

La mutation des Clos et de la Madeleine

Dès le début des années 2000, la Ville a fait du désenclavement et de la transfiguration du vétuste quartier de Beaulieu une priorité d son programme d'urbanisme en menant une politique de logements qualitatifs pour tous, entourés d'espaces verts et de loisirs. Le tout en instaurant la mixité sociale. Tandis que la mutation des Clos se poursuit, la Ville entreprend aujourd'hui d'appliquer le même traitement vertueux au quartier de la Madeleine.



Le maire, Jean-Pierre Gorges, lors de la présentation du programme Pichard-Sablons en mai dernier, au complexe sportif de la Madeleine.

LES CLOS

Construit dans les années 1960 et 70 sur le modèle des grands ensembles collectifs, le quartier de Beaulieu ne répondait plus ni aux normes modernes de confort ni aux impératifs de réduction des dépenses énergétiques et d'adaptation des logements au vieillissement. Le quartier s'était fermé sur lui-même et les espaces publics étaient devenus des parkings.

Au début des années 2000, la Ville et l'Office public de l'habitat ont défini une nouvelle politique de l'habitat visant à desserrer le quartier, à remplacer les grands immeubles vétustes par un ensemble d'immeubles moyens et de logements individuels, à amorcer la mixité sociale par une dynamique d'accession sociale à la propriété et de construction de programmes immobiliers privés, et à y intégrer des équipe-

ments publics de haute qualité pour accélérer le renouvellement de l'attractivité du quartier.

Dix-huit ans plus tard, l'opération de renouvellement urbain, qui a pour objectif d'effacer l'ancien modèle urbain, est bien avancée et le quartier apparaît transfiguré, régénéré. Les barres d'immeubles ont fait place à des logements à taille humaine, ouverts, espacés et entourés de verdure, qui bénéficient de commerces et de services de proximité. La trame urbaine a par ailleurs été redéfinie pour ouvrir le quartier sur la ville, et un grand axe traversant et paysagé rejoindra à terme les bords de l' Eure, à 15 minutes à pied du cœur de ville.

La métamorphose se poursuivra en 2023 avec la livraison de projets immobiliers, le lancement d'autres projets et la démolition de la barre de la rue de Brétigny. « *Nous continuer à bâtir pour augmenter le nombre d'habitants du quartier et inciter ainsi d'autres commerçants à venir s'installer sur le mail des Petits-Clos* », déclarait Elisabeth Fromont, première adjointe et chef du programme urbain des Clos, en février 2022 dans *Votre Ville*.

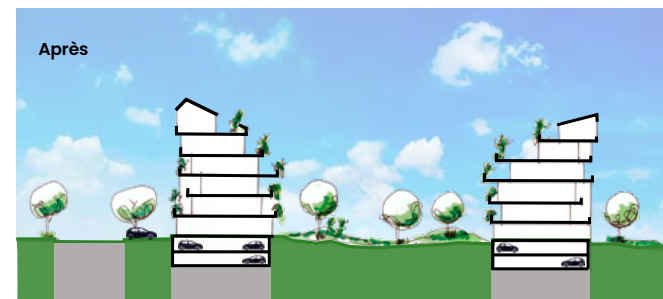
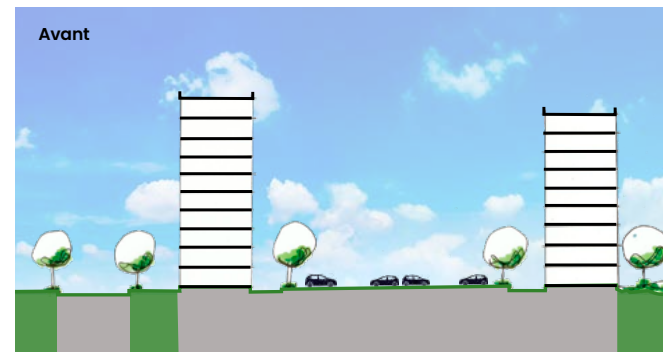
En instaurant une mixité sociale durable dans des programmes (logements, services et aménagement urbain) conçus avec un haut niveau de qualité, le quartier des Clos a montré la voie à suivre.

460 logements programmés à horizon 2024, 80 logements en cours d'étude 540 projetés au total. 9 lots en négociations

LA MADELEINE

Le lancement, en 2023, du programme Pichard-Sablons, à l'angle de l'avenue Joseph-Pichard et de l'avenue des Sablons, va donner le top départ de la renaissance de la Madeleine. Un peu plus récente que le quartier de Beaulieu, puisqu'érigée dans les années 1970-80, la Madeleine se compose essentiellement de tours et de barres de logements, où l'on dénombre 1 850 logements sociaux entassés sur 17 hectares.

Le programme Renaissance de la Madeleine a pour but d'opérer une restructuration globale du quartier pour y instaurer de la mixité sociale, le « dédensifier », le verdier et l'ouvrir, lui aussi, d'avantage sur la ville. Ainsi, barres et tours seront progressivement remplacées par des immeubles de taille moyenne et des logements modernes et confortables, équipés d'ascenseurs et de stationnement résidentiel souterrain. Toutes les nouvelles



Le principe de réaménagement urbain des Clos et de la Madeleine : des bâtiments de moindres dimensions, organisés en ensembles ouverts sur la ville et intégrant un important volet d'aménagement paysager (promenades, places et jardins arborés). C'est en installant le stationnement résidentiel vers les niveaux souterrains de programmes de logement que l'espace public est rendu à une vocation de bien-être urbain et de loisirs.

constructions devront proposer des places de stationnement souterraines, affectées à tel ou tel logement. Ces parkings souterrains libéreront des espaces en surface, qui deviendront autant d'espaces verts et de loisirs pour petits et grands.

Le programme Pichard-Sablons en chiffres
160 logements au total
128 logements en accession (15 studio, 29 T2, 47 T3, 27 T4, 10 T5)
 32 logements locatifs sociaux (14 T2, 12 T3, 6 T4)

242 places de stationnement en sous-sol
100 % des logements bénéficieront d'un espace extérieur privatif permettant au minimum l'installation d'une table et deux chaises.

Un autre ensemble d'environ 200 logements surgira prochainement avenue Marcel-Proust, le long de la Voie de la Liberté tandis qu'une première tour de 49 logements, avenue Aristide-Briand, tombera en 2023.

Une nouvelle conception de logements

Votre Ville vous donne un aperçu des plus importants projets immobiliers récemment achevés, en cours ou à venir.



Le futur programme de l'îlot Nicole, entre la gare et le pont de Mainvilliers.

L'annonce récente du lancement du programme du Plateau Nord-Est (PNE), qui prévoit, entre autres, la création d'un nouveau quartier comprenant 2 600 logements à l'horizon 2050, atteste d'une vision à long terme de l'urbanisme chartrain. La Ville travaille sur un scénario à la fois réaliste et ambitieux, qui combine logements qualitatifs pour tous et démarche de sobriété énergétique, tout en épousant la croissance du territoire chartrain. Un scénario susceptible, bien entendu, de connaître des réajustements liés à l'évolution des conjonctures démographique, économique, environnementale, sociale et politique.



Le programme « White Lane » aux Petits-Clos.



Le programme « Carré Rosa » dans le quartier de la Roseraie.

2 581 logements neufs ont été mis sur le marché entre 2020 et 2022

LISTE NON EXHAUSTIVE DE PROJETS IMMOBILIERS EN COURS OU À VENIR À ÉCHEANCE 2030

• **Les Clos**

Programme de 460 logements, inscrits dans le Nouveau programme national de renouvellement urbain (phase II 2019-2025).

Livraison prévisionnelle en 2024

En cours et à venir

• **La Roseraie**

Programme de 790 logements sur 21 ha

Livraison de la phase II en 2029

En cours

• **42 Boulevard Clémenceau**

81 logements

En cours

• **Faubourg La Grappe**

127 logements

En cours

Livraison prévue fin 2024



Le « Domaine des Rives », en cours de construction sur le boulevard Clémenceau.

• **La Madeleine**

Programme Duval : 160 logements

Programme Aristide-Briand - 85 logements

À venir

• **Pôle Gare**

Quatre programmes immobiliers (les îlots Nicole, Gare, Félibien et Saint-Jean) sont en projet sur les 32,1 ha du Pôle Gare, où quelque 300 logements vont être construits.

Livraison en 2025

• **Rechèvres**

Programme de 440 logements sur 18 ha

À venir

Ces programmes additionnés représentent à eux seuls environ 2 500 logements, livrables avant 2030.

Entre 2030 et 2050, le Plateau Nord-Est accueillera 2 600 logements de plus sur une surface de 104 ha.