

Ville de Chartres

Plan Local d'Urbanisme

3. *Orientations d'Aménagement et de Programmation*

Juin 2015

Approbation	Modification simplifiée n°1	Modification simplifiée n°2
Vu pour être annexé à la délibération n°15/233 du 24 juin 2015	Vu pour être annexé à la délibération n°CM2020/021 du 16 janvier 2020	Vu pour être annexé à la délibération n°CM2021/175 du 30 juin 2021

1 et 2) OAP Boulevards

➤ Zoom 1: Boulevard Charles Péguy

➤ Zoom 2 : Ile de Chartres

3) OAP Hubert Latham

4) OAP Aligre

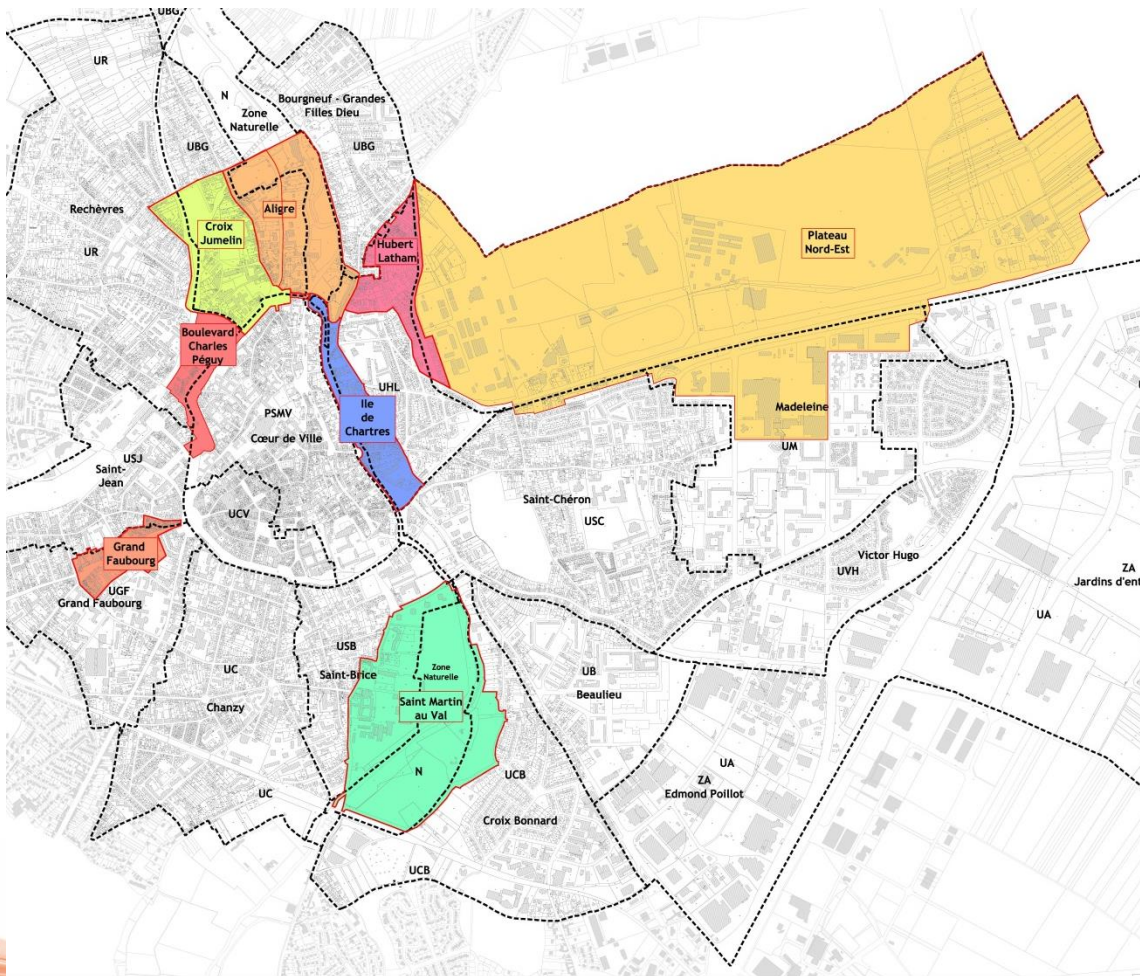
5) OAP Croix-Jumelin

6) OAP Saint-Martin

7) OAP Grand Faubourg

8) OAP Plateau Nord Est

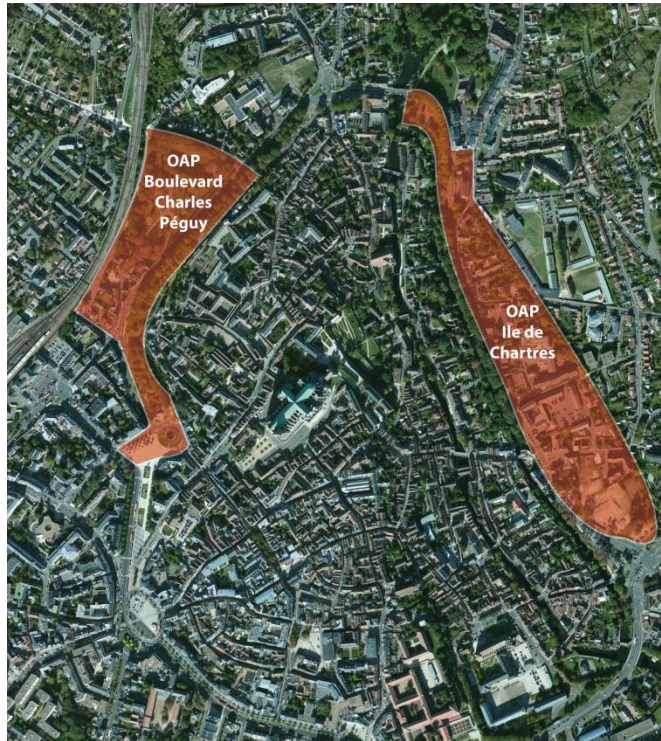
Huit OAP



- Un document opposable aux autorisations d'occuper le sol
- La fixation de principes d'action d'aménagement dans des secteurs stratégiques pour le développement de la commune :
- L'aménagement des espaces publics
- Le passage de la trame verte et bleue
- La programmation
- La protection du paysage
- ...

OAP Boulevards

Rappel du contexte



Contexte de projet et enjeux






- Valoriser le Cœur de Ville et ses abords au travers de la requalification du boulevard
- Améliorer le maillage de liaisons douces

Programmation

- Requalifier les boulevards
- Proposer des espaces publics et des espaces verts généreux et de qualité
- Favoriser le développement de liaisons transversales entre le Cœur de Ville et les quartiers voisins
- Mettre en valeur le patrimoine bâti
- Permettre une mutation maîtrisée du tissu urbain





-  Périmètre de l'OAP
-  Espaces paysagers de qualité
-  Liaisons douces
-  Espace public structurant
-  Centre historique



-  Périmètre de l'OAP
-  Espaces paysagers de qualité
-  Liaisons douces
-  Espace public structurant
-  Intervention sur la voirie (déviation)
-  Perspectives majeures à valoriser
-  Patrimoine bâti à préserver et valoriser
-  Intensification du bâti aux abords de la place

Contexte

- Un site d'environ 6,8 ha comprenant le Parc André Gagnon et les places Saint Jean et Châtelet
- Présence principalement d'un tissu bâti de maisons individuelles (R+1+C) implanté à l'alignement autour de la place Saint Jean

Urbanisation générale

- Secteur d'intensification de la trame verte et de requalification du boulevard Charles Péguy ;
- Constitution d'un front bâti aux abords de la Place St Jean (hauteur en H+2)

Déplacements

- Requalification des voies, élargissement
- Création d'un mail piétonnier
- Prise en compte du passage du TCSP

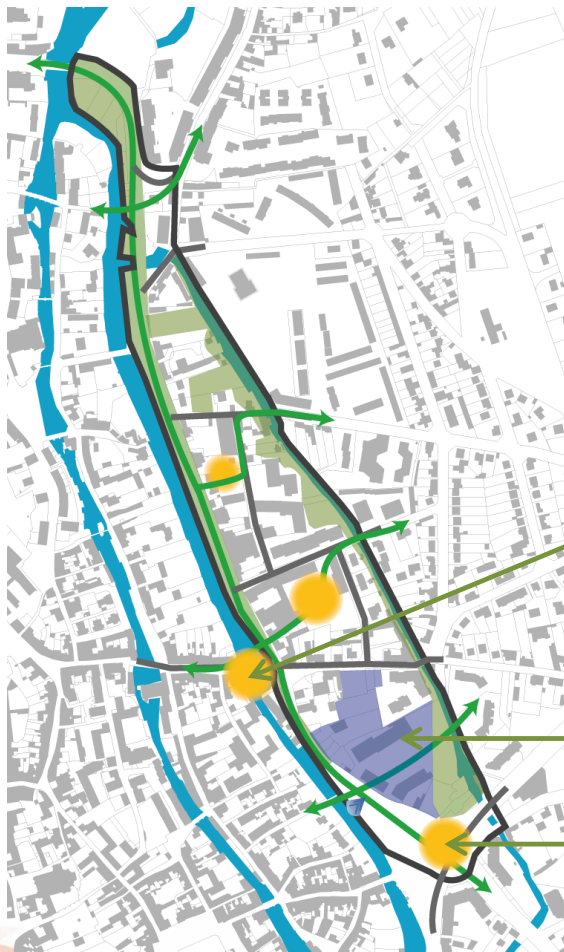
Traitement paysager et espace public

- Renforcement des espaces verts existants et des alignements d'arbres
- Requalification et mise en valeur d'espaces publics structurants (place Châtelet et place Saint Jean)

Les apports de l'évaluation environnementale

- Mise en valeur du patrimoine bâti et du viaduc de la place Saint Jean ;
- Réaliser autant que possible des liaisons douces non imperméabilisées (commun à toutes les OAP) ;
- Intégrer les espaces publics structurants dans le maillage de liaisons douces (commun à toutes les OAP).

Retranscription du projet



- Périmètre de l'OAP
- Espaces paysagers de qualité
- Liaisons douces
- Espaces publics de centralité (à conforter ou développer)
- parcelles à aménager

Traitement des espaces publics en lien avec l'entrée dans le centre historique et la présence de vestiges

Application de critères environnementaux accrus pour les nouvelles constructions

Sécurisation du carrefour pour la pratique des modes doux

Contexte

- Ce secteur d'environ 10,2 ha comprend l'Ile de Chartres et le boulevard Maréchal Foch. Il est composé d'un tissu mixte (logement et quelques commerces). Le bâti est généralement de type R+1+C et implanté à l'alignement

Urbanisation générale

- Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti remarquable
- Réflexion sur les potentialités de mutation et de densification

Déplacements

- Conservation du maillage viaire existant
- Développement de liaisons douces, notamment de liens est-ouest





Traitement paysager et espace public

- Développement de la trame verte et boisements existants, en particulier le long de l'Eure
- Valorisation d'espaces publics structurants (place, carrefour)
- Accompagnement paysager du boulevard Maréchal Foch (alignements d'arbres...)

Les apports de l'évaluation environnementale

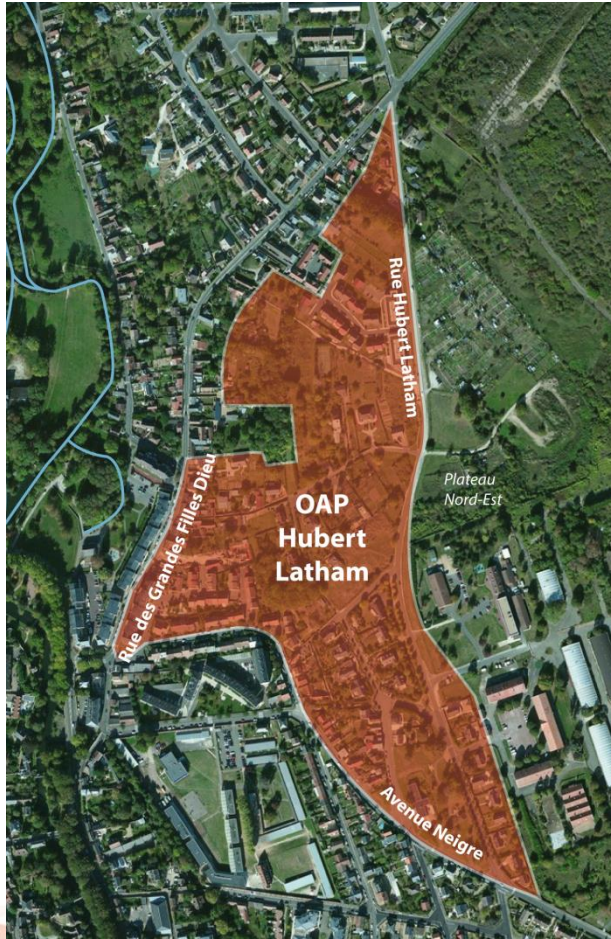
- Valoriser la présence de l'eau dans l'aménagement du boulevards pour une ambiance paysagère en accord avec l'environnement du site ;
- ⚠ Présence d'un ancien site pollué (EDF) et prise en compte des nuisances sonores pour les nouvelles constructions.



-  Périmètre de l'OAP
-  Espaces paysagers de qualité
-  Axe majeur de la trame verte et bleue
-  Liaisons douces

OAP Hubert Latham

Rappel du contexte



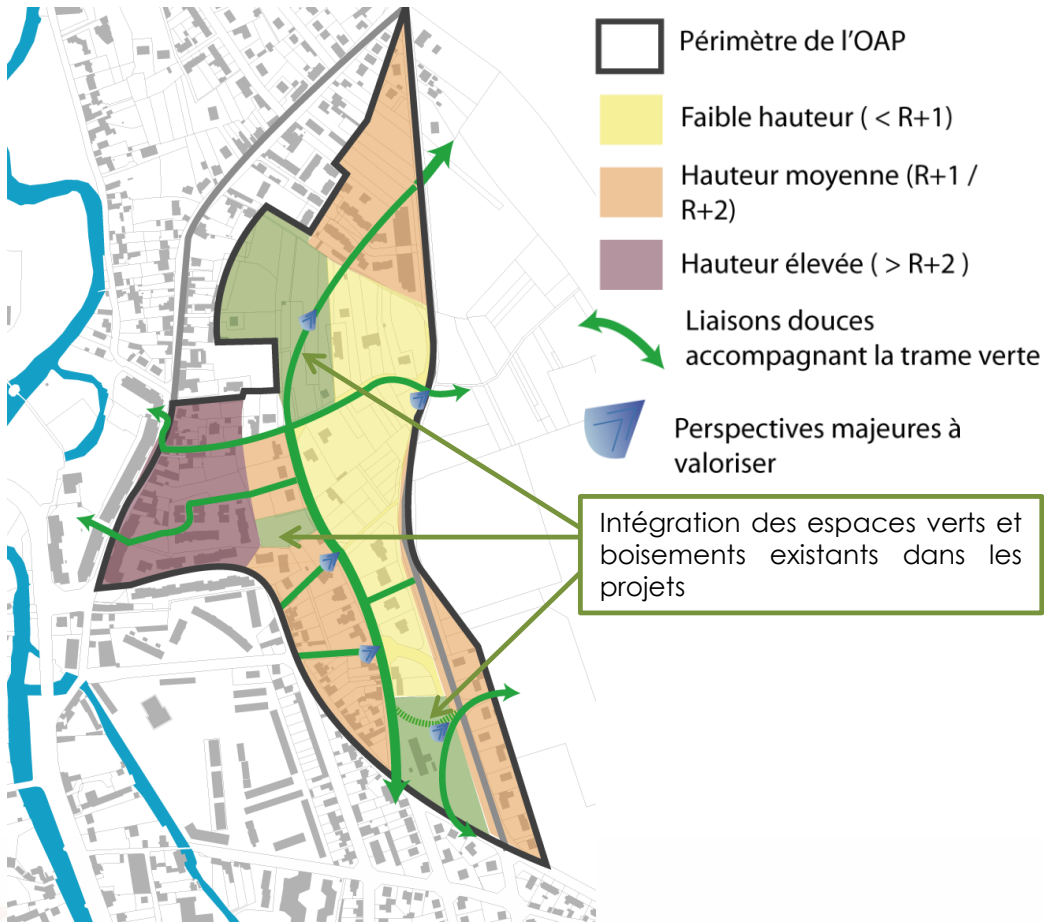
Contexte de projet

- Un secteur de 14,5 hectares, à dominante pavillonnaire, situé à proximité du centre ville
- Un site entre deux espaces naturels (rives de l'Eure et plateau nord-est) agrémenté de points paysagers de qualité
- Une topographie marquée qui offre des perspectives visuelles exceptionnelles sur la cathédrale de Chartres et une gradation relative des hauteurs de bâti

Enjeux

- Préserver et mettre en valeur les perspectives sur la cathédrale
- Connecter le quartier aux futures opérations du plateau nord-est
- Valoriser la qualité paysagère et densifier la trame verte pour connecter les espaces naturels de la ville

Retranscription du projet



Urbanisation générale

- Graduation des hauteurs et densités de constructions selon la topographie afin de préserver la perspective sur la cathédrale pour faire du quartier le « balcon » du centre-ville
- Connexion morphologique aux futurs projets d'urbanisation du Plateau Nord Est (Balcon 122 : projet de 550 logements sur l'actuel terrain militaire)

Déplacements

- Création et valorisation de liaisons douces sous la forme de sentiers verts ouvrant des points de perspective sur la cathédrale.
- Concentration des déplacements routiers sur la rue des Grandes Filles Dieu et la rue Hubert Latham valorisée comme axe de maillage avec le PNE.

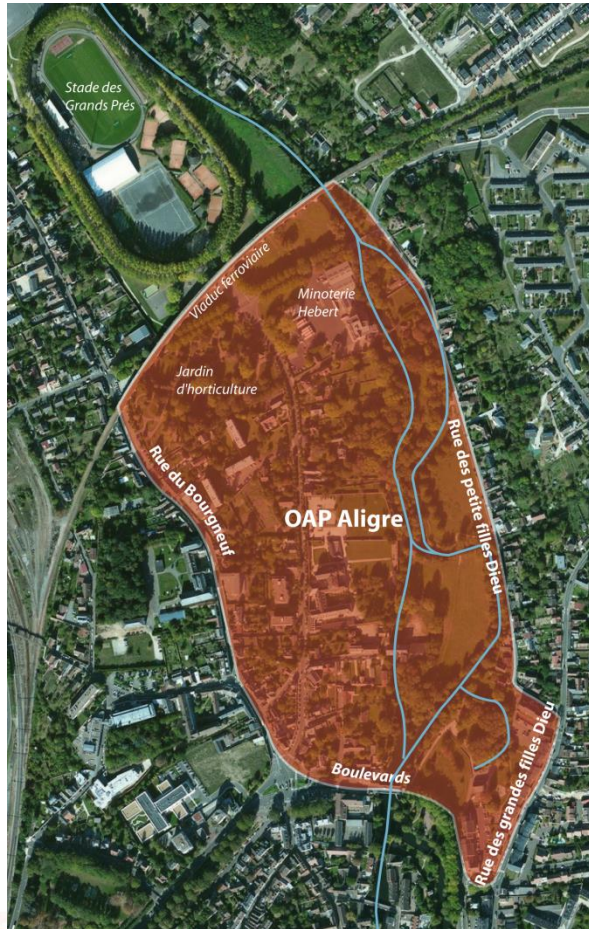
Traitement paysager et espace public

- Développement des liaisons douces comme lieux forts de la trame verte.
- Préservation et renforcement du végétal existant.

Les apports de l'évaluation environnementale

-  Aléa moyen de retrait-gonflement des argiles sur la moitié nord du site: des études géotechniques à prévoir pour définir les techniques constructives à adopter.

Rappel du contexte



Contexte de projet








- Quartier de 26,8 hectares, constitué principalement de logements, bâti protéiforme, jardin d'horticulture, stade des Grands Prés au nord
- Paysage exceptionnel sur les bords de l'Eure, parc Léon Blum au sud et alignements d'arbres le long des axes principaux
- Trafic important sur la rue de Bourgneuf appelé à augmenter avec les projets alentours (Bel-Air, stade des grands prés, plateau Nord-Ouest)

Enjeux

- Un quartier à considérer comme « le jardin » du centre-ville, consacré à la promenade, à la nature et aux loisirs
- Une qualité paysagère à préserver et valoriser

Retranscription du projet



-  Espaces paysagers de qualité
-  Alignements d'arbres le long des axes structurants
-  Connexion trame verte à créer
-  Liaisons douces accompagnant la trame verte
-  Espace à requalifier pour assurer la continuité de la trame verte
-  Densification à envisager
-  Patrimoine bâti à préserver et valoriser

Urbanisation générale

- Densifier certains espaces pour renforcer l'urbanité à proximité du centre-ville dans une logique très qualitative
- S'inscrire dans la qualité architecturale et paysagère caractéristique du site

Déplacements

- Valoriser et compléter les liaisons douces traversant le quartier d'est en ouest par les pôles paysagers (parc Léon Blum et jardin d'horticulture)
- Avenue d'Aligre préservée dans son paysage et dans sa qualité résidentielle par la création d'une nouvelle voie sur l'OAP Croix Jumelin pour aérer la rue du Bourgneuf

Traitement paysager et espace public

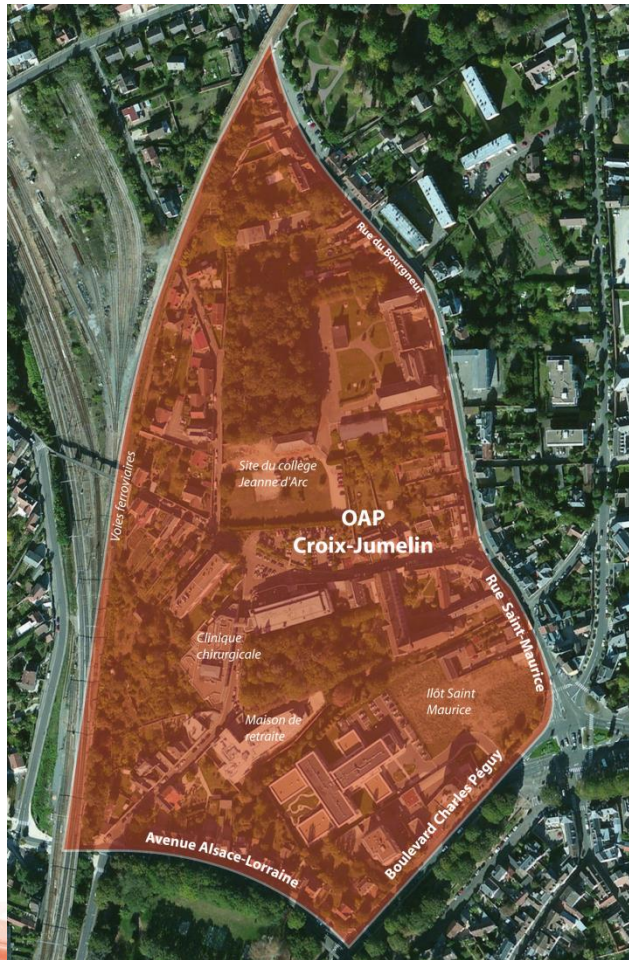
- Traiter l'urbanisation en lien fort avec la trame verte et bleue
- Aménager des promenades vertes le long de l'Eure
- Conserver les alignements d'arbres
- Conforter les espaces verts comme lieux d'expression brut de la biodiversité

Les apports de l'évaluation environnementale

- Conforter la liaison douce structurant des bords de l'Eure en lien avec le Plan Vert de Chartres Métropole.

Rappel du contexte

OAP Croix Jumelin



Contexte de projet

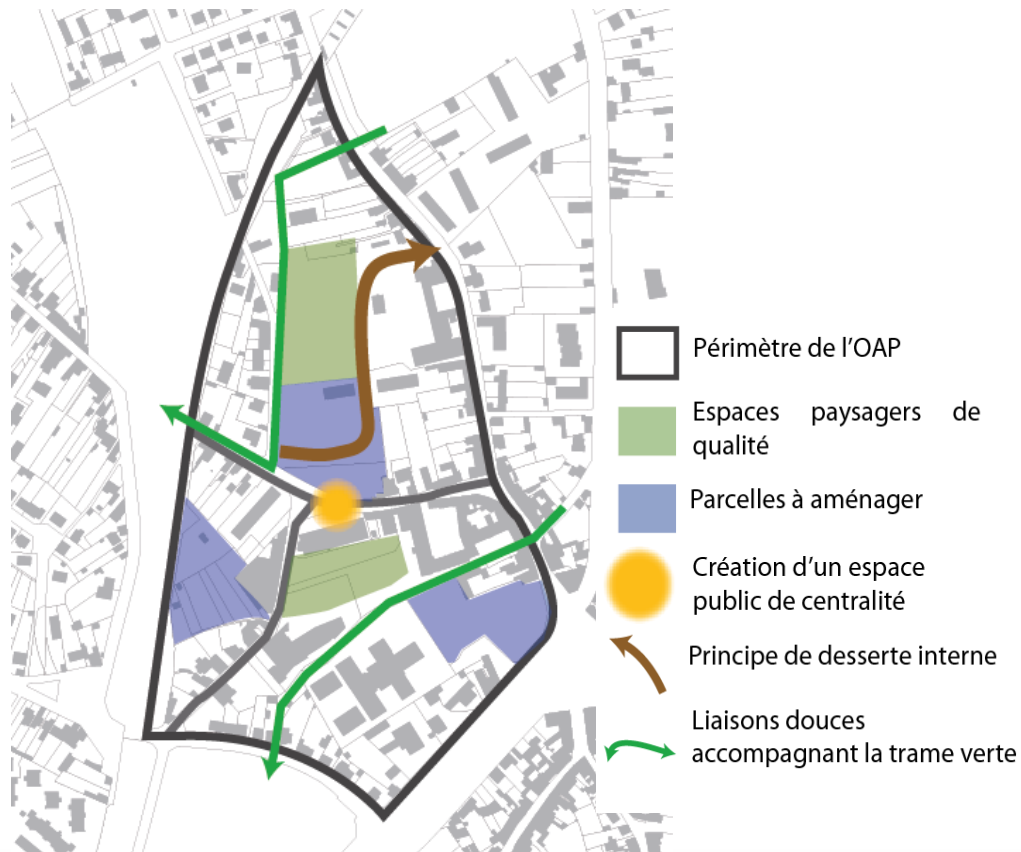
- Un secteur de 12,7 hectares, multiforme dans sa morphologie et dans ses fonctions
- Présence d'un grand équipement (Clinique chirurgicale de Bon Secours) qui s'intègre difficilement dans son environnement, dont l'avenir est en discussion
- Des terrains en friche ou sans urbanité à deux pas du centre-ville
- Des espaces de qualité architecturale et paysagère exceptionnel sur les contours du site
- Un manque d'ouverture du quartier et des problèmes de desserte interne

Enjeux

- Donner de l'harmonie à un quartier en manque de définition urbaine
- Revoir l'intégration urbaine de certains espaces et souligner les fonctions et usages de chacun
- Souligner une qualité architecturale et paysagère peu valorisée
- Aérer le quartier par une desserte intérieure

OAP Croix Jumelin

Retranscription du projet



Urbanisation générale

- Créer une percée ouvrant et aérant le nord du quartier
- Densifier et connecter les espaces en friche à la maille urbaine (collège Jeanne d'Arc, Ilot Saint Maurice au sud, et pourtours de la voie de train à l'ouest)
- Repenser l'hôpital et la maison de retraite comme un pôle santé intégré à la ville
- Densifier autour du site Jeanne d'Arc en développant une programmation bâti proche des maisons bourgeoises/villas de Chanzy

Déplacements

- Créer une traversée desservant l'intérieur du quartier, les terrains en friche urbanisés et le bois au nord. Cette nouvelle voie permet d'aérer la rue du Bourgneuf et préserver le cadre résidentiel de l'avenue d'Aligre à l'est

Traitement paysager et espace public

- Créer un espace public de qualité, un cœur de quartier, à l'intersection des pôles et des axes principaux
- Conforter les atouts paysagers et architecturaux du quartier en les ouvrant sur l'extérieur

Les apports de l'évaluation environnementale

- ⚠ Prise en compte des nuisances sonores liées à la voie ferrée dans les nouvelles constructions;
- Intégration de critères environnementaux accrus pour les nouvelles constructions;

Rappel du contexte



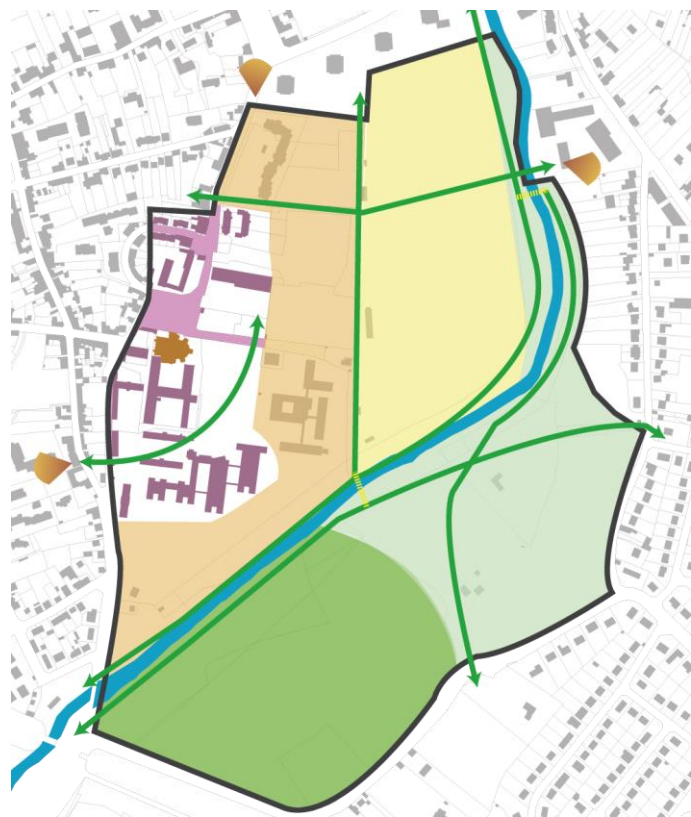
Contexte de projet et enjeux

- Un secteur d'équipements situé au sud du Cœur de Ville et d'environ 37,7 hectares
- Un site traversé par l'Eure et le circuit de Grande Randonnée de la Vallée de l'Eure
- Un site bordé par des espaces pavillonnaires (à l'est et à l'ouest) et une voie ferrée (au sud)
- Présence d'espaces boisés et d'espaces non aménagés

Programmation

- Un espace dédié aux équipements et au tourisme (hôpital, équipements sportifs et culturels)
- Un lieu de découverte, de promenade et de loisirs
- A terme, un site dédié à la valorisation touristique par une extension de l'attractivité du centre-ville

Retranscription du projet



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur bâti à valoriser (réhabilitations ...)
-  Patrimoine bâti à préserver et valoriser
-  Espace jardin
-  Secteur d'équipements sportifs
-  Espace parc
-  Réserve naturelle
-  Liaisons douces
-  Franchissement de l'Eure (à créer ou à renforcer)
-  Entrée principale dédiée à chaque flux (sport, culture, promenade)

Urbanisation générale

- Réhabilitation de bâtiments existants
- Mise en valeur des vestiges



Déplacements

- Création d'une promenade piétonnière centrale (axe nord-sud)
- Développement de liaisons est-ouest (voies et liaisons douces) et le long des berges de l'Eure
- Séparation des flux de déplacements (sportifs, culturels, hospitaliers)

Traitement paysager et espace public

- Création d'une réserve naturelle
- Préservation et renforcement des boisements existants
- Création d'espaces jardins

Les apports de l'évaluation environnementale

- Des liaisons douces qui s'appuie autant que possible sur le réseau existant et qui contournent la réserve naturelle;
-  Prise en compte de la sensibilité du cours d'eau lors des aménagements, notamment concernant la création de franchissements;
- Intégrer des critères environnementaux lors des opérations de réhabilitation du secteur bâti;
-  Prise en compte des nuisances sonores lors de la réhabilitation du secteur bâti;
- Un traitement des espaces publics permettant de conserver l'ambiance naturelle du site.

OAP Grand Faubourg

Rappel du contexte



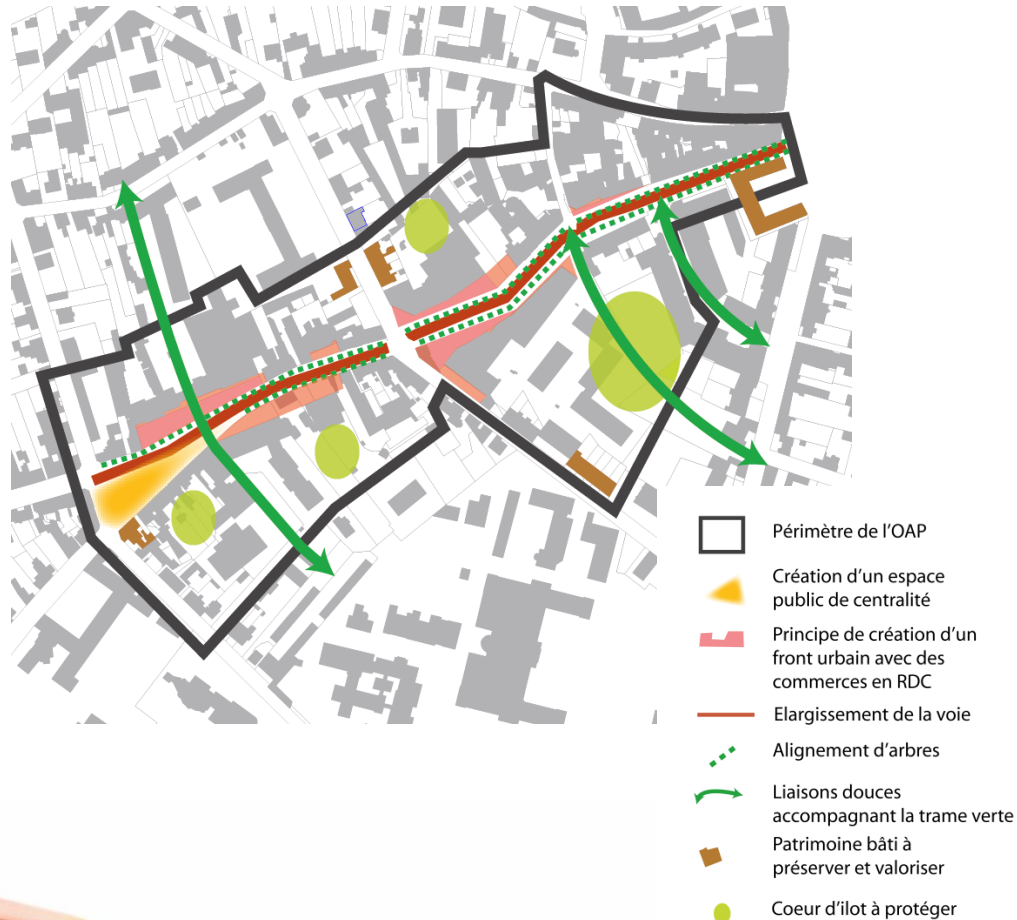
Contexte de projet

- Un secteur de 9 hectares, organisé autour de la rue du Grand Faubourg, à forte intensité urbaine rassemblant logements, commerces et équipements
- Une grande diversité architecturale et morphologique
- Une rue principale de largeur inégale, comportée de redents et retraits de voie
- Une maîtrise foncière de la ville sur de nombreuses parcelles

Enjeux

- Renforcer la qualité urbaine du lieu dans le prolongement du centre ville
- Harmoniser la diversité architecturale et morphologique du quartier
- Créer un véritable front urbain





Urbanisation générale

- Favoriser la création d'un front urbain le long de la rue du Grand Faubourg
- Densifier le quartier en développant du logement collectif en R+3/R+4
- Créer de la qualité urbaine en favorisant l'implantation de commerces en RDC

Déplacements

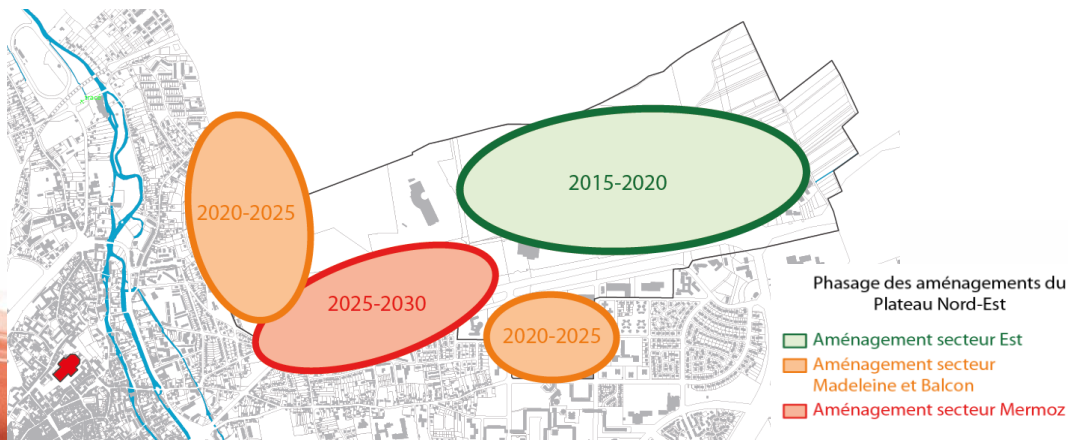
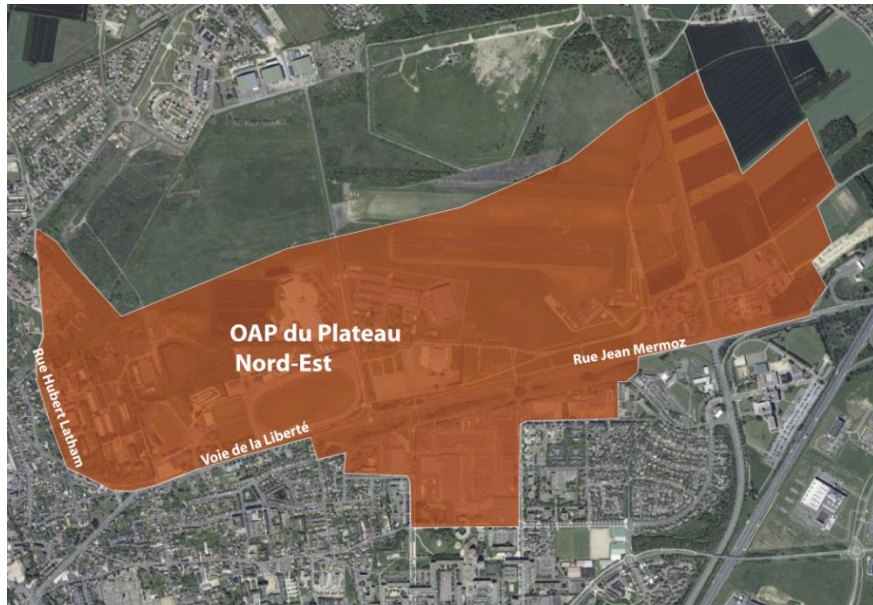
- Favoriser le renforcement et la création de liaisons douces traversant la rue du Grand Faubourg et desservant les voies alentours

Traitement paysager et espace public

- Favoriser les alignements d'arbres pour encourager une certaine harmonie
- Développer une forte présence du végétal en arrière de parcelle, sous forme de cœurs d'îlots

OAP Plateau Nord Est

Rappel du contexte

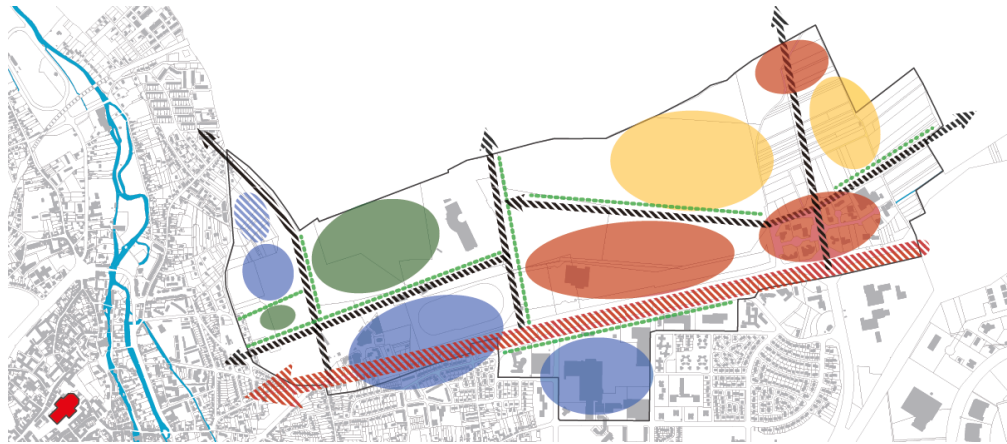


Contexte de projet

- Une mosaïque de territoires hétérogènes (terrains militaires, équipements publics, zones commerciales, habitat dense) comme transition entre l'urbain et le rural
- Un secteur de 280 hectares, qui vise à magnifier la principale entrée de ville, en articulant de manière optimale le logement, l'activité commerciale et les équipements publics majeurs (aérodrome, complexe nautique Odysée, parc des expositions, etc.) avec vue sur la cathédrale
- Une opération à grande échelle qui s'étale sur 20 ans en 3 phases principales : partie Est, Madeleine/ « Balcon » et Mermoz
- La création de 4 500 logements sur 20 ans est prévue, dans un cadre où les espaces publics paysagers sont soignés, les équipements publics créés ou relocalisés, structurés autour d'un axe principal de transport collectif performant
- La réorganisation des commerces, à travers ce qui sera l'un des principaux pôles commerciaux de l'agglomération en dehors du centre ville (130 000 m² à terme), permettra le renouveau du quartier historique de la Madeleine.

OAP Plateau Nord Est

Retranscription du projet



-  Secteur à dominante d'équipements :
aérodrome, Parc des expositions
-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante commerciale et
tertiaire
-  Secteur sportif et de loisir
-  Secteur aménageable à terme
-  Axes structurants paysagers
-  Principes de circulation
-  Entrée de ville et axe fort de transports
collectifs

Enjeux

- Reconvertir des friches militaires en un véritable secteur mixte attractif
- Favoriser des aménagements intégrés et innovants, structurés autour de nouvelles perspectives sur la cathédrale, 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 commerciale 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 de fort de transport collectif de type Bus à Haut Niveau de Service

Retranscription du projet



-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur aménageable à terme
-  Secteur sportif et récréatif
-  Faisceaux de mise en valeur de la cathédrale

Approche paysagère et espace public

- 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'Odysée qui pourra servir :
 - d'espace extérieur paysager,
 - d'aire sportive et récréative,
 - d'esplanade, de promenade
- Organiser l'urbanisation du secteur « Balcon » de façon à créer de nouvelles perspectives sur la Cathédrale 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 Plan Local d'Urbanisme