

DOSSIER DE PRESENTATION DU PROJET

Éco quartier de la Chênaie



CONTEXTE

A proximité immédiate de l'entrée de ville de Chartres et des accès à l'A11, le territoire du Plateau Nord-Est est aujourd'hui au cœur de la stratégie de développement de la Métropole Chartraine. Le site de l'éco quartier des la Chênaie d'une superficie d'environ 63 hectares s'inscrit dans cette dynamique métropolitaine, offrant ainsi une véritable opportunité pour la Ville de Champhol. Situé sur l'ancienne base militaire B122 Chartres-Champhol désaffectée depuis 1997, le projet bénéficie grâce à sa situation géographique de nombreux atouts : perspectives sur la Cathédrale de Chartres, ressources naturelles...



LES OBJECTIFS

Le projet d'éco quartier de la Chênaie tend à :



Créer un nouveau quartier champholois avec la programmation mixte de 800 logements (individuels, groupés, petits collectifs), activités, équipements et commerces,



Elaborer une structure urbaine et paysagère qui agence un cadre de vie et qui valorise les milieux naturels en place,



Placer la Cathédrale comme élément de composition central, avec la création d'un cône de vue majeur mais aussi de nombreuses autres vues données depuis les espaces publics et habités,



Garantir une écriture architecturale alliant tradition et modernité, cohérente avec l'identité de Champhol,



Créer un projet agro-paysager de 29 hectares.

LE PÉRIMÈTRE DU PROJET



Qu'est-ce qu'une ZAC ?

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel définissant une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public peut intervenir pour réaliser l'urbanisation et l'équipement de terrains. C'est aussi un processus itératif de fabrication d'un projet sur la base d'études (techniques et environnementales) et d'une démarche de concertation. Pendant toute la durée du projet, habitants, associations locales et autres personnes concernées sont associées dans le

cadre de la concertation et l'organisation de réunions publiques.

La collectivité doit également constituer un dossier de création. Ce dossier comprend la faisabilité technique, économique et financière et la procédure choisie pour la réalisation. Il énonce les raisons pour lesquelles le projet a été retenu. L'acte créant la ZAC permet ainsi de délimiter le périmètre, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone.

UN PROJET IMPLIQUANT L'ENSEMBLE DES ACTEURS DU TERRITOIRE

A la demande de XXX, le projet est porté par la Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure et Loir (SAEDEL) dont le rôle est d'aménager des quartiers d'habitation dans le cadre de l'extension d'une commune et de répondre aux besoins en logement des habitants.

LA SAEDEL ?

La SAEDEL, Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir, est une société d'économie mixte qui participe activement au développement du département.

Elle intervient depuis 1964 au service des collectivités locales d'Eure-et-Loir sous forme de contrat de concession d'aménagement, de mandat mais aussi d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

La SAEDEL a diversifié ses champs de compétence et intervient aujourd'hui en aménagement (habitat et parcs d'activités), immobilier d'entreprise, renouvellement urbain, construction d'équipements publics.

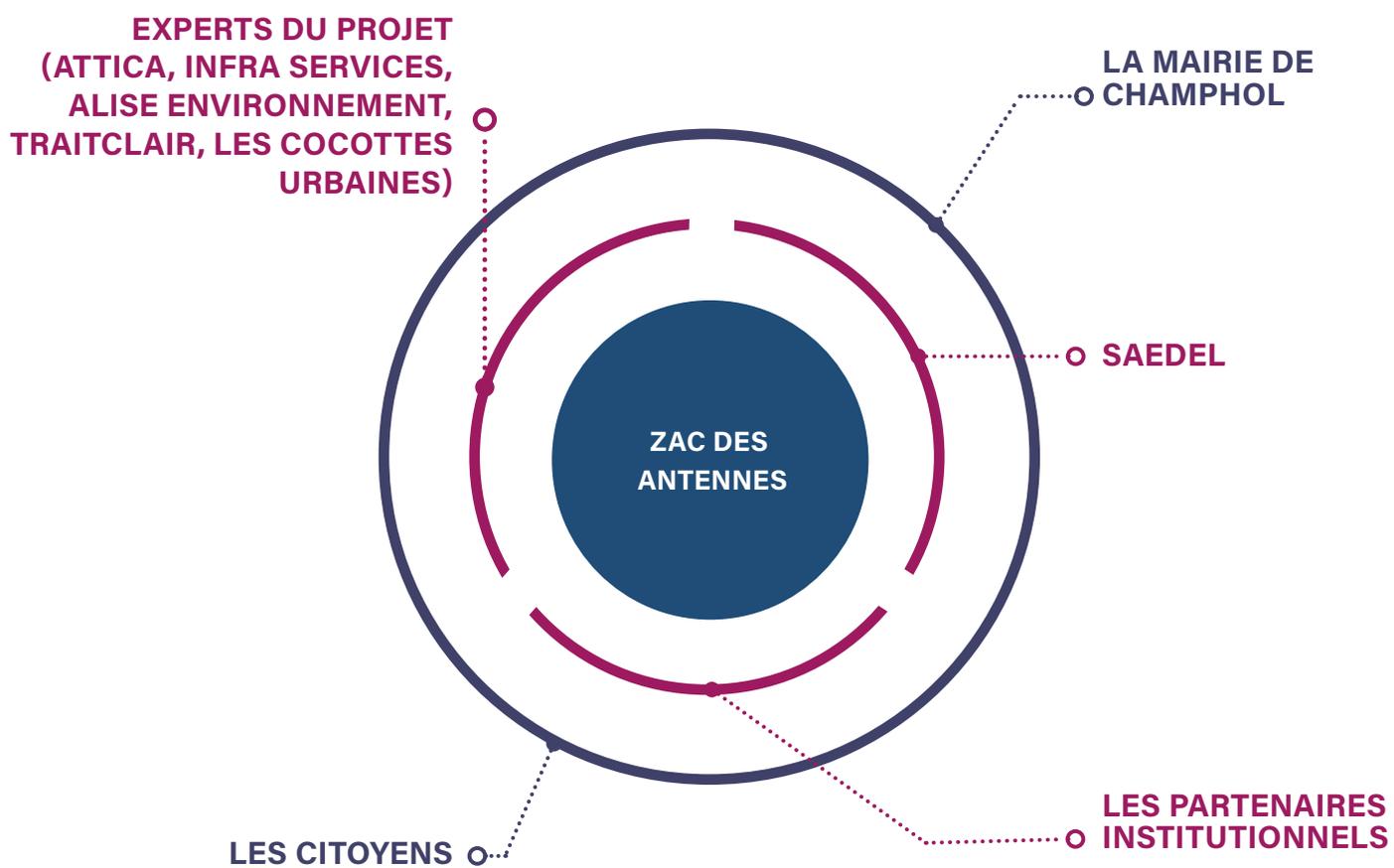
Par son expérience, son savoir-faire et la structure de ses services, la SAEDEL accompagne les maîtres d'ouvrage à chaque

étape du projet : études préalables, montage juridique et financier, suivi des chantiers et commercialisation.

La SAEDEL a développé des outils et méthodes de travail garantissant une qualité et une fiabilité de ses prestations. Elle s'appuie sur les compétences juridiques et techniques du réseau INTERSEM/SCET, groupe Caisse des Dépôts, dont elle est adhérente.

La SAEDEL met à profit sa connaissance du territoire et de ses acteurs pour proposer des solutions adaptées en veillant à la préservation de l'environnement, à la cohérence des programmes avec le marché immobilier, à la pertinence des choix architecturaux.

L'action de la SAEDEL repose sur une collaboration étroite avec les services et les élus, et sur une concertation efficace avec les partenaires et usagers.



LES ORIENTATIONS GENERALES / LA PROGRAMMATION

Une mixité de logements et d'équipements pour répondre aux besoins locaux

La volonté est de produire un quartier de ville à part entière, plurifonctionnel et proposant une mixité sociale de l'habitat. Le projet compte environ 800 logements dont 280 logements individuels (lot libre, maisons groupées), 125 logements intermédiaires et 395 logements en collectif. Cet ensemble de constructions permet d'assembler, dans un même quartier, des fonctions différentes (habitat, commerces de proximité, activités) et des populations d'horizons variés (âge, revenus, catégories socio-professionnelles).

Le projet compte environ 800 logements dont :

- 280 logements individuels (lot libre 21%, maisons groupées 14%),
- 125 logements intermédiaires (16%),
- 395 logements en collectif (49%).

Afin de favoriser la diversité des programmes de logement (accession, accession aidée, locatif, locatif social), la ville de Champhol et la SAEDEL prévoient d'accueillir un pourcentage de 37% de logements à vocation sociale dans les habitats construits.

800 logements dont :



35%

DE LOGEMENTS INDIVIDUELS



16%

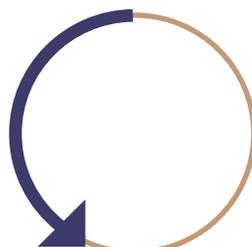
DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES



49%

DE LOGEMENTS COLLECTIFS

37%
de logements à
vocation sociale



Les équipements contribuent à la dynamique du projet, avec la construction d'un groupe scolaire prévu à l'horizon 2025 afin de renforcer les capacités d'enseignement communales, ainsi que l'implantation d'une « unité productive » de type micro-ferme urbaine afin de valoriser un cadre de vie paysager et productif.

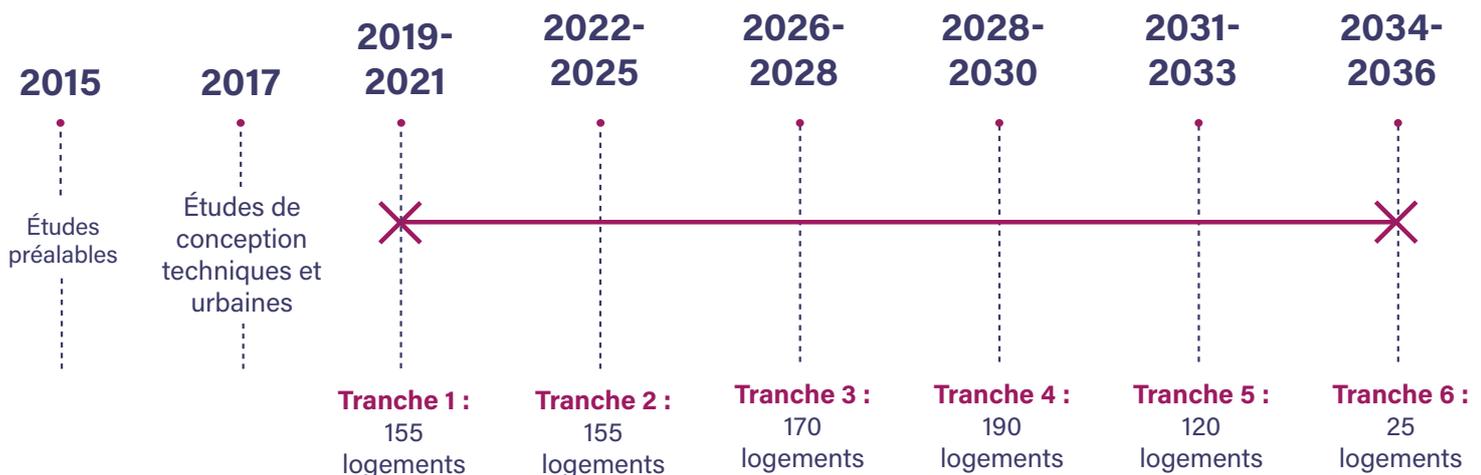
La création d'un quartier des proximités

Au-delà d'un cadre de vie pour les futurs habitants, c'est la création d'un véritable lieu de vie qui est visée. Le but est de répondre localement aux besoins primaires des champholois à savoir habiter, s'alimenter, s'amuser, se rencontrer, se déplacer, travailler... Pour cela, la programmation

urbaine et paysagère des espaces et des constructions vise à développer des proximités de toutes sortes, afin de mettre en contact les habitants entre eux mais aussi avec des acteurs extérieurs.

Le projet agro-paysager intégré à la ZAC permettra également de rapprocher les habitants avec leur environnement et de mettre en place un système de circuit court d'alimentation favorisant des liens de proximité. Ce dernier a la visée de susciter des synergies et des interactions entre les différentes entités sociales du quartier et de la commune pour l'élaboration et la gestion d'un véritable projet territorial.

LE CALENDRIER



Les travaux se déclinent en six phases, permettant de réajuster éventuellement la programmation en fonction des réels besoins du marché et des évolutions sociétales à l'œuvre sur la prochaine décennie.

UN PROJET MAGNIFIÉ PAR LES ATOUTS DU TERRITOIRE

La végétalisation des espaces publics et privés

Le projet prévoit une large végétalisation des espaces publics et privés tout en prenant en compte les milieux écologiques en place.

Une partie des plantations du projet seront conduites à travers les dynamiques végétales spontanées du site. Pour les espaces proches des logements, les principes de composition de la palette végétale s'inspirent de ces dynamiques du site, et proposent une majorité d'essences indigènes de la région. C'est ainsi une palette riche de sens et d'ancrage territorial qui s'exprimera au sein du futur quartier des Antennes, symbolisant une certaine proximité avec les paysages beaucerons visibles autour.

Les ambiances du Parc ont vocation à se diffuser et irriguer les cœurs d'îlots habités. Ainsi la végétalisation des voiries et des espaces de rencontre sera diversifiée pour rythmer les saisons par des floraisons, feuillages, fructifications... tout en favorisant l'accueil d'une micro-biodiversité au contact des logements.

Une gestion efficace de l'eau comme atout écologique et paysager

La ZAC des Antennes répond à un objectif fort : aucun rejet d'eau pluviale ne se fait à l'aval du site. En effet, les sols sont favorables à l'infiltration sur place, permettant ainsi de gérer les eaux de pluie de tous les espaces publics et privés sur site.

La conception du quartier est donc guidée par la suppression de tout rejet d'eau pluviale en dehors de l'opération. Pour mettre en place ce dispositif, la majorité des espaces végétalisés publics du quartier sont dimensionnés pour une double fonction paysagère et hydraulique. Ce concept permet d'apporter une forte valeur ajoutée, en termes de qualité paysagère et environnementale. Il permet aussi des économies pour la commune, mutualisant les charges inhérentes à l'entretien des espaces verts et à celui, facilité car en plein air, des dispositifs d'assainissement.

La valorisation des ressources naturelles du territoire

Dans le cadre de la ZAC des Antennes, il est mis en place un véritable « plan lumière » cohérent, à l'échelle du quartier et des rives urbaines (ou naturelles) auxquelles il se raccorde. Ainsi l'éclairage public est adapté aux différentes typologies d'espaces et leurs intensités d'usages (éclairage fonctionnel de grand axe, éclairage scénographique, d'allées piétonnes...) grâce à la technologie LED. Elle permet de mettre en place des températures de couleurs adaptées, d'abaisser la puissance la nuit, et de détecter les présences.

De plus, une optimisation de l'énergie par l'urbanisme est prévue grâce à la proposition d'un maximum de logements profitant des apports passifs du soleil.

Une réflexion est également menée sur la réutilisation de toute autre ressource disponible sur site. Ainsi, plusieurs axes forts permettent de limiter la consommation de ressources externes au site, tout en permettant de valoriser ce qui y est déjà existant :

- La valorisation des espaces actuels en tarmac (ancienne piste de l'aérodrome de la base aérienne, anciens tracés d'exploitation) en aires de cheminements et de jeux,
- La conservation des terres en remblais (merlons défensifs actuels) et leur valorisation pour la création de la butte-belvédère,
- La valorisation des troncs d'arbres conséquents abattus sur place, notamment par le biais possible des scieries mobiles pour la création de petit mobilier (bancs grumes, clôtures rustiques...),
- Le traitement des sols en place afin de limiter les apports extérieurs de matériaux concassés.



Cathédrale de Chartres - Vues magistrales



Paysage Beauceron - vers Vallée de la Roguenette



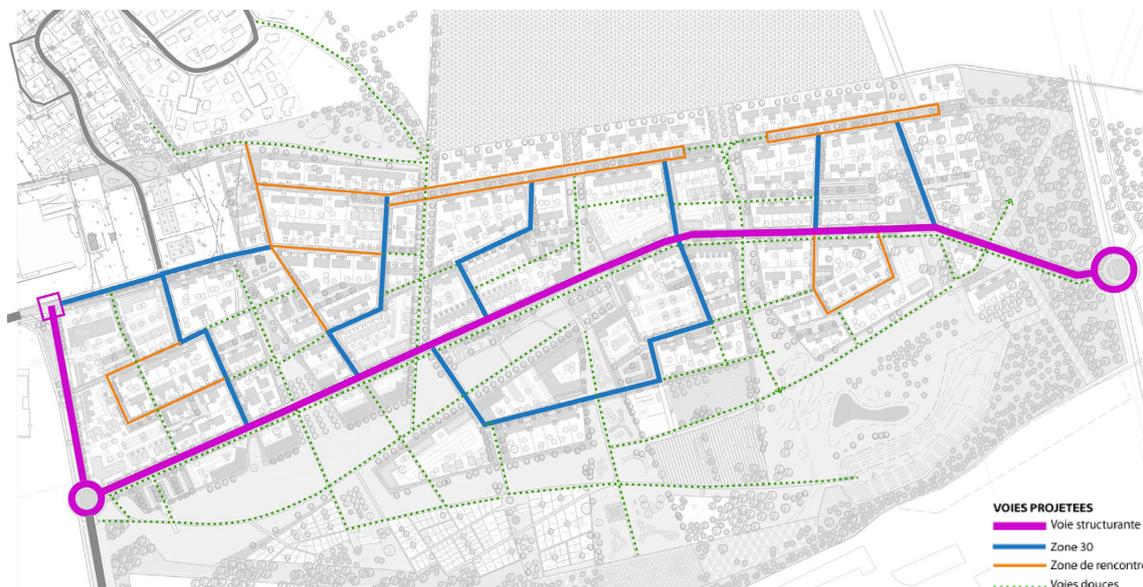
Eglise Saint-Denis

La favorisation des mobilités douces locales

Le réseau des circulations est pensé en faveur d'un apaisement avec la mise en place de zone de vitesse de circulation limitées à 20 km/h dans les zones de rencontre et à 30 km/h sur les grandes aires habitées.

Le projet promeut les mobilités alternatives non-motorisées à travers un important réseau de cheminements dédiés, agréables, souvent

séparées des voies de circulation au travers des espaces paysagers du quartier. Une voie verte longe l'axe principal et se connecte aux axes principaux existants (voie verte de la Rue du Médecin Général Beyne à l'ouest – piste cyclable RD823 à l'Est). Des connexions douces renforcées à la ville de Champhol et ses polarités (gymnase, maison des associations, Intermarché, Centre-Ville...) sont prévues par le Chemin des Ouches, par le lotissement de la Varenne et par l'Allée de Vauventriers.



Ce réseau alternatif à la voiture individuelle est complété par une desserte de l'opération en transports en commun. Quatre arrêts sont prévus le long de l'axe principal et à l'Ouest du quartier, avec une mise en service effective dès les premières constructions. La ligne de bus concernée sera en liaison avec Champhol et Chartres également.

La présence de véhicules motorisés, en même temps qu'indispensable, apporte des nuisances sonores, olfactives et visuelles qui sont réduites ou compensées dans l'aménagement du quartier. Ainsi, le projet déporte au maximum le

stationnement des véhicules visiteurs au sein de placettes végétalisées permettant en même temps les usages récréatifs et évènementiels inter-habitants. Ces espaces peuvent aussi être les lieux de rencontre pour des systèmes de co-voiturage entre habitants ou des fêtes de voisinage. Enfin, le projet réduit l'impact visuel de la présence de véhicules et garantit le meilleur confort pour les piétons et cycles (pas d'obstacles à contourner, de points noirs de visibilité) par la création d'une place de jour, en engravure dans la parcelle, non visible depuis la rue et totalement à l'écart des axes de circulations douces.

UN PROJET D'ECOSYSTEME FAVORISANT LES PROXIMITES

Zoom sur le projet agro-urbain

Intégré à la ZAC, le projet agro-paysager d'une surface de 29 hectares témoigne d'une volonté d'aménagements écologiques et paysagers forts. C'est dans cet espace que vont se retrouver des emprises productives (avec les ressources du territoire) mais aussi des supports d'usages ludiques, récréatifs et pédagogiques, au service du bien-être des habitants du quartier, voire de la commune. S'y retrouveront :

- Une ferme urbaine,
- Des jardins familiaux,
- Des vergers collectifs,
- Une forêt jardin,
- Un système hippomobile,
- Une plaine de jeux,
- Un belvédère.



Les jardins familiaux



Le belvédère



Les vergers

Ce projet agro-paysager est souhaité comme une alternative à l'entretien classique des paysages avec les objectifs d'utiliser les déchets comme ressources, de créer des synergies et de valoriser le paysage.

Une synergie globale est visée afin de créer un véritable parc actif et partagé par tous. C'est en tout cas la vocation première du système agro-paysager programmé avec l'installation de « l'unité productive / micro-ferme » aux services écosystémiques nombreux. Cette installation pourra avoir ses propres cultures au cœur du Parc, intégrées comme éléments bucoliques.

L'objectif de la micro-ferme est de devenir un acteur central du quartier en imaginant les synergies potentielles avec les usagers des jardins familiaux (formations, échanges d'outils et de semences...), les vergers (entretien, récolte, ruches et pollinisation...), les pâtures (éco-pâturage, gestion de troupeaux, valorisation de produits laitiers...), le groupe scolaire (animations pédagogiques) et les commerces (vente en direct). Il est aussi possible d'envisager d'autres animations comme un ramassage par traction animale du compost du quartier ou des enfants pour aller à l'école. Enfin, ce système peut permettre de soulager la commune de l'entretien des vastes espaces naturels du Parc.



Un projet champholois d'envergure nationale

Afin d'enclencher une dynamique d'appropriation et de participation à l'animation du quartier par les champholois, le projet programme au-delà des aménagements fonctionnels classiques, une importante stratégie d'usages attendus, pour la plupart interdépendants entre eux. L'objectif est ici de créer des synergies vertueuses orientées

vers la valorisation et le partage des ressources du territoire, des savoirs, de ce qui fait proximité et qui promeut le vivre ensemble. Ainsi, d'autres acteurs extérieurs peuvent se retrouver impliqués (paysans-maraîchers, habitants métropolitains, associations, groupes scolaires, institutions régionales...) afin d'étendre le rayonnement du quartier au-delà de la sphère communale.

L'AGRICULTURE SE RÉINVENTE À CHAMPHOL !

Le site de la base militaire B122 Chartres-Champhol se réinvente avec un projet d'écosystème vivant et durable qui s'articule autour des atouts du territoire. Au coeur de la Beauce le site est depuis toujours un lieu de production agricole de premier plan. La mise en place d'un appel à candidature vise à redonner sa dimension nourricière au site et à faire des acteurs locaux des parties prenantes du projet.

Un territoire fortement marqué par l'agriculture et la production

Le territoire eurélien est historiquement marqué par la production agricole : le projet agro-paysager met en valeur ces traditions et savoir-faire tout en les modernisant. La dimension productive est au cœur du projet, avec la création d'une micro-ferme et d'espaces de maraîchages. L'implication des acteurs locaux sera valorisée dans le cadre de l'appel à candidature afin de créer des synergies locales.

Occupant 29 hectares du périmètre de la ZAC des Antennes, le projet bénéficie et met en valeur les atouts patrimoniaux du territoire, notamment ses perspectives sur l'emblématique Cathédrale de Chartres.

Un projet éco-responsable construit avec les ressources du territoire

Favorisant le développement du territoire champholois, le projet agro-paysager et plus globalement l'urbanisation du site des Antennes sont pensés en cohérence avec les objectifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville.

Le parti pris est de favoriser l'installation d'une micro-ferme urbaine de maraîchage tirant profit des ressources naturelles du territoire. Dans une démarche écologique, les déblais et ressources naturelles (conservation des terres en remblais, réutilisation des eaux de pluie et des résidus végétaux) seront réutilisés pour la construction et la gestion des aménagements. L'ambiance du projet et la végétalisation de la ZAC sont pensées à travers les dynamiques végétales du site. Enfin, les mobilités douces respectueuses de l'environnement seront privilégiées sur le futur quartier champholois.

La création d'un quartier des proximités

Les futurs habitants et usagers sont placés au coeur du projet. Le but est de répondre localement aux besoins primaires des champholois à savoir habiter, s'alimenter, s'amuser, se rencontrer, se déplacer, travailler... Pour cela, la programmation urbaine et paysagère des espaces et des constructions vise à développer des proximités de toutes sortes, afin de mettre en contact les habitants entre eux mais aussi avec des acteurs extérieurs.

Le projet agro-paysager est également conçu de manière à rapprocher les habitants avec leur environnement. Les différentes activités proposées par ce projet fonctionneront en système, avec par exemple la logique d'un circuit court d'alimentation. L'ambition est de susciter des synergies et des interactions entre les différentes entités sociales du quartier et de la commune pour l'élaboration et la gestion d'un véritable projet territorial.