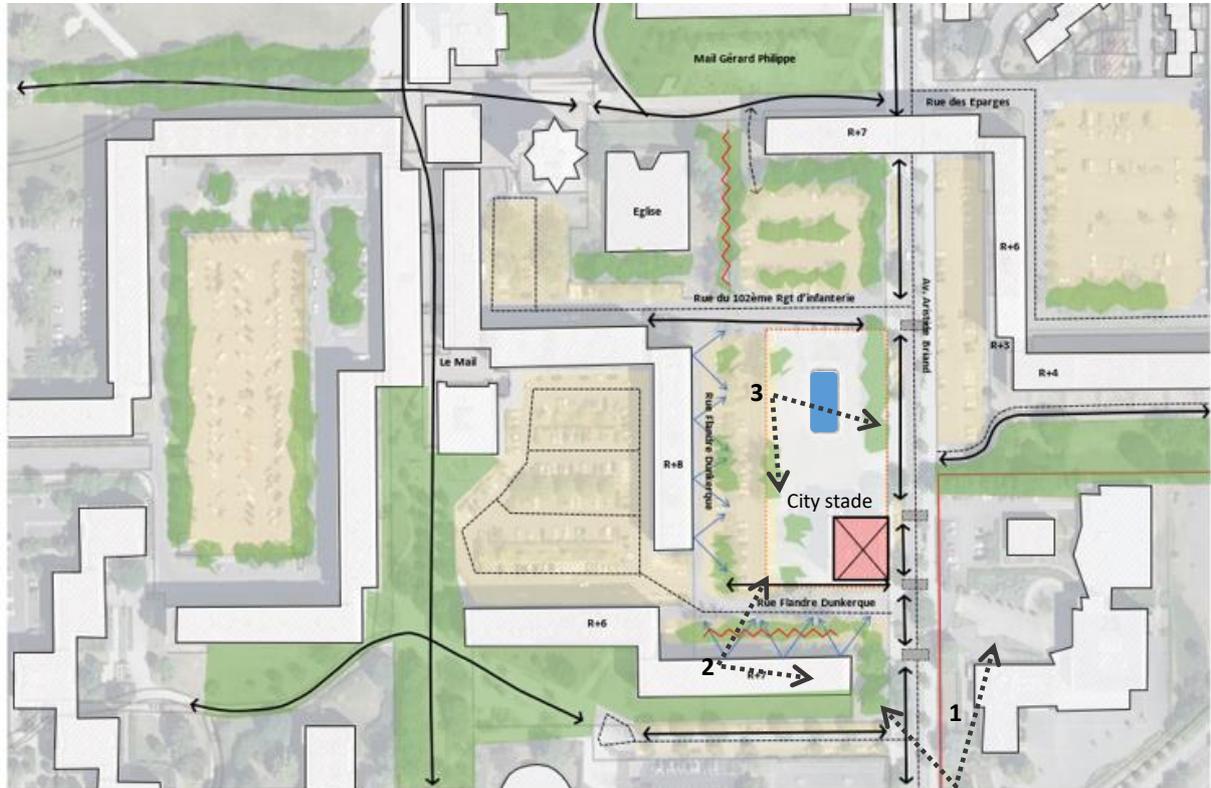
La parcelle est soumise aux dispositions suivantes :

- Mixité sociale et fonctionnelle en zone urbaine,
- Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives,
- 2 places pour les logements collectifs ou individuels et 1 place pour les logements sociaux, que cela soit pour du locatif ou en accession,
- La parcelle est exposée au retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen,
- Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue
- Servitude et contrainte connue (réseaux, etc)

2.4. L'état des lieux

En complément de la tour Aristide Briand composée de 49 logements, dont la démolition est prévue courant 2023, le city stade sera relocalisée par les services de la ville sur une partie de la parcelle CM0024 situé à proximité.

Plan de l'état des lieux



- Tour Aristide Briand
- City Stade
- ↔ Perméabilités piétonnes



2 - La tour Aristide Briand



1 - L'avenue Aristide Briand – Dans l'encadré la tour Aristide Briand



3 - La tour Aristide Briand au premier plan le city stade

Schéma de principe pour la relocalisation du city stade

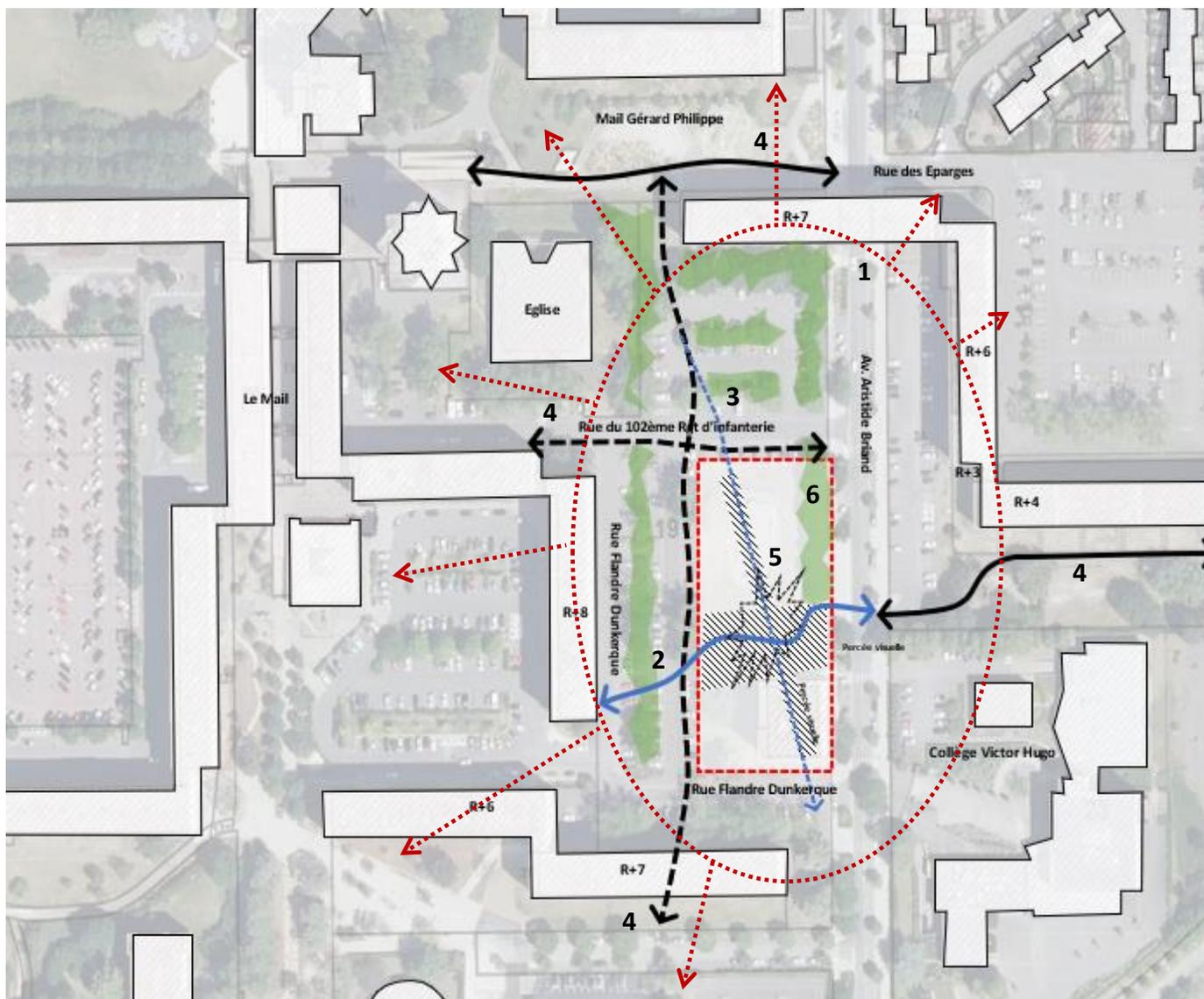


- 1 Implantation initiale
- 2 Implantation future



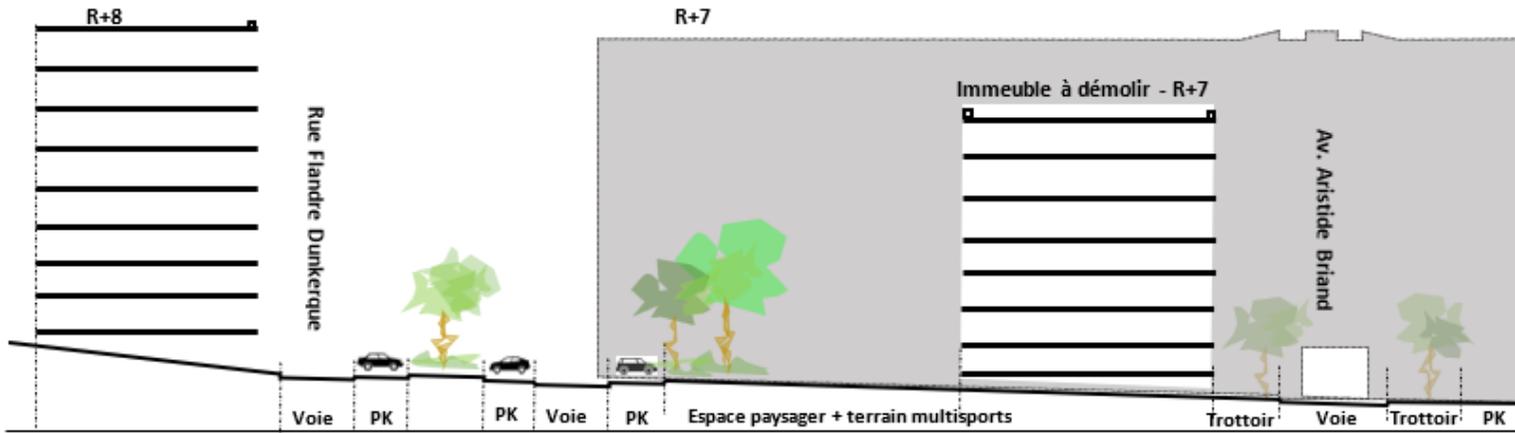
Vue A – Terrain d'accueil du city stade

2.6. La parcelle dans son environnement

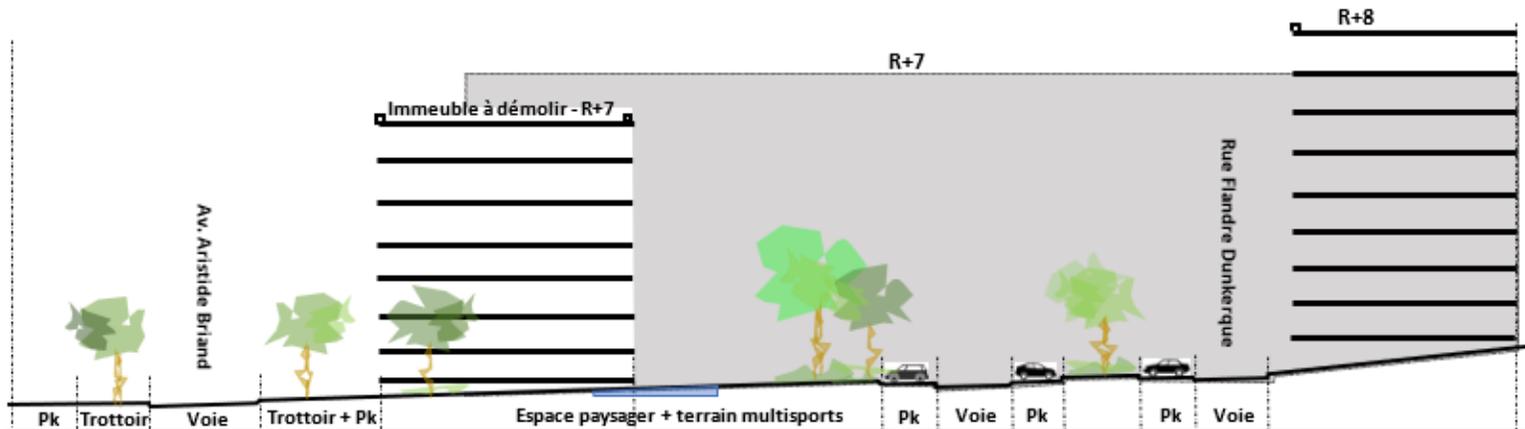


-  **1** – Les grands ensembles immobiliers en périmétrie qui feront l'objet de transformations dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de la Madeleine.
-  **2** – Les perméabilités piétonne et visuelle à créer.
-  **3** – les perméabilités piétonne ou visuelle à créer.
-  **4** – Les circulations piétonne existantes, à renforcer ou à créer.
-  **5** – Ouverture en cœur d'îlot
-  **6** – L'Alignement d'arbres à hautes tiges à conserver.

La parcelle dans son environnement



AA - Coupe transversale Est / Ouest - vue vers le nord



BB - Coupe transversale Est / Ouest - vue vers le sud



1 - La parcelle est bordée par de grands ensembles immobiliers qui feront l'objet de transformation dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de la Madeleine

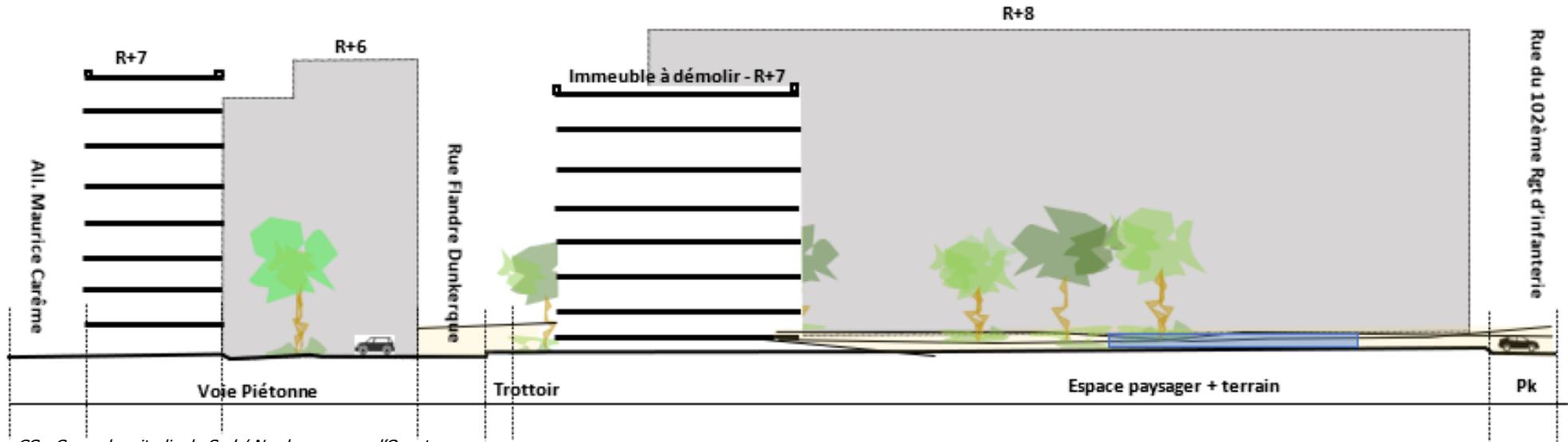


2 - Les immeubles de logements au nord et à l'est de la parcelle de R+6 à R+7. Alignement d'érables le long de l'avenue Aristide Briand.

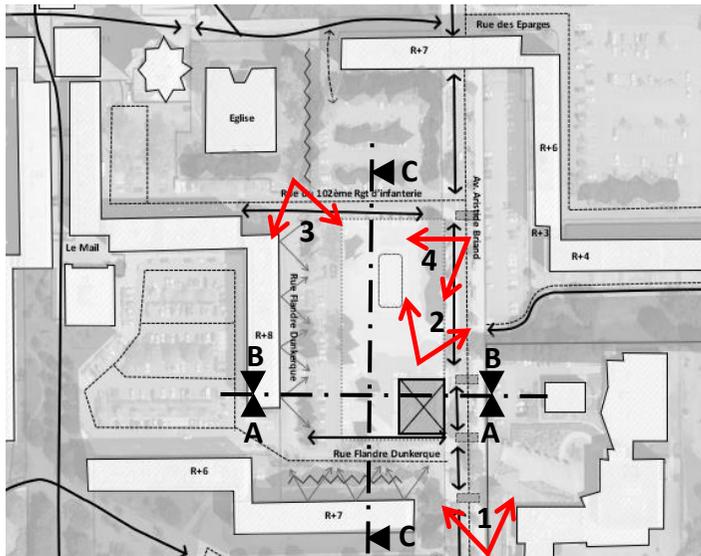


3 - Les immeubles de logements au Sud et à l'Ouest d'une hauteur comprise entre R+6 à R+8.

La parcelle dans son environnement



CC - Coupe longitudinale Sud / Nord – vue vers l'Ouest

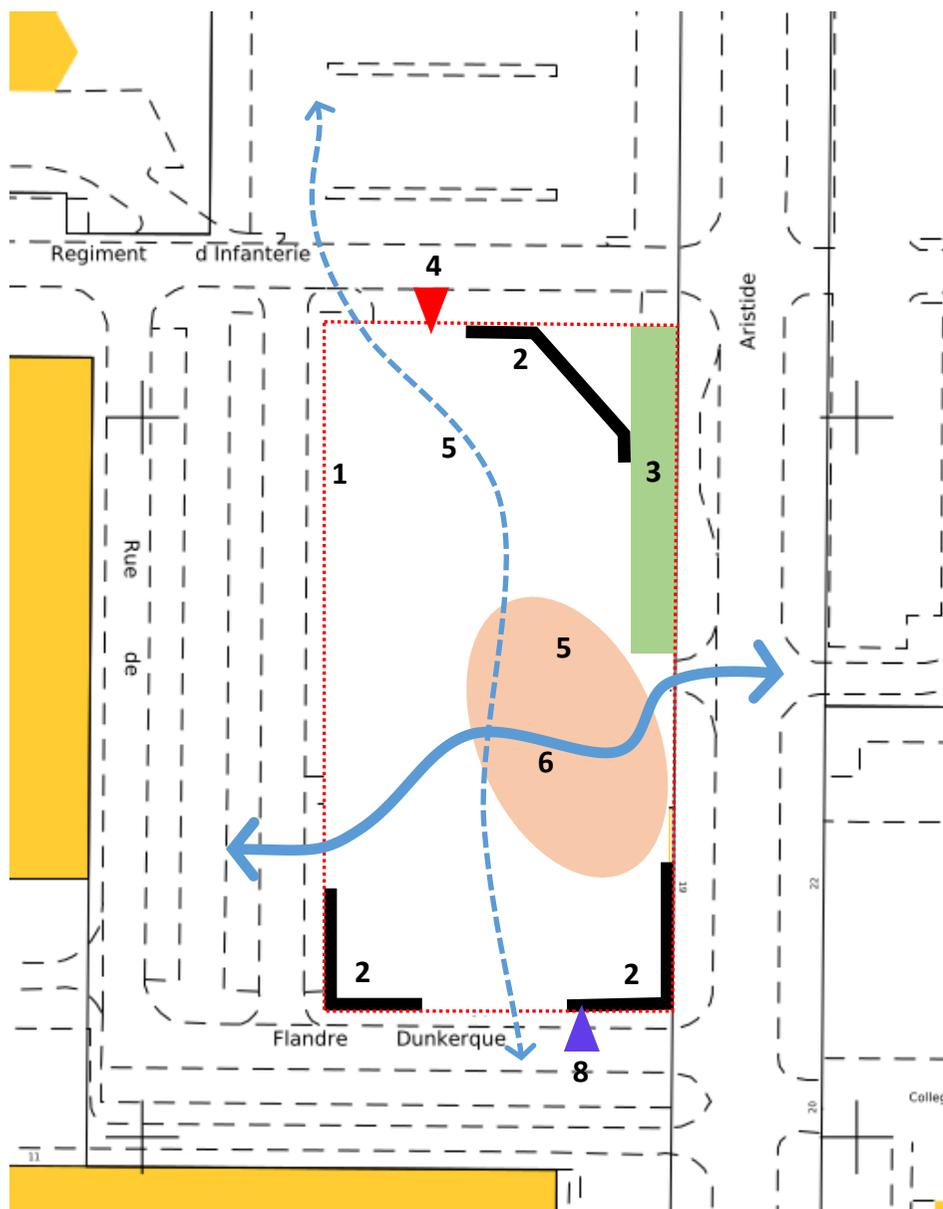


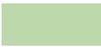
Plan de repérage des coupes et vues



4 – Immeuble de logement à l'Ouest de la parcelle – Hauteur R+8.

2.7 Les orientations d'aménagements liées à la parcelle



-  1 – Limites du lot
-  2 – Angle de composition des bâtiments
Le bâti doit laisser des perméabilités visuelles.
-  3 – Alignement d'arbres à conserver.
-  4 – Accès véhicules à privilégier au lot parking en sous-sol.
-  5 – Ouverture en cœur d'îlot.
-  6 – Perméabilités piétonnes et visuelles – ouverture vers le domaine public.
-  7 – Perméabilités piétonne et ou visuelle.
-  8 – Connexion au réseau de chaleur.

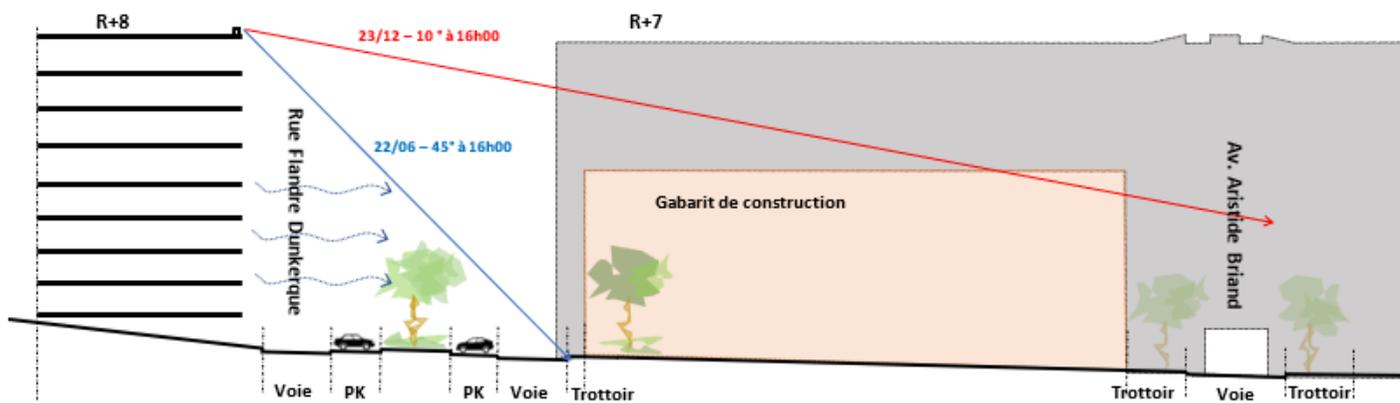
Objectifs recherchés :

- Privilégier le stationnement exclusivement en sous-sol.
- Organiser les bâtiments de manière à réduire les interfaces avec le domaine public. (Voir schémas de principe ci-après).
- Constituer des socles comme assises des bâtiments. Ils gèrent les relations du bâtiment avec le terrain et ses proximités immédiates. Cette partie du bâtiment, très visible à l'échelle du piéton, qualifie de manière directe la qualité des espaces publics et collectifs.

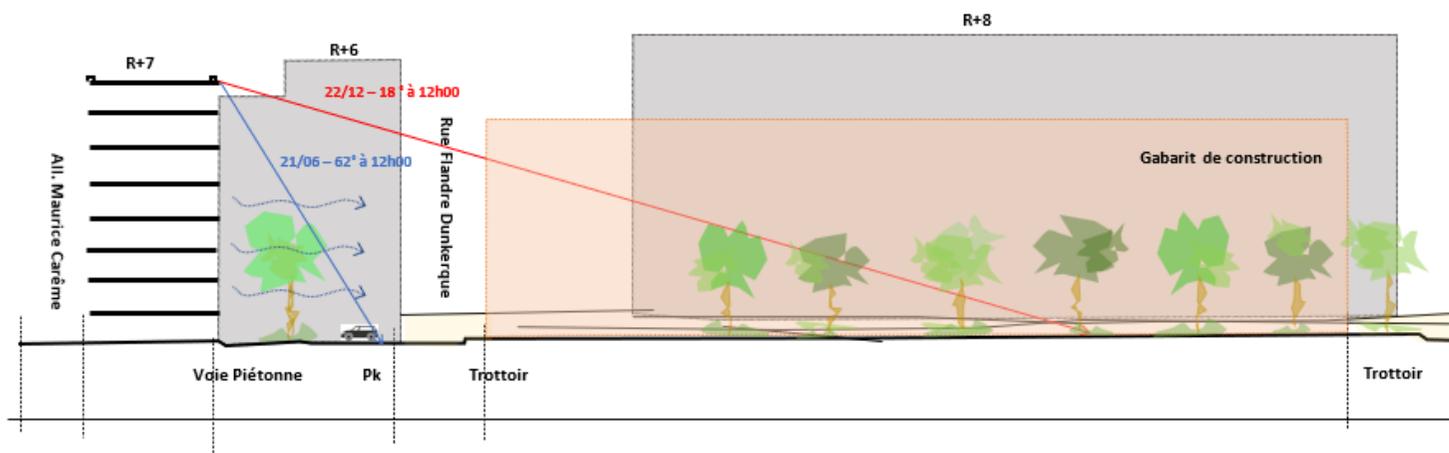
Il permet de gérer les interfaces entre les logements et le domaine public, mais aussi de s'affranchir du traitement des limites. Son traitement architectural doit être particulièrement soigné, tant au niveau de la qualité des matériaux que des détails de mise en œuvre.

Recommandation d'intégration : La hauteur visible du socle ne devrait pas excéder 1,50 m sur l'ensemble des élévations. Cette hauteur permettant de réduire la profondeur d'enfouissement du stationnement.

2.8 Les principes d'insertion dans l'environnement actuel



AA - Coupe transversale Est / Ouest - vue vers le nord



CC - Coupe longitudinale Sud / Nord - vue vers l'Ouest

-  1 – Gabarit maximal des constructions
-  2 – Incidence solaire solstice d'hiver
-  3 – Incidence solaire solstice d'été
- 4 – Alignement d'arbres à conserver.
-  5 – Covisibilités.

Objectifs recherchés :

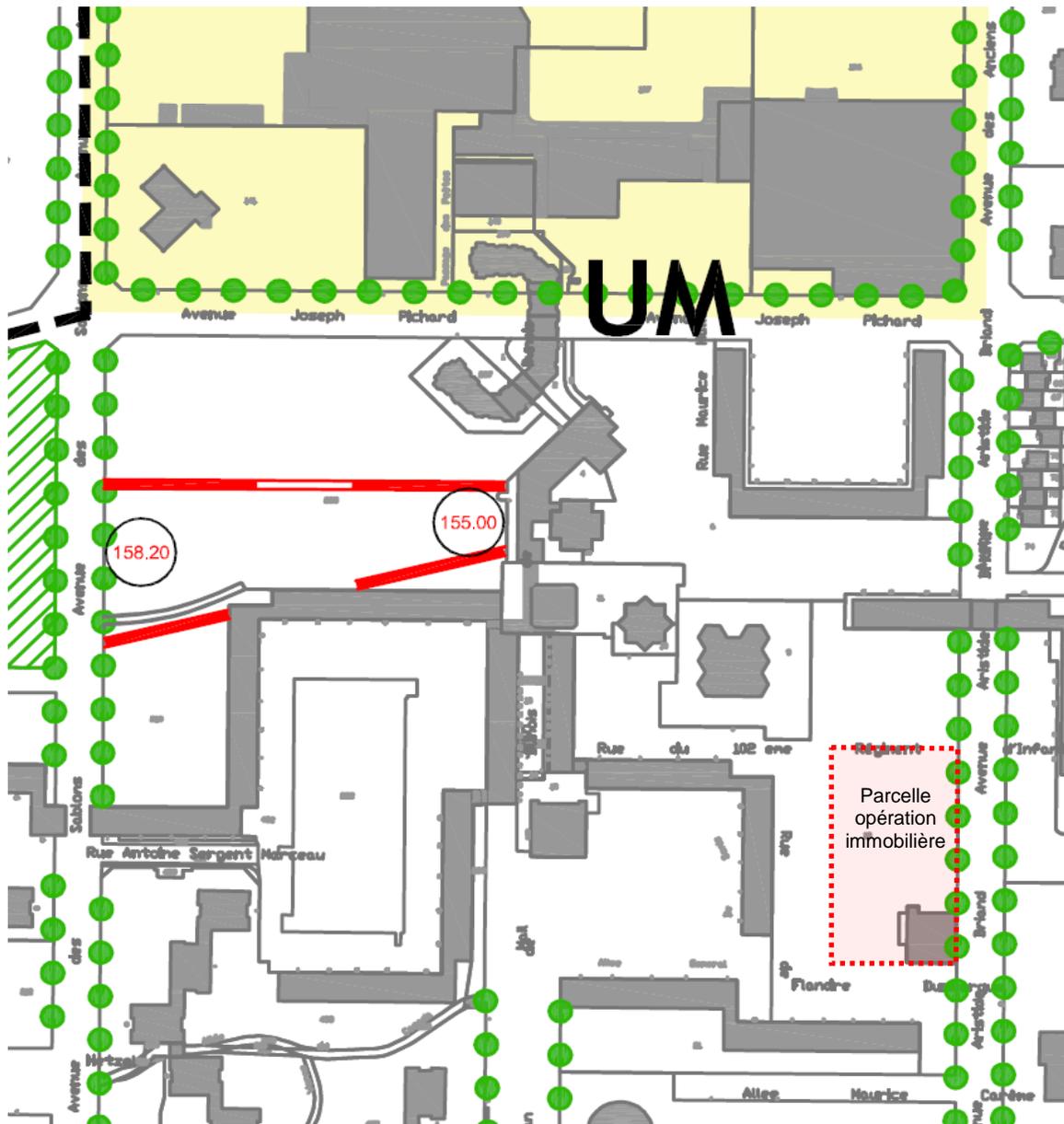
- Positionner les bâtiments de manière à réduire la covisibilité temporaire liée à la présence des ensembles immobiliers existants en périphérie.
- Prendre en compte le facteur ensoleillement pour l'implantation des bâtiments.
- Prendre en compte un recul suffisant (minima 5 m) afin de permettre la conservation de l'alignement d'arbres et permettre leurs futurs développements.

2.9. Les souhaits de la Ville

Orientations programmatiques de la municipalité :

- Proposer une offre de logements collectifs ou intermédiaires neufs, d'environ 100 logements, répondant à des critères de haute performance énergétique (RE2020 minimum).
- Prendre en compte l'impératif de 20 % logements sociaux, si le projet développe plus de 5000 m² de surface de plancher, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.
- Programmer des typologies de logements diversifiées et en faveur de logements de moyenne et grande surface habitable : prévoir une surface de plancher moyenne de 75m² par logement et privilégier un maximum de 20% de T2 d'un minimum de superficie de 45m².
- Organiser le projet en respectant les orientations d'aménagements présentées au plan ci-après. Cette orientation permet d'assurer l'intégration de ce projet dans les modifications futures du quartier de la Madeleine. Les deux axes de perméabilités visuelles et/ou piétonnes et la conservation de l'alignement d'arbres sont les éléments fondateurs de cette orientation d'aménagement.
- Positionner les bâtiments de manière à minimiser les élévations en limites parcellaires tout en réduisant les covisibilités.
- Privilégier du stationnement en sous-sol. Utiliser le socle afin de réduire l'impact d'enfouissement des niveaux.
- Donner au projet une image forte pouvant servir d'exemplarité pour toute opération similaire sur le secteur de la Madeleine.
- Sauvegarder l'alignement de 8 érables le long de l'avenue Aristide Briand (et si possible, pour les sujets isolés le long de la limite Ouest).
- Intégrer le projet dans un environnement paysager de qualité. Possibilité d'échanger avec les services de la ville, sur les essences végétales préconisées.
- Conserver les trottoirs existant à l'alignement de l'avenue Aristide Briand et de la rue Flandre Dunkerque sud.
- Concevoir les trottoirs le long de l'alignement ouest de la parcelle (ancienne zone de stationnement) et le long de la voirie nord Rue de 10^{ème} Rgt d'Infanterie.
- Intégrer toutes les nouvelles normes de confort : bien isolé, lumineux, mais surtout conçus pour une parfaite accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité réduite.
- Raccordement de l'opération au réseau de chauffage urbain existant.
- Offrir un bon équilibre entre les espaces privatifs (balcons, loggias, jardin, ...) et les espaces communs.
- Proposer une offre favorisant les mobilités actives (locaux vélos) et la gestion optimale du tri des déchets.

2.10. Extrait du PLU approuvé – Etat des contraintes



Principales règles du PLU

UM3 : conditions de desserte viaire :
Rampes d'entrée et de sortie de garage en sous-sol **recul de 4 m** par rapport à l'alignement. Pente des 4 premiers mètres inf. à 5%

UM4 : conditions de desserte réseaux :
Entre 3000² et 10000m² débit calculé en fonction des réseaux et ne peut excéder 50l/s par hectare.

UM6 : implantation voies et emprises publiques :

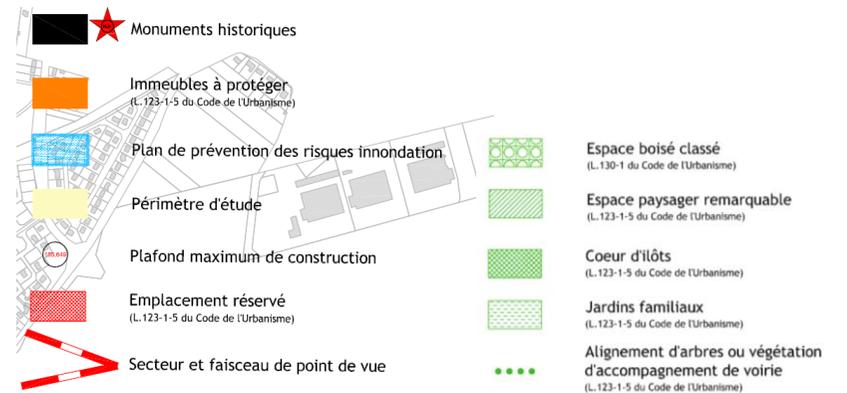
- Alignement
- Recul de 5 m

UM9 : emprise au sol

- Maximum 40% de l'emprise foncière,

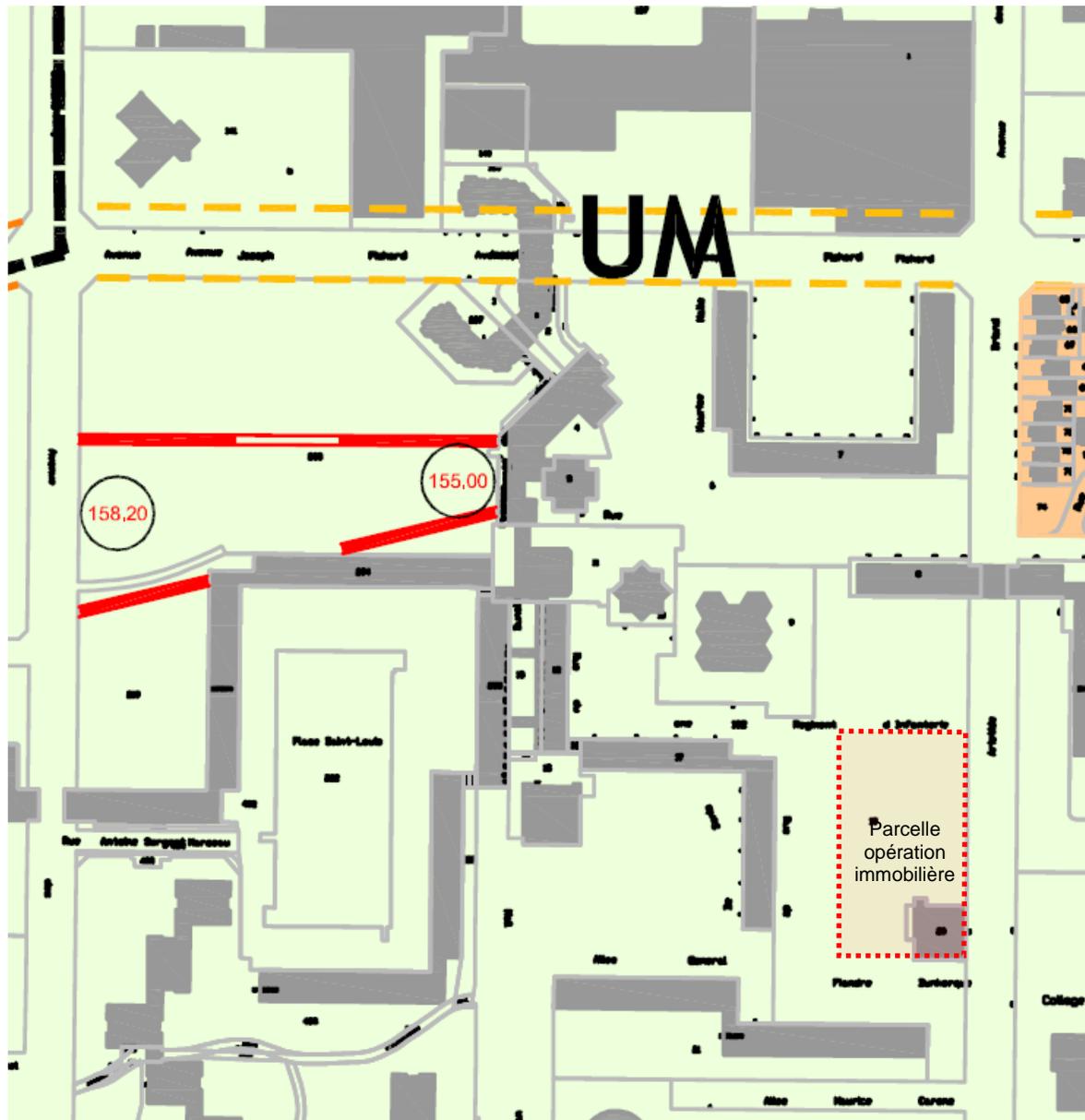
UM10 : hauteur des constructions

- 18,50 m



Principales règles du PLU

2.11. Extrait du PLU approuvé – Plan des formes urbaines



UM12 : Aire de stationnement

VL : 2 places par logements / si logement aérien max 15 % de la surface de l'unité foncière. Si surface = traitement végétal pour diminuer l'impact visuel des véhicules.
Si + 15 logements à usage d'habitat collectif, 80% des places obligatoirement en sous-sol ou emprise du bâtiment.
Vélos et poussettes : local = 1.5% de la SDP. Locaux obligatoirement clos / en RDC / d'une surface mini de 5m².

UM13 : Traitement des espaces libres

1 arbre à haute tige (mini 2 m à la plantation) tous les 100 m²
1 arbre au moins pour 4 places de stationnement. En cas de stationnement le long des voies interface planté de haies diversifiées à feuillage persistant.

Si dalle de parking pour création d'espaces verts à hauteur de 60%

30% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces verts.

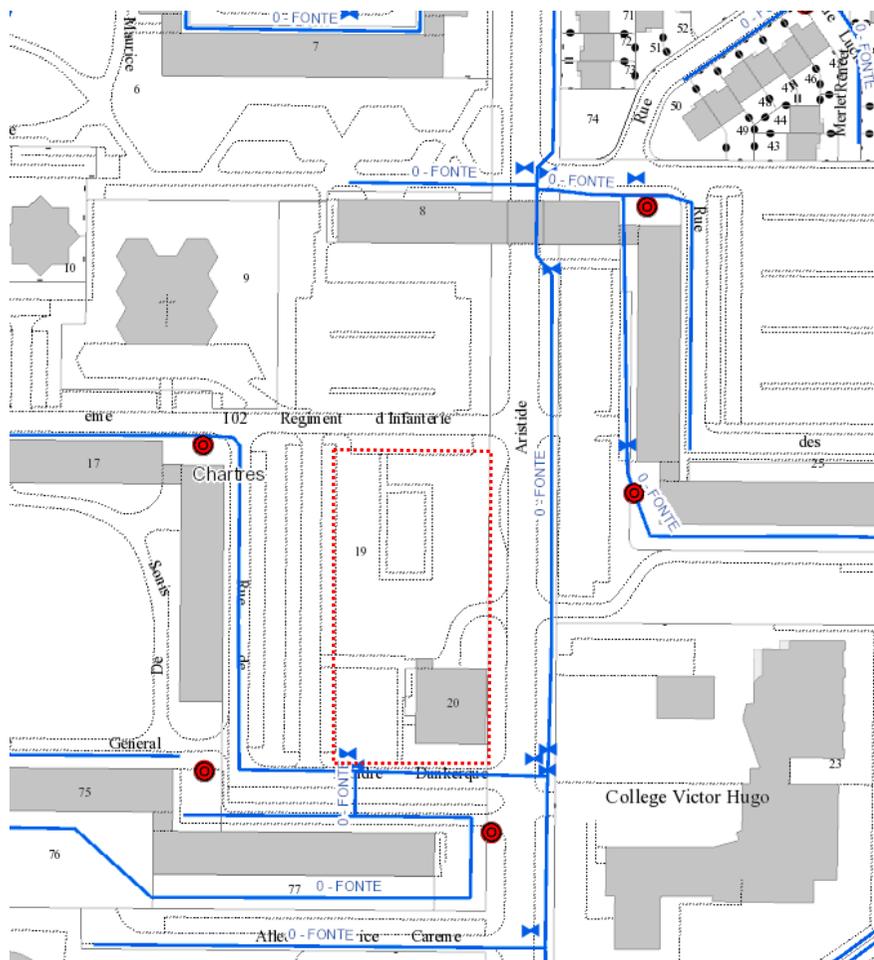
Coef de pondération affecté à l'emprise des réalisations végétale :

- Espaces verts sur dalle (40 cm de terre végétale) = coef 1
- Espaces verts sur dalle (20 cm de terre végétale) = coef 0.50
- Toitures végétalisées = coef 0.25

- Hauteur maximale limitée à 9,5 m
- Hauteur maximale limitée à 12,5 m
- Hauteur maximale limitée à 15,5 m
- Hauteur maximale limitée à 18,5 m
- Hauteur maximale limitée à 20,5 m
- Hauteur maximale limitée à 24 m
- Plafond maximum de construction (156,640)
- Secteur et faisceau de point de vue

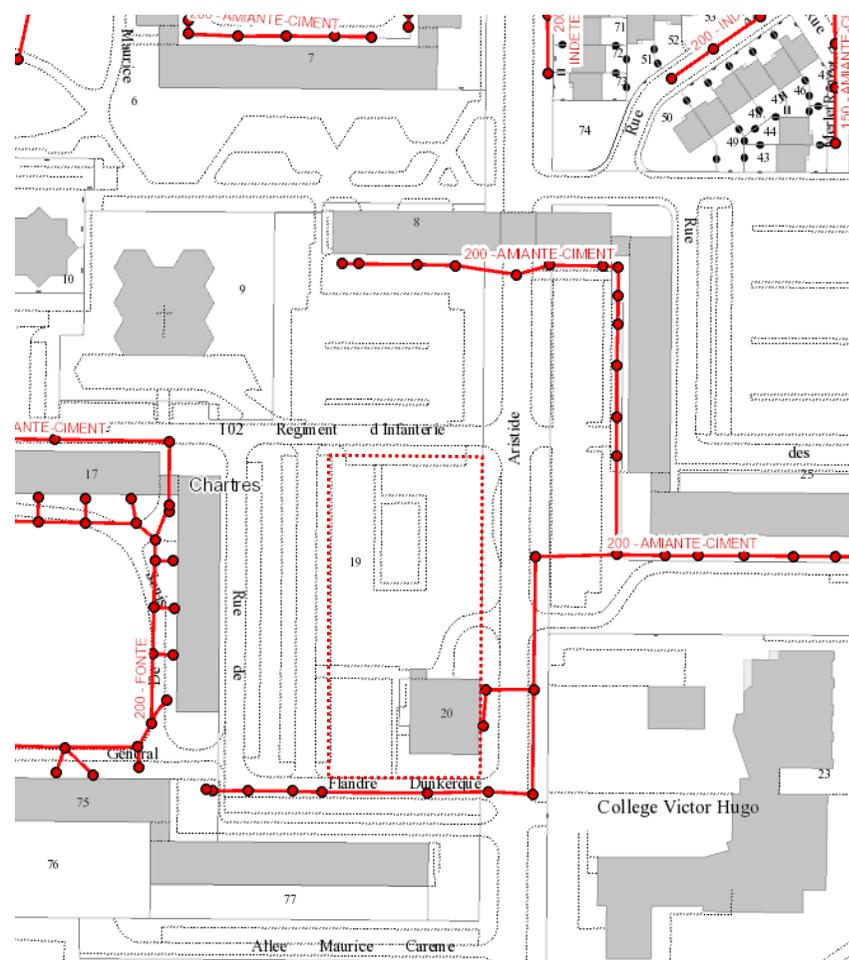
2.12. Extrait des plans des réseaux humides et secs

Réseau d'adduction d'eau potable



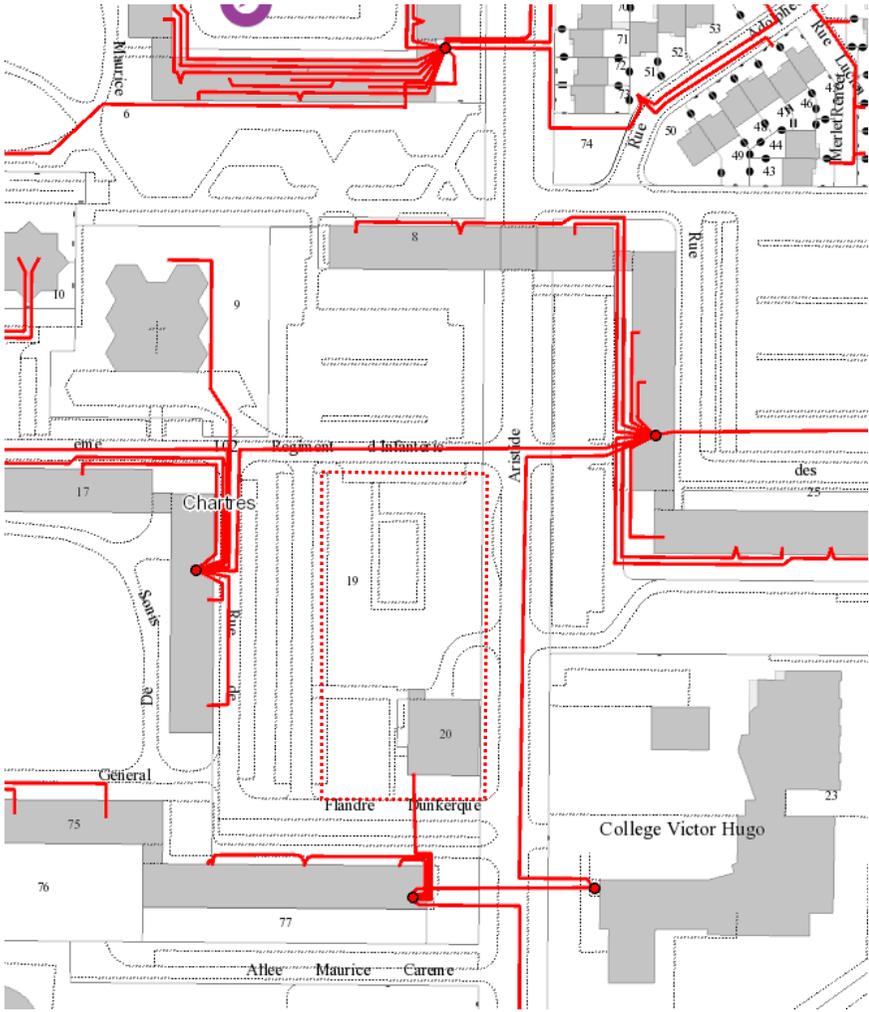
- Limites du lot
- Réseau AEP
- ▶ Vanne AEP
- ⊙ Point d'eau incendie SDIS

Réseau d'eaux usées



- Limites du lot
- Tronçon réseau EU
- ⊙ Regard simple EU

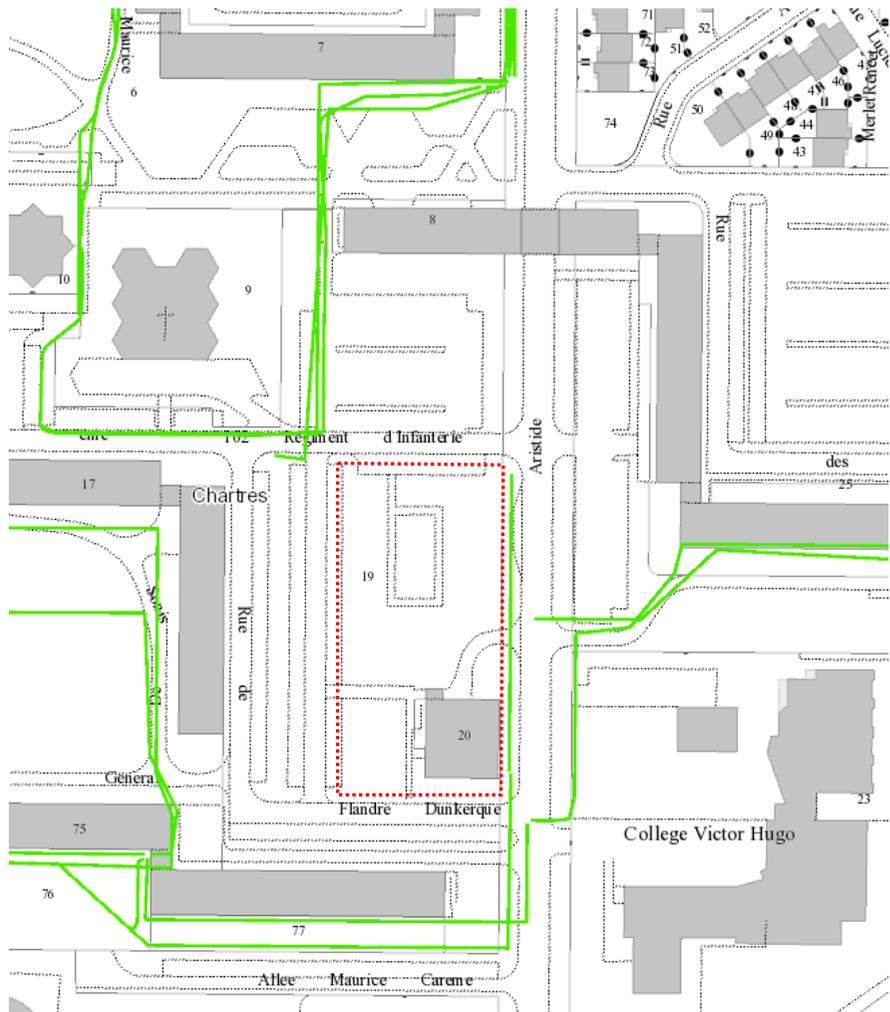
Réseau électrique



--- Limites du lot

— Tronçon câble électricité

Réseau fibre



--- Limites du lot

— Tronçon réseau fibre