

# Là où se dessine une bonne part de l'avenir de Chartres

Au moment où s'engagent la reconfiguration du quartier de la Madeleine et la construction du nouveau parc des expositions de Chartres métropole, il convient de dresser l'état des lieux du grand projet d'aménagement des 260 hectares de l'ancienne base aérienne 122. Là où va se dessiner une bonne part de l'avenir de Chartres : logements, terrains de sports et de jeux, entreprises, etc. Les explications de Jean-Pierre Gorges.



Rudy Ricciotti, architecte du nouveau parc des expositions, Jean-Pierre Gorges, maire de Chartres et président de Chartres métropole, et Sébastien Fondeur, directeur régional Vinci Construction, réunis pour la pose de la première pierre du nouveau parc des expositions le 13 décembre dernier.

## Votre Ville : Comment évoluent les projets liés du Plateau nord-est et de la Madeleine ?

**Jean-Pierre Gorges :** Le projet de reconfiguration du quartier de La Madeleine comme celui de l'aménagement des 260 hectares de l'ancienne Base aérienne, celui que nous nommons désormais le Plateau nord-est (PNE), ne sont pas nés d'hier. Dès 2001, nous voyons bien qu'ils sont intimement liés. D'un côté de l'avenue Jean-Mermoz, les 1850 logements collectifs de la Madeleine présentent une

urbanisation typique des années 1970, très resserrée, presque une forteresse avec ses tours, et ses entrées en porches surmontés de logements. À l'intérieur, un mail commercial qui ne vit pas très bien, enclavé, concurrencé par les magasins de la grande distribution immédiatement voisins, et des grandes cours bitumées occupées en totalité par des parkings à l'air libre. Trente ans après leur construction, ceux-ci sont trop petits : le nombre de voitures par famille a plus que doublé. Également bitu-

més, les parkings de la grande distribution laissent dévaler les eaux de pluie vers l'Eure, provoquant régulièrement dégâts des eaux et inondations. De l'autre côté de l'avenue Jean-Mermoz, ChartrExpo a vieilli et ne va plus répondre très longtemps aux besoins d'une agglomération que nous voulons développer. Depuis 1995, le ministère de la Défense a fait connaître son intention de fermer la base aérienne 122. On se doute qu'il en ira bien vite de même pour l'Établissement pharmaceutique



Le vieillissant ChartrExpo, avec le parking de Carrefour en arrière-plan.

des armées, dont le hangar haut et bleu bouche brutalement les vues sur la cathédrale et défigure l'entrée de ville. Les espaces libres du terrain militaire restent à dépolluer, des suites de la seconde guerre mondiale. Ses 260 hectares constituent la réserve foncière principale de la Ville de Chartres. Avant 2001, nos prédécesseurs avaient, en vain, essayé de les acquérir.

## Le « desserrement » de la Madeleine passe nécessairement par le déplacement de la zone dite Carrefour, de l'autre côté de l'avenue Jean-Mermoz

### Comment avez-vous procédé ?

Les lois sur l'intercommunalité, encore toutes récentes, nous invitaient (et c'est un bien) à prendre les choses par le haut. Entre 2001 et 2005, nous avons ainsi élaboré l'un des premiers Schémas de cohérence territoriale (SCoT). Nous avons défini, et d'abord en fonction de notre démographie actuelle et prévisible à 20 ans, comment nous allions utiliser nos espaces, où seraient installés des logements, des zones d'activités, etc. Parallèlement, la Ville a lancé des marchés d'études et de définition sur chacun des quartiers de Chartres. À la Madeleine, nous avons pu agir dès notre premier mandat, revu la voirie en la bordant d'arbres, en créant des avenues, en résidentialisant tous les immeubles et leurs logements qui pouvaient l'être, en lançant une politique active d'accession à la propriété, prioritairement destinée à leurs habitants. Concernant le Plateau

nord-est, l'État nous a demandé, préalablement à l'achat des terrains militaires, de proposer un plan d'aménagement complet : c'est leur destination précise qui devait déterminer logiquement le prix qui nous serait demandé. La négociation était complexe, je suis ainsi allé trois fois présenter notre dossier au ministère. Et c'est en 2012 que nous avons pu acheter ces espaces décisifs pour l'avenir de Chartres, et aussi pour Champhol, à une moindre échelle. Très vite, nous avons pu faire construire la D824 qui permettait de contourner la base aérienne par l'est pour rejoindre la Nationale 10 et l'A11. Nous avons « repaysagé » l'avenue Jean-Mermoz, en la dotant d'une piste cyclable et d'une promenade plantée. Il a aussi fallu convaincre chaque propriétaire des quelques maisons qui gênaient la vue directe sur la cathédrale. J'en garde un beau souvenir. Reste à redresser cette avenue Jean-Mermoz



L'aménagement paysagé et la piste cyclable le long de l'avenue Jean-Mermoz.

pour l'aligner complètement sur notre édifice majeur, comme le recommande le marché d'études et de définition. Nous avons démolé les grands bâtiments mansardés qui abritaient les militaires de la base aérienne. Et puis, surtout, nous avons pu acquérir tout de suite 10 hectares pour lancer la construction de l'Odyssée. Enfin, nous avons réalisé que le « desserrement » de la Madeleine passait nécessairement par le déplacement de la zone dite Carrefour, de l'autre côté de l'avenue Jean-Mermoz, grosso modo en lieu et place de l'actuel ChartrExpo et de l'Établissement pharmaceutique des armées que nous avons également acquis et déconstruit. Chartres métropole a ensuite repris de l'État la compétence aéroport, allongé ses pistes et construit ses nouveaux hangars de l'autre côté de celles-ci. Est aussi né le projet de nouveau parc des expositions, proche de l'accès à l'A11, et du croisement autoroutier avec la future A154. Il

est aujourd'hui en construction. C'est la libération des espaces commerciaux actuels qui permettra la construction de nouveaux bâtiments d'habitation et la reconstruction de la Madeleine dans l'esprit de ce que nous faisons dans le quartier des Clos.

---

## Les années ont permis aux habitants de la Madeleine de voir comment nous avons transformé l'ancien quartier de Beaulieu en nouveau quartier des Clos.

---

**Comment avez-vous vécu toutes les vicissitudes de ces projets ?**

Je vous passe volontiers leur

résumé détaillé, fait de négociations avec l'État et les entreprises commerciales, celles-ci à une époque où la grande distribution connaît à la fois une évolution rapide de son modèle, accélérée encore par la croissance du commerce internet. Je vous passe aussi les recours engagés par divers acteurs, où la politique se mêlait aux intérêts particuliers, privés ou économiques. Mais au total cela nous a servis. Et d'abord à améliorer nos projets. Prenez les habitants de la Madeleine. Ils pouvaient s'interroger, mais les années leur ont permis de voir comment nous avons transformé l'ancien quartier de Beaulieu en nouveau quartier des Clos. Aujourd'hui, ce sont les mêmes qui nous demandent d'aller plus vite, après l'inauguration du nouveau parc Jacques-Grand. Aujourd'hui, c'est parti ! S'agissant des commerçants du centre-ville, ils ont compris que la future zone commerciale regrouperait pour l'essentiel des magasins déjà existants,



Le marché d'études et de définition recommande de redresser l'avenue Jean-Mermoz pour l'aligner complètement sur la cathédrale.

ou qui ne pouvaient trouver en centre-ville les espaces nécessaires. Plus largement, tous nos aménagements successifs ont permis de convaincre, comme en témoignent les résultats des élections municipales successives, et au premier chef dans les quartiers dont nous parlons. Tout ce que je viens de vous rappeler à grandes lignes, les Chartrains ont eu le temps d'en voir le sens, en même temps que les premiers résultats.

---

**L'aménagement de cette zone obéira à des règles précises d'aménagement et de paysagement qui protégeront notre entrée de ville et les vues sur la cathédrale**

---

**Dans notre pays, chacun constate que les procédures administratives et les normes sont de plus en plus lourdes. Qu'en est-il pour ce projet ?**

Depuis 20 ans, c'est évident. Il faut deux ou trois fois plus de temps qu'en 2001 pour faire aboutir un projet. C'est l'un des problèmes de la France: il faut deux fois plus de temps qu'en Allemagne et trois fois plus qu'en Chine. Mais l'État aussi s'adapte. Ainsi, l'opération Cœur de ville et l'Opération de revitalisation du territoire (ORT), à laquelle Chartres a adhéré, nous permet d'alléger les procédures réglementaires dans la zone considérée. Nous avons pu lier le Cœur de ville proprement dit et la future zone commerciale qui remplacera la zone Carrefour de l'autre côté de l'avenue Jean-Mermoz. C'est une assurance supplémentaire pour les commerçants du centre-ville que cette zone leur sera complémentaire et non pas concurrente. De même l'aménagement de cette zone obéira à des règles

précises d'aménagement et de paysagement qui protégeront notre entrée de ville et les vues sur la cathédrale. De plus, l'État vient de publier la nouvelle Directive paysagère, que nous élaborons avec lui depuis une dizaine d'années. Il ne s'agit plus seulement de protéger les cônes de vue actuels sur la cathédrale car j'ai demandé depuis l'origine que ces vues soient protégées à 360 degrés. Vous comprendrez donc que les bâtiments qui remplaceront les tours et les barres actuelles de la Madeleine devront aussi respecter ces vues retrouvées sur l'édifice emblématique de Chartres. Il aura fallu 20 ans pour définir et programmer l'aménagement de ce grand plateau où se construira une bonne part de l'avenir de Chartres. Continuité, cohérence, encore et toujours !

# Esquisser un nouveau Chartres à l'est

Initié en 2010, le projet du plateau Nord-Est de Chartres posait les principes de l'aménagement de ce grand périmètre d'entrée de ville. Après des étapes administratives incontournables, le projet est devenu programme, et différents chantiers prennent corps. Visite guidée par Guillaume Bonnet, adjoint référent du programme PNE, et Karine Dorange, adjointe référente pour le réaménagement de la Madeleine.



Guillaume Bonnet, adjoint référent du programme PNE

**C**omme les Clos, le quartier de la Madeleine, construit dans les années 1970, est marqué du stigmate de l'urbanisme dense et du tout-voiture de cette époque: des logements en « tours » et « barres » et de vastes aplats de bitume pour les relier les uns aux autres. Avec, qui plus est, la présence des grandes surfaces commerciales, verrouillées dans le quartier. Certes, cette offre commerciale est une richesse pour la ville, mais les habitants du quartier aspirent à mieux en termes de cadre de vie. C'est autour de ce constat qu'est né le projet du plateau Nord-Est

(PNE), vaste projet d'urbanisation et de réaménagement de l'est chartrain.

**Guillaume Bonnet:** Partant de l'évidence que nous devons « desserrer » le quartier de la Madeleine, c'est-à-dire dédensifier l'habitat, la remise en question de la zone commerciale actuelle s'impose. Tout d'abord parce que la superficie qu'elle occupe, notamment avec ses importants parkings de surface, constitue la ressource foncière qui nous permettra de développer de nouveaux logements. Ensuite, parce que sa conception en boîtes métalliques et bitume est obsolète. Enfin, sa présence visuelle dans le paysage représente précisément ce que l'on veut effacer de l'entrée de ville: Chartres doit offrir à ses visiteurs une vue exemplaire sur la cathédrale, avec pour seul écrin un aménagement urbain et paysager de qualité.

## Une nouvelle zone commerciale

**Votre Ville:** Vous faites donc glisser la zone commerciale de l'autre côté de l'avenue Jean-Mermoz. Qu'y trouvera-t-on?

La création de ce nouveau centre répond à trois attentes. D'abord, offrir des espaces plus en adéquation avec les modes

de consommation actuels permettre aux enseignes de rassembler des sites complémentaires. Ensuite, intégrer à cette zone de chalandise des enseignes qui sont actuellement isolées ailleurs sur le territoire de l'agglomération. Enfin leur mettre à disposition un environnement moderne, confortable, dans lequel les clients pourront avoir envie de se faire plaisir. Nous allons par ailleurs choisir en étroite collaboration avec les représentants des commerçants chartreux les enseignes qui vont s'y implanter.

## Que prévoit de plus le PNE?

Le programme est vaste. Le déplacement commercial n'est en effet qu'une brique dans une succession d'opérations complémentaires qui vont se déclencher les unes en fonction des autres. Rappelons tout d'abord que le programme PNE est déjà commencé. Nous avons en effet déjà acquis l'ancienne base aérienne BA122 et démoli ses bâtiments, dont l'État n'avait plus l'utilité. En parallèle, Chartres métropole apporte sa pierre: elle a déplacé l'aérodrome, libérant du foncier en proximité de la D910 « Voie de la Liberté », et est en train de construire son nouveau parc des Expositions. Dès qu'il sera entré en fonction, nous pourrions démolir l'actuel Chartreexpo pour construire cette

# TYPLOGIE DU FUTUR QUARTIER



## LES DIFFÉRENTES OPÉRATIONS DU PNE »

**1 Le futur parc des expositions de Chartres métropole:** moderne, pour capter de nouveaux salons d'intérêt régional.

**2 La future zone commerciale:** moderne, agrandie, confortable pour accueillir des enseignes-locomotives et de nouvelles clientèles

**3 L'extension des Propylées** zone tertiaire: 60 000 m<sup>2</sup>, faciliter le développement et l'installation des entreprises

**4 Le nouveau quartier de logements:** répondre aux besoins de croissance de Chartres, à horizon 2025

**5 L'entrée de ville réaménagée:** mettre en scène la valeur patrimoniale de la cathédrale

**6 La plaine sportive:** moderniser et compléter la sportivité du territoire chartrain



**7 Les mobilités au cœur du sujet:** BHNS, aérotram, promenades cyclables... inciter à se déplacer autrement qu'en voiture, mais efficacement pour autant

**8 Aéroport**





dans la conception du futur quartier : Chartreexpo et les terrains de premier plan seront occupés par la nouvelle zone commerciale, et au-delà : le nouveau quartier de logements

fameuse nouvelle zone commerciale et, un peu plus à l'est, une extension des Propylées pour permettre de répondre à la demande d'entreprises qui souhaitent s'agrandir ou s'installer. Tout cela est donc déjà directement ou indirectement en cours. Par ailleurs, le PNE comporte un important volet de création de logements. Ils seront implantés de part et d'autre de l'avenue Jean-Mermoz, essentiellement dans le périmètre actuel de l'hippodrome et des équipements sportifs de Jean-Gallet, et sur la pointe ouest du PNE, le « Balcon ».

## 2 600 logements

### Que représente le développement de cette offre de logements ?

Je soulignerais d'abord qu'il ne s'agit pas d'une extension de

la Madeleine, mais de la création d'un nouveau quartier à part entière. Cette nuance a son sens. Il bénéficiera en effet d'une centralité « cœur de quartier », avec des équipements de service et un dessin urbain propre qui organisera les logements en immeubles de moyennes tailles, de petites tailles, et en extensions pavillonnaires. Quartier à part entière, il intégrera aussi des placettes et des petits parcs ou bois. En cela, il constituera le maillon manquant entre la Madeleine et les Hauts-de-Chartres d'un côté, et le quartier Clos-l'Évêque et Champhol de l'autre. Ce futur quartier doit permettre à Chartres de gagner l'offre de logement qui lui sera nécessaire à horizon 2035-2050 pour accompagner sa croissance, soit 2 600 logements, pour parler en grosses cotes.

## Une plaine sportive

### Ces logements prendront la place de l'hippodrome et des équipements sportifs voisins. Quelle sera cette offre sportive ?

Nous avons construit la logique du PNE en l'intégrant. On ne pouvait-on pas concevoir ce nouveau quartier autour d'équipements vieillissants. La question se serait impérativement posée d'ici une dizaine d'années quand leur vétusté aurait commencé à poser problème. C'est pourquoi le PNE prévoit d'offrir à Chartres un nouvel hippodrome et de nouveaux équipements – salles et terrains – sur un site complémentaire de l'Odyssée, que nous désignons sous le terme de « plaine sportive ».



ZAC La Jaguerre à Rezé : des intérieurs de quartiers avec une forte intention paysagère (C Guinée\*Potin Architectes, Enet-Dolowy Urbaniste, Phytolab paysagiste, photo Stéphane Chalmeau)

## Un projet d'aérotram

### Tout cela représente un immense périmètre à parcourir ! Qu'est-il prévu en termes de déplacements ?

Nous raisonnons pour l'ensemble du PNE comme nous le faisons pour l'ensemble du territoire, et d'emblée dans notre conception éco-ville et ville apaisée. C'est pourquoi le PNE sera aménagé

en intégrant une organisation hiérarchique des déplacements. L'axe Mermoz – voie de la Liberté restera l'axe fort des déplacements, mais intégrera le futur BHNS de Chartres métropole : une ligne de bus express aux passages fréquents, comme un tramway. Cet axe sera complété d'aménagements paysagers importants qui hébergeront les flux doux : voies cyclables, piétonnes et aires de promenade.

Ce même schéma se déclinera ensuite vers l'intérieur du quartier par des axes de circulation secondaires et tertiaires : lignes Filibus, navettes de quartier, voies à sens uniques, sentes et cheminements cyclables et piétons. Je n'oublierai pas de mentionner le projet d'aérotram : un mode de transport en commun qui offrira une liaison inhabituelle, pratique et touristique à la fois, depuis le futur parc des expositions jusqu'au cœur de ville, en desservant les Propylées, la zone commerciale et le nouveau quartier.

### Un programme gigantesque mais à quelles échéances ?

Comme je vous le disais, certaines programmations sont déjà livrées ou en cours. Mais l'essentiel reste à faire, d'autant qu'une grande partie de tout cela va fonctionner en dominos. Une place se libère, un programme y voit le jour. Certaines échéances sont concrètes, comme la livraison du parc des expos et, dans la continuité, de la libération de l'emprise de la future zone commerciale. Mais beaucoup d'opérations se feront selon la disponibilité des promoteurs et des enseignes qui s'installeront dans la future zone commerciale. Le mécanisme de développement du PNE sera le même que celui de la Renaissance de la Madeleine : nous mettons à disposition le foncier, les programmes s'y construisent pour accueillir logements, commerces et activités tertiaires, et nous venons compléter par l'offre de services et d'équipements publics.