Projet d^IAménagement du Plateau Nord-Est_I Chartres

Dossier de réalisation de ZAC



Maîtrise d'ouvrage

SPL Chartres Aménagement

Comité de pilotage Élisabeth FROMONT

1ère Adjointe au Maire en charge de l'Administration générale, des Affaires sociales, du Handicap et des Personnes âgées

Franck MASSELUS

2e Adjoint au Maire en charge des Finances et de la Prospective de la Ville de Chartres

Karine DORANGE

3e Adjointe au Maire en charge de l'Urbanisme et des Travaux

Guillaume BONNET

6e Adjoint au Maire en charge du Commerce et de l'amélioration du Cadre de vie

Vice-président chargé du développement économique de Chartres Métropole

Maîtrise d'Œuvre Urbaine

Architecturestudio (Mandataire) Egis Villes & Transports (Cotraitant) Atelier Villes & Paysages (Cotraitant) CBRE (Cotraitant) Attitudes Urbaines (Sous-traitant)

Maîtrise d'Œuvre Espaces Publics

Architecturestudio (Mandataire) Egis Villes & Transports (Cotraitant) Atelier Villes & Paysages (Cotraitant)

Réalisation du document

Architecturestudio

Sommaire

1. PREAMBULE	5
2. SITUATION ET OBJET DE L'OPÉRATION	6
2.1. Localisation de la ZAC et état des lieux	6
2.2. Analyse des documents cadres au regard de l'opération	12
2.3. Objectifs de l'opération	26
2.4. Orientations d'aménagement de la ZAC	28
2.5. Orientations détaillées du projet d'aménagement	34
2.6. Plan masse et phasage	42
2.7. Zooms par quartier	48
3. PROGRAMME DES ESPACES PUBLICS	<u>56</u>
3.1. Présentation générale	56
3.2. Descriptif des places et parcs	58
3.3. Descriptif du projet de voirie	60
3.4. Les principes d'aménagement des voies	66
3.6. Descriptif des réseaux	82
3.6. Estimatif financière des travaux	90
4. PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	92 92
4.1. Programmation immobilière	92
4.2. Programmation en logements	94
4.3. L'épannelage des bâtiments	96
5. MODALITÉS DE FINANCEMENT	98
5.1. Bilan d'aménagement prévisionnel de l'opération	98
5.2. Modalités de financement de l'opération	98
6. ANNEXES	100
6.1. Plan d'aménagement phase 1 au 1/2500	
6.2. Plan d'aménagement à terme au 1/2500	
6.3. Plans réseaux au 1/1500	
6.4. Étude d'impact et annexes dont	
- Evaluation des incidences sur Natura 2000	
- Etude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables	
6.5. Avis de l'autorité environnementale et réponse	
6.6. Résumé non technique de l'étude d'impact	

1. PRÉAMBULE

Sur une étendue de près de 250 ha partiellement urbanisée, le secteur du <u>Plateau Nord-Est de Chartres</u> est une zone de transition entre la plaine ouverte des vallées de l'Eure et de la Roguenette et le tissu urbain constitué. Il est fort d'une situation stratégique sur la voie urbaine structurante de la RN10 et à la sortie de l'autoroute A11 qui le situe à 1 heure de Paris et à 15-20 minutes à pied du centre-ville de Chartres.

Suite à une décision en 2004 de la Ville de Chartres, trois marchés d'études et de définition ont été lancés ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain sur le Plateau Nord-Est. Ces études ont fait ressortir l'enjeu de mener une opération d'aménagement cohérente sur un territoire et ont conduit à un engagement de la collectivité à réaliser une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Chartres Métropole, avec Chartres Aménagement et l'équipe de conception architecturale, urbaine et paysagère composée d'Architecturestudio (architecte-urbaniste), d'Atelier Villes & Paysages (paysagiste) et d'Egis Villes & Transports (bureau d'études), mènent ce projet d'aménagement. Ce dossier fait suite à une évolution du projet. En effet les premiers dossiers de création et de réalisation de ZAC ont été déposés en 2013 et 2015. Ce nouveau dossier de réalisation fait suite au dossier de création modificatif de 2019 actant une modification du périmètre et de la programmation.

Le projet de ZAC représente un enjeu important aux échelles communale et intercommunale pour le développement d'une offre nouvelle d'habitat diversifiée, l'émergence d'une nouvelle centralité structurante et attractive, ainsi que pour la relocalisation et la construction d'équipements collectifs de rayonnement communal et intercommunal.

La <u>réalisation</u> d'une Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-12 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de réalisation de la ZAC du Plateau Nord-Est est soumis à l'approbation de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent : soit Chartres Métropole. Le dossier de réalisation est constitué conformément à l'article R311-7 du Code de l'urbanisme qui précise son contenu :

« Le dossier de réalisation comprend :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone; lorsque celle-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement;
- Le programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R311-2 [...], notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R311-2 [...] ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique [...] concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone. »

2 SITUATION ET OBJET DE L'OPÉRATION

2.1. Localisation de la ZAC et état des lieux

Localisation

Une ville avant poste

Située au Nord de la région Centre-Val de Loire et à 1 heure de Paris, l'agglomération chartraine bénéficie d'une situation de carrefour de grandes régions : Île de France, Centre-Val de Loire, Grand Ouest et Normandie. Cette position a favorisé une certaine prospérité tout en étant limitée par la proximité immédiate de Paris. Le cas est similaire pour d'autres villes avant-poste telles que Dreux, Beauvais, Meaux et Fontainebleau.

Aujourd'hui, pour réduire la dépendance des territoires situés au nord de la région Centre-Val de Loire vis-à-vis de l'Île de France, les acteurs du territoire souhaitent favoriser la création d'emplois, diversifier l'offre de logements et développer les formations supérieures.

Un site entre le centre urbanisé et le reste de l'agglomération chartraine

Le Plateau Nord-Est est situé au nord-est de Chartres, en transition entre la zone urbanisée et le reste de l'agglomération chartraine. Il est en position d'entrée de ville.

Ce secteur de 250 ha est délimité:

- Au nord, par la limite communale avec Champhol, qui marque le passage vers les champs ouverts des parcelles agricoles du plateau, ponctué par un archipel d'espaces boisés ;
- A l'est par la limite communale avec Gasville-Oisème et l'A11, qui constitue une rupture urbaine et paysagère ;
- A l'ouest par le rue Hubert Latham;
- Et au sud, par la RD910-RN10-avenue Jean Mermoz et ses franges.

ÉCHELLE DU BASSIN PARISIEN

Chartres, dans la région Centre-Val de Loire, préfecture du département d'Eureet-Loir, à quatre-vingt dix kilomètres au sud-ouest de Paris

Beauvais Meaux Paris Fontainebleau tres Champhol Gasville Chartres Zone axe Jean Mermoz

ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

Le Plateau Nord-Est (PNE) dans le tissu urbain et l'agglomération de Chartres

ÉCHELLE DU SITE Le PNE

<u>Accessibilité</u>

Le PNE est accessible à toutes les échelles par des moyens de transports variés.

A moins d'une heure de Paris

Chartres est à une heure de Paris en train (Paris Montparnasse - gare de Chartres). Avec l'arrivée du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) sur l'axe Jean Mermoz, le PNE sera directement connecté à la gare de Chartres par un moyen de transport collectif performant et rapide. La connexion ferroviaire avec la capitale permettra en outre à Chartres d'accéder directement et rapidement à la métropole du Grand Paris et à son réseau de transport en commun performant, le Grand Paris Express, via son arrêt en gare de Versailles Chantiers.

Au centre de l'agglomération

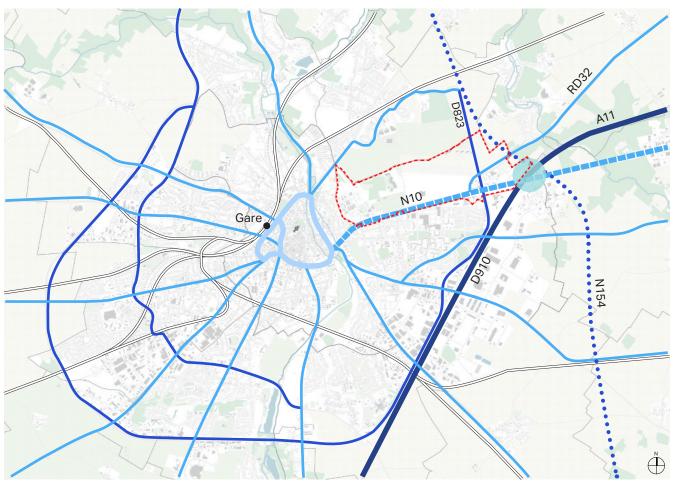
Le PNE se positionne entre le centre historique et l'échangeur autoroutier A11/rocade. Traversé par l'axe Jean Mermoz, véritable pénétrante, il est directement accessible en voiture, à une échelle locale comme nationale.

En outre, les transports en commun irriguent le site. Les lignes des réseaux local « Filibus » (avec les lignes 2, 5, 9, 12, 15) et départemental « Transbeauce » offrent des circuits alternatifs et relient le PNE au centre et aux autres quartiers de l'agglomération.

Des secteurs relativement connectés au sein du PNE

Depuis le centre-ville de Chartres, le PNE est accessible aussi bien à vélo (réseau de pistes cyclables, notamment autour de l'aérodrome et de l'Odyssée) qu'à pied pour les secteurs les plus proches du tissu urbain constitué (par exemple, le quartier du Balcon n'est qu'à 10 minutes du cœur historique).

Au sein du PNE, un maillage routier permet d'accéder aux différents quartiers: Chartrexpo, l'aérodrome, les locaux du Conseil Général dans l'ancienne Base Aérienne 122, etc. Cependant, certaines zones sont peu accessibles (clôtures, friches, routes délabrées), comme le quartier du Balcon et ses friches militaires. En outre, l'unique lien entre les différentes entités du secteur est constitué par l'axe d'entrée de ville Jean Mermoz.



Le Plateau Nord-Est dans le réseau routier de l'agglomération chartraine



État des lieux

Une ancienne base aérienne et militaire ancrée dans l'histoire

Le périmètre du Plateau Nord-Est correspond en majeure partie à l'emprise de l'ancienne Base Aérienne 122, emblématique du patrimoine Chartrain et de l'histoire de France. Opérationnelle durant 87 années (un record de longévité, avec la Base aérienne 102 Dijon-Longvic « Capitaine Georges Guynemer »), de 1909 à 1997, la BA 122 est particulièrement représentative de l'Histoire de l'armée de l'air française au XXème siècle, notamment par la diversité de ses activités ainsi que le prestige des unités (22e Régiment Aérien de Bombardement de Nuit, etc) et personnalités (les pilotes Maurice Farman, Joseph Frantz, Lucien Deneau, le commandant Julien Félix) qu'elle a accueillies. Les friches militaires sur le quartier du Balcon à l'ouest du PNE en sont les quelques restes.

Un vaste plateau multi-programmé en entrée de ville

Le PNE est un site de 250 ha regroupant des fonctions d'entrée de ville, importantes pour l'agglomération. Il est constitué de :

- Grands équipements et zones de loisirs :
 - * L'aérodrome de Chartres Métropole, patrimoine historique du site, très fréquenté par les amateurs d'aviation (avions moteurs, planeurs), aujourd'hui composé de hangars publics et privés, et de deux pistes de décollage/atterrissage. Il a été réaménagé avec le transfert des hangars au nord des pistes en 2017;
 - * Le Parc des Expositions de l'agglomération (Chartrexpo) aujourd'hui vétuste et voué à être reconstruit et agrandi au nord-est du site ;
 - * Un pôle d'activités sportives (stade d'athlétisme, de football, de rugby, piste de cross, gymnase, skatepark, salle d'escalade);
 - * L'hippodrome ;
 - * Le complexe aquatique L'Odyssée récemment réalisé (2009), pouvant accueillir des compétitions nautiques de niveau national.
- <u>Logements</u> : du petit pavillonnaire qualitatif ainsi que des maisons de ville le long de l'avenue Jean Mermoz et de la rue d'Aboville, de même que les logements neufs de la gendarmerie.
- Activités: zone d'activité tertiaire (Les Propylées), gendarmerie, des bureaux sur le quartier du Balcon dans les anciens locaux de la base militaire (Conseil Général, Foyer d'Accueil Chartrain, Banque alimentaire, ERSA).
- Espaces paysagers: jardins ouvriers ou familiaux au nord ouest du site, les boisements à l'ouest de L'Odyssée et à la sortie de l'A11, des plaines et friches non valorisées.

Une mosaïque d'identités entre les mondes urbain et rural

Le PNE présente un patchwork d'identités, composé d'opérations décousues, autonomes, disposées aléatoirement dans un grand vide (le plateau). Milieu de transition entre le monde urbain et le monde rural, des ruptures fortes sont présentes entre les différentes entités du secteur, entre vides et grandes emprises construites. A l'ouest, la partie la plus proche du centre-ville historique mixe jardins familiaux, espaces en friche, tissu pavillonnaire et grands bâtiments militaires. De part et d'autre de l'axe Jean Mermoz, deux mondes se font face : celui de la plaine des loisirs et des équipements, avec leur ouverture sur le grand paysage et des constructions de faible hauteur implantées indépendamment sur les plaines agricoles, selon des logiques d'orientations qui répondent à leurs besoins propres, contre celui de l'extension urbaine chartraine, entre pavillons, grands ensembles et vastes emprises commerciales.





1) Les jardins familiaux, cultiver la nature



② Les terrains militaires, des espaces en friches, sous-utilisés et clôturés



3 La Plaine Sportive, l'importance des emprises clôturées



4 Le tissu pavillonnaire, étalement urbain en entrée de ville



(5) L'hippodrome



Le complexe aquatique de l'Odyssée
 (2009), les prémisses du renouveau du
PNE



 L'ERSA, la dernière présence militaire active du site, des zones inaccessibles (aujourd'hui démoli)



 Chartrexpo, un parc des expositions vétuste, cloisonné, aux vastes vides imperméables



 L'avenue Jean Mermoz - Une entrée de ville peu valorisante



(1) L'aérodrome, patrimoine historique du site (aujourd'hui démoli)



(1) L'aérodrome, et ses nouveaux hangars en forme d'ailes d'avion - architecte J.F. Plaze



102 La zone d'activités des Propylées -Un site mono-fonctionnel déconnecté du tissu urbain chartrain

2.2. Analyse des documents cadres au regard de l'opération

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Approuvé en 2006 - Révisé et approuvé en 2020 afin de s'élargir aux 66 communes composant actuellement Chartres Métropole

Objectif: Intensifier le territoire en se reposant sur des leviers de diversité et d'attractivité

- Offrir une variété d'ambiances aux jeunes ménages, avec une réalité urbaine qui s'affirme et un espace rural qui bénéficie de la proximité des aménités urbaines ;
- Tirer parti d'une variété de paysages, de patrimoines et de ressources naturelles plus grande qu'on ne le croit généralement;
- Valoriser et élargir la palette de filières économiques qualitatives qui sont à la portée du territoire;
- Renforcer le rôle étendu de pivot de l'agglomération chartraine vis-à-vis des espaces voisins dans le contexte d'une « métropolisation » rampante.

<u>Plan d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT</u>

Approuvé en 2006 - Révisé et approuvé en 2020

Objectif: Un nouveau souffle autour d'un développement métropolitain qualitatif

AXÉ 1: UN COUPLE VILLE / CAMPAGNE: UNE ALLIANCE AU BÉNÉFICE DE LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS

- Produire une offre diversifiée de logements moins consommateurs d'espace ;
- Construire une politique de l'habitat équilibrée, favorisant tous les parcours résidentiels ;
- Proposer une offre d'équipements commerciaux complète et de qualité;
- Développer l'attractivité par une nouvelle image du territoire, alliant qualité du patrimoine et qualité du cadre de vie ;
- Intégrer la trame verte et bleue dans la dynamique du « plan vert » de l'agglomération ;
- Faciliter le déploiement des mobilités en confortant l'accroche aux flux externes et les complémentarités internes.

AXE 2: CAPITALISER SUR LES ATOUTS D'UNE POSITION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE

- Affirmer le rayonnement de Chartres métropole dans une environnement élargi;
- Renforcer le dynamisme du premier pôle d'emploi départemental;
- Tirer parti de l'intégration de nouveaux sites touristiques pour développer une nouvelle image.

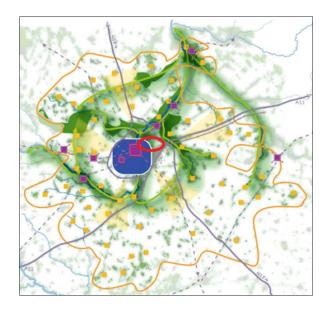
AXE 3: INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS LA MODERNITÉ

- Encourager un développement économique plus intégré au territoire, valorisant les ressources et les cycles locaux;
- Aménager les réseaux d'un territoire intelligent et durable ;
- Mettre en adéquation l'offre d'enseignement et de formation avec les besoins de l'économie
- Disposer d'une offre d'équipements et de services d'échelle métropolitaine ;
- Conforter l'agglomération comme pôle d'excellence régionale.

Le PNE est identifié au sein de l'objectif 1.3 où il est indiqué que le futur Plateau Nord Est de Chartres constituera un des pôles majeurs de l'agglomération et de localisation préférentielle du commerce occasionnel et exceptionnel.

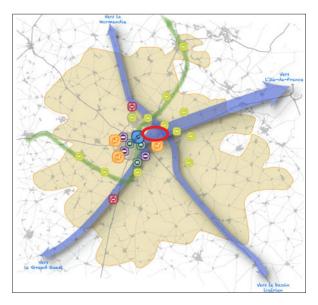
Il a vocation, au regard de sa position de « porte d'entrée » de la région parisienne, de a proximité avec des infrastructures de transports (desserte future du BHNS, autoroute A11...) et des équipements structurants (complexe aquatique notamment), à accueillir et polariser diverses fonctions, dont de nouveaux développements commerciaux d'échelle métropolitaine permettant :

- * De concourir à la reconfiguration du centre commercial actuel de la Madeleine en transférant les commerces qui y sont inclus vers le secteur de projet de l'autre côté de l'Avenue Jean Mermoz;
- * D'affirmer le rayonnement du pôle commercial en accueillant de nouvelles implantations favorisant la diversification de l'offre existante, en complémentarité avec celle déjà présente en centre-ville.



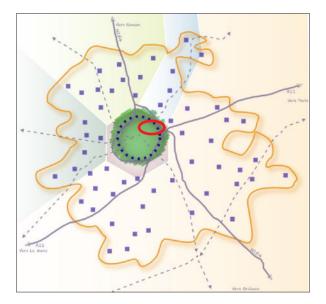
SCoT (PADD) - AXE 1 : Un couple ville / campagne - une alliance au service de la qualité de vie des habitants





SCoT (PADD) - AXE 2 : Capitaliser sur les atouts d'une position géographique privilégiée





SCoT (PADD) - AXE 3 : Inscrire le territoire dans la modernité



Le PNE sera également concerné par l'objectif 1.6 par la création de la branche Nord-Est du futur BHNS, pour fluidifier les déplacements desservant le quartier de la Madeleine, les équipements publics tels que le complexe aquatique et la ZAC du PNE, qui entraîne la construction d'un nouveau Parc des Expositions, la création d'un nouveau centre commercial et de loisirs, le renouvellement du quartier de la Madeleine ou encore la requalification de l'entrée de ville.

Dans l'objectif 3.4, il indiqué que les documents d'urbanisme locaux devront permettre le renforcement de l'offre d'équipements et de services à l'échelle métropolitaine, au travers de la réalisation de nouveaux équipements notamment dans le domaine des commerces et services avec la future ZAC du PNE qui combinera les fonctions résidentielles, commerciales et de loisirs ; et l'objectif 3.4.1 vise à favoriser la réalisation de nouveaux équipements structurants renforçant les aménités territoriales offertes par l'agglomération.

Analyse de la compatibilité avec le SCOT

Le projet de ZAC du Plateau Nord Est est compatible avec les orientations du SCOT. En effet, le projet est clairement identifié dans les différents documents composant le SCOT et sa réalisation contribuera à l'atteinte des objectifs fixés.

Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Approuvé en février 2014

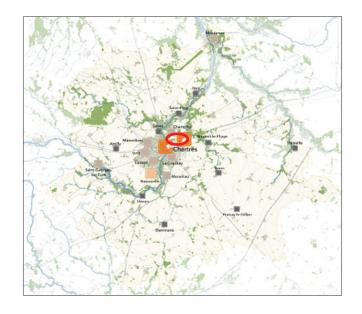
Objectif: <u>Développer les transports moins polluants afin de réduire l'usage de la voiture particulière</u>

- Mieux articuler l'urbanisme et les déplacements ;
- Améliorer l'organisation des réseaux de transports collectifs et renforcer l'usage des modes actifs de déplacement ;
- Aménager le réseau routier et maîtriser les flux motorisés;
- Organiser le management de la mobilité.

Le PDU valide les grands projets du territoire que sont : le contournement Est de Chartres, l'affirmation du Pôle multimodal de la gare de Chartres, la densification de la ville le long des axes de transport collectif. Il réaffirme les enjeux liés à la mise en œuvre d'un réseau hiérarchisé et lisible, au développement de l'intermodalité en faveur des transports collectifs et modes de déplacement doux, ainsi qu'à la continuité et requalification des espaces publics, reposant pour une large partie sur une politique de gestion intégrée du stationnement.

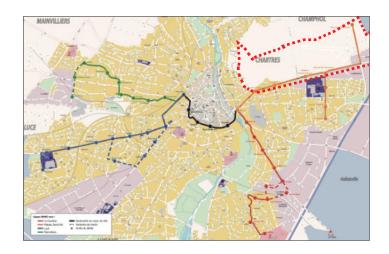
Le projet du PNE, du fait de sa situation en entrée de ville, où les infrastructures de transports sont prégnantes, accorde une importance fondamentale au traitement et à l'intégration du réseau viaire, qui l'insère également dans la trame urbaine de l'agglomération. Pour ce secteur le PDU vise à :

- Améliorer l'efficacité de la desserte en transports collectifs, notamment dans la perspective de la mise en œuvre des grands projets d'urbanisation ;
- Développer des franchissements piétonniers sécurisés au niveau des axes à fort trafic de l'agglomération, comme l'avenue Jean Mermoz;
- Création d'un Bus à Haut Niveau de Service (ligne verte), qui desservirait le nouveau quartier du PNE.

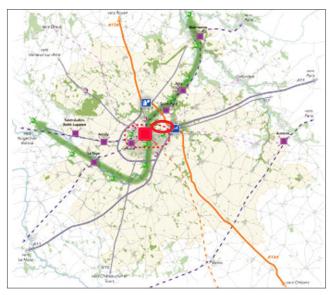


SCoT (DOO) - Armature commerciale de Chatres métropole





SCoT (DOO) - Tracé du futur BHNS à l'étude au sein du pôle urbain



SCoT (DOO) - Armature des mobilités de Chartres métropole



Directive de protection et de mise en valeur des paysages

Arrêté en novembre 2019 par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) en 2019 ; le document final n'est pas encore été approuvé par le Conseil d'Etat.

Objectif: Renforcer le rayonnement de la Cathédrale sur le grand territoire

L'inscription de la cathédrale de Chartres sur la liste du Patrimoine mondial de l'Humanité, dès 1979, parmi les premiers biens français inscrits, reconnaît à cette dernière une Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E.), selon la terminologie adoptée par l'UNESCO. Cette inscription consacre son intérêt majeur devant la communauté internationale toute entière, dépassant largement les frontières locales et nationales.

Les directives concernent des territoires remarquables par la qualité de leurs paysages, comme c'est le cas pour le territoire chartrain. Ce fort enjeu patrimonial a conduit à la mise en œuvre de protections, d'abord ciblées sur le monument et le cœur urbain historique, puis maintenant élargies aux vues rapprochées et lointaines sur le monument.

La Directive Paysagère doit guider le nécessaire développement du territoire pour qu'il préserve ces vues, et si possible les valorise. Tout document d'urbanisme doit être compatible avec la Directive, elle est opposable aux demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol et de défrichement.

La Directive Paysagère permet ici de :

- Préserver le réseau de vues majeures, composante de la Valeur Universelle Exceptionnelle de la cathédrale de Chartres ;
- Encadrer les hauteurs des constructions et des végétaux ;
- Gérer les covisibilités, zone réglementée pour l'implantation de pylônes, lignes aériennes, etc. :
- Assurer un référentiel chromatique (teinte, luminosité, saturation);
- Mettre en place de filtre végétal respectant les limitations de hauteurs, palette d'essence proposée.

Programme Local de l'Habitat 2021-2027 (PLH)

Adopté en conseil communautaire le 16 décembre 2021

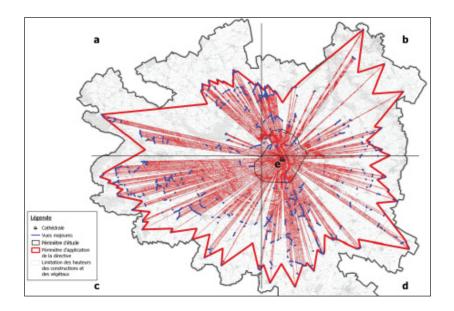
La communauté d'agglomération de Chartres Métropole a connu plusieurs phases d'extension géographique, nécessitant une évolution de son programme local d'habitat. Un premier PLH élaboré en 1997 à l'échelle du district s'est montré peu opérationnel, et le deuxième de 2007, modifié en 2010, plus effectif mais ne correspondant pas à l'échelle du nouveau périmètre du territoire. Un nouveau PLH est désormais mené sur la période 2021-2027 à l'échelle des 66 communes de l'agglomération afin de redéfinir un objectif atteignable et un programme d'action resserré sur des priorités fortes.

Le PLH est défini pour une durée de 6 ans, ses cinq grandes orientations sont les suivantes :

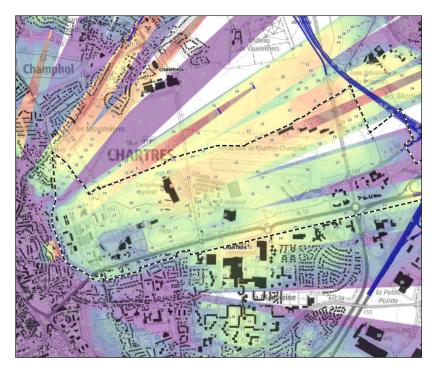
- Mettre à niveau le parc ancien ;
- Diversifier l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages en intégrant les évolutions sociétales en cours ;
- Faire évoluer le parc de logements sociaux en tenant compte des besoins et des obligations réglementaires :
- Répondre aux besoins des publics spécifiques ;
- Organiser la gouvernance et faire vivre le PLH.

Analyse de la compatibilité avec le PLH

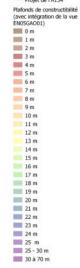
Le PNE s'inscrit dans la dynamique du PLH, dont l'objectif est de produire 750 à 800 logements par an dont 2/3 en pôle urbain et 180 logements sociaux par an hors NPNRU. Il vise également à développer une offre d'habitat intermédiaire et de rééquilibrer les grandes typologies T3/T4, et de créer une accession aborale et sociale complémentaire des offres existantes.



Périmètre d'application de la directive et cônes de vue majeurs

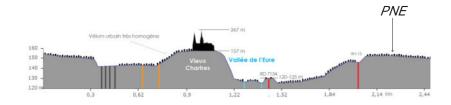


Limite de hauteur des constructions



Vue EN05GAO01
Vues majeures
Bâti existant
Limites communa
Projet de l'A154

Coupe sur la vallée de l'Eure



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par la Ville de Chartres en juin 2015

Objectif: Urbanisation du Plateau Nord-Est comme une zone mixte

Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU

Approuvé par la Ville de Chartres en juin 2015

Objectif: Œuvrer en faveur d'un développement urbain optimisé et maîtrisé, notamment afin de préserver les espaces naturels

AXE 1: UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET RAYONNANT

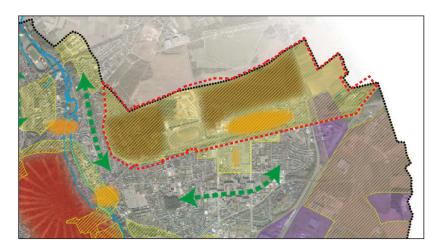
- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs ;
- Accompagner le développement de l'emploi dans l'agglomération chartraine ;
- Adapter l'offre de services et les conditions de vie urbaine aux évolutions de la population et de l'emploi ;
- Renforcer le rayonnement culturel et l'attractivité touristique et de la ville.

AXE 2: UNE VILLE EN COHÉSION AVEC SON ENVIRONNEMENT

- Une ville valorisant sa trame verte et bleue;
- Une ville dont l'identité est révélée au travers de son paysage ;
- Une ville respectueuse de ses ressources en eau;
- Une ville préservant l'environnement et les habitants des pollutions et nuisances.

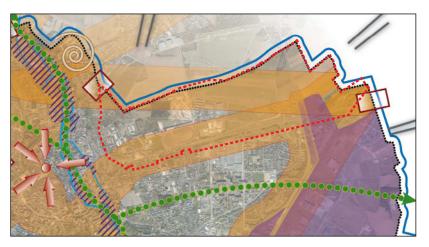
AXE 3: UN DÉVELOPPEMENT URBAIN EXEMPLAIRE

- Articuler extensions et renouvellement urbain avec le développement et l'amélioration des transports collectifs ;
- Optimiser les potentialités du territoire chartrain en répondant de façon équilibrée aux besoins d'extension urbaine et de mutation des sites densifiables ;
- Œuvrer pour la rationalisation de l'énergie.



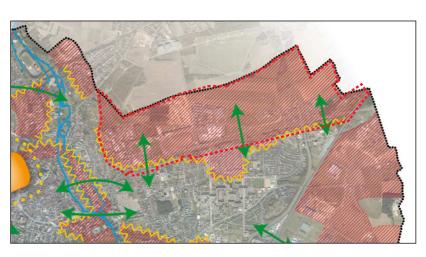
PLU (PADD) : AXE 1 - Un territoire dynamique rayonnant



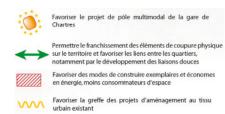


PLU (PADD) : AXE 2 - Une ville en cohésion avec son environnement





PLU (PADD) : AXE 3 - Un développement urbain exemplaire



Zonage du PLU

Approuvé par la Ville de Chartres en juin 2015

Dans le plan de zonage du PLU, le secteur du Plateau Nord-Est apparaît dans :

- Les zones urbaines :
 - * UNE (zone urbaine du PNE): secteur de l'entrée de ville actuellement occupée par des activités artisanales, tertiaires, commerciales et industrielles autour de l'avenue Jean Mermoz. Elle est constituée du futur secteur commercial, de la zone d'activités des Propylées et du secteur de logement de Mermoz nord et de l'Odyssée;
 - * USC (zone urbaine de Saint Chéron): zone mixte à dominante résidentielle. L'objectif est de permettre l'évolution des constructions et du tissu urbain de façon progressive. Elle couvre le secteur de logement Mermoz sud du projet;
 - * UV : cette zone urbaine correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage entre les RD 910 et 32.
- Les zones à urbaniser :
 - * 1AUNE (zone à urbaniser du PNE) : elle concerne notamment les secteurs situés au nord et à l'ouest de l'Odyssée constitués de la Plaine Récréative et du secteur Balcon ;
 - * 1AUP (zone à urbaniser du PNE) : elle concerne l'extrémité est du plateau avec l'aérodrome, le projet de Parc des Expositions et des activités notamment hôtelière.

Analyse de la compatibilité avec le PLU

Le projet de ZAC du Plateau Nord Est est compatible avec le règlement des différentes zones (1AUNE, UNE, 1AUP, UV et UM). Le plan de zonage fait apparaître deux emplacements réservés, pour le contournement Est de Chartres par la A154, dont le projet tiens compte. Les EBC présents sur le secteur seront conservés, ainsi que les alignements remarquables.

Cependant, le PLU devra subir des évolutions pour permettre les aménagements prévus dans la $\sf ZAC$:

- Hauteur maximale de 9,5m au nord-est à porter à 18,5m, comme sur le reste du PNE;
 - Mise en compatibilité avec la Directive paysagère :
 - * Suppression du cône de vue entre l'Odyssée et la place d'Armes, lié à l'ancien projet de DP, voué à être construit dans le respect du plan de hauteur de la DP adoptée,
 - * Suppression des plafonds de 165m et 170m NGF liés à l'ancien projet de DP,
 - * Inscription des nouvelles contraintes de hauteurs.
 - Déclassement des jardins familiaux, qui seront reconstitués sur la commune de Champhol;
- Déclassement de l'espace paysager remarquable ;

Servitudes sur le Plateau Nord-Est du PLU

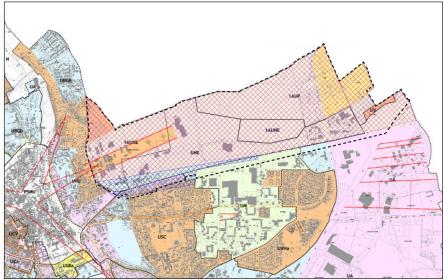
Approuvé par la Ville de Chartres en juin 2015

Le site est concerné indirectement par les servitudes relatives aux monuments historiques, et en particulier par la cathédrale de Chartres. Ainsi, l'ensemble du projet et des bâtiments seront soumis à l'avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France.

De même, la zone d'étude concernée par les servitudes de transmission radioélectriques, à la servitude d'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz, et enfin, par deux servitudes aéronautiques qui sont prises en compte dans le projet du Plateau Nord-Est.







implantation à l'alignement des voies et emprises publiques et sur les deux limites séparatives latérales Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques Hauteur maximale limitée à 170 ngf Hauteur maximale limitée à 165 ngf Hauteur maximale limitée à 165,5 m Hauteur maximale limitée à 18,5 m Hauteur maximale limitée à 18,5 m Hauteur maximale limitée à 18,5 m Hauteur maximale limitée à 24,5 m Hauteur maximale limitée à 24,5 m Hauteur maximale limitée à 28,5 m Hauteur maximale limitée à 28,5 m Hauteur maximale limitée à 24 m Plafond maximum de construction

Secteur et faisceau de point de vue

PLU: Plan des formes urbaines

Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU pour le Plateau Nord-Est

Approuvé par la Ville de Chartres en juin 2015

Objectif: <u>Une opération de 280 ha sur 20 ans pour la création d'environ 4 500 logements</u> dans un cadre soigné, comprenant la relocalisation d'équipements publics et 130 000 m² de commerces structurés autour d'un axe principal de transport collectif performant

- Reconvertir les friches militaires en un véritable secteur mixte attractif;
- Favoriser des aménagements intégrés et innovants, structurés autour de nouvelles perspectives sur la Cathédrale et valorisant l'ensemble du projet ;
- Restructurer et requalifier l'entrée de ville Nord-Est de l'agglomération;
- Développer des espaces publics de qualité maillant le territoire.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES:

- Favoriser la création d'un projet d'ensemble avec pour enjeux de rééquilibrer le territoire communal et de l'agglomération vers l'Est en programmant la création d'une nouvelle polarité complémentaire à celle du centre-ville;
- Accueillir des équipements d'envergure métropolitaine, venant renforcer l'attractivité de la commune;
- Construire des logements répondant à l'ensemble des besoins pour les habitants actuels et futurs de Chartres;
- Renforcer le développement commercial et les activités tertiaires, conformément aux orientations du DAC.

DÉPLACEMENTS:

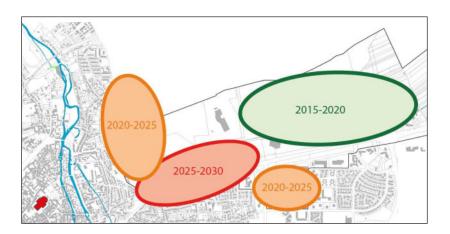
- Permettre l'accès aux équipements et activités, en prenant en compte tous les modes de déplacements;
- Intégrer un axe fort de transport collectif de type bus à haut niveau de service.

APPROCHE PAYSAGÈRE:

- Assurer l'harmonie paysagère sur les axes structurants;
- Maintenir des espaces paysagers de qualité;
- Intégrer la cathédrale et ses perspectives dans les projets d'aménagement ;
- Redresser l'axe de l'avenue Jean Mermoz pour retrouver une vue totale et monumentale sur la Cathédrale :
- Création d'un nouveau faisceau de vue majeure entre la Cathédrale et l'Odyssée qui pourra servir d'espace extérieur paysager, d'aire sportive et récréative ou d'esplanade, de promenade;
- Organiser l'urbanisation du secteur «Balcon» de façon à créer de <u>nouvelles perspectives</u> <u>sur la Cathédrale</u> notamment par la création d'un front bâti mettant en valeur le monument. L'objectif est d'affirmer le caractère radial des vues sur la Cathédrale dans le projet de composition urbaine du secteur :
- Adapter les volumes et gabarits des futures constructions afin qu'ils s'intègrent dans les lignes du paysage sans faire concurrence à la Cathédrale;
- Permettre la mutation à long terme du quartier «Balcon» après révision du PLU.

Analyse de la compatibilité avec l'OAP

L'urbanisation du PNE nécessitera une évolution du PLU. Les principes urbains rappelés ci-dessus (de l'actuel OAP de la ZAC du PNE) devront être mises à jours et en cohérence avec la nouvelle configuration spatiale et programmatique du secteur, et le phasage de l'opération présentés ciaprès.

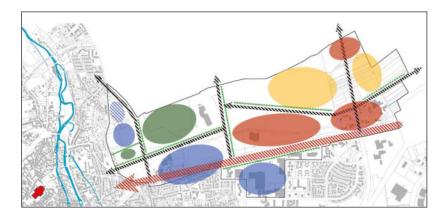


OAP du Plateau Nord-Est (PLU) : Phasage

Aménagement secteur Est

Aménagement secteur Madeleine et Balcon

Aménagement secteur Mermoz



OAP du Plateau Nord-Est (PLU) : Orientations générales

Secteur à dominante d'équipements : aérodrome, Parc des expositions

Secteur à dominante d'habitat

Secteur à dominante commerciale et

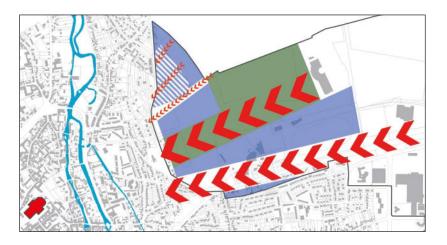
Secteur sportif et de loisir

Secteur aménageable à terme

••••• Axes structurants paysagers

Principes de circulation

Entrée de ville et axe fort de transports collectifs



OAP du Plateau Nord-Est (PLU) : Faisceaux de mise en valeur de la Cathédrale

Secteur à dominante d'habitat

Secteur aménageable à terme

Secteur sportif et récréatif

Faisceaux de mise en valeur de la cathédrale

L'Opération Revitalisation du Territoire (ORT) - Action Cœur de Ville

La Ville et Chartres Métropole développent une politique de renforcement de l'attractivité du centre-ville au travers d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU 2016-2021) et d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT). Le périmètre de l'ORT couvre Chartres, Lucé et Mainvilliers ; et intègre notamment le Pôle Gare (nœud vivant de toutes les mobilités à l'échelle de l'agglomération) et les quartiers qui l'entourent.

Axes forts de l'ORT:

- Axe 1 De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville;
- Axe 2 Favoriser un développement économique et commercial équilibré;
- Axe 3 Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Axe 4 Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Axe 5 Fournir l'accès aux équipements et services publics.

La ZAC PNE est incluse dans cette stratégie globale, puisqu'elle doit permettre notamment (et entre autres) le desserrement et diversification de l'habitat dans le quartier Madeleine.

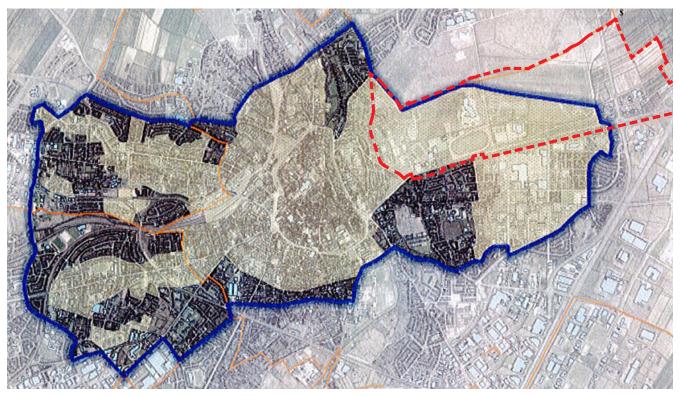
Sur le plan de l'habitat, ces programmes prévoient :

- La mise à niveau des logements (notamment sur le plan énergétique et du vieillissement démographique);
- La remise sur le marché de logement vacants ;
- La reconquête d'îlots et la restructuration d'immeubles.

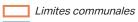
Sur le plan commercial, avec l'ORT en place, il sera possible de : renforcer l'activité commerciale en centre-ville, avec l'exonération d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) pour les projets commerciaux qui s'implanteront dans un secteur d'intervention contenant un centre-ville identifié par la convention ORT, ainsi que pour les projets mixtes commerces-logements de ces mêmes centres-villes. Elle donne également aux préfets la faculté de suspendre l'examen des projets commerciaux d'implantation en périphérie.

Compte tenu des évolutions du projet, de la localisation du site (porte d'entrée de l'agglomération pour les flux provenant de la région parisienne), des objectifs de développement et de renouvellement urbain (développement de l'habitat, équipements sportifs et culturels d'envergure), les principes de l'ORT pour le Plateau Nord-Est sont les suivants :

- Le renforcement d'une offre répondant à des achats occasionnels et exceptionnels ayant besoin d'espaces fonciers importants, et sur des enseignes et concepts commerciaux novateurs;
- La modernisation d'enseignes (hors alimentaire) déjà présentes sur le territoire ayant des formats obsolètes ou inadaptés par comparaison aux tendances d'évolution de l'offre (exemple du magasin Leroy Merlin), tant sur le plan de l'insertion paysagère et architecturale, de la prise en compte du développement durable qu'au niveau de la taille des unités commerciales (adaptation aux comportements de consommation et aux évolutions des canaux de distribution);
- Et surtout, le développement des complémentarités avec l'offre commerciale présente dans l'hypercentre de Chartres.



Secteur d'intervention de l'opération ORT



Périmètre ORT

Secteur d'intervention ORT

2.3. Objectifs de l'opération

La ZAC du Plateau Nord-Est de Chartres (PNE) a pour objectif d'aménager un territoire de près de 250 ha au nord-est de Chartres. Ce projet s'inscrit dans la volonté de qualifier une entrée de ville au Nord-Est de l'agglomération, Porte de la Beauce, au débouché de l'A11 reliant Paris à Nantes et sur la RN10 reliant Chartres à Tours, afin de relancer l'attractivité et la croissance démographique de l'agglomération.

La ZAC, dans le respect des documents d'urbanisme, vise à :

- > Restructurer et qualifier cette entrée de ville pour renforcer l'attractivité du territoire : créer une entrée de ville qualitative et lisible ; lui offrir une visibilité en créant un effet vitrine afin de développer le rayonnement de l'agglomération chartraine (déplacement du Parc des Expositions) ;
- > Redynamiser et rééquilibrer le développement du territoire par la promotion d'un cadre de vie de qualité et de nouveaux modes d'habiter, dans les objectifs du développement durable ;
- > <u>Développer un nouveau quartier mixte, solidaire et animé</u>, un pôle de vie multifonctionnel offrant logements de typologies variées répondant aux objectifs actuels de mixité, commerces et services de proximité, bureaux et équipements structurants à l'échelle de l'agglomération;
- > Favoriser un quartier intégré et innovant, générateur d'un nouveau mode <u>d'habiter</u>: le quartier se structure autour de la perspective sur la Cathédrale, point d'horizon physique, culturel et symbolique, tout en lui conférant une identité urbaine et valorisant le fort potentiel paysager du site;
- > <u>Développer des espaces publics de qualité</u> maillant et connectant le territoire, et assurer leur partage entre les différents usagers;
- > <u>Poser une limite à l'urbanisation</u> afin de limiter l'étalement urbain tout en assurant la transition cohérente et progressive vers le tissu pavillonnaire et le grand paysage de la Beauce.

Renforcer l'attractivité de la ville et répondre aux besoins des populations

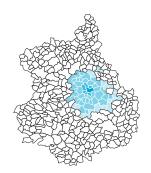
Si la population chartraine connaît une croissance de 1,3% entre 1999 et 2009, elle subit aujourd'hui un ralentissement et une évolution de sa structure : baisse de la natalité, solde migratoire négatif pour les moins de 20 ans et jeunes ménages actifs, vieillissement et desserrement des ménages.

La ZAC du PNE, s'inscrit dans la volonté de renouer avec la croissance, afin de consolider durablement l'attractivité du territoire chartrain. Avec sa programmation mixte à dominante d'habitat, la ZAC prévoit un programme de construction d'activités, commerces et équipements, garant d'une intensification urbaine. Cette diversification fonctionnelle répond directement à l'objectif affiché dans le SCoT de poursuivre la désindustrialisation du territoire en encourageant le développement des activités tertiaires.

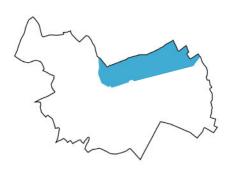
Le renouvellement urbain du secteur de l'ancienne base de l'armée contribue à « faire la ville sur la ville », mêlant dimensions patrimoniale et urbaine. En termes quantitatifs, la ZAC prévoit la création d'environ 2 600 logements, dont 20 % de logements sociaux. Une attention particulière est accordée à la maîtrise des prix de sortie, qui doit garantir leur adéquation au taux d'effort des ménages.



RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE Population : 2 599 759 habitants (2019) Densité : 66 habitants/km²



CHARTRES MÉTROPOLE Population : 136 217 habitants (2019) Densité : 159 habitants/km²



CHARTRES Population : 38 752 habitants (2019) Densité : 2 300 habitants/km²

Valoriser une entrée de ville qualitative

La situation stratégique du site à la sortie de l'A11 en fait une porte d'entrée privilégiée du territoire. Afin de renforcer son attractivité, il s'agit de qualifier cette entrée de ville, de lui conférer les caractéristiques vitrines d'une métropole dynamique et attractive, en cohérence avec le SCoT. La construction du nouveau Parc des Expositions et la restructuration de l'aérodrome renforcement ce nouveau rayonnement et la redéfinition paysagère, urbain et d'usages de cet espace.

La requalification de l'avenue Jean Mermoz met en scène une entrée de ville séquencée, ouverte sur la perspective de la Cathédrale de Chartres. Les séquences qui se succèdent, marquent le passage des massifs forestiers constitutifs d'un rideau boisé, écrin des grands équipements qui s'intègrent dans le paysage, à l'avenue et ses fronts urbains, amorçant la transition vers les faubourgs chartrains. La redéfinition des franges de cet axe principal et structurant, qui assure le passage entre entités paysagères naturelles et centralités urbaines, participe directement à la nouvelle dynamique insufflée dans le quartier et à l'échelle de l'agglomération.

Rééquilibrer le territoire

L'aménagement du PNE répond à l'objectif communal de rééquilibrer le développement de l'agglomération, en favorisant un aménagement urbain solidaire. La création d'une nouvelle polarité complémentaire à celle du centre-ville sur le PNE, structurée autour d'équipements, de commerces et services de proximité participe activement à cet objectif. Tout comme l'implantation de nouvelles mobilités (site propre vélo et/ou transports en commun) au sein du PNE afin de favoriser une meilleure cohérence urbaine tout en intégrant les enjeux environnementaux d'aujourd'hui.

Par sa programmation mixte et ambitieuse, la ZAC du PNE rééquilibre le développement de la ville, vers l'est. Elle réduit les migrations pendulaires et l'usage de l'automobile en développant un pôle de densité, proximité et multifonctionnalité étroitement connecté à celui du centre-ville.

Valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager pour un cadre de vie de qualité durable

La densification prévue par la programmation de la ZAC s'accorde pleinement avec les objectifs des lois SRU, ALUR et ELAN ainsi que du SCoT. Il s'agit ici de protéger et valoriser le cadre environnemental et le patrimoine tant naturel, que paysager, architectural et urbain du territoire chartrain et de la Beauce.

En rapprochant l'habitat des activités, commerces et équipements de proximité, ainsi qu'en renforçant les réseaux de transports collectifs, la ZAC du PNE affiche une ambition urbaine et paysagère forte préservant les paysages agricoles et ruraux, tout en célébrant les vues sur la Cathédrale. Cette proximité permet aussi de redéfinir les modes de déplacements et ainsi développer les modes actifs, dont l'impact sur le cadre de vie des habitants est majeur, et qui permet une valorisation fort du patrimoine.

Ainsi, la qualité du cadre de vie chartrain (cadre de vie apaisé et impact positif des aménagements sur la santé) doit devenir le levier d'attractivité majeur pour les nouvelles populations à venir, celles qui restent, et participent directement au rayonnement du territoire.

2.4. Orientations d'aménagement de la ZAC

Trois séquences pour magnifier l'entrée de ville

La situation stratégique du site en fait une porte d'entrée privilégiée du territoire, actuellement hétéroclite et peu qualifiante, entre zones d'activités et d'équipements sportifs dispersés entre les friches militaires et délaissés reconquis par la nature. Afin de renforcer l'attractivité du territoire Chartrain, le projet doit structurer et requalifier cette entrée de ville, en faire la vitrine d'une métropole dynamique et attractive, en cohérence avec les objectifs du SCoT de Chartres métropole.

Cette entrée assurera une transition cohérente et progressive du tissu urbain du centre-ville vers l'espace périurbain et rural du Plateau Nord-Est, et profitera de la vue unique qu'elle offre sur la Cathédrale Notre-Dame de Chartres, inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO, en préservant et mettant en valeur des relations visuelles proches et lointaines sur ce patrimoine mondial porteur de Valeur Universelle Exceptionnelle.

Trois séquences viennent rythmer le parcours de l'entrée de ville, en cherchant constamment à magnifier la vue sur la Cathédrale et plus globalement à mettre en scène la situation exceptionnelle par le paysage.

Séquence 1 - La Séquence Boisée

La première séquence est celle des Propylées et ses activités existantes, donnant la mesure de l'espace et une ouverture sur l'horizon depuis le Montjoie. Cet instant où la Cathédrale surgit aux yeux de l'arrivant, jusqu'au quartier de la Madeleine. Elle constitue la zone-tampon qui met en scène l'entrée de ville et la perspective sur la Cathédrale et protège les tissus d'habitation des nuisances liées à l'aérodrome et à l'axe routier. Le caractère paysager de cette entrée de ville est conservé, valorisé; les bâtis seront alors en retrait, le plus souvent possible derrière un filtre végétal.

Séguence 2 - La Séguence du Trapèze

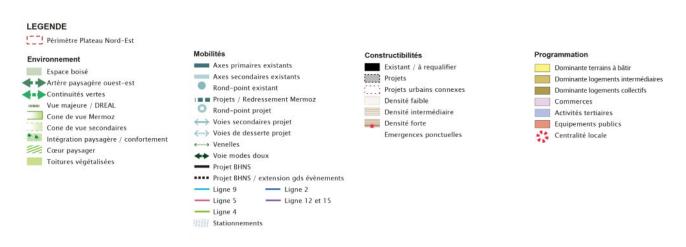
La deuxième séquence, faisant face à la Madeleine, constituera le seuil de l'entrée de ville, signalé par son nouveau parc d'activités et pôle commercial intégré au paysage. Sa conception devra être extrêmement liée au déploiement de l'opération de renouvellement urbain des quartiers de la Madeleine. Il sera nécessaire de mailler le plus possible cette séquence afin d'assurer les connexions nord-sud et le développement d'une trame verte et paysagère allant du cœur de la Madeleine jusqu'aux champs au-delà de l'aérodrome. Cette deuxième séquence de transition met en scène un glissement doux du grand paysage vers un tissu urbain mixte et d'habitat.

Séquence 3 - L'Avenue

L'axe Jean Mermoz sera réaxé à terme pour valoriser des vues sur la Cathédrale et requalifié en avenue paysagère, élargie, possédant de nombreux espaces publics qualitatifs et des alignements d'arbres majestueux. Cet axe composera l'épine dorsale d'une troisième séquence à dominante résidentielle et constituera la ligne de composition centrale du PNE. Il met en contact le tissu des pavillons au sud qui se constitue en front structuré et cohérent et les quartiers de logements au nord. Cette séquence organise par ailleurs la transition entre les grands espaces du plateau et le tissu urbain ainsi que vers le centre-ville et la cathédrale. C'est la séquence la plus urbaine, avec des franchissements piétons plus fréquents, une desserte par le BHNS, et une desserte locale assurée par un système de contre-allées. Elle sera accompagnée par une large promenade menant à un belvédère s'ouvrant sur la cathédrale.



Orientations d'aménagement



La trame verte, préserver des vues vers la Cathédrale et accueillir les modes actifs

La restructuration du Plateau Nord-Est sur ses axes principaux et secondaires s'accompagnera d'une trame verte globale redéfinie en fonction d'un séquençage. Cette trame, en plus des enjeux environnementaux auxquels elle répond directement, permettra de marquer les différents rythmes donnés au parcours d'entrée de ville et de valoriser les vues portées sur la cathédrale de Chartres.

L'épine dorsale que représente l'avenue Mermoz (seule véritable entrée de ville pour Chartres) offre une succession de vues sur la Cathédrale et fait l'objet d'une redéfinition totale de ses franges notamment en terme paysager, mais aussi comme support à de nouvelles mobilités pour innerver les quartiers habités périphériques. Bien que dotée d'un cheminement mixte piétons vélos existant jusqu'à la RD823, ce fragment dédié aux modes actifs sur cet axe structurant devra être replacé dans une cohérence urbaine et paysagère d'ensemble. Le traitement paysager de cet axe renforcera sa linéarité afin de magnifier les vues données sur la l'édifice depuis le lointain jusqu'à l'arrivée dans un tissu urbain plus dense (commencement de l'avenue Neigre). Son rôle est majeur dans la requalification de l'entrée de ville de Chartres.

Au sein même de la ZAC, l'artère paysagère est un autre axe est-ouest structurant du PNE. Cette traversée végétale cherche à irriguer l'ensemble des secteurs de la future ZAC d'est en ouest ainsi que dans ses transversalités nord-sud, tout en cadrant de nouvelles vues sur la Cathédrale pour assurer son ancrage identitaire. Ainsi, l'artère devient le support d'accueil principal des modes actifs, et s'étire des quartier Jardins et Balcons à l'ouest en passant par les secteurs Trapèze (pôles commerciaux et tertiaires du site) jusqu'au Parc des Expositions à l'est. Un traitement paysager particulier sera porté sur cette traversée. En effet, en plus d'assurer de nouvelles formes de mobilités, l'artère paysagère permet de mettre en réseau les différents programmes et espaces publics qui la borderont (place centrale commerciale des Balcons, placettes thématisées, espaces paysagers en cœur de quartiers...). Elle sera aussi support de continuités écologiques essentielles au site, en proposant une végétation riche préservant la faune et la flore locale. Son traitement paysager sera opéré de manière à en faire une transition douce depuis un territoire naturel et rural à l'est, jusqu'à des espaces urbains résidentiels à l'ouest.

En parallèle, le projet propose un maillage vert dense de voies secondaires transversales et complémentaires au sein du PNE. Ces voies secondaires permettront d'innerver les différents programmes et la Plaine Récréative dans un axe nord-sud, tout en les connectant aux autres quartiers de proximité (notamment vers les quartiers de La Madeleine, le quartier Mermoz ainsi que les cœurs d'îlots des quartiers Jardins et Balcons). Ce maillage vert secondaire émanera principalement de l'avenue Mermoz et de l'artère paysagère de la ZAC pour proposer une desserte plus fine du territoire et assurer une véritable cohérence environnementale et paysagère. Là encore, il s'agit de mettre davantage en réseau les programmes et les espaces publics dans une trame verte globale afin d'agir directement sur le cadre de vie des habitants et favoriser le vivre ensemble et de densifier la desserte fine du territoire. Ce maillage secondaire aura pour rôle d'assurer les continuités végétales tout en offrant de nouvelles vues sur la cathédrale et la ville de Chartres.

Ainsi, le projet propose de mettre en réseau les programmes et les espaces publics dans une trame verte globale, qui, mêlée aux mobilités actives et à la valorisation du paysage, intègre les enjeux environnementaux d'aujourd'hui et agit directement sur la qualité de vie des habitants.

Des atouts valorisés pour développer une offre de logements attractive

Pour répondre aux enjeux démographiques, à la politique d'accueil de populations nouvelles, et à une augmentation importante de la qualité du bien-être et du bien-vivre en ville, le projet doit proposer des solutions de logements novatrices et attractives, dans différents secteurs du PNE. Plus proches du centre-ville, les quartiers des Jardins, Balcon, Monnet, Hippodrome et Mermoz auront une vocation principalement d'habitat, bien que la mixité fonctionnelle sera toujours recherchée pour assurer aux habitants la présence de commerces et services. Différentes typologies seront ainsi proposées visant toujours à valoriser les nouveaux modes de vie et assurant la demande diversifiée actuelle des Chartrains. Cette multitude de manières d'habiter permettra de garantir au sein du PNE un parcours résidentiel complet et adapté à ses différents habitants et générations.

Par ailleurs, outre leur localisation stratégique, en cœur d'agglomération et à proximité d'une offre conséquente d'équipements et de services, ces quartiers apaisés offriront le cadre de vie idéal pour l'accueil d'une population à dominante familiale à la recherche d'un cadre de vie de qualité et bucolique, à proximité du cœur de l'agglomération. Articulés autour des aménités publiques, les îlots résidentiels affirmeront leur mixité typologique et s'adapteront au contexte géographique. S'appuyant ainsi sur la trame verte est-ouest, un micro-maillage d'espaces paysagers se développera et irriguera l'ensemble des quartiers. Entre les différents bâtiments et en cœur d'îlot, un paysage intermédiaire amplement végétalisé sera garant de cette qualité de vie champêtre, proche de la nature, tant recherché à nos jours. De façon générale, pour garantir la désirabilité des nouveaux logements, la disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres cherchera toujours à valoriser une relation privilégiée avec l'élément végétal, à optimiser les ouvertures, les percées visuelles, les vues vers la Cathédrale et le grand paysage, et la ventilation.

Les quartiers Jardins et Balcons - Habiter le belvédère, sur un site chargé d'histoire Ces quartiers sont marqués par la présence d'une partie de l'ancienne base aérienne et militaire, véritable patrimoine historique identitaire du lieu. Les friches militaires sur le quartier du balcon (à l'ouest du PNE) ainsi que les hangars de l'aérodrome en sont quelques restes.

Comme des belvédères, les logements de ce quartier seront en balcon sur la Cathédrale, pour offrir des vues exceptionnelles sur ce patrimoine mondial. Les logements seront associés à une offre diversifiée en jardins : développement de jardins collectif et individuels de toutes parts.

Le projet intégrera les enjeux d'ordre patrimonial forts en revalorisant les friches militaires remarquables, afin de favoriser l'identification et l'appropriation du quartier par les habitants. Une nouvelle polarité de proximité se structurera autour du quartier Balcon, par l'accueil d'un groupe scolaire, d'un relais assistantes maternelles (RAM) et d'une maison pour tous, associées à la restructuration de la place d'armes.

Les quartiers Monnet, Hippodrome et Mermoz - Habiter à proximité des grands équipements de l'agglomération

Les logements des quartiers Monnet, Hippodrome et Mermoz inviteront les Chartrains à bénéficier de la proximité immédiate avec les nouveaux équipements (scolaires et sportifs) et la polarité commerciale du PNE. Attractifs par leur localisation, ils le seront aussi par la variété des formes urbaines et architecturales, et des espaces paysagers, individuels et collectifs, qu'ils offriront. La mixité typologique assurera une offre diversifiée de modes d'habiter en ville et la maîtrise de la densité dans ces secteurs. Une vie de voisinage sera favorisée par la création de venelles plantées.

Une modernisation des équipements culturels, sportifs, commerciaux et de loisirs pour renforcer de la vocation récréative du site à l'échelle de l'agglomération

La frange nord du plateau constitue dès aujourd'hui une polarité associée aux loisirs et au sport. Elle marque en effet une limite à l'urbanisation plus diffuse et paysagère, par l'implantation de grands équipements ouverts, composant avec la qualité scénique d'un horizon dégagé, constitué d'espaces agricoles et naturels. A l'image de la réalisation de l'Odyssée en 2009 (complexe aquatique et patinoire de rang national), il s'agit de développer les potentiels récréatifs du site par une modernisation de ses équipements, en vue de répondre aux enjeux de densification et aux besoins en équipements, tout en intégrant les contraintes liées au site, mais aussi de développer les emplois sur la commune, et de participer à la requalification de l'entrée de ville. L'insertion paysagère et le traitement architectural de ces équipements est un enjeu déterminant pour leur intégration dans ce contexte périurbain.

L'aérodrome - moderniser un site patrimonial

Dans le cadre de la revalorisation de l'entrée de ville et de la création du nouveau pôle commercial, l'aérodrome de Chartres a été restructuré en 2017 par l'agence ARC&A. Le projet a permis à l'équipement de mieux se tourner vers les plaines du nord et de répondre aux besoins actuels des usagers de ce patrimoine chartrain en augmentant le nombre et la capacité d'accueil des hangars, de même qu'en proposant des locaux pour le club d'aéronautique.

Le Parc des Expositions - une signature architecturale en entrée de ville

Le déménagement de Chartrexpo au nord de la zone des Propylées, à proximité du nouveau pôle d'activités, doit renforcer son rayonnement à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération. Ce Parc des Expositions (PEX), à l'identité architecturale unique, conçue par l'architecte Rudy Ricciotti, symbolisera le renouveau de Chartres.

La nouvelle polarité commerciale et de loisirs - transfert du centre commercial

Le projet de déplacement et de réalisation du pôle commercial et de loisirs s'inscrit ainsi dans un projet d'aménagement global. Il participe pleinement à la transformation de la ville. Cette opération vise à désenclaver à terme les quartiers de la Madeleine et participe amplement à la requalification de l'entrée de ville. Cette opportunité unique doit conduire au développement d'une nouvelle génération de centre commercial, à la fois complémentaire de l'offre commerciale présente en centre-ville et ouverte sur les offres induites par la vocation récréative et culturelle du PNE. Pensé pour être le principal centre commercial et de loisirs de l'agglomération, il doit être porteur d'innovation en terme d'usage et de programmation.

La Plaine Récréative - développer les équipements ouverts à tous les publics

A terme, un parc adjacent à la ZAC sera créé au nord du PNE sur la commune de Champhol. Ce haut lieu intercommunal regroupera sur un même site les équipements sportifs actuellement proposés dans la ZAC (hippodrome, stade, terrains de foot, etc.) et d'autres répondant aux attentes et besoins des Chartrains. Le PNE permettra de gérer les franges urbaines avec ce parc.

2.5. Orientations détaillées du projet d'aménagement

Orientations paysagères

Une artère paysagère en continuité avec le grand territoire

Le Plateau Nord-Est présente un paysage beauceron typique, avec la présence ponctuelle de l'agriculture et de boisements épars, et d'importants points de vues permettant d'apprécier non seulement la ville de Chartres, mais également sa cathédrale depuis le lointain. Au travers un projet paysager ambitieux, il s'agira de développer tout au long du PNE, sur l'axe est-ouest, une artère paysagère qui préserve les spécificités locales et incrémente les strates présentes aujourd'hui sur ce territoire, avec la volonté d'une richesse de typologies végétales. Cette trame assurera ainsi la continuité verte et aidera à relier, comme un véritable couloir écologique, ce vaste plateau aux trames vertes et bleus déjà constituées et longeant l'Eure et le ruisseau de la Roguenette.

Un projet d'aménagement pour valoriser les vues sur la Cathédrale

Plus qu'un simple élément participant au maintien et au développement de la faune et de la flore locale, cet axe est-ouest souligné par traitement paysager riche sera également un espace majeur en cœur de quartier dont les vues cadrées vers la Cathédrale seront valorisées et appréciées par tous. Sur toute la longueur de cet axe majeur de composition paysagère et urbaine, les sujets végétaux seront soigneusement choisis afin de mettre en scène diverses perspectives ouvertes sur le lointain. De la même manière, le séquençage de cet espace public d'envergure permettra d'insuffler divers usages adaptés aux orientations programmatiques du projet.

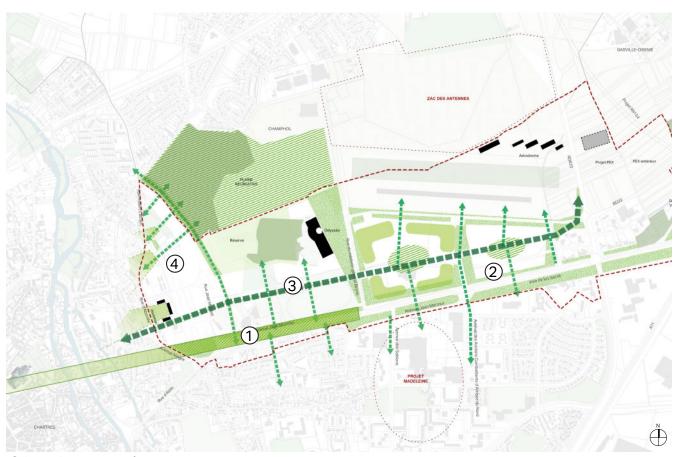
Par ailleurs, un traitement paysager adapté sera également porté sur les voies radiales des quartiers Jardins et Balcons. Axés sur la Cathédrale et parfois en surplomb par rapport au centre-ville, elles permettront de préserver des vues lointaines depuis l'espace public sur ce patrimoine chartrain. De même, l'avenue Jean Mermoz, comme décrit précédemment réaménagée et réaxée, offrira elle aussi, un point de vue exceptionnel et progressif. Malgré son caractère routier, le projet de réaménagement de cet important axe de mobilité cherchera à relier davantage les quartiers au nord et au sud et d'atténuer des nuisances encore trop présentes.

Une transition douce du monde urbain au monde rural

L'ensemble des éléments de l'artère paysagère cherchent à valoriser le caractère naturel du futur secteur de la ZAC. Le micro maillage paysager proposé confortera par ailleurs le rôle de cette traversée végétale comme élément paysager majeur face aux conditions climatiques d'aujourd'hui et de demain. A l'échelle urbaine et des îlots, il est nécessaire d'aérer le tissu en favorisant des vides qualifiés et végétalisés proposant des îlots de fraicheur, des espaces de récupération des eaux pluviales ou encore de l'agriculture urbaine. Ces vides sont autant de matière inestimable pour organiser des liens, des espaces de transition ainsi que des espaces publics supports d'usages et adaptés aux enjeux environnementaux qui les sous-tendent. La trame verte proposée sur l'ensemble du Plateau est ainsi indispensable à un projet urbain et paysager de qualité où l'urbanisme proposé est favorable à la santé, à l'apaisement des guartiers et au vivre ensemble.

Une mise en réseau des espaces publics

La mise en réseau des espaces publics, constitués par les voies et leurs emprises généreuses, les places et les jardins connectés, est recherchée. Les programmations y sont cohérentes et complémentaires : parcs urbains (Belvédère de la Cathédrale, Plaine Récréative), jardins thématiques (places paysagers, vergers), places aux échelles variées (places de quartiers, traversées minérales de l'avenue Mermoz). L'artère paysagère participe fortement à la mise en relation de ces espaces de vie au sein de la ZAC. Elle est un espace d'articulation d'est en ouest à la fois entre les espaces publics, les venelles et voiries secondaires, et les nouvelles polarités paysagères de quartiers (dont celle du Balcon). D'un point de vue visuel elle articule aussi le PNE avec le centre ville de Chartres de par les percées visuelles offertes sur la cathédrale.



Orientations paysagères





L'axe Mermoz - une avenue paysagère soulignée d'un front bâti tenu (pôle commercial) (ref. entrée de ville, Havre)



La front d'activités - Frange bâti et traitement paysager le long de l'axe structurant (ref: abord place des nations, Genève)



L'artère paysagère - axe des déplacements actifs



Traitement paysager linéaire sur voies secondaires - massifs plantés et arbres tiges

Orientations mobilités

Une hiérarchisation des voiries

La structuration et la hiérarchisation du réseau viaire permet d'assurer l'intégration du secteur au tissu de la ville et les liaisons du PNE vers les quartiers limitrophes.

Le maillage s'organise autour de la trame verte, axe de composition centrale en cœur de quartier, et de l'avenue Jean Mermoz, requalifiée et réaxée afin d'autoriser le passage d'un bus en site propre et d'augmenter les vues vers la Cathédrale. Les principes majeurs développés sont ceux d'un quartier apaisé, où le piéton et les modes de déplacements actifs sont au cœur du projet.

Le développement d'un maillage hiérarchisé structure et intègre, dans la continuité de la trame urbaine existante, le nouveau quartier. Si l'avenue Mermoz constitue l'axe primaire, deux grandes tangentielles existantes (rue d'Aboville et du Médecin-Général Beyne) assurent la desserte nord/sud, un système de bouclage est à créer sur les bases de l'actuelle rue Jean Monnet afin de permettre une connexion efficace avec la nouvelle centralité du Balcon. Les voies de desserte locale ou axes tertiaires complètent ce maillage et assurent l'irrigation interne des îlots de quartiers dans une recherche de transversalité et de continuité avec l'existant.

Des circulations optimisées pour un quartier apaisé

A l'intérieur des quartiers, les circulations seront optimisées et limitées à la desserte locale. Les voies seront limitées à 30 km/h et privilégieront des principes de circulation en boucles à sens unique. Au terme du projet et avec la requalification de l'avenue Mermoz, l'axe d'entrée de ville deviendra également apaisé avec une vitesse à 30 km/h à proximité des quartiers habités. L'artère paysagère traversant l'ensemble du PNE sera le support de cheminements piétons et de pistes cyclables facilitant l'irrigation du quartier et l'accès aux points stratégiques. Un réseau de venelles aux voies partagées et apaisées, ou exclusivement piétonnes, au caractère plus bucolique doubleront les voies de desserte principales et permettront de regagner l'artère paysagère.

Une politique volontaire sur le stationnement

La gestion du stationnement est un enjeu fort sur le PNE. Le ratio général de 2 places par logement va nécessiter une réflexion de la gestion du stationnement en ouvrage. Ainsi, tous types de parkings pourra être envisagé : parkings enterré, semi-enterré, en surface végétalisé ou arboré, poches linéaires de stationnement.

Des transports en commun irriguant le site

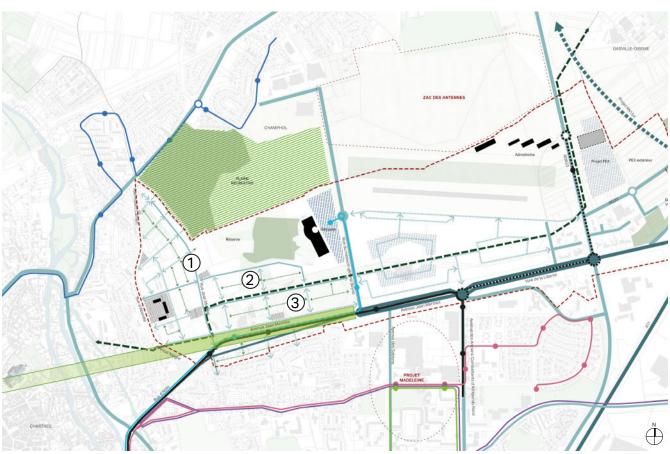
Les transports en communs seront renforcés afin de relier ces quartiers à la Ville. L'arrivée du BNHS sur l'axe Mermoz permettra une liaison rapide vers le centre-ville et le Pôle Gare.

Les aménagements projetés et notamment ceux liés à la requalification et au redressement de Mermoz permettront à terme l'arrivée du BHNS.

La réalisation dans un premier temps du Parc des Expositions va induire une modification du réseau de transports en commun. Le BHNS ou d'autres lignes de bus classiques existantes pourront être renforcées lors de grands évènements afin de desservir le PEX.

Les lignes existantes pourront être restructurées afin de desservir les nouveaux quartiers de logements, notamment la ligne 2 qui pourrait desservir les rues d'Aboville et Hubert Latham bordant les secteurs Jardins et Balcon.

A terme, une desserte en transport en commun pourra accompagner la Trame Verte et desservir les quartiers Bacon, Monnet et Hippodrome avant de se poursuivre dans le Trapèze commercial, voire jusqu'au Parc des Expositions.



Orientations mobilités

Mobilités Axes primaires existants Axes secondaires existants Rond-point existant I■■ Projets / Redressement Mermoz Rond-point projet → Voies secondaires projet · Voies de desserte projet •---- Venelles ◆◆ Voie modes doux Projet BHNS •••• Projet BHNS / extension gds évènements Ligne 9 — Ligne 2 ____ Ligne 12 et 15 — Ligne 5 — Ligne 4 Stationnements



Les voies en sens unique - assurer la desserte locale



Les venelles - voies apaisées en cœur d'îlot (ref. Parc Marianne, Montpellier, Architecturestudio)



Parkings semi-enterrés (ref. Europan 3, Reims, Le Penhuel)

Orientations constructibilités

Le projet souhaite créer une entrée de ville séquencée, ouverte sur la cathédrale, et assurer une transition cohérente et progressive du tissu urbain constitué du centre-ville et du tissu pavillonnaire vers l'espace périurbain et rural du Plateau Nord-Est, le tout en répondant aux enjeux de densification, aux besoins en équipements et en intégrant les contraintes liées à l'aérodrome et aux directives paysagères. La constructibilité établie sur l'ensemble du PNE (hors groupe scolaire, maison pour tous, aérodrome et PEX) est d'environ 395 000 m² de surface de plancher.

Quartiers Jardins et Balcon - des formes urbaines insérées dans le grand paysage

Pour répondre aux forts enjeux paysagers du quartier du Balcon, en belvédère sur la Cathédrale, l'aménagement s'articule d'autours de l'espace public axé vers la Cathédrale et insiste sur la mixité typologique (hauteurs de bâtiments variées allant jusqu'au R+4 pour des logements collectifs hormis quelques émergences en R+5 en front urbain. La densité moyenne développée est de l'ordre de 50 logements à l'hectare (70 logements par hectare net) avec entre 20 logements à l'hectare en frange de la Plaine Récréative et 100 logements à l'hectare en cœur de quartier.

Quartier Trapèze

Au niveau de la première séquence de l'avenue Mermoz, la séquence boisée est accompagnée par le nouveau parc tertiaire, composant un front bâti discontinu dans un cadre végétal dense. Succède ensuite une séquence commerciale dissimulée dans une architecture-paysage et en vis-à-vis du quartier Madeleine.

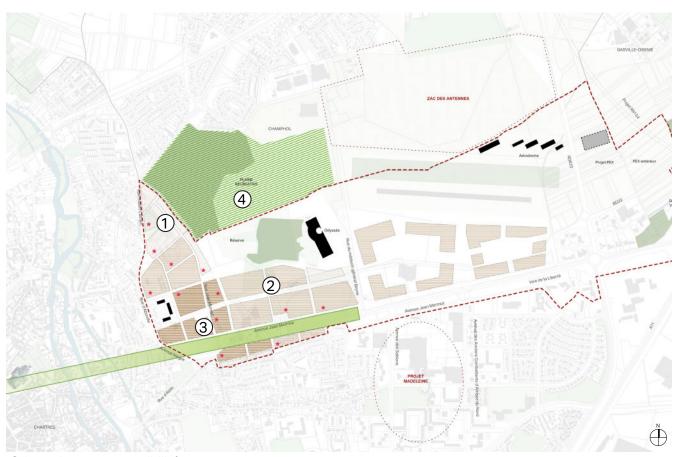
Quartiers Monnet, Hippodrome et Mermoz - relier le nord au sud

Sur la troisième séquence de l'avenue Mermoz, de part et d'autre de l'axe, les quartiers s'insèrent dans leur environnement, en transition entre la Plaine Récréative au nord et le tissu pavillonnaire au sud, traversés par l'avenue Jean Mermoz et ses contre-allées plantées, ces logements offriront des qualités d'habiter nouvelles par une réflexion sur l'intégration urbaine et paysagère de ceux-ci. On observera une cohérence d'ensemble de l'aménagement de ce quartier tant au niveau des hauteurs du bâti que de la composition urbaine et des dessertes intérieures.

La Plaine Récréative

Situés au nord du PNE et sur la commune de Champhol, les aménagements de ce futur parc composent une grande Plaine Récréative avec les grands équipements existants et projetés : le complexe aquatique, l'aérodrome et le Parc des Expositions. Ces équipement s'insèrent dans le grand paysage mais peuvent aussi former des signes architecturaux forts :

- L'aérodrome et ses hangars déplacés s'insèrent en lisière des champs du nord du plateau, en transition progressive vers l'urbanité de l'axe Mermoz,
- Le Complexe de l'Odyssée propose une entrée monumentale en gradins,
- Le PEX renouvellera le patrimoine architectural chartrain et marquera son empreinte entre plaines agricoles, bois et ensembles tertiaires.



Orientations constructibilités





Quartiers à dominante individuelle



Quartiers mixte, interface logements intermédiaires et collectifs



Logements collectifs



Future Plaine Récréative

Orientations programmatiques

Le programme prévisionnel établi comprend à la fois des logements, des activités et commerces et des équipements pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population et assurer une mixité fonctionnelle, clé de la réussite du projet.

De nombreux logements diversifiés

La production de logements sur le PNE doit répondre aux aspirations des écohabitants et des primo-accédants, et réussir à attirer les ménages avec enfants souhaitant migrer vers la périphérie, les actifs et les familles. L'objectif en termes d'accueil est un potentiel d'environ 2 600 logements nouveaux sur l'ensemble du périmètre. Le programme de logements sera diversifié pour répondre aux besoins identifiés, avec 20 % de logements sociaux avec une mixité par bâtiment et par îlot ; 2 % de logements en accession sociale ; 6 % en accession abordable/aidée ; 6 % en bail réel solidaire (BRS) ; 46 % de logements en accession libre ; et 20 % de logements en locatifs privés. La taille des logements sera répartie suivant les besoins de la population chartraine : 19% de T1/T2, 63 % de T3/T4, et 18 % de T5 et plus.

Une nouvelle polarité commerciale

Le pôle commercial, de rayonnement régional, accueillera commerces et services sur environ 86 000 m² de surface de plancher. Il associera une grande surface alimentaire, des grandes ou moyennes surfaces spécialisées dans les univers de la maison (construction, bricolage, jardinage, décoration), de l'alimentaire, du sport, et de l'équipement de la personne, ainsi qu'un pôle restauration.

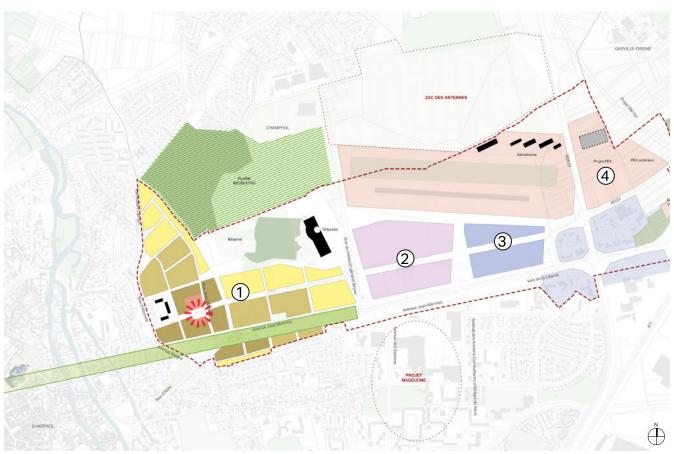
L'offre commerciale sera complétée par des commerces de proximité pour environ 4 000 m² dans le quartier Balcon en articulation avec la trame verte et les équipements scolaires.

Un nouveau parc tertiaire haut de gamme

A l'extrême est de l'entrée de ville, la zone d'activités existante des Propylées, s'étendra dans le cadre de la ZAC jusqu'au pôle commercial. Ce nouveau pôle tertiaire comprendra des bureaux et des activités économiques, artisanales, voire industrielles pour un potentiel d'environ 60 000 m². Elles pourront être associées à la proximité de l'autoroute et de la Cosmetic Valley installée plus au sud. Un complexe hôtelier pourrait également voir le jour dans les bâtiments à réhabiliter de l'ancienne Base Aérienne du quartier Balcon. Des études restent à mener dans ce sens.

Des équipements à fort rayonnement régional voire national

Le PNE accueille le complexe aquatique de l'Odyssée et l'aérodrome, restructuré en 2017, et bientôt le nouveau Parc des Expositions (PEX). Pour renforcer la vocation récréative du PNE, la programmation de la ZAC apportera des équipements complémentaires : un groupe scolaire, un relais assistantes maternelles (RAM) et une maison pour tous. A terme, sur la commune de Champhol, au nord de la ZAC, la grande Plaine Récréative regroupera une multitude d'équipements récréatifs et sportifs, requalifiant les équipements existants le long de l'avenue Mermoz, voués à disparaitre.



Orientations programmatiques





La nouvelle polarité de quartier, scolaire et commerciale



La nouvelle polarité commerciale (Réf. Open, Saint-Genis-Pouilly)



La nouvelle polarité tertiaire (La Factory, Rennes, Idec)

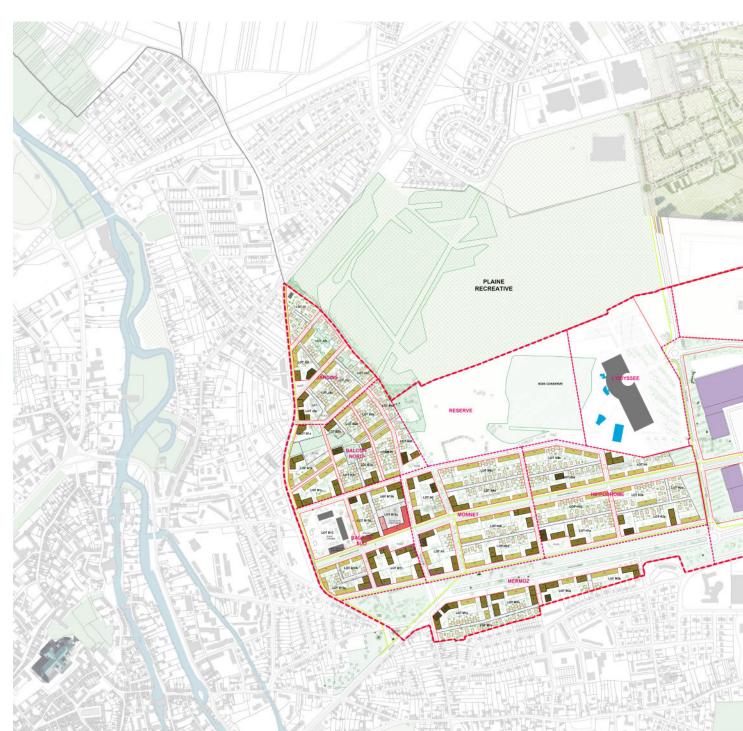


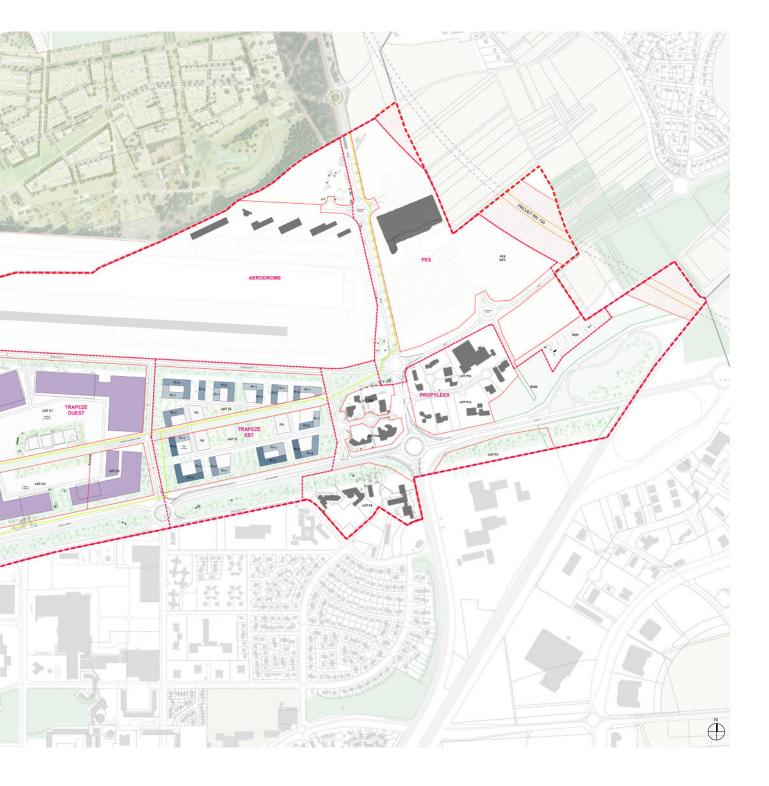
Le futur Parc des Expositions (Rudy Ricciotti Architecte, Sogea)

2.6. Plan masse et phasage

Plan masse

Le plan masse phase 1 au 1/2500 figure en annexe 1. Le plan masse à terme au 1/2500 figure en annexe 2.





Sectorisation

Les secteurs «existants

Les secteurs «existants» accueillent des activités ou équipements existants conservés dans le cadre de projet. Il ne font pas l'objet d'aménagement dans le cadre de la ZAC :

Les Propylées

Ce secteur marque l'entrée de la ville depuis la D910 et l'A11 avec son grand giratoire. Il est marqué par la zone d'activités existante des Propylées bordant la voie de la Liberté.

Le secteur de l'aérodrome

Ce secteur comprenant l'aérodrome de Chartres Métropole, en partie réaménagé en 2016 avec le déplacement et la construction de nouveaux hangars plus au nord et d'un taxiway de desserte. Un terrain reste non programmée plus au nord.

Le secteur du Parc des Expositions

Ce secteur accueillera le tout nouveau Parc des Expositions à l'horizon 2024, ainsi que des activités extérieures. Il comprend également une aire d'accueil des gens du voyage, réalisée en 2012. Des terrains restent non programmés au nord et au sud du PEX. Il est traversé par le RD32 et la RD823 qui seront réhabilités dans le cadre du PEX.

<u>L'Odyssée</u>

Ce secteur couvre le complexe aquatique de L'Odyssée inauguré en 2009. Il accueille des évènements de nation nationaux, voire mondiaux.

Le secteur «Réserve»

Ce secteur ne fait pas l'objet d'aménagement à ce stade des études. Il conserve les entités paysagères existantes et leur valeur écologique. Il pourra faire l'objet d'un renforcement au vue d'une compensation environnementale par rapport à la requalification des secteurs voués à être urbanisés.

Les secteurs de projets

La ZAC est subdivisée en secteurs opérationnels qui concentrent la constructibilité projeté. A l'ouest et le long de l'avenue Mermoz se développent les quartiers de logements et après l'entrée de ville de secteur du Trapèze développe un nouveau parc tertiaire en partie est, et un pôle commercial en partie ouest.

Les quartiers Jardins et Balcon Nord

Au nord du site, le quartier Jardins propose une offre en logements à dominante individuelle dans un cadre attractif entre la future Plaine Récréative et la vallée de l'Eure. Il permet aux logements collectifs une vue sur le centre ancien et sur la cathédrale.

Le quartier Balcon Sud

Localisé à l'extrême ouest du PNE, en lisière du centre ville historique, c'est le secteur le plus proche de la Cathédrale Notre-Dame de Chartres, classée à l'UNESCO. Ce sera un quartier à dominante résidentielle, mais mixte (activités, équipements), pour constituer la nouvelle polarité chartraine.

Les quartiers Monnet et Hippodrome

Ces nouveaux quartiers dédiés à l'habitat participent à la redéfinition de l'axe Mermoz. Ils prennent place sur les emprises à libérer des équipements sportifs existants et de l'hippodrome.



Secteurs et macro-lots



Le quartier Mermoz

Ce quartier, dédié à l'habitat, est lié au redressement de l'axe Mermoz. Il constituera le front urbain sud de l'avenue. Il se développe sur l'emprise de l'ancienne voirie et de constructions existantes vouées à muter.

Le Trapèze ouest

Ce secteur accueillera un pôle commercial de dimension régionale. Il permettra d'initier le renouvellement urbain du quartier Madeleine, plus au sud, en réintégrant une partie des commerces existants voués à muter, dans une séquence d'entrée de ville paysagée.

Le Trapèze est

Ce secteur accueillera un parc d'activités tertiaires, artisanales, voire industrielles, en continuité de la zone des Propylées, affirmant l'entrée de ville sur la rive nord de l'avenue.

Phasage prévisionnel des travaux

La ZAC offre une superficie globale de 250 hectares. Le développement du projet est envisagé sur un horizon à 30 ans. Il s'inscrit donc sur un moyen et long terme dans un phasage opérationnel sectoriel et progressif, basés sur des logiques de transfert, de libération d'emprises et d'acquisitions foncières, qui permettra des ajustements du projet au fur et à mesure de son avancement et suivant le rythme de commercialisation des constructions.

Phase 0 - aujourd'hui

Existant et opérations réalisées au préalable ou en cours :

- L'Odyssée, équipement existant conservé.
- Les activités tertiaires existantes des Propylées.
- L'Aire d'accueil des Gens du Voyage réalisée en 2012.
- Les nouveaux bâtiments de l'aérodrome au nord des pistes et le taxiway de desserte livrés fin 2016.
- Réalisation du Parc des Expositions en remplacement du bâtiment Chartrexpo, en cours et livraison prévue pour 2024.

Phase 1 - Horizon 2030

Phase 1a: Réalisation du pôle commercial sur les emprises disponibles, et la première tranche des activités tertiaires s'adossant sur l'axe Mermoz.

Relocalisation des jardins familiaux sur Champhol et aménagement de la partie nord des secteurs de logements Jardins / Balcon Nord suivant le rythme de commercialisation et sur les parcelles maîtrisées.

Phase 1b: Réalisation du pôle commercial sur l'emprise Chartrexpo à sa libération, et de la deuxième tranche des activités.

Aménagement de la partie nord des secteurs de logements Jardins / Balcon Nord sur les emprises à acquérir ou libérer (hébergement et aire d'accueil des Gens du voyage).

Phase 2 - Horizon 2035

Aménagement secteur Balcon sud sur les emprises maîtrisées puis sur les emprises à acquérir.

Phase 3 - Horizon 2045

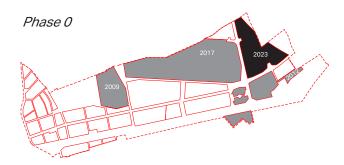
Aménagement secteurs Hippodrome et Monnet, sous phasage à définir suivant la libération des emprises liées aux équipements déplacés.

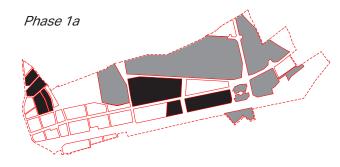
Phase 4 - Horizon 2050

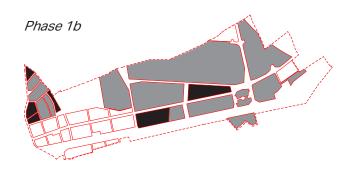
Redressement de l'axe Mermoz.

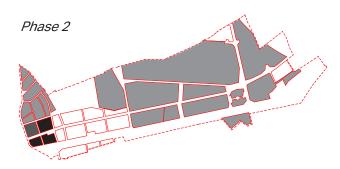
Acquisition des parcelles bordant l'avenue au sud.

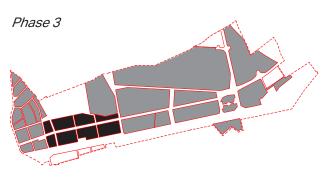
Aménagement sur les emprise libérées au sud de la nouvelle avenue.

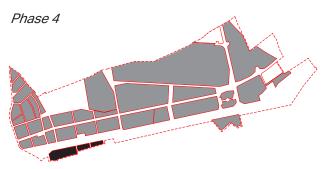


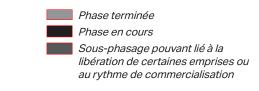












2.7. Zoom sur les quartiers à urbaniser

Le Quartier Jardins et Balcon Nord (phase 1)

Aujourd'hui, ce secteur très paysager, à l'ouest du Plateau Nord-Est et à proximité directe du centreville, est marqué par : la présence de quelques maisons situées au nord de la rue Hubert Latham, presque à l'intersection avec la rue du Pigeon Voyageur ; d'un espace boisée classée ; et d'une emprise importante dédiée à des jardins familiaux faisant face au tissu pavillonnaire éparse des coteaux d'Aboville.

La situation stratégique et topographique, offrant des vues remarquables vers le centre historique et la Cathédrale de Chartres, ainsi que le déplacement des jardins familiaux sur la commune de Champhol, libèrent et rendent assez rapidement le secteur attractif pour le développement d'une offre diversifiée d'habitat. Il s'agit de l'opportunité de créer un nouveau quartier mixte avec de logements collectifs, intermédiaires et individuels à l'interface de la ville et de la campagne, assurant une qualité de vivre différenciée dans un contexte paysager exceptionnel.

Comme pour les autres secteurs de la ZAC du PNE, les quartiers ont été conçus autour de macrolots qui s'adaptent aux conditions particulières du site et proposent à travers de densités variables les typologies les plus adaptées au contexte local.

Plus particulièrement, ici, une des maisons existantes en pierre et brique, suitée tout au nord de la rue Hubert Latham, est conservée et intégrée au projet d'aménagement du quartier. Le même travail est réalisé avec l'EBC et les zones boisées à caractère écologique qui seront en partie conservés et mis en réseaux par des venelles accessibles aux piétons et étendus à l'aménagement d'un espace paysager majeur en cœur de quartier.

Les nouveaux logements collectifs et intermédiaires sont placés à le long des axes de desserte, tandis que l'habitat individuel, la dominante du secteur, sous la forme de maison de ville ou terrain à bâtir, est, quant à lui, plutôt localisé en cœur d'îlot accessible par les venelles, ou à la lisière nord-est du secteur avec la future Plaine Récréative.

La trame d'espaces publics proposée s'accorde à la topographie et offre par des voies radiales, des percées visuelles allant du grand espace paysager, qui sera la Plaine Récréative, au centre-ville et sa Cathédrale. Par moment, l'espace public se dilate pour créer des placettes en belvédère sur la ville historique, ou en coeur de quartier en lien avec le réseaux de cheminements piétons, créant tantôt des points d'aération et d'observation appropriables par les futurs habitants du quartier, tantôt un espace amplement paysager à la continuité et faisant appel à ceux présents dans les coteaux.

Si l'armature paysagère proposée relie les quartiers et la Plaine Récréative à la vallée de l'Eure et à sa trame verte et bleue, elle vient également mailler le secteur dans le sens nord/sud à travers les réseaux de venelles végétalisées connectant les cœur d'îlots entre eux, mais aussi l'ensemble du secteur à la trame verte centrale du PNE.

Avec une présence massive du végétal dans les espaces publics, mais aussi largement innervé dans les nouvelles constructions du secteur, l'idée est de créer ici un quartier apaisé, tout en restant à proximité du centre-ville, des équipements publics et de loisirs.

Programme: 725 logements



Périmètre du secteur

→ Voie publique

Venelle privée ou piétonne

::::::: Cônes de vues sur la cathédrale

Espaces écologiques à préserver

Placettes de quartier

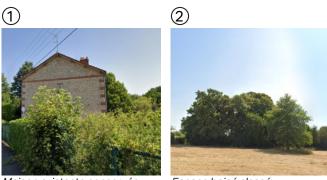
Logements collectifs émergence

Logements collectifs

Logements intermédiaires

Logements individuels

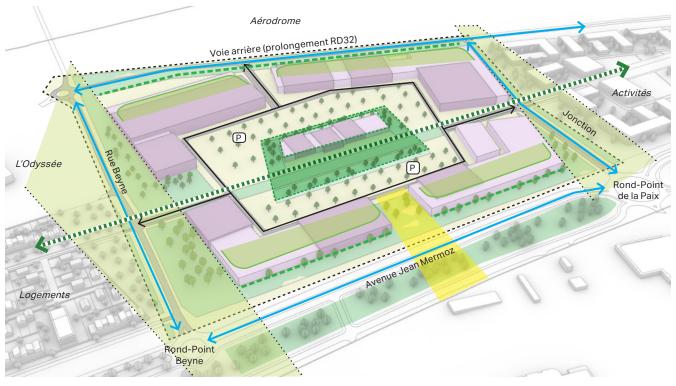
Bâtiments conservés et à réhabiliter



Maison existante conservée

Espace boisé classé

Le secteur Trapèze Ouest (phase 1)



Périmètre du secteur

Artère paysagère - modes doux

Voie publique

Voie de desserte privative

Séquencement paysager

Parc central - gestion hydraulique
Bosquets à préserver

Franchissement / parvis

Front bâti paysager
Commerces

Toitures végétalisées Parking paysager Le Trapèze ouest accueillera un pôle commercial, il pourra notamment accueillir les enseignes aujourd'hui présente à la Madeleine et permettra d'initier un renouvellement urbain de ce quartier. Il sera accessible par les voies existantes et futures en périphérie:

- L'axe Mermoz / Liberté
- La voie de jonction entre la zone d'activités et les commerces
- La voie arrière (ou prolongement de la RD32)
- La rue du Médecin Général Beyne

La nouvelle polarité commerciale du PNE viendra en complément de l'offre déjà installée dans le centre-ville et proposera des univers de vente bien définis. Il s'agira d'un centre commercial contemporain avec des espaces extérieurs généreux et amplement paysagers. Le projet sera envisagé comme un élément intégré au paysage. Les limites et les bâtiments seront intégrées dans des franges fortement plantées, et les toitures seront recouvertes de végétation afin de ne pas interférer avec les vues vers la Cathédrale depuis le paysage lointain. L'aménagement s'articulera également autour de l'artère paysagère qui parcourt tout le secteur. Les parcs de stationnements seront intégrés au paysage ou en silo / enterrés, et recevront un traitement qualitatif. Ils ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Programme: 86 000 m² de commerces

Le secteur Trapèze Est (phase 1)



Périmètre du secteur

Artère paysagère - modes doux

Voie publique

← Voie de desserte privative

:::::: Séquencement paysager

Parc central - gestion hydraulique

Bosquets à préserver
Front bâti paysager

Activités tertiaires

Parking silo

Le Trapèze est, quant à lui, accueillera un nouveau parc d'activités tertiaires, artisanales et industrielles, en continuité des Propylées. Il sera accessible par les voies existantes et futures en périphérie :

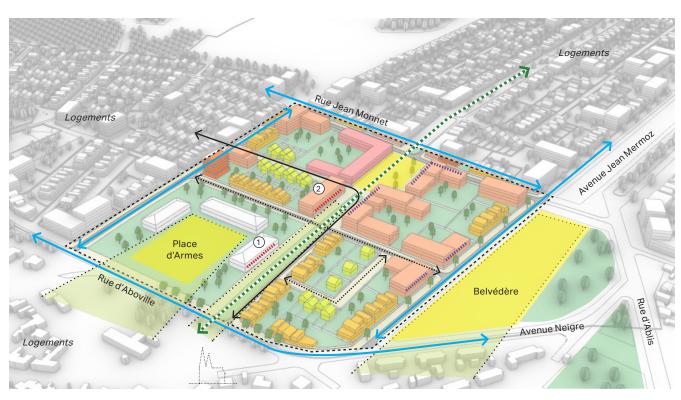
- L'axe Mermoz / Liberté
- La voie de jonction entre la zone d'activités et les commerces
- La voie arrière (ou prolongement de la RD32)
- La voie redressée de l'exRD32

Les bâtiments seront desservis par une boucle interne privative. Ils s'implanteront autour d'un parc paysager aux fonctions hydrauliques et le quartier sera traversé par l'artère paysagère support de modes doux. Les bâtiments marqueront l'entrée de ville sur l'axe Mermoz, en poursuivant un front bâti discontinu, à l'instar des Propylées, et intégrés dans une frange paysagée répondant aux bosquets existants au sud de l'avenue. Les bâtiments seront novateurs et porteurs d'engagements environnementaux. Ils porteront avec leur qualité architecturale, l'image d'une ville dynamique et attractive pour les activités économiques. Des parkings silo bordant le parc répondront aux besoins en stationnements dans une logique de mutualisation. De grandes percées paysagées permettront de structurer l'espace, ouvrant des vues nord-sud, et séquençant les front construits le long de l'axe Mermoz.

La programmation envisagée sera étalée dans le temps au-delà de la phase 1. A ce stade le sous-phasage n'est pas défini. La capacité donnée, de 60 000m², laisse la souplesse de définir un projet qualitatif et cohérent avec l'évolution de son environnement.

<u>Programme</u>: 60 000 m² d'activités tertiaires, artisanales, industrielles, et de services.

Le quartier Balcon Sud (phase 2)



Périmètre du secteur

Artère paysagère - modes doux

Voie publique

∀oie de desserte locale

Venelle privée ou piétonne

::::: Cônes de vues sur la cathédrale

Bosquets paysagers

Placettes de quartier

Logements collectifs émergence

Logements collectifs

Logements intermédiaires

Logements individuels

Groupe scolaire

Bâtiments conservés et à réhabiliter

Commerces en RDC

Équipements en RDC

- 1) Maison pour tous (MPT)
- ② Réseau d'assistantes maternelles (RAM)

Le Balcon sud, phase 2 du projet, s'affirme comme un quartier mixte avec une forte intensité d'usages et une programmation riche et diversifiée. Véritable rotule urbaine, le quartier vient articuler autour de ses polarités les différents quartiers résidentiels du PNE, mais aussi créer des rapports et transitions avec les quartiers voisins. Il s'agit de créer ici une centralité importante avec une offre en équipements publics pour les habitants, et des commerces et services de proximité.

La typologie d'habitat dominante est collectif et l'intermédiaire du secteur. La hauteur des constructions est plus importante par rapport à d'autres quartiers du PNE.

Un des quatre macro-lots porte un projet visant à conserver et réhabiliter les bâtiments de la place d'Armes afin de valoriser cet espace comme une place paysagée qualitative offrant des vues emblématiques vers la cathédrale. Les bâtiments pourront accueillir des équipements (Maison Pour Tous), mais également des activités de type marché, galerie d'exposition, ateliers d'artistes, restaurants, hôtel, etc. faisant de cet espace un haut lieux culturel et dynamique de Chartres. Il s'agit de créer ici une centralité de vie importante pour le futur habitants du secteur. Cet îlot pourra également être support d'un urbanisme transitoire et de la maison du projet avant son aménagement définitif.

Au sud, l'avenue Mermoz et sa promenade prennent fin en s'ouvrant sur un large Belvédère

<u>Programme</u>: 326 logements, 3 000 m² de commerces, équipements, projet de la Place d'Armes

Le quartier Monnet (phase 3)



Périmètre du secteur

Artère paysagère - modes doux

Voie publique

Voie de desserte locale

Venelle privée ou piétonne

Cônes de vues sur la cathédrale

Logements collectifs émergence

Logements intermédiaires

Logements intermédiaires

Logements individuels

...... Commerces en RDC

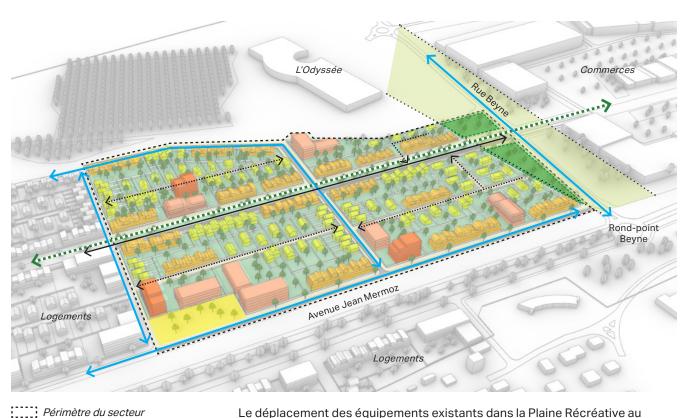
Le déplacement des équipements existants dans la Plaine Récréative au nord du site, permettront la libération de terrains constructibles. Ce secteur prend place sur l'emprise des anciens équipements sportifs. La mutation de ce secteur intervient sur le moyen-long terme en phase 3 du projet.

Ce quartier d'habitat mixte comprend une part de collectifs dans la continuité du Balcon sud, et organise une transition moins dense avec le quartier plus à l'est. Cette articulation se fera notamment à travers l'artère paysagère, parcourant d'ouest en est le PNE, et offrant des espaces thématiques, appropriables et accueillant pour les mobilités actives.

Au sud, il s'agira de constituer un front urbain sur l'avenue Mermoz, en face de la promenade, et de créer une échelle de transition graduelle entre cet axe majeur de la ville et les espaces paysagers et récréatifs plus au nord. Des émergences ponctuelles créeront une skyline riche, animant l'entrée de ville et garantissant des vues vers la cathédrale pour une part des logements.

Programme: 565 logements, 1 000 m² de commerces

Le quartier Hippodrome (phase 3)



✓•• Artère paysagère - modes doux
 ✓ Voie publique
 ✓ Voie de desserte locale
 ✓• Venelle privée ou piétonne
 ✓• Cônes de vues sur la cathédrale
 ✓• Bosquets paysagers
 Placettes de quartier

Logements collectifs émergence
Logements collectifs

Logements intermédiaires

Logements individuels

Le déplacement des équipements existants dans la Plaine Récréative au nord du site, permettront la libération de terrains constructibles. Ce secteur prend place sur l'emprise de l'ancien hippodrome. La mutation de ce secteur intervient sur le moyen-long terme en phase 3 du projet.

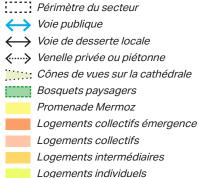
Ce quartier d'habitat mixte comprend une dominante de typologies intermédiaires et individuelles, et organise une transition de fin de ville avant le secteur du Trapèze et son architecture intégrée au paysage. Ce quartier s'articule à nouveau le long de l'artère paysagère, support de déplacements doux et d'activités ludiques.

Au sud, une place adossée à l'avenue Mermoz ponctue le front urbain qui accompagne la promenade de l'avenue menant au Belvédère.

Programme: 566 logements

Le quartier Mermoz (phase 4)





Le secteur Mermoz est lié au redressement de l'avenue et à la libération des terrains occupés par l'ancienne voirie et des constructions existantes. Il s'agit d'un secteur à mutation sur le long terme intervenant en phase 4 du projet.

Il accueille des programmes de logements mixtes. Des logements collectifs et intermédiaires sur l'avenue Mermoz constituent le front sur de cet axe. Des typologies individuelles en arrière plan organisent une transition douce avec le quartier pavillonnaire Fulbert en limite d'opération.

Programme: 287 logements

3■ PROGRAMME DES ESPACES PUBLICS

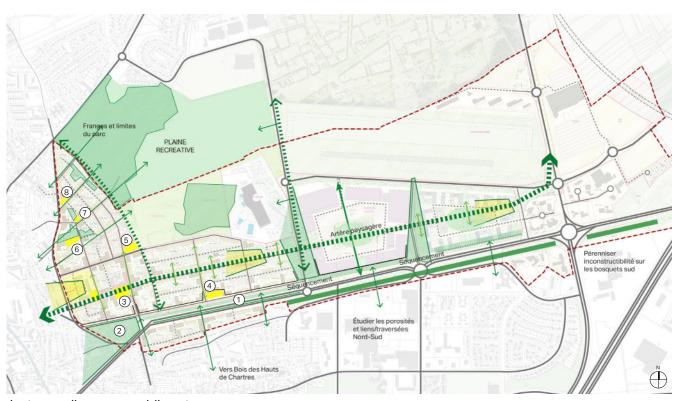
3.1. Présentation générale

Les équipements publics à réaliser correspondent aux équipements d'infrastructures de voiries, réseaux, modes doux, parkings et aménagements paysagers. Ils assurent la viabilisation du projet, la constitution de centralités dans les quartiers, des espaces verts et des cheminements. Les équipements publics bâtis, sont décrits dans la programmation immobilière.

La ZAC regroupe une diversité d'espaces verts, support d'aménités pour les habitants et usagers du quartier :

- Une trame viaire structurante et un réseau de venelles piétonnes
- La promenade Jean Mermoz, sur l'avenue ré-axée sur la cathédrale
- Le Belvédère et le jardin de la cathédrale
- L'Artère Paysagère ouest-est, colonne vertébrale du projet permettant des parcours doux reliant l'ensemble des programmes, et support d'activités ludiques
- La place centrale du quartier Balcon, devant le groupe scolaire
- Des places et placettes paysagées en cœur de quartier

La ZAC s'organise autour de la trame viaire structurante, conçue comme un espace à part entière. L'ensemble du projet cherche à minimiser l'emprise des voies dans une logique d'économie de projet et de partage des espaces publics. Il minimise également l'emprise des stationnements longitudinaux sur la chaussée dans un esprit de partage des espaces publics. Les voiries sont adaptées dans leurs gabarits à la circulation de pompiers et de collecte des ordures ménagères.



La trame d'espaces publics et paysagers

Adossement de bosquets à renforcer

Promenade sur l'axe Mermoz

Alignements d'arbres / bosquets

Espaces de transitions paysagères entre les séquences

Percées visuelles sur la cathédrale, belvédères

Artère paysagère

Maillage transversal / lien inter-quartiers

Liens transversaux depuis l'Artère paysagère

Places et placettes

Trame viaire

Les espaces publics majeurs

- 1) La promenade Mermoz
- 2) Le Belvédère et le jardin de la cathédrale
- 3 La place centrale du quartier Balcon
- (4) La place Mermoz
- (5) La place des sports
- 6 La place intérieure
- 7) Place de quartier
- 8 Place de quartier

3.2. Descriptif des places et parcs

Une variété de typologies d'espaces et places publiques est mise en place dans la future ZAC au sein des quartiers, où l'on retrouve un tissu urbain résidentiel ponctué d'espaces paysagers valorisant le vivre-ensemble.

Ces espaces publics sous forme de jardins, places végétalisées, sportives ou ludiques favorisent la respiration du tissu habité tout en agissant sur l'apaisement du cadre de vie des habitants. De ces espaces sauront privilégiés des vues sur Chartres et son paysage identitaire.

1 La promenade Mermoz, Belvédère et le jardin de la cathédrale

Tout le long de l'avenue Mermoz ré-axée, une promenade accompagne le front bâti nord plantée de parterres fleuris. L'espace libre à l'extrémité de l'avenue a une position stratégique puisqu'il clôt la perspective et s'ouvre en balcon sur la ville-centre et la Cathédrale. Il se compose en deux entités :

- Au nord le Belvédère: le prolongement de l'axe Mermoz, qui reprend et intensifie les jardins «vifs», offre une pente douce jusqu'à l'avenue Neigre. Une zone pourra être aménagée pour l'accueil de car touristiques.
- Au sud le Jardin: l'éventail, qui assure la liaison entre le nouveau quartier Balcon et le jardin Sakuraï, alterne les séquence minérales et engazonnées. Le couvert d'arbres, reprenant les essences du cordon boisé de Mermoz, assurent le dialogue entre Sakuraï et les nouveaux aménagements paysagers.

(2) La place centrale du quartier Balcon

Le quartier Balcon Sud est marqué par une polarité locale majeure à l'échelle du secteur et essentielle pour la bonne articulation des quartiers. Sous forme d'une place centrale, celle-ci rythme l'artère paysagère à l'ouest de la Zac et se situe au croisement d'un axe nord-sud important (rue Jean Monnet) rattachant le quartier à celui des jardins puis à la Plaine Récréative plus au nord. Cette place centrale offre aux habitants un véritable lieu de vie et de rencontre au travers une place équipée de commerces et services mais aussi d'espaces aménagés ludiques et de repos.

(3) Les placettes et espaces paysagers en cœur de quartier

Un maillage conséquent de typologies d'espaces publics vient enrichir les cœurs de quartiers en s'implantant au croisement ou le long des trames vertes et bleues mais aussi de mobilités de la future ZAC. Ce réseau d'espace public cherche avant tout à favoriser le vivre-ensemble de manière intergénérationnelle, tout en dynamisant les quartiers. Ainsi, on retrouvera à la fois des placettes et squares à caractère ludique ou sportifs, tout comme des places minérales ou végétales plus conséquentes et centrales qui assurent l'articulation des cœurs de quartier entre eux et entre les habitants.

(1) Références végétales pour la promenade Mermoz, le Bélvédère, et le jardin de la cathédrale



(2) Références pour la place centrale du quartier Balcon







(3) Références pour les places en cœur de quartier et l'artère paysagère









3.3. Descriptif du projet de voirie

Hiérarchisation des voiries

La structuration et la hiérarchisation du réseau viaire permet d'assurer l'intégration du secteur au tissu de la ville et de garantir les liaisons du Plateau Nord-Est vers les quartiers limitrophes. Le développement d'un maillage hiérarchisé structure et intègre le nouveau quartier dans la continuité de la trame urbaine existante. Les caractéristiques des voies ont été définies par le niveau de trafic qu'elles doivent absorber, mais aussi en fonction du rôle urbain qu'elles doivent remplir et les intersections avec les voiries existantes.

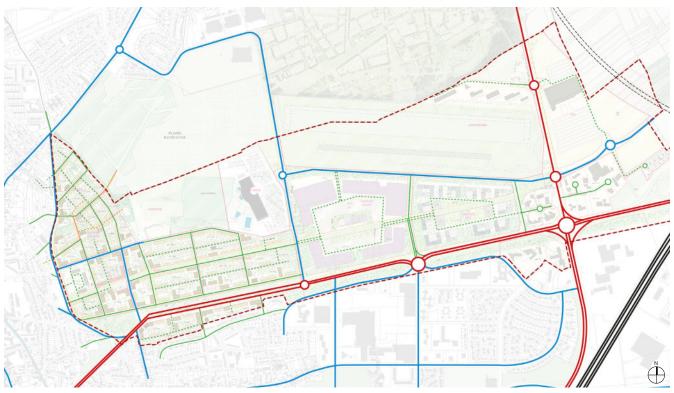
Le maillage s'organise ainsi autour d'une ligne de composition centrale, artère principale du secteur et porte d'entrée de Chartres depuis Paris, constituée par la voie de la Liberté et, surtout, par l'avenue Jean Mermoz requalifiée en boulevard urbain. Il s'agit d'un axe primaire important, avec un profil adapté aux différents flux, assurant non seulement la desserte rapide des véhicules en destination du centre-ville, mais également l'accès plus calme aux différents quartiers du PNE.

Depuis cet axe partent trois voies secondaires qui assurent la desserte des points principaux du PNE (polarité de quartier, centre commercial, Plaine Récréative) et d'une part importante des îlots résidentiels. Pour la plupart (rue d'Aboville, rue Hubert Latham et rue du médecin général Beyne), il s'agit d'une requalification des voies existantes en vue de créer une interface plus qualitative et cohérente entre les quartiers voisins et les nouveaux programmes. Sur l'actuelle rue Jean Monnet, un système en forme de boucle sera déployé proposant une connexion efficace à la nouvelle centralité du Balcon.

Les voies de desserte locale complètent ce maillage et permettent l'irrigation interne des quartiers et l'accès au parc de stationnement de chaque îlot. Sur ces voies partagées, la limitation de la vitesse des véhicules motorisés assurera la tranquillité et la sécurité pour les piétons et cycles. A l'intérieur des îlots, l'accès des voitures est extrêmement limité sur les venelles privatives. Ces espaces seront réservés prioritairement aux modes actifs qui transiteront dans les cœurs des quartiers.

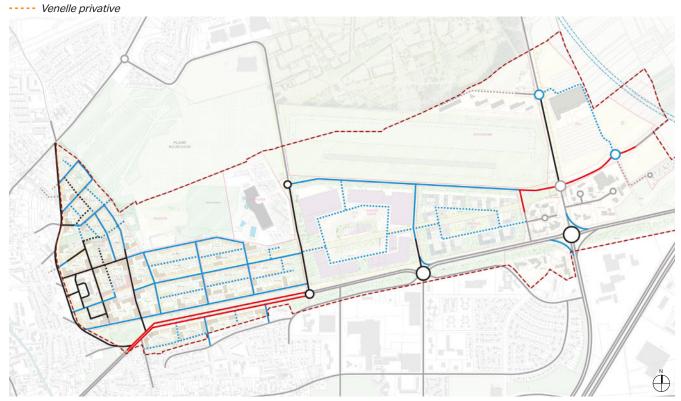
S'appuyer sur les infrastructures existantes

Le maillage proposé s'appuie en partie sur les voies existantes sur le Plateau Nord-Est en gardant les traces des installations militaires présentes sur le site et en optimisant partiellement le coût des travaux des infrastructures. Certaines voies, concentrées principalement dans le quartier Balcon, seront ainsi requalifiées afin de s'adapter aux mieux aux besoins de l'opération d'aménagement, aux flux induits par les nouveaux programmes ainsi qu'à la création d'une interface plus clair et fluide avec les quartiers voisins.



Les voies et leur hiérarchie

Voies de transit Voie primaire Voie secondaire Voie de desserte -- Voie privative Venelle



Les voies conservées, requalifiées et créées

Voie existante conservée Voie existante requalifiée Voie existante dévoyée Voie à créer

----- Voie privative ou piétonne à requalifier ----- Voie privative ou piétonne à créer

Principes de circulation

Les principes guides pour les circulations développés dans le PNE sont ceux cherchant vivement à la création de quartiers apaisés, où le piéton est au cœur du projet et l'emprise dédiée aux véhicules motorisés est extrêmement limitée. Plusieurs solutions sont en ce sens déployées afin de tenir ces objectifs ambitieux et d'assurer la plus grande sécurité aux déplacements piétons et des modes actifs à l'intérieur du secteur.

La trame verte, reliant le centre-ville au nouveau Parc des Expositions, fonctionnera comme la colonne vertébrale du maillage des mobilités douces. Elle sera le support par excellence des cheminements piétonniers et des pistes cyclables facilitant l'irrigation des quartiers et l'accès aux points stratégiques. Cet espace public généreux offrira non seulement un cadre paysager qualitatif préservant les vues lointaines vers la Cathédrale, mais également un lieu agréable et protégé de promenade et de déambulation pour les futurs habitants du PNE.

Depuis cet axe, plusieurs voies assureront la desserte locale des différents îlots résidentiels et l'accès aux parcs de stationnement de chaque bâtiment. Ces voies, en boucle à sens unique et avec une vitesse limitée à 30 km/h, créeront un système dissuasif aux flux de transit et garantiront un environnement paisible. En complément, les venelles au caractère bucolique et l'accès restreint aux voitures doubleront ces voies en cœur d'îlot améliorant le cadre de vie des riverains.

Les voies secondaires placés en périphérie des grands îlots résidentiels accueillerons les flux motorisés les plus importants. Elles permettront de manière globale d'assurer la desserte de l'ensemble du secteur ainsi qu'un accès direct et rapide aux nouvelles centralités et points d'intérêt du PNE.

Concernant la gestion du stationnement, certaines voies disposeront de places de stationnement longitudinales pour permettre l'accueil aisé des visiteurs et un accès facilité aux commerces. Leur emplacement correspond au rythme de calepinage de la voirie. Ces places pourront être remplacées par des zones végétales, des entrées aux bâtiments, des conteneurs pour la collecte des déchets ou des stationnements à vélos.

Principes de stationnement

L'aménagement des voies minimise l'emprise des stationnements longitudinaux sur la chaussée dans un esprit de partage des espaces publics. En revanche, des espaces mutualisés pourront être dédiés au stationnement lorsque nécessaire dans les macro-lots. Des poches de parking seront aménagées en lien avec les programmes immobiliers et les espaces publics.

En outre, les programmes se conformeront au PLU afin d'intégrer les stationnements nécessaires en aérien, en infrastructure, voire en silos pour les activités et les commerces par exemple.



Principes de circulation

- → Voie sens unique
- - → Voie sens unique privative
- 30 Limitations de vitesse



Pistes cyclables et modes doux

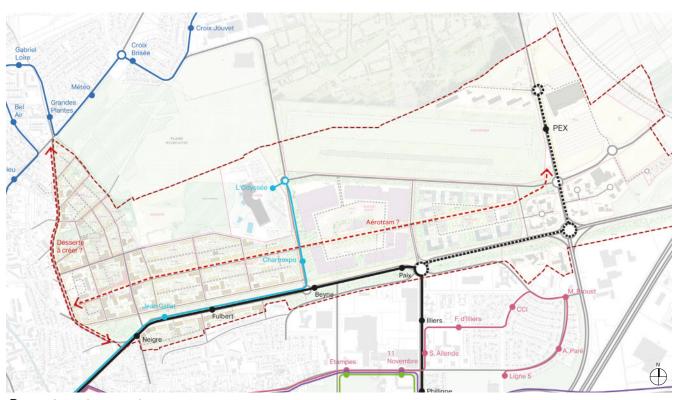
- Piste cyclable existante
- Piste cyclable projet (hors PNE)
- Piste cyclable projet
- •••• Continuité cyclable à étudier
- Cheminement piéton
- Polarité équipements publics
- Grands évènements
- Polarité commerciale
- Polarité sportive et loisirs
- Espaces publics majeurs

Transport en commun

L'aménagement du Plateau Nord-Est suscite le besoin de renforcer l'offre de transports en commun présente dans le secteur et de connecter les nouveaux quartiers de manière plus fluide et directe aux reste de la Ville. Les aménagements prévues par l'opération, dont notamment la requalification et le redressement de l'avenue Mermoz, travaillent en ce sens. Ils permettront à terme d'accueillir confortablement le BHNS et son extension vers les Propylées, mais également le déploiement du réseau de bus de la ville sur l'ensemble du secteur.

Placé sur l'avenue Mermoz, le BHNS permettra de créer une liaison rapide vers le centre-ville, et le Pôle Gare, ou encore vers le nouveau Parc des Expositions. Son service pourra être renforcé lors de grands événements afin de desservir le PEX.

Quant aux lignes existantes, elles pourront être restructurées afin de desservir les nouveaux quartiers de logements. Il serait ainsi intéressant de réfléchir à un nouveau tracé pour la ligne 2 afin de desservir davantage les quartiers Jardins et Balcons par les rues d'Aboville et Hubert Latham. La même réflexion pourrait être portée sur la ligne 9 visant à une desserte intérieure passant par la Trame Verte pour les quartiers, Balcon, Monnet et Hippodrome avant de se poursuivre jusqu'au Trapèze commercial.



Desserte en transport en commun

- Projet de BHNS
- --- Projet de BHNS, extension pour les grands évènements
- Ligne 9
- Ligne 2
- Ligne 5
- Lignes 12 et 15
- Ligne 4
- Nouvelles dessertes à envisager ?

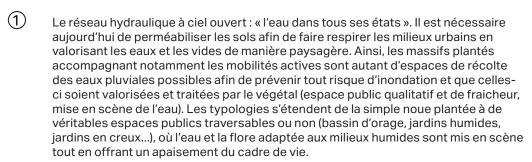
3.4. Les principes d'aménagement des voies

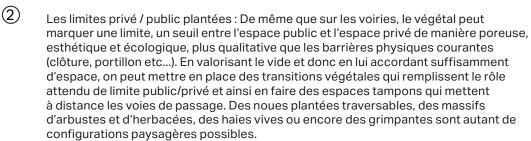
Un réseau de voiries hiérarchisées et contextualisées

L'aménagement des emprises destinées aux voiries s'accompagne de dispositifs intégrant les fonctionnalités urbaines aux composantes paysagères, telle que la récupération des eaux pluviales, les bassins d'orages, la limite espace public/privé, les continuités écologiques en milieu urbain... Un soin particulier étant apporté à ces dernières.

Certaines voies ou tronçons adaptent les principes paysagers courants quand elles longent ou traversent des secteurs particuliers. Elles offrent également des largeurs suffisantes pour permettre un réel traitement paysager et agir ainsi sur le cadre de vie des habitants en intégrant des principes écologiques forts tant en cœur d'îlot que sur les voiries plus larges.

Les principes courants:





Les voies types

Une hiérarchisation paysagère des voies est opérée. Tout en conservant une densité et une variation dans la linéarité, la progression se fait du plus régulier au plus diffus :

- <u>Voies secondaires</u>: des arbres tiges d'alignement de part et d'autre et lanières arbustives en quinconce afin de marquer la linéarité des voies et d'accompagner les parcours actifs.
- Voie de desserte: des arbres tiges en alignement d'un côté pour souligner la linéarité de la rue et des arbres en cépées mêlées à des massifs végétaux aux pieds (strates basses) pour favoriser la formation de micro écosystèmes et donner un caractère plus naturel à la voie.
- Venelles: espace étroit dédié aux déplacements des modes actifs (piétons et vélo) et sous contrôle d'accès pour les véhicules (habitants, pompiers). Uniformité des revêtements de façades à façades et accompagnement de l'axe par des massifs plantés ou arbustes disposés de manière éparse.

1 Références pour le réseau hydraulique à ciel ouvert



2 Références de limites privé / public plantées



Tubingen (Allemagne)



Bois habité à Lille



Quartier Vauban à Freiburg (Allemagne)



Quartier Zuidas à Amsterdam

67

L'avenue Mermoz, un axe central

Considéré comme axe structurant et un lieu d'échanges entre les rives sud et nord, il participe à la théâtralisation de l'entrée de ville en donnant à voir des séquences progressives, avec, de façon omniprésente, la silhouette de la Cathédrale comme point d'orgue.

L'aménagement s'appuie ainsi largement sur l'infrastructure existante, surtout sur les deux premières séquences de l'entrée de ville, mais vient améliorer quand nécessaire les conditions de circulation et de desserte de cet axe afin de s'adapter aux flux induits par les nouveaux programmes de la ZAC.

La séquence plus urbaine, à proximité du centre-ville, est celle qui sera plus grandement transformée. Une fois redressée, elle préservera les vues directes vers la Cathédrale dès l'entrée de ville jusqu'à la vallée de l'Eure. Son nouvel aménagement permettra que petit à petit l'axe routier cède sa place à une large avenue urbaine reliant de part et d'autres les quartiers de la ville. Une large promenade à destination des piétons et cycles deviendra le fil conducteur d'un bout à l'autre de ce nouveau boulevard redressé.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager des différentes séquences de cet axes majeur chartrain :

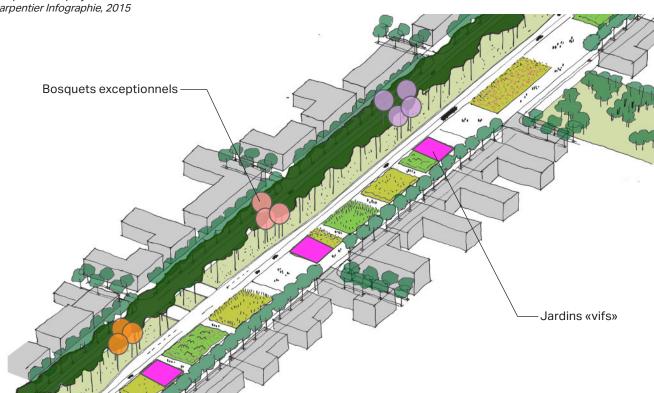
- Marquant l'entrée de ville, le prolongement des boisement depuis Bois-Paris, en renforçant les plantations existantes, permettra de créer un filtre végétal entre le secteur dédié aux activités économique, en extension des Propylées, et la première séquence de l'avenue. Ce traitement paysager assurera aussi une continuité écologique avec les boisements;
- Un dispositif paysager devra être conçu afin de bien intégrer la façade du pôle commercial et les nouvelles activités tertiaires. Ce dispositif prendra en compte et dialoguera avec le futur projet de renouvellement urbain des quartiers de la Madeleine. Il valorisera les percées visuelles nord/sud vers le grand paysage et intégrera les franchissements nécessaires pour relier ces deux parties de la ville;
- La troisième séquence, quant à elle, aménagée en avenue urbaine, est structurée par deux lignes végétales très fortes :
 - * Un cordon boisé, composé d'une base arborée qui s'étend d'un bout à l'autre de l'avenue (frênes d'Amérique et aulne glutineux) et ponctuée d'essences différentes plus marquées (saule blanc, chêne des marais, frêne à fleurs, saule cendré, bouleau blanc). Les arbres seront choisis par leur silhouette, dialoguant avec la Cathédrale tout en maintenant les transparences au travers des troncs entre les fronts bâtis, et par leur adaptation au sol humide :
 - * De l'autre côté des voies et le long de la promenade, un ruban vert linéaire, constitué de jardins sériels, alternant des prairies en creux (accueillant une gestion des eaux pluviales), de larges parterres composés de plantes basses (graminées, prairies, vivaces rases), de jardins «vifs» (variétés de plantations choisies pour leurs couleurs vives, leur caractère exceptionnel, leur traitement singulier...) et de placettes minérales intercalées. Ainsi, ces jardins ponctuent les petits bosquets exceptionnels insérés dans le cordon boisé.

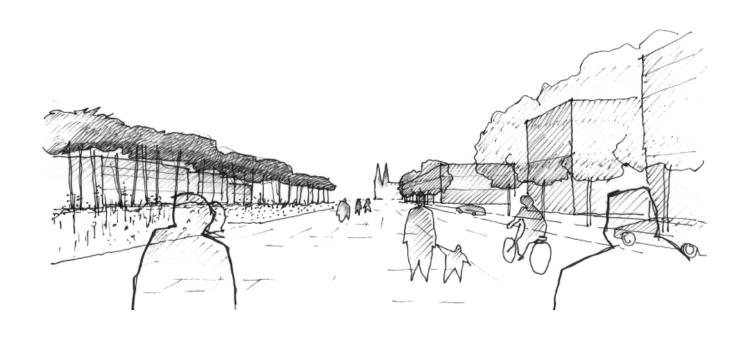


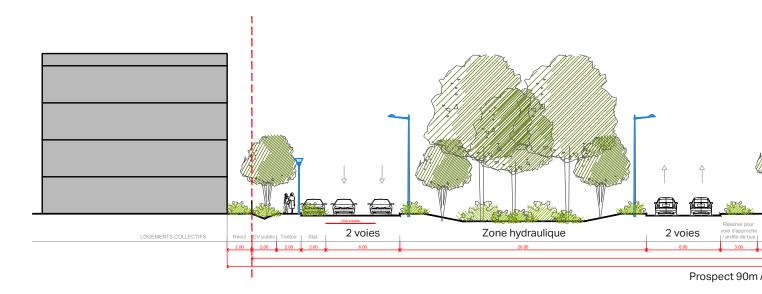


Voie de la Liberté l État existant





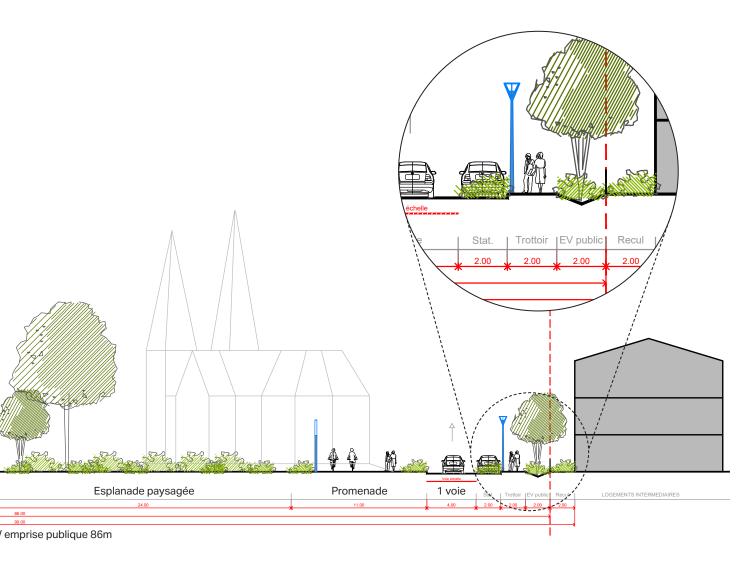














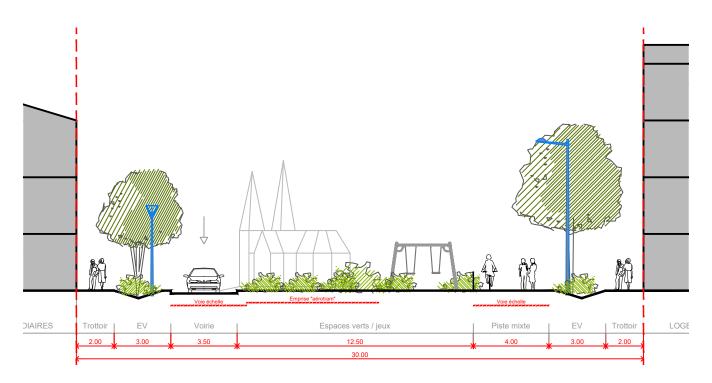




L'artère paysagère

Section Ouest (logements)

La trame verte est-ouest se décline en deux sections. La section ouest englobe les centralités Balcon et Hippodrome de la ZAC en desservant d'un côté les cœurs de quartier habités (Quartier Balcon, Monnet...) et de l'autre côté des équipements urbains associés aux équipements sportifs (Plaine Récréative, stade, Odyssée,etc.). Cette partie de la trame verte est complétée d'axes secondaires transversaux qui innervent l'ensemble du secteur sur ses franges nord et sud.



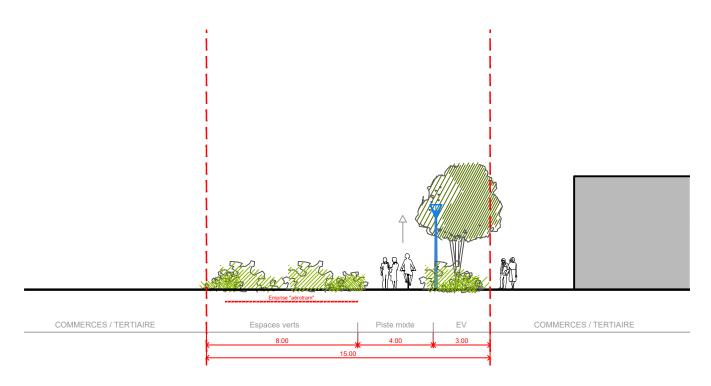






Section Est (commerces et tertiaire)

La section est de la trame verte qui émane directement de la RD823 traverse d'autres typologies de construction que la section est. Cette portion structure et dessert le nouveau pôle commercial du PNE dédié aux commerces et activités. Ainsi, la section Est de la trame verte sera traitée différemment de la section Ouest plus résidentielle. C'est un espace public support de mobilités actives, paysagère, qui traverse une polarité commerciale importante.







La requalification de la RD823 et de la RD32

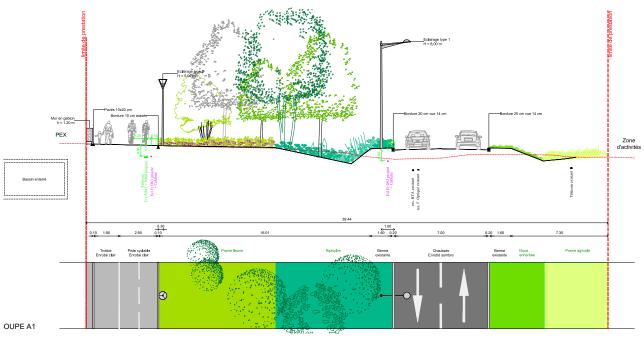
Correspondant à la RD823 existante, la requalification de cette voie comprendra la réalisation d'un giratoire et de barreaux d'accès pour le Parc des Expositions et l'aérodrome. Son traitement s'accompagnera de la réalisation/requalification de pistes cyclable et cheminements piétons, et elle accueillera une station de bus desservant le PEX.

- 1 La RD823 et la station de bus
- Le giratoire et l'accès exposant au PEX
- 3 Le barreau d'accès à l'aérodrome
- 4 La RD32
- 5 Le giratoire et l'accès visiteurs au PEX





La RD823



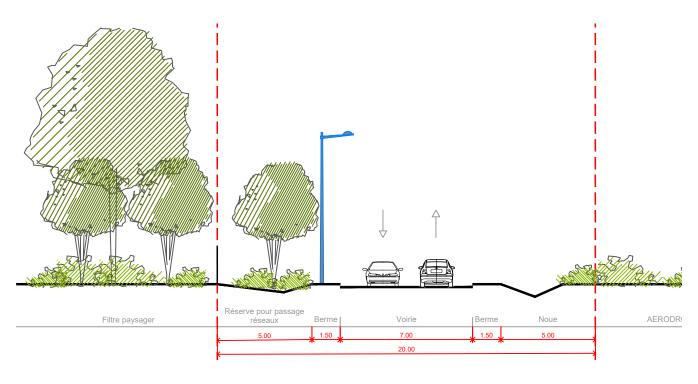
La RD32

Le prolongement de la RD32, voie arrière du Trapèze

Conçu comme une lisière, espace de transition qui s'adosse à la frange urbaine et oriente le regard vers les grands espaces ouverts, la voie arrière est non seulement la prolongation de la RD32 jusqu'au giratoire de la rue du Médecin Général Beyne, situé en face de l'Odyssée, mais également la voie permettant de desservir une partie des accès logistiques et des stationnements du pôle commercial.

Les aménagements paysagers s'adossent ainsi à l'urbain et proposent un filtre visuel et un espace tampon entre l'arrière des espaces commerciaux et le grand paysage. Le traitement végétal de la voie arrière permet d'ouvrir et de rythmer les vue vers les champs et l'aérodrome en proposant une variation dans la densification végétale tenant compte de l'espacement des alignement d'arbres et de la hauteur des plantations.

D'une part, la voie arrière est ouverte sur l'aérodrome en proposant des carrés de prairie fleurie en gestion différenciée et, d'autre part, elle s'adosse au centre commercial avec un double alignement d'arbres.

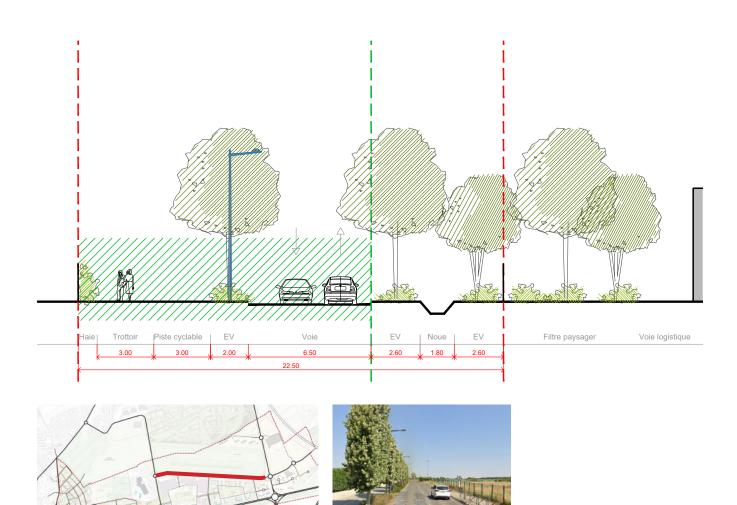






La rue du Médecin Général Beyne requalifiée

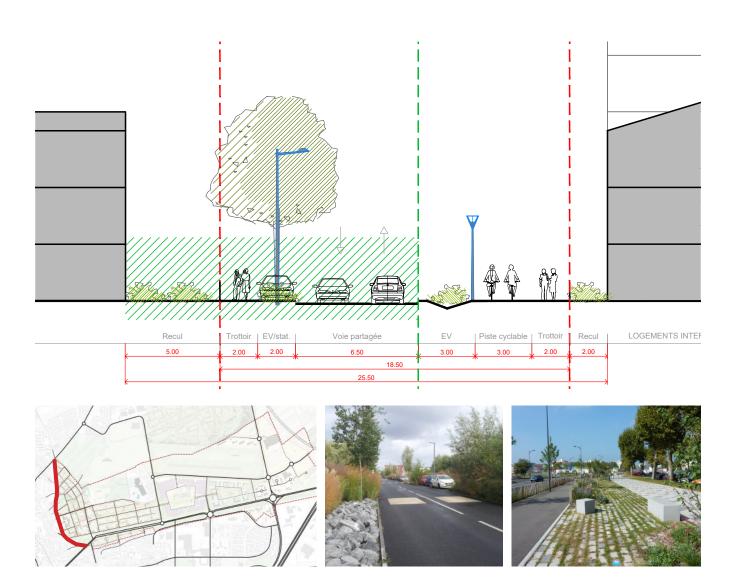
La perspective existante depuis l'avenue Mermoz vers l'Odyssée est préservée et valorisée par un traitement paysager qualitatif. Les interventions sur cette voie se limiteront donc à la reprise de ses intersections et au traitement végétal de ses franges. Il s'agira ainsi de créer au carrefour de la trame verte, un giratoire assurant la desserte et l'accès au parc de stationnement du centre commercial. De part et d'autre de la voie, un traitement paysager offrira un filtre végétal plus ou moins poreux. Sur la frange Est, celui-ci intégrera des noues afin de mettre davantage à distance le pôle commercial de la voie de circulation. Le choix des essences arbustives et arborées devra être en cohérence avec les espèces déjà présentes sur le site, pour assurer sa cohérence paysagère.



Les voies secondaires des quartiers Balcon et Jardins

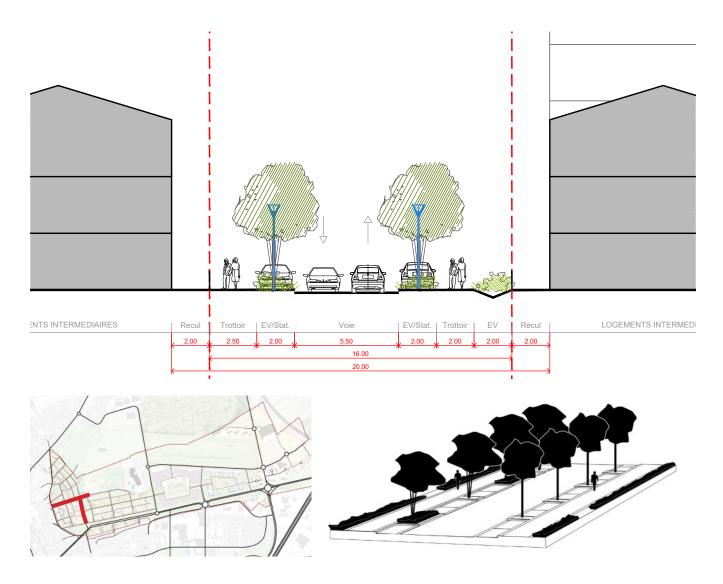
La rue Hubert Latham et la rue d'Aboville

La rue Hubert Latham et la rue d'Aboville bordant le quartier du Balcon seront requalifiées et réaménagées afin de mieux desservir le quartier, de le connecter davantage au centre-ville historique, et de l'intégrer pleinement à la ZAC. Ainsi, la dimension de la chaussée des rue Latham et Aboville reste inchangée, mais un élargissement est à prévoir (côté ZAC) afin d'y installer un parcours de modes actifs (dont cycles à double sens). Un traitement des articulations au niveau des intersections sera nécessaire tout comme l'intégration des placettes publiques crées dans le quartier des Jardins (place centrale, place d'Armes...).



La voie interne

S'appuyant sur les infrastructures existantes et notamment la rue Jean Monnet, cette voie interne vient ici relier l'avenue Mermoz à la rue d'Aboville afin de desservir les cœurs d'îlot du quartier Balcon, de renforcer la nouvelle centralité locale et ses équipements de proximité, et à terme une entrée possible de la Plaine Récréative. Cette voie secondaire à double sens accueillera de part et d'autre de la chaussée une alternance entre places de stationnement et massifs plantés (strate basse et arborée).



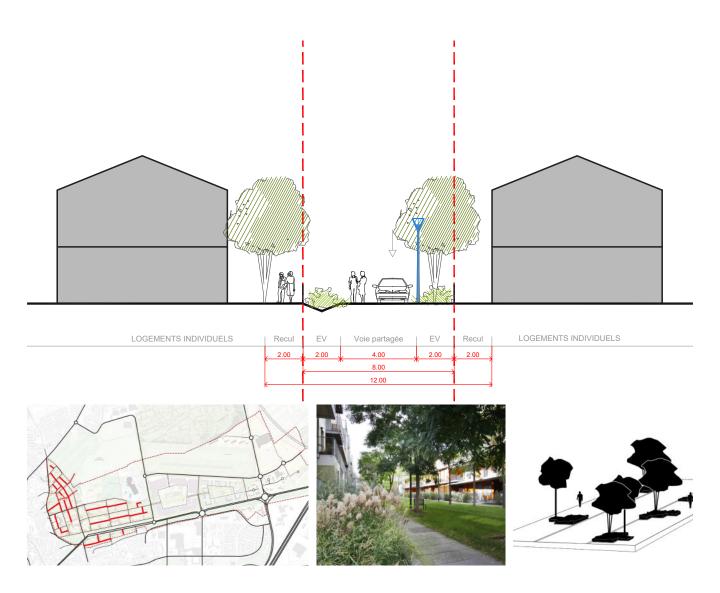
Les voies de desserte en sens unique

Dediées à la desserte interne des quartiers, ces voies tertiaires proposeront une circulation à vitesse limitée afin d'assurer la sécurité des piétons et des cyclistes. Densément végétalisées, elles accueilleront sur l'une des franges une bande plantée de différentes strates végétales dont un alignement d'arbres de haute tige. Sur l'autre, un traitement plus minéral composé d'un trottoir et d'une alternance de places de stationnement et de massifs plantés. Les jardins situés en limite parcellaire pourront bordés les voies tertiaires afin de valoriser davantage la présence du végétal et de la nature en ville. Enfin, le traitement paysager de ces voies de desserte qui émanent de la trame verte pour pénétrer jusqu'aux coeurs d'îlots, devront faire l'objet d'une cohérence paysagère d'ensemble.



Les venelles partagées ou piétonnes

Les venelles sont dédiées aux modes de déplacement actifs (piétons, cyclistes, trottinettes, rollers...) dans les cœurs d'îlot des quartiers d'habitations. Leurs accès motorisé est limité aux riverains seulement et aux véhicules de secours. Ces passages étroits peuvent être mis en réseau de manière complémentaire aux voies tertiaires pour desservir plus finement les cœurs d'îlots. Leur traitement paysager pourra adopté une stratégie végétale différente, plus aléatoire en terme de disposition des plantations. Cependant, la majorité des venelles sont des voies privées à la charge des promoteurs dont le traitement sera détaillé dans les cahiers de prescriptions.



3.4. Descriptif des réseaux

Réseaux humides : assainissement des eaux pluviales



Les plans réseaux au 1/1500 figurent en annexe 3.

EMPRISES Limite de ZAC Limites de secteurs RESEAUX EXISTANTS Canalisation EP ASSAINISSEMENT Canalisation EP à créer Canalisation EP existante à supprime Noue/Bassin aérien

Contexte

La récupération des eaux de ruissellement de l'aménagement s'appuie sur une nouvelle architecture, soit :

- Création d'un réseau de noues et de bassins sur l'espace public
- Gestion à la parcelle sur le domaine privé
- Rejet régulé à un débit de 1 L/s/ha dans le réseau existant en limite de projet, pour les zones dont la perméabilité est trop faible pour permettre l'infiltration de pluies fortes,

Prescriptions

Les prescriptions du service assainissement de Chartres Métropole en matière de gestion des eaux pluviales devront être respectées :

- Les eaux devront être gérées à l'échelle de la parcelle,
- Le débit de rejet dans le réseau devra être régulé à 1 L/s/ha
- Le débit de fuite sera calculé selon l'Instruction Technique 77.

Le dimensionnement des réseaux d'assainissement d'eaux pluviales devra respecter les prescriptions techniques de Chartres Métropole en matière d'ouvrages d'assainissement, à savoir :

- Les canalisations de diamètre 400 mm minimum.
- La couverture minimale de 80 cm.
- La pente des collecteurs de 0,5% minimum.

Afin de respecter les prescriptions de la DDT d'Eure-et-Loir, les noues et les bassins envisagés devront être dimensionnés pour un niveau de service N4 sur une période de retour T=100 ans. Elles devront également être paysagées pour participer à l'insertion paysagère du projet.

Des dispositifs de récupération des eaux pluviales pourront être envisagés pour une utilisation des eaux de pluie pour les sanitaires, l'arrosage des aménagements paysagers, le lavage des espaces publics...

Réseaux humides : assainissement des eaux usées



Les plans réseaux au 1/1500 figurent en annexe 3.

EMPRISES Limite de ZAC Limite de secteurs RESEAUX EXISTANTS Canalisation EU ASSAINISSEMENT Canalisation EU à créer Canalisation EU à supprimer

Contexte

Le secteur sera viabilisé, en eaux usées, par la création d'un réseau de canalisations Ø200, maillant l'ensemble du secteur.

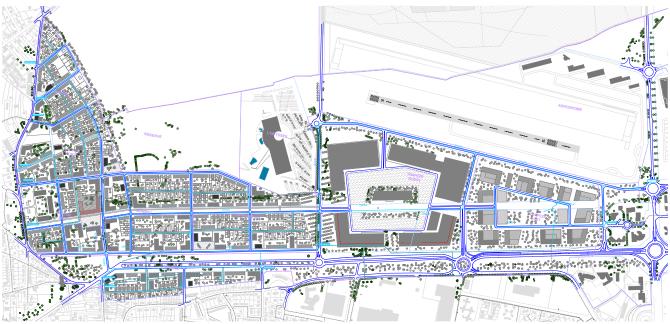
L'aménageur propose, ainsi, un maillage de réseau compatible avec toute nature de programme.

Prescriptions

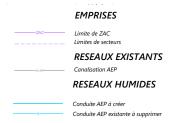
Le dimensionnement des réseaux internes devra respecter les prescriptions techniques de Chartres Métropole en matière d'ouvrages d'assainissement :

- Les canalisations de diamètre 200 mm minimum,
- La couverture minimale de 80 cm,
- La pente des collecteurs de 0,5% minimum.

Réseaux humides: adduction d'eau potable



Les plans réseaux au 1/1500 figurent en annexe 3.



Contexte

L'aménagement du plateau Nord Est de Chartres permettra une alimentation en eau potable.

Les réseaux créés formeront un maillage du secteur pour répondre à la demande des porteurs de projet.

Prescriptions

Le dimensionnement des réseaux internes devra respecter les prescriptions techniques de Chartres Métropole en matière d'ouvrages d'assainissement :

- Desserte AEP des différents secteurs par l'intermédiaire de canalisation fonte Ø 65mm à 300mm.
- Pose des équipements nécessaires (purges, vannes, bouches à clé) sous voirie et/ou trottoir.
- Pose de regard pour raccordement des lots.
- Pose des poteaux incendies.

Les porteurs de projet devront émettre une demande aux gestionnaires du réseau pour obtenir un branchement d'eau potable.

Réseaux secs : gaz



Les plans réseaux au 1/1500 figurent en annexe 3.



Un réseau de gaz sera projeté dans les nouvelles voies créées. Les porteurs de programme disposeront, donc, d'une opportunité de raccordement au gaz.

Une demande de raccordement devra être émise par le porteur de projet, directement auprès de GRDF.

Réseaux secs : électricité HTA-BT



Les plans réseaux au 1/1500 figurent en annexe 3.

EMPRISES Limite de ZAC Limites de secteurs RESEAUX EXISTANTS Câble BT Câble HTA RESEAUX SECS Câble BT à poser Câble BT existant à supprimer Câble HTA à poser Câble HTA à poser Câble HTA à poser Câble HTA à poser Poste de transformation HTA>BT

Pré dimensionnement des postes de transformation HTA

Jardins	2x 630 kVA
Balcon Nord	4x 630 kVA
Balcon Sud	2x 800 kVA
Monnet	4x 630 kVA
Hippodrome	4x 630 kVA
Mermoz	2x 630 kVA
Trapeze Ouest	4x 400 kVA
Trapeze Est	2x 250 kVA
Propylées	Existant
Aérodrome	Existant
PEX	Existant
Odvssée	Existant

Le secteur n'est actuellement pas desservi par un réseau HTA.

Ainsi, des travaux (24 postes créés) seront entrepris pour créer un maillage des postes de transformation en adéquation avec la demande des aménagements projetés. Le désir de la maîtrise d'œuvre est d'intégrer ces postes dans les RDC des bâtiments collectifs (à l'intérieur des macro-lots privés).

La modalité de raccordement sur le réseau HTA-BT reste à la charge du porteur de projet, selon 2 perspectives :

- Le raccordement en basse tension, directement à partir du poste DP voisin.
 - * La maitrise d'ouvrage devra faire une simple demande de branchement à ERDF.
- Le raccordement, via un poste client à l'intérieur de sa propre parcelle.
 - * En conséquence, une demande officielle devra être déposée par le Maître d'Ouvrage de l'opération. Les travaux d'amenée de la HTA en entrée de parcelle seront réalisés par ERDF mais financés par l'aménageur, sur la base d'un devis établi par ERDF.
 - * Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrées aux bâtiments, de préférence sur les parties non visibles ou être encastrés ou encore faire l'objet d'une intégration paysagère particulière.

En tout état de cause, l'ensemble des travaux entrepris, dans le cadre de cette opération, seront enterrés.

Réseaux secs : éclairage public



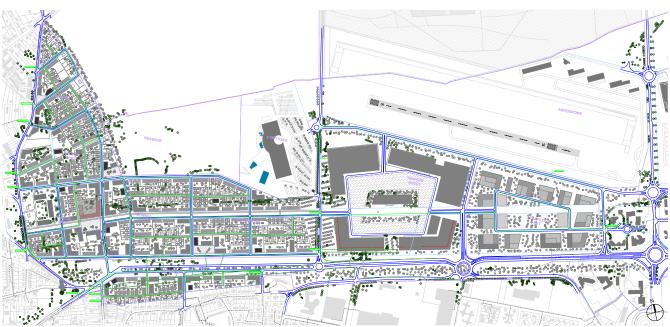
Les plans réseaux au 1/1500 figurent en annexe 3.

	EMPRISES
zac	Limite de ZAC Limites de secteurs
	RESEAUX EXISTANTS
EXECU	Gaine ECL
	RESEAUX SECS
	Gaine ECL à créer

Un réseau d'éclairage sera projeté dans les nouvelles voies créées.

Une demande de raccordement devra être émise par le porteur de projet, directement auprès des services de la ville.

Réseaux secs : télécommunications



Les plans réseaux au 1/1500 figurent en annexe 3.

	EMPRISES
zac	Limite de ZAC Limites de secteurs
	RESEAUX EXISTANTS
EX TEX	Gaine TEL
	RESEAUX SECS
	Gaine TEL à créer Gaine TEL existante à supprimer
	outre TEE existante à supprimer

Les réseaux crées mailleront le secteur considéré afin de répondre à la demande des futurs programmes.

Le raccordement des futurs programmes au réseau de télécommunication devra se faire sur ces réseaux projetés, au moyen d'une demande de branchement auprès du gestionnaire.

Réseaux secs : fibre optique



Les plans réseaux au 1/1500 figurent en annexe 3.

	EMPRISES
ZAC	Limite de ZAC Limites de secteurs
	RESEAUX EXISTANTS Gaine FO
	RESEAUX SECS
	Gaine FO à créer

La fibre optique est absente, à ce jour.

Les travaux d'aménagement du plateau Nord Est de Chartres permettent de palier cette carence.

Ainsi, plusieurs points de raccordement sur des réseaux existants permettront de couvrir la zone à viabiliser.

Les voies projetées pourront ainsi être adductées en Fibre Optique.

Les demandes de raccordement devront être remontées à la RSPEIC qui prendra en charge la chambre de connexion et le câblage, le génie civil quant à lui sera à la charge de l'aménageur.

3.6. Estimation financière des équipements

				Jardin	Balcon nord		Ва	Balcon sud		
Type d'espace	Ratio	Unité	Qt	Montant	Qt	Montant	Qt	Montant	Qt	
	2 500 00 0			ا	Í	ا	1	ا	ĺ	
Voie périurbaine requalifiée	2 500,00 €		1	- €	ſ	- €	1	- €	í	
Voie périurbaine neuve	2 200,00 €		1	- €	ſ	- €	1	- €	í	
Etude de circulation	180,00€	m2			Í	ļ	1	J	í	
By pass / doublement voies /		ŀ	1	Ţ	ſ	Ţ	1	J	í	
réduction anneaux giratoires		ŀ			İ	l	1	ļ	ĺ	
Voie requalifiée lourde	250,00€	m2		- €	4 340	1 085 000,00 €	4 930	1 232 500,00 €	1 740	
Voie simple requalifiée	120,00€	m2	1	- €	4 340	520 800,00 €	3 500	420 000,00 €	3 190	
Voie simple neuve	150,00€	m2	2 300	345 000,00 €	2 730	409 500,00 €	3 160	474 000,00 €	5 125	
Voie urbaine neuve	220,00€	m2	8 200	1 804 000,00 €	Í	- €	7 290	1 603 800,00 €	19 860	
Venelle neuve	175,00€	m2		- €	3 560	623 000,00 €	1	- €	í	
Places et placettes	350,00€	m2	1 300	455 000,00 €	4 100	1 435 000,00€	8 700	3 045 000,00 €	í	
Aménagement paysager	25,00€	m2	1	- €	ſ	- €	12 560	314 000,00 €	5 125	
Giratoire	300 000,00€	u		- €	Í	- €	1	- €	í	
Mobilier spécifiques	200 000,00 €	u		- €	2	400 000,00 €	2	400 000,00 €	1	
TOTAL			11 800	2 604 000,00 €	19 070	4 473 300,00 €		7 489 300,00 €		
	- >>>						1			
Option requalification Mermoz est	2 000,00 €	ml		- €	ı <u></u>	- €	1	- €	ı <u></u>	
Voirie privative							 			
Voie simple	150,00€	m2		- €	Í	- €	1	- €	í	
Voie urbaine neuve	220,00€			- €	Í	- €	1 610	354 200,00 €	í	
Venelle neuve	175,00 €		3 700	647 500,00 €	2 540	444 500,00 €	1 330	232 750,00 €	3 540	
veriene neuve	175,00 0	1112	3,00	047 300,00 0	2 340	444 300,00 0	1 330	232 730,00 0	3 340	

			PEX		Aé	rodrome	TOTAL		
Type d'espace	Ratio	Unité	Qt	Montant	Qt	Montant	Qt	Montant	
Voie périurbaine requalifiée	2 500,00 €	ml	400	1 000 000,00 €	640	1 600 000,00 €	1 220	3 050 000,00 €	
•			400	*	640	-	1 355	•	
Voie périurbaine neuve	2 200,00 €	ml 2		- €		- €		2 981 000,00 €	
Etude de circulation	180,00€	m2					3 850	693 000,00 €	
By pass / doublement voies /									
réduction anneaux giratoires								- €	
Voie requalifiée lourde	250,00€	m2		- €		- €	45 780	11 445 000,00 €	
Voie simple requalifiée	120,00€	m2		- €		- €	18 949	2 273 880,00 €	
Voie simple neuve	150,00 €	m2		- €		- €	32 380	4 857 000,00 €	
Voie urbaine neuve	220,00€	m2		- €		- €	57 838	12 724 360,00 €	
Venelle neuve	175,00 €	m2		- €		- €	3 560	623 000,00 €	
Places et placettes	350,00 €	m2		- €		- €	14 100	4 935 000,00 €	
Aménagement paysager	25,00 €	m2		- €		- €	98 390	2 459 750,00 €	
Giratoire	300 000,00 €	u	2	600 000,00 €		- €	4	1 200 000,00 €	
Mobilier spécifiques	200 000,00 €	u	_	- €		- €	16	3 200 000,00 €	
TOTAL				1 600 000,00 €		1 600 000,00 €		50 441 990,00 €	
Option requalification Mermoz est	2 000,00 €	ml		- €		- €	1 235	2 470 000,00 €	
Voirie privative									
Voie simple	150,00€	m2		- €		- €	25 800	3 870 000,00 €	
Voie urbaine neuve	220,00€	m2		- €		- €	2 990	657 800,00 €	
Venelle neuve	175,00€	m2		- €		- €	19 200	3 360 000,00 €	

net	Hippodrome		Hippodrome Mermoz		Trap	eèze ouest	Tra	pèze est	Propylées		
Montant	Qt	Montant	Qt	Montant	Qt	Montant	Qt	Montant	Qt	Montant	
- €		- €		- €		- €		- €	180	450 000,00 €	
- €		- €		- €	630	1 386 000,00 €	475	1 045 000,00 €	250	550 000,00 €	
					750	135 000,00 €			3 100	558 000,00 €	
435 000,00 €		- €	34 770	8 692 500,00 €		- €		- €		- €	
382 800,00 €		- €	4 369	524 280,00 €	3 550	426 000,00 €		- €		- €	
768 750,00 €	7 200	1 080 000,00 €		- €	8 000	1 200 000,00 €	3 865	579 750,00 €		- €	
4 369 200,00 €	14 750	3 245 000,00 €	1 188	261 360,00 €	6 550	1 441 000,00 €		- €		- €	
- €		- €		- €		- €		- €		- €	
- €		- €		- €		- €		- €		- €	
128 125,00€	7 200	180 000,00 €	41 680	1 042 000,00 €	10 500	262 500,00 €	11 595	289 875,00€	9 730	243 250,00 €	
- €		- €		- €	2	600 000,00€		- €		- €	
200 000,00 €	4	800 000,00 €	3	600 000,00 €	2	400 000,00€	2	400 000,00 €		- €	
6 283 875,00 €		5 305 000,00 €		11 120 140,00 €		5 850 500,00 €		2 314 625,00 €		1 801 250,00 €	
- €				- €	F 4 F	1 000 000 00 6	500	1 100 000 00 6	100	200 000 00 6	
- €		- €		- €	545	1 090 000,00 €	590	1 180 000,00 €	100	200 000,00 €	
					44.520	2.470.000.00.6	44 200	4 502 000 00 5			
- €		- €	4 200	- €	14 520	2 178 000,00 €	11 280	1 692 000,00 €		- €	
- €		- €	1 380	303 600,00 €		- €		- €		- €	
619 500,00 €	5 670	992 250,00 €	2 420	423 500,00 €		- €		- €		- €	

4 PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

4.1. Programmation générale

La ZAC prévoit de développer un programme d'environ 395 000 m² de surface de plancher au terme de l'urbanisation, hors constructions existantes et grands équipements non financés par la ZAC.

Logements

L'objectif en termes d'accueil est un potentiel d'environ 2 600 logements nouveaux sur l'ensemble du périmètre, soit $236\,000\,\text{m}^2$, avec la construction d'environ 150 logements par an dans les secteurs d'habitation.

Éducation / loisirs

- L'Odyssée : centre aquatique et espace fitness (existant)
- Parc des expositions
- Parc des expositions extérieur
- Groupe scolaire (4 400m²) (équipement non financé par la ZAC)
- Réseau d'Assistantes Maternelles (550m²) (équipement non financé par la ZAC)

Animation socio-culturelle

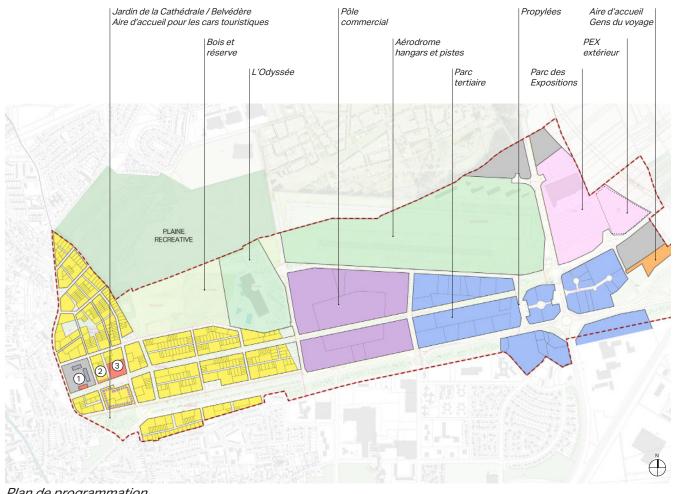
- Maison pour tous (1 200m²) - (équipement non financé par la ZAC)

Activités et commerces

- Pôle commercial et de loisirs pour environ 86 000 m²
- Commerces de proximité en pieds d'immeubles sur le secteur Balcon pour 4 000 m²
- Nouveau pôle tertiaire, artisanal et industriel pour environ 60 000 m² (hors activités existantes des Propylées)
- Réaménagement des bâtiments de la place d'Armes : restaurants, hôtel, etc. (programmation à préciser)

Infrastructures et paysage

- Aire d'accueil pour les gens du voyage : réalisé en 2012 (existant)
- Aérodrome de Chartres-Champhol: hangars et des pistes restructurés en 2016 (existant)
- Espaces paysagers : l'Artère Paysagère, la promenade Mermoz, le belvédère et le jardin de la Cathédrale
- Places publiques : la place d'Armes, les traversées minérales de l'avenue Mermoz, la Porte de Chartres, les placettes de quartier
- Aire d'accueil pour les cars touristiques à proximité de la place du Belvédère
- Réseau d'infrastructure routière primaire, secondaire et de desserte
- Réseaux techniques nécessaires au fonctionnement et à la desserte de la zone (adduction d'eau potable, assainissement, électricité, éclairage public, gaz, télécom, fibre optique)



Plan de programmation



Secteur	Nb logements	SDP Logements	SDP Equipements	SDP Commerces	SDP Activités	SDP TOTALE
	lgt	m²	m²	m²	m²	m²
Jardins	246	24 490	-	-	-	24 490
Balcon Nord	479	42 590	-	-	-	42 590
Balcon Sud	326	27 199	6 150	2 500	-	35 849
Monnet	565	51 049	-	1 000	-	52 049
Hippodrome	566	53 722	-	-	-	53 722
Mermoz	287	25 098	-	-	-	25 098
Trapèze Ouest	-	-	-	82 701	-	82 701
Trapèze Est	-	-	-	-	60 000	60 000
Propylées	-	-	-	-	existant	-
Aérodrome	-	-	existant	-	-	-
PEX	-	-	hors ZAC	-	-	-
Odyssée	-	-	existant	-	-	-
Réserve	-	-	-	-	-	-
TOTAL	2 468	224 148	6 150	86 201	60 000	376 499
DOCCIED DE DEALICATION	3.000	226 200	6 200	00.000	50,000	205 000

Emprise secteur	Densit brute	Emprise îlots	Densité brute	Emprise espace publics	privé / public
m²		m²		m²	
60 040	0,41	43 287	0,57	16 753	0,28
85 290	0,50	60 733	0,70	24 557	0,29
90 240	0,40	61 877	0,58	28 363	0,31
115 800	0,45	77 204	0,67	38 596	0,33
130 500	0,41	85 184	0,63	45 316	0,35
130 250	0,19	39 452	0,64	90 798	0,70
342 740	0,24	229 306	0,36	113 434	0,33
205 760	0,29	136 411	0,44	69 349	0,34
354 500	-	154 406		200 094	0,56
446 130	-	443 246		2 884	0,01
265 000	-	209 626	-	55 374	0,21
124 300		110 935		13 365	0,11
131 000	-	110 935	-	20 065	0,15
2 481 550	0,15	1 762 602	0,21	718 948	0,29

Tableau de programmation secteur et de densité

4.2. Programmation en logements

L'offre en logements

Le programme de logements sera diversifié pour répondre aux besoins identifiés :

- 20 % de logements sociaux avec une mixité par bâtiment et par îlot
- 2 % de logements en accession sociale
- 6 % en accession abordable/aidée
- 6 % en bail réel solidaire (BRS)
- 46 % de logements en accession libre
- 20 % de logements en locatifs privés

Les typologies de logements

Les typologies proposées seront nombreuses afin d'attirer à proximité du centre de Chartres une population familiale et dynamique :

- Collectif et collectif émergent (51% du nombre de logement total)
- Habitat intermédiaire et petit collectif (35% du nombre de logement total)
- Maisons individuelles groupées : terrain moyen de 200m² (9% du nombre de logement total)
- Maisons individuelles: terrain moyen de 500m² (5% du nombre de logement total)

La granulométrie des logements

La taille des logements sera répartie suivant les besoins de la population chartraine, à savoir :

- 19% de T1/T2:
- 63% de T3/T4;
- 18% de T5 et plus.



Collectif émergence



Collectif



Intermédiaire



Maisons en bande



Plan des typologies de logements



4.3. L'épannelage des bâtiments

Les logements

Les logements collectifs auront une hauteur maximale de R+4.

La densité sera diffuse le long des voies secondaires mêlant des hauteurs moyennes entre R+2 et R+4. Les quartiers en frange de la future Plaine Récréative accueilleront une dominante de logements individuels en RDC ou R+1.

Les émergences ponctuelles seront diffuses, comme des marqueurs du territoire et valorisant des vues sur la cathédrale. Ces émergences en R+5, seront associées à une typologie de collectif haut de gamme.

L'insertion de ces typologies amène à avoir environ une émergence par macro-lot, ne se concurrençant pas dans les vues offertes sur la cathédrale. Elles sont positionnées afin de créer un paysage urbain cohérent.

Les activités

Les activités tertiaires du secteur Trapèze Est se développeront du RDC au R+3, suivant les possibilité permise par les plafonds de hauteur de la Directive Paysagère.



Plan des hauteurs des logements





Plan des hauteurs des activités tertiaires

5 MODALITÉS DE FINANCEMENT

5.1. Bilan d'aménagement prévisionnel de l'opération

Voir tableau ci-contre

5.2. Modalités de financement de l'opération

Voir tableau ci-contre

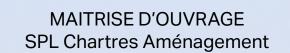


Annexe n° 2 : Bilan et plan de financement détaillé CRACL 2021 CHARTRES - PLATEAU NORD-EST

Chartres - PLATEAU NORD-EST orningagneri													
Désignation lignes budgétaires	Budget préc.	Ecart HT	Budget HT	A fin 2021	Fin 03/22	T2-2022	T3-2022	T4-2022	2022	2023	2024	2025	2026
En Euros													et suivants
A : 1000/Habitat Privé A : 1001/Habitat Bailleur Social	53 000 000	7 207 000	60 207 000	350 000						3 670 000		2 200 000	53 987 000
A : 1001/Habitat Ballieur Social A : 1010/Equipement Infrastructure Taxable	3 262 750		3 262 750	147 750						100 000			3 015 000
A: 1020/Equipement Superstructure Taxable	12 762 082		12 762 082	12 762 082									
A : 1030/Bureaux	13 750 000		13 750 000									4 000 000	9 750 000
A : 1050/Commerces A : 1060/Services	28 800 000 250 000		28 800 000 250 000	250 000								28 800 000	
A : 1000/Services A : 1080/Mixtes	1 470 640	340 535	1 811 175	170 640				140 535	140 535	1 500 000			
A : 2070/Cessions Equipements Publics	43 500 000		43 500 000	7 800 000		1 305 000		7 395 000	8 700 000	16 095 000	10 440 000	465 000	
A : 2070/Cessions Equipements Publics (Superstruc													
A : 2070/Cessions Equipements Publics (Superstruc A : 3000/Participation du Concédant Taxables													
A : 3001/Participation du Concédant non Taxables	3 000 000		3 000 000										3 000 000
A: 3011/Subventions non Taxables													
A : 3021/Apport en Nature non Taxables	2 200	855 306	855 306	2424						633 756	221 550		
A : 5000/Redevances A : 5010/Loyers Avec TVA	3 200	-77	3 123	3 124									-1
A : 5010/Loyers Taxables	226 806		226 806	226 806									
A : 5011/Loyers non Taxable	2 307 155	-557 155	1 750 000	1 670 888		7	60 000	3 285	63 292	3 285	3 285	3 285	5 965
A : 5011/Loyers Sans TVA A : 5030/Placement de Trésorerie	376 978		376 978	376 978									
A : 5040/Remboursement de Sinistres	14 343		14 343	14 343		1			1				-1
A : 5050/Autres	8 372	600	8 972	8 972		1			1				-1
Sous-total produits	162 732 326	7 846 209	170 578 535	23 781 583		1 305 009	60 000	7 538 820	8 903 829	22 002 041	10 664 835	35 468 285	69 757 962
B : 1000/Faisabilité Technique-Juridique-Economiqu			-84 590	-84 590									
B: 1000/Faisabilités Technique-Juridique-Economic B: 1000/Faisabilités Technique-Juridique-Economic			-974 -57 611	-974 -57 611									
B : 1010/Diagnostics (Pollution des Sols, Pyrotechni			-3 993	-3 993									
B: 1010/Diagnostics (Pollution des Sols, Pyrotechni	-444 126		-444 126	-268 869		-1			-1	-80 000	-95 257		1
B: 1010/Diagnostics (Pollution, Pyrotechnique, Règ			-29 945 -3 550	-29 945 -3 550									
B : 1010/Diagnostics Sols et Programmiste B : 1020/Dossiers Réglementaires (Étude d'Impact,	-3 550 -220 415		-3 550 -220 415	-3 550 -146 031		-40 000	-34 385		-74 385				
B : 1020/Etude d'Impact	-5 431		-5 431	-5 431					505				•
B : 2000/Acquisitions	-21 500 000	-855 306	-22 355 306	-19 156 686						-633 756	-2 564 864		
B : 2010/Indemnités B : 2020/Commissions sur Acquisitions	-287 875 -70 980		-287 875 -70 980	-287 872 -70 980		-3			-3				
B : 2030/Frais Acquisition	-70 980		-70 980	-70 980									
B : 2030/Frais d'Acquisition	-1 217 481		-1 217 481	-717 481		-1			-1		-500 000		1
B : 2040/Frais de Procédures	-25 100		-25 100	-24 851							-249		
B : 3000/Redevance Archéologique B : 3010/Diagnostic	-69 351 -370 000		-69 351 -370 000	-69 351 -347 054		-1	-22 946		-22 947				
B : 3020/Location de Matériel	-157 009	-92 991	-250 000	-70 046		-41 486	-22 946 -63 691		-105 177		-74 778		-
B: 3030/Fouilles	-2 085 000	-915 000	-3 000 000	-971 731		-398 866	-503 597		-902 463		-431 655	-431 655	-262 496
B : 4000/Mise en Etat des Sols	-7 000 000		-7 000 000	-4 593 187	-62 370	-137 630	-100 000	-100 000	-400 000	-600 000	-500 000	-300 000	-606 813
B : 4010/Travaux VRD B : 4010/VRD-Espaces Verts-Mobilier-Signalétique-(-35 881 820	-4 825 000	-40 706 820	-1 978 195		-553 439	-553 439	-553 439	-1 660 317	-6 396 518	-3 198 259	-5 314 115	-22 159 416
B : 4030/Concessionnaire	-3 771	-4 823 000	-40 700 820	-3 771		-555 455	-555 455	-555 455	-1 000 317	-0 350 316	-3 196 239	-5 514 115	-22 133 410
B: 4030/Concessionnaires	-3 100 000		-3 100 000	-1 642 845		-1		-40 000	-40 001	-240 000	-219 355	-200 000	-757 799
B : 5000/Travaux de Construction	-43 069 142	3 719	-43 065 423	-9 957 343		-450 279	-5 000 279	-5 000 279	-10 450 837	-17 001 116	-5 649 416	-1 116	-5 595
B : 5099/Reprise-Travaux Construction B : 6000/AMO Programmiste + Ssi	-500 -95 000		-500 -95 000	-500 -75 274				-4 992	-4 992	-9 742	-4 992		
B : 6000/Maîtrise d'Œuvre et OPC	-1 717 512		-1 717 512	-1 717 512				-4 332	*4 332	-5 /42	-4 332		
B : 6000/Maîtrise d'Œuvre et Urbanisme	-9 680 029		-9 680 029	-4 565 025	-31 750	-106 179	-50 276	-50 276	-238 481	-601 104	-601 104	-601 104	-3 073 211
B: 6010/SPS	-795 599		-795 599	-34 137		-3 000	-2 000	-13 615	-18 615	-111 615	-107 070	-100 000	-424 162
B : 6020/Contrôle Technique B : 6020/Contrôle Technique et Géotechnique	-116 294 -402 310		-116 294 -402 310	-24 110 -24 004			-25 000	-24 008	-24 008 -25 000	-35 008 -50 000	-24 008 -50 000	-9 161 -50 000	-203 306
B : 6030/Géomètre	-760 297		-760 297	-233 513		-20 010	-20 000		-40 010	-56 776	-60 000	-60 000	-309 998
B : 6040/Juridique	-517 569		-517 569	-209 540	-292		-20 000	-2 235	-22 527	-50 559	-43 235	-40 000	-151 708
B : 6060/Remunération Interne sur Dépenses en %		-312 676	-7 874 900	-3 000 258		-46 378	-82 268	-650 545	-779 191	-1 253 637	-669 017	-600 652	-1 572 145
B : 6070/Remunération Interne sur Recettes en % B : 6080/Rémunération Forfaitaire	-2 866 232 -660 000	-36 919	-2 903 151 -660 000	-551 733 -660 000		-12 471		-55 011	-67 482	-138 261	-339 917		-1 805 758
B : 6080/Rémunération Spl	-100 000		-100 000	-100 000									
B : 7000/Impôts Fonciers	-2 378 016		-2 378 016	-996 953		-5 076	-100 000		-105 076	-100 000	-100 000	-200 000	-875 987
B: 7010/Gardiennage	-288 072		-288 072	-110 628			-20 000		-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-97 444
B: 7020/Entretiens B: 7030/Publications et Reprographie	-578 890 -330 258		-578 890 -330 258	-349 895 -59 565		-684 -1	-30 000 -30 000		-30 684 -30 001	-30 000 -30 000	-30 000 -30 000	-30 000 -30 000	-108 311 -150 692
B : 7030/Publications et Reprographie et Indemnité			-80 000	-5 442	-720	-	30 000	-19 660	-20 380	-19 660	-19 660	-14 860	150 051
B : 7040/Communication	-500 265		-500 265	-16 063			-60 000		-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-244 202
B : 7050/Aléas et Imprévus	-510 631	1.000	-510 631	-40 090 01 104	-4		-60 000		-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-230 541
B : 7060/Consommations Diverses B : 7070/Frais Hypothécaires pour Prêt	-96 948 -87 069	1 659	-95 289 -87 069	-91 194 -87 069	-4	-1			-5				-4 090
B : 7520/Taxes Autorisations d'Urbanisme	-438 583		-438 583	-438 583									
B: 7530/Autres Taxes	-83 960		-83 960	-83 960									
B : 8000/Intérêts sur Découvert Bancaire	-1 384 696	-815 304	-2 200 000	-1 744 174		-455 826			-455 826				
B : 8010/Intérêts d'Emprunt B : 8010/Intérêts sur Emprunt	-12 000 000		-12 000 000	-3 307 909	76 968		-198 458	-33 817	-155 307	-307 743	-282 124	-56 505	-7 890 412
B: 8080/Frais Financiers Internes	-314 050		-314 050	-314 050		-1			-1			20 303	1
B: 8099/Reprise-Frais Financiers	-1 120 000		-1 120 000	-809 491				-118 853	-118 853	-79 235	-112 420		-1
B : 8500/Assurances Propriétaire	-400 000		-400 000	-246 716		-17 152	-20 000		-37 152	-20 000	-20 000	-20 000	-56 132
B: 8510/Assurances Chantier B: 8510/Assurances Chantier TRC	-50 000 -6 128		-50 000 -6 128	-6 128		-6 000	-6 000		-12 000	-6 000	-6 000	-6 000	-20 000
B: 8520/Assurances Dommage Ouvrage	-122 764		-122 764	-72 764		-6 000	-6 000		-12 000	-6 000	-6 000	-6 000	-20 000
B: 8520/Assurances Dommage Ouvrage + Ccrd	-400 000		-400 000					-400 000	-400 000				
B: 8530/Assurances RC B: 8530/Assurances TRC	-50 000 -9 592		-50 000 -9 592	-9 592		-6 000	-6 000		-12 000	-6 000	-6 000	-6 000	-20 000
B : 8530/Assurances TRC Sous-total charges	-9 592 -162 191 652	-7 847 818	-9 592 -170 039 470	-9 592 -60 478 259	-18 168	-2 306 486	-7 014 339	-7 066 730	-16 405 723	-28 002 730	-15 885 380	-8 217 168	-41 050 210
Résultat	540 674	-1 609	539 065	-36 696 676	-36 714 844	-37 716 321	-44 670 660	-44 198 570	-44 198 570	-50 199 259	-55 419 804	-28 168 687	539 065
C : 6000/Avance de Trésorerie-Encaissement				20 006 139							·	·	1
C : 6010/Emprunts-Encaissement C : 6050/Dépôts de Garantie				46 500 000 -1									
C : 7000/Remboursement Crédit de TVA				-1		263 535	263 535	263 535	790 605	1 054 140	1 054 140	1 054 140	5 270 737
C : 7000/Remboursement de Crédit de TVA				4 942 500		122 322	122 322	122 322	366 966	489 288	489 288	489 288	2 446 432
D : 9000/Remboursement d'Avance de Trésorerie				-20 000 000		-174	-174	-174	-522	-696	-696	-696	-3 53
D : 9010/Remboursement d'Emprunts D : 9500/TVA non Récupérable				-21 960 213 -155 985		5 349	5 349	-2 605 497 5 349	-2 605 497 16 047	-2 630 813 21 396	-17 657 077 21 396	-809 179 21 396	-837 22 106 94
D : 9520/Décaissement de TVA	1	-2	-1	-3 617 084		424 413	424 413	424 413	1 273 239	1 697 652	1 697 652	1 697 652	8 488 23
D : En cours RG et TVA				-1 189 934	18 168				18 168				-28 544 29
D : Solde clients				-1 021 931	1 020 263				1 020 263				1 66
D : Solde fournisseurs Sous-total trésorerie transitoire	1	-2	-1	842 934 24 346 425	-537 254 501 177	815 445	815 445	-1 790 052	-537 254 342 015	630 967	-14 395 297	2 452 601	-305 68 -13 376 71
total a concile transitione	1	-2	-1	£-, 340 4423	302.1//	025 445	013 443	_ , 50 032	372 013		1- 333 231	2 732 001	23 370 /11
Trésorerie brute				-12 350 251	-11 867 242	-12 053 274	-18 192 168	-19 510 130	-19 510 130	-24 879 852	-44 495 694	-14 791 976	539 065

6 ANNEXES

- 6.1. Plan d'aménagement phase 1 au 1/2500
- 6.2. Plan d'aménagement à terme au 1/2500
- 6.3. Plans réseaux au 1/1500
- 6.4. Étude d'impact et annexes dont
 - Evaluation des incidences sur Natura 2000
 - Etude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables
- 6.5. Avis de l'autorité environnementale et réponse
- 6.6. Résumé non technique de l'étude d'impact



EQUIPE DE MAITRISE D'ŒUVRE architecturestudio [Mandataire] atelier villes & paysages egis villes & transports

