

Pôle Gare : la première pierre du Parvis des Lumières

Le 29 novembre avait lieu la pose de la première pierre du Parvis des Lumières, l'ensemble immobilier qui prendra place entre le parvis de gare et le pont Casanova. À plus d'un titre, le projet coche toutes les cases du « label » Pôle Gare. Éclairages.



De gauche à droite : Jean-Pierre Gorges, Franck Masselus, Patrice Pichet, Bruno de Jocas.

Au nord de la fosse qui a commencé d'être creusée pour accueillir les fondations du Parvis des Lumières, Jean-Pierre Gorges procédait fin novembre à la pose symbolique de la première pierre de ce nouveau programme, en compagnie de Patrice Pichet, gérant du groupe de construction, Franck Masselus, en sa qualité de président de C'Chartres Aménagement, et

de Bruno de Jocas son directeur délégué.

Les grandes perspectives architecturales, visibles sur l'espace de vente sur le côté du parvis de la gare, mettent en scène d'élégants bâtiments, résolument modernes, aux formes douces et aux habillages sobres, posés le long d'un mail. Quelques éléments y ressortent immédiatement : le nom et les trois étoiles d'un hôtel, des devantures de

commerces en rez-de-chaussée, et une placette arborée. Des éléments qui reflètent la vocation du nouveau quartier gare. En voici le décodage, que nous en proposons les hommes de l'art.

VV : Monsieur Masselus, comme pour de nombreuses grandes opérations de la Ville de Chartres, C'Chartres Aménagement a préparé l'intégration de cet ensemble immobilier au sein



Avec ses lignes douces et ses couleurs empruntées à l'environnement chartrain, le Parvis des Lumières opère une transition entre le cœur de ville et le quartier gare - © Groupe Pichet (perspective d'architecture).

du programme Pôle Gare. Pour cela, il a fallu qu'il réponde à de nombreux critères. Pouvez-vous nous en parler ?

Franck Masselus : L'urbanisation et la construction de bâtiments en ville répondent à plusieurs niveaux de réglementation. À Chartres, il y a d'abord celui du plan local d'urbanisme, qui établit les grandes règles selon la nature des différents périmètres urbains. À cela se superposent les spécificités propres à certaines zones, dictées par des intentions urbanistiques spécifiques. Je peux citer celles du secteur sauvegardé, qui posent notamment le cadre du respect du patrimoine historique et de la préservation des perspectives sur la cathédrale, mais on pourrait en évoquer d'autres, comme celles d'opérations d'aménagement programmées qui visent à protéger les identités de certains quartiers. Et il y a les zones d'aménagement concerté (ZAC) qui établissent, pour les périmètres concernés par de grandes opérations d'urbanisation, les logiques et intentions que doivent suivre ces opérations. C'est le cas du Pôle Gare. Le Pôle Gare est un programme de requalification urbaine, c'est-à-dire qu'il a pour but de transformer le quartier en

Chronologie de l'îlot gare : la maîtrise du temps !

En matière de promotion immobilière, et notamment sur des terrains contraints, comme c'est le cas par la proximité du rail, l'importance des flux de transports et les infrastructures jusque-là existants (gare routière, parking Effia), les délais peuvent être diaboliquement longs. La maîtrise du pôle gare et de l'ensemble de ses paramètres a permis à C'Chartres Aménagement de mener les opérations tambour battant :

- 2019 : achat de la parcelle à SNCF et démolition de la gare routière
- 2021 : démolition du parking Effia
- 2022 : acquisition des terrains (propriété SNCF) par C'Chartres Aménagement
- 2023 : cession du terrain au groupe Pichet
- 2023 : début de construction
- Fin 2025 : livraison

en modifiant les activités dominantes. En l'occurrence, il était auparavant majoritairement occupé par les fonctionnalités et les infrastructures du transport ferroviaire ; la transformation que nous conduisons le destine à devenir un quartier vivant, avec logements, commerces, services et diverses ressources d'attractivité. La réglementation de la ZAC Pôle Gare englobe tout cela et pré-détermine les principes d'urbanisme et d'architecture pour l'ensemble des constructions et aménagements que nous y prévoyons. Ces principes sont ceux de la réalisation d'un quartier à part entière, et qui

s'inscrit dans l'intention écoville de Chartres.

Il va nous falloir des illustrations concrètes ! En quoi le Parvis des Lumières s'inscrit dans cette notion de « quartier à part entière » ?

FM : D'emblée, en 2005, nous avons établi que ce quartier serait une prolongation du cœur de ville et une porte d'entrée de Chartres, digne de son nom. Après tout, la gare n'est qu'à 10 minutes à pied de la cathédrale. C'est pourquoi nous y programmons plus d'une centaine de logements, mais aussi des commerces, des services, et des bureaux, pour qu'il



Ouvert par ses commerces et son îlot central paysager, le programme est un élément de l'activité urbaine à part entière.
© Groupe Pichet (perspective d'architecture).

connaisse une pleine activité le jour. Et pour qu'il fasse partie de la vie urbaine le soir, nous y avons intégré le Off et le Colisée : deux équipements événementiels et culturels qui contribueront à l'animation du quartier, avec des spectateurs qui iront prendre un verre ou manger dans les restaurants et les bars, avant ou après le spectacle. Cette intention que nous avons n'est pas une lubie : notre partenaire SNCF, qui a beaucoup contribué à l'essor du Pôle Gare en nous aidant à faire sortir les infrastructures du rail et en rénovant la gare, travaille très activement à faire des gares des lieux d'animation et de culture. De son côté, Fabienne Keller, sénatrice et marraine du programme, avait été chargée par le Gouvernement d'écrire un livre blanc sur le rôle des gares comme moteurs économiques pour les villes. Ainsi, notre nouveau quartier de la gare ne sera plus jamais un lieu que l'on s'empresse de traverser pour aller prendre son train. Il doit être un quartier où l'on puisse avoir envie de passer du temps, par ce qu'il y a des choses à y faire, et pour le plaisir. Le Parvis des lumières s'intègre à cette intention : il propose logements, bureaux, et services qui viendront s'ajouter aux

ressources actuelles de la ville, et des commerces qui compléteront l'attractivité du quartier, comme ce restaurant-bar avec rooftop où il fera bon se rafraîchir et déguster des plats dans une ambiance « bistronomique », avec qui plus est une vue inédite sur la cathédrale et le Colisée.

Et pour ce qui est de la conception écoville, en quoi ce programme en est-il le reflet ?

FM : Notre conception de l'écoville est celle d'une ville centrée sur le bien-être des habitants, plus que sur toute autre considération. C'est une ville où la voiture a sa place, mais une place plus discrète, et où la présence du végétal contrebalance l'artificialisation que représentent les voiries et les édifices. C'est une ville où chacun trouve des lieux de détente, des loisirs, des ressources d'enrichissement et de rencontre. Il y a un peu de tout cela dans ce programme. On retrouve cet ADN écoville à travers les dispositifs d'accompagnement de notre ville apaisée : 104 places de stationnement résidentiel en sous-sol, des locaux à vélo intégrés, et des attache-vélos en proximité. À sa façon, ce programme contribue à relayer notre message : quand vous le pouvez, n'hésitez

pas à laisser votre voiture. Les espaces de rencontre sont créés par le parvis du bâtiment, les commerces et le petit square central, et le restaurant-bar. Enfin, le végétal y est omniprésent : 1425m² sur les 5312 m² du terrain seront des espaces verts, dont 800 m² de pleine terre, avec pas moins de 73 nouveaux arbres. De multiples autres présences végétales y sont disséminées : des pieds de façade végétalisés, des restanques paysagées pour habiller des dénivelés de terrain, et des haies arbustives. Je rappelle qu'auparavant, à l'époque du parking Effia et de la gare routière, on ne trouvait là que du bitume et du béton.

Le Parvis de Lumières en bref :

- 70 logements, du T2 au T5 ;
- un hôtel *** de 100 chambres ;
- 1113m² de bureaux ;
- 1186m² de commerces, dont un restaurant-bar ;
- 107 places de stationnement résidentiel ;
- 134 m² de locaux vélo ;
- 1425m² d'espaces verts, dont 800 m² de pleine terre ;
- 73 nouveaux arbres.

Entre voies ferrées et cathédrale : comment intégrer architecturalement de nouveaux bâtiments.

Le Parvis des Lumières se trouve à la jonction de deux périmètres urbains très différents : l'univers du rail, et l'entrée vers le cœur de ville. L'organisation des bâtiments et leur architecture opèrent cette couture, comme le décrivent Patrice Pichet, fondateur du groupe de promotion immobilière, et son architecte Jean-François Le Gall.

L'organisation des bâtiments :

Le programme comprend quatre composantes : l'hôtel, les bureaux, les commerces et les logements. Nous les avons organisés de telle façon que l'ensemble opère comme une couture dans la ville. En front de voies : les bureaux et l'hôtel, avec des restanques paysagées. Ce premier ensemble constitue un rideau entre les voies et les logements. Les commerces constituent quant à eux des ouvertures sur le parvis de la passerelle, créant une prolongation

de la ville commerçante en proximité immédiate de la gare, et un nouveau côté de rue « actif » pour la rue Nicole, ce qui n'existait pas jusqu'à présent.

Les volumes des bâtiments : La création de ce nouveau quartier se fait autour d'une importante considération accordée à la place du piéton. Le découpage des bâtiments en îlots distincts, avec un parvis intérieur et une organisation autour d'un jardin arboré, induit l'intention d'accueillir les piétons et de les guider vers les commerces, les services, leurs domiciles ou les bureaux. Les fronts bâtis des bâtiments côté gare et côté pont sont arrondis et répondent aux formes du Colisée et de la passerelle. Ils se prolongent vers la rue Nicole par des lignes douces, sobres, qui créent une cohérence avec le front bâti de la rue et, plus loin, l'îlot Casanova. Leur insertion dans le paysage urbain n'est pas brutale. C'est l'effet qu'apportent d'une part les nombreuses ouvertures des façades avec terrasses et loggias, conçues comme de véritables espaces de vie, et d'autre part l'organisation des volumes

en trois ordres : les socles commerciaux en rez-de-chaussée, les étages intermédiaires avec leurs ouvertures, et les couronnements en terrasses, dans les niveaux supérieurs, qui apportent une notion de lieux de vie.

Les matériaux : Le choix des matériaux et des finitions contribue lui aussi à la bonne insertion de ce programme dans l'environnement urbain. Les rez-de-chaussée sont habillés de pierre de Souppes, la même pierre que celle qui revêt les rues du cœur de ville réaménagé et la place piétonne de la gare, ou s'ouvrent par les vitrines des commerçants. Côté logements, elles sont sobres, traitées avec un enduit de chaux couleur pierre claire, et en panneaux aluminium couleur champagne, pour les bâtiments de bureaux. Les étages, au gré de leurs ouvertures, sont eux aussi rythmés par ces mêmes couleurs pierre et écru. Ils sont agrémentés de volets coulissants en tôle ajourée, aux motifs d'inspiration végétale, et de garde-corps, sur les terrasses et balcons, couleur silex.



Comme les commerces en rez-de-chaussée, les terrasses constituent elles aussi des ouvertures sur la ville et des lieux de vie - © Groupe Pichet (perspective d'architecture).