

## Réhabilitation et valorisation du quartier de Bel-Air à Chartres (28)



DEPONT, Benoît  
Stage de découverte  
DA3 - 2013



Tuteur : MARTOUZET, Denis





# Réhabilitation et valorisation du quartier de Bel-Air à Chartres (28)

DEPONT, Benoît  
Stage de découverte  
DA3 - 2013

Tuteur : MARTOUZET, Denis

## Avertissements

- Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

## Remerciements

Je tiens avant toutes choses à remercier toutes les personnes qui m'ont guidé et aidé lors de la réalisation de ce projet et en particulier :

- Mon tuteur, M. Denis MARTOUZET, professeur au Département Aménagement de Polytech Tours, pour son accompagnement tout le long du projet et ses idées qui ont guidé l'analyse de mon projet.
- M. Didier JAUREGUI, directeur général des services techniques de la ville de Chartres, pour m'avoir aidé à trouver mon sujet et pour toutes les informations qu'il m'a transmis en vue de son élaboration, mais surtout pour sa disponibilité.
- M. Hervé AUGIER, responsable du service aménagement du territoire à Chartres Métropole (communauté d'agglomération de Chartres) et M. Sylvain MARCUZZI, pour leurs remarques avisées sur le quartier de Bel-Air.
- M. Bruno ALAMICHEL, adjoint à la direction des travaux et de la proximité à Chartres Habitat (OPH de Chartres) en charge des marchés et des opérations, pour ses informations concernant l'habitat social sur Chartres.
- M. Yves NAUDIN, conseiller municipal de Chartres, pour m'avoir permis d'entrer en contact avec la collectivité.
- Mme. Sabine GUITEL, professeur associée et urbaniste et Mme. Laurence CAHUZAC, du CAUE 28, pour leurs conseils sur mon projet.
- Ma famille et mes amis qui m'ont soutenu et conseillé.

## Sommaire

<b>AVERTISSEMENTS</b> .....	<b>4</b>
<b>REMERCIEMENTS</b> .....	<b>5</b>
<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>6</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>8</b>
<b>ANALYSE</b> .....	<b>9</b>
<b>Introduction : localisation et histoire</b> .....	<b>11</b>
Un quartier en bord de coteau : .....	11
Un quartier des années 50 dominé par le social.....	13
<b>Social</b> .....	<b>15</b>
Une population en baisse et vieillissante.....	15
Des logements à majorité sociaux .....	17
Les équipements communaux : l'activité du quartier .....	21
Un quartier apprécié et calme .....	24
<b>Enclavement</b> .....	<b>25</b>
Un quartier avec un nombre d'accès limités .....	25
Un environnement en pleine mutation .....	29
Des activités économiques peu présentes.....	32
<b>Visuel et paysage</b> .....	<b>35</b>
Un bâti varié et caractéristique .....	35

Topologie urbaine : une « cité-jardin » .....	38
Un cadre de vie à protéger .....	38
Un stationnement très visible .....	39
Un paysage remarquable .....	40
<b>PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>42</b>
<b>Synthèse de l'analyse et idées directrices d'aménagement .....</b>	<b>42</b>
<b>Propositions d'aménagements .....</b>	<b>45</b>
Social .....	45
Enclavement .....	48
Visuel .....	52
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>55</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>56</b>
<b>INDEX DES SIGLES .....</b>	<b>59</b>
<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>61</b>

## Introduction

La ville de Chartres est une ville en pleine mutation : de nombreux quartiers font l'objet d'études à travers la ville. Du quartier autour de la cathédrale aux quartiers périphériques, en passant par le pôle gare, la ville devrait afficher un tout autre visage dans les années à venir. Cependant, plusieurs de ces études restent dans les cartons ou ne sont pas validées par la municipalité. C'est le cas du quartier de Bel-Air où une étude a été réalisée en 2010 mais qui n'a finalement pas été retenue. Le quartier s'est donc retrouvé dans une situation paradoxale. La population, attachée à ce quartier, sait qu'un projet risque de tomber un jour ou l'autre. De l'autre, la municipalité a une réelle ambition sur ce quartier mais se retrouve dans une impasse et devant d'autres priorités à l'échelle communale. Aussi ce quartier a un avenir flou.

Ainsi au moment de la recherche d'un sujet de ce projet individuel, et après concertation auprès de M. Jauregui, directeur des services techniques de Chartres, qui m'a confirmé l'absence de projet actif sur le quartier, mon attention s'est portée sur Bel-Air. Habitant Chartres, j'avais souvent traversé ce quartier. Le côté vieilli du quartier et son calme m'avait principalement marqué. De plus l'étude de ce quartier présente des thèmes importants et particulièrement actuels : la mixité sociale, le problème du logement ou encore la densification de l'habitat en ville. La rénovation urbaine est d'ailleurs actuellement un domaine qui concentre beaucoup de travaux d'aménagement.

## Analyse

Mon analyse de terrain m'a permis de caractériser le quartier de Bel-Air à travers ces 3 qualificatifs qui font son identité : il est enclavé, présente une vie sociale spécifique, et présente un visuel qui lui est propre. Ainsi mon analyse se bornera à expliquer et à développer ces points qui singularisent ce quartier.

### Introduction :

- Un quartier en bord de coteau
- Un quartier des années 50 dominé par le social

### Social :

- Une population en baisse et vieillissante
- Des logements à majorité sociaux
- Les équipements communaux : l'activité du quartier
- Un quartier apprécié et calme

### Visuel :

- Un bâti varié et caractéristique
- Topologie urbaine : « une cité-jardin »
- Un cadre de vie à protéger
- Un stationnement très visible
- Un paysage remarquable

### Enclavement :

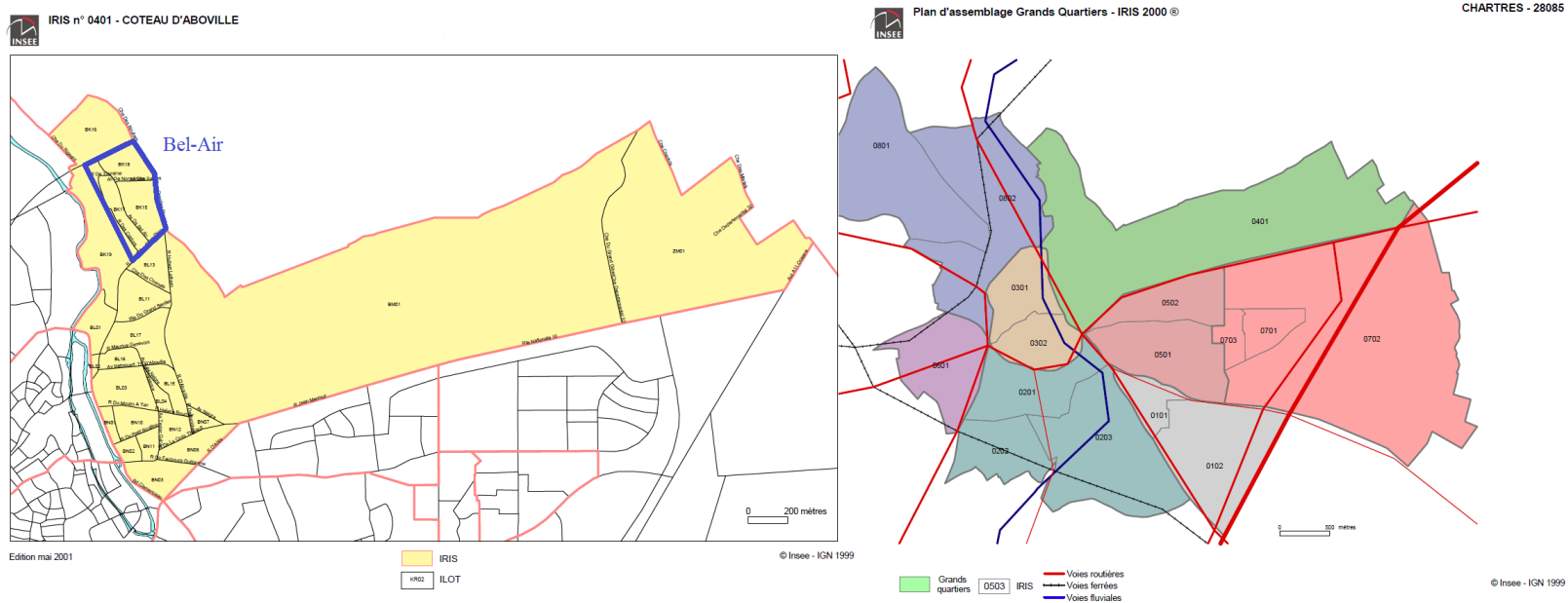
- Un quartier avec un nombre de d'accès limités
- Un environnement en pleine mutation
- Des activités économiques peu présentes

### Contexte pour le projet :

- Un contexte foncier favorable
- Gestion difficile des logements Castors

**Avertissement :**

Pour cette étude, les informations obtenues par l'INSEE sont à différentes échelles : régionale, communale,... Le plus petit échelon est l'échelon IRIS qui découpe la ville de Chartres en plusieurs quartiers. Cependant ce découpage est trop grand pour le seul quartier de Bel-Air, ainsi plusieurs informations obtenues sont pour l'entité géographique "Coteau d'Aboville".



**carte 1 : Coteau d'Aboville (base :IRIS 2000, réalisation personnelle)**

Ainsi certaines données ne correspondent pas spécifiquement à Bel-Air mais à la plus petite entité prise par l'INSEE : le Coteau d'Aboville. Il faudra donc en tenir compte dans l'exploitation des résultats. En effet le coteau est composé de quartiers assez différents même s'ils sont principalement résidentiels comme Bel-Air. Cependant on compte des espaces encore vierges comme l'ex-base aérienne qui est la large partie Est du coteau (carte 1). Des chiffres comme la densité de population n'ont donc rien à voir avec la réalité du quartier.

## Introduction : localisation et histoire

### *Un quartier en bord de coteau :*

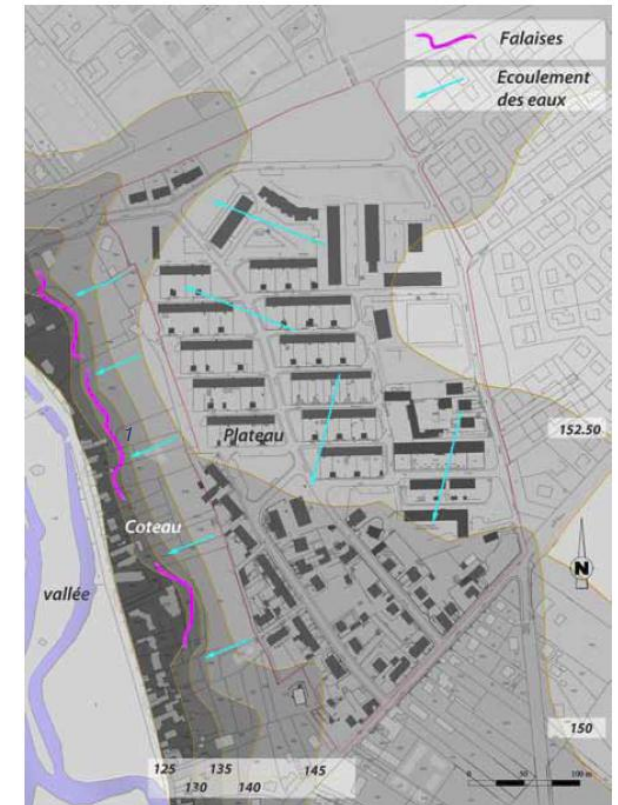
Le quartier de Bel-Air est un quartier de la ville de Chartres. Chartres est la préfecture d'Eure-et-Loir (28), située à 100 km au sud-ouest de Paris et à 70 km au nord-ouest d'Orléans.

Géographiquement, Chartres est bordée par la rivière Eure et se situe en limite nord du plateau beauceron. Le plateau beauceron est une partie du bassin parisien et présente donc un sous-sol calcaire issu de dépôt sédimentaire datant de 25 à 43 millions d'années. Le sol est recouvert de limons ce qui permet une grande fertilité à cette région. Principalement céréalière, la Beauce est le "grenier de la France".

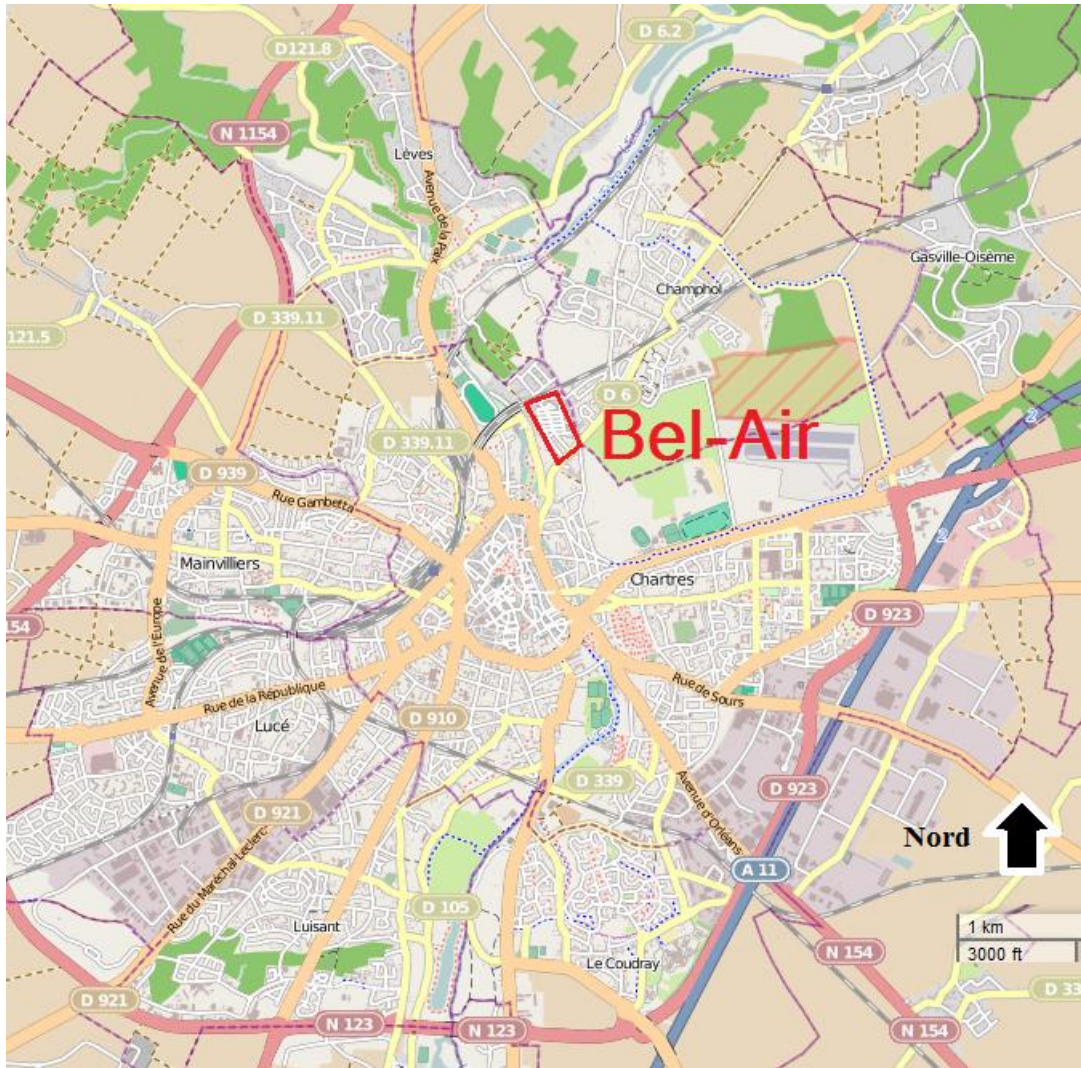
Le quartier de Bel-Air s'étend sur une superficie de 13 ha. Il se situe en limite du plateau beauceron. En effet le plateau est coupé par la vallée de l'Eure. Au fil du temps, la rivière a creusé la roche. On retrouve ainsi au fil de la rivière des coteaux parfois abrupts. Au niveau de Bel-Air, le dénivelé par rapport à la rivière est de 25m (la rue Gabriel Loire présente ainsi une pente de 16%). Le quartier en lui-même ne présente qu'une faible déclivité de 2 à 2.5m.



Photo 1 : "Falaise" au niveau du Coteau en contrebas de Bel-Air (source : BDepont)



carte 2 : relief du quartier de Bel-Air (source : agence COT)



Bel-Air se situe au Nord de Chartres et de l'agglomération chartraine. Il est situé en limite de la ville de Champhol.

Chartres Métropole, communauté d'agglomération de Chartres, regroupe 47 communes - urbaines et périurbaines. La zone urbaine de l'agglomération, selon l'INSEE, est composée des communes suivantes :

- Chartres (39185 habitants en 2008)
- Lucé (15716 habitants)
- Mainvilliers (10289 habitants)
- Luisant (6858 habitants)
- Lèves (4826 habitants)
- Le Coudray (3854 habitants)
- Champhol (3399 habitants)

carte 3 : Situation de Bel-Air dans l'agglomération chartraine

(fond de carte : OpenStreetMap, réalisation personnelle)

Le quartier est bordé par deux axes de communications :

- au Nord-Ouest, la voie ferrée relie Chartres à Gallardon. Dans l'agglomération chartraine, elle part de la gare de Chartres, enjambe la vallée de l'Eure par un viaduc, passe devant Bel-Air puis coupe le territoire communal de Champhol en deux en direction de Coltainville. Elle n'est utilisée actuellement que pour de marchandises. Cependant les voies ferrées de l'agglomération sont préservées pour garder l' « étoile ferroviaire » autour de Chartres.
- Au Sud-Est, la rue des Grandes Filles Dieu relie Chartres à Champhol puis la vallée de l'Eure vers Maintenon. Cet axe important est le principal moyen d'accès au quartier.

### *Un quartier des années 50 dominé par le social*

Le quartier de Bel-Air est un quartier récent, qui a commencé à se construire après-guerre alors que les problèmes de logements étaient très importants. En effet à la sortie de la Seconde Guerre mondiale, la France manquait alors cruellement de logements urbains qui avaient été très touchés pendant la guerre et elle subit encore l'exode rural. La réponse se présenta d'abord sous forme pavillonnaire, ce qui répondait bien à l'attente des personnes arrivant de la campagne mais fut insuffisante en quantité et n'aurait pas été viable sur le long terme. A l'instar du quartier de Rechèvres à Chartres, cela s'est traduit à Chartres par la construction en 1949 des premières HBM à Bel-Air sous la forme des maisons « Castors » qui existent encore de nos jours. La rue des Grandes-Filles-Dieux qui borde le quartier accueillait préalablement quelques maisons le long de l'axe qui sortait de Chartres. Cependant cet habitat sporadique ne s'enfonçait pas vers le cœur du quartier. La création des pavillons sociaux a réellement créé ce quartier.

L'école fut rapidement construite, en deux phases, entre 1953 et 1957. La Maison pour Tous a aussi été réalisée à cette époque-là. Par la suite on construit aussi la crèche (en 1960). Ces équipements sont encore les lieux majeurs de la vie du quartier.

La proximité avec le centre de Chartres a, au fur et à mesure, incité la densification par les logements privés le long de la route et des rues d'accès au quartier (rue des Castors, avenue de Bel-Air). Certaines de ces maisons ont d'ailleurs été construites par les habitants eux-mêmes avec les Castors.

Pendant les années 70, l'office HLM de Chartres a densifié la partie haute du quartier avec des petits immeubles correspondant mieux aux demandes et besoins en termes de logement (sociaux) sur Chartres. Cette nouvelle population a ainsi obligé la construction de l'école maternelle en 1978.

En dehors de rénovations du bâti, le quartier a peu évolué depuis : ce sont plutôt les alentours qui ont changé. Les années 80 ont vu la création du lotissement de Champhol, à l'opposé de Bel-Air. Plus récemment, la création la rue Gabriel Loire au Nord a changé quelque peu la desserte du quartier, de même la création à partir de 2004 du quartier des Hauts-Saumons de l'autre côté de la voie ferrée a changé la donne dans cette partie de la ville mais nous en reparlerons. De même le quartier présente maintenant des fresques monumentales.

## Social

En premier lieu nous allons découvrir le quartier à travers son côté social : la vie et l'ambiance dans le quartier, sa population mais aussi ses logements.

### *Une population en baisse et vieillissante*

#### *Chartres*

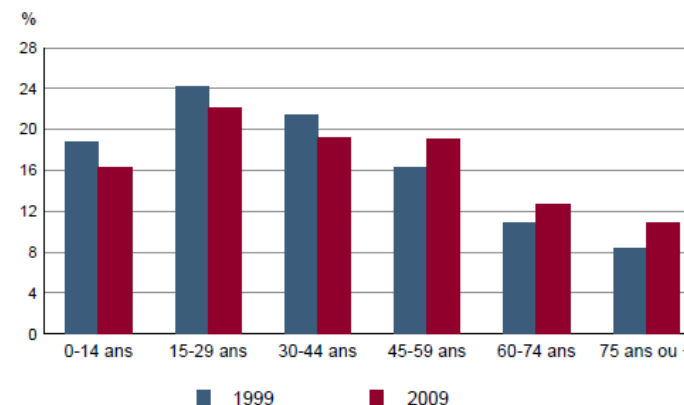
La commune de Chartres a une population de 39122 habitants en 2009 (INSEE RP2009). Cependant cette population est en baisse par rapport à celle enregistrée en 1999. On dénombre ainsi 1380 chartrains en moins sur 10 ans.

La population chartraine reste une population plutôt jeune, ainsi 22.4% des chartrains en 2009 ont moins de 20 ans. Cependant, et comme dans de nombreuses villes moyennes en France, on constate un vieillissement de la population. On constate l'augmentation de la proportion des classes d'âges supérieures à 44 ans (Figure 1).

L'étude des catégories socio-professionnelles révèle que la ville se tourne de plus en plus vers les services. De même en 2009, un quart des chartrains était retraité.

#### *Coteau d'Aboville*

Le Coteau d'Aboville (voir carte page 9) présentait en 2006 2902 habitants soit 7,4% de la population totale de la ville. Ce chiffre est en baisse malgré la construction des Hauts-Saumons à partir de 2004. Ainsi l'ensemble géographique autour de Bel-Air est lui aussi en perte de vitesse démographique. Socialement, la zone IRIS compte 322 chômeurs (en 2010) soit 10,1% des chômeurs sur la commune, de même le revenu moyen par ménage est lui aussi plus bas. Le secteur compte de plus en plus d'activités, seulement 5% des entreprises de la commune sont présentes ici : c'est donc une zone très résidentielle. On retrouve ces caractéristiques à Bel-Air.



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Figure 1 : répartition par âge des chartrains (1999,2009)

### Bel-Air

Il existe peu de chiffres sur le quartier de Bel-Air en lui-même cependant, on considère que sur les 13 ha de la zone d'étude, il y avait environ 530 habitants en 2010 (agence COT).

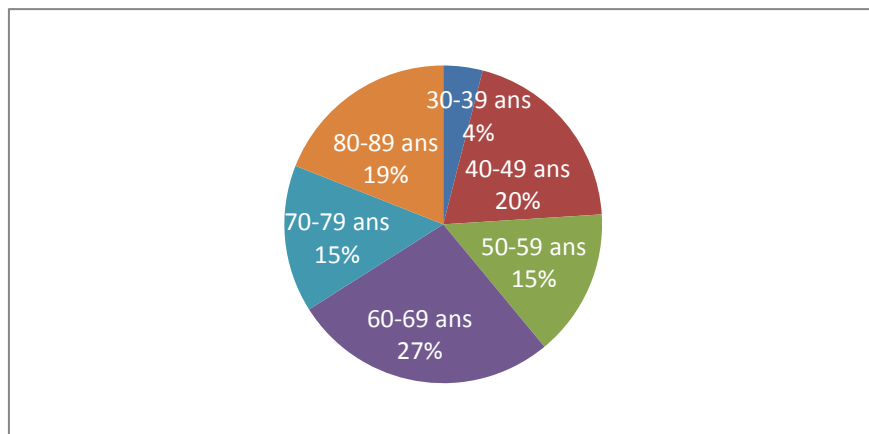


Figure 2 : répartition par classe d'âge des occupants des pavillons sociaux

Mais le plus remarquable dans le quartier, c'est la population des pavillons sociaux « castors ». La population y est très âgée : 61% des occupants ont plus de 60 ans. Cette proportion importante sera à prendre en compte. Aussi la plupart des occupants de ces pavillons n'ont pas d'enfants et vivent seul ou en couple.

Ainsi le quartier connaît une faible densité de population. C'est pourquoi Chartres Métropole, la communauté d'agglomération de Chartres, a inclus Bel-Air dans une zone de « **densification prioritaire des tissus existants** » dans son SCOT. Cette volonté de densification se retrouve dans plusieurs autres quartiers, à Chartres notamment.

### *Des logements à majorité sociaux*

#### *L'offre de logements actuel sur le quartier*

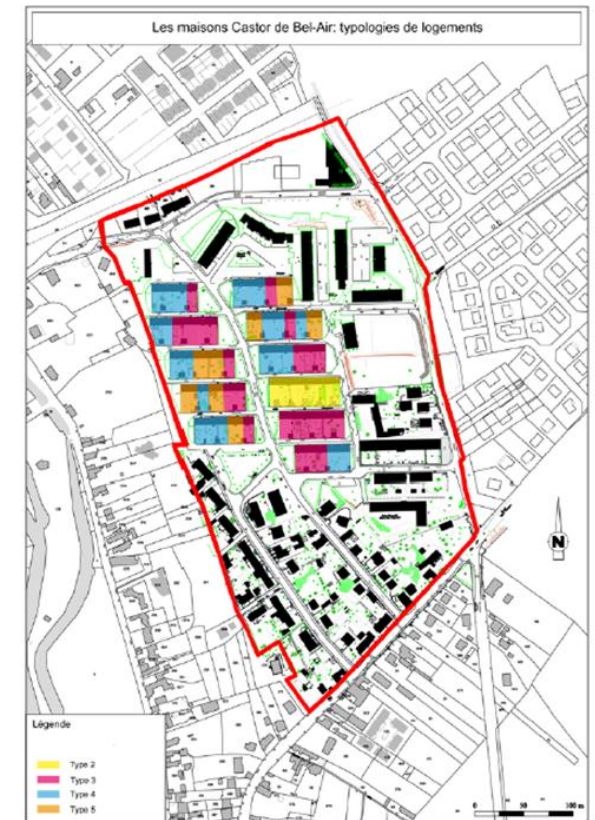
Le quartier de Bel-Air offre environ 287 logements de type et de tailles différentes. La diversité de son bâti et des propriétaires permet une offre diversifiée.

#### Logements privés

On retrouve ainsi 68 pavillons individuels privés : de taille et de capacité différentes avec des jardins plus ou moins conséquent. Ces pavillons représentent les seuls éléments privés du quartier puisque le reste du bâti du quartier, aussi bien en logement qu'en infrastructures, appartient au public (la ville ou l'office HLM Chartres Habitat). Ces logements sont donc les seuls soumis aux ventes ou mises en locations. Cette offre assez réduite ne présente pas de rejet ni d'attrait particulier de la part d'éventuel acheteur ou locataire. Pour les agences immobilières, c'est un quartier "neutre" (ni rejeté ni demandé) : les logements ne présentent en effet pas d'atouts particuliers. Les demandes et les offres sont plus fortes autour du quartier : dans le quartier des Hauts-Saumons d'une part mais aussi rue Hubert Latham où une nouvelle résidence a été construite récemment (en 2009).

#### Logements sociaux

Du point de vue social, on retrouve dans le quartier 219 logements à caractères sociaux (soit 77% des logements). Ils sont gérés par Chartres Habitat. L'offre est variée avec des tailles de logements du T2 au T5, répartie dans du bâti d'ancienneté et de type différents : du pavillon aux immeubles en R+3. La carte 4 ci-contre situe les différentes tailles de logements pour les maisons Castors.



carte 4 : Répartition des logements, maisons Castor

<b>Logements</b> <i>Date de construction</i>	<b>Pavillons sociaux</b> 1949	<b>Immeubles HLM</b> A partir de 1968, années 70	<b>Petit Immeuble allée de Bretagne</b> 1995	<b>Logements privés</b> variées	<b>Total des logements</b> (% des logements sociaux)
<b>T2</b>	10	48	4		62 (28%)
<b>T3</b>	23	56	4		83 (38%)
<b>T4</b>	22	26	2		50 (23%)
<b>T5</b>	8	14	2		24 (11%)
<b>Dont vacants</b>	<b>14</b>	?	?	?	?
<b>Total</b>	63 logements	144 logements	12 logements	68 logements	287 logements

Tableau 1 : Récapitulatif du logement sur Bel-Air

En 2006, sur la zone urbaine de Chartres, les taux pour les tailles de logements étaient de : 7% de studio, 14.6% de T2, 24.1% de T3, 24.9% de T4 et 29.3% de T5 ou plus. Ainsi les logements sociaux sur Bel-Air offrent une proportion plus importante pour les modèles plus petits (hors studio) que sur l'ensemble des logements de l'agglomération.

### *Les besoins en logements d'ici 2020 d'après l'INSEE*

Selon deux études de l'INSEE, la demande en logement sera forte dans les années à venir.

La première étude fixe des objectifs en termes de logements pour la région Centre pour 2020. L'INSEE indique que face à l'augmentation du nombre de ménages, il faut 10000 logements supplémentaires chaque année ce qui fait un total de 70000 logements d'ici à 2020. L'augmentation du nombre de ménages est dû à plusieurs facteurs. Premièrement elle est dû à une poussée démographique, l'INSEE estime ainsi que l'Eure-&-Loir connaîtra une croissance démographique de 7% entre 2010 et 2020. L'éclatement de la cellule familiale est le second facteur, ainsi le nombre de personnes par foyer diminue : en 2020 40% des ménages seront composés d'une seule personne. Le vieillissement de la population est le troisième facteur, le renouvellement étant ainsi plus lent à se réaliser. Cependant l'INSEE indique que l'évolution du nombre de ménages est plus marquée en zone périurbaine. Ainsi la demande en logement est importante dans la région et plus particulièrement en Eure-&-Loir de par sa proximité avec la région parisienne.

La seconde étude date de 2011. Là aussi, il est question d'augmentation du nombre de ménages, pour des raisons similaires. L'INSEE estime ainsi que la zone urbaine de Chartres accueillera d'ici 2030, 3000 ménages supplémentaires passant de 37400 en 2007 à environ 40500 soit

une hausse annuelle de 0.35%. Cependant cette hausse sera inférieure à celle du SCOT (Chartres métropole) : 0.52% ou encore celle du département : 0.78%. La hausse du nombre de ménages cache cependant d'ici 2030 une baisse de la population en zone urbaine. En effet, la taille des ménages serait de 2.0 personnes en 2030 pour la zone urbaine au lieu de 2.42 personnes en 1999.

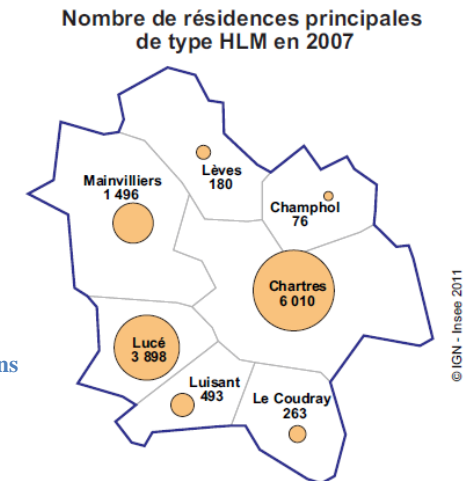
Ces deux études mettent en relief le besoin en logements sur Chartres et ses environs sur les vingt années à venir. Il fixe le nombre mais aussi la taille. En effet comme le nombre de personnes par ménages diminue (2 personnes par ménages en 2030 dans la zone urbaine), les nouveaux logements doivent être en adéquation avec cette situation : ils doivent être en moyenne plus petits. De même, devant le vieillissement moyen de la population, il faut concevoir des logements adaptés à ce type de population : de plein pied ou avec ascenseur, chambre au rez-de-chaussée, etc. Le corollaire de ces chiffres est que, faute de superficie encore vierge, les communes urbaines doivent densifier leur bâti pour répondre à cette demande. Chartres dispose encore de terrain à bâtir mais doit déjà réfléchir à cette conséquence. Cela va, en plus, dans le sens du développement durable et dans le développement de l'économie résidentielle.

Le PLH de 2007 visait la construction de 14069 logements d'ici 2020. Cette politique visait à attirer des ménages et ainsi de réduire les phénomènes cités plus haut. Ainsi il fixait certains objectifs :

- Produire davantage de logements intermédiaires, à prix compétitifs et, à proximité immédiate du cœur de l'agglomération.
- De ne pas dénaturer le paysage urbain.
- Développer des produits d'habitat plus haut de gamme afin d'attirer et de fidéliser les cadres supérieurs.
- Retrouver une activité résidentielle pour les familles avec enfants aux revenus modestes qui quittent actuellement l'agglomération pour s'installer dans le périurbain

### *Volonté politique de mixité sociale face à la répartition actuelle du logement social*

carte 5 : répartition des logements sociaux dans la zone urbaine de Chartres



Source : Insee, Recensement de la population 2007

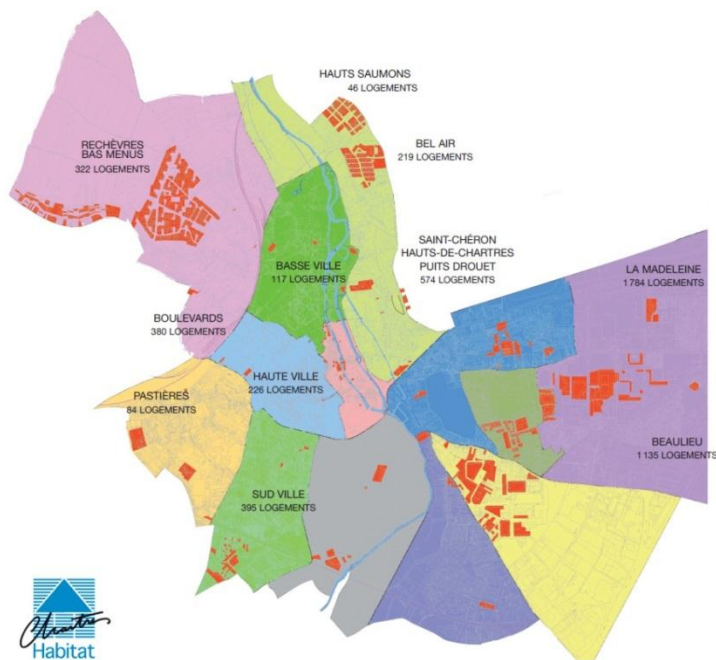
Sur l'agglomération chartraine le logement social n'est pas réparti de façon égal, autant à l'échelle de la zone urbaine que des communes. Ainsi, comme le montre la carte 5, les logements sociaux se concentrent sur les 3 communes les plus peuplées : Chartres, Mainvilliers et Lucé qui accueillent 90% du logement social. On notera que Champhol, limitrophe

avec Bel-Air, présente lui le plus petit nombre de logements sociaux. La zone urbaine présente un taux de logements sociaux de 27%. Il s'agit donc ici, et selon la volonté politique à travers le PLH, d'homogénéiser sinon d'atténuer les différences à l'échelle de l'agglomération en matière de répartition des logements sociaux.

Sur la commune de Chartres le logement social est géré par l'OPH Chartres Habitat. Chartres Habitat, créée en 1924, a son patrimoine majoritairement sur Chartres mais dispose de logements sur Mainvilliers, Champhol, Luisant en zone urbaine ou encore sur Bleury ou Dammarie en zone périurbaine. La commune de Chartres est sa commune de rattachement et lui garantit des emprunts.

La carte 6 montre la répartition des logements de Chartres Habitat sur la commune. On remarque que les logements sont le plus souvent répartis en groupe, créant ainsi des quartiers composés essentiellement de logements sociaux comme Beaulieu, ou par certains aspects : Bel-Air.

Là encore, la volonté municipale est de rééquilibrer. Chartres Habitat pratique plusieurs années la vente de son patrimoine pour financer de nouvelles constructions, de préférence dans des quartiers où il y en a moins. De même Chartres Habitat pratique l'accession à la propriété, permettant ainsi aux locataires les plus aisés de sortir du système HLM. Ainsi tout changement à Bel-Air devra entraîner une meilleure répartition de l'offre en logements sociaux sur le quartier et créer une vraie mixité.



carte 6 : nombre de résidences principales de type HLM sur Chartres en 2007

### *Les équipements communaux : l'activité du quartier*

Plusieurs équipements municipaux sont présents sur le quartier : 2 écoles, une crèche et une maison de quartier (ou maison pour tous). Ces équipements sont structurants dans la vie du quartier cependant, on peut regretter leur manque d'intégration physique dans le quartier. En effet ces équipements ont été rejetés en bordures de quartiers et ne présente pas une accessibilité optimale (la crèche est dans un virage, la maison pour tous dans une allée peu large, les écoles dans une rue où il manque du stationnement pour parents et enseignants).

### *Deux écoles : maternelle et primaire*

Les écoles du quartier sont sur 2 sites, de part et d'autres de l'allée des troènes.

**Tableau 2 : caractéristiques des écoles**

	Date de construction	Travaux récents	Nombre de classes	Nombre d'élèves en 2012/2013	SHON (m <sup>2</sup> )	Emprise parcellaire en m <sup>2</sup> (dont vraiment utilisée)
Ecole maternelle Marie Pape Carpantier (A)	1978	Extension en 2011	4	82	690	3950 (2560)
Ecole élémentaire Henri Matisse (B)	En deux phases : 1953 et 1957	-	5	113	823	2276 (2000)

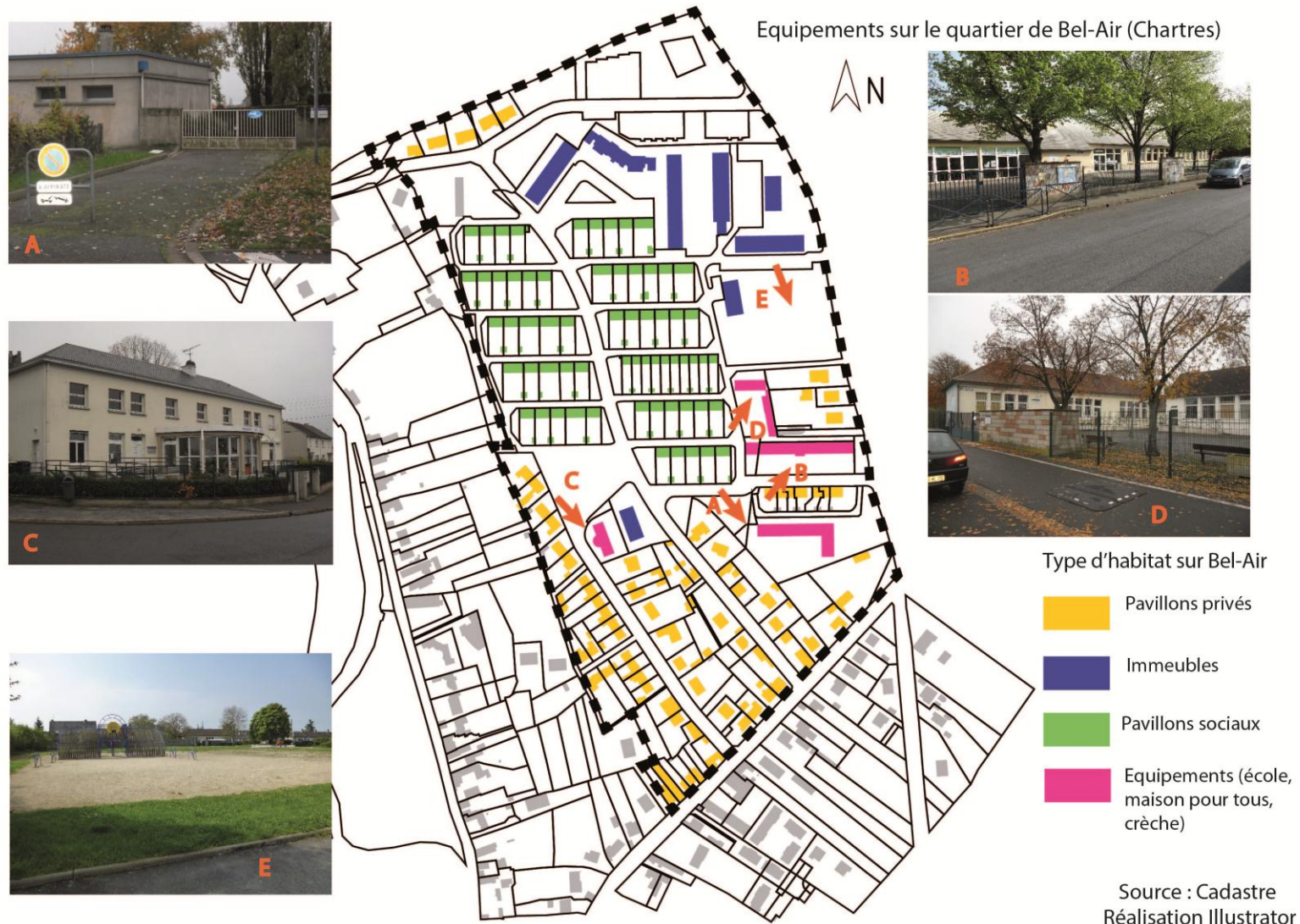


Figure 3 : Equipements communaux sur Bel-Air

### *La crèche des Castors (C)*

La crèche des Castors, rue des Castors, a été construite en 1960 puis rénovée partiellement en 2003. Elle occupe une SHON de 500m<sup>2</sup> sur une parcelle de 800m<sup>2</sup>.

La crèche est prévue pour accueillir 26 enfants (seulement 13 le mercredi car il y a moins de demande). Toutes les places ont été attribuées cependant le taux d'occupation réelle (taux de présence) est de 70 à 85% sur l'année 2012. 65% des familles ayant recours à cette crèche municipale habitent sur les quartiers de Bel-Air, des Hauts-Saumons et du Bourgneuf (quartier sur le coteau opposé à Bel-Air par rapport à l'Eure). Plus que de répondre à une demande locale, la crèche accueille donc des enfants venant de l'ensemble du territoire chartrain. La crèche étant municipale, elle ne peut accueillir les enfants de Champhol, pourtant plus proches que certains chartrains.

### *Maison pour Tous (MPT) : centre de l'animation du quartier (D)*

La maison de quartier est située allée du Berry et date des années 50. Elle rassemble toutes les activités proposées par la mairie et le CCAS pour le quartier. L'activité de la maison pour tous (MTP) du quartier de Bel-Air est plutôt à la baisse, le bâtiment étant assez vieux et petit. Plusieurs activités sont maintenant couplées avec celles proposées à la MPT de Rechèvres, inaugurée en 2012. La MPT est principalement fréquentée par les personnes âgées du quartier qui ont le club du 3<sup>ème</sup> âge 2 fois par semaine, organisé par le CCAS. Elle présente une petite bibliothèque, une section adressée aux jeunes de 12 à 17 ans, ainsi qu'un local, parfois utilisé en chapelle avec une faible fréquentation.

La Maison pour tous n'a été pensée que pour le seul quartier de Bel-Air : à sa construction, c'était la seule unité urbaine des environs. Ainsi il serait intéressant de la rapprocher physiquement et socialement du nouveau quartier des Hauts-Saumons.

Pour ces équipements, la municipalité, dans le cadre du réaménagement du quartier, a des projets déjà définis. Ainsi la Maison pour Tous devait être déplacée à côté du pont vers les Hauts-Saumons, sa physionomie architecturale avait déjà été dessinée. Cependant un problème de foncier empêche la municipalité de concrétiser ce projet.

De même la municipalité veut créer sur le quartier un pôle enfance qui regrouperait les deux écoles et la crèche. Sans que le projet soit plus avancé, le majeur problème à



Photo 2 : intérieur du secteur jeune de la MPT (source : [chartres.fr](http://chartres.fr))

cette idée est de trouver le foncier nécessaire pour cette grosse infrastructure. Cependant un tel projet permettrait de mutualiser plusieurs services comme l'entretien ou encore la restauration.

Sinon le quartier ne présente pas d'autres équipements majeurs. Du point de vue sportif, le terrain vague au nord de la MPT n'offre qu'un faible équipement (E). Un city-park est souvent demandé par les habitants. Cependant la construction d'un grand équipement sportif semble être inutile étant donné la proximité du complexe sportif des Grands-Prés en contrebas et des futurs aménagements sportifs sur l'ex-base aérienne.

### *Un quartier apprécié et calme*

La Maison pour Tous rassemble et organise l'essentiel des activités sur le quartier. Cependant on peut regretter l'absence d'évènements fédérateurs qui impliqueraient tout le quartier.

Les habitants sont attachés à leur quartier : ils aiment la vie de quartier et se satisfont de l'état général actuel de celui-ci. C'est la vie un peu à part, "vie de village" qui est appréciée, où les gens se connaissent et s'entraident (c'est l'idée d'origine de la construction par les Castors). Il est noté peu d'incivilités. Au niveau des logements sociaux, et plus particulièrement pour les immeubles, la présence de gardiens résidents permet d'ajouter du confort et de la sécurité aux occupants. C'est aussi un lien social privilégié avec le bailleur social.

Ainsi l'évolution du quartier est voulue plus par la ville que par les habitants eux-mêmes. En effet, la population, particulièrement âgée ici, est peu encline à des changements majeurs dans le quartier.

Socialement, Bel-Air est caractérisé par :

- Une population plus modeste qu'en moyenne à Chartres et particulièrement âgée.
- Un habitat principalement composé de logements sociaux (77%).
- Un habitat proposant des tailles de logements diversifiées, assez proche des besoins futurs
- Des équipements communaux (école, MPT,...) moteurs pour la vie du quartier.
- Une ambiance de quartier appréciée

## Enclavement

L'enclavement est un autre point important dans la compréhension de ce quartier. L'activité économique sur le quartier, les mobilités ou encore les changements récents et à venir seront traités dans cette partie.

### *Un quartier avec un nombre d'accès limités*

#### *Routier : les routes d'accès entourant le quartier*

Actuellement le quartier est desservi principalement par la rue des Grandes Filles-Dieu (Photo 3). Elle relie Champhol à Chartres en se connectant aux boulevards enserrant le centre-ville au niveau du quartier du pont neuf au bord de l'Eure. Cette route est passante mais n'est pas très large. Cette largeur a encore été réduite par la mise en place de rétrécissements pour réduire la vitesse. Pour le quartier de Bel-Air, elle dessert la rue des Castors et l'avenue de Bel-Air. Elle marque d'ailleurs une frontière autant physique que psychologique du quartier : en effet un habitant de la rue ne se déclarera pas habitant de Bel-Air.

La rue des Grandes Filles-Dieu, vers Champhol se croise avec la rue des Grandes Plantes et la rue Hubert Latham. Ce carrefour marque l'extrémité Sud-Est du quartier et est réglé par des feux. La rue Hubert Latham est importante puisqu'elle est la route la plus court pour rejoindre l'Est de la ville et le centre commercial de La Madeleine ainsi que la route de Paris.

La rue des Grandes Plantes marque la « frontière est » du quartier (Photo 5). En effet cette rue sépare Bel-Air de Champhol. La première partie dessert les écoles et un bâtiment associatif sur Champhol. Mais dans un deuxième temps : la rue n'est plus bordée directement d'habitat, les trottoirs disparaissent ou sont enherbés : en effet, on est situé au niveau du terrain vague côté Bel-Air mais surtout, au niveau du lotissement côté Champhol, séparé par une bande enherbée et un fossé puis par des haies de la rue. Aucune des 2 entités urbaines ne semble vouloir



Photo 3 : Rue des Grandes Filles-Dieu  
(source : BDepont)



Photo 4 : Rue des Grandes Plantes (source :  
BDepont)



Photo 5 : Rue Gabriel Loire (source :  
BDepont)



Figure 4 : raison viaire (source : agence COT)

s'approprier cette rue, la laissant comme un corridor entre elles. Plusieurs petites rues de Bel-Air y débouchent.

Cette rue se prolonge finalement, au-delà du carrefour avec la rue Gabriel Loire et une entrée dans Champhol vers le nouveau quartier des Hauts-Saumons. Pour cela, elle enjambe la voie ferrée par un pont construit en 2004. Cependant le quartier est une impasse : seuls des chemins piétonniers permettent de rejoindre Lèves. La rue dessert aussi une zone encore agricole sur la commune de Champhol. Ainsi le pont n'est-il utilisé que par les habitants des Hauts-Saumons.

Au Nord, la rue Gabriel Loire, récemment construite, offre une échappatoire vers la vallée de l'Eure : la rue des Grandes Filles-Dieu n'est plus la seule (Photo 4). Connecté à l'extrémité de l'avenue de Bel-Air, elle laisse un terrain peu occupé entre elle-même et la voie ferrée. Loin du bâti, sauf des pavillons nouvellement construits, coincés par la voie, on peut regretter que sa conception n'ait été pensée dans le cadre d'un plan d'aménagement de quartier. Ce secteur-là aurait dû être inclus et réaliser dans le cadre du travail sur Bel-Air.

Ainsi le quartier semble être enserré dans des rues qui forment un périphérique. Celui-ci permet de garantir le calme du quartier mais il empêche de ce fait la découverte du quartier et une possible activité au cœur du quartier.

### *Une voirie de quartier hiérarchisée*

Le quartier présente finalement peu de routes traversantes. L'avenue de Bel-Air est la principale : reliant la rue des Grandes filles Dieu à la rue Gabriel Loire, elle forme la « colonne vertébrale » du quartier. Elle traverse tous les types de bâti. Cependant, elle présente deux visages. Dans sa partie « basse », les maisons sont proches, aussi présente-t-elle, un caractère très urbain avec des trottoirs et un stationnement plutôt anarchique sur les trottoirs. Dans sa partie « haute », elle est rejointe par les impasses et allées qui irriguent les pavillons sociaux de Chartres Habitat. Elle paraît ici très large car le bâti est éloigné. Elle est bordée par de larges trottoirs, entrecoupés par les allées, puis par des pelouses (Photo 6).

Certaines rues ont un gabarit moindre mais servent à la desserte de certains équipements. C'est le cas de la rue des Castors qui présente la même physionomie que l'avenue de Bel-Air mais le problème du stationnement y est plus marqué : en effet il semble que les habitants aient moins de garages dans cette rue mais surtout, le rue dessert la crèche, d'où des stationnements à la (demi-) journée pour le personnel et temporaire pour les parents, s'ajoutant au stationnement des riverains (Photo 7). La rue des Castors rejoint ensuite l'avenue de Bel-Air par la place des Castors qui est plus une pelouse qu'un véritable lieu de vie ou un nœud de circulation.

L'allée des Troènes, a la vocation de rue puisqu'elle dessert les deux écoles. Elle relie la rue des Grande Plantes à l'avenue de Bel-Air et est l'une des rares rues à traverser le quartier d'est en ouest.

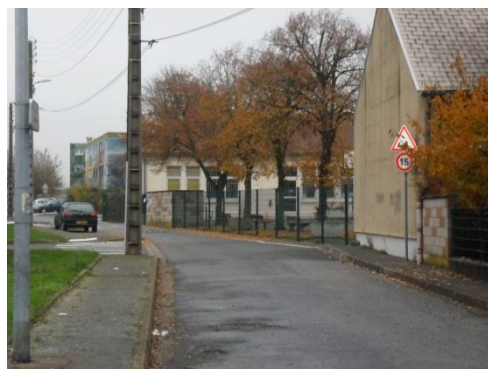


Photo 9 : Allée du Berry (source : BDepont)

Les autres liaisons routières du quartier sont de quasi-impasses (Photo 8) ou des allées (Photo 9) où la vitesse est au pas de par leur largeur. Ces voies ne sont que des dessertes locales. Elles accueillent généralement du stationnement sur les trottoirs.



Photo 6 : Avenue de Bel-Air (source : BDepont)



Photo 7 : Rue des Castors (source : BDepont)



Photo 8 : Allée du Dauphinée (source : BDepont)

### *Transports publics : une desserte vers le centre-ville*

Le quartier est desservi par la ligne 2 du réseau Filibus, géré par Chartres Métropole. En moyenne sur une journée en semaine, la fréquence est de 5 bus en 2 heures. La ligne 2 traverse l'agglomération du Nord au Sud. Ainsi elle permet aux habitants de Bel-Air de rejoindre le centre de Champhol dans un sens ou Le Coudray au sud via le centre-ville de Chartres et la gare, où de multiples correspondances sont possibles. 4 arrêts concernent Bel-Air : Grandes Plantes, Gabriel Loire, Bel-Air, Castors, chacun est situé dans la rue du même nom. Le bus effectue ainsi un détour pour desservir le quartier, ce qui démontre encore son enclavement routier (la rue Gabriel Loire est trop pentue et trop étroite pour accueillir un tracé de bus).



Photo 10 : Filibus à Bel-Air (source : BDepont)

### *Des modes de déplacements doux quasi-inexistants sur le quartier*

La vallée de l'Eure accueille un circuit de chemins pour vélos et piétons : c'est le « plan vert » mené par Chartres Métropole. En l'état actuel des choses, c'est 12 km de chemins qui ont été refaits ou créés, principalement le long de l'Eure. Ainsi Bel-Air n'accueille pas actuellement de voiries pour vélos. A la vue de la circulation actuelle dans le quartier, la création de voies dans le quartier semble surfaite. Cependant l'amélioration des liaisons vers le centre-ville sera à étudier. En effet, actuellement un déplacement en vélo pour rejoindre la cathédrale, par exemple, passe par une traversée fastidieuse des boulevards qui ceignent la ville et par l'obligation de redescendre au niveau de l'Eure (au moins une montée pentue à chaque voyage vers le centre-ville). Il en va de même pour les piétons.

### *Un environnement en pleine mutation*

Si le quartier va évoluer, son environnement proche a lui aussi changé récemment et il évoluera encore dans les prochaines années. Ces aménagements vont changer la place de Bel-Air dans son environnement proche mais aussi à l'échelle de la ville et de l'agglomération.

#### *Evolutions déjà réalisées : du logement dense*

Tout d'abord, depuis 2004, le quartier voit l'ancien camp des gens du voyage s'urbaniser de l'autre côté de la voie ferrée. Ainsi ce sont 250 logements en individuels ou petits collectifs qui ont été construits sur 11ha dans la ZAC des Hauts-Saumons. Ce nouveau quartier, entièrement composé de logements comme l'est Bel-Air, présente un bâti beaucoup plus dense et donc un habitat neuf. Depuis lors, Bel-Air souffre de la comparaison. (Photo 11).

Autre évolution récente, la construction depuis 2008 de nouvelles habitations rue Hubert Latham. Elles se présentent sous la forme de deux immeubles en R+2 en bordure de route, avec des maisons de villes derrière, irriguées par une impasse. Cet ensemble urbain est l'une des rares constructions dense et présentant des bâtiments en hauteur dans cette partie de la ville : elle est donc l'image du futur de la partie Nord-Est de Chartres. (Photo 12).

#### *Evolutions à venir : de grands espaces libres à proximité*

##### Zone AU à Champhol

En face des Hauts-Saumons, on constate l'existence de terres agricoles, en pleine agglomération, sur la commune de Champhol. Cette zone est classée 1AU dans le PLU de la commune, c'est donc une zone agricole qui devrait être rapidement urbanisée. Cette donnée est importante quant à l'évaluation des populations dans l'environnement proche du quartier pour les années à venir. L'urbanisation de cette zone permettrait d'offrir un débouché au Nord pour le quartier vers le



Photo 11 : Quartier des Hauts-Saumons  
(source : BDepont)



Photo 12 : Nouvelles constructions rues Hubert Latham  
(source : BDepont)



Photo 13 : Zone AU à Champhol (source :  
BDepont)

centre de Champhol: la rue des Grandes Plantes ne serait plus alors une impasse. Le pont reliant Bel-Air au Hauts-Saumons a été reconstruits récemment (élargissement, ...) pour pouvoir accueillir un trafic correspondant aux habitants des Hauts-Saumons mais aussi d'éventuels habitants côté Champhol.

Cependant, comme on peut le voir sur le zonage du PLU de Champhol ci-contre, Champhol compte beaucoup de zones AU et a récupéré récemment, tout comme Chartres, les terrains militaires de l'ancienne base aérienne. L'urbanisation de ces zones, plus proches du centre de la commune sont donc prioritaires. Elles présentent, en plus, des terrains plus plats que la zone à l'Ouest. Ainsi l'urbanisation de notre zone ne se fera pas à court terme malgré ce qu'indique le PLU de la commune.

La vente des terrains de l'armée pour les communes de Chartres et de Champhol va ainsi modifier l'espace urbain sur le plateau Nord-Est. Sur le territoire de Champhol, devrait s'implanter un golf dans la zone Nf et un centre de secours pour les pompiers sur la zone 1AUe.

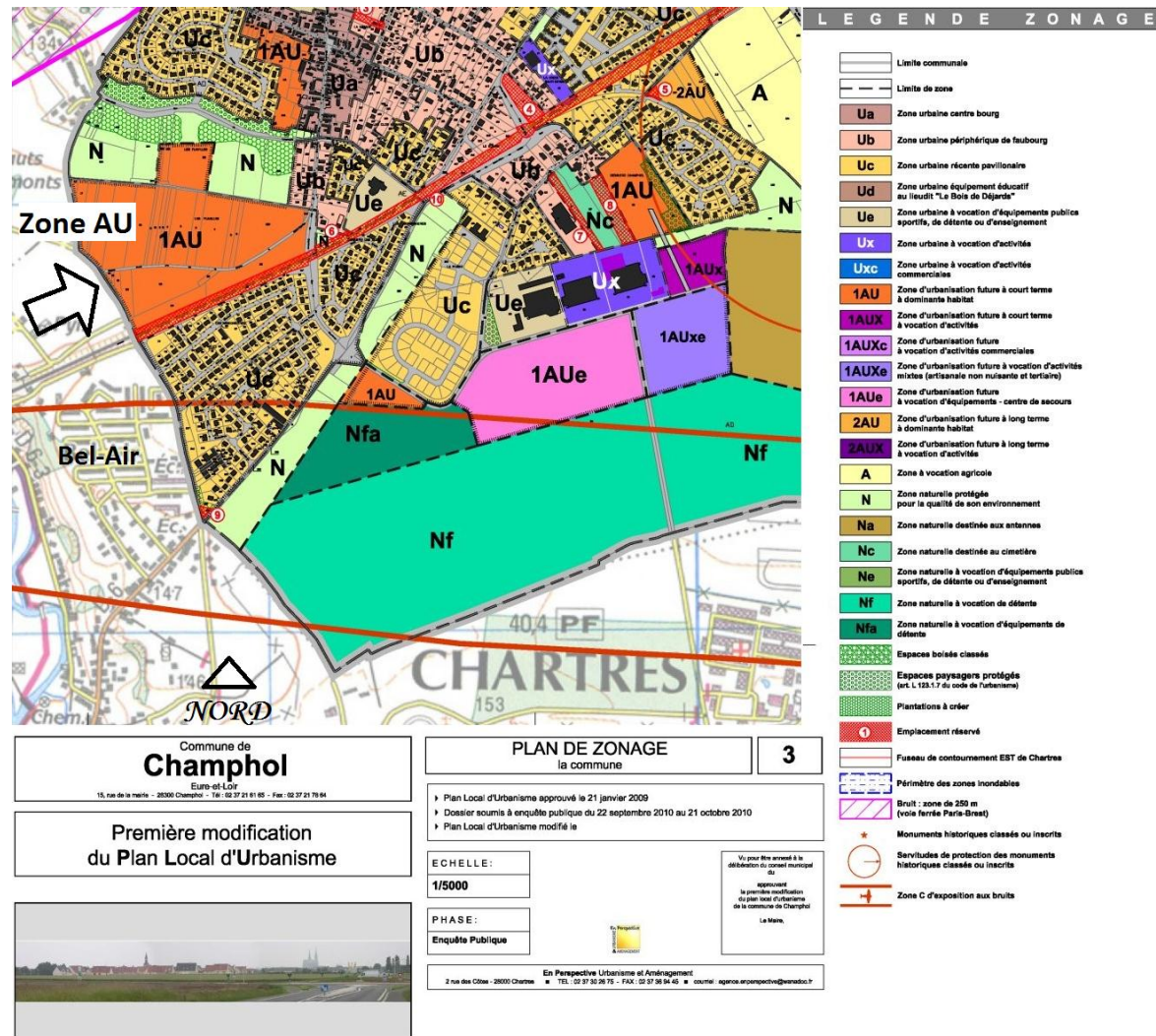


Figure 5 : zonage extrait du PLU de Champhol

### Base aérienne sur Chartres

L'aménagement de la base aérienne va se faire aussi du côté de Chartres. Plusieurs équipements existaient déjà sur ce plateau sur les terrains hors de la zone militaire. On retrouve ainsi un stade d'athlétisme, la plus grande salle de sport de Chartres, l'hippodrome, mais également le complexe aquatique l'Odysée qui, lui, restera à sa place. Autre équipement qui va rester : l'aérodrome. Cet aérodrome implique une réglementation spéciale quant au bruit des avions. Ainsi certains secteurs à Chartres et Champhol comme Bel-Air, sont concernés par un PEB (plan d'exposition au bruit) comme indiqué dans les PLU respectifs.

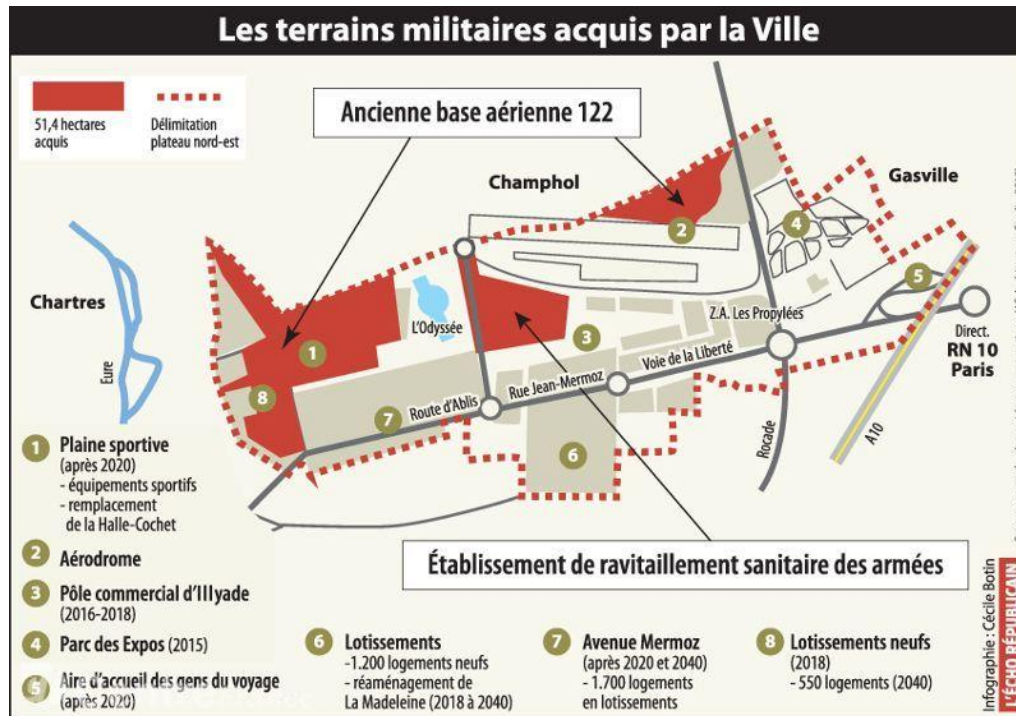


Figure 6 : projet Plateau Nord-Est (l'écho républicain)

Ainsi dans son environnement proche le quartier de Bel-Air connaîtra, à court et à moyen terme, de profondes mutations. L'arrivée d'équipements attractifs sur l'ancienne base aérienne 122 va rééquilibrer l'offre sur l'agglomération et créer des flux importants vers cette zone et donc dans l'environnement proche de Bel-Air. L'arrivée de nouvelles populations, à proximité du quartier, sort déjà le quartier de son isolement urbain. Mais il faut profiter de ce potentiel futur en ménages pour proposer des équipements sur le quartier qui attirera les nouvelles populations même si l'on ne sait pas comment ces futurs quartiers vont être tourné vers l'existant.

### *Des activités économiques peu présentes*

#### *Absence de commerces sur le quartier*

Autre facteur d'enclavement, le quartier ne présente pas de commerces, ni de professionnels de santé. Même si cela impose aux habitants du quartier de sortir, il n'incite en revanche personne à venir dans le quartier : c'est en cela que c'est un facteur de repli sur soi pour Bel-Air. C'est également un grand problème pour les habitants du quartier. Comme on put le voir, la population du quartier est assez ancienne, particulièrement pour les pavillons sociaux. Aussi, l'éloignement des commerces empêche une certaine vie sociale qu'apportent des commerces de proximité. De plus, et principalement, cette absence participe à la perte d'autonomie de certaines personnes âgées pour les achats quotidiens et les soins réguliers. L'utilisation des transports publics peut être une solution ponctuelle, non pas la solution pour le quotidien.

Les commerces les plus proches sont les suivants :

1. Une pharmacie à Champhol à 150m
2. Des commerces de proximités dans le quartier du Pont-Neuf : boucherie, charcuterie, coiffeur, pharmacie, motos et cycles mais aussi un dentiste et un médecin à 600m en pentes, possibilité d'utiliser les transports publics
3. La zone d'activité de La Madeleine (hypermarché, banques et grandes enseignes) à 1800m et qui sera déplacé dans le projet du plateau Nord-Est
4. Le Centre-ville de Chartres (tous commerces) à 1700m, possibilité utiliser les transports publics

L'installation d'un cabinet médicale semble possible sur le quartier, l'offre médicale sur l'agglomération chartraine étant principalement groupée en centre-ville ou autour dans les grands centres de santé.

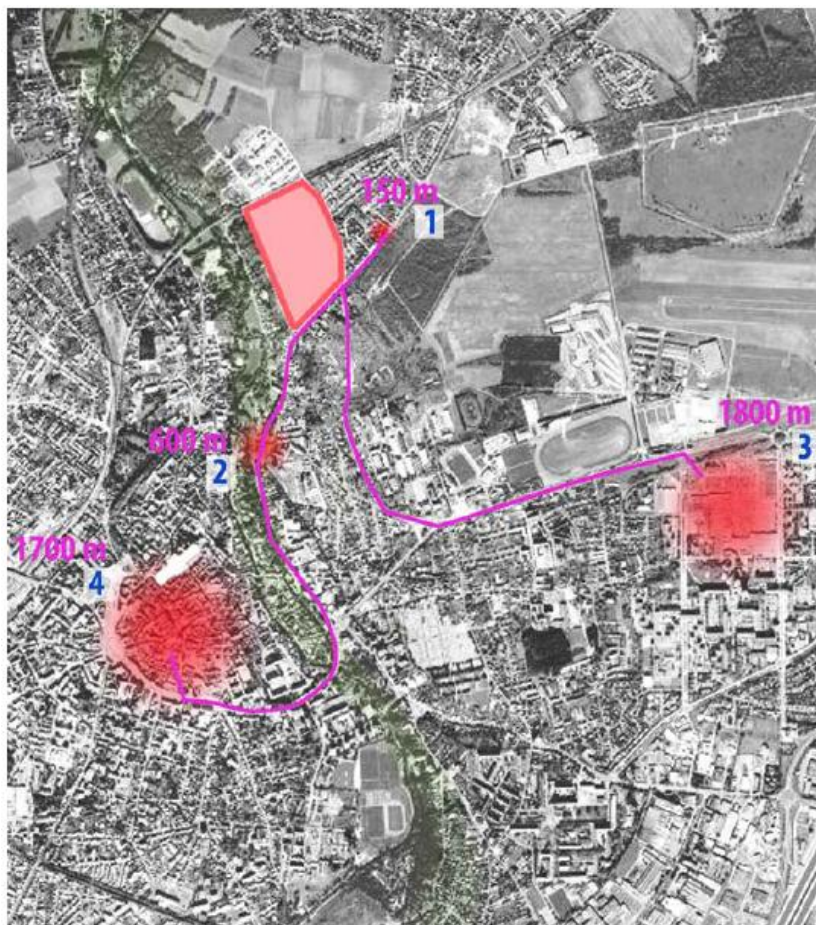


Figure 7 : Commerces à proximité de Bel-Air (agence COT)

Cependant pour qu'il y ait des commerces, il faut des clients. Aussi aucuns commerçants, même un boulanger ou un coiffeur, ne s'installeront dans le quartier si la « zone de chalandise » est trop faible et si la visibilité n'est pas bonne. Aussi il faut étudier le public visé par des commerces implantés sur le quartier.

#### Exemple de l'implantation d'une boulangerie

Prenons l'exemple d'une boulangerie qui veut s'implanter dans le quartier. On considère généralement que la zone de chalandise de ce type de commerce est de 1000m. C'est sur un tel périmètre que le commerçant fera son principal chiffre d'affaire et où il sera connu et recherché. Le secteur concerné comprend donc Bel-Air, les Hauts-Saumons, les maisons comprises dans le triangle formé par les rues Hubert Latham et des Grandes Filles-Dieu (quartier d'Aboville) ainsi que par la partie proche de Champhol composée de lotissements. Pour une raison évidente de pente, les habitants du pont-neuf ne viendront sûrement pas acheter à Bel-Air. Les boulangeries les plus proches empêchent notre boulangerie d'attirer d'autres clients potentiels. En France, en moyenne, une boulangerie a une zone de chalandise de 2130 habitants. Les perspectives de populations dans la zone sont les suivantes:

**Tableau 3 : Perspectives de population de la zone de chalandise**

Secteur	Population supposée en 2010	Evolution probable	Population prévisible à moyen terme
Bel-Air	530	Augmentation de la densité	Env. 750
Hauts-Saumons	480	Stabilisation	480
Lotissement - Champhol	220	Pas d'évolution	220
Quartier d'Aboville	50	Faible augmentation	75
Base aérienne proche	0	Augmentation	100 ? (pas avant 2018)
<b>Total</b>	1280		1625

On remarque que même en attendant 2018 et les premiers logements sur l'ex-base aérienne, et même en redensifiant Bel-Air, la zone de chalandise est encore assez basse par rapport à la moyenne française pour une boulangerie. La faute en revient à la faible densité globale du

secteur qui présente principalement des pavillons. Cela risque d'hypothéquer les chances d'implantation d'un quelconque commerce sur le quartier. On peut seulement dire qu'une telle implantation est envisageable.

#### *Activités économiques faibles sur le secteur*

Chartres Métropole est une agglomération plutôt active dans des secteurs comme les cosmétiques. Plusieurs zones d'activités sont réparties sur l'agglomération. Le Coteau d'Aboville est lui un secteur plutôt résidentiel de l'agglomération : les activités économiques sur cette zone sont en effet assez réduites. Ainsi on dénombre 161 établissements dont seulement 69 avec des salariés et seulement 3 avec au moins 50 salariés. Les secteurs les plus représentés sont les suivants :

- 46 Activités scientifiques et techniques ; services administratifs et de soutien
- 31 Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
- 18 Construction
- 15 Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale

De plus, le quartier subit l'influence de la région parisienne. En effet 13,8% des actifs habitant à Chartres travaillent dans une autre région que la région Centre : c'est principalement vers la région parisienne que tous ces actifs prennent le train ou la voiture chaque jour. Dans le cas de Bel-Air c'est la voiture qui est le moyen de transport principal vers l'Île de France étant donné la facilité d'accès à la route de Paris, puis l'autoroute A11. Cette proximité est l'un des plus pour une implantation dans la zone, comme aux Hauts-Saumons par exemple. Ainsi, ces actifs ne s'impliquent pas économiquement dans le quartier avec le risque de le voir transformer en quartier-dortoir.

Bel-Air présente un enclavement de par:

- La faible quantité d'accès aux autres quartiers et particulièrement au centre-ville, particulièrement pour les modes de déplacements doux
- La très faible présence d'activités économiques sur le secteur
- L'absence de commerces sur le quartier qui ne le rend pas attractif
- Sa nécessité d'ouverture dans un secteur en pleine évolution

## Visuel et paysage

Le quartier de Bel-Air se caractérise aussi par un visuel qui n'appartient qu'à lui. En effet il présente un bâti que l'on ne retrouve pas dans Chartres. De même les fresques nouvellement réalisées sur le quartier offre une vitrine à ce quartier délaissé. La typologie urbaine et les espaces verts sont également des éléments forts du quartier. Enfin son paysage comme ses vues sur la cathédrale sont également des points importants.

### *Un bâti varié et caractéristique*

Le bâti présent sur le quartier de Bel-Air n'est pas d'une qualité architecturale remarquable. Cependant, à l'échelle de Chartres et de son agglomération, ce bâti est reconnaissable entre tous : c'est donc une carte d'identité du quartier. Et pourtant le bâti est varié sur le quartier : de la maison individuelle à l'immeuble, le quartier présente plusieurs formes urbaines bien distinctes.

Les pavillons privés n'ont pas de caractéristiques architecturales remarquables et forment un tissu bâti ancien principalement au sud du quartier (C). Cependant, et sans planification préalable, de nouveaux pavillons ont vu le jour après 2004 le long de la rue Gabriel Loire (F). Ces pavillons plus récents apportent un habitat privés plus harmonieux.

### *Maisons castors : ancienne image du quartier (B)*

Les maisons « castors » ont été construites en 1949. Elles se présentent sous forme de bandes comprenant de 4 à 9 logements, desservie par une allée. Elles ont été construites au lendemain de la guerre, aussi l'urgence de construire des logements n'a pas permis aux concepteurs de produire du bâti de qualité, du moins dans notre cas. Ces pavillons sont de pauvre qualité, assez proche du préfabriqué. La toiture métallique et les fondations sont communes aux maisons d'une même bande, aussi les charges sont-elles communes pour une rangée de maisons. Même après une rénovation en 1991, principalement sur l'extérieur des bâtiments, les maisons ne respectent plus les normes thermiques. Malgré ce constat, il est important de signaler que les habitants y sont attachés et le grand jardin est apprécié. Les dimensions actuelles plaisent aux habitants (majoritairement seul ou en couple mais sans enfants).

Pour la mairie et Chartres Habitat, après ce constat, l'intention est claire : ces maisons doivent être démolies. La réhabilitation étant trop couteuse par rapport à une destruction/reconstruction. Le maire de chartres disait même, en réunion public, à leur sujet : « Je n'ai plus le droit de les louer ni de les vendre. ».



Figure 8 : Répartition du bâti sur le quartier

### *Les immeubles et les fresques : nouvelles cartes postales du quartier*

Les autres bâtiments de Chartres Habitat sont des immeubles. Ils ont été construits à partir de 1968. Cependant ces immeubles ne sont pas tous de la même époque ni conçus sur le même plans. Ainsi sur 8 bâtiments, on retrouve 3 types de bâtis :

- Deux immeubles en R+2 avec toits (E) : l'un est compris entre l'allée de Bretagne et l'allée du Berry et l'autre se situe derrière la crèche, avenue de Bel-Air. Ces immeubles construits dans les années 70 ont subi une réhabilitation en 1991. Ils avaient été construits dans le cadre du PSR : Programme Social de Relogement en vigueur de 1964 à 1976 et qui, pour résorber les bidonvilles, a incité à la construction de logements à caractère très social.
- Une série de 12 logements, type maison de villes en R+1 allée de Bretagne (D). Ce bâtiment a été construit en 1995 avec déjà une idée de densification du quartier. Les logements sont desservis par 3 halls d'entrée.
- Cinq immeubles en R+3 avec un toit en terrasse (A). Quatre sont situés sur la partie Nord-Est du quartier, le cinquième entre l'avenue de Bel-Air et l'allée de Bretagne. Ils ont été eux aussi construits dans les années 70 puis réhabilités en 1991. Les quatre premiers cités ont subi en 2007 une autres réhabilitation portant sur le remplacement des menuiseries, du revêtement des sols ou encore de la plomberie à l'intérieur et sur l'isolation et création des fresques à l'extérieur. Ces immeubles présentent également des portes sécurisées en bas et des interphones.

Les fresques réalisées en 2007 sur quatre immeubles ont été réalisées par Cité création, une agence connue dans le monde entier. Sur une surface de 4000 m<sup>2</sup> au total, les murs gris font place désormais à des peintures en trompe-l'œil, sur des thèmes choisis par les locataires :



Photos 14 : fresques de Bel-Air (source : [chartres-tourisme.com](http://chartres-tourisme.com), site de l'office de tourisme)

- la première fresque s'inspire de l'architecture de centre-ville avec les maisons à pans de bois,
- la seconde œuvre reprend le thème de l'identité de la Beauce avec une grande scène de fauchage de blé,
- une troisième réalisation révèle une magnifique représentation de vitraux,
- la quatrième présente le parfum.



Ces fresques ont donné une nouvelle vitrine au quartier : une vitrine touristes qui attire. Ainsi, l'office du tourisme a mis en place des visites et des panneaux indiquent la présence de ces fresques. Elles attirent quelques touristes et curieux venu voir ces belles peintures qui apportent de la couleur au quartier. Cela fige la situation : ces immeubles seront conservés avec leurs fresques.

### *Topologie urbaine : une « cité-jardin »*

Le quartier de Bel-Air présente une densité de bâti faible. En effet chaque bâtiment est entouré de nombreux espaces non bâtis, publics ou privés : jardins des pavillons, espaces de stationnement en bas des immeubles,... Les multiples jardins, particulièrement ceux des maisons



**Photo 15 : Chemin reliant 2 allées en bord de coteau**  
(source : BDepont)

castors qui sont ouverts sur l'espace public, sont aussi un visage du quartier. Souvent le terme de « cité jardin » est employé pour désigner le quartier. Les espaces publics participent aussi à cette impression, cette réalité même, d'un quartier verdoyant et aéré. En bordure des rues, entre deux bâtiments, beaucoup d'espaces sont ainsi dégagés. La place des Castors est l'exemple-type de cette

verdure. Elle est la seule place du quartier et pourtant elle ne présente pas un

caractère urbain : recouverte d'arbres, elle arbore une pelouse au centre de dessertes bitumées. De même les chemins reliant les allées donnent un côté champêtre au quartier. Plusieurs arbres remarquables ponctuent le paysage du quartier dont les arbres du coteau boisé qui sont protégés. C'est ce côté « campagne » avec les facilités de la ville qui plait aux habitants du quartier. Les voitures stationnées remplissent pourtant ces espaces ouverts.

### *Un cadre de vie à protéger*

Un point important dans le quartier est l'hydrologie. En effet le quartier étant en légère pente vers la falaise, il faut maîtriser les eaux de pluies pour éviter des ruissellements. L'eau coule d'un côté vers la rue Gabriel Loire et d'un autre côté, de façon plus importante, vers la rue des Castors. De plus des glissements de terrains ne sont impossibles du côté du coteau : il est en effet surveillé : sa solidité devra être vérifiée pour prévenir tous risques en cas d'aménagements en bordure. Le réseau d'eau serait par ailleurs vétuste (fissures, etc.).

Autres facteurs visuel sur le quartier, les poubelles laissées par les habitants les jours de ramassages. Au niveau de l'agglomération, une politique de conteneurs enterrés (bornes d'apports volontaires enterrés) est mise en place. Des travaux seraient l'occasion de changer les habitudes en installant ces conteneurs. Ceux-ci doivent se situer à moins 100m de chaque logement (80m selon Chartres Métropole).



**Photo 16 : Place des Castors (source : BDepont)**

### *Un stationnement très visible*

Le stationnement dans le quartier est intégralement en surface. Les pavillons privés disposent de garages : le stationnement s'effectue sinon dans le long des rues sur les trottoirs. Pour les pavillons sociaux, la voiture est garée dans les allées « semi privatisées ».

L'essentiel de la question du stationnement se pose pour les immeubles. En effet les 156 logements nécessitent un nombre important de places de parking. A l'ouest, le stationnement s'effectue sur l'allée de Bretagne qui forme une place. Ce large espace public (photo 5) est donc envahi par les voitures, il perd donc sa qualité de place, se transformant en parking. Sur la partie est du quartier, le parking s'effectue en contrebas des immeubles. C'est ainsi que les pieds d'immeubles et les espaces entre les immeubles sont envahis de véhicules ce qui est nuisible au cadre de vie des habitants.

Le PLU indique que pour de nouvelles constructions en habitat, il faut 2 places par logement pour de l'individuel, 1.5 places pour du collectif ou encore une place par logement pour des logements sociaux. Il est aussi indiqué que «pour les opérations d'ensemble de plus de 15 logements à usage d'habitat collectif, au moins 80% des places de stationnement devront être réalisés soit en sous-sol, soit en semi-enterré». Il faudra aussi réaliser de locaux pour les deux-roues. Pour l'école, la réglementation est de 1.5 places de stationnement par classes pour les établissements du premier degré.



Photo 17 : allée de Bretagne (source : BDepont)



Photo 18 : parking allée des framboisiers (source : BDepont)

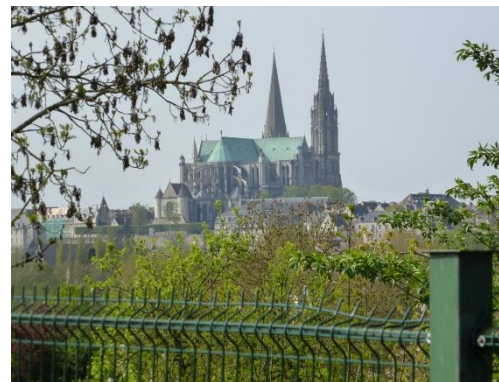
### *Un paysage remarquable*

Juché en bordure de plateau, le quartier dispose de vues remarquables mais ce paysage comporte aussi quelques verrues.

#### *Cathédrale et Vallée de l'Eure*

En bordure de coteau, au endroit où il n'est pas boisé, on dispose d'une vue incomparable sur la vallée de l'Eure et sur la cathédrale de Chartres, l'emblème de la ville. Des vues sur le monument classé à l'UNESCO se retrouvent partout sur l'ensemble du quartier : la silhouette de la cathédrale joue à cache-cache avec le bâti et les arbres remarquables du quartier. Ces vues sont importantes dans le quartier et donne de la valeur à un logement (comme une vue sur mer). Les immeubles du quartier ont été construits à l'opposé de la cathédrale, ainsi depuis l'ensemble du quartier la vue est optimale. Les immeubles gênent certains pavillons de Champhol derrière eux mais ils ont été construit après et n'ont donc jamais eu de vues sur la cathédrale.

La gestion de ces vues est réglementé et très rigoureuse. La protection des cônes de vue sur la cathédrale met en place des contraintes, en particulier pour la construction du bâti. Toute nouvelle construction doit être approuvée par l'ABF (Architecte des Bâtiments de France). Une directive de protection et de mise en valeur des paysages a été mise en place en 1999 pour préserver les vues sur la cathédrale de Chartres. Dans le document « Orientation et principes fondamentaux de protection et de mise en valeur », elle définit certaines mesures. Ainsi la rue Hubert Latham ou encore les Hauts-Saumons ont des mesures particulières. Dans tout le noyau urbain, la hauteur maximale est fixée à 170 NGF. En cas de lieu déjà construit, comme Bel-Air, toute nouvelle construction devra avoir une hauteur par rapport à l'existant.



**Photo 19 : vue sur la Cathédrale (source : BDepont)**

***Relais des saumons, voie ferrée***

Une autre vue, dans le paysage de Bel-Air, c'est le relais télévisuel des Saumons. Situés du côté des Hauts-Saumons, cette antenne de télévision, même s'il elle ne gêne pas une vue sur la cathédrale, n'est pas des plus esthétiques. De plus, selon les riverains, elle serait bruyante en été. Aussi est-ce un facteur à prendre en compte. Du même côté, la voie ferrée marque une véritable rupture urbaine, autant historique que physique, avec le quartier des Hauts Saumons. Le corridor d'arbre fait une barrière visuelle. La voie en elle-même, étant enterré, ne pose pas de problème.



**Photo 20 : Relais télévisuel des Saumons (source : BDepont)**

Visuellement, Bel-Air c'est :

- Un bâti d'époque et de type varié, caractéristique du quartier et partiellement rénové
- Des fresques attractives et qui sont la nouvelle image du quartier
- Une vue unique sur la vallée, la ville et la cathédrale
- Une « cité-jardin » à l'ambiance champêtre
- Du stationnement quasi-intégralement en surface et sur l'espace public

## Propositions d'aménagement

### Synthèse de l'analyse et idées directrices d'aménagement

Ce que je veux conserver	Pourquoi?	Conséquences
<b>Social</b>		
La répartition actuelle de taille (T2-T5) des logements dans les logements sociaux	Elle correspond au besoin croissant en petits logements tout en proposant des grands logements pour les familles	Proposer une proportion équivalente (voire renforcer les petits logements) dans les nouvelles constructions en maisons de villes
La crèche	Bien que voulu dans un pôle enfance, elle a été rénovée il y a peu de temps et accueille en plus des enfants du quartier, d'autres des alentours	Maintien rue des Castors, amélioration du stationnement
L'ambiance du quartier	Cette ambiance calme « campagnarde » est appréciée des habitants et typique de Bel-Air	Malgré un désenclavement certain, faire des choix en faveur de cette ambiance. Préserver les jardins, images du quartier
<b>Enclavement</b>		
La voie ferrée	Conservation de l'emprise ferroviaire mais utilisation du viaduc de celle-ci pour les déplacements doux	Etude de faisabilité d'un chemin le long des rails pour vélos et piétons permettant ainsi de rejoindre la gare et le Centre-ville sans dénivelé
Le tracé actuel des routes	Le maillage du quartier est conséquent	Agrandissement de certaines allées et création de débouchés pour certaines autres (allées des framboisiers). Réfection des réseaux existants pendant les travaux.

<b>Visuel</b>		
Orientation Nord-Sud des pavillons	Bonne orientation pour le soleil, moins de chauffage à moyen terme, vue sur la cathédrale	Peu de changement sur la voirie actuelle
Les immeubles avec ou sans fresques	Besoin de logement dense dans le quartier, les fresques attirent du monde et les immeubles ont reçu des travaux récents	Améliorer les dessertes et le stationnement autour, meilleur intégration dans le quartier
Diversité du bâti	Perpétue l'histoire du quartier qui s'est construit dans des formes architecturales hétéroclites, conservant ainsi l'identité du quartier et évitant un bâti standardisé	Produire des bâtiments avec différents architectes, prévoir un plan masse non homogène
Vues sur la cathédrale et la vallée	Apporte du cachet au quartier et est l'une de ses images.	Préservation des vues actuelles depuis le quartier, création d'un belvédère en bord de coteau, construction de bâti en respectant ces vues

<b>Ce que je ne conserve pas</b>	<b>Pourquoi?</b>	<b>Conséquences</b>
<b>Social</b>		
Les pavillons sociaux	Pauvre qualité du bâti qui ne répond plus à la demande, impossibilité de densifier avec ce bâti (choix malgré la non-obtention des études sur ces pavillons)	Construction de nouveaux logements plus grands (surface au sol) et plus haut (R+1, R+2)
La proportion actuelle de logements sociaux (77%)	Volonté de mixité sociale pour améliorer le lien social entre des occupants de différents milieux professionnels et sociaux	Vente de logements neufs en accession à la propriété par Chartres Habitat, objectif d'une proportion ramené à 60%
Les écoles séparées	Un bâtiment unique permet de mutualiser les coûts et permet une intégration unique dans le quartier	Création d'une école maternelle-primaire, pouvant accueillir le nombre d'enfants actuel, plus les nouveaux arrivants

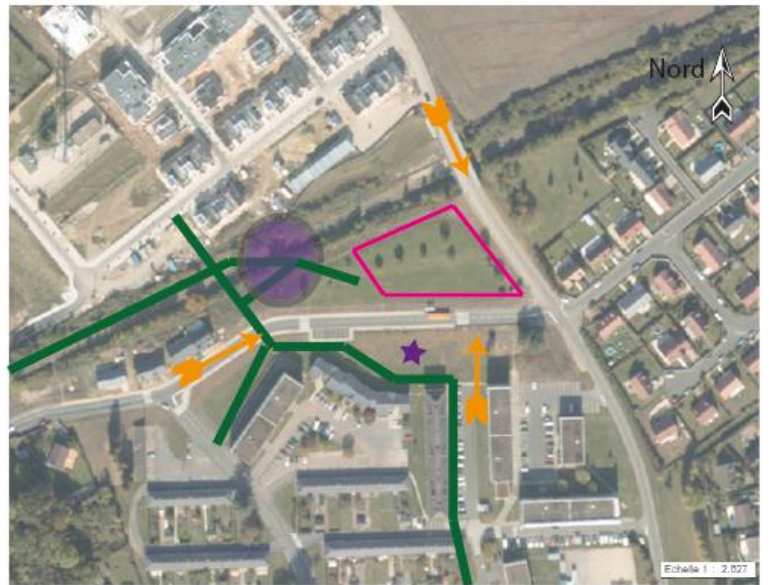
La Maison pour Tous	Le bâtiment est vieux, tourné exclusivement sur Bel-Air.	Construction d'une nouvelle, plus grande, tournée vers les Hauts-Saumons et proposant plus d'activités. Emplacement à déterminer.
<b>Enclavement</b>		
L'offre commerciale nulle dans le quartier	Des commerces apporteront de la vie supplémentaire aux quartiers et le rendra attractif ce qui fera venir des habitants d'autres quartiers. Permet l'implantation d'activités économiques sur le quartier.	Proposer des locaux commerciaux à des emplacements visibles et attractifs, malgré la faible zone de chalandise offerte par le quartier et ses environs
L'enclavement viaire	Le quartier est contenu entre 3 rues, avec peu de débouchés vers d'autres quartiers	Création de voies vers les alentours (Hauts-Saumons, Hubert Latham, Champhol)
<b>Visuel</b>		
Le ramassage des poubelles actuel	Suivant la politique de Chartres Métropole. Un rendu visuel meilleur.	Installation de BAVE dans la partie nord du quartier (Chartres métropole n'utilise pas les conteneurs dans les zones pavillonnaires). Détermination de l'emplacement
Le terrain vague avec le petit équipement sportif	Espace urbain constructible dans une volonté de redensification, infrastructure sportive trop faible	Construction sur ce terrain, création dans le quartier d'un city-stade
Stationnement	Empêche une vie en bas des immeubles notamment, et bloque les trottoirs. Non esthétique	Suivant le PLU, enterrement de la majorité du stationnement et travail sur les espaces actuels de stationnement. Implantation de garages 2 roues.

## Propositions d'aménagements

### Social

#### MPT : un nouveau bâtiment pour plus d'activités

##### Accès à la nouvelle Maison pour Tous



Fond de carte : Géoportail, réalisation : Adobe Illustrator

Malgré la non disponibilité du bâti pour l'instant, l'implantation de la MPT au coin des rues des Grandes Plantes et Gabriel Loire semble la seule viable si l'on veut que l'infrastructure concerne Bel-Air mais aussi les Hauts-Saumons. La Maison pour Tous sera au cœur d'un réseau d'accès important, la rendant accessible depuis l'ensemble de l'espace Bel-Air/Hauts Saumons mais aussi des autres quartiers, aussi bien par la voiture que par le vélo. Un parking conséquent, dont la capacité dépendra de la taille de l'équipement trouvera sa place au Nord des immeubles, sur ce terrain non constructible car de mauvaise qualité. La rue Gabriel Loire présente déjà des ralentisseurs permettant ainsi une vitesse apaisée le long de l'équipement.

Le terrain est assez conséquent pour accueillir une Maison pour Tous quasiment deux fois plus grande que l'ancienne et ainsi proposer des espaces de réceptions plus grands ainsi que des salles spécialisées pour des ateliers proposés aux habitants. Elle pourrait être également le siège d'associations permettant ainsi d'avoir une présence plus régulière dans les locaux.

Figure 9 : Accès à la nouvelle Maison pour Tous

### *Une plus grande mixité sociale*

Il y avait 287 logements sur le quartier, l'objectif des 350 logements est au moins à atteindre pour densifier le quartier. La proportion actuelle en logements sociaux est de 77% sur le quartier. Pour apporter plus de mixité sociale et pour apporter une nouvelle population au quartier, le pourcentage des logements sociaux ne devrait pas excéder les 60%. Aussi les objectifs pour le quartier sont les suivants :

- Logements sociaux : suite à la destruction de 63 pavillons sociaux, il reste 156 logements dans les immeubles : **il faut reconstruire 54 logements sociaux** d'où un total de 210 logements (60%).
- Logements privés : destruction de 12 logements privés (8 au niveau de l'école et 4 en bas de la place des Castors), il en reste 55 : **il faut construire 85 logements pour le privé** d'où un total de 140 logements (40%).

Cependant, l'appel à un promoteur n'est pas nécessaire pour l'habitat privé : Chartres Habitat pratique aussi l'accession à la propriété pour les logements neufs. Ainsi toutes les nouvelles constructions pourront se faire sous l'égide du bailleur social. La vente des logements aux Chartrains non-locataires de l'Office est soumise à certaines conditions (selon la charte de Chartres Habitat) :

- la vente est réservée aux personnes dont les revenus leur permettraient de prétendre au logement social ;
- les candidats doivent être primo-accédant (ils n'ont pas été propriétaire de leur résidence principale dans les deux années qui viennent de s'écouler);
- le bien qu'ils achètent doit par ailleurs devenir leur résidence principale.

Pour la taille des logements, une quantité de logements T2 plus importante est à prévoir pour correspondre au besoin réel de la population, cependant plusieurs grands logements sont nécessaires pour attirer les familles aux revenus modestes.

**Tableau 4 : prévision de constructions pour le logement social**

	Logements sociaux subsistants	Pourcentage souhaité	Logements à construire	Total
<b>T2</b>	52	35%	<b>22</b>	74
<b>T3</b>	60	35%	<b>14</b>	74
<b>T4</b>	28	20%	<b>13</b>	41
<b>T5 et +</b>	16	10%	<b>5</b>	21
<b>total</b>	156	100%	<b>54</b>	210

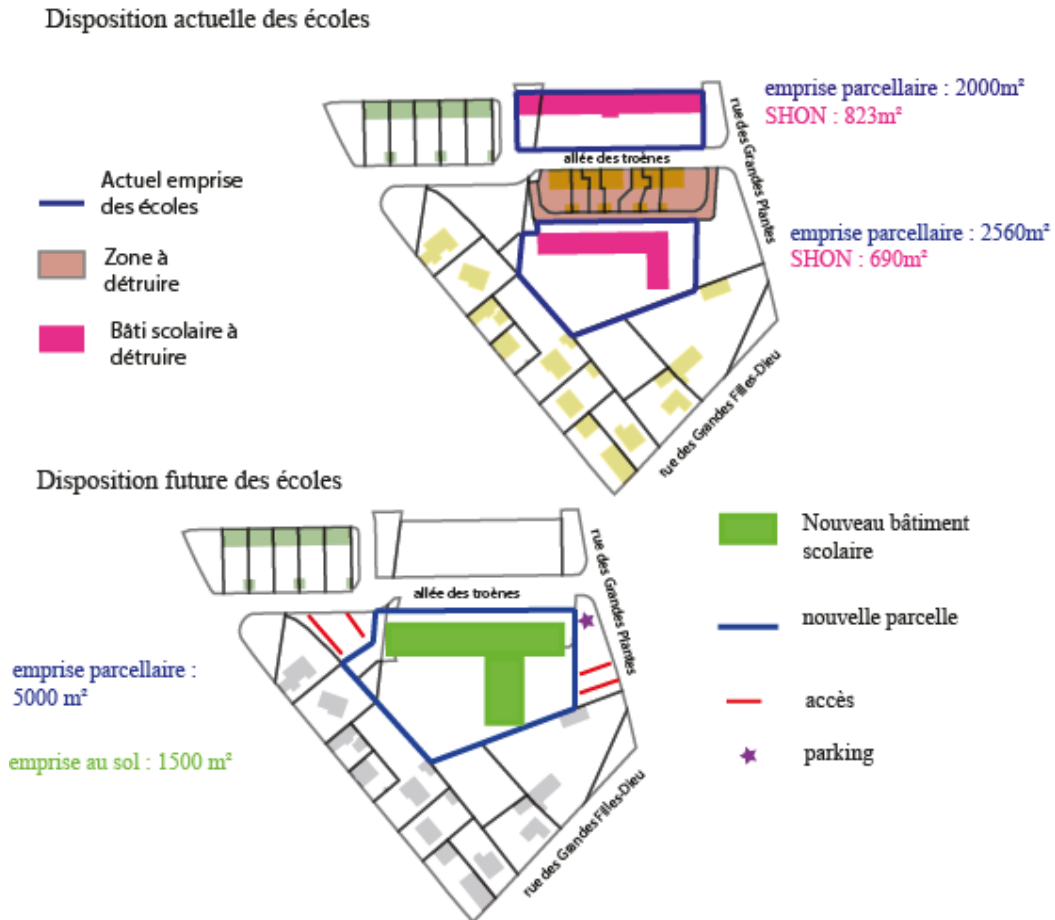


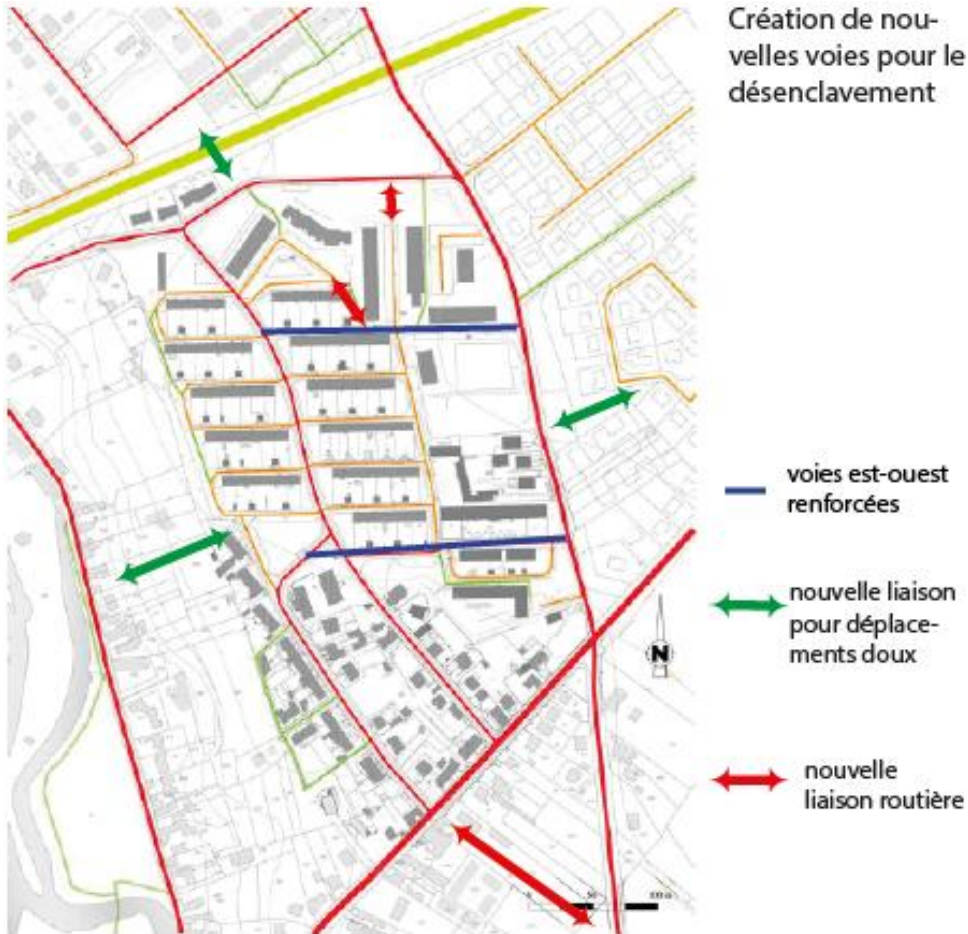
Figure 10 : Comparaison des implantations scolaires (réalisation Illustrator)

d'élèves, amortissant ainsi la hausse du nombre d'élèves relative à la densification et au renouvellement de la population du quartier.

### Vers un groupe scolaire

La destruction de plusieurs logements le long de la rue des troènes permettra de regrouper les écoles et d'élargir la rue. Le nouveau foncier se situera au coin de l'allée des troènes et la rue des Grandes Plantes. Le groupement scolaire permet de rassembler les services (restauration, ...). Son accès élèves restera sur l'allée des troènes : la rue la moins passante de son environnement ce qui sécurise la sortie des enfants et le stationnement des parents. L'accès pour le matériel et les profs sera par la rue des Grandes Plantes. Un parking de 7 places, dont une pour personnes à mobilité réduite, le long de la rue des Grandes Plantes permettra aux enseignants et personnels de se garer. La nouvelle implantation sera sur une parcelle de 5000m<sup>2</sup> soit 500m<sup>2</sup> de plus que la somme des deux anciennes parcelles des 2 écoles. De même l'emprise au sol passera à 1500m<sup>2</sup> soit la somme des emprises actuelles. Cependant le bâtiment comportera un étage où seront situées les classes des élèves les plus grands. Ainsi l'école pourra accueillir plus de classes donc plus

## Enclavement



carte 8 : Propositions pour le désenclavement (réalisation illustrator)

### Un désenclavement viaire

Des nouvelles voies d'accès sont nécessaires pour tous types de véhicules, permettant ainsi un désenclavement partiel de Bel-Air. Le réseau viaire autour du quartier impose un passage quasi-incontournable par le carrefour Grandes Plantes-Grandes Filles-Dieu. Il est un point de transit important pour les habitants de Bel-Air mais aussi des Hauts-Saumons. Aussi une voie reliant la rue Hubert Latham et la rue des Grandes Filles-Dieu, dans le prolongement de la rue des Castors ou de l'avenue de Bel-Air permet de contourner le carrefour. Dans les 2 cas, la réalisation de ce projet impose la destruction d'un pavillon privé rue des Grandes Filles-Dieu. Cette voie semble mieux placée dans le prolongement de la rue des Castors car le carrefour créé est plus éloigné de l'autre carrefour. Pour créer la route, il suffit d'abattre une seule maison dont la parcelle s'étend entre les deux rues. À terme, cette nouvelle voie permettra de rejoindre le nouveau quartier sur l'ancienne base aérienne et créera un carrefour sur la rue Hubert Latham pouvant servir de point de base à la construction de ce nouveau quartier.

De même un meilleur lien avec le lotissement de Champhol est nécessaire. Le lotissement en face de Bel-Air est en fait composé de deux parties avec des voies d'accès différentes : la partie la plus au nord est reliée à Bel-Air par la rue Charles Péguy. La partie sud rejoint Bel-Air par une bande enherbée peu fréquentée entre la

rue des Grandes Plantes et la rue des Missonnières qui rejoint la rue du Pigeon voyageur (prolongement de la rue des Grandes Filles-Dieu sur Champhol) ; aussi la viabilisation de cet accès en voies piéton/vélo sera une solution pour éviter aux cyclistes de prendre le carrefour précédemment cité. Il ouvrira également le lotissement vers Bel-Air et ses futurs commerces.

En fonction de la disponibilité foncière, un tertre vers l'Eure est envisageable et permettrait de connecter le cœur du quartier à l'Eure en contrebas par un cheminement piéton unique disposant d'une vue imprenable sur la cathédrale. Ce tertre suppose la bonne tenue du coteau.

A l'intérieur, du quartier, 2 voies Est-Ouest seront agrandies et marquées : allées des saules/de Normandie et allée des troènes formant ainsi des voies structurantes dans un quartier orienté principalement Nord-Sud jusqu'alors. De même l'allée des Framboisiers sera prolongée à la circulation pour former un axe N-s supplémentaire reliant la MPT et les écoles et passant devant les commerces. Elle sera doublée d'une voie vélo.

Le tracé du bus sera conservé tel quel, avec conservation des 4 arrêts. Chacun dessert des équipements du quartier. Les lignes de transports urbains sont susceptibles de changer avec l'urbanisation de la base aérienne et de la zone AU à Champhol.

Mais la principale action de désenclavement du quartier, qui améliorera les liaisons avec le centre-ville de Chartres est l'utilisation de la voie ferrée comme cheminement doux.

Cette voie n'est plus que ponctuellement utilisée. Malgré la volonté politique de création d'un tram-train, les premières études ont révélé que ce projet n'était pas viable, en effet il ne concernerait pas assez de population (il faudrait 13 000 habitants sur 1km : Champhol en comptait 3399 en 2010) pour un coût d'investissement très important. L'emprise foncière sera conservée pour les années futures mais il semble que l'exploitation de la voie ne soit pas possible. L'utilisation de la voie pour un train touristique peut être une solution pour préserver l'activité ferroviaire.

Cependant la voie est large, aussi la création d'une voie vélo/piéton est envisageable. La faisabilité de cette voie passe par la réalisation d'infrastructures pouvant accueillir des piétons et des vélos tout en préservant la voie ferrée en elle-même, permettant à l'agglomération d'utiliser à long terme





cette voie en direction de Galardon. L'autre contrainte est la sécurité : il faudra implanter sur le viaduc des barrières de sécurité plus conséquentes pour éviter les chutes, de même il faudra isoler la voie du chemin de fer à proximité de la gare, évitant ainsi un accès aux voies régulières de la SNCF.

L'utilisation du viaduc permet un trajet d'un kilomètre en partant de Bel-Air et sans dénivelé vers la gare avec un décor incomparable sur la vallée et la ville. Cette promenade devra être paysagée permettant ainsi de créer lien « vert » avec le centre-ville.

Le point d'arrivée de cette voie devrait être la gare de Chartres. Arrivé à la gare, le centre-ville n'est plus loin. Aussi, le projet « pôle Gare », actuellement en cours de réalisation devra tenir compte d'une voie vélos/piétons arrivant par la première voie et ainsi renforcer son caractère multimodal.

Ce projet n'a pas forcément son point de départ de Bel-Air puisque la voie continue sur Champhol mais un accès est nécessaire au niveau de Bel-Air. Aussi, l'accès se fera entre les maisons en bordure de voie et la nouvelle maison pour Tous. Le creusement du talus et la viabilisation de l'accès à la voie est nécessaire pour que la pente ne soit

carte 9 : Trajet vélo/piéton via la voie ferrée (fond de carte : google maps, réalisation personnelle)

pas trop conséquente (particulièrement pour des vélos).

Une passerelle liant Bel-Air au Hauts-Saumons permettra de créer un lien piétonnier entre ces 2 quartiers, doublant ainsi le pont. Situé à cet endroit, elle sera au centre d'un nœud piéton permettant d'aller de Chartres à Champhol par la voie ou de rejoindre Bel-Air ou les Hauts-Saumons par la passerelle.

### *Implantations commerciales*

La mise en place de locaux commerciaux sur le quartier incitera à l'implantation de commerçants sur le quartier. Comme vu dans l'analyse, la zone de chalandise n'est pas conséquente. Aussi faut-il inciter le plus possible les clients d'arriver : la situation de ces commerces est donc un point important. Les commerces doivent être proches permettant de créer la dynamique d'un pôle commercial. La proximité des axes passants (principalement la rue des Grandes Filles-Dieu) est nécessaire pour attirer le client de passage et donner une visibilité aux commerces. De même un stationnement à proximité est nécessaire pour recevoir les clients. Ainsi la création d'une place commerciale à l'emplacement de l'actuelle école primaire et de la Maison pour Tous au coin de l'allée des troènes et l'allée du Berry permettra la construction d'une place urbaine dans le quartier. La proximité de pavillons donnant sur la rue des Grandes Plantes sera pris en compte afin qu'il n'y ai pas de nuisances, aussi bien auditives que visuelles, pour les occupants. Les emplacements commerciaux sur cette place sont visibles depuis Champhol, et accompagnés d'un panneautage conséquent, ils accueilleront aussi bien des clients du quartier que des clients des alentours accédant à pied ou par automobile.

Une implantation d'un médecin sera également favorisée au niveau de ces locaux. Des locaux de plein pied qui respecteront l'obligation d'accessibilité handicapée pour les cabinets médicaux en 2015.

## Visuel

### Bâti

Préservation des immeubles et des fresques, images du quartier. Constructions variées en maisons de villes et en petits collectifs proposant les petits logements T1 et T2. Pour la densification du quartier, des logements de hauteurs plus importantes sont nécessaires. Cependant les bâtiments ne doivent pas bloquer le regard sur le quartier et particulièrement vers la cathédrale. Au endroit où les arbres du coteau et/ou le relief, empêche de voir le monument, des immeubles en R+2 seront construits. Des logements en R+1 représenteront la majorité du nouveau parc de logement. Plusieurs bâtiments de plein pied seront encore construits aux endroits où il faut préserver la vue. Ces bâtiments sont proposés en priorité à des personnes âgées, qui ne peuvent utiliser un étage ; ces logements seront donc prioritairement conservés par Chartres Habitat. Cependant, ces maisons présenteront une surface au sol plus grande que les pavillons actuels : l'idée est de passer d'environ 60 m<sup>2</sup> à 110m<sup>2</sup>. Aussi les jardins seront moins importants, ce qui n'est pas forcément dommageable pour des personnes âgées : le jardin peut être en effet, une charge lourde pour l'entretien.

L'implantation Nord-Sud permettra l'implantation de panneaux solaires sur les toits. De manière générale, des constructions basses consommations seront privilégiées, permettant ainsi de faire de Bel-Air un quartier pilote à l'échelle de l'agglomération en matière de rénovation urbaine respectueuse de l'environnement.

### Vues

La préservation des vues principales sur la cathédrale est un point important de la mise en valeur du quartier. La vue depuis le coin Nord-Est, visible sur la couverture de ce dossier, est particulièrement à préserver de par son côté carte postale du quartier. Aussi ce cône de vue sera conservé : le bâti sur cet axe sera en effet de petite taille pour ne pas couper le regard.

Même si le quartier en lui-même est un belvédère vers la cathédrale, il manquait au quartier un lieu « point de vue » sur la ville et la vallée. Ainsi, à l'emplacement de maisons situées en bas de l'actuelle place des castors, un belvédère prendra place. Cependant il n'est pas un lieu en soi : il appartient à une continuité Est-Ouest qui part des commerces et qui arrive à l'Eure. Sur ce mail arboré, seront implanté un city-park et des jeux pour enfants. Il se termine par un tertre vers la vallée de l'Eure. L'implantation de ce tertre est encore à déterminer, en fonction de la libération du foncier. De même l'arrivée de ce tertre sur la rue des Petites Filles-Dieu, en contrebas, sera à aménager pour plus de sécurité. Une liaison avec les chemins du plan vert de l'agglomération est facilement réalisable.

### *Cadre de vie*

L'implantation de fossés pour contenir l'eau de pluie et éviter le ruissellement est nécessaire. Bien que l'entretien soit plus compliqué pour les agents communaux, ils seront implantés le long du coteau, recueillant ainsi les eaux du quartier par dénivellation. Des bassins de rétentions d'eau, en contrebas du quartier permettent de ne pas saturer le réseau d'eaux pluviales lors de fortes pluies. Les fossés créent un cheminement d'eau calme propice à un cheminement doux en parallèle, avec vue sur la vallée.

La mise en place de conteneurs enterrés près des collectifs anciens et nouveaux permettra un meilleur visuel du quartier tout en évitant les sacs éventrés par les animaux du quartier. Leur implantation est régie par une distance maximale de 100m par rapport aux habitants (les services intercommunaux ont constaté qu'avec une distance supérieure, certains habitants ne les utilisaient pas).



**Photo 22 : conteneurs enterrés de Chartres Métropole (source : Chartres Métropole)**

### *Stationnement*

Comme demandé par le PLU pour chaque nouvelles constructions, 80% du stationnement sera enterré. De même, au niveau de l'allée de Bretagne, le stationnement enterré sous les nouvelles constructions sera exagéré pour pouvoir accueillir le stationnement des habitants des logements sociaux qui jouxtent cette allée. De même un parking souterrain sera mis en place sous les immeubles au Nord pour accueillir les véhicules des habitants des appartements sociaux.

Pour le stationnement des deux roues, des parkings couverts et fermés seront installés en bas des immeubles. De même, près des infrastructures et particulièrement près des commerces, des anneaux pour le stationnement des vélos seront installé pour inciter les clients habitant à proximité de laisser tomber leur voiture.

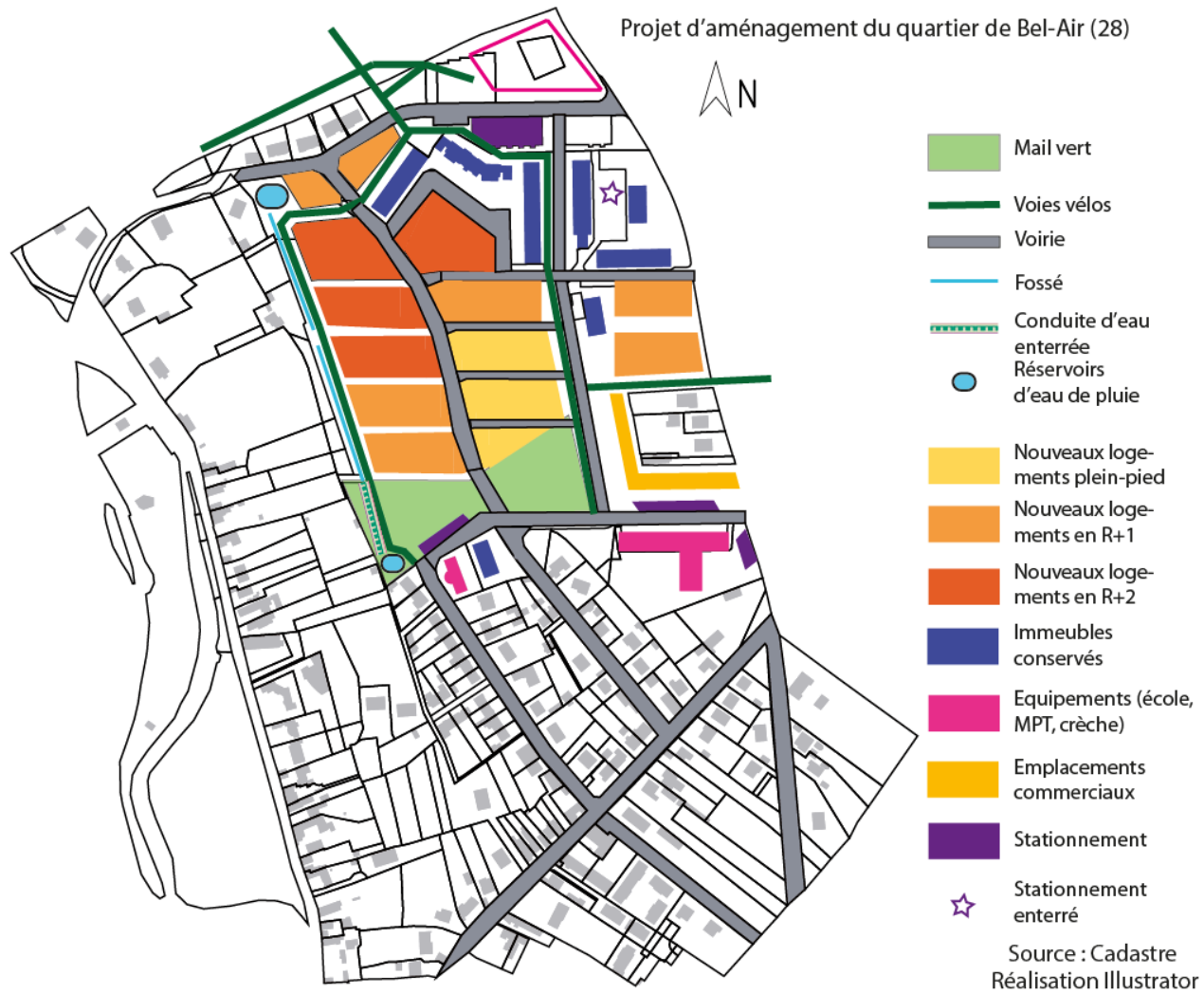


Figure 11 : projet d'aménagement du quartier

## Conclusion

Le projet de rénovation du quartier de Bel-Air est un des nombreux projets portés par la mairie de Chartres. Le quartier semble en effet à bout de souffle et nécessite plus qu'une rénovation des bâtiments. Ce quartier, dans un environnement en pleine évolution, se retrouve face à des problématiques nouvelles qui étaient peu ou pas prises en compte entre les années 50 et 70. Ainsi la question de la densification urbaine ou encore du développement durable sont autrement plus importantes de nos jours. Bel-Air doit donc se réinventer pour s'adapter à l'évolution des usages et à une population différente.

Le projet réalisé redonnera une place plus importante du quartier à Chartres. Ce sera un nouveau quartier avec l'histoire et l'identité d'un vieux quartier. Bel-Air deviendra un quartier plus attractif, où l'on souhaite habiter. Les considérations environnementales étant pris en compte, ce quartier sera un exemple d'une réhabilitation respectueuse de l'environnement et un quartier fait pour tenir dans la durée. Un quartier qui lie densification et espaces verts, où les transports ne se résument plus qu'à la seule automobile.

La réalisation de ce projet a donc nécessité une analyse fine du quartier, de comprendre pourquoi ses habitants y sont attachés et de discerner ce qui fait son identité. Des contacts, lors de rencontres ou par courrier, avec les professionnels de l'aménagement sur le secteur de Chartres était nécessaire pour confronter les attentes de chacun et voir du point de vue professionnel ce quartier. Ces contacts enrichissants m'ont permis d'entrer plus profondément dans ce milieu professionnel qui sera le miens à la sortie de cette école.

L'absence de données spécifiques aux quartiers ou leur non mise à disposition a parfois freiné mon étude mais m'a obligé à aller au-delà et de toujours rechercher les nombreuses informations utiles pour mon analyse. De même, ce projet étant ma première expérience professionnelle, j'ai manqué de méthode, aussi bien dans l'organisation de travail que dans la mise en forme de mon analyse et de mes propositions. Cependant cette expérience me servira comme modèle pour les prochains travaux que je réaliserais, aussi bien au département aménagement que dans mon futur travail. Ce sujet n'était pas centré sur un secteur en particulier : l'habitat, les transports ou encore l'environnement faisaient partie intégrante de l'étude ; ainsi j'ai pu encore explorer les différents domaines qui composent ce métiers, me permettant de réfléchir à ceux qui m'intéresse particulièrement.

## Bibliographie

### Ouvrages imprimés :

Fédération Nationale des offices d'HLM. - La rénovation des quartiers d'habitat social : l'engagement des Offices dans les opérations de rénovation urbaine. – La découverte, 2007 – 200 p.

### Articles de périodiques imprimés :

Chartres Habitat.-« Bel-Air : Bien plus, qu'un changement de façade ». *Votre Logement*, n°25, juillet 2008.-p.7.

Institut nationale de la statistique et des études économiques.- « Un besoin potentiel de près de 10 000 logements par an d'ici 2020 en région Centre ». *Insee Centre info*, n°183, décembre 2012.

Institut nationale de la statistique et des études économiques.- « L'adaptation du parc de logements aux futurs besoins des ménages dans la zone urbaine de Chartres ». *Insee Centre info*, n°171, août 2011.

BENQUET, Jean-Michel.-« Il suffit de demander... ». *L'écho républicain*, 4 avril 2013.-p.7. <http://www.lechorepublicain.fr/eure-et-loir/actualite/pays/pays-chartrain/2013/04/04/une-salle-comble-pour-rencontrer-le-maire-a-bel-air-1502360.html>

BONNET, Hélène.-« La ville rachète 51 hectares à l'Armée ». *L'écho républicain*, 20 mars 2013. <http://www.lechorepublicain.fr/eure-et-loir/actualite/2013/03/20/le-projet-durbanisation-de-lancienne-base-aerienne-122-va-pouvoir-avancer-1483439.html>

COURATIN, Sébastien.-« 70.000 logements à construire d'ici 2020 ». *L'écho républicain*, 4 avril 2013.-p.3. <http://www.lechorepublicain.fr/eure-et-loir/actualite/2013/01/14/70-000-logements-a-construire-dici-2020-1403360.html>

### Mémoires :

WILLEMETZ, Alexandre.- *L'innovation dans l'artisanat, le marketing dans la boulangerie-pâtisserie parisienne, états des lieux et préconisations pour une croissance dynamique*.-101 pages.

Mémoire de recherche : Master en entrepreneuriat.- Advancia, 2010

**Études :**

Agence COT.- « *Etude pour le réaménagement du quartier Bel Air à Chartres : Phase 1, diagnostic et analyse du site* ». Ville de Chartres, juin 2010.

Agence BERMOND PORCHON, Agence ROUMET-GUITEL, SEGIC Ingénierie.-« *Aménagement urbain sur le plateau Nord-Ouest de Chartres : Rechèvres 200 – La Roseraie* ». Ville de Chartres, diagnostic le 19 juillet 2002, scénarii d'aménagements le 02 novembre 2002.

**Sites web consultés :**

Champhol, PLU [15 mai 2013], [http://www.ville-champhol.fr/cadre\\_vie/plu.htm](http://www.ville-champhol.fr/cadre_vie/plu.htm)

Chartres.fr : Plan des équipements [15 mai 2013], <http://www.chartres.fr/plan-de-la-ville/>

Chartres.fr : Maison pour Tous de Bel-Air [15 mai 2013], <http://www.chartres.fr/?id=237>

Chartres Habitat [15 mai 2013], <http://www.chartres-habitat.com/>

Chartres Investir : Chartres aménagement, Chartres développement immobilier [15 mai 2013], <http://chartres-investir.com/>

Chartres Métropole [15 mai 2013], <http://www.chartres-metropole.fr/>

Filibus [15 mai 2013], <http://www.filibus.fr/>

Géoportail [15 mai 2013], <http://www.openstreetmap.org/>

INSEE, Agglomération (unité urbaine) : Chartres [15 mai 2013], <http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/duicq/uu.asp?reg=24&uu=28501>

INSEE, découpage IRIS [15 mai 2013], [http://www.insee.fr/fr/methodes/zonages/iris/cartes/carte\\_iris\\_28085.pdf](http://www.insee.fr/fr/methodes/zonages/iris/cartes/carte_iris_28085.pdf)

INSEE, Fiche de la commune de Chartres [15 mai 2013],

<http://www.insee.fr/fr/methodes/nomenclatures/cog/fichecommunale.asp?codedep=28&codecom=085>

L'écho républicain [15 mai 2013], <http://www.lechorepublicain.fr/accueil.html>

Observatoire Maison des Entreprises et de l'Emploi de l'Agglomération Chartraine - Portrait Population 2006-2007 [15 mai 2013], <http://www.mee-chartres.fr/fichiers/CHARTRES%20METROPOLE.pdf>

OpenStreetMap [15 mai 2013], <http://www.openstreetmap.org/>

## INDEX DES SIGLES

### Nom d'organismes ou de personnes :

**CAUE** : Un Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement est un organisme départemental qui a pour rôle de former, d'informer les élus et les particuliers et de conseiller.

**OPH** : Un Office Public de l'Habitat est l'établissement public compétent en matière de logement social. Ces logements sociaux sont des HLM : habitations à loyer modéré.

**INSEE** : L'Institut Nationale de la Statistique et des Etudes Economiques produit, analyse et diffuse des statistiques officielles en France. Il est particulièrement en charge du recensement annuel.

**CCAS** : Un Centre Communal d'Action Social est un établissement public administratif communal qui intervient dans l'aide sociale.

**SPL** : Une Société Public Local est compétente pour des opérations d'aménagement ou d'exploitation. Ces sociétés travaillent sur le territoire des communes ou groupements de communes qui en sont actionnaires.

**UNESCO** : L'Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture est une institution des Nations Unies. Il établit en particulier une liste des monuments historiques à préserver : le patrimoine mondial, comme la cathédrale de Chartres.

**ABF** : Les Architectes des Bâtiments de France sont des fonctionnaires qui ont pour mission d'entretenir et de conserver les monuments protégés ou non.

**COT** : L'agence COT – Paysage – Urbanisme – Architecture est un bureau d'étude qui a réalisé une étude sur Bel-Air en 2010.

### Documents d'urbanisme :

**SCOT** : Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme qui fixe un projet pour un territoire composé de plusieurs communes. Il aborde aussi les thèmes du logement, des déplacements que les emplacements commerciaux ou l'environnement.

**PLU** : Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification à l'échelle communale. Il a remplacé le plan d'occupation des sols en 2000. Il définit en particulier la réglementation en termes de l'occupation des sols, en découpant le territoire communal en différentes zones.

**PLH** : Le Programme Local de l'Habitat est un programme dépendant du SCOT et qui traite des questions d'habitat. Après un diagnostic, il fixe des objectifs et un programme d'actions qui seront repris par les PLU qui en dépend.

#### **Autres sigles :**

**RP** : Le Recensement de la Population, réalisé par l'INSEE à l'échelle de la France, permet de connaître la population et constater son évolution pour pouvoir anticiper les changements qui auront des répercussions en matière d'économie, d'habitat ou encore d'emploi.

**IRIS** : Le découpage en Ilots Regroupés pour l'Information Statistique est la plus petite échelle de données de l'INSEE. Depuis 2000 et à partir de 5000 habitants, la plupart des communes sont ainsi redécoupées en IRIS.

**HBM** : Les Habitations à Bon Marché était le nom donné à nos HLM avant 1949. Instituées par la loi Siegfried en 1894, elles ont permis de loger une population modeste qui vivait alors dans de l'habitat fortement dégradé.

**T1, T2, ..., T5** : C'est un code pour caractériser les logements en termes de pièces. Par exemple, un Type 1 correspond à un logement avec une seule pièce de vie, plus une pièce d'eau.

**SHON** : La surface Hors Œuvre Nette est une mesure des surfaces de planchers.

**AU** : Une zone À Urbaniser est un espace défini dans le zonage du PLU d'une commune qui est destiné à être prochainement construit.

**ZAC** : Une Zone d'Aménagement Concerté est une opération d'urbanisme qui a pour but de créer un quartier ou le rénover, en zone urbaine. Le maître d'ouvrage est la commune ou l'intercommunalité. Elle présente des limites géographiques définies.

**PSR** : Le Programme Social de Relogement est un type de financement déclaré lors de l'entrée d'un programme dans le parc HLM.

**NGF** : Le Nivellement Général de la France est un réseau de repères d'altitudes sur l'ensemble du territoire français.

## Table des matières

<b>AVERTISSEMENTS .....</b>	<b>4</b>
<b>REMERCIEMENTS.....</b>	<b>5</b>
<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>6</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>8</b>
<b>ANALYSE .....</b>	<b>9</b>
<b>Introduction : localisation et histoire.....</b>	<b>11</b>
Un quartier en bord de coteau :.....	11
Un quartier des années 50 dominé par le social.....	13
<b>Social.....</b>	<b>15</b>
Une population en baisse et vieillissante .....	15
Chartres.....	15
Coteau d’Aboville.....	15
Bel-Air .....	16
Des logements à majorité sociaux.....	17
L’offre de logements actuel sur le quartier.....	17
Les besoins en logements d’ici 2020 d’après l’INSEE.....	18
Volonté politique de mixité sociale face à la répartition actuelle du logement social .....	19
Les équipements communaux : l’activité du quartier .....	21
Deux écoles : maternelle et primaire.....	21
La crèche des Castors (C) .....	23

Maison pour Tous (MPT) : centre de l'animation du quartier (D).....	23
Un quartier apprécié et calme .....	24
<b>Enclavement .....</b>	<b>25</b>
Un quartier avec un nombre d'accès limités .....	25
Routier : les routes d'accès entourant le quartier.....	25
Une voirie de quartier hiérarchisée.....	27
Transports publics : une desserte vers le centre-ville .....	28
Des modes de déplacements doux quasi-inexistants sur le quartier .....	28
Un environnement en pleine mutation .....	29
Evolutions déjà réalisées : du logement dense .....	29
Evolutions à venir : de grands espaces libres à proximité .....	29
Des activités économiques peu présentes.....	32
Absence de commerces sur le quartier .....	32
Activités économiques faibles sur le secteur.....	34
<b>Visuel et paysage .....</b>	<b>35</b>
Un bâti varié et caractéristique .....	35
Maisons castors : ancienne image du quartier (B) .....	35
Les immeubles et les fresques : nouvelles carte postale.....	37
Topologie urbaine : une « cité-jardin ».....	38
Un cadre de vie à protéger .....	38
Un stationnement très visible.....	39
Un paysage remarquable.....	40
Cathédrale et Vallée de l'Eure .....	40
Relais des saumons, voie ferrée .....	41
<b>PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>42</b>
<b>Synthèse de l'analyse et idées directrices d'aménagement.....</b>	<b>42</b>
<b>Propositions d'aménagements .....</b>	<b>45</b>

Social .....	45
MPT : un nouveau bâtiment pour plus d'activités .....	45
Une plus grande mixité sociale .....	46
Vers un groupe scolaire .....	47
Enclavement.....	48
Un désenclavement viaire .....	48
Implantations commerciales.....	51
Visuel .....	52
Bâti .....	52
Vues .....	52
Cadre de vie .....	53
Stationnement .....	53
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>55</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>56</b>
<b>INDEX DES SIGLES.....</b>	<b>59</b>
<b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>61</b>

**DEPONT Benoît****Stage de découverte****DA3 – 2013****POLYTECH<sup>®</sup>**  
**TOURS**

Département Aménagement

**35 allée Ferdinand de Lesseps**  
**37200 TOURS**

## Réhabilitation et valorisation du quartier de Bel-Air à Chartres (28)

Bel-Air, au nord de Chartres, est un quartier construit entre les années 50 et 70 et composé au trois quarts de logements sociaux. Il est composé de d'immeubles et aussi de pavillons sociaux sans étages en mauvais état. Le quartier se caractérise par un enclavement important : il compte peu d'accès sur les autres quartiers et particulièrement avec le centre-ville. La volonté municipale est de redensifier le quartier et de renouveler les équipements municipaux présents dans le quartier : écoles, crèches et Maison pour Tous. Cependant les habitants sont attachés à leur quartier et ne souhaitent pas de changements.

La valorisation de ce quartier passe par une refonte de l'espace public, très présent dans le quartier mais cependant peu mis en valeur. La destruction de logements obligera une refonte de l'offre de logements : une offre avec une plus grande mixité sociale mais aussi une offre tournée vers la demande réelle sur le territoire de l'agglomération chartraine.

L'utilisation des atouts morphologique du quartier est un point important du projet. Les vues sur la cathédrale et sa situation en surplomb de la vallée de l'Eure offre à ce quartier une situation enviable à mettre en valeur. Sa localisation sur un secteur en pleine évolution incite le renouvellement et son ouverture aux évolutions de la ville et de l'agglomération.

**Mots clés** : habitat social, rénovation urbaine, quartier, enclavement

**Lieu** : Chartres, Eure-et-Loir (28), Centre