

Appel à projets

Opération immobilière et commerciale
Chauveau-Lagarde / Grand Faubourg

Fiche technique du site



SOMMAIRE

1. Présentation de la Ville de Chartres

- 1.1. Contexte général de la Ville de Chartres
- 1.2. Stratégie immobilière de la ville
- 1.3. Les projets de territoire et les actions engagées
 - 1.3.1. L'Opération de Revitalisation du Territoire
 - 1.3.2. Étude du quartier Maunoury

2. Présentation du site

- 2.1. Rappel du contexte général
- 2.2. Les transports en commun
 - 2.2.1. Le réseau Filibus
 - 2.2.2. Le Bus à Haut Niveau de Service
- 2.3. La trame verte
- 2.4. Le terrain
- 2.5. L'état des lieux
- 2.6. La parcelle dans son environnement
- 2.7. Les orientations d'aménagements liées à la parcelle
- 2.8. Les souhaits de la Ville
- 2.9. Extrait du PLU approuvé – Etat des contraintes
- 2.10. Extrait du PLU approuvé – Plan des formes urbaines
- 2.11. Extrait des plans des réseaux humides et secs

1. PRÉSENTATION DE LA VILLE DE CHARTRES

1.1. Contexte général de la Ville de Chartres

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

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

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

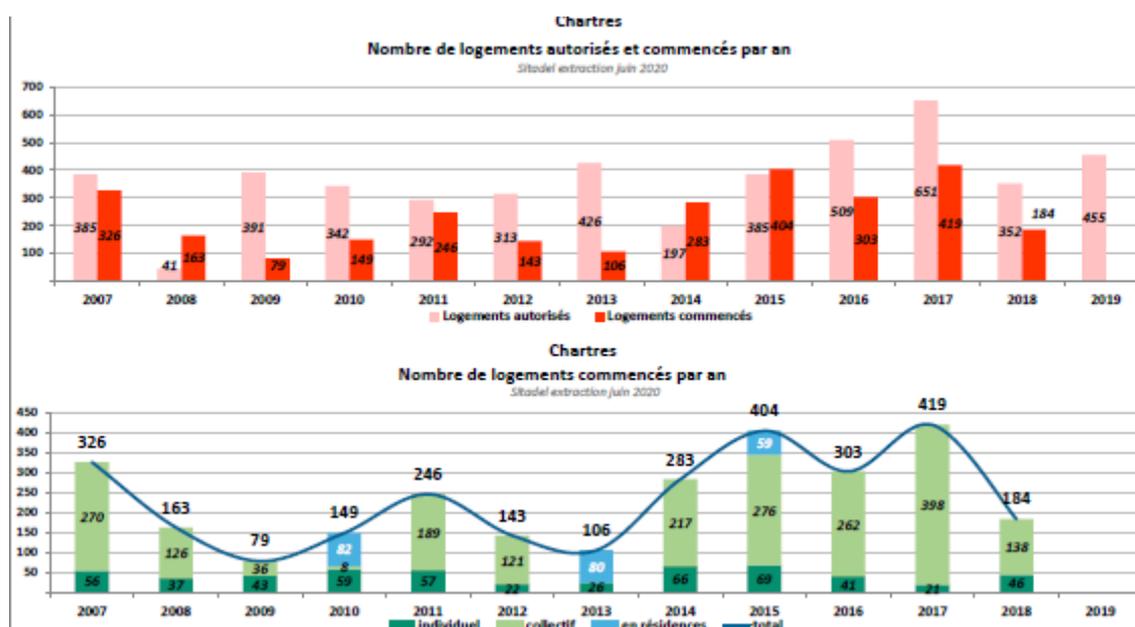
Sur le plan des déplacements, Chartres est desservie par l'A11 (la reliant à Paris et au Mans), par la RN154 (vers Dreux et Orléans) et également une liaison ferroviaire structurante vers Le Mans et Paris. Chartres est la première gare TER de la région Centre.

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

1.2. Stratégie immobilière de la ville

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

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



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

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

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

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

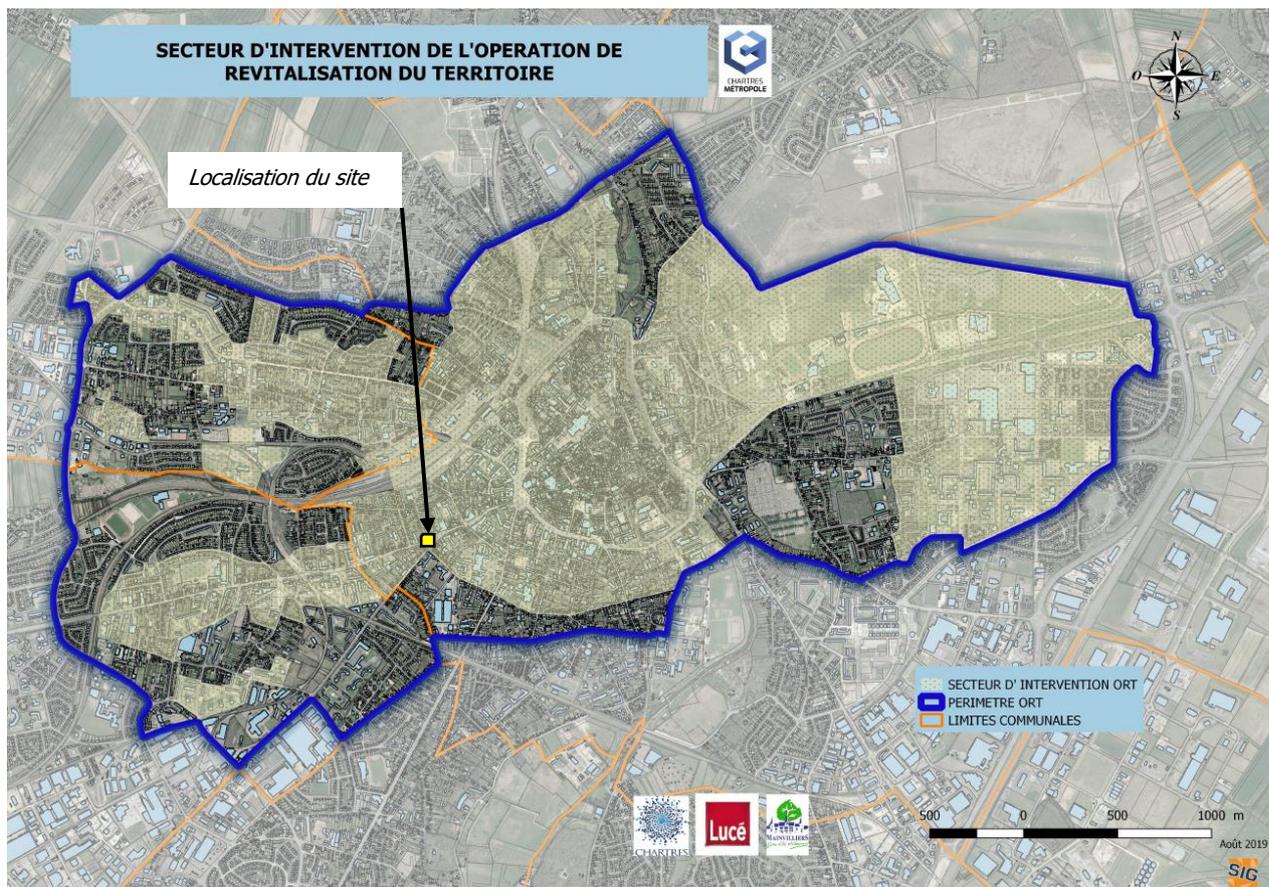
- Le cadencement des opérations pour s'assurer d'un taux d'écoulement satisfaisant des logements
- S'agissant de la promotion immobilière, l'équilibre entre accession sociale et investissement locatif, de type Pinel
- Une part des petits logements (T1 et T2) ne dépassant pas le seuil des 20 % au sein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

1.3. Les projets de territoire et les actions engagées

1.3.1. L'Opération de Revitalisation du Territoire

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

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



1.3.2. Étude du quartier Maunoury

Dans le cadre de sa politique de développement et de renouvellement urbain, la ville de Chartres a décidé de réaliser, sur son territoire, une réflexion d'aménagement sur le secteur de Maunoury, secteur intégrant l'emprise foncière dudit projet.

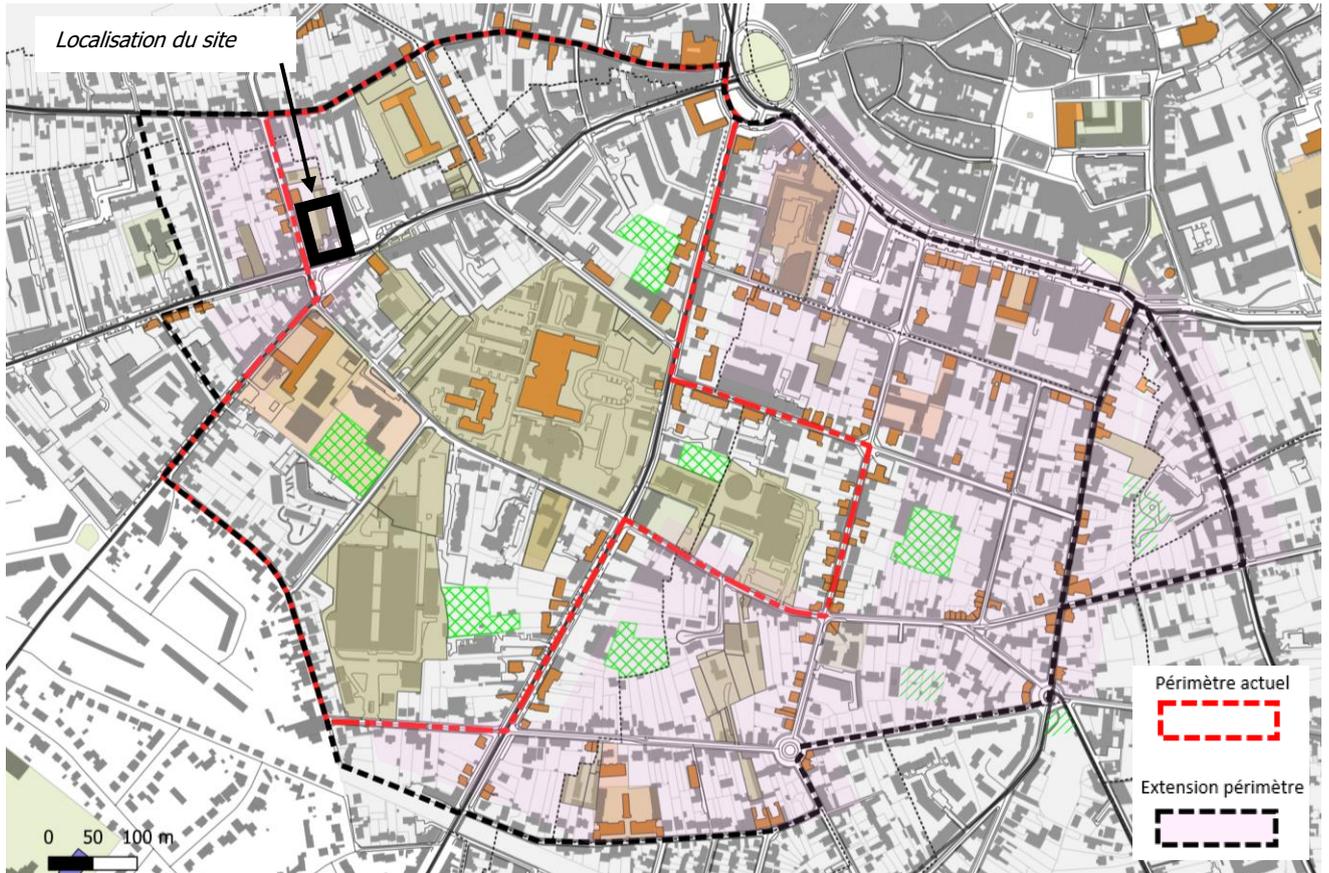
Au travers de la démarche de programmation urbaine, il s'agit en effet pour la ville de disposer d'une stratégie d'aménagement cohérente des sites concernés, questionnant à la fois leurs atouts, faiblesses et chacun de leurs usages dans le cadre d'une approche analytique et d'une vision prospective globale.

L'objet des études de programmation est de pouvoir aligner l'ensemble des conditions indispensables à la réalisation de projets d'aménagement et de construction, en s'assurant de leur maîtrise et de la qualité finale.

Cette étude réalisée par la SPL Chartres aménagement, doit permettre :

- L'élaboration d'un diagnostic urbain et économique des sites et de leur positionnement dans leur environnement à différentes échelles, communale et communautaire ;
- Une identification des potentialités de développement et d'aménagement des sites, en termes d'activités, de traitement paysager, urbain et architectural, accompagnée d'un carnet d'ambiance ;
- La proposition de différents scénarii devant conduire à la définition d'un parti d'aménagement, traitant à la fois de l'aménagement des espaces publics, du fonctionnement général du site, de son rapport avec son environnement naturel et urbain, du programme de restructuration du bâti, de la recomposition des équipements publics et de la définition de la constructibilité de secteurs, etc.

Carte de l'évolution du périmètre d'étude « Secteur Maunoury »



Carte d'analyse du quartier Habitat / Paysage / Mutations

2. PRÉSENTATION DU SITE

2.1. Rappel du contexte général

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

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

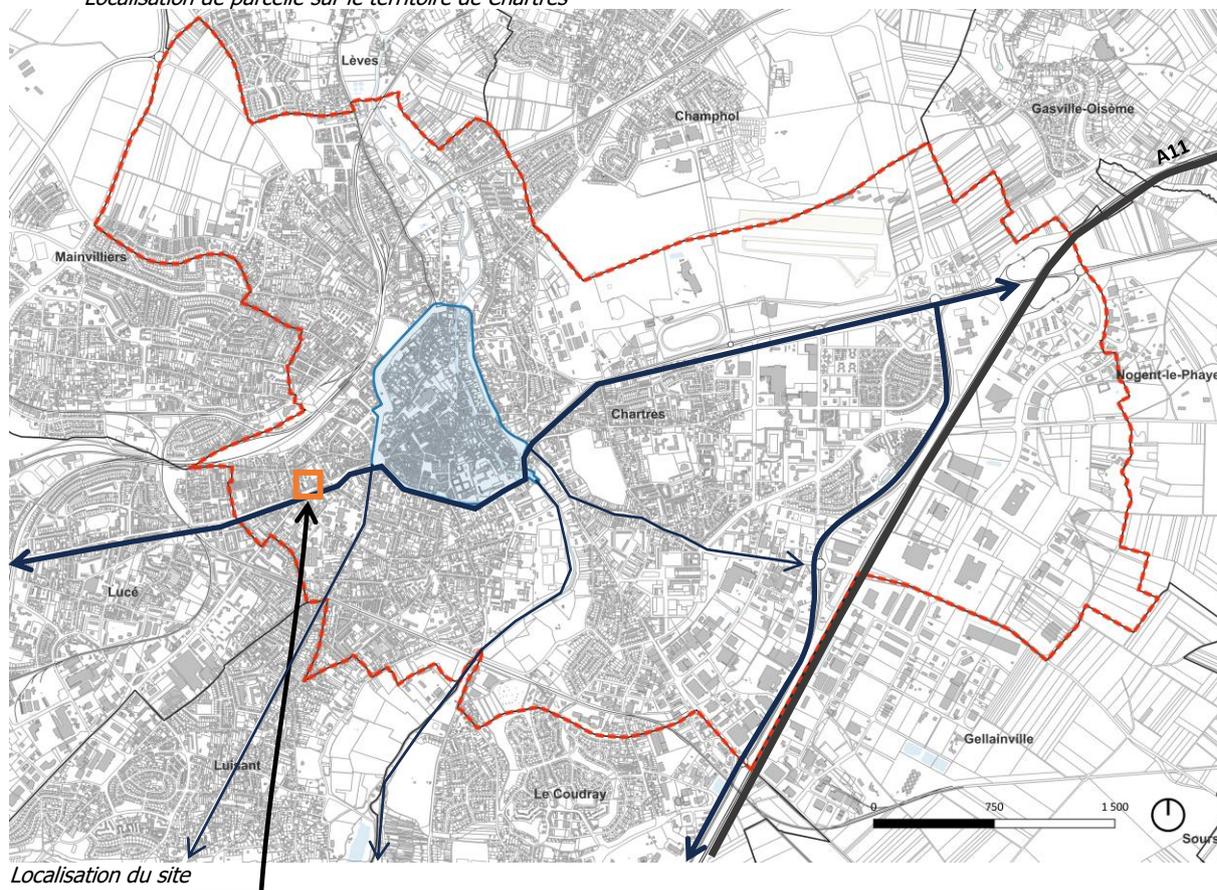
Chartres bénéficie d'une renommée internationale du fait de sa cathédrale qui est inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO qui domine la Plaine de la Beauce. La ville doit également sa notoriété à son statut de capitale du Vitrail, de la « Lumière et du Parfum » et à son centre-ville rénové et piétonnier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

Le territoire de l'agglomération bénéficie d'une bonne inscription au sein du maillage routier national, avec une étoile de voies structurantes centrée sur l'agglomération de Chartres :

- **L'autoroute A11** en lien avec la région Francilienne, le Mans et Nantes,
- **La route départementale 910** (ancienne route nationale 10) en lien avec la région parisienne et le grand sud-ouest via Chartres et Tours,
- **La route nationale 154** en lien avec Rouen, Dreux, et Orléans,
- **La route départementale 923** reliant Le Mans et Nantes.

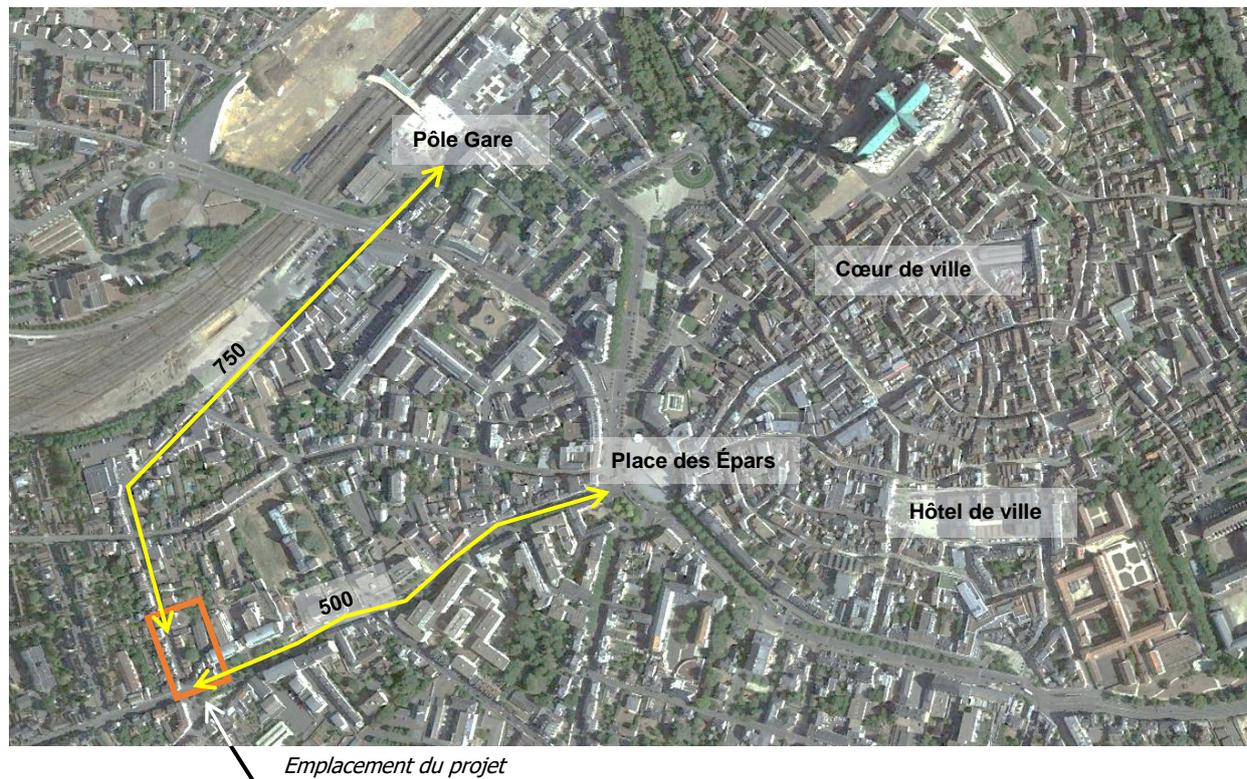
Idéalement localisé, le site est situé tout proche du cœur de ville, et proche de la rocade chartraine (8 minutes) et l'échangeur autoroutier de l'autoroute A 10 (13 minutes).

Localisation de parcelle sur le territoire de Chartres



Localisation du site

Idéalement localisé, le site est à proximité du centre-ville. Environ 500m de la place des Épars et 750 mètres du pôle gare. Des commerces de proximités sont réparties tout le long de la rue du Grand Faubourg.



Rue du Grand Faubourg



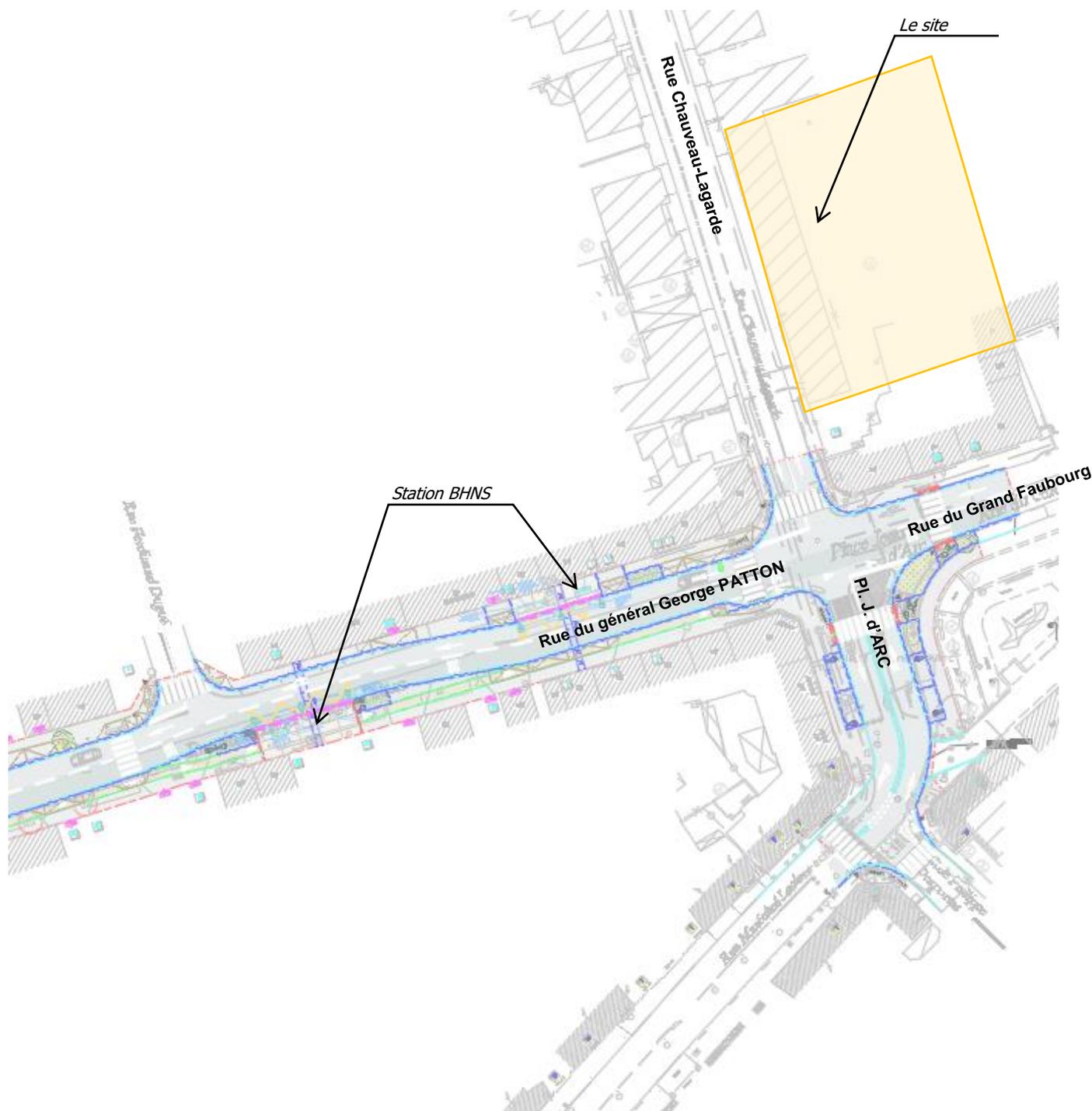
Rue du Grand Faubourg



Place Jeanne d'Arc

2.2.2. Le Bus à Haut Niveau de Service

La première ligne de BHNS desservira le quartier. Son ouverture est prévue pour le deuxième semestre 2025.



Extrait du plan d'aménagement du BHNS

2.3. La Trame Verte

Le quartier offre une diversité de formes urbaines et d'espaces naturels. Les espaces paysagers exclusivement répartis au sein du domaine privé participent à l'ambiance végétales du secteur.

Le secteur de la rue du Grand Faubourg fait partie des secteurs à proposer des espaces publics végétalisés sous forme d'alignements et / ou de banquette verte.



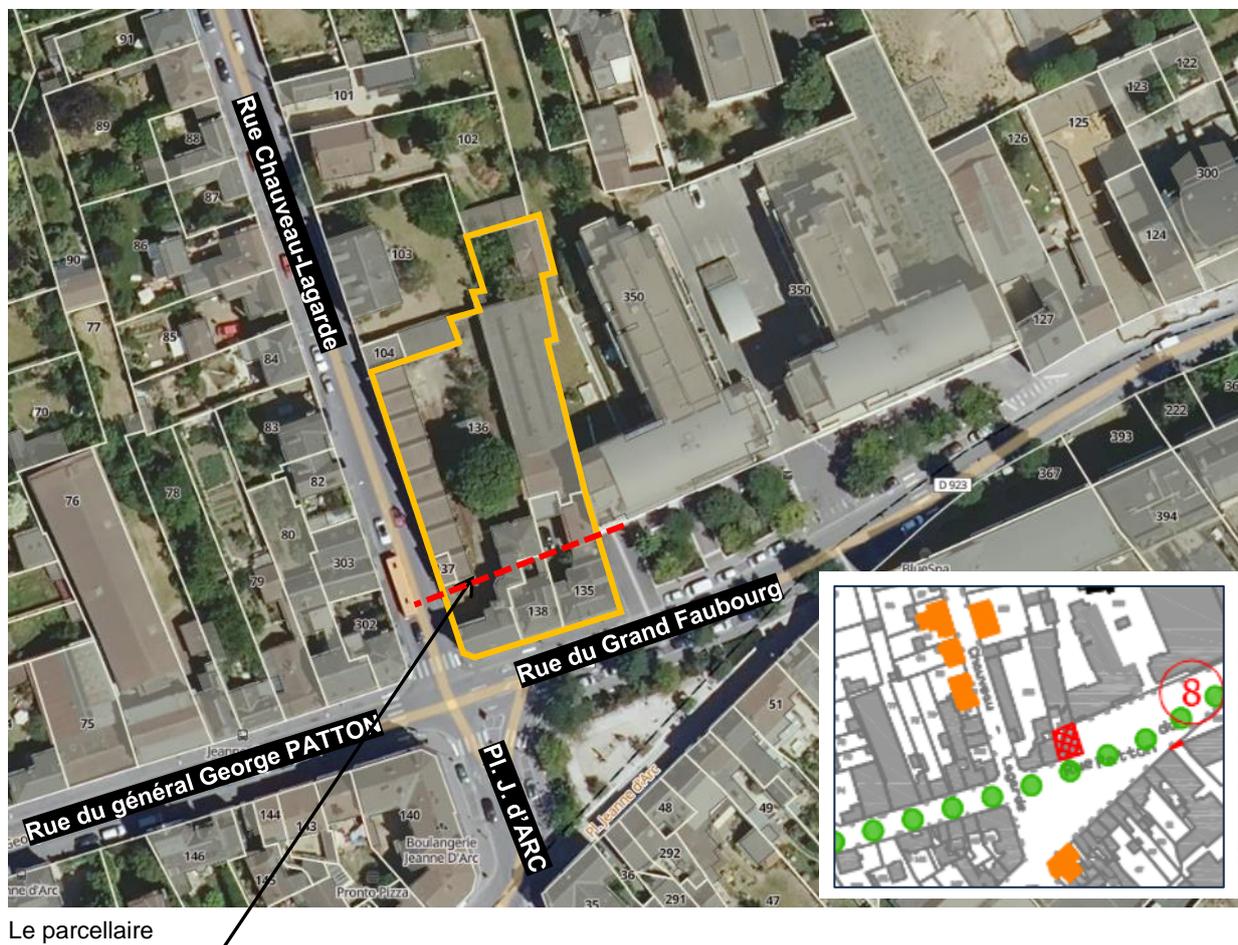
- | | | | |
|---|------------------------------|---|---|
|  | <i>Espaces boisés</i> |  | <i>Espaces boisés classés au titre du PLU</i> |
|  | <i>Espaces boisés denses</i> |  | <i>Alignement d'arbres à hautes tiges</i> |



Aménagements paysager rue du grand Faubourg.....place Jeanne d'Arc

2.4. Le terrain

Le terrain dévolu au projet de construction est composé pour partie de 4 parcelles appartenant à la ville de Chartres. L'emplacement réservé N°8 noté au PLU oblige un recul d'alignement sur le front bâti de la rue du Grand Faubourg. Ce recul est applicable pour la parcelle N° 135, mais cette disposition est retenue pour les deux autres parcelles N°138 et 136. La parcelle N°137 est un transformateur électrique.



AW 135 d'une contenance totale de 272 m² réduite à 97 m² environ
AW 136 d'une contenance totale de 1758 m² réduite à 1370 m² environ
AW 137 d'une contenance totale de 19 m² (transformateur électrique conservé).
AW 138 d'une contenance totale de 117 m² totalement supprimée.

La superficie totale de l'association des parcelles restantes est d'environ 1486 m².

Le site a pour vocation d'accueillir une opération immobilière proposant une nouvelle offre résidentielle composée de logements collectif. Il est attendu la construction d'environ **20 à 30 logements maximum** sur cette parcelle. La hauteur maximale des constructions indiquée au PLU est de 18,50 m. Toutefois dans le cadre de l'instauration d'un périmètre de sursoir à statuer pour le périmètre du secteur Maunoury par la délibération N°CM2023/195 en date du 5 octobre 2023 et en vue de l'application d'Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP) sur ce secteur la hauteur maximale des constructions est limitée à 12.5m.

Il est préconisé de proposer une morphologie différenciée des bâtiments en fonction de leurs implantations et leurs environnants (parcelles adjacentes) :

- Rue du Grand Faubourg le bâtiment pourrait être d'ordonnancement analogue à ceux existants,
- Rue Chauveau-Lagarde et angle de composition avec la rue Grand Faubourg, un accompagnement similaire aux toitures majoritaires formant le corps de rue (rives des toitures

en parallèle de la voie). Pour ce tronçon de voie les bâtiments seront implantés à l'alignement, le rythme de fractionnement sera appliqué.

Dans un même temps il faudra prévoir la quantité de places de stationnement associées aux logements en conformité avec les règles du PLU. L'ensemble des places de stationnement sera localisé sous l'emprise des bâtiments.

Ce programme de construction doit représenter l'articulation entre les bâtiments en R+3+Attique de la rue du Grand Faubourg et du caractère de faubourg de ceux de la rue Chauveau Lagarde.

Lesdites parcelles sont situées en zone UM du PLU. La zone UGF correspond « à la zone urbaine du Grand Faubourg ». Il s'agit d'un tissu de faubourg s'inscrivant dans le prolongement du centre-ville. Cette zone bénéficie d'une mixité fonctionnelle forte et d'une densité importante.

L'objectif de cette zone est l'intensification du tissu urbain, notamment par la constitution d'un front bâti aux abords des voies, tout particulièrement le long de l'axe structurant de la rue du Général Patton.

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

La hauteur du bâtiment adjacent rue du Grand Faubourg est importante : R+3+attique posé sur un niveau de rez-de-chaussée commercial d'une hauteur élevée.

Les bâtiments voisins dans la rue Chauveau Lagarde sont de type pavillonnaire de faubourg majoritairement en R+1+combles ou mansard.



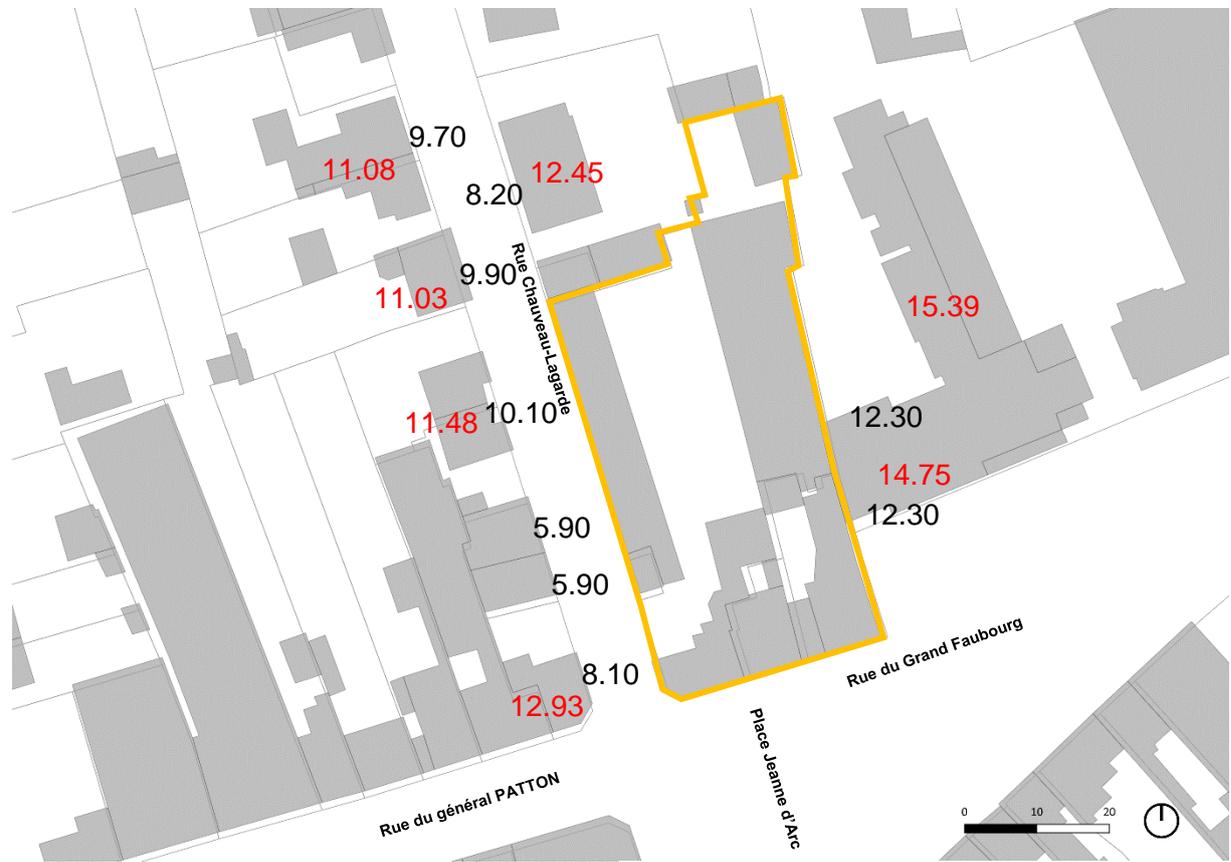
Rue Chauveau-Lagarde, les constructions face à la parcelle ...Le profil de la rue Chauveau-Lagarde



Ancien bâtiment industriel démoli dans le cadre du projet

La jonction avec le bâtiment rue du Grand Faubourg

Dans sa conception ce nouvel ensemble immobilier doit pouvoir être compatible avec les deux typologies de bâtiments. Assurer une continuité de l'esprit Faubourg de la rue Chauveau-Lagarde, mais aussi assurer la transition avec les immeubles de la rue du Grand Faubourg.



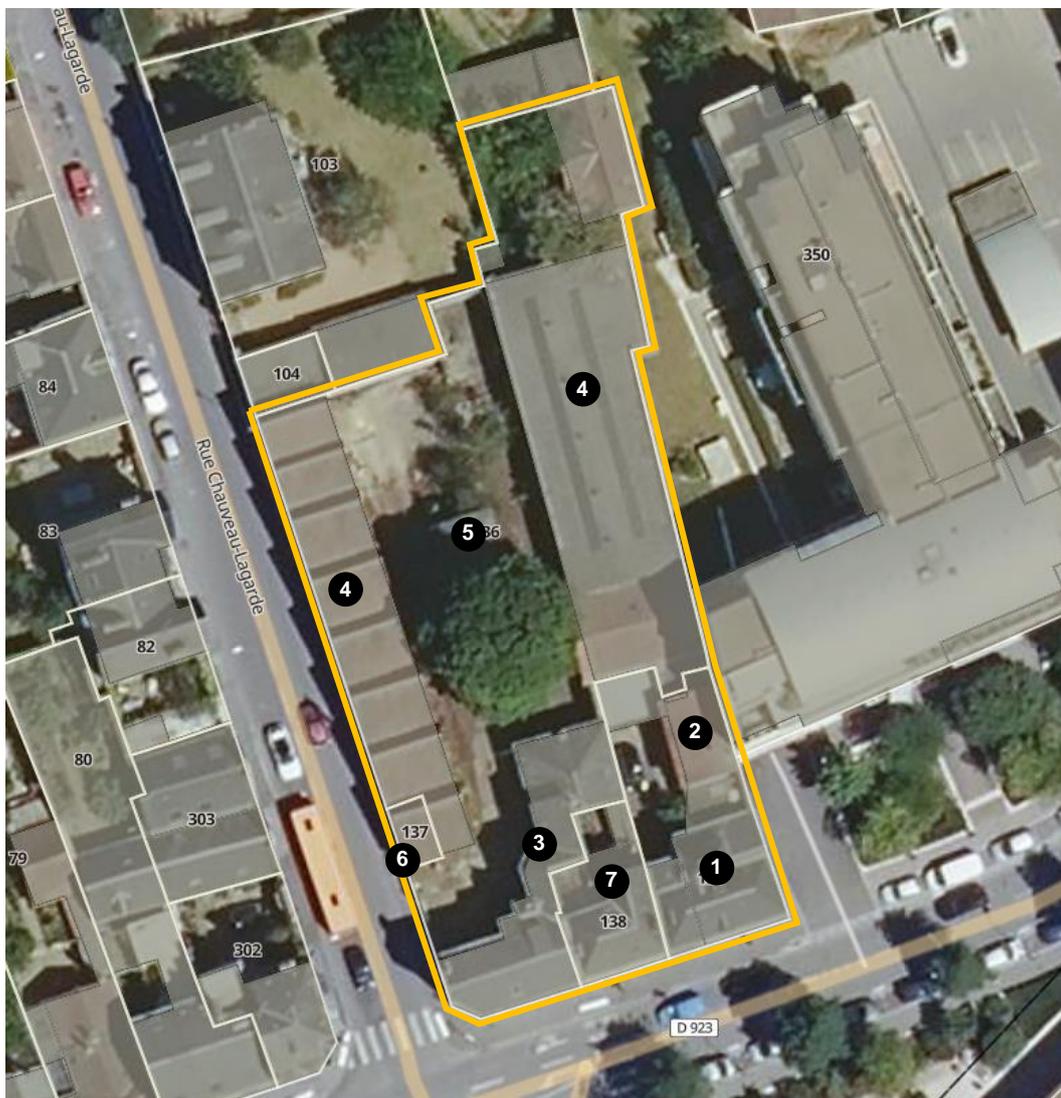
Principales altimétries des bâtiments avoisinants



Rue Chauveau-Lagarde / Rue du Grand Faubourg / Place Jeanne d'Arc

2.5. L'état des lieux

Description de l'occupation actuelle des parcelles.



Plan de l'état des lieux

AW 135

- 1** - Local professionnel / Maison de ville en R+1+ comble sur la rue du Grand Faubourg, 163 m²
- 2** - Local professionnel / Maisons en fond de jardin en rez-de-chaussée et annexe et 145 m²

AW 136

- 3** - Habitation / Local professionnel hauteur variable R+1 / RDC + Comble, 190 m²
- 4** - Local professionnel / Halls de type industriel, 840 m²
- 5** - Dépendance 83 m²

AW 137

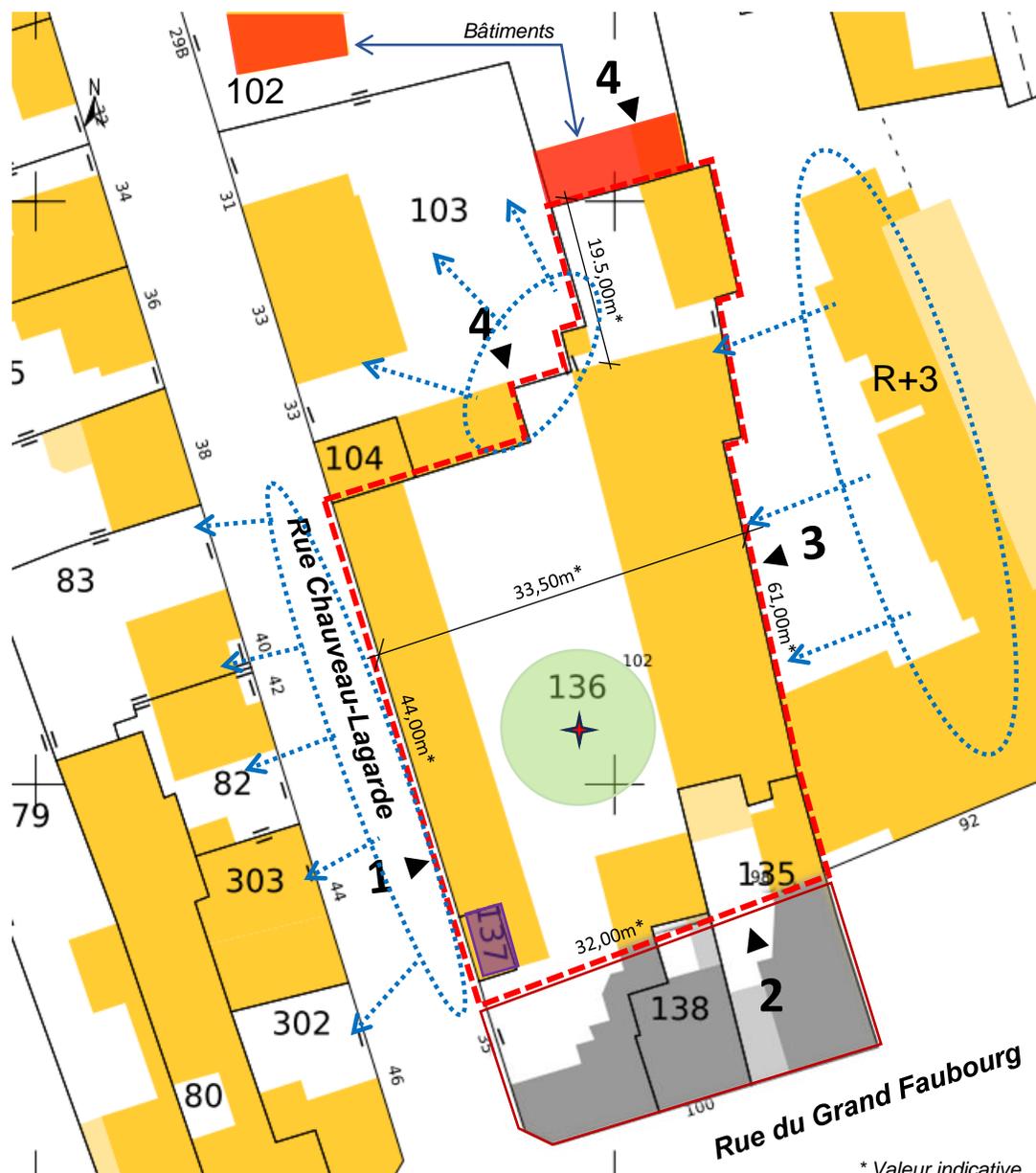
- 6** - Transformateur électrique HTA / BT en service / A conserver, 19 m².

AW 138

- 7** - Local professionnel / Maison de ville en R+1, 69 m²

Des diagnostics, au 35 rue Chauveau-Lagarde et au 98 rue du Gand Faubourg, ont été réalisés et disponibles pour information en annexe du présent document.

2.6. La parcelle dans son environnement



* Valeur indicative

Les limites parcellaires :

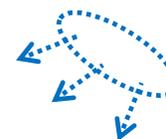
1. À l'ouest, l'alignement sur le domaine public doit être conservé.
2. Au sud le recul respectera l'alignement dans la continuité des bâtiments existant rue du Grand Faubourg. Le traitement du domaine sera à la charge de la collectivité.
3. À l'est la limite parcellaire s'étire sur environ 60m* le front bâti mitoyen à une épaisseur d'environ 17 m*.
4. Au nord la limite parcellaire présente des découpes multiples. Cette limite d'une longueur de 37m* est mitoyenne avec 3 autres parcelles :
 - Garage en RDC, parcelle cadastrée 104,
 - Dépendance en RDC parcelle cadastrée 103,
 - Parcelle cadastrée 102, la dépendance en mitoyenneté a été démolie.



Rue Chauveau-Lagarde l'ancien bâtiment industriel



Marronnier

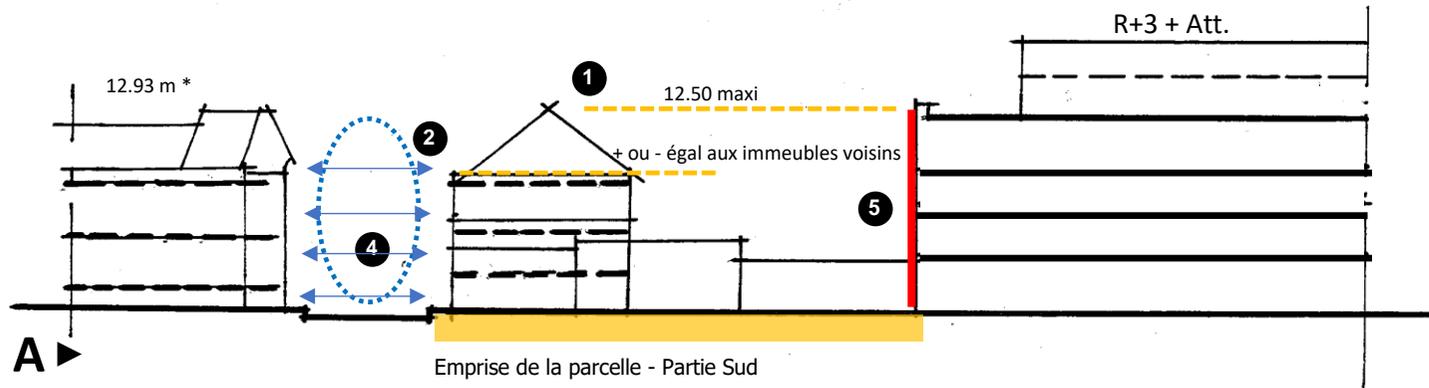


Vue dominante depuis l'ensemble immobilier voisin

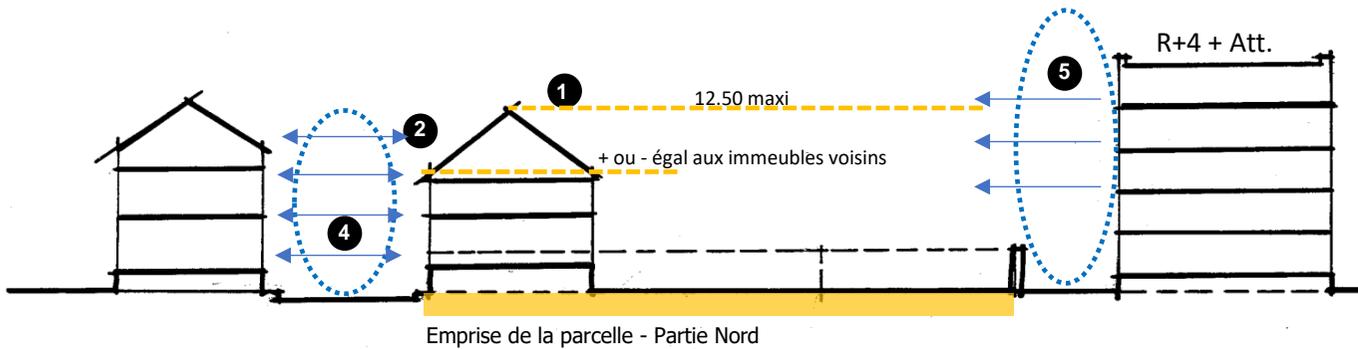


Poste de transformation

La parcelle dans son environnement



Coupe transversale partie Sud



Coupe transversale partie Nord

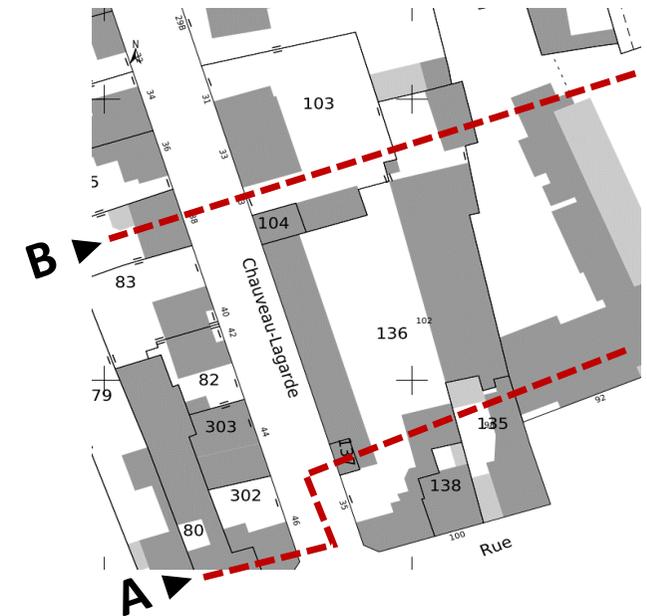
1/ La hauteur des bâtiments sera limitée à 12.50 m.

2/ Rue Chauveau-Lagarde, les bas de toitures seront alignés sur ceux existants.

3/ Considérer les vues sur le lot depuis l'immeuble collectif en R+ 4 implanté à l'est.

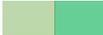
4/ Traiter les co-visibilités induites vues les constructions existantes rue Chauveau-Lagarde.

5/ Implanter le nouveau bâtiment en mitoyenneté rue du Grand Faubourg.



2.7. Les orientations d'aménagements liées à la parcelle



-  1 - Limites du lot
-  2 - Angle de composition des bâtiments
Le bâti doit laisser des perméabilités visuelles.
-  3 - Plantation en pleine terre Plantation sur dalle.
-  4 - Accès véhicules à privilégier au lot parking en sous-sol.
-  5 - Accès / Perméabilités piétonne et visuelle.
-  5 - Ouverture en cœur d'îlot.
-  6 - Poste de transformation

Objectifs recherchés :

- Prévoir le stationnement exclusivement en sous-sol.
- Organiser les bâtiments de manières à réduire les co-visibilités, rue Chauveau-Lagarde / Immeuble collectif.
- Organiser une continuité de surface commerciale en rez-de-chaussée rue du Grand Faubourg.
- Favoriser des espaces verts en pleine terre.
- L'épannelage des bâtiments devra s'adapter à l'existant rue Chauveau-Lagarde et rue du Grand Faubourg.
- Trouver un rythme de fractionnement des bâtiments basé sur celui des constructions existantes. En alternant plein / vide.

2.8 Les souhaits de la Ville

Orientations programmatiques de la municipalité :

- Proposer une offre de logements collectifs ou intermédiaires neufs, d'environ 20 à 30 logements, répondant à des critères de haute performance énergétique (RE2020 minimum).
- Programmer des typologies de logements diversifiées et en faveur de logements de moyenne et grande surface habitable : prévoir une surface de plancher moyenne de 75m² par logement et privilégier un maximum de 20% de T2 d'un minimum de superficie de 45m².
- Organiser le projet en respectant les orientations d'aménagements présentées au plan ci-avant.
- Positionner les bâtiments de manière à minimiser les élévations en limites parcellaires rue Chauveau-Lagarde permettant de réduire les co-visibilités.
- Stationnement exclusivement en sous-sol. Tout en respectant les zones de pleine terre à conserver sur la parcelle.
- Donner au projet une image forte pouvant servir d'exemplarité pour toute opération similaire sur des secteurs de typologie identique : Maison de Faubourg de faible à moyenne hauteur.
- Rue du Grand Faubourg, organiser une façade commerciale ouverte sur les futurs aménagements de la place Jeanne d'Arc (délaissé issu à la démolition des constructions et de l'alignement de la nouvelle construction).
- Intégrer le projet dans un environnement paysager de qualité.
- Intégrer toutes les nouvelles normes de confort : bien isolé, lumineux, mais surtout conçus pour une parfaite accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité réduite.
- Offrir un bon équilibre entre les espaces privatifs (balcons, loggias, jardin....) et les espaces communs.
- Proposer une offre favorisant les mobilités actives (locaux vélos) et la gestion optimale du tri des déchets.

2.9. Extrait du PLU approuvé – État des contraintes



Principales règles du PLU

UGF3 : conditions de desserte viaire :

Rampes d'entrée et de sortie de garage en sous-sol **recul de 4 m** par rapport à l'alignement.

UGF6 : implantation voies et emprises publiques :

- Alignement
- Recul de 3 m

UGF7 : implantation limites séparatives :

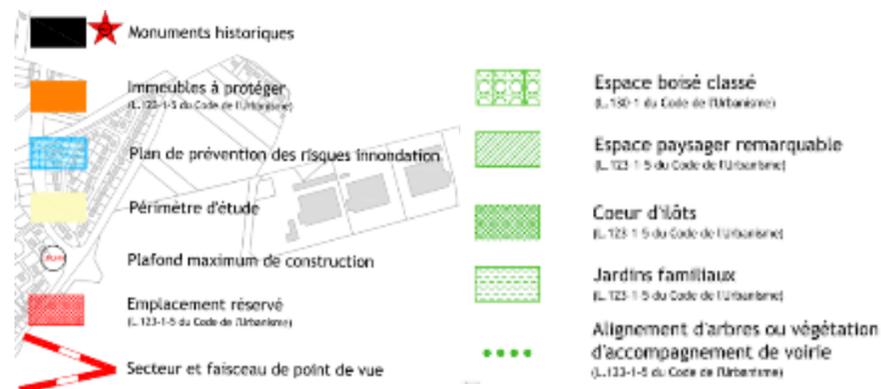
- Sur une des limites séparatives
- Sur les deux limites séparatives
- En retrait des limites séparatives de 3 m minimum

UGF9 : emprise au sol

- Non réglementée

UGF10 : hauteur des constructions

- ~~18.50 m~~ dans le cadre de l'instauration d'un périmètre de sursoir à statuer pour le périmètre du secteur Maunoury par la délibération N°CM2023/195 en date du 5 octobre 2023 et en vue de l'application d'Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP) sur ce secteur la hauteur maximale des constructions est limitée à 12.5m



2.10. Extrait du PLU approuvé – Plan des formes urbaines



Principales règles du PLU

UGF12 : Aire de stationnement :

- Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette est situé en tout ou partie à moins de 200m de l'axe d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service, ou à moins de 300m d'un parc public de stationnement enterré : 1,5 place par logement ;
- Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette répond simultanément aux deux conditions énoncées ci-dessus : 1 place par logement ;
- Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette ne remplit aucune des deux conditions énoncées ci-dessus : 2 places par logement.

UGF13 : Traitement des espaces libres

Au moins 20 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, excepté pour les établissements publics ou d'intérêt général où 20 % de la superficie du terrain doivent être laissés libres de toute occupation : espace vert ou espace minéral sans circulation, ni stationnement.

1 arbre à haute tige (mini 2 m à la plantation) tous les 100 m².

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

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

Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développements (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m pour les arbres à grand développement (hauteur maximale au-delà de 15m à l'âge adulte).

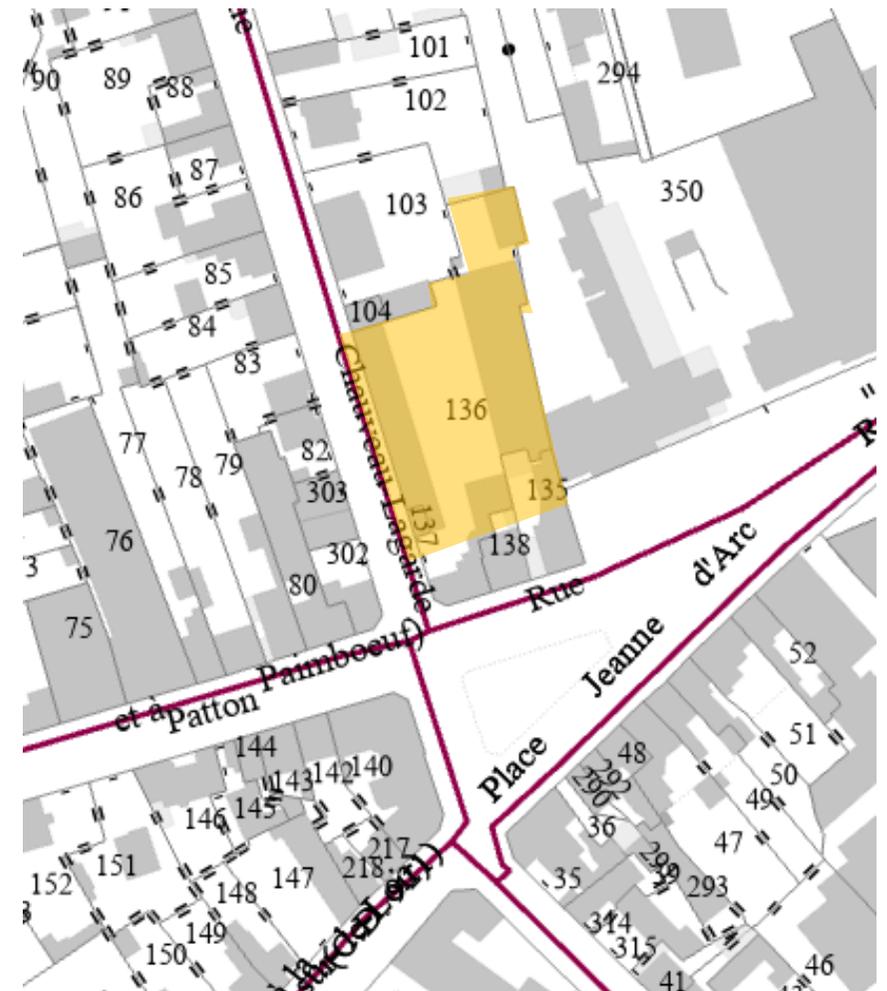
Pour les **toitures végétalisées**, l'épaisseur requise est d'au moins 0,20m pour les plantes grasses et de 0,80m pour des petits arbustes.

Réseau d'eaux pluviales



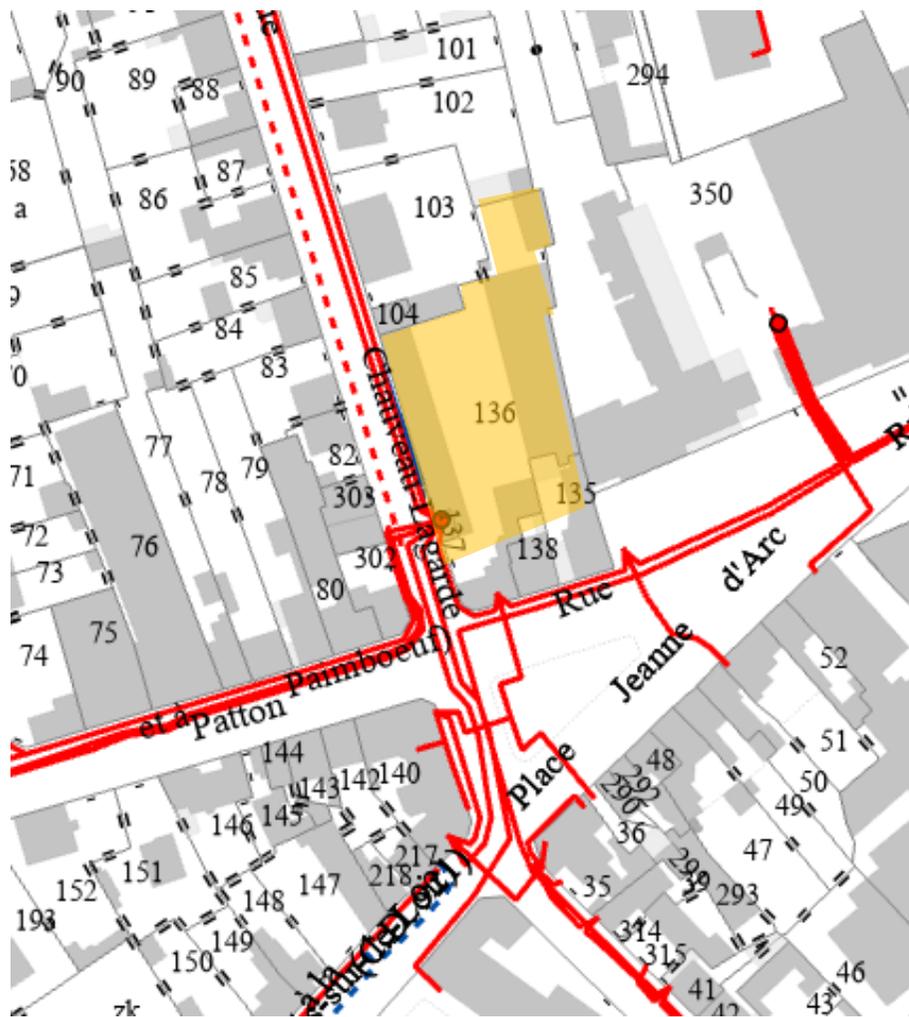
■ Limites du lot — Tronçon réseau EP

Réseau GAZ



■ Limites du lot — Tronçon réseau gaz

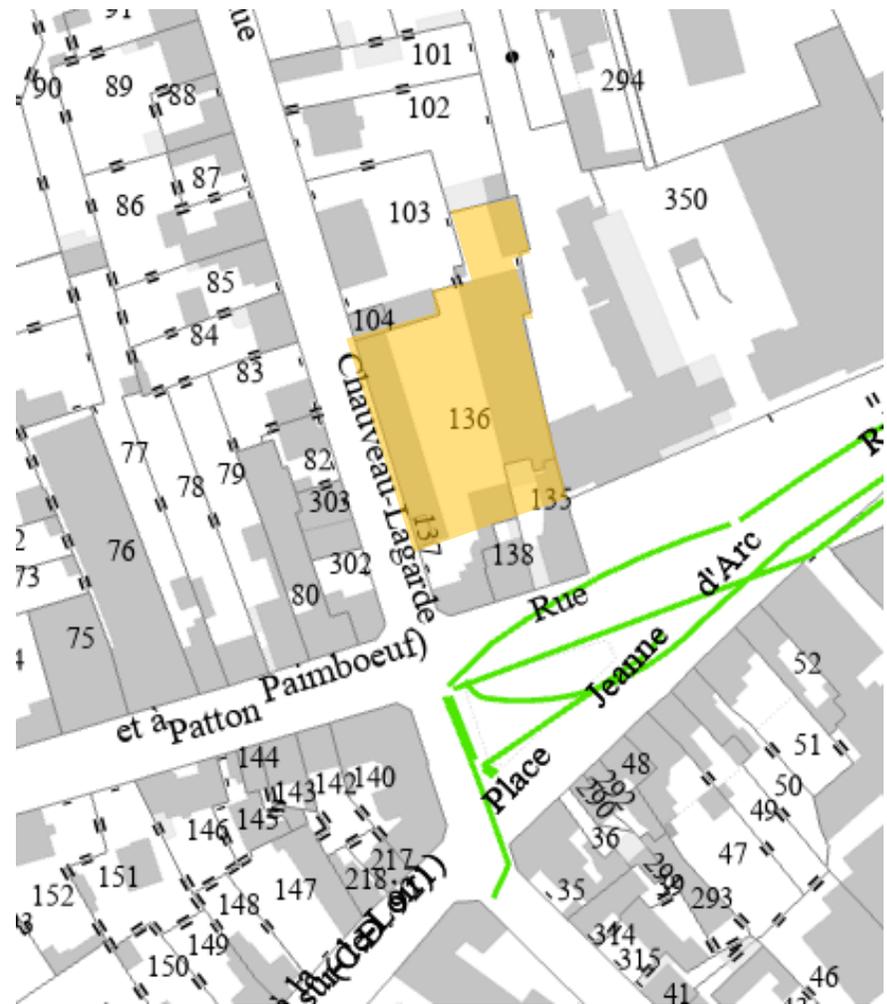
Réseau électrique



Limites du lot

— Tronçon câble électricité
- - - Tronçon aérien électricité

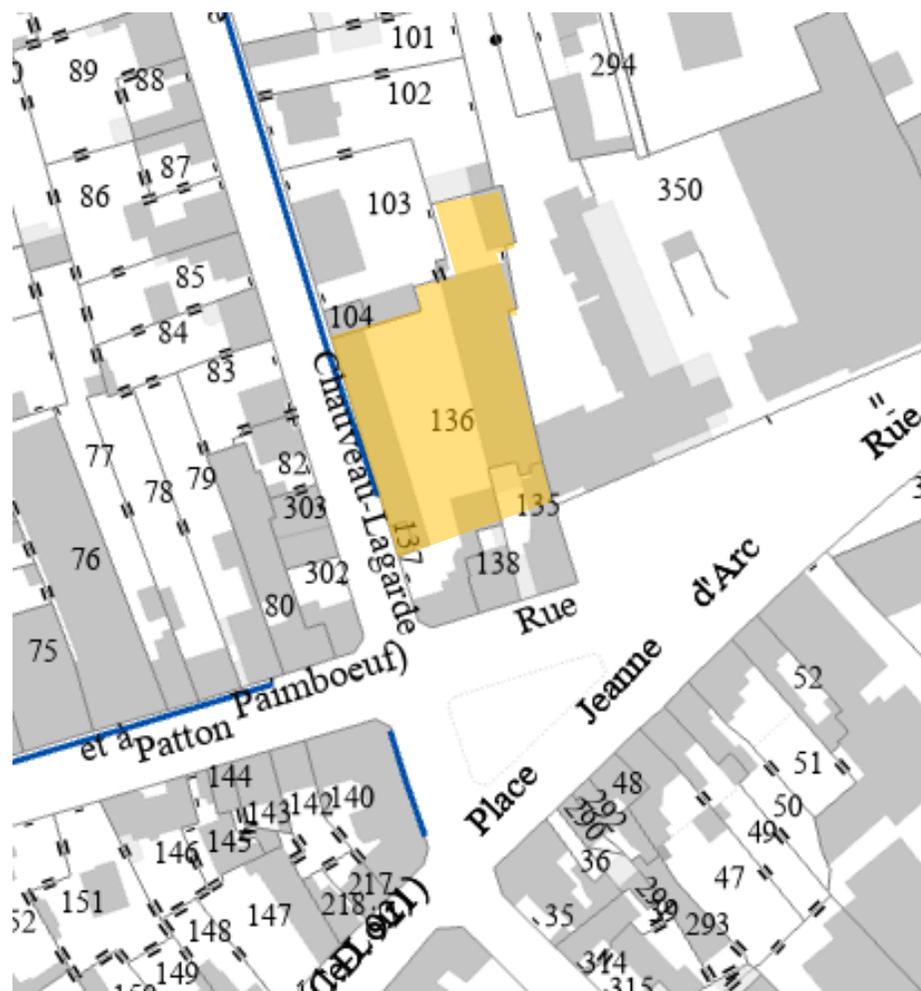
Réseau fibre



Limites du lot

— Tronçon réseau fibre

Réseau signalisation



■ Limites du lot — Tronçon câble signalisation

Réseau éclairage public



■ Limites du lot ● Source lumineuse