



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT
DE L'ÉNERGIE ET DE LA MER

MINISTÈRE DE LA CULTURE
ET DE LA COMMUNICATION

MINISTÈRE DU LOGEMENT
ET DE L'HABITAT DURABLE

CONCOURS EXTERNE ET INTERNE

POUR LE RECRUTEMENT

D'ARCHITECTES ET URBANISTES

DE L'ÉTAT

ANNÉE 2017

ÉPREUVE N°2

**ANALYSE CRITIQUE D'UN PROJET D'ARCHITECTURE
OU D'AMÉNAGEMENT AVEC CONTRE-PROPOSITION**

Ce sujet comporte 5 pages

DURÉE : 4 HEURES – COEFFICIENT : 5

**Aucun document n'est autorisé
Les collages et les calques ne sont pas
autorisés**

EXERCICE 2

Analyse critique d'un projet d'aménagement avec contre-propositions

Dreux – Secteur du Val Gelé

Nota : certaines données du cas réel ont été modifiées pour faciliter la présente épreuve. Ce qui fait foi est ce qui figure dans l'énoncé qui suit et dans les pièces graphiques qui lui sont jointes.

1. Contexte urbain général

Dreux, à 90 km à l'ouest de Paris, est une ville moyenne de 31 373 habitants, sous-préfecture et deuxième ville la plus importante du département d'Eure-et-Loir après Chartres. La ville est le siège de la communauté d'agglomération du Pays de Dreux, créée en 2014, regroupant 78 communes et une population de 112 790 habitants.

En limite de l'Île-de-France, sur un important axe Paris-Normandie, située en région Centre-Val-de-Loire, Dreux a connu un essor économique et une expansion urbaine majeurs jusque dans les années 1970 (mécanique, automobile, radiotechnique, ...), et est actuellement plus spécialisée dans les industries pharmaceutiques. Ces activités générant de forts besoins de main d'oeuvre, la ville a intégré de nombreuses nationalités, et assumé depuis plusieurs décennies une politique continue et volontariste en matière de politique de la ville, avec le soutien de l'Etat.

Dans le prolongement de sa création, l'agglomération du pays de Dreux a lancé l'élaboration du Schéma de cohérence territorial (SCOT).

Le plan d'aménagement et de développement durables du SCOT, qui a vocation à exprimer les ambitions du projet politique porté par les élus, a été élaboré en 2016. Il traduit les objectifs de développement suivants :

- Le projet démographique de l'agglomération, établi au travers du PLH en cours d'élaboration, vise le renforcement de l'attractivité du territoire par une intervention globale, permettant le recentrage de la construction dans les polarités, et une amélioration de l'attractivité des centres anciens, grâce à une intervention sur le parc obsolète. L'objectif de construction d'ici 2023 est de 655 logements par an, pour l'ensemble des communes de l'agglomération.
- Le projet économique porté par l'agglomération vise à développer une offre performante pour les entreprises, contribuant au développement équilibré du territoire.
- Enfin, l'objectif de réduction de la consommation du foncier naturel et agricole tant pour le développement résidentiel qu'économique est réaffirmé dans le projet porté par le SCOT.

Pour atteindre cet objectif, le SCOT entend favoriser la densification, le renouvellement urbain et l'optimisation des parcelles en cohérence avec les caractéristiques des secteurs de développement.

La commune de Dreux est dotée d'un POS approuvé en 2000. Un PLU est en cours d'élaboration.

Un contrat de Villes de l'Agglo du Pays de Dreux, dont le pilotage est assuré par l'agglomération, a été signé pour la période 2015-2020. Outil de la politique de la ville, il détermine les priorités d'action de l'agglomération, des villes de Dreux et de Vernouillet, de l'Etat et de différents partenaires, dans les domaines de la cohésion sociale, du logement et du cadre de vie, du développement économique, de la citoyenneté et des valeurs de la République.

Quatre quartiers situés sur les communes de Dreux et de Vernouillet figurent dans la liste des 200 quartiers d'intérêt national, qui bénéficieront du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) 2015-2024 par l'ANRU, parmi lesquels le quartier des Bâtes – Tabellione (à cheval sur les communes de Dreux et Vernouillet).

La ville ancienne s'est quant à elle développée dans la vallée de la Blaise, entre le plateau Nord où s'est établie citadelle royale, et le plateau agricole au Sud. Plusieurs monuments historiques témoignent de son riche passé, notamment l'église Saint-Pierre, le Beffroi, la Chapelle Saint-Jean de l'ancien Hôtel-Dieu dans le centre historique, et l'emblématique Chapelle Royale qui domine la ville.

La commune de Dreux a engagé en 2016 une étude pour la mise en place d'une aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Un projet de périmètre a été défini.

Ce document, qui, une fois approuvé sera annexé au PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique, a vocation à définir le cadre et les outils de préservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager, qui caractérise tout ou partie de la ville.

La Chapelle Royale, édifice néo-gothique érigé dans l'enceinte de l'ancienne citadelle détruite à la Révolution, est depuis les années 1840, sous le règne du roi Louis-Philippe, la nécropole de la famille des Orléans. La Chapelle Royale, et son parc à l'anglaise, sont ouverts au public et accueillent diverses manifestations publiques (expositions, festival des plantes, ...). L'ensemble est classé au titre des monuments historiques.

2. Le quartier des Bâtes et le secteur du Val Gelé

Le quartier des Bâtes situé sur un plateau en vis à vis de l'éperon de la Chapelle Royale à l'Ouest de la commune, a été urbanisé dans les années 1960-1970, avec une vocation dominante d'habitat (collectif et pavillonnaire), et de services. Il compte aujourd'hui 5 500 habitants.

Le cœur du quartier est équipé notamment d'établissements d'enseignement (école, collèges) et de plusieurs centres commerciaux.

Le quartier est desservi par une voie au Nord et à l'Ouest. Il est en revanche resté très longtemps sans lien direct avec le centre historique, distant de 3 kilomètres. Sa frange Est, la plus proche du centre, est toujours couverte en terres maraîchères et boisements, en lien avec son enclavement et sa forte déclivité.

Le percement de la rue du Val Gelé dans les années 2000 visait à créer cette liaison manquante. Son tracé et sa réalisation en tranchée, coupant droit dans la pente du coteau, ne contribuent pas à atteindre complètement cet objectif. En effet, d'une emprise d'environ 14 mètres entre pieds de talus (largeur de chaussée de 6,5 mètres environ), la rue gravit un dénivelé de 18 mètres dans son premier tronçon long de 250 mètres entre la rue du Bois Sabot et le virage, puis 6 mètres sur 85 mètres jusqu'au rond-point de la rue des Flambarts, avec une pente moyenne de 7%, et un fort décalage de niveaux avec le profil des terrains traversés.

Cette rue du Val Gelé, qui n'est pas empruntée par les transports en commun, voit cependant passer à certaines heures de la journée de nombreux jeunes (piétons) habitant les Bâtes, qui trouvent au centre ville leur lycée, la médiathèque, les cinémas et des commerces plus attractifs que le centre commercial du plateau.

Le POS en vigueur classe les terrains libres de part et d'autre de la rue du Val Gelé en zone naturelle ND. Cette protection paysagère est liée à la topographie (pentes boisées à la rupture du plateau), et au fait que ces espaces forment l'arrière plan du bâti ancien très cohérent des faubourgs en vis-à-vis de la Chapelle Royale, assurant ainsi une transition paysagère avec l'urbanisation plus récente des Bâtes.

La Chapelle Royale et son parc public, sur le site de l'ancienne citadelle, est en position haute et bénéficie de nombreux points de vues sur la ville et ses extensions.

Le périmètre de l'AVAP intégrera les terrains du Val Gelé, qui sont en lien visuel direct avec la Chapelle Royale, mais l'étude n'a pas encore abordé leur destination, ni le cadre de leur éventuel aménagement. Ces terrains sont repérés dans la carte des enjeux paysagers depuis la chapelle comme très sensibles, ce qui n'exclut cependant pas leur constructibilité, sous conditions à définir.

3. Le projet de 57 logements sur le terrain du Val Gelé

Dans la perspective de désenclavement du quartier des Bâtes, la ville a affirmé la volonté d'intervenir sur un des terrains dont elle est propriétaire, au sud de la rue du Val Gelé, en charnière entre le centre historique et le plateau. Pour répondre aux besoins de créations de nouveaux logements sociaux, en remplacement de démolitions menées lors de restructurations financées par l'ANRU sur d'autres quartiers, elle a défini le programme d'une opération de 57 logements.

L'opération de logements a fait l'objet en 2011 d'une consultation d'architectes, organisée par l'office public de l'habitat, qui a désigné un lauréat.

Le projet retenu s'accroche à la pente de la rue du Val Gelé sous la forme de 8 petits immeubles collectifs R+2 implantés en peigne.

Ce projet est resté sans suite, en attente de l'élaboration (retardée) du PLU, qui permettra de rendre totalement constructible le terrain réservé à l'opération de logements, en le faisant passer d'une zone ND à une zone UC.

Le projet des 57 logements est devenu caduque compte-tenu du temps écoulé, mais peut constituer une base de réflexion pour l'avenir du secteur.

Au moment de la consultation des architectes en 2011, les avis de deux services de l'Etat ont été recueillis:

- d'une part, l'architecte des bâtiments de France, chef du service départemental de l'architecture et du patrimoine, qui a en charge la préservation des espaces protégés au titre du patrimoine, notamment les abords de la Chapelle Royale, et qui accompagne depuis 2016 l'élaboration du projet d'AVAP. Le projet d'aménagement et de construction ne pourra être accordé qu'avec son avis conforme.

- d'autre part, le chef du service habitat/logements de la direction départementale des territoires, qui veille à la mise en œuvre de la politique de la ville, et qui gère le financement du logement. Cette direction accompagne également l'élaboration des documents cadre et des documents d'urbanisme.

4. Le sujet de l'épreuve

En 2017, au regard des différents enjeux de développement du territoire exprimés par l'agglomération depuis sa création, tant les élus que le Préfet estiment que le statu quo sur le terrain du Val Gelé ne peut perdurer.

Le Préfet d'Eure-et-Loir doit rencontrer dans les prochaines semaines le président de l'Agglo du pays de Dreux, pour définir ensemble le cadre dans lequel l'opération de logements pourrait être relancée, avec un maximum de chances de voir le jour.

En tant que chargé(e) de mission auprès du Préfet, vous suivez plus particulièrement les dossiers d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, d'environnement et de patrimoine. Celui-ci vous demande de lui rédiger une note de synthèse argumentée dans la perspective de sa rencontre avec le président de l'agglomération.

A l'appui du projet lauréat de la consultation de 2011, des avis formulés par les services de l'État, de l'élaboration du PADD, du projet de zonage du PLU et du périmètre de l'AVAP, et dans la perspective de relancer le concours pour l'opération de logements, cette note comportera :

- une présentation synthétique des enjeux du dossier ;
- une analyse critique du projet lauréat en termes d'aménagement et d'architecture, et les enseignements que vous en tirez pour la rédaction du cahier des charges de la nouvelle consultation ;
- les orientations que vous proposez d'apporter, le cas échéant, au cahier des charges initial en termes de périmètre, nombre de logements, répartition sur le secteur, volumétrie, prise en compte du développement durable, stationnement, etc. ;
- des orientations d'aménagement permettant de répondre aux enjeux urbains et paysagers du secteur du Val Gelé ;
- des principes de fonctionnement général entre le quartier des Bâtes et le secteur du Val Gelé ;

- des propositions de zonage pour le futur PLU ;
- toutes propositions susceptibles d'accroître l'attractivité de ce secteur et d'en faire un nouveau quartier emblématique de l'agglomération ;
- enfin une proposition de méthode de travail précisant les étapes-clef et les entités incontournables à associer à la démarche, afin de lui garantir un maximum de succès.

Vous fournirez au Préfet des éléments d'aide à la décision à l'échelle de l'agglomération, du PLU, de l'AVAP, du quartier des Bâtes, et du secteur plus proprement dit du Val Gelé.

La rédaction de votre texte pourra éventuellement être accompagnée de croquis ou de schémas, si cela permet de compléter ou de mieux illustrer votre propos.

Vous vous appuyerez sur les documents joints en annexe :

A / Pièces graphiques : contexte urbain général et présentation du terrain :

- la localisation du secteur d'études ;
- le patrimoine historique ;
- les monuments historiques et les sites protégés ;
- POS approuvé le 29 juin 2000, carte des zonages du secteur;
- PLU en projet, carte des zonages ;
- POS et PLU en projet, grandes orientations du règlement des zones du secteur ;
- Projet de périmètre d'AVAP et carte des sensibilités paysagères ;
- Quartier des Bâtes, étude prospective NPNRU ;
- Quartier des Bâtes, vues ;
- Quartier des Bâtes, scénario de densification ;
- Parcellaire et foncier Ville/office public de l'habitat ;
- Cadastre ;
- Plan topographique ;
- Vues sur l'emprise des terrains appartenant à la ville ;
- Diverses vues du site et de la ville de Dreux.

B / Projet lauréat du concours de 57 logements.

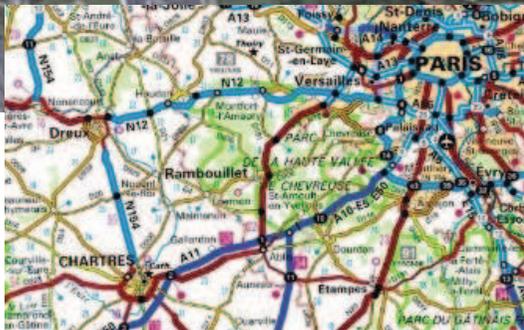
C/ Programme d'opération (extraits).

D/ Avis de l'Architecte des Bâtiments de France et du Directeur Départemental des Territoires.

Analyse critique d'un projet d'aménagement avec contre-proposition

Dreux – Secteur du Val Gelé

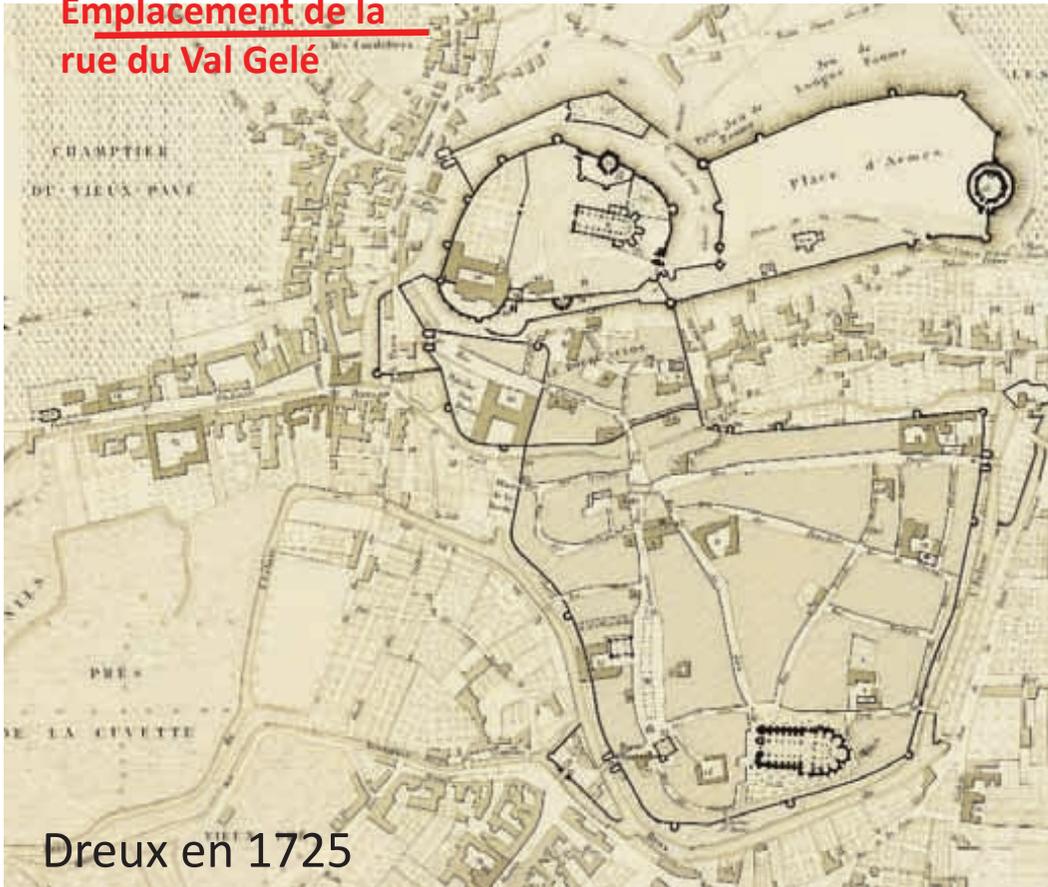
**ANNEXES ET PIÈCES GRAPHIQUES (A)
CONTEXTE URBAIN GÉNÉRAL
PRÉSENTATION DU TERRAIN**



Dreux-Secteur du Val Gelé Localisation du secteur d'études

NB: de création récente la rue du Val Gelé ne figure pas encore sur tous les documents, notamment P.O.S. et cadastre

**Emplacement de la
rue du Val Gelé**

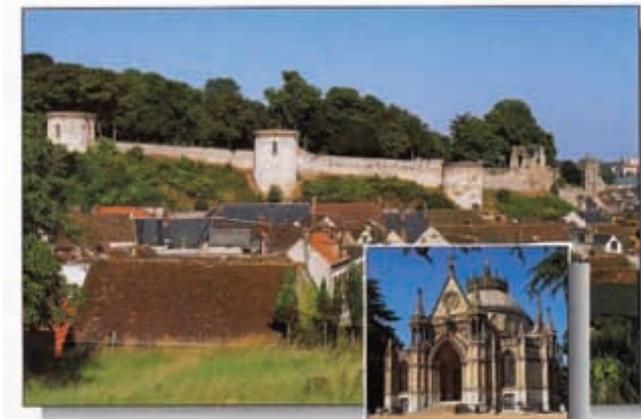
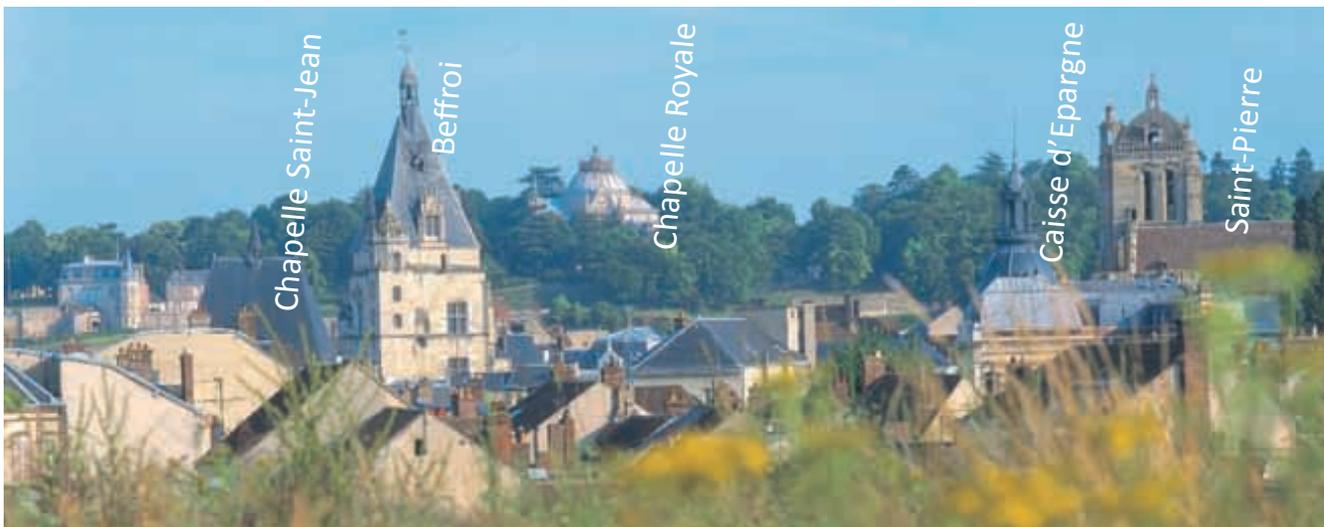


Dreux en 1725

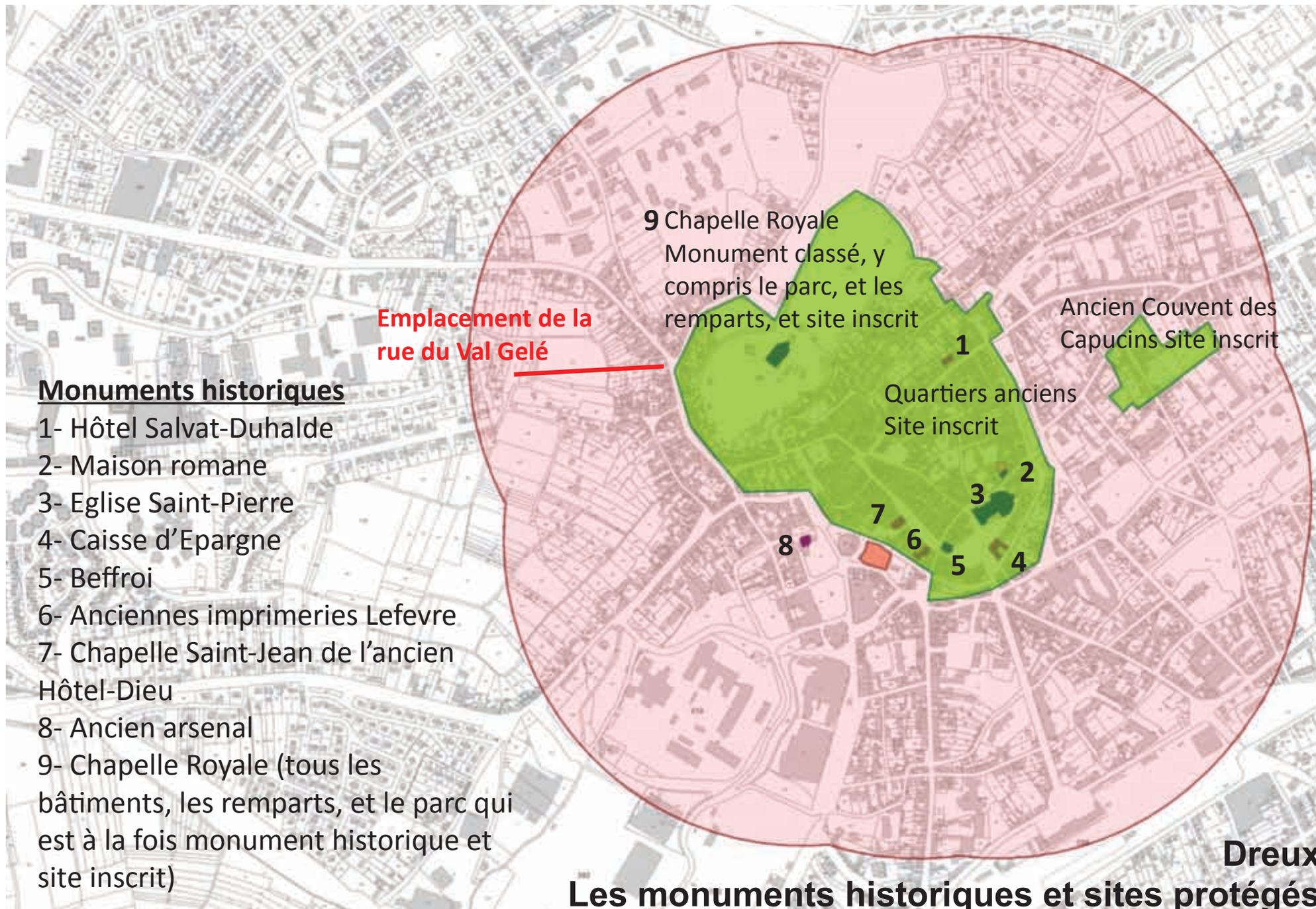
**Dreux
Le patrimoine historique**



Chapelle Royale, enceinte et parc (la vue en couleurs ci-dessous est prise depuis le Val Gelé)



DREUX



**Emplacement de la
rue du Val Gelé**

Monuments historiques

- 1- Hôtel Salvat-Duhalde
- 2- Maison romane
- 3- Eglise Saint-Pierre
- 4- Caisse d'Epargne
- 5- Beffroi
- 6- Anciennes imprimeries Lefevre
- 7- Chapelle Saint-Jean de l'ancien Hôtel-Dieu
- 8- Ancien arsenal
- 9- Chapelle Royale (tous les bâtiments, les remparts, et le parc qui est à la fois monument historique et site inscrit)

9 Chapelle Royale
Monument classé, y compris le parc, et les remparts, et site inscrit

Ancien Couvent des Capucins Site inscrit

1
Quartiers anciens
Site inscrit

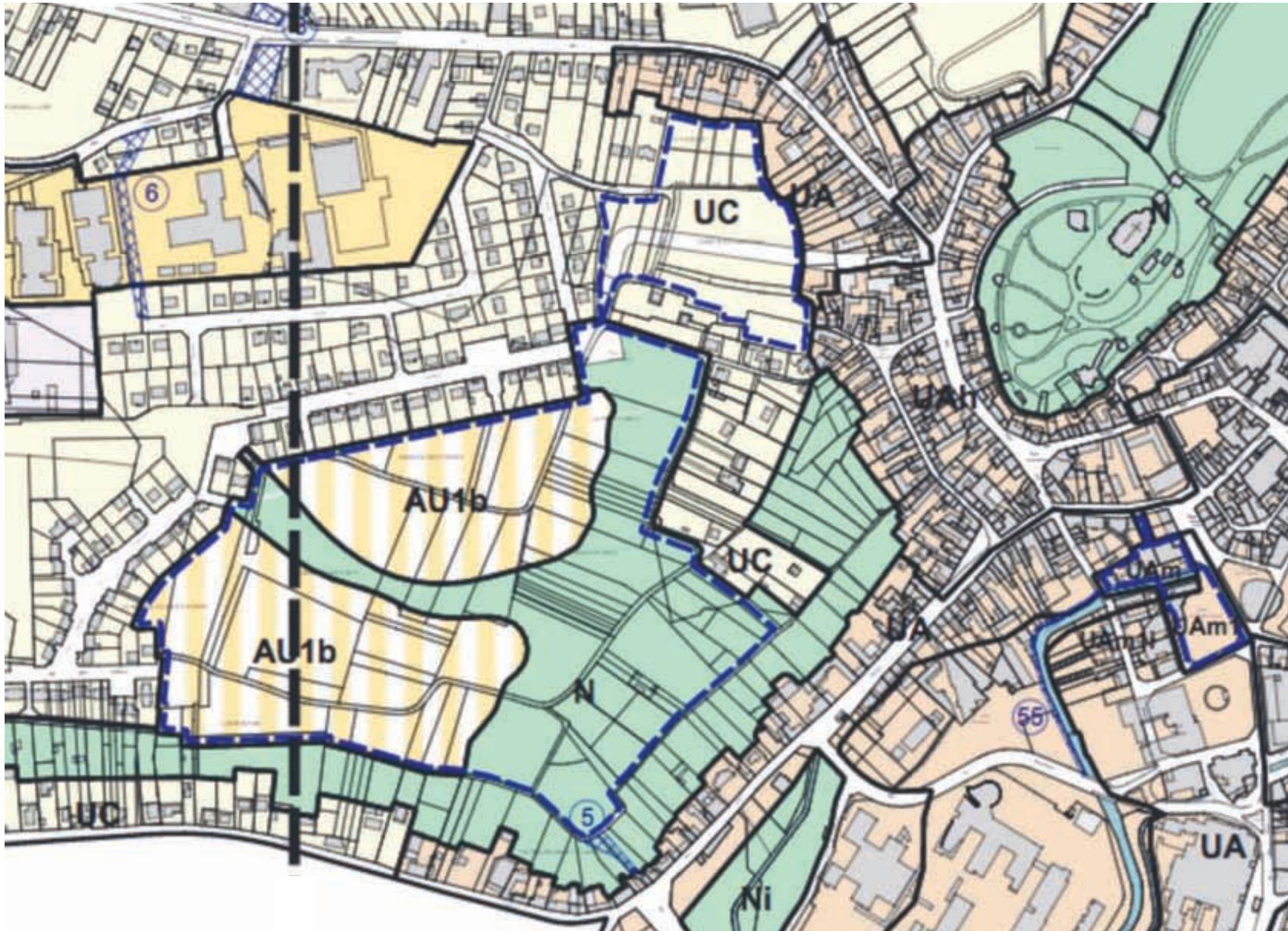
**Dreux
Les monuments historiques et sites protégés**

DREUX P.O.S. Approuvé le 29 juin 2000 – carte des zonages



DREUX P.L.U. en projet - carte des zonages

La délimitation en pointillé bleu indique un secteur devant faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation



DREUX P.O.S. et P.L.U. en projet - grandes orientations des zones du secteur

P.O.S. en vigueur

Zone UA hypercentre urbain et patrimonial, implantation à l'alignement, hauteur plafond hors tout 15m + hauteur de façade maximale 10m, toitures à pentes comprises entre 40 et 50 degrés, couvertures en tuiles plates, ardoise ou zinc. Esprit général: s'insérer dans un tissu existant structuré et le conforter.

Zone UC quartiers à dominante résidentielle en périphérie du centre ville, implantation en retrait de 3m par rapport à l'alignement (voie publique, rue du Val Gelé), hauteur maximale 10m, toitures à pentes comprises entre 40 et 50 degrés ou bien toitures terrasses végétalisées ou avec traitement de qualité, aspect des couvertures fondé sur l'insertion dans le contexte environnant.

Zone 1NAb secteurs d'extension urbaine, mixte à dominante résidentielle (à noter que ces secteurs sont désormais urbanisés et assimilés à la zone UC).

Zone ND espaces naturels protégés pour leurs qualités paysagères ou environnementales. Les seules constructions admises sont celles nécessaires au fonctionnement des équipements publics et des réseaux.

Sous secteur ND_b espaces partiellement bâtis au sein de la zone ND, devant être préservés compte-tenu de leur intérêt paysager (butte en covisibilité avec la Chapelle Royale)

Sous secteur ND_j jardins familiaux à préserver

P.L.U. en projet - règles pouvant évoluer, selon les réflexions menées en parallèle dans le cadre de l'AVAP ou de projets en cours.

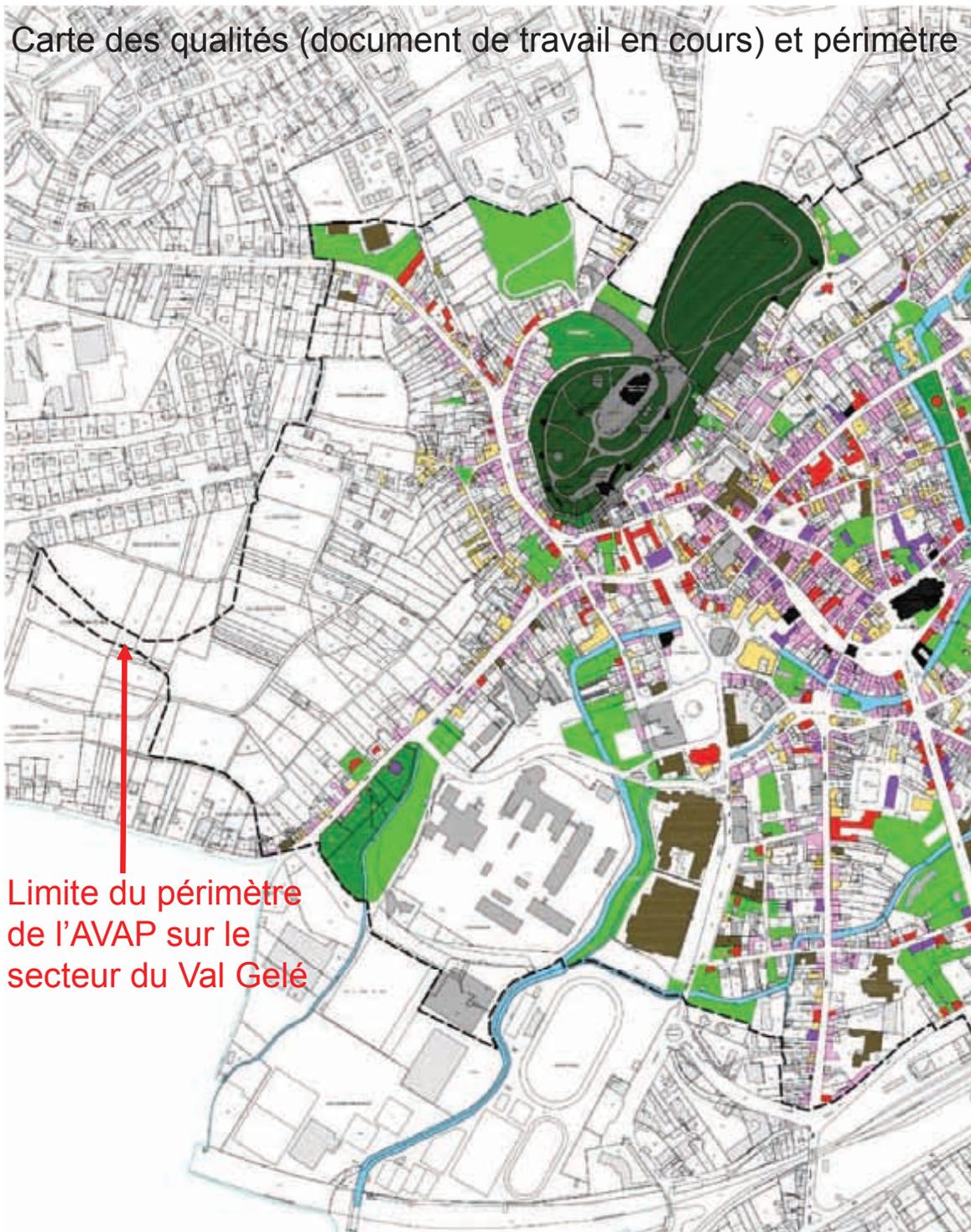
Zone UA et Uah hypercentre urbain et patrimonial, implantation à l'alignement, hauteur plafond hors tout 15m + hauteur de façade maximale 10m, toitures à pentes comprises entre 40 et 50 degrés, couvertures en tuiles plates, ardoise ou zinc. Esprit général: s'insérer dans un tissu existant structuré et le conforter.

Zone UC quartiers à dominante résidentielle en périphérie du centre ville, implantation en retrait de 3m par rapport à l'alignement (voie publique, rue du Val Gelé), hauteur maximale 10m, toitures à pentes comprises entre 40 et 50 degrés ou bien toitures terrasses végétalisées ou avec traitement de qualité, aspect des couvertures fondé sur l'insertion dans le contexte environnant.

Zone AU1_b secteurs d'extension urbaine, mixte à dominante résidentielle. Après ouverture à l'urbanisation le règlement de la zone UC s'appliquera à ce secteur.

Zone N espaces naturels protégés pour leurs qualités paysagères ou environnementales. Les seules constructions admises sont celles nécessaires au fonctionnement des équipements publics et des réseaux.

Carte des qualités (document de travail en cours) et périmètre



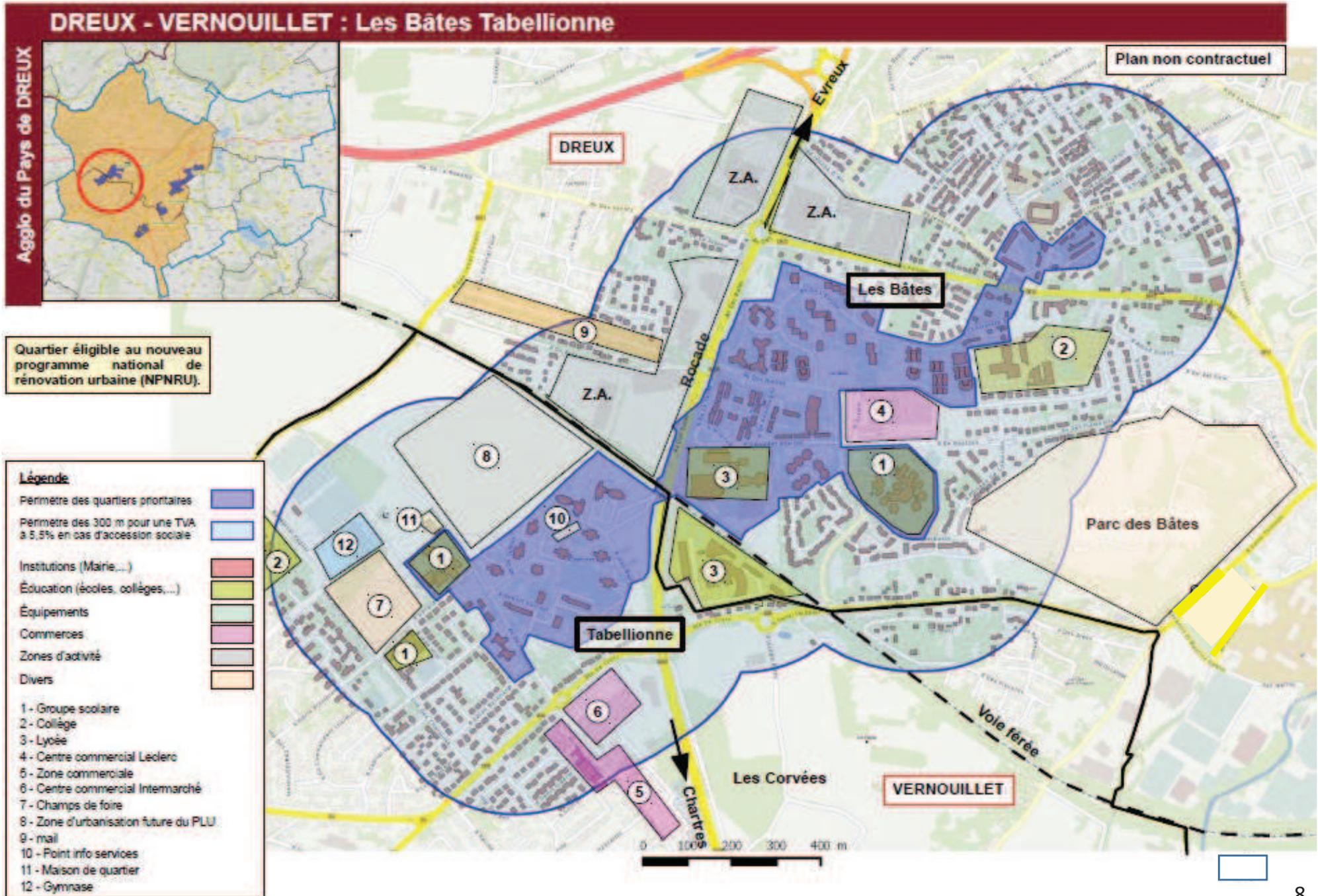
Limite du périmètre
de l'AVAP sur le
secteur du Val Gelé

DREUX projet d'A.V.A.P. Carte des sensibilités paysagères et périmètre

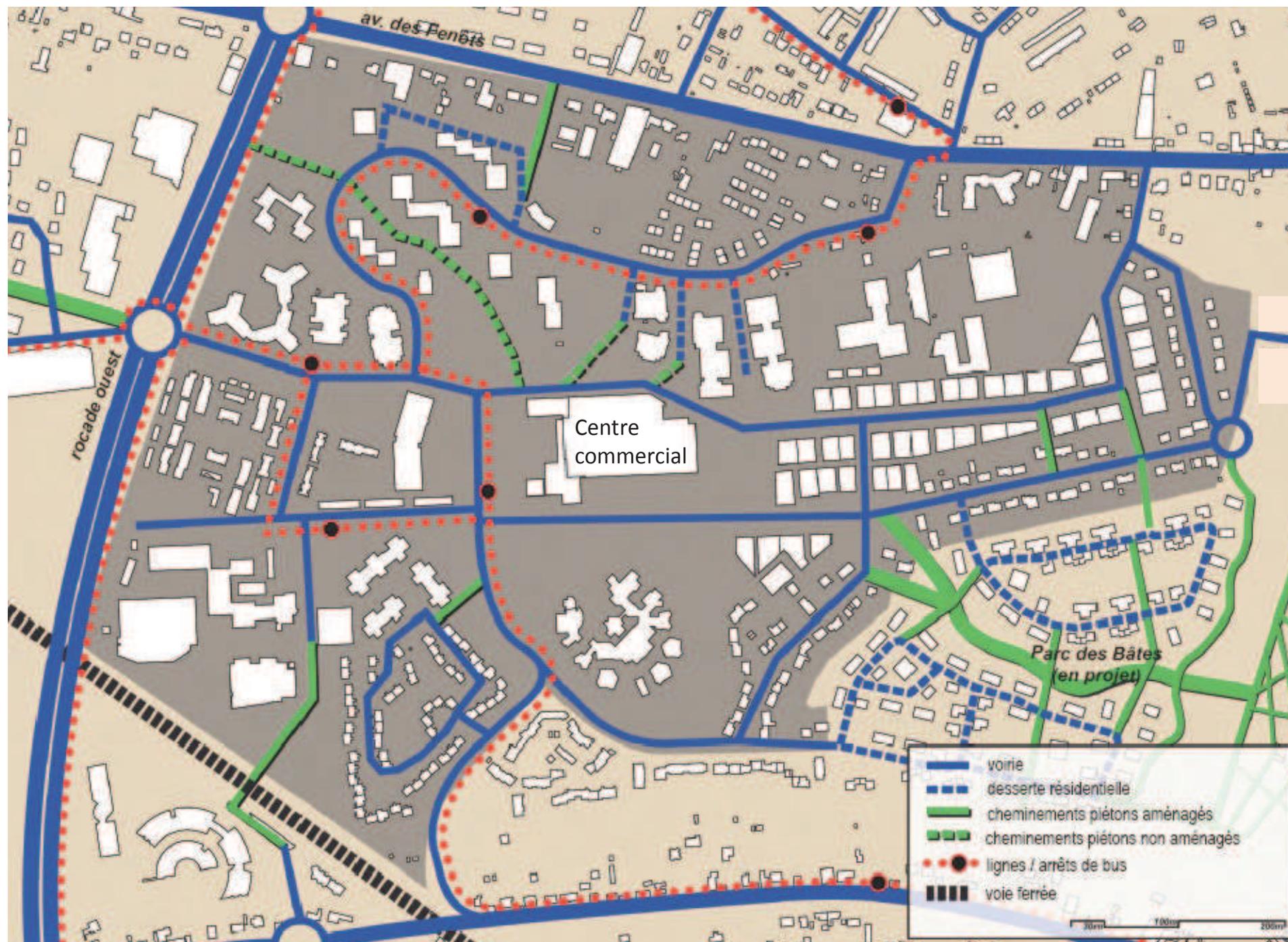


Carte des sensibilités paysagères
Les triangles bruns représentent les points de
vue majeurs depuis la Chapelle Royale,
le vert les zones naturelles ou de jardin,
pas ou peu urbanisées

DREUX Quartier des Bâtes Etude prospective NPNRU



DREUX Quartier des Bâtes



DREUX Quartier des Bâtes



Habitat pavillonnaire Avenue des Flambarths

Habitat collectif, modèle type « gradin jardin »
(architectes Andrault et Parat 1975) Rue des Riottes



Habitat collectif et
centre commercial
Boulevard de l'Europe
et rue Salvador Allende



DREUX Quartier des Bâtes Etude prospective NPNRU



DREUX Quartier des Bâtes Etude prospective NPNRU Scenario de densification



Parcelle (en orange) et foncier ville et office public de l'habitat (limite en blanc)



DREUX Val Gelé

La rue du Bois Sabot, la rue du Val Gelé et le Parc des Bâtes vus depuis la Chapelle Royale



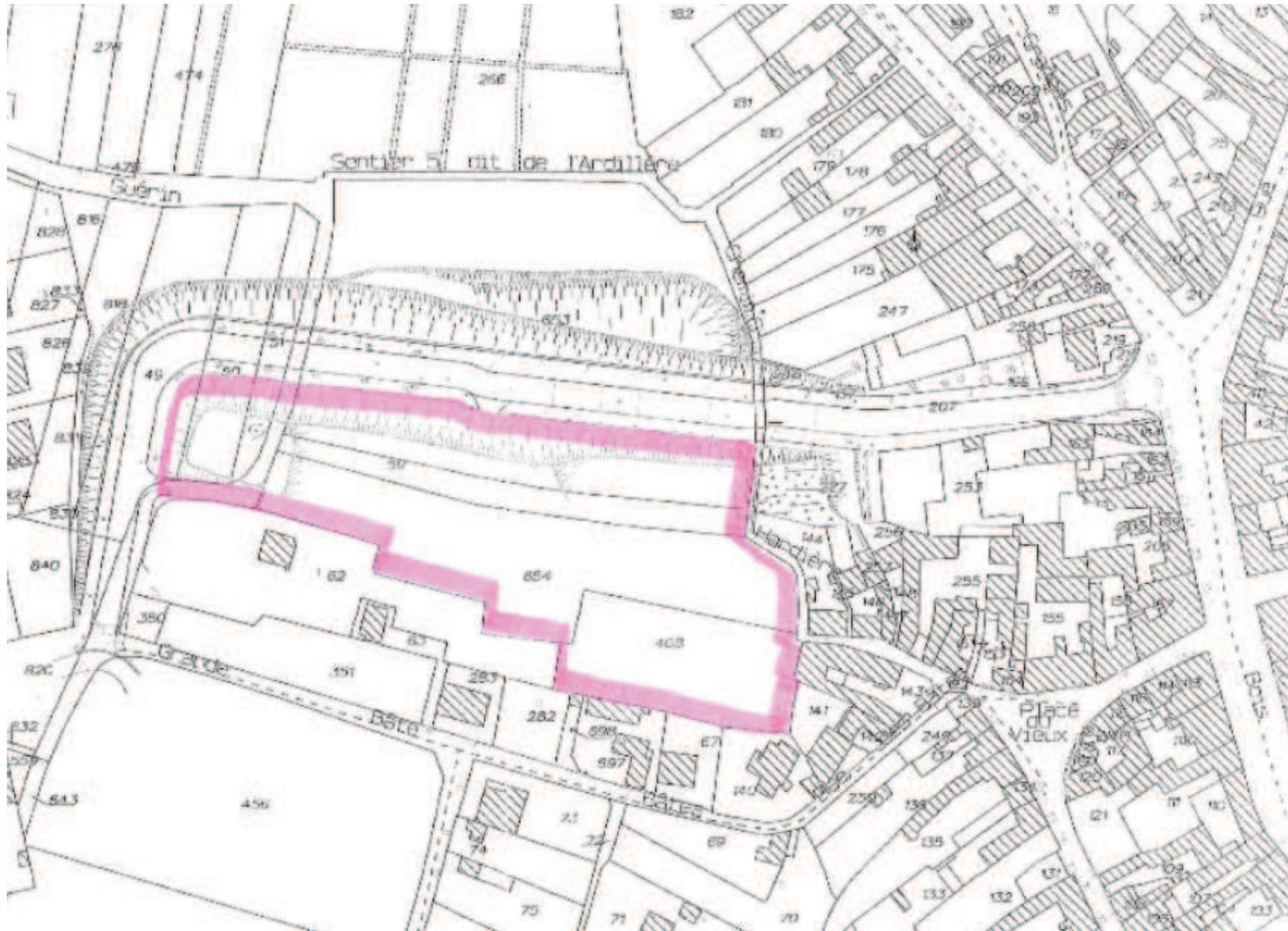
DREUX Val Gelé

La rue du Val Gelé depuis la Chapelle Royale – vue rapprochée



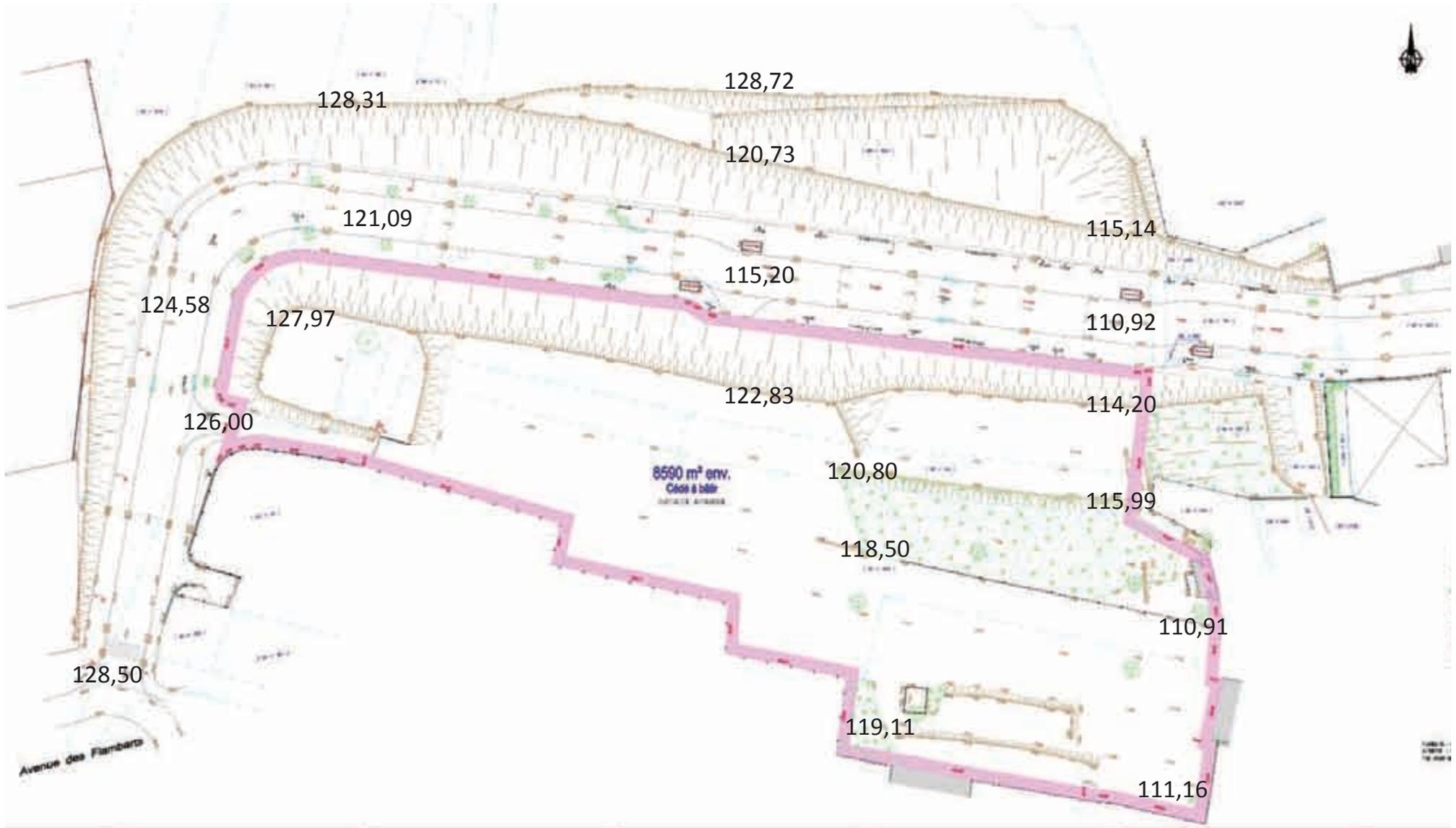
DREUX Rue du Val Gelé

Montage du cadastre avec la rue nouvelle

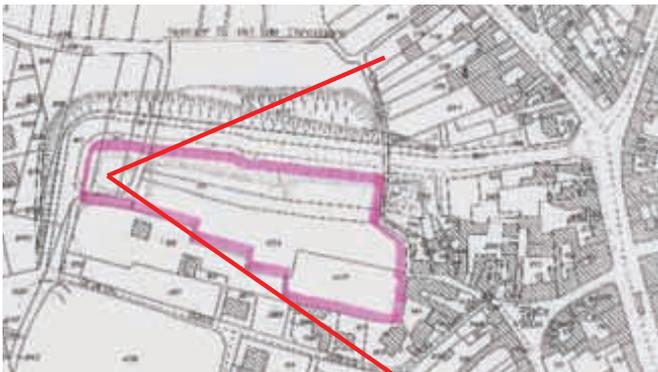


DREUX Rue du Val Gelé

Plan topographique du terrain



NB: Pour plus de lisibilité les cotes principales ont été retranscrites avec une police de caractère plus importante



Les vues sur la ville et la rue depuis le haut du terrain



L'arrière de la rue Albert Rio vu depuis le haut du terrain (1)



L'arrière de la rue Albert Rio et le haut du terrain vus depuis le terrain de la ville au nord (2)

Le terrain vu depuis son vis-à-vis situé au nord



Le haut du terrain



Le bas du terrain depuis la rue





Perspective de la rue du Val Gelé



Le bas de la rue, lien avec le bâti ancien de la rue du Bois Sabot



Perspective vers la ville depuis la rue des Bâtes



Vues de la ville et la Chapelle Royale depuis la limite basse du terrain



Rue du Bois sabot au débouché de la rue du Val Gelé
(en arrière-plan les arbres et le haut des tours d'enceinte de la Chapelle Royale)



Rue du Bois Sabot avec en face le départ de la rue du Val Gelé



Rue Albert Rio



Le rond-point et le début de l'avenue des Flambarts

Haut de la rue du Val Gelé, l'entrée du terrain à gauche, le rond-point et l'entrée du parc des Bâtes dans l'axe





DREUX Diverses vues de la ville au sud et sud-ouest de la Chapelle Royale

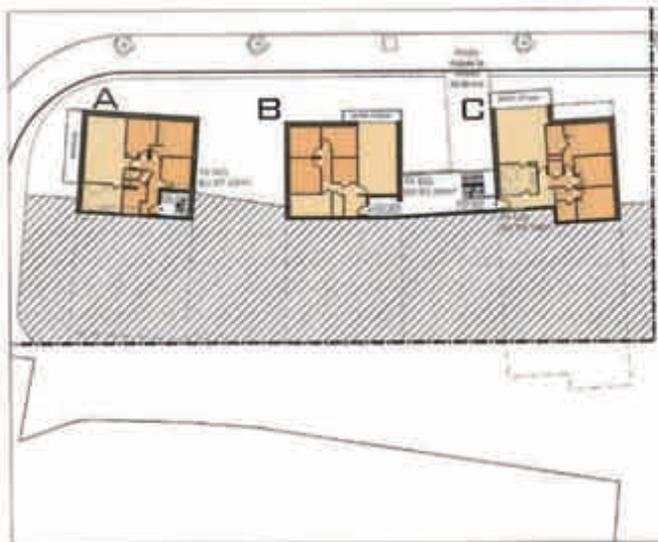
Analyse critique d'un projet d'aménagement avec contre-proposition

Dreux – Secteur du Val Gelé

**ANNEXES ET PIÈCES GRAPHIQUES (B)
PROJET LAURÉAT DU CONCOURS DES 57 LOGEMENTS**



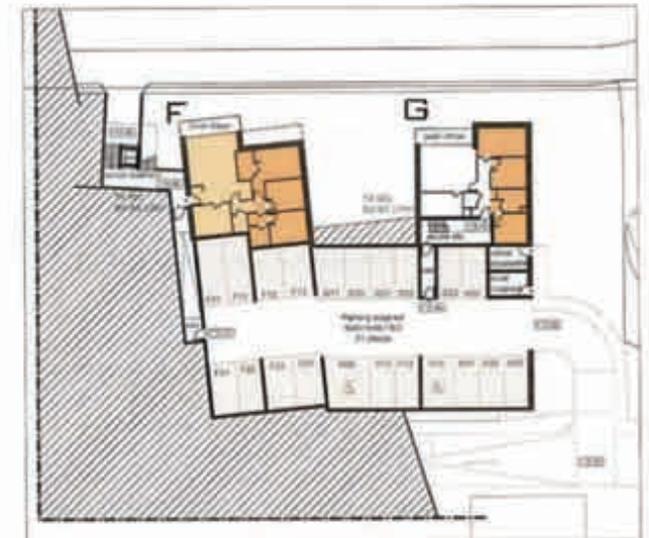
Dreux – Rue du Val Gelé Projet lauréat 2011 – Plan de masse
NB: L'échelle des plans, coupes et élévations est variable selon les planches



Plan niveau inférieur - Altimétrie 121.62



Plan niveau inférieur - Altimétrie 118.58



Plan niveau inférieur - Altimétrie 115.45

Dreux – Rue du Val Gelé Projet lauréat 2011 – Plan des niveaux inférieurs
NB: L'échelle des plans, coupes et élévations est variable selon les planches

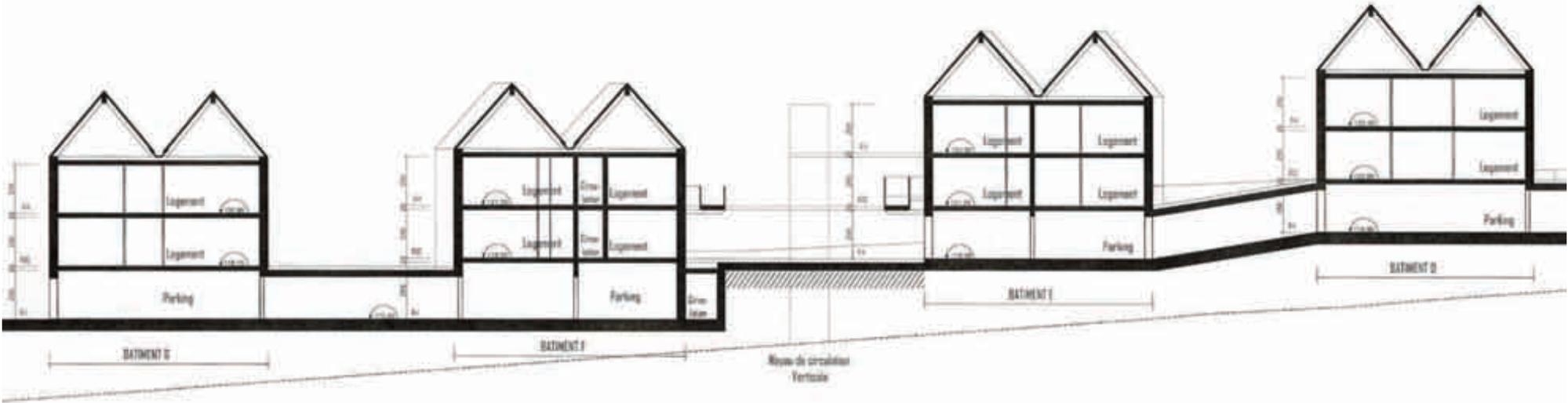


Dreux – Rue du Val Gelé Projet lauréat 2011 – Plan des rez-de-chaussée
NB: L'échelle des plans, coupes et élévations est variable selon les planches

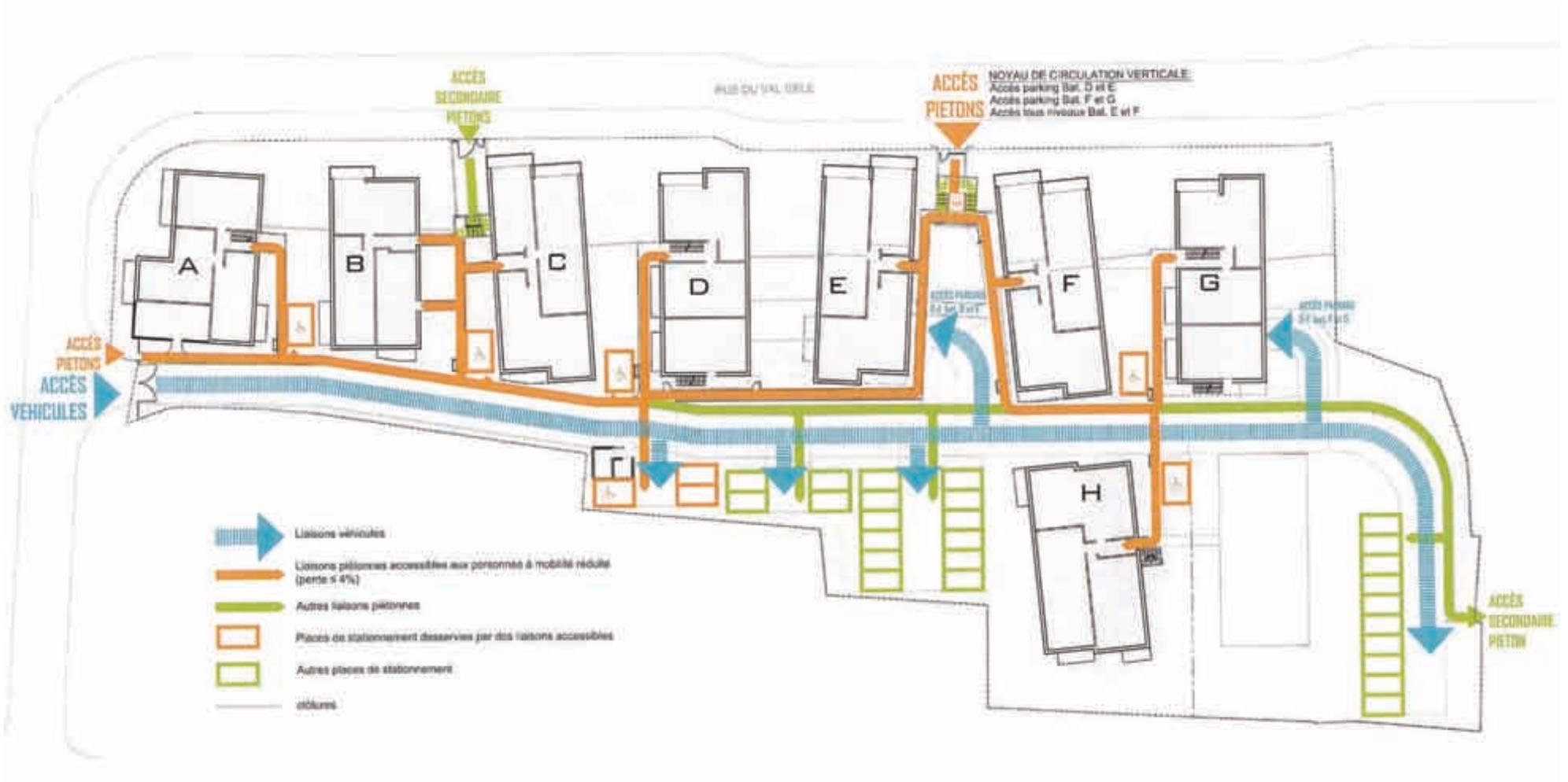


Dreux – Rue du Val Gelé Projet lauréat 2011 – Plan des R+1 et du R+2 sur bâtiment H

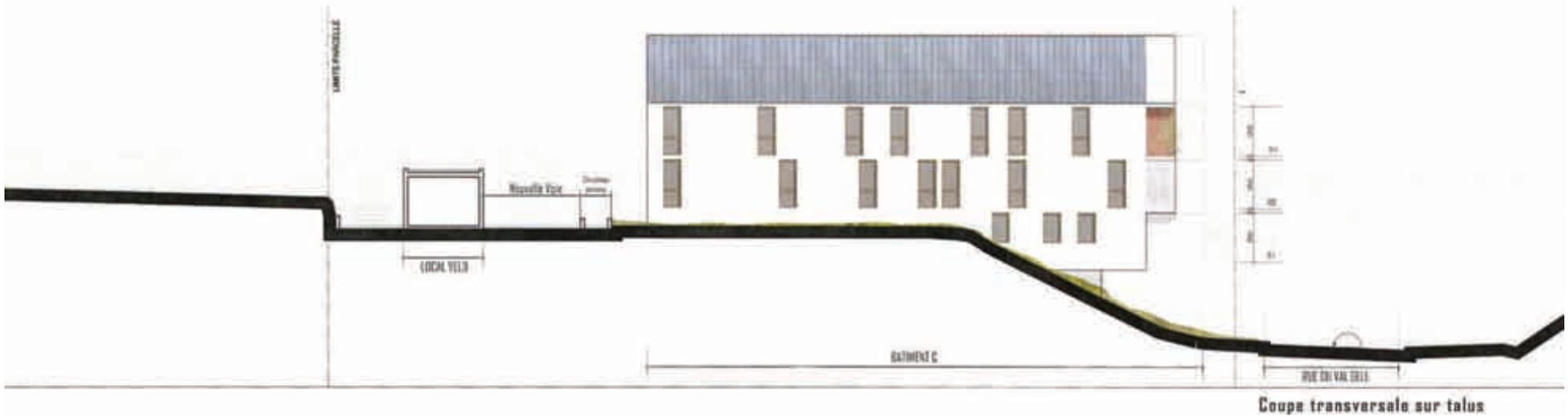
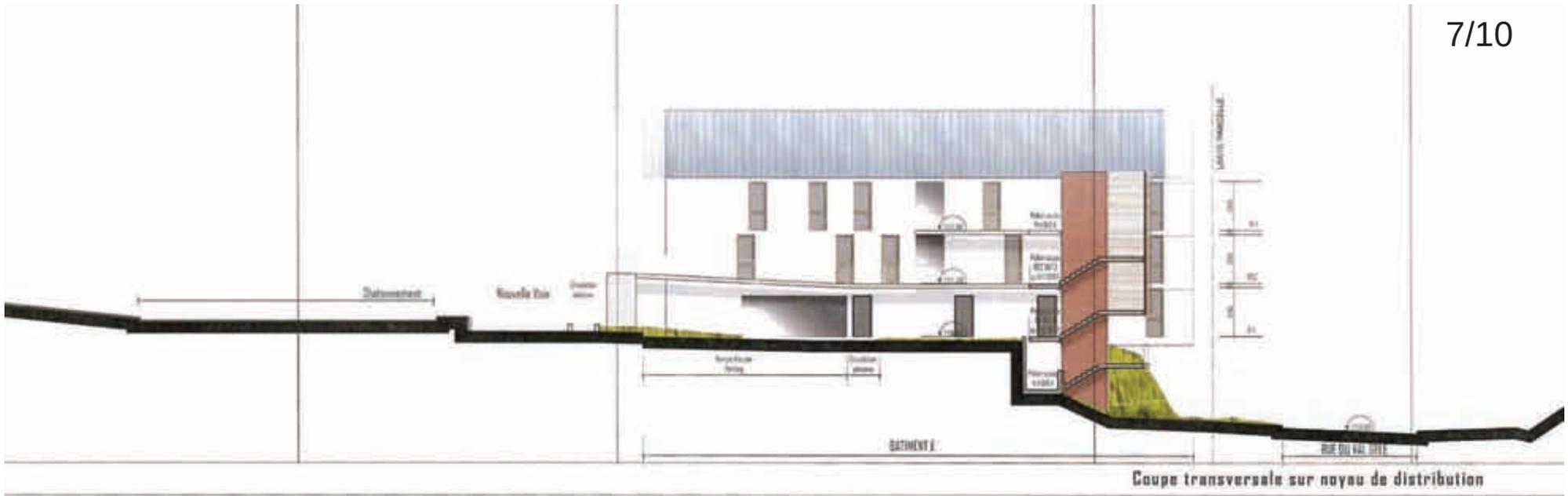
NB: L'échelle des plans, coupes et élévations est variable selon les planches



Dreux – Rue du Val Gelé Projet lauréat 2011 – Coupe en long schématique et façade sur rue
NB: L'échelle des plans, coupes et élévations est variable selon les planches



Dreux – Rue du Val Gelé Projet lauréat 2011 –Schéma d’organisation et de fonctionnement
NB: L’échelle des plans, coupes et élévations est variable selon les planches



Dreux – Rue du Val Gelé Projet lauréat 2011 – Coupes transversales
NB: L'échelle des plans, coupes et élévations est variable selon les planches



Dreux - Val Gelé Projet lauréat 2011 – Coupes transversales sur bâtiments H et F
NB: L'échelle des plans, coupes et élévations est variable selon les planches



Dreux – Rue du Val Gelé Projet lauréat 2011 – Perspective en descendant la rue
NB: L'échelle des plans, coupes et élévations est variable selon les planches



Dreux – Rue du Val Gelé Projet lauréat 2011 - Perspective en montant la rue
NB: L'échelle des plans, coupes et élévations est variable selon les planches

Dreux – Secteur du Val Gelé

ANNEXES ET PIÈCES GRAPHIQUES (C) Programme d'opération (extraits)

**MARCHE DE MAITRISE D'ŒUVRE
CONSTRUCTION DE 57 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX-
RUE DU VAL GELE – DREUX
2011**

PROGRAMME D'OPERATION (EXTRAITS)

Nota : le présent document reprend le cahier des charges initial remis aux candidats dans le cadre de la consultations en 2011. Seules, les dispositions concernant le PLU en cours d'élaboration ont été mises à jour.

OBJET DU PROGRAMME

Le programme consiste en la construction de 57 logements locatifs sociaux situés à proximité du centre ville, rue du Val Gelé à Dreux.

Le PLU en cours d'élaboration prévoit la constructibilité de ces terrains en zone UC, qui correspond aux quartiers à dominante résidentielle en périphérie du centre ville. La consultation est lancée dans des objectifs de programmation, et de vérification de sa faisabilité. Le projet de construction proprement dit sera lancé dès l'approbation du PLU.

La rue du Val Gelé a été créée récemment pour relier le centre et le plateau nord ouest de la ville. Le projet vise à poursuivre la continuité urbaine de la rue du Bois Sabot, en premier lieu donc dans la partie basse.

La partie haute du terrain peut être également utilisée en fonction des besoins du programme. Dans tous les cas l'étude sera menée sur l'ensemble de la parcelle. Des propositions peuvent également être faites sur la partie de l'autre côté de la rue, dont la ville a aussi la maîtrise foncière.

Le plan masse fera donc apparaître l'implantation des 57 logements et les phases d'extension possible du programme de construction à terme, sur les zones de «réserve foncière». L'objectif est de densifier au mieux la partie basse du terrain, en recréant une continuité urbaine, afin de dégager une réserve foncière sur la partie haute. La fonctionnalité et la préservation de l'accès futur à cette partie haute seront intégrés au plan masse relatif à la totalité de la parcelle

L'organisation de l'ensemble de la parcelle devra donc tenir compte de ce potentiel tant au niveau de l'implantation des voies de desserte interne et des stationnements, que de la faisabilité organisationnelle du (ou des) futur(s) chantier(s).

LOCALISATION DE L'OPERATION

Localisation

La rue du Val Gelé relie le centre ville au plateau nord où se situe la ZAC des Bâtes.

Contenance du terrain

L'ensemble de l'emprise dédiée à l'opération représente une surface d'environ 8 590 m²

Classement de la Zone : UC (PLU futur)

Particularité du terrain et du contexte

Le terrain, qui se situe le long d'une voirie, présente une très forte déclivité dans les deux sens.

Il est situé dans un périmètre de monument historique. Il conviendra d'associer l'architecte des bâtiments de France dès les études d'APD, afin que les contraintes spécifiques soient abordées en amont du permis de construire.

Le PLU ne sera approuvé que dans au moins 4 mois dans le meilleur des cas. A ce jour, le terrain n'est pas constructible. Dans cette attente, il convient de se référer au règlement de la zone UC (indication donnée par les services de l'Urbanisme de la Ville de Dreux. En conséquence, le permis de construire ne pourra pas être instruit avant l'approbation du PLU.

Contraintes Urbanistiques

Dans le cadre du présent concours, il s'agira notamment de répondre aux contraintes suivantes :

Eaux pluviales : Elles seront gérées à la parcelle, en assurant leur stockage avec un débit de fuite maximal raccordé au réseau public de 1litre/ seconde/hectare.

Eaux usées : le raccordement du bâtiment se fera sur le réseau séparatif existant. Des regards de branchement seront installés en limite de propriété.

Gestion des déchets : La collecte des déchets s'effectue sur la voie publique; il est nécessaire de prévoir dans la parcelle un ou des locaux servant au stockage des conteneurs ordures ménagères et emballages mis à disposition par Dreux Agglomération.

Gaz et électricité : Les coffrets extérieurs seront situés en limite de propriété et intégrés dans un muret technique maçonné ou en partie basse maçonnée de la clôture.

Accès et Stationnement : L'accès ne devra pas apporter la moindre gêne en matière de circulation publique. Le parking pourra être en sous-sol et le nombre de places sera limité à 1 place par logement. Le stationnement est défini y compris dégagement à 25 m² par place réalisée. La réglementation sur l'accessibilité sera respectée y compris pour l'éclairage des zones de circulations extérieures (parking et cheminement).

Surface libre de toute construction – Emprise au sol : Les espaces libres de construction ne sont pas limités par le règlement de zone. Etant donné la gestion des eaux pluviales à la parcelle, ils devront être imperméabilisés à minima pour permettre la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES GENERALES

Certification CERQUAL : BBC suivant la réglementation thermique en vigueur.

Gabarit des bâtiments : selon le règlement de zone, 10 mètres au faitage ou à l'acrotère, par rapport au TN (terrain naturel) de la partie haute du terrain.

Toitures: selon le règlement de la zone, toitures à pentes comprises entre 40 et 50 degrés ou bien toitures terrasses, végétalisées ou avec traitement de qualité, aspect des couvertures fondé sur l'insertion dans le contexte environnant.

Logements: Ils sont destinés au locatif social :14 PLUS CD et 43 PLAI

Cette opération est de plus inscrite au titre de l'ANRU comme reconstitution de l'offre de la cité Barthou Macé (pour 24 logements).

Production d'eau chaude et de chauffage :

Plusieurs solutions devront être proposées au maître d'ouvrage. A minima, il sera étudié :

- un chauffage et une production d'eau chaude sanitaires individuels gaz par chaudières mixtes à condensation ou à basse température.
- une production d'eau chaude par panneaux solaires.
- un chauffage collectif et/ou production d'eau chaude par pompe à chaleur ou thermodynamique
- un chauffage collectif et/ou production d'eau chaude par géothermie

Cette opération relève de la RT 2012 (Permis de construire déposés à compter du 23/10/2011 pour les logements construits en ANRU).

Le bureau de contrôle technique établira le diagnostic de performance, et la classification énergétique par logement, sur la base de l'étude thermique fournie par la maîtrise d'œuvre.

Ascenseur : Sans objet

Energie : L'éclairage naturel des circulations et des escaliers communs sera privilégié. La nuit, l'éclairage intérieur des circulations communes sera raccordé sur un interrupteur crépusculaire ou sera sur détecteur de présence.

Le calcul du nombre de lux nécessaire aux respects des normes actuelles ne devra pas tenir compte de l'éclairage public. Les ampoules seront à faibles consommations d'énergies.

Eau : Elle sera distribuée par les colonnes montantes passant impérativement en gaines techniques localisées sur les paliers des logements. Le maître de l'ouvrage souhaite que la consommation de l'eau soit individualisée par logement directement auprès du concessionnaire au même titre qu'un abonnement Electrique ou Gaz. Le maître d'œuvre se rapprochera donc du concessionnaire pour définir les modalités de réalisation. En cas d'impossibilité, les piquages individuels seront tous équipés de manchettes avec vannes quart de tour en amont et en aval.

Accessibilité des bâtiments et adaptabilité des logements aux personnes handicapées :

Accessibilité des bâtiments : Elle sera particulièrement réfléchie à l'appui d'une «étude de cheminement» établie par la maîtrise d'œuvre en parallèle avec la réglementation.

Adaptabilité des logements : Compte tenu du vieillissement de la population, l'OPH Habitat Drouais souhaite que tous les logements à RdC admettent des configurations d'équipements différentes dans l'avenir sans grand bouleversement. Par conséquent :

- Sous les baignoires, il sera prévu un siphon de sol et la forme de pente pour permettre la réalisation d'une douche à l'italienne.
- Toutes les portes intérieures auront une largeur de passage de 90cm. Le sens d'ouverture privilégié sera depuis le dégagement vers la pièce sauf si la giration du fauteuil à l'intérieur de la pièce est empêchée par la porte. Le sens d'ouverture sera toujours vers l'extérieur du WC
- Equipements électriques et contrôle d'accès : selon la réglementation en vigueur. Tous les logements seront équipés de vidéophone.
- Les seuils donnant sur balcon, terrasse ou loggia seront accessibles pour un fauteuil roulant.

Il sera prévu 4 logements adaptés aux personnes handicapées physiques; les autres logements à rez de chaussée seront «adaptables» comme défini ci-dessus.

PRINCIPES CONSTRUCTIFS

Clos et Couvert

Façades – Murs porteurs – Séparatifs de logements : voile béton

Planchers intermédiaires : en pré-dalle et dalle de compression

Menuiseries extérieures : PVC de couleur blanche ; occultation de toutes baies par volets roulants.

Menuiseries extérieures du ou des halls : en acier thermolaqué

Toiture : en fonction du règlement de zone. Si le projet comporte des toitures terrasses inaccessibles, celles-ci devront être végétalisées.

Eléments d'équipements

Chauffage et eau chaude sanitaire : en fonction de l'étude thermique et du ratio économique des consommations.

Régulation : Thermostat individuel dans le logement et sonde individuelle extérieure

Emission du chauffage : Les radiateurs seront de type double parois acier dans toutes les pièces, sèches serviettes en salle de bains.

Cuisson : Il sera installé un PC Gaz et un ROAI équipé d'un flexible inox aux normes en vigueur

Ventilation : Elle sera de type mécanique contrôlée, double flux.

Contrôle d'accès : Le système sera de type « vigik ». La platine d'appel sur entrée sera une platine à bouton équipée de numéros en braille et imprimé. Chaque logement sera doté d'un contrôle d'accès répondant à la réglementation handicapée.

TV: Tous les satellites devront pouvoir être atteints par les abonnements privés des résidents.

Gaine technique intérieur au logement : Une face de chaque gaine technique sera équipée d'une

trappe d'accès toute hauteur dont l'ouverture se fera par batteuse ou vis cuvette en cuisine et SDB. Pour le WC, la trappe aura une allège dissociée de l'imposte.

Gaine technique palière : L'ouverture se fera par batteuse.

Appareils sanitaires : en grès émaillé blanc. Les éviers seront en inox de 1200 x 600 ou 1400 x 600 s'ils intègrent un emplacement de machine à laver.

Les robinetteries seront de type mitigeur équipé de mousseur et cartouche en céramique avec butée éco point dur.

Les WC seront en porcelaine vitrifiée blanche avec réservoir et système double chasse d'eau silencieux 3 litres / 6 litres. L'abattant double sera en résine blanche et de qualité rigide.

Robinet d'arrêt : Tous les équipements sanitaires seront équipés de robinets d'arrêt sur EF et EC pour permettre le démontage aisée des équipements

Portes intérieures : Elles seront de type isoplanes.

Portes des locaux communs : en acier thermolaqué avec ferme-porte.

Eléments d'embellissements

Sols des logements : carrelage 30x30 pour les pièces humides et sols souples en PVC en lés dans toutes les autres pièces.

Murs des logements : Peinture brillante en pièces humides et satinée en pièces sèches. Faïence murale selon minima pour certification Qualitel.

Plafond des logements : Peinture satinée en pièces humides et mat en pièces sèches ;

Parties communes : Sols souples en PVC en étage et carrelage dans le ou les halls d'entrée

Murs des parties communes : Peinture. Il sera fait un effort particulier de décorations dans le ou les halls d'entrée.

Espaces extérieurs

Aires de stationnement : il conviendra de prévoir des places de parking de surface pour les visiteurs.

Portails d'accès véhicules : motorisés avec ouverture automatique par bip.

Plantations : engazonnement, haies végétalisées et arbres à hautes tiges.

NOMBRE DE LOGEMENTS et DESCRIPTION DES LOGEMENTS

Nombre et surface utile indicative

	F1	F2	F3	F4	F5	Total
Nombre	0	8	19	20	10	57
Surface utile		53.50	70.50	84.50	104	4 497.5

La faisabilité de l'opération a été établie avec les surfaces utiles indiquées ci-dessus.

Les logements seront collectifs ou semi collectifs.

Description

L'entrée

La surface de l'entrée sera la plus réduite possible tout en restant utilisable.

A l'intérieur, l'entrée du logement pourra, selon sa disposition, faire partie du séjour afin d'apporter un plus grand espace. La penderie d'entrée judicieusement placée ou une simple cloison servira de chicane ou d'espace de renvoi, afin d'éviter les vues directes sur le séjour de la porte d'entrée.

Le séjour :

Les séjours devront bénéficier de la meilleure orientation et d'une surface de :

F1 et F2 : comprise entre 18 et 20 m²

F3 : comprise entre 20 et 22 m²

F4 : comprise entre 22 et 24 m²

F5 : comprise entre 24 et 26 m²

Les murs seront dégagés au maximum pour permettre une disposition rationnelle des meubles.

Le séjour ne comprendra pas de rangement.

Il devra être équipé de surface vitrée suffisante (fenêtres, porte fenêtre, ...), de façon à être éclairé naturellement.

La cuisine :

La cuisine est la pièce de vie la plus importante de la famille. Aussi elle devra avoir une surface suffisante pour permettre de prendre des repas quotidiennement dans un espace fait pour les accueillir et de répondre à sa fonction première, celle de préparer des repas en logeant tous les équipements électroménagers actuels.

La surface à y accorder sera de :

pour F1 et F2	:de 8 à 10 m ²
pour F3	} :de 10 à 12 m ²
pour F4	
pour F5	

Dans les cuisines, l'évier et le plan de travail bénéficieront d'un éclairage correct. Le plan de travail disposera du nombre de prises électriques suivant la réglementation.

Il sera prévu dans chaque cuisine un PC gaz pour alimenter l'appareil de cuisson.

La disposition et la surface de la cuisine doivent permettre d'y placer rationnellement :

-un évier 2 bacs + égouttoir qui aura une dimension de 1200 x 600 ou 1400 x 600 si le lave vaisselle est prévu sous l'évier. Le meuble sous évier comportera 2 ou 3 portes ouvrants à la française en mélaminé blanc.

- un appareil de cuisson des aliments,
- un réfrigérateur
- des meubles de rangement hauts, situé au dessus de l'évier et du plan de travail ;
- une table et des chaises en nombre correspondant au type de logement,
- une machine à laver la vaisselle,
- une machine à laver le linge (si elle n'est pas prévue dans un autre local),
- un sèche linge (s'il n'est pas prévu dans un autre local),
- un micro-ondes.

La liaison avec le séjour sera de préférence directe.

La cuisine sera de préférence indépendante du séjour. Les cuisines en second jour seront à éviter. Les cuisines dites «américaines» pourront être acceptées pour les T2 et T3 exceptionnellement tant qu'elles ne sont pas à l'encontre de la certification recherchée

La cuisine devra être éclairée naturellement et suffisamment ventilée.

Une attention particulière sera apportée à l'isolation acoustique par rapport aux pièces de nuit.

Les chambres :

Aucune chambre n'aura de surface habitable inférieure à 9 m² avec comme plus petite dimension : 2,95 m minimum.

Chaque chambre sera équipée d'un placard d'une profondeur de 60 cm au minimum.

Couloirs – dégagements intérieurs – escaliers intérieurs

Chaque logement comportera un ou plusieurs volumes de rangement représentant environ 4 % de la surface du logement. Les placards auront une profondeur de 0,60 m au minimum.

La salle de bains

Chaque logement disposera d'une salle de bains. Les T5 seront équipés selon la réglementation.

De préférence, la salle de bain disposera d'une surface vitrée suffisante permettant d'être éclairée naturellement et très bien ventilée.

La surface des salles de bains (4 m² minimum) devra permettre la mise en place de :

- un lavabo sur colonne, de couleur blanche.
- une baignoire de longueur 1,60 m minimum, en acier émaillé, de couleur blanche
- une machine à laver le linge (si pas prévue par ailleurs), prévoir 1,5 m² supplémentaires

Elle devra tenir compte de l'emprise d'ouverture de la porte d'accès après mise en place des équipements ci-dessus et des périmètres de protection en matière d'installation électrique.
La salle de bains sera implantée dans la partie " nuit " du logement.

Une attention particulière sera apportée à l'isolation acoustique et à la ventilation.
Les salles d'eau des logements adaptés aux personnes en fauteuil roulant seront équipées de barre de relèvement avec renforts muraux lorsqu'ils sont posés sur des cloisons.

Le WC

Chaque logement disposera d'un W-C. indépendant.

Les dimensions du local permettront l'ouverture intérieure de la porte sans gêne pour l'occupant.

Le WC sera à double effet afin que le locataire économise l'eau.

Les cuvettes seront équipées d'un abattant double, d'un mécanisme de chasse silencieux et d'un robinet d'arrêt.

Une attention particulière sera apportée à l'isolation acoustique et à sa ventilation.

Les WC des logements adaptés aux personnes en fauteuil roulant seront équipées de barre de relèvement avec renforts muraux lorsqu'ils sont posés sur des cloisons.

CONTRAINTES D'EQUILIBRES FINANCIERS

L'équilibre financier de l'opération est lié à la capacité du maître à créer de la surface utile, c'est-à-dire de la surface qui est louée. Celle-ci est définie par la formule suivante :

$S_u = \text{Surface Habitable} + \frac{1}{2} \text{ de la surface des annexes.}$ La définition d'une surface annexe est édictée par l'arrêté pris en application des articles R 353-16 et R 331-10 du CCH.

Cet équilibre est aussi fonction de la typologie et du nombre total de logements de l'opération.

Il est aussi lié à la l'optimisation des surfaces de parties communes par rapport aux surfaces habitables. Un rapport $C_r = \text{Shab}/\text{SHON}$ est prescrit ci-dessous.

Dans le cadre du financement du logement social, un coefficient spécifique intervient dans le calcul des subventions de l'état. Il s'agit du coefficient de structure défini par la formule :

$$S = 0,77 \times [1 + (\text{Nbre Total de Logt} \times 20) / S_u]$$

Ceci implique la formule suivante :

$$S_u = (20 \times \text{Nbre Total de logt} \times 0,77) / (C_s - 0,77)$$

Surface Utile

Celle-ci a été estimée à 4 497.50 m². Afin de l'optimiser, le titulaire peut aboutir à son augmentation par la création de surfaces annexes dont le coût d'investissement est très mineur, comme les jardins privatifs, des terrasses en étage ou des balcons.

Coefficient de Rendement de Plan et Coefficient de Structure

Le coefficient de rendement ne saurait être inférieur à 0,81 et le coefficient de structure ne saurait être inférieur à 0,960 ni supérieur à 0,970

Le rendement devra être : $\text{Surface habitable}/\text{SHON} > 0,81$

CERTIFICATION DU PROGRAMME – Bâtiment basse consommation

L'opération est conditionné à l'obtention du certificat CERQUAL « Qualitel BBC Effinergie »

Dreux – Secteur du Val Gelé

**ANNEXES ET PIÈCES GRAPHIQUES (D)
Avis de l'Architecte des Bâtiments de France
et du Directeur Départemental des Territoires**



Service territorial de l'architecture et du patrimoine
d'Eure-et-Loir

Chartres, le 27 octobre 2011

Affaire suivie par
Objet: Dreux – Marché de maîtrise d'oeuvre pour la construction de 57 logements locatifs Habitat Drouais

Note relative au projet de construction de 57 logements locatifs à Dreux

Dans le cadre des opérations ANRU, l'office public de l'Habitat Drouais envisage la construction de 57 logements locatifs sociaux à proximité du centre ville, rue du Val-Gelé à Dreux. Ce programme fait l'objet d'un marché de maîtrise d'oeuvre. Un jury doit se réunir le 18 novembre prochain pour désigner un lauréat.

Le terrain du « Dessus de la Hardière » concerné par cette opération est situé en zone ND du plan d'occupation des sols (POS) en vigueur. Ce zonage, de nature inconstructible, couvre des secteurs identifiés comme des lieux emblématiques de l'identité paysagère de Dreux qu'il convient de préserver en raison de leur localisation et de leurs qualités paysagères, historiques ou esthétiques.

Cette disposition du POS est particulièrement justifiée par les caractéristiques géomorphologiques du terrain situé sur les pentes d'un vallon implanté en covisibilité directe avec la butte du château de Dreux et avec la chapelle royale classée au titre des monuments historiques. Elle permet de maintenir, face au site de la chapelle royale, un espace naturel qui assure une transition paysagère entre la ville ancienne située en contrebas de la vallée, et les quartiers récemment aménagés sur le plateau nord-ouest de la ville.

Il convient par ailleurs d'ajouter que la forte déclivité du terrain le long de la rue du Val-Gelé, dans le sens longitudinal et dans le sens transversal, rend particulièrement complexe la construction de logements à cet emplacement.

En conséquence, il est souhaitable de préserver les caractéristiques paysagères de la zone du « Dessus de la Hardière » en évitant toute implantation de construction en vis à vis avec la butte du château de Dreux, dans l'intérêt des abords des monuments historiques avoisnants et conformément aux prescriptions développées par le document d'urbanisme. Un courrier a été adressé en ce sens à l'office public Habitat Drouais.

**Le chef du service territorial
de l'architecture et du patrimoine
d'Eure-et-Loir**



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET D'EURE-ET-LOIR

Direction Départementale des Territoires
de l'Eure et Loir

Chartres, le 12 décembre 2011

Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat
S.A.U.H.

Pôle Habitat

Mission Rénovation Urbaine et Politique de la Ville
M.R.U.P.V.

Affaire suivie par :

@eure-et-loir.gouv.fr

Tél. 02 37 20

Objet : Construction de 57 logements sociaux au Val Gelé, Dreux

La convention de rénovation urbaine du Plateau Est de l'agglomération Drouaise, signée le 17/12/2004, prévoit, dans son dernier avenant relatif à la restructuration du quartier Barthou-Macé, la reconstruction d'une partie de l'offre démolie sur le secteur du Val Gelé (57 logements locatifs sociaux). Ces logements bénéficient d'une subvention prévisionnelle de l'ANRU d'un montant prévisionnel de 1 459 455 € (43 PLA1 à 20 % et 14 PLUS-CD à 12 %).

Le choix de ce site résulte de plusieurs paramètres :

- l'étude Plateau Nord-Ouest réalisée en 2006 par le bureau Gérau Conseil. Cette étude poseit les bases d'un futur PRU 2, axé sur la restructuration des quartiers existants et le développement de l'urbanisation vers l'ouest de la commune. Sur ce site, la ZAC des Bâtes devait accueillir 150 logements, dont 28 logements sociaux et la ZAC des Fenôts 200 logements, dont 50 logements sociaux. Ces 78 logements sociaux étaient prévus au titre de la reconstitution de l'offre démolie, et devaient accueillir une partie des ménages de Barthou-Macé.
- L'impossibilité de libérer dans les délais prévus la ZAC des Fenôts a conduit la ville de Dreux à proposer le site du Val Gelé. La rue du Val Gelé a été créée dans le but de désenclaver ce secteur, en créant une jonction entre l'extension des Bâtes (lotissement des Riccles) et le bâti traditionnel du centre-ville (site Nd au POS prévu en ouverture à l'urbanisation dès 2006). Compte-tenu des évolutions du PRU, liées notamment au Plan de relance en 2009, il est maintenant prévu de construire 57 logements sociaux sur ce site, dont 24 réservés au relogement des familles de Barthou-Macé.

Ce projet a fait l'objet d'un concours de maîtrise d'œuvre lancé par l'OPH Habitat Drouais, dont le lauréat a été choisi le 18 novembre 2011. L'architecte-conseil de la DDT, M. Bésuelle, a participé au jury du concours, sans voix délibérative, et n'a pas considéré comme pertinent le projet retenu par le jury.

Horaires d'ouverture : 8h00-12h00 / 14h00-17h00 et vend 9h-12h / 14h00-16h00
Tél. : 02.37.20.40.81 – Fax : 02.37.20.41.20
17, place de la République -CS 40517
28 008 Chartres cedex

Par ailleurs, l'OPH Habitat Drouais a été averti par courrier fin octobre 2011 des difficultés de constructibilité du terrain par l'ABF (note de M. Clarke du 27/10/2011). L'ABF fait remarquer plusieurs points justifiant le caractère inconstructible de ce terrain :

- covisibilité directe avec la butte du Château de Dreux et la Chapelle Royale classée au titre des monuments historiques ;
- espace naturel permettant une transition entre la ville ancienne et les nouveaux quartiers du Plateau nord-ouest ;
- forte déclivité du terrain rendant complexe la construction de logements sur ce site.

L'État n'a pas encore rendu d'avis officiel sur le projet de PLU arrêté (reprise du projet en début 2011 suite à des insuffisances d'association des personnes publiques lors de l'arrêt précédent). Une Réunion des Personnes Publiques Associées (RPPA) est programmée mi-janvier 2012, pour un arrêt du PLU mi-février 2012. L'Etat donnera, ensuite, un avis de synthèse des services.

Au-delà des questions d'urbanisme, se pose le problème de la mise en œuvre de la convention de rénovation urbaine. L'inconstructibilité totale ou partielle de ce site est de nature à remettre en cause la fin de l'opération de rénovation urbaine du Plateau Est. En effet, la ville devrait alors retrouver un ou plusieurs autres sites de reconstruction d'une capacité de 57 logements, dans le temps de la convention, soit un début d'opération au plus tard au deuxième semestre 2013.

Il convient, dès à présent, de demander à la Ville de Dreux d'indiquer quelles sont les solutions de rechange envisagées ou possibles afin de respecter les termes de la convention de rénovation urbaine. En effet, en cas d'avis négatif de l'ABF sur le permis de construire, le maire devra saisir le Préfet de Région, qui soumettra le dossier pour avis à la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites. Même en cas d'avis finalement positif de cette commission, les délais de procédure risquent de compromettre la bonne exécution de l'opération de rénovation urbaine.

Le Directeur Départemental adjoint des
Territoires