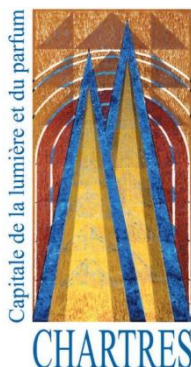


Ville de Chartres



Plan Local d'Urbanisme

1.a Diagnostic territorial

Approbation	Modification simplifiée n°1	Modification simplifiée n°2
Vu pour être annexé à la délibération n°15/233 du 24 juin 2015	Vu pour être annexé à la délibération n°CM2020/021 du 16 janvier 2020	Vu pour être annexé à la délibération n°CM2021/175 du 30 juin 2021

SOMMAIRE

I.	Préambule	5
1.	Contexte et objectifs de l'élaboration du Plan Local d'urbanisme de Chartres	6
2.	Positionnement territorial : porte d'entrée nord de la région centre	8
3.	Cadre règlementaire supra-communal	11
II.	Portrait de territoire	18
1.	Les évolutions du profil démographiques chartrain	20
2.	Un parc de logements en cours de mutation	32
3.	Des équipements à adapter aux évolutions démographiques à venir	62
4.	Un système de transport à optimiser pour un meilleur fonctionnement du territoire	81
5.	Une dynamique économique à renforcer	107
III.	Evaluer les perspectives d'évolution du bâti.....	130
1.	Formes urbaines et organisation spatiale du territoire	131
2.	Un territoire de projets : une ville en mutation.....	173

I. PRÉAMBULE

1. Contexte et objectifs de l'élaboration du Plan Local d'urbanisme de Chartres

Par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2009, la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chartres a été prescrite. La commune s'est dotée d'un premier PLU, approuvé le 23 septembre 2004, ayant fait l'objet de plusieurs modifications depuis son approbation (6 septembre 2006, 28 juin 2007, 26 juin 2008 et 20 décembre 2013) et de plusieurs procédures de révision simplifiée (24 mars 2001, 8 septembre 2011 et 24 juin 2013).

L'objectif de la révision du PLU est d'adapter le document à son nouveau contexte (économique, démographique, projets en cours, etc.) mais aussi à un nouveau cadre légal. En effet, la réglementation du PLU, document de référence en matière de planification locale, a considérablement évolué depuis 2004. Plusieurs lois (et leurs décrets d'application) sont intervenus depuis, dont l'objectif était de progresser, toujours plus, vers un urbanisme de projet. Outre cette volonté, la prise en compte, renforcée, de certains volets de l'urbanisme et de l'aménagement, s'est imposée au fur et à mesure des réformes :

- la loi d'engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 ;
- la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (sur les questions d'habitat) ;
- la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 (sur le volet du commerce) ;
- la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite "loi Grenelle 1" du 3 août 2009
- la loi de simplification du droit du 17 mai 2011.

La loi d'Engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (dite Grenelle II) est la dernière réforme d'envergure. Elle a pour principal objet de renforcer les prescriptions en matière environnemental dans le PLU. De nouveaux outils ont ainsi été instaurés pour une meilleure considération de l'«urgence écologique» que constitue le changement climatique. Ils mettent l'accent sur différents sujets : la protection de la biodiversité, la lutte contre la surconsommation d'espace (avec l'obligation d'introduire des analyses de cette consommation dans le PLU) et le renforcement des règles de densité, en particulier dans les zones desservies par les transports en commun.

L'article L121-1 du Code de l'urbanisme fixe les différents objectifs du développement durable qui doivent sous-tendre l'écriture d'un PLU, à savoir :

« 1° L'équilibre entre :

a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.*

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Le PLU de Chartres devra également tenir compte des évolutions du contexte intercommunal. Le périmètre de Chartres métropole s'étend depuis 1er janvier 2013 à 47 communes, regroupant 124 690 habitants. Le territoire a fortement évolué ces dernières années, passant de 7 communes urbaines en 2010 à 47 communes urbaines, péri-urbaines et rurales en 2013, suite à différentes fusions d'intercommunalités et aux demandes d'adhésion de nouvelles communes. L'appartenance à un même bassin de vie, d'emploi et d'activités a déterminé les communes à se regrouper au sein d'une même structure intercommunale répondant au quotidien de leurs habitants.

La révision du Plan Local d'Urbanisme répond à plusieurs ambitions :

- intégrer ou rendre possible les différents projets urbains issus de nombreuses études réalisées ces dernières années ;
- favoriser les différentes démarches soutenues par la Municipalité : le développement du vélo, la préservation du patrimoine historique ;
- imprégner la réglementation du PLU des composantes architecturales et urbanistiques proposées dans les différents projets de la ville en s'assurant d'une cohérence spatiale à plusieurs échelles (îlot, échelle communale, Chartres Métropole) ;
- réaliser un PLU cohérent avec l'existant conservé et préservé, en proposant de nouvelles solutions aux projets d'urbanisme et de développement spatial.

Le présent document comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement. Il fait partie du rapport de présentation du PLU de Chartres.

2. Positionnement territorial : porte d'entrée nord de la région centre

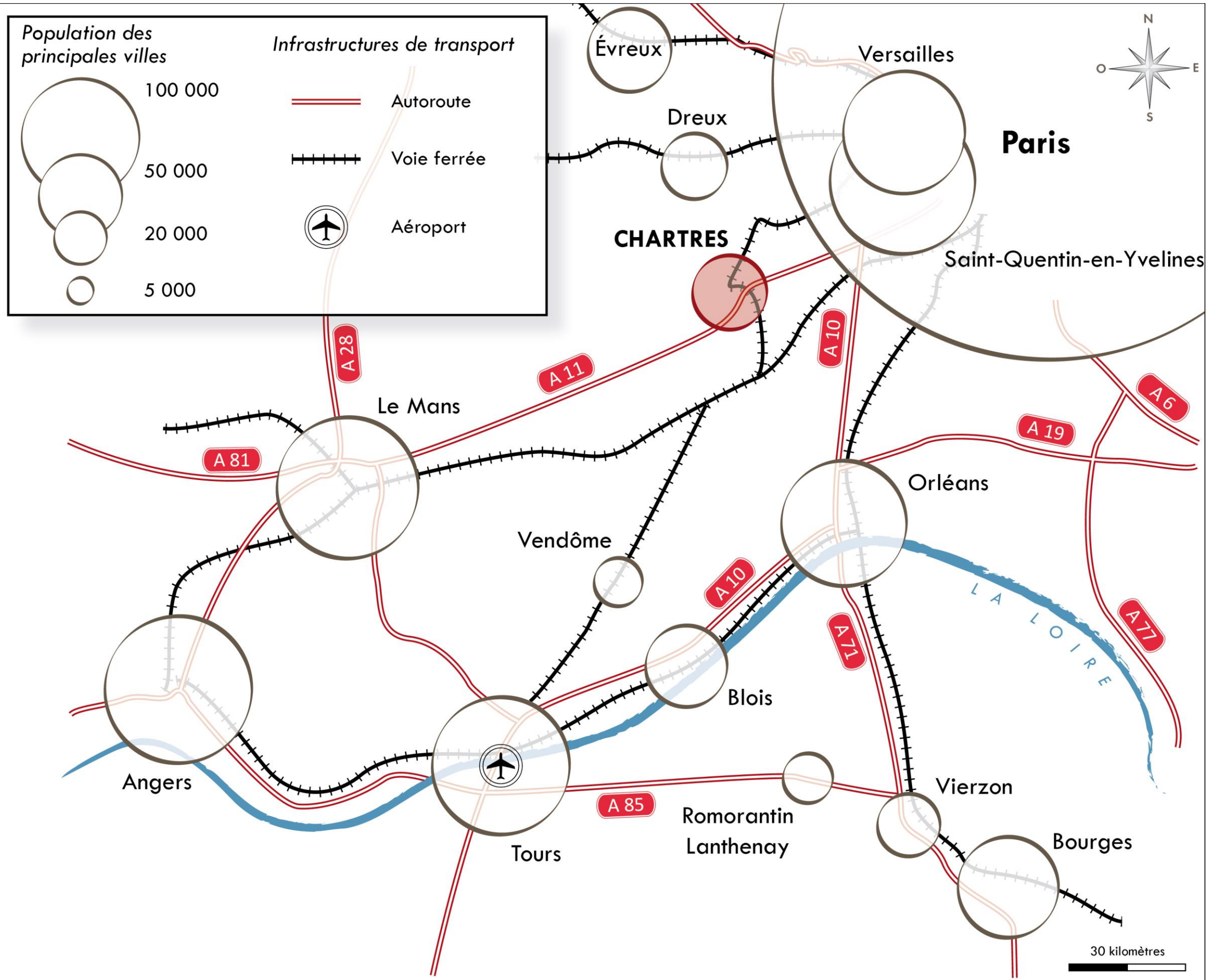
Chartres est implantée dans le département de l'Eure-et-Loir, sur un promontoire rocheux dans la plaine de la Beauce. La ville bénéficie d'une position stratégique, à 1h de Paris et de l'axe ligérien reliant les villes d'Orléans, Blois et Tours.

Chartres est la ville centre d'une agglomération de 47 communes de près de 125 000 habitants. Elle est la préfecture du département, et le chef-lieu de l'arrondissement de Chartres et de 3 cantons. La ville compte 39 159 habitants en 2008.

Chartres bénéficie d'une renommée internationale du fait de sa cathédrale qui est inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO qui domine la Plaine de la Beauce. La ville doit également sa notoriété à son statut de capitale du Vitrail, de la « Lumière et du Parfum » et à son centre-ville rénové et piétonnier qui propose une offre commerciale attractive pour les Chartrains et les habitants des villes voisines.

Sur le plan des déplacements, Chartres est desservie par l'A11 (la reliant à Paris et au Mans), par la RN154 (vers Dreux et Orléans) et également une liaison ferroviaire structurante vers Le Mans et Paris. Chartres est la première gare TER de la région Centre.

L'essentiel du territoire communal est urbanisé, dominé par des zones d'habitat mixte, associant logement pavillonnaire et collectif et de grandes emprises dédiées aux activités économiques ou aux équipements. La commune, qui s'étend sur 1685 ha enregistre une densité relativement importante pour la région Centre : 2 324 habitants/km².



3. Cadre réglementaire supra-communal

Cette partie est consacrée à la présentation des documents que le PLU devra prendre en compte ou avec lesquels il devra être compatible.

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Le SCoT de l'agglomération Chartraine a été approuvé le 15 mai 2006 par le SMEP (Syndicat Mixte d'Études et Programmation) qui rassemblait 39 communes (Communauté d'agglomération Chartres métropole, Communauté de communes du Val de l'Eure, Communauté de communes de l'Orée de Chartres et les communes de Barjouville et Saint-Prest). Les grands objectifs du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCoT s'articulent en 3 axes:

- encourager et assurer la croissance démographique en mettant en place des politiques de développement économique et de logement. L'objectif est de maintenir les poids démographiques actuels, à savoir 75 % à l'intérieur de l'agglomération et 25 % sur le reste du territoire (objectif 75/25). Une croissance démographique maîtrisée est souhaitée par le SCoT, atteignant 0,8 % par an, conduisant à accueillir 17 000 habitants supplémentaires pour atteindre 130 000 habitants à l'horizon 2020 (ralentissement de la croissance démographique depuis 1990, le territoire du SMEP comptait 113 382 en 1999) ;
- bâtir un territoire solidaire en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire pour limiter la consommation de l'espace et ainsi lutter contre l'étalement urbain. Cet axe a pour enjeu de repenser le fonctionnement du territoire en réorganisant et diversifiant les fonctions urbaines et en mettant en place un système de déplacement durable ;
- valoriser le cadre de vie et l'environnement en qualifiant les paysages du territoire, en assurant la préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles, et en optimisant la gestion des ressources naturelles.

Aujourd'hui, le périmètre s'est étendu à 47 communes regroupant 124 690 habitants au 1^{er} janvier 2013. Depuis 2010, la Communauté d'Agglomération est passée de 7 à 47 communes urbaines, périurbaines et rurales. Afin de prendre en compte les évolutions démographiques, l'évolution du périmètre et les mutations commerciales, le SMEP a, par délibération en date du 3 avril 2012, prescrit la révision du SCoT de Chartres métropole.

Le Document d'Aménagement Commercial (DAC)

Le volet commercial du SCoT de Chartres métropole se trouve dans le Document d'Aménagement Commercial adopté le 9 décembre 2013. L'objectif du DAC consiste à définir plus précisément les orientations stratégiques en termes d'organisation territoriale des fonctions commerciales et les conditions d'implantation des équipements commerciaux

dans leur environnement. Il s'inscrit dans la stratégie globale d'aménagement équilibré du territoire et de protection de l'environnement établi par le SCoT

Le Document d'Aménagement Commercial a pour objectifs :

- d'identifier et délimiter les zones d'aménagement commercial (ZACOM) qui constituent les localisations préférentielles du Grand Commerce, ne prenant en compte les exigences d'aménagement du territoire et en précisant les objectifs des localisations préférentielles des commerces,
- de subordonner l'implantation d'équipements commerciaux à un certain nombre de conditions (desserte et accessibilité, principes d'aménagements qualitatifs, consommation d'espaces...) au sein des ZACOM.

Le DAC de Chartres métropole a défini la ZACOM « Plateau Nord-Est » comme localisation préférentielle pour du Grand Commerce répondant à des achats hebdomadaires, occasionnels lourds et légers, exceptionnels (y compris concepts métropolitains) en complémentarité avec l'offre présente en centre-ville.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH de Chartres Métropole a été adopté le 8 février 2008 et modifié le 18 novembre 2010 par le conseil communautaire. La seconde version du document est applicable pour la période 2008-2013, mais est actuellement en cours de révision de façon à prendre en compte l'élargissement de la communauté d'agglomération, Chartres Métropole, de 7 à 47 communes, qui définira la politique d'habitat de cet ensemble de communes pour les 6 ans à venir.

Le PLH, applicable à l'heure actuelle, définit plusieurs orientations :

1- Développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée, permettant une mixité sociale

Cette première orientation s'appuie sur un scénario d'évolution de population « volontariste et équilibré » qui se fonde sur une hypothèse de développement progressif de la population. L'évolution de la population rattraperait progressivement le déficit migratoire (passage de 86 044 habitants en 2005 à 92 898 habitants en 2015) ce qui nécessitera la construction de 680 logements par an, en moyenne, jusqu'en 2015 répartis de la façon suivante :

- locatif privé : 184/an ;
- locatif social : 107/an ;
- accession : 389/an.

Le Porter à connaissance de l'État pour la révision du PLU de Chartres rappelle les objectifs territorialisés de réalisation de logements pour la ville de Chartres dans la période 2008-2013 :

- construction globale : 2 251 logements ;
- dont accroissement du parc : 1 843,
- dont renouvellement urbain : 408.

Pour les logements sociaux, la répartition est la suivante :

- le renouvellement urbain : 395 logements
- l'accroissement du parc : 288 logements

2-Permettre une requalification du parc public et privé existant

Cette requalification doit privilégier les projets de renouvellement urbain et ceux de requalification/réhabilitation dans le parc public en réalisant, notamment, des actions de réhabilitation de l'habitat insalubre dans le parc privé.

3- Guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux

Le PLH insiste sur la nécessité de renforcer la présence de la commune et de la communauté d'agglomération dans les commissions d'attribution de façon à mieux adapter les typologies aux besoins des ménages et à favoriser l'évolution des parcours résidentiels.

4- Répondre aux besoins des populations spécifiques

Cette orientation vise plus particulièrement les populations défavorisées, les gens du voyage, les personnes âgées, les jeunes (travailleurs, étudiants).

Le programme d'actions, dont la dernière version date de 2010, vient préciser les moyens qui permettront d'atteindre les objectifs définis dans les orientations du PLH. Elles s'articulent en 11 fiches d'actions sur la programmation de l'offre, les dispositifs à mettre en place pour améliorer le parc de logement, public et privé, existant, sur l'offre de logement des publics spécifiques et sur les systèmes d'application des mesures du PLH et de leur suivi.

Le PLU doit être, en application de l'article L123-1-9 du Code de l'urbanisme, compatible avec les dispositions du PLH qui couvre la commune où il est élaboré.

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Le PDU de l'Agglomération de Chartres a été approuvé le 10 février 2014. Il vise à réduire l'utilisation de la voiture particulière au profit de moyens de transports moins polluants : train, bus, vélo. Le PDU est la déclinaison locale du Grenelle 2 de l'environnement en matière de transports urbains, il est en phase avec le Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT).

En parallèle, la loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, du 11 février 2005, oblige l'ensemble des transports collectifs français à être accessible d'ici le 10 février 2015. Cette loi rend également obligatoire la réalisation d'un Schéma Directeur d'Accessibilité des Transports Collectifs (SDA TC) par toutes les Autorités Organisatrices des Transports (AOT).

Parmi les pistes sur lesquelles travaille Chartres métropole figure l'utilisation des lignes de chemins de fer qui traversent l'agglomération et convergent vers la gare de Chartres. Cette « étoile ferroviaire » pourra faciliter les déplacements des habitants vers la gare de Chartres ou d'un point à l'autre de l'agglomération. La réflexion se fait en étroite synergie avec le projet de Pôle Gare, qui placera la gare au centre d'un réseau multimodal organisant les

déplacements en train, à vélo, en bus, et à pied... Ainsi, les réflexions autour du PDU concernent également l'amélioration des transports en commun par bus et le développement des liaisons douces (vélo) très appréciées des habitants.

Le PDU doit assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité des habitants et la protection de leur environnement et de leur santé. L'élaboration de ce document est issue d'une démarche volontaire par le syndicat mixte de transports urbains du bassin chartrain (SMTUBAC) qui s'est engagé dans la mise en place d'un PDU depuis 2009 sur son périmètre de compétence. Il concerne ainsi les 47 communes (et 125 000 habitants) intégrées à Chartres Métropole. Le diagnostic du PDU du Bassin Chartrain, qui a été élaboré en 2010, est fondé sur plusieurs enquêtes. Il aborde différents thèmes tels que l'organisation générale des déplacements, l'analyse de l'offre et de l'usage des réseaux (routiers, ferrés, transports collectifs, modes doux) ainsi que leurs potentialités d'évolutions. Après validation du scénario choisi, il a été programmé un plan d'actions pour une approbation en 2014 après enquête publique.

Le plan d'actions est le suivant :

AXE 1 : MIEUX ARTICULER L'URBANISME ET LES DEPLACEMENTS

Objectif 1 : Maîtriser l'étalement urbain et renforcer la cohérence avec les réseaux de transport

Objectif 2 : Faire du stationnement un réel levier du report modal, tout en facilitant l'accès aux chalandes et aux résidents

AXE 2 : AMELIORER L'ORGANISATION DES RESEAUX DE TRANSPORTS COLLECTIFS ET RENFORCER L'USAGE DES MODES ACTIFS DE DEPLACEMENTS

Objectif 1 : Améliorer l'attractivité et la performance des réseaux de transports collectifs, tout en renforçant le confort et l'accessibilité

Objectif 2 : Développer l'usage des vélos

AXE 3 : AMENAGER LE RESEAU ROUTIER ET MAITRISER LES FLUX MOTORISES

Objectif 1 : Canaliser les flux de transit (en particulier poids lourds) sur les autoroutes, améliorer la lisibilité et la sécurité du réseau routier tout en ménageant des espaces pour les modes alternatifs à l'automobile

Objectif 2 : Initier la rationalisation de l'ensemble de la chaîne de transports logistiques, dans une perspective de développement durable

AXE 4 : ORGANISER LE MANAGEMENT DE LA MOBILITE

Objectif 1 : Développer les actions de sensibilisation et communication, visant à encourager l'éco-mobilité

Objectif 2 : Suivre, évaluer et ajuster les actions PDU au fil du temps

La politique des transports sur le territoire étudié doit prendre en compte les éléments socio-économiques actuels mais également les tendances d'évolution.

En effet, la répartition de la population sur le territoire présente une certaine hétérogénéité et des tendances d'évolution se dessinent :

- Chartres concentre près de 35% de la population du territoire avec 40 022 habitants en 2006 ;
- 21 communes comptent moins de 1 000 habitants ;
- L'évolution moyenne annuelle de la population entre 1999 et 2006 est globalement stable à l'échelle du bassin chartrain. Cependant, elle peut varier localement entre + 2% et - 2% selon les communes.

L'évolution des déplacements sera donc corrélée à celle de la population mais également à celle de la répartition des constructions sur le territoire. Entre 2000 et 2007, plus de 6 000 logements ont été autorisés à la construction. De plus, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) prévoit 130 000 habitants en 2030, avec des secteurs d'urbanisation préférentiels, en particulier sur Chartres Métropole, et des opérations de renouvellement urbain. Il prévoit également le développement et la valorisation de certaines zones d'activités.

La politique des transports doit donc prendre en compte ce contexte socio-économique en mouvement et prévoir une adaptation quantitative et qualitative de l'offre.

En application du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

Le PSMV de Chartres répond à une volonté de valorisation et de préservation du patrimoine architectural et urbain du centre-ville de Chartres. Le secteur sauvegardé identifie ce patrimoine et les conditions de sa mise en valeur. Un projet d'extension de ce PSMV est en cours pour couvrir l'ensemble du centre-ville. Créée au début des années 1970, le secteur sauvegardé de Chartres a fait l'objet d'une révision approuvée par arrêté du 31 juillet 2007.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Le schéma d'Eure-et-Loir a été approuvé par le Préfet le 17 décembre 2013. Ce document impose à la ville de Chartres de réaliser une aire d'accueil de 20 emplacements pouvant accueillir 40 à 50 caravanes. Le PLU identifie un secteur susceptible d'accueillir ce type d'équipement à travers la zone UV.

Les documents environnementaux

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin hydrographique de Seine Normandie

Chartres est située dans le bassin hydrographique de Seine Normandie. Le SDAGE est un outil au service de la gestion de l'eau, institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le SDAGE

2010 - 2015 a été approuvé le 20 novembre 2009. Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) nappe de Beauce

Le SAGE « Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques » est une déclinaison locale du SDAGE. Il s'engage dans une démarche ambitieuse visant l'atteinte du bon état des eaux et des milieux à échéance 2015, avec des possibilités de dérogations motivées pour 2021 ou 2027, en fonction des secteurs géographiques et des ressources en eau considérées (eaux superficielles, eaux souterraines). Le SAGE a été approuvé le 11 juin 2013 et est donc actuellement dans sa phase de mise en œuvre.

Le schéma directeur départemental d'alimentation en eau potable

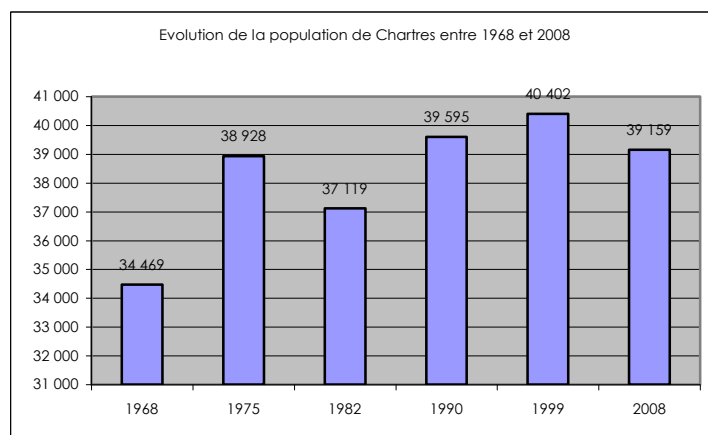
Ce schéma a été élaboré en 1996 par le Conseil Général d'Eure-et-Loir. Il identifie les secteurs à enjeux pour la ressource en eau exploitée ou potentielle.

II. PORTRAIT DE TERRITOIRE

1. Les évolutions du profil démographiques chartrain

En 2008¹, la population municipale² de Chartres s'élève à 39 159 habitants.

Une perte d'habitants observée entre 1999 et 2008



Source : Insee, RP 2008.

Dans les années 1960 et 1970, la ville de Chartres connaît une période de transformation urbaine, économique et sociale du fait du phénomène de décentralisation industrielle : 20 000 emplois sont créés et la population augmente fortement passant de 34 469 habitants en 1968 à 38 928 habitants en 1975, soit une augmentation annuelle de 1,75% de la population (+12,9% sur l'ensemble de la période). Les soldes naturels³ (1,1%) et migratoires⁴ (0,6%) sont tous les deux positifs. C'est à cette époque que la ville réalise un effort de construction très important avec plus de 7 000 nouveaux logements dont une grande partie sous forme de grands ensembles (**La Madeleine, Beaulieu**) mais aussi la création d'équipements culturels et sportifs, l'organisation de manifestations culturelles, etc.

¹ Enquêtes annuelles de recensement de la population réalisées entre 2006 et 2010

² La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile située sur le territoire de la commune.

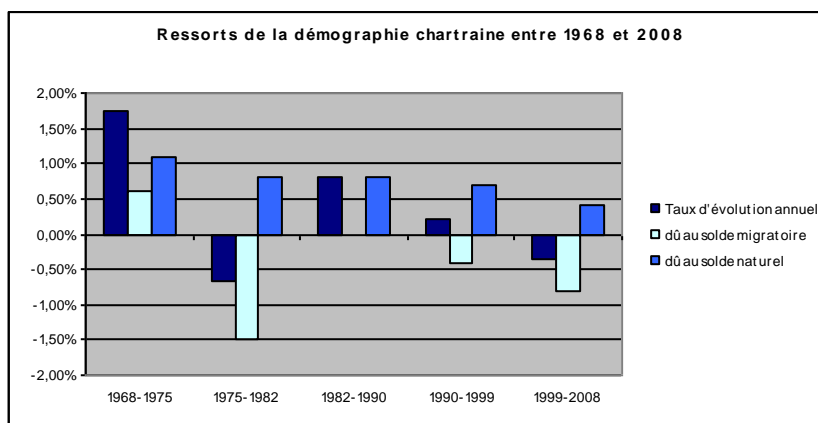
³ Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

⁴ Le solde migratoire correspond à la différence entre les arrivées (ou entrées) et les départs (ou sorties) d'habitants sur un territoire.

Avec la crise industrielle des années 1970, la Ville de Chartres fait face à une diminution importante de sa population (-0,38% par an entre 1975 et 1982, à savoir -4,6% sur 7 ans) pour augmenter à nouveau jusqu'en 1999 et atteindre le plus grand nombre d'habitants que la commune ait atteint : 40 402 habitants. De 1975 à 1999, le solde naturel est positif et stable (autour de 0,8%) alors que le solde migratoire est négatif à la fin des années 1970 (-1,5%), nul dans les années 1980 et négatif à nouveau dans les années 1990 (-0,4%).

En 2008, la commune compte 39 159 habitants, soit une perte de 1243 habitants depuis 1999 (-3,1 % sur l'ensemble de la période) de la population. Le solde naturel est positif mais en baisse par rapport à 1999 (+0,4%) et le solde migratoire continue à diminuer (-0,8%).

Ces différents constats indiquent que Chartres connaît une évolution en dents de scies essentiellement due aux fluctuations du solde migratoire. Le renouvellement de la population est essentiellement dû au solde naturel mais pas au solde migratoire qui est faible depuis plusieurs années. Chartres, comme beaucoup d'autres villes moyennes de la région Centre telles que Châteauroux ou Blois, est, à la fin des années 2000, dans une période de décroissance démographique. Cette situation s'explique pour Chartres notamment par l'opération ANRU menée sur Beaulieu qui a occasionné des départs temporaires de population le temps des opérations de rénovation, parfois dans des communes voisines de Chartres. Le desserrement des ménages important enregistré à Chartres a également absorbé une grande partie du parc de logements chartrain laissant peu d'opportunités à de nouveaux arrivants de pouvoir s'installer à Chartres. Enfin, le phénomène de périurbanisation, à savoir le départ des ménages de la ville centre vers des villes voisines, plus rurales et bénéficiant d'un marché immobilier plus accessible, explique la diminution de population de Chartres et l'augmentation concomitante de population de l'aire urbaine de Chartres.



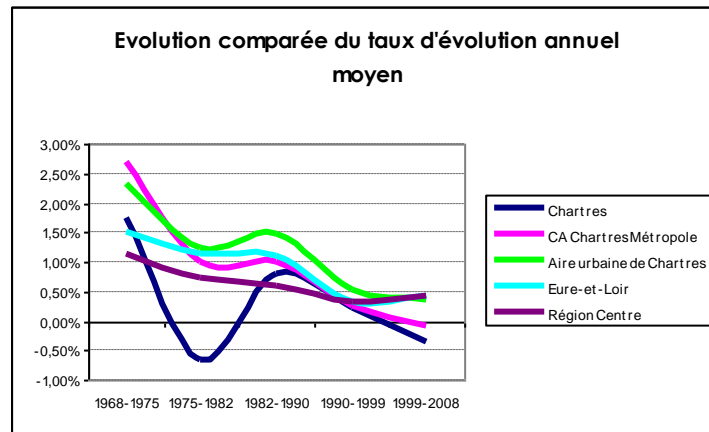
Source : Insee, RP 2008.

Une diminution de la population est également perceptible à l'échelle de l'agglomération (-0,7 % par an) entre 1999 et 2008. Cependant, les résultats obtenus à des échelles plus larges diffèrent de ceux de Chartres et de son agglomération. En effet, l'aire urbaine⁵ de Chartres,

⁵ Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaillent dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

le département et la région enregistrent des taux annuels positifs depuis 1968 qui, après des diminutions importantes depuis les années 1960, sont en légère augmentation depuis 1999.

La région Centre enregistre des soldes migratoires positifs sur l'ensemble des périodes étudiées avec une hausse de +0,2% entre 1999 et 2008.



Source : Insee, RP 2008.

Les quartiers⁶ qui concentrent le plus d'habitants en 2007 sont les suivants :

Dans le centre-ville de Chartres (Cathédrale et Hôtel de Ville) vivent 15,4% de la population chartraine.

Les quartiers Hotel Dieu Grand-Faubourg, et Saint Jean-Rechèvres Bourgneuf concentrent respectivement 9,8% et 8,6% des habitants de la commune.

⁶ Les communes d'au moins 10 000 habitants et la plupart des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en IRIS. Ce découpage est utilisé pour la diffusion de statistiques infra communales et constitue une partition du territoire de ces communes en « quartiers » de 2 000 habitants

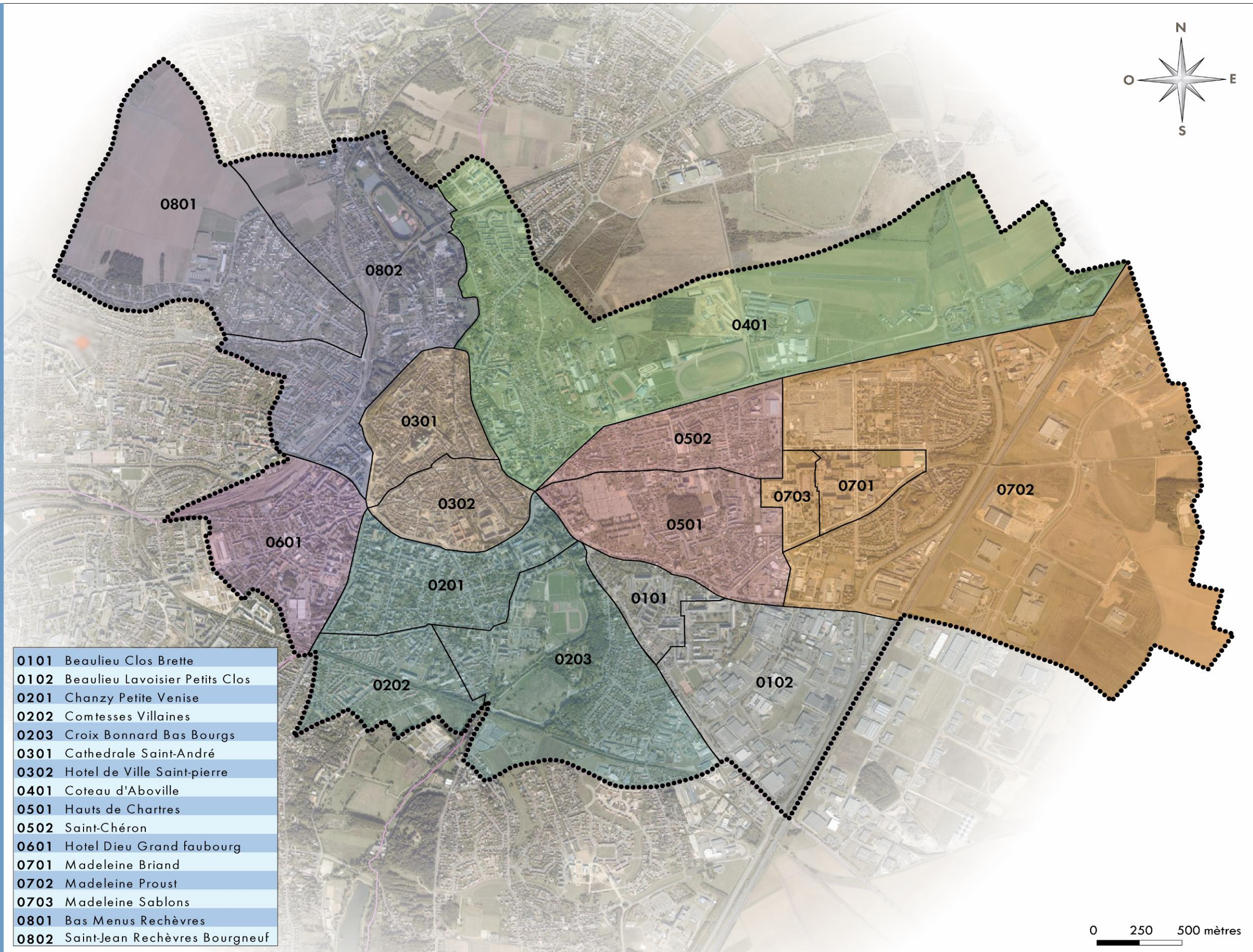
Évolution de la population par Iris sur la période 1999-2007

	1999	2008	Pourcentage d'évolution
Beaulieu Clos Brette	2 043	1 925	-5,8%
Beaulieu Lavoisier Petits Clos	2 496	1 957	-21,6%
Chanzy Petite Venise	2 319	2 563	10,5%
Comtesses Villaines	2 355	2 794	18,7%
Croix Bonnard Bas Bourgs	2 149	2 317	7,8%
Cathedrale Saint- André	2 442	2 555	4,6%
Hotel de Ville Saint- pierre	3 101	3 091	-0,3%
Coteau d'Aboville	2 943	3 015	2,4%
Hauts de Chartres	2 778	2 332	-16,0%
Saint-Chéron	1 988	1 755	-11,7%
Hotel Dieu Grand faubourg	3 493	3 902	11,7%
Madeleine Briand	2 269	2 080	-8,3%
Madeleine Proust	2 602	2 389	-8,2%
Madeleine Sablons	2 152	1 905	-11,5%
Bas Menus Rechèvres	1 795	1 776	-1,1%
Saint-jean Rechèvres Bourgneuf	3 329	3 410	2,4%

Source : Insee, Iris 2007.

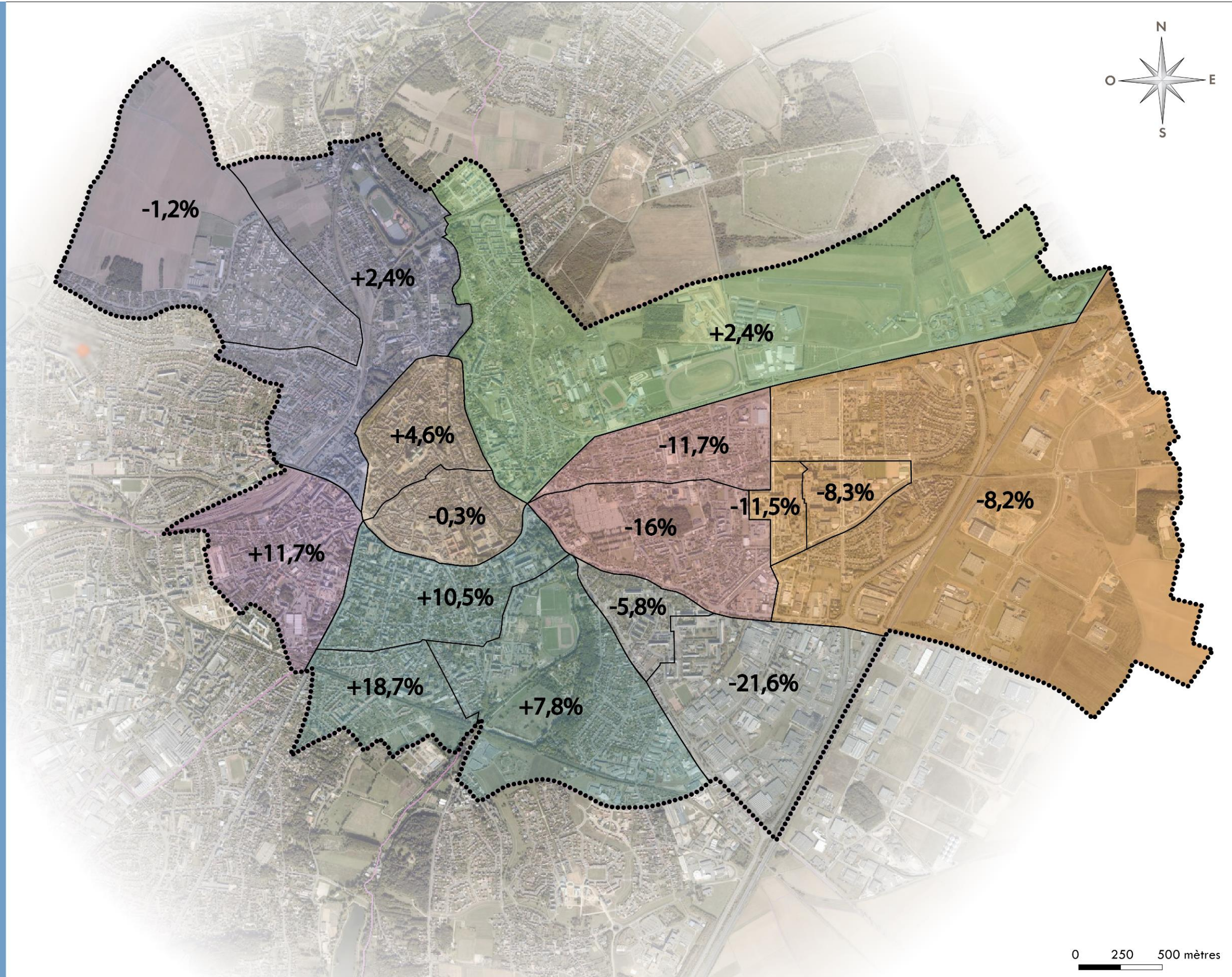
L'analyse des évolutions démographiques par Iris confirme la décroissance démographique que connaît Chartres, mais permet de distinguer ces évolutions par quartier. Les quartiers les plus touchés par une diminution de population sont Beaulieu Lavoisier Petit Clos (-21,6%) et les Hauts de Chartres (-16%). Viennent ensuite les Iris Saint-Chéron et Madeleine Sablons avec respectivement des diminutions de population de -11,7 et -11,5%. A l'inverse, certains quartiers enregistrent une évolution positive, en particulier les quartiers de Comtesses Villaines (18,7%), Hôtel Dieu Grand Faubourg (11,7%) et Chanzy petite Venise (10,5%).

La situation de Beaulieu reste particulière du fait des nombreuses démolitions (438 démolitions en phase 1) qui ont lieu dans le cadre du projet ANRU et explique en grande partie la diminution de population constaté sur la commune (657 habitants en moins pour l'ensemble du quartier). Le relogement des personnes concernées par les démolitions dans d'autres quartiers de la ville fait sensiblement baisser les pourcentages.



Evolution de la population de Chartres par quartier

PLU de Chartres - Septembre 2011



Les nouveaux habitants de Chartres :

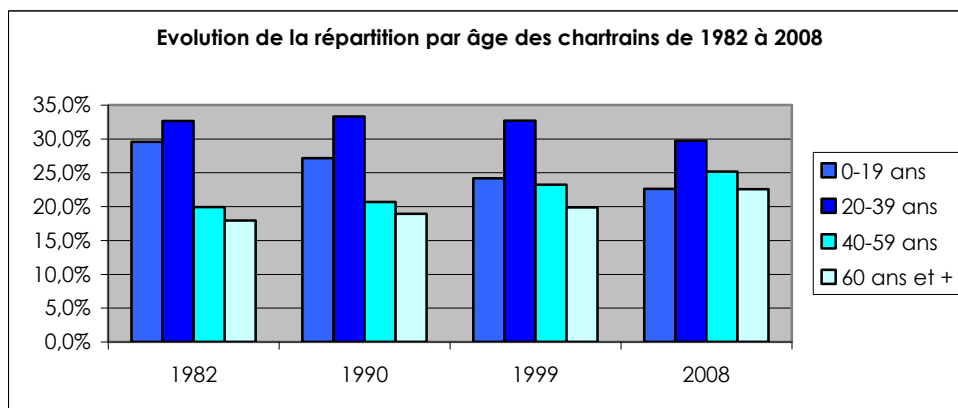
D'après l'Insee, en 2008, 74% des chartrains de plus de 5 ans résidaient déjà au sein de la commune 5 ans auparavant. Ces taux sont respectivement de 73,5% et 60,8% pour la communauté d'agglomération de Chartres Métropole et de 74,8% et 66,8% pour le département de l'Eure-et-Loir.

11,8% des nouveaux habitants proviennent du département de l'Eure-et-Loir et 1,8% d'un autre département de la région Centre.

45,1% des nouveaux arrivants proviennent du département de l'Eure-et-Loir et 7% de la région Centre hors Eure-et-Loir. Enfin, 47,8% de ces nouveaux habitants sont originaires d'une autre région de France, de l'étranger ou encore des territoires d'outre-mer.

Une population vieillissante

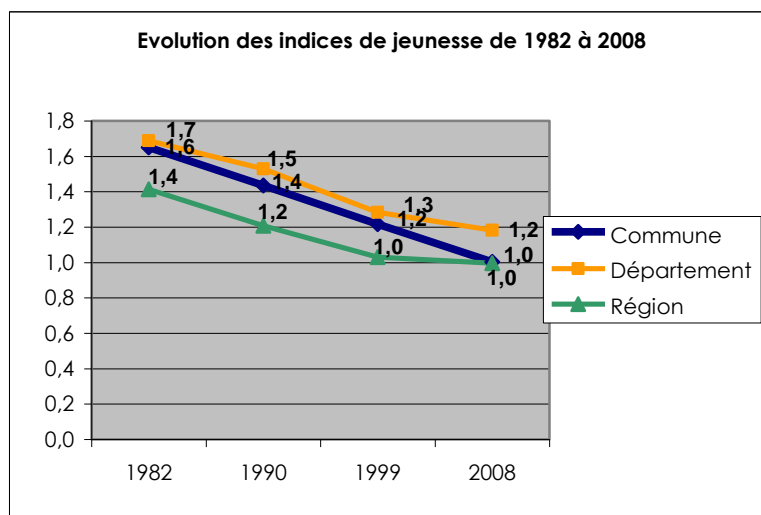
L'analyse de l'évolution de la démographie par âge indique que la part des 0-19 ans et celle des 20-39 ans sont en baisse (passant de 29,6% en 1982 à 22,6% en 2008 pour les 0-19 ans et de 32,6% à 29,7% en 2008 pour les 20-39 ans) tandis que la proportion de 40-59 ans et celle des plus de 60 ans est en constante augmentation (de 19,9% en 1982 à 22,6% en 2008 pour les 40-59 ans et de 17,9% à 22,6% en 2008 pour les plus de 60 ans).



Source : Insee, RP 2008.

Chartres enregistre une tendance au vieillissement de sa population, passant d'un indice de jeunesse⁷ de 1,2 en 1999 à 1 en 2008 puisque la part des moins de 20 ans est aujourd'hui proportionnellement équivalente à celle des plus de 60 ans.

⁷ L'indice de jeunesse est le rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de plus de 60 ans. Plus le taux est bas et plus la population est âgée ; plus il est élevé, plus la population se caractérise par une forte proportion de jeunes par rapport aux personnes âgées.

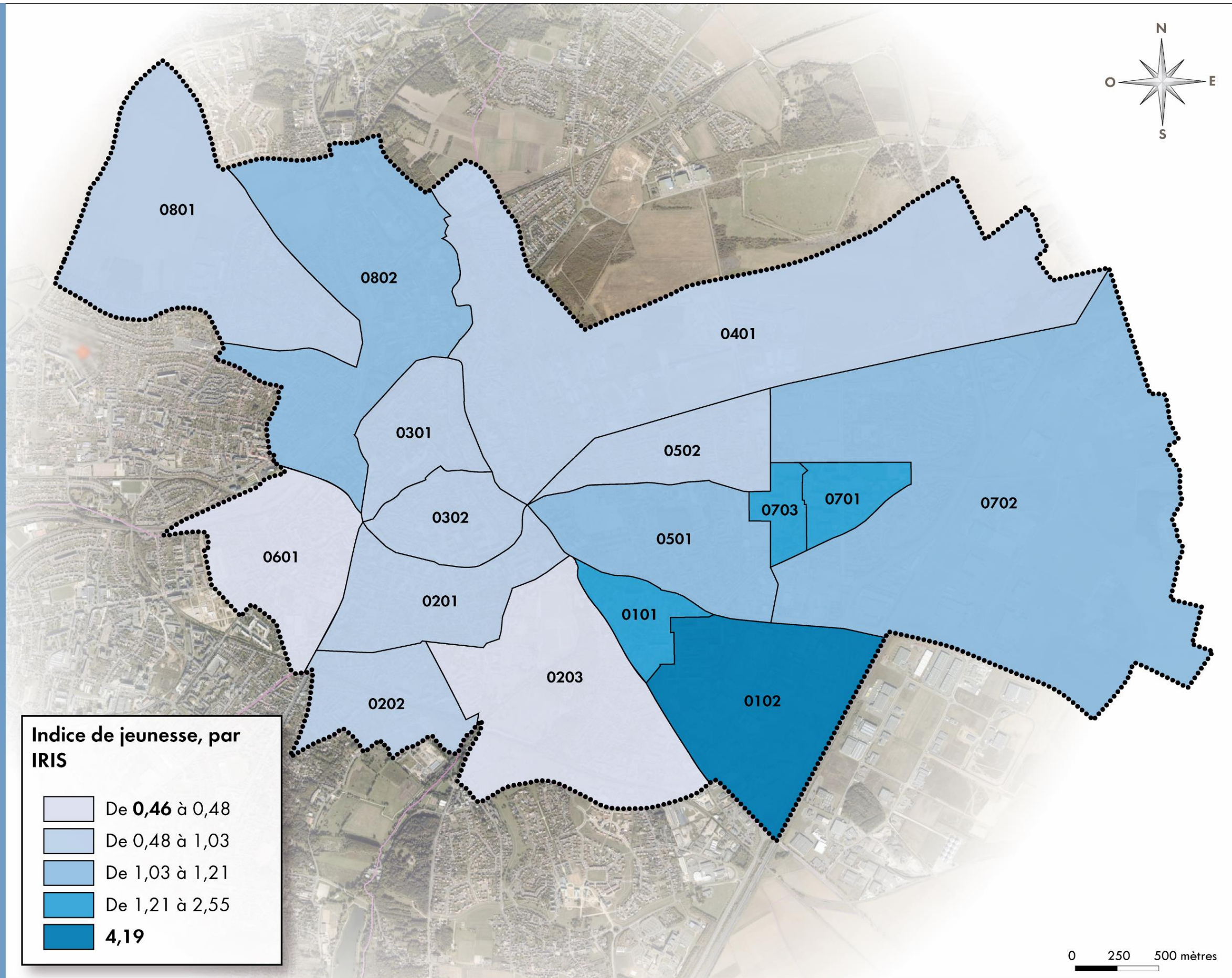


Source : Insee, RP 2008.

Ces tendances sont similaires aux échelles départementales et régionales qui enregistrent des indices de jeunesse relativement bas : 1,2 en 2008 pour le département, qui est donc un peu plus jeune que Chartres mais qui, à son image, connaît un vieillissement progressif de sa population depuis 1982, et 1 depuis 1999 pour la région Centre.

La tendance actuellement observée est donc un vieillissement structurel de la population chartraine.

Des différences sont à noter entre les différents quartiers de la commune. En effet, les quartiers de Beaulieu (4,2 pour Beaulieu Lavoisier Petit Clos) et de Madeleine (indice de jeunesse supérieur à 2) enregistrent des indices très forts ce qui est souvent le cas dans les quartiers où se concentre du logement social. Inversement, certains quartiers ont une population particulièrement âgée : Hôtel Dieu Grand faubourg et Croix Bonnard Bas Bourg (indice de jeunesse compris entre 0,46 et 0,48).



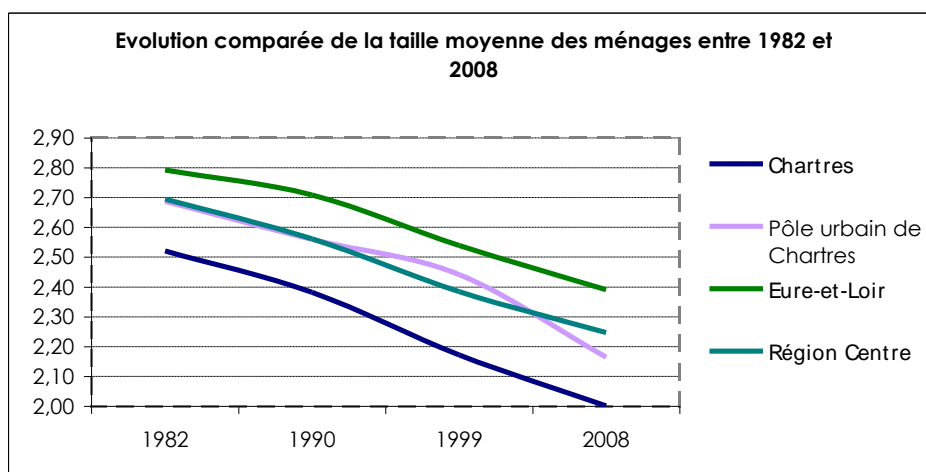
Une nette prédominance des petits ménages

En 2008, Chartres comptait 18 805 ménages, soit 855 de plus qu'en 1999. Le nombre de ménages a augmenté de +4,8% entre 1999 et 2008, alors que, pendant la même période, la population des ménages⁸ a diminué de -3,5% passant de 17 950 à 18 805.

A l'instar de nombreuses communes, Chartres connaît une diminution de la taille des ménages, ou un « desserrement de ses ménages ». Ce phénomène s'explique par l'addition de plusieurs facteurs :

- la fragilisation des unions et l'augmentation du nombre de divorces (d'où l'augmentation de ménages d'une personne),
- l'accroissement de l'espérance de vie et le vieillissement de la population,
- la décohabitation des jeunes.

La taille moyenne des ménages chartrais est de 2 personnes en 2008. Elle est en constante diminution depuis 1982 (2,5 personnes par ménage).



Source : Insee, RGP 1999 et RP 2008.

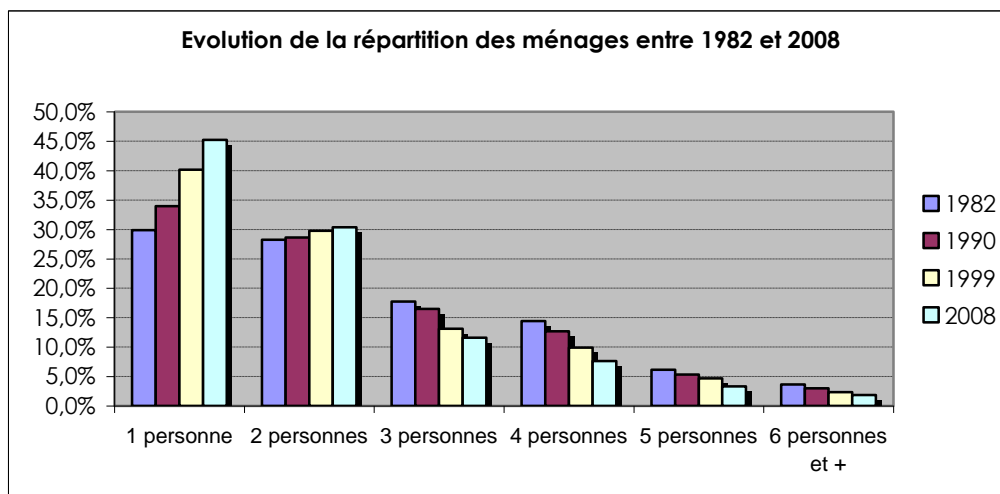
Cette baisse s'observe également aux différentes échelles territoriales, mais dans de moindre proportion. En effet, la taille moyenne des ménages de Chartres est basse au regard de son pôle urbain (2,16), du département (2,39), de la région Centre (2,25) et de la France métropolitaine (2,28).

Les ménages constitués d'une seule personne sont, proportionnellement, les plus nombreux. En effet, ils représentent 45,2% des ménages en 2008, soit 5 points de plus qu'en 2009. Les ménages constitués de 2 personnes sont également très nombreux puisqu'ils représentent

⁸ Deux grandes catégories doivent être distinguées : la population des ménages, qui désigne la population occupant un logement comme résidence principale, et la population hors ménages (travailleurs logés dans un foyer, étudiants logés en résidence universitaire, population des habitations mobiles, ...)

30,4% (soit une augmentation de 0,6 point depuis 1999) de la totalité des ménages. Les ménages de petite taille (1 et 2 personnes) concentrent donc, à eux seuls, plus de 75% des ménages chartrains, soit une importante augmentation par rapport à 1982, année où ils représentaient 58,1% des ménages.

Cette prédominance des petits ménages dans Chartres s'explique notamment, par la présence d'un parc de logements adéquat pour beaucoup de jeunes et de personnes âgées.



Source : Insee, RGP 1999 et RP 2008.

Avec 68,4% de logements collectifs en 2008 (Insee, RP 2008), Chartres est une commune qui correspond peu aux souhaits et besoins des jeunes ménages avec enfants à la recherche de logements individuels avec jardin, d'où leur fuite vers les communes périurbaines. Entre 1982 et 2008, la part des ménages « moyens » (3 à 4 personnes) et des « grands » ménages (5 personnes et plus) a ainsi diminué de 12,9 et 4,5 points.

Des ménages aux revenus moyens

	Revenu net déclaré moyen	Part des foyers fiscaux imposables	Revenu net imposable moyen
Chartres	22 960 €	56,4%	33 448 €
Chartres Métropole	22 923 €	57,8%	32 614 €
Eure-et-Loir	23 448 €	57,5%	33 242 €
Région Centre	22 326 €	55,1%	32 342 €
France métropolitaine	23 450 €	54,2%	35 008 €

DGFIP, Impôt sur le revenu des personnes physiques

Selon la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), la commune comptait 24 248 foyers fiscaux. Parmi eux, seuls 56,4% étaient imposables, proportion légèrement moins importante qu'aux échelles de l'agglomération (57,8%) et du département (57,5%). En revanche, cette proportion est plus importante aux échelles plus larges de la région Centre (55,1%) et de la France métropolitaine (54,2%).

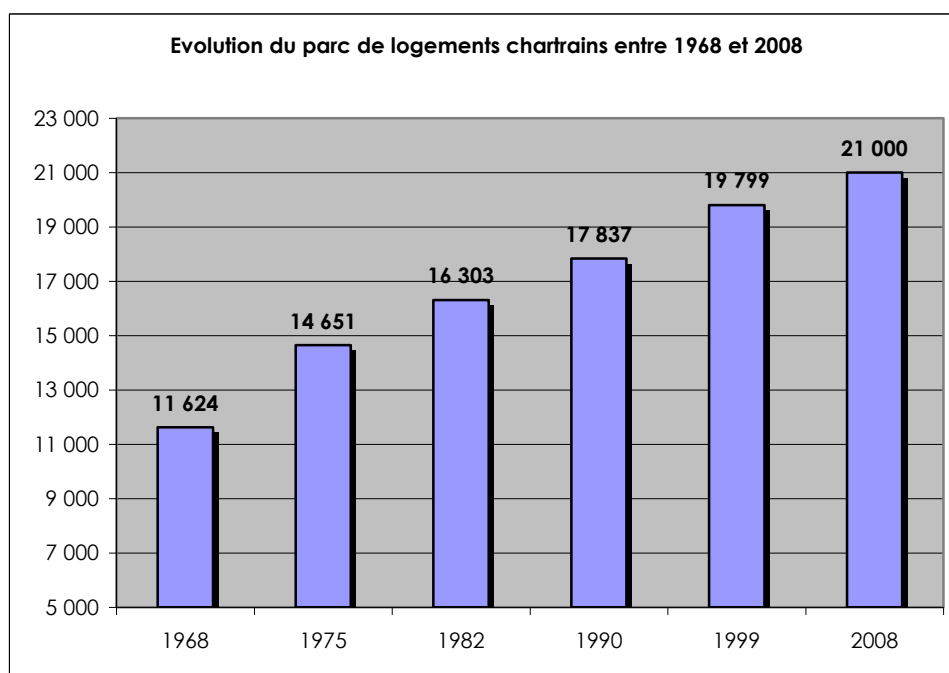
Le nombre important de foyers fiscaux non imposables (43,6%) s'explique notamment par la présence de nombreux logements sociaux occupés par des ménages modestes ou défavorisés. Ce nombre important de foyers fiscaux non imposables représente un manque important de ressources pour la commune, il est en baisse de 1,1% entre 2006 et 2008.

En 2008, le revenu net moyen des foyers fiscaux imposables était de 33 448 €, soit légèrement au-dessus des moyennes de l'agglomération, du département et de la région, mais en-dessous des résultats de la France métropolitaine.

2. Un parc de logements en cours de mutation

Un parc de logements en constante augmentation

Le parc de logements de Chartres comptait 21 000 logements en 2008. Ce parc est en constante augmentation depuis 1968.



Source : Insee, RP 2008.

Entre 1968 et 1975, une augmentation très importante et rapide du parc de logements est observée (+3,36%/an, soit +3 027 logements en 7 ans). Cette augmentation concerne essentiellement les nouveaux quartiers d'habitat social, d'abord sur les plateaux nord (quartier de Rechèvres et Bel-Air sous forme de maisons individuelles) puis sous forme de grands ensembles d'habitat collectif (premières constructions dans les quartiers de Beaulieu et de Madeleine).

De 1975 à 1982, le parc de logements continue d'augmenter mais dans une moindre proportion : +1,54%, soit +1 652 logement en 7 ans.

De 1982 à 1999, l'augmentation continue, mais toujours moins rapidement (1,13%/an entre 1982 et 1990, 1,17%/an entre 1990 et 1999).

Enfin, sur la période 1999-2008, l'augmentation du parc est la plus faible depuis l'après guerre : +0,66%/an.

Depuis le milieu des années 1980 et avec la raréfaction du foncier disponible, l'essentiel de la construction neuve est constituée d'opérations de densification ou de renouvellement, privés ou publics, dans les tissus intermédiaires.

Évolution comparée de la population depuis 1968

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Chartres	3,36%	1,54%	1,13%	1,17%	0,66%
Chartres Métropole	4,23%	2,72%	1,41%	1,12%	0,85%
Eure-et-Loir	2,42%	2,21%	1,13%	0,72%	0,79%

Source : Insee, RP 2008.

Alors qu'en 1990, les logements de la commune représentaient 23,3% de la totalité des logements de la zone d'emplois de Chartres, cette proportion n'atteint que 18,5% en 2008, signe que le parc de logements de la zone d'emploi évolue plus rapidement que le parc chartrain. Les communes de Bailleau-l'Evêque, Berchères-Saint-Germain, Champhol, Fontenay-sur-Eure, Gellainville et Poisvilliers, notamment, ont vu leur population et leur parc de logements augmenter de plus de 15% entre 1999 et 2008 (cf. tableau ci-après).

L'évolution de la population et celle du parc de logements sont très différentes. En effet, le parc de logements n'a cessé de croître depuis 1968 alors que Chartres a connu des périodes de déclin démographique importantes (entre 1975 et 1982 et depuis 1999). L'augmentation du parc dans ces deux périodes n'a pas d'impact particulier sur la population puisque celle-ci diminue entre 1975 et 1982 de -0,68%/an et entre 1999 et 2008 de -0,35%/an.

Entre 1999 et 2008, la commune de Chartres a perdu 1 243 habitants alors que le nombre de logements augmentait de 1 201 logements. Cette situation s'explique notamment par le phénomène de diminution de la taille des ménages (dû en particulier à l'accroissement du nombre de divorces et à la décohabitation des générations) qui crée des besoins de plus en plus importants en logements (cf. partie Démographie). Ainsi, même si la ville de Chartres enregistre une augmentation de son parc de logements de 0,66% par an, sa population diminue, elle, de -0,35% par an.

Évolution comparée du parc de logements et de la population (%/an moyen)

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Logements	3,36%	1,54%	1,13%	1,17%	0,66%
Population	1,75%	-0,68%	0,81%	0,22%	-0,35%

Source : Insee, RP 2008.

L'analyse des évolutions démographiques et du parc de logements dans les communes de Chartres Métropole démontre la connexion qui existe entre ces deux constats. Toutes les communes enregistrant une augmentation de population affichent des taux importants d'évolution de leur parc de logements. En effet, les communes de Bailleau-l'Evêque,

Berchères-Saint-Germain, Champhol, Fontenay-sur-Eure, Gellainville et Posivilliers enregistrent toutes de forte progression de leur parc de logements (plus de 20%) et, en conséquence, d'importantes croissances démographiques (plus de 15%). A l'inverse, des communes telles que Corancez, Lucé, Meslay-le-Grenet et Morancez enregistrent une diminution touchant à la fois leur population et leur parc de logements.

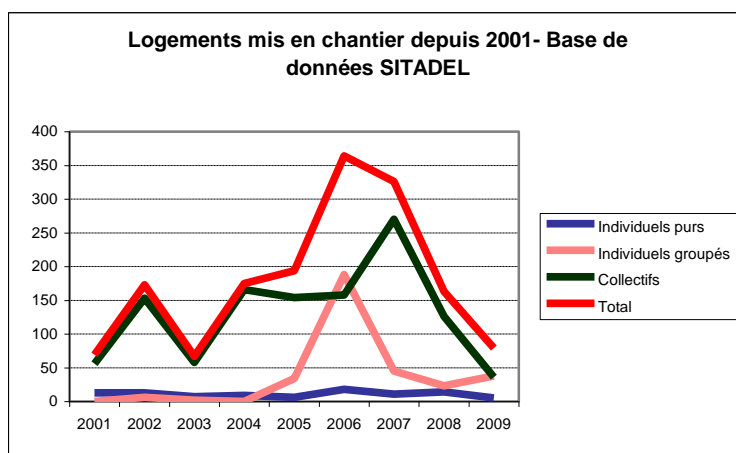
Évolution comparée du parc de logements et de la population entre 1999 et 2008 par commune de Chartres Métropole :

	Evolution de la population municipale			Evolution du parc de logements		
	1999	2008	Variation totale	1999	2008	Variation totale
Amilly	1 958	1 891	-3%	707	766	8%
Bailleau-l'Evêque	988	1 153	17%	376	454	21%
Berchères-les-Pierres	916	959	5%	363	394	9%
Berchères-Saint-Germain	682	782	15%	275	334	21%
Briconville	113	114	1%	41	48	17%
Challet	385	406	5%	142	153	8%
Champhol	2 901	3 399	17%	955	1 200	26%
Chartres	40 402	39 159	-3%	19 799	21 000	6%
Cintray	389	438	13%	138	163	18%
Clévilliers	654	736	13%	250	274	10%
Coltainville	761	871	14%	298	346	16%
Corancez	458	405	-12%	165	172	4%
Le Coudray	2 883	3 854	34%	1 024	1 541	50%
Fontenay-sur-Eure	708	828	17%	283	338	19%
Fresnay-le-Gilmert	221	201	-9%	78	82	5%
Gasville-Oisème	1 136	1 200	6%	439	492	12%
Gellainville	409	489	20%	156	192	23%
Houville-la-Branche	450	487	8%	169	187	11%
Jouy	1 810	1 889	4%	844	891	6%
Lèves	4 308	4 826	12%	1 529	1 870	22%
Lucé	17 723	15 716	-11%	7 416	7 393	0%
Luisant	6 590	6 858	4%	2 736	3 052	12%
Mainvilliers	10 009	10 289	3%	4 455	4 865	9%
Meslay-le-Grenet	336	301	-10%	131	139	6%
Morancez	1 615	1 537	-5%	588	617	5%
Nogent-le-Phaye	1 196	1 299	9%	443	505	14%
Nogent-sur-Eure	441	489	11%	182	203	12%
Poisvilliers	259	378	46%	104	150	44%
Prunay-le-Gillon	892	934	5%	418	441	6%

	Evolution de la population municipale			Evolution du parc de logements		
	1999	2008	Variation totale	1999	2008	Variation totale
Saint-Georges-sur-Eure	2 452	2 508	2%	960	1 054	10%
Saint-Prest	2 259	2 100	-7%	856	894	4%
Sours	1 666	1 774	6%	637	690	8%
Total Chartres Métropole	107 970	108 270	0%	46 957	50 900	8%

Source : Insee, RP 2008.

Un rythme de construction en baisse



Source : Sitadel, 2009

Le nombre de logements mis en chantier a augmenté jusqu'à atteindre 173 logements en 2002 puis a baissé en 2003 pour atteindre les 67 logements. Puis ce nombre n'a cessé d'augmenter entre 2003 et 2006 pour atteindre un pic de 364 logements mis en chantier en 2006. Depuis, les mises en chantier n'ont cessé de diminuer pour atteindre 79 en 2009. Cependant, de nombreux projets d'aménagement en cours et à venir, et notamment ceux présentés dans ce diagnostic, augmentent ces chiffres. En 2010, le nombre de logements autorisés s'élève à 376 et en 2011 à 352 ce qui permet de revenir au niveau de 2006.

Ces mises en chantier concernent majoritairement des logements collectifs (73,1% de l'ensemble des mises en chantier), les logements en individuels purs ne représentant que 6% de l'ensemble de ces constructions. Les logements individuels groupés⁹ ont connu une forte augmentation en 2006 (188 mises en chantier), surpassant même le logement collectif (158 mises en chantier).

⁹ Ce sont des maisons individuelles résultant d'une opération de construction comportant plusieurs **logements individuels** ou un seul logement individuel avec des locaux

Une construction neuve principalement absorbée par le desserrement des ménages

Nombre de logements mis en chantier à Chartres

1990-1999	2000-2007	Moyenne annuelle 1990-1999	Moyenne annuelle 2000-2008
2 113	1 531	211	170

Source : Sitadel, 2011.

On constate une légère diminution du nombre de constructions neuves sur la période 2000-2008 par rapport à la période 1990-1999, passant de 211 à 170 mises en chantier par an. Ce constat est en cohérence avec les constats d'évolution de la population.

Le point mort représente le nombre de logements à construire pour permettre le maintien de la population entre 2 dates. Ce « point mort » également appelé « seuil d'équilibre » tient compte des besoins inhérents aux 4 phénomènes suivants :

- renouvellement du parc de logements : démolition/construction de logements, abandons, changement de destination de commerces ;
- desserrement des ménages : le nombre d'occupants par résidence principale connaît une diminution généralisée à l'ensemble du territoire. Cela est lié à l'émergence de nouveaux comportements sociaux (divorces, célibat, vieillissement, décohabitation ...)
- variation du parc de logements vacants : indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un parcours résidentiel ;
- variation des résidences secondaires et des logements occasionnels.

Le point mort a été estimé pour les périodes intercensitaires 1990-1999 et 2000-2008 et se décompose comme suit :

	1990-1999	2000-2008
Renouvellement	151	330
Desserrement	1 552	1 534
Vacance et RS	39	343
Point mort	1 742	2 207
Point mort annuel	194	245
Nbre de logts construits	2 113	1 531
Nbre de logts permettant augmentation pop	371	-676
Population supp.	807	-1 353
Population des ménages	38 980	37 627

Source : Sitadel 2011

Ainsi, entre 1990 et 1999, 1 742 logements sur 2 113 logements construits ont permis de compenser le renouvellement du parc de logements (151 logements), la diminution de la taille des ménages (celle-ci est passée de 2,38 personnes par ménage en 1990 à 2,17 en 1999 et a mobilisé 1 552 logements), ainsi que la variation des logements vacants et résidences secondaires (39 logements). La construction de 194 logements était donc

nécessaire chaque année pour maintenir la population. Ce n'est qu'à partir du 195^{ème} logement construit chaque année que la population a augmenté.

Le nombre de logements construits au cours de la période (2 113) étant supérieur au point mort (1 742), la population a augmenté. 371 ont contribué à accueillir cette population supplémentaire.

Entre 2000 et 2008, la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine et les démolitions qui lui sont liées ont entraîné une augmentation du nombre de logements concernés par le renouvellement de parc de logements. Le point mort atteint alors 2 207 logements au cours de cette période, soit 245 logements par an.

Au cours de la période 2000-2008, le nombre de logements construits (1 531) a été inférieur au point mort, ayant pour conséquence une diminution de la population des ménages et donc de la population municipale.

Un taux de vacance en augmentation dans certains secteurs

Évolution de la répartition des logements entre 1999 et 2008

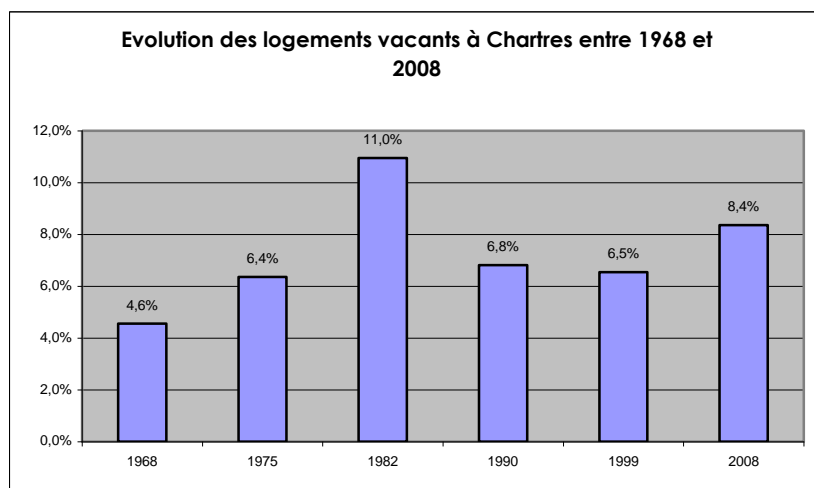
	2008		1999		Var 1999-2008
	Effectifs	%	Effectifs	%	
Ensemble	21 000	100,0%	19 799	100,0%	6,1%
Résidence principales	18 807	89,6%	17 950	90,7%	4,8%
Résidences secondaires et logements occasionnels	436	2,1%	553	2,8%	-21,2%
Logements vacants	1 756	8,4%	1 296	6,5%	35,5%

Source : Insee, RP 2008.

En 2008, 89,6% des logements chartrains étaient des résidences principales¹⁰, soit 1,1 point de moins qu'en 1999. Les résidences secondaires et logements occasionnels¹¹ sont en baisse également (0,7 points entre 1999 et 2008), passant de 2,8% à 2,1%. Cette situation s'explique, notamment, par l'augmentation du taux de vacance qui est, lui, en augmentation, passant de 6,5% en 1999 à 8,4% en 2008.

¹⁰ Selon l'INSEE, une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

¹¹ L'INSEE regroupe dans cette catégorie les logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances, ainsi que les logements meublés loués (ou à louer) pour les séjours touristiques.



Source : Insee, RP 2008.

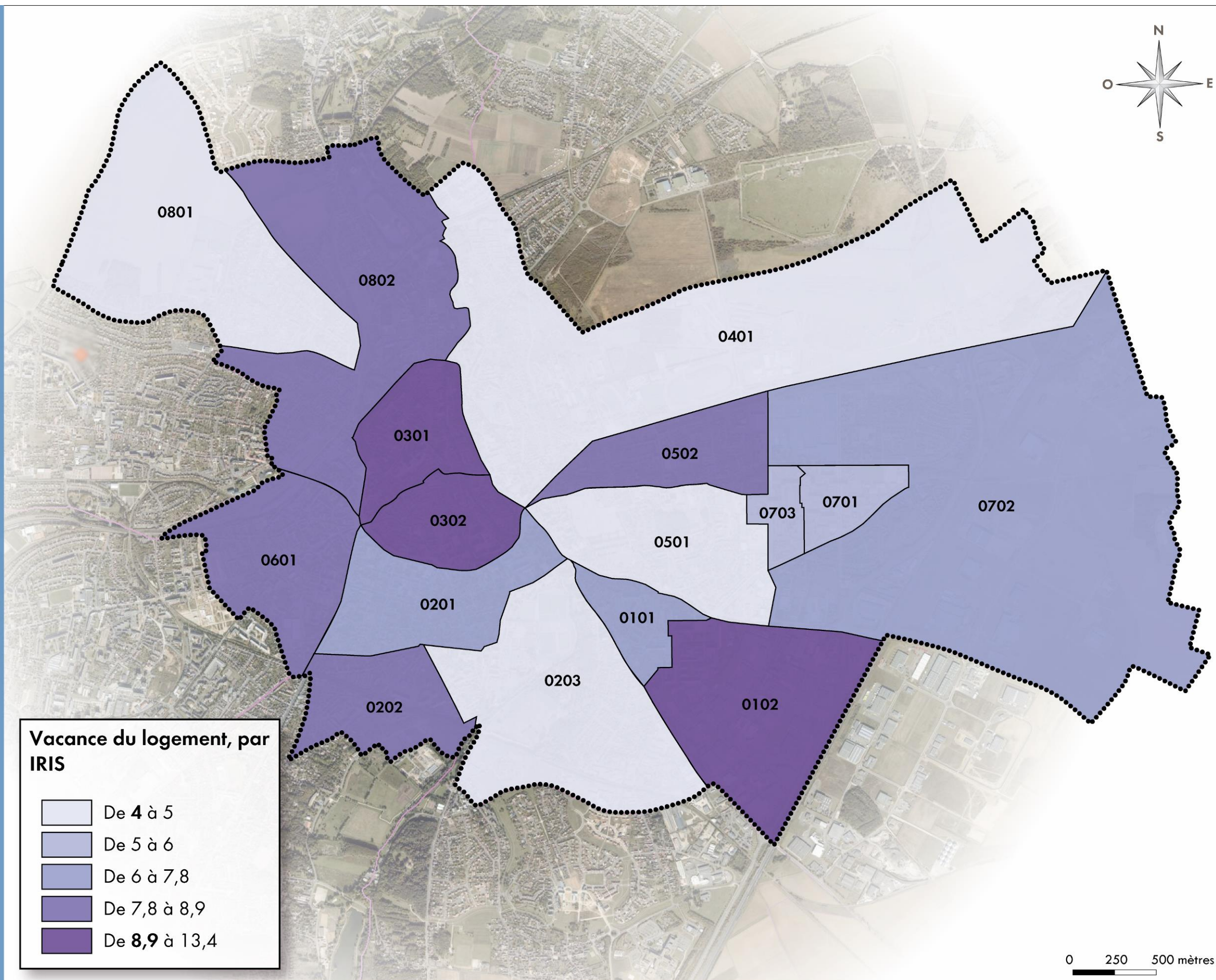
Depuis 1968, ce taux est fluctuant, puisqu'il a été enregistré à 4,6% en 1968 et à 11% en 1982.

Actuellement, le parc de logements chartrain se caractérise par un taux de vacance légèrement élevé. En 2008, 1 756 logements étaient recensés comme vacants, soit un taux de vacance de 8,4%. Ce taux est en augmentation par rapport aux années 1990 (6,8% en 1990 et 6,5% en 1999).

Un taux de vacance est considéré comme « normal » et permet un parcours résidentiel complet lorsqu'il se situe autour de 6%. En-dessous de ce taux, le marché immobilier montre des signes de tensions. Au-delà de 6%, il est nécessaire de s'interroger sur l'adéquation entre le parc de logements et les ménages présents sur le territoire.

Chartres avec un taux de vacance de 8,4% présente donc une vacance légèrement élevée, en particulier du fait de la présence de logements vétustes, particulièrement dans le centre-ville. Cependant, ce taux est à relativiser pour deux raisons :

- les nombreuses démolitions qui ont eu lieu du fait du programme ANRU dans le quartier de Beaulieu. En effet, le relogement des ménages avant démolition des bâtiments entraîne la libération de nombreux logements, recensés comme vacants puisque inoccupés ;
- les logements neufs livrés mais pas encore habités ce qui a pour effet d'augmenter artificiellement le taux de vacance si une opération est livrée juste avant le recensement.



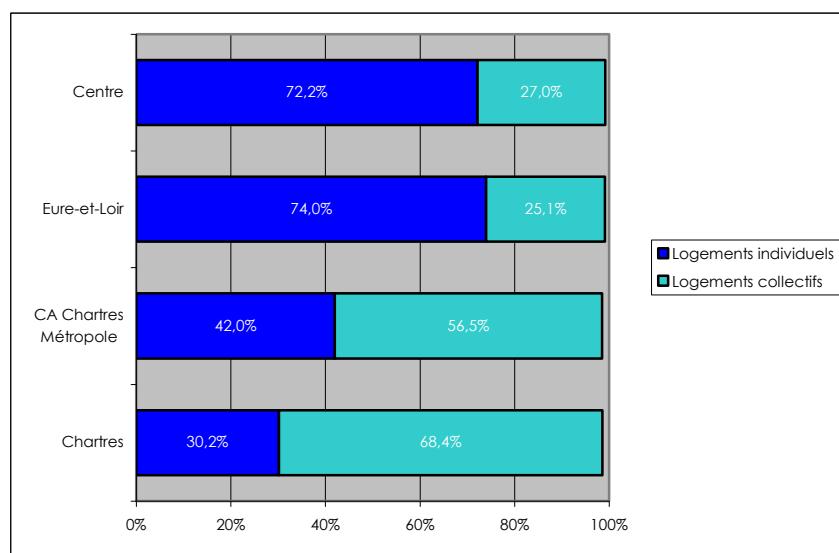
L'analyse par Iris des taux de vacance révèle d'importantes disparités au sein du territoire. En effet, si le taux moyen n'est pas particulièrement inquiétant, la vacance est inquiétante dans certains quartiers.

Le centre-ville concentre, à lui seul, 23,4% des logements vacants de Chartres, ce qui s'explique notamment par l'ancienneté et la vétusté des logements. Les Iris Cathédrale Saint-André et Hôtel de Ville Saint-Pierre enregistrent respectivement 10% et 13,4% de logement vacants.

Le quartier de Beaulieu Lavoisier Petit Clos (11,3% de logements vacants) enregistre également une vacance importante du fait du programme ANRU mais elle devrait diminuer dans les années à venir avec l'achèvement des travaux de rénovation et de reconstruction.

Les quartiers qui enregistrent les plus faibles taux de vacance sont les quartiers périphériques de Bas Menus Rechèvres, Croix Bonnard Bas Bourg et Coteau d'Aboville. Ces quartiers accueillent de nombreuses zones pavillonnaires, attractives pour les habitants du territoire.

Une prédominance du logement collectif

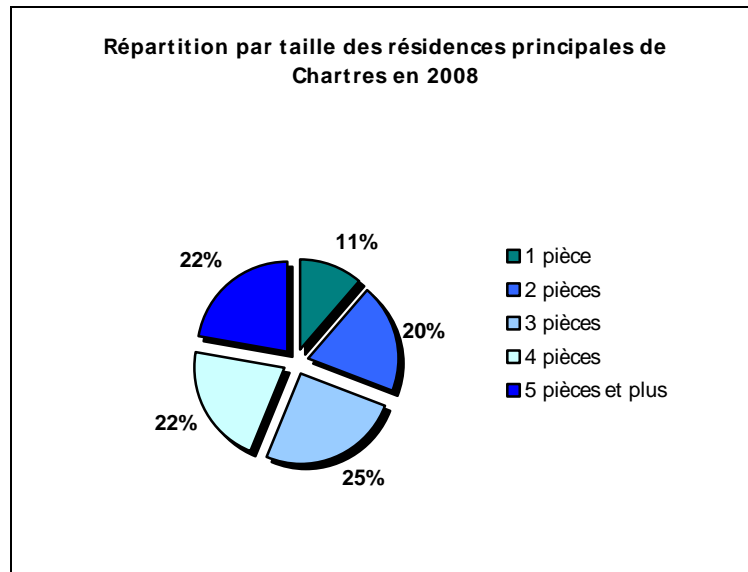


Source : Insee, RP 2008.

Le parc de logements de Chartres est composé de 68,4% de logements collectifs. A titre de comparaison, ce type de logements ne représente que 56,5% des logements de l'agglomération Chartres Métropole et seulement 25,1% et 27% des parcs de logements du département et de la région.

Chartres se distingue donc, comme toutes les communes cœurs d'agglomération, par une proportion plus importante de logements collectifs. Ces résultats s'expliquent par la présence de nombreux immeubles de gabarit moyen et par les grands ensembles de la Madeleine et Beaulieu. Les zones pavillonnaires se concentrent dans les quartiers Saint Chéron (60,2%), Madeleine Sablons (61,7%) et surtout Bas Menus Rechèvres (86%).

Une répartition des logements par taille équilibrée



Source : Insee, RP 2008.

Les logements de petite taille (T1 et T2) représentent respectivement 11% et 20%, soit 33% des résidences principales de Chartres. Les quartiers qui enregistrent le plus de studios et de T2 sont les quartiers du centre-ville.

Les logements de taille moyenne, c'est-à-dire, pour la Région Centre (les T3 et T4) représentent respectivement 25% et 22% du parc de résidences principales.

22% du parc sont constitués par des logements T5 et plus. Les quartiers qui concentrent, proportionnellement le plus de T5 et plus sont les quartiers suivants :

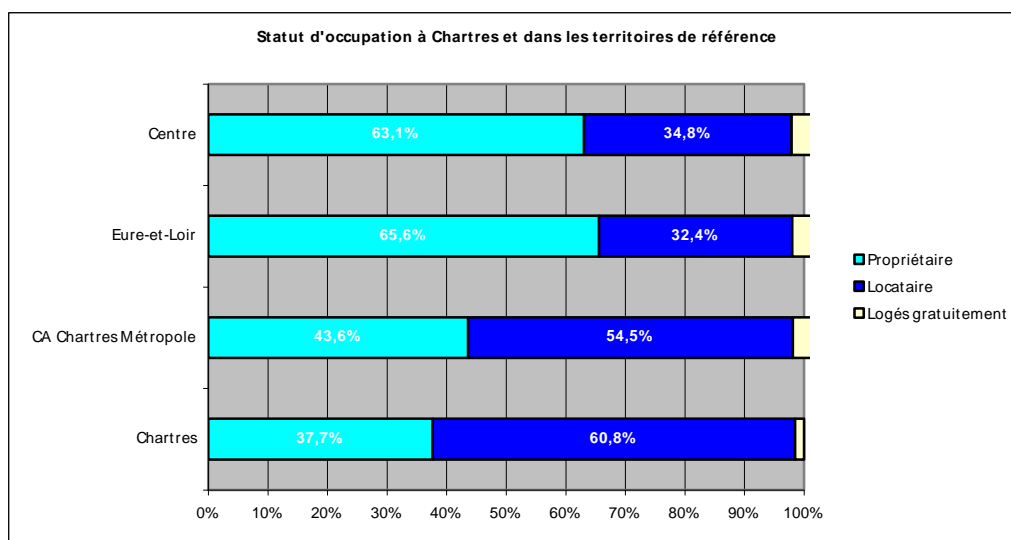
- Chanzy Petite Venise
- Madeleine Proust
- Saint-Jean Rechèvres Bourgneuf

La répartition des logements par taille à Chartres est très équilibrée puisque, mis à part les studios, chaque catégorie de logements représente entre 20 et 25% du parc des résidences principales.

Cet équilibre ne se retrouve pas au regard de la situation des quartiers de Chartres, les quartiers concentrant de nombreux logements sociaux ainsi que les quartiers à dominante pavillonnaire n'enregistrent que très peu de T2 et de studios.

Il est donc important de poursuivre la diversification de la construction neuve pour équilibrer l'offre et l'adapter aux différentes étapes du parcours résidentiel au sein de chaque quartier.

Une majorité de locataires



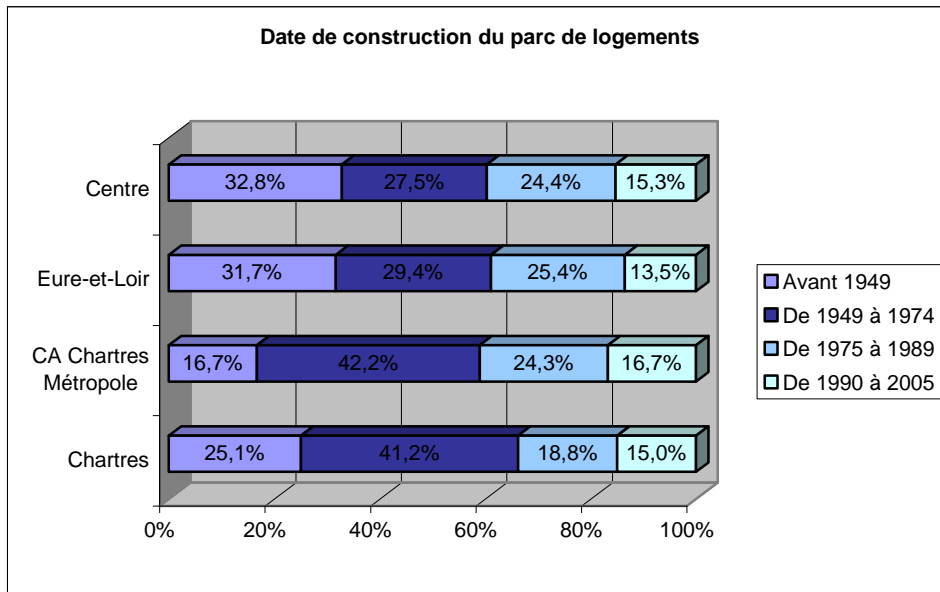
Source : Insee, RP 2008.

En 2008, 60,8% des logements de la commune sont occupés par des locataires. Il y a donc une nette majorité de locataires qui habitent le parc de logements de Chartres.

Chartres Métropole présente un relatif équilibre entre la part des propriétaires et celle des locataires en comparaison (54,6% de locataires). A l'inverse, aux échelles du département et de la région, ce sont les propriétaires qui dominent largement (respectivement 32,4% et 34,8%).

La situation chartraine s'explique par une proportion importante de logements sociaux (logement social loué vide selon la classification INSEE) dans le parc de logements (35,5%), à savoir 14,7% des résidences principales de Chartres Métropole et 45,8% des logements sociaux de l'agglomération, ce qui est caractéristique des villes centres.

Un parc ancien

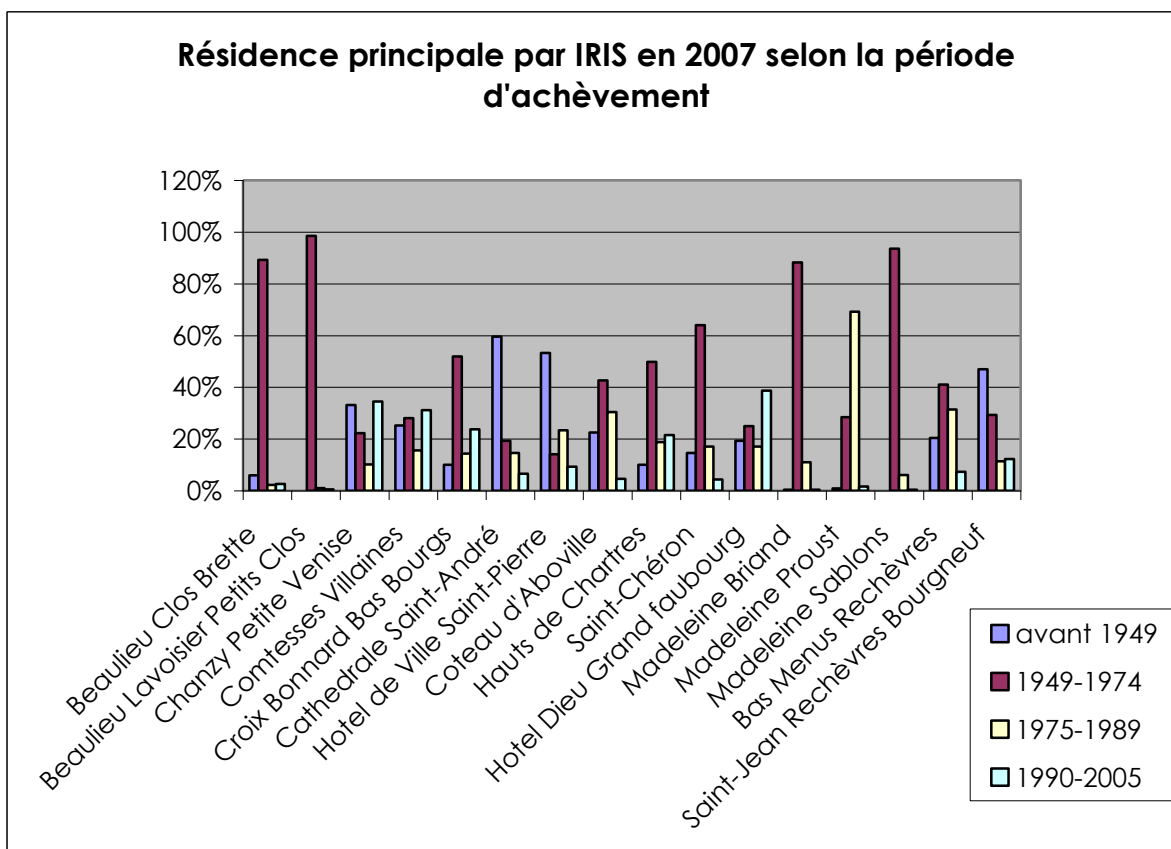


Source : Insee, RP 2008.

66,3% des logements de la commune datent d'avant 1975 ce qui induit qu'une grande partie des logements de Chartres sont relativement anciens et non conformes aux réglementations en matière d'isolation (RT 1974). Cette situation s'explique par le fort effort de construction qui a eu lieu après la seconde guerre mondiale, en particulier dans la construction de logements sociaux avec les aménagements de Beaulieu et de la Madeleine.

La situation est comparable à d'autres échelles, mais dans de bien moindres proportions : 58,9% pour Chartres Métropole, 61,1% pour le département et enfin 60,3% pour la région Centre.

Les logements plus récents de la ville sont répartis comme suit : 18,8% des logements ont été construits entre 1975 et 1989 et 15% entre 1990 et 2005. Chartres se situe dans la moyenne des autres échelles pour cette dernière période mais pas pour la période 1975-1989, où on observe une proportion bien moindre de constructions par rapport à la période précédente et au regard des autres échelles (plus de 24% pour l'agglomération, le département et la région).



Source : Insee, Iris 2007.

Les logements les plus anciens (avant guerre) sont majoritairement situés dans le centre-ville de Chartres, avec près de 60% du parc datant d'avant 1949 dans le quartier de la cathédrale.

Dans les quartiers de Beaulieu et de Madeleine Briand, plus de 88% du parc ont été achevés entre 1949 et 1974. L'Iris Beaulieu Lavoisier Petits Clos enregistre même la quasi-totalité de son parc dans cette période (98,5%).

Les quartiers où la construction de logements a été la plus dynamique pour la période 1990-2005 sont les suivants : Hôtel Dieu Grand Faubourg (du fait de l'attractivité de la gare), Chanzy Petite Venise (34,5%) et Comtesses Villaines (31,1%).

L'ancienneté du parc de logements pose la question de la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat insalubre dans certains secteurs (ex : le centre-ville qui connaît un taux de vacance important).

Le marché immobilier

L'analyse des prix des logements à Chartres démontre que la commune se situe à un niveau de prix élevé ce qui est commun pour une ville chef lieu de département et ville centre d'agglomération telle que Chartres.

Prix euros/m² au 1^{er} février 2012

	Prix au m ²	Prix moyen en €	Surface moyenne
Centre	1 856	237 568	128 m ²
Eure-et-Loir	2 009	253 134	126 m ²
Chartres	2 387	233 926	98 m ²

Source : www.immobilier.com, février 2012

Selon le site immobilier.com, la ville de Chartres enregistre des prix moyens au m² bien plus importants que sur l'ensemble du département et de la région. En effet, le prix moyen au m² des logements à Chartres est de 2 387€, c'est-à-dire 378€ de plus que dans le département de l'Eure-et-Loir et 531 € de plus qu'en région Centre.

Concernant le prix moyen total du logement, Chartres enregistre, à l'inverse, des prix moins élevés par rapport aux échelles départementale et régionale, ce qui s'explique notamment, par l'importance des surfaces de logement acquises : 98m² en moyenne à Chartres et au-dessus de 152m² pour l'Eure-et-Loir et le Centre. Cela se justifie par le caractère plus urbain et la part de logements collectifs plus importante à Chartres, caractéristique propre aux centres d'agglomération. Associé à l'effet attractif de ces pôles urbains dynamiques, le prix au m² n'en est que renforcé.

Prix euros/m² au 1^{er} février 2012 à Chartres, Rambouillet et Epernon

	Appartements	Maisons	Tous biens confondus
Dreux	1 125 à 2 542	1 122 à 2 443	1 762
Chartres	1 454 à 3 154	1 212 à 2 814	2 011
Rambouillet	2 509 à 4 913	2 156 à 3 927	3 457
Epernon	2 320 à 3 935	1 678 à 2 866	2 509

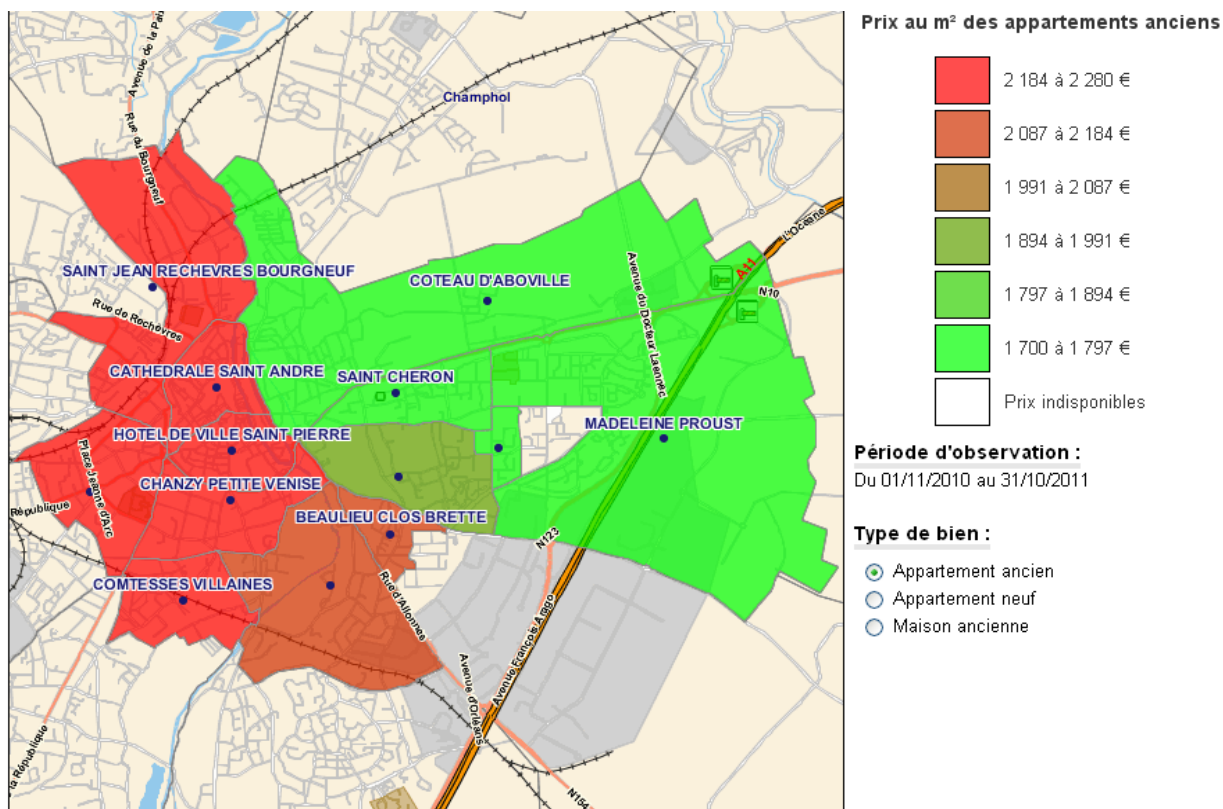
Source : meilleursagents.com, 2012

L'analyse des prix au m² de l'immobilier à Chartres et dans plusieurs villes de taille équivalente (Dreux, Epernon et Rambouillet) réalisée par le site meilleursagents.com, permet de mieux situer le marché immobilier chartrain. Toutes ces communes sont considérées comme des villes centres pour leur agglomération.

Rambouillet affiche des prix plus importants que les autres communes, tant sur le marché des appartements que sur celui des maisons individuelles. Les prix enregistrés à Epernon sont inférieurs à ceux de Rambouillet, presque équivalents à ceux de Chartres en ce qui concerne le marché des maisons individuelles mais supérieurs pour le marché du collectif. Dans ces 3 villes, l'immobilier le plus cher est celui du logement collectif car il correspond aux logements de centre-ville, à proximité des transports collectifs et en particulier de la gare du TER Centre qui passe par ces 3 villes, la plus proche de la capitale, Rambouillet, enregistrant les plus hauts prix.

Plus élevé que dans les autres villes de Chartres Métropole, les prix de l'immobilier à Chartres confirment le phénomène d'attractivité des villes centres. Des villes telles que Lucé et

Mainvilliers par exemple, disposent de prix au m² bien inférieurs (1 869 euros/m² en moyenne pour Lucé et 1 933 euros/m² pour Mainvilliers). L'analyse des prix immobiliers de Dreux, proches des prix enregistrés dans la périphérie de Chartres, indique une dynamique moindre que la ville centre de l'Eure-et-Loir.



Source : www.immoprix.com

Les prix sur la commune elle-même, affirment un schéma simple. Le prix au m² est clairement plus élevé dans la partie ouest du territoire, autour du centre ancien et de la gare. La partie est de la ville dispose d'un coût immobilier moindre, en partie dû au manque de lisibilité de la structure urbaine dans cette zone, située entre aéroport et zone d'activité.

Les opérations récentes (logements neufs) affichent des prix assez conséquent au regard des moyennes étudiées plus haut, en particulier dans le logement individuel, avec des prix allant de 89 750 € pour un studio à 526 000€ pour une maison.

Opérations	Typologie	Prix
Clos Notre Dame	2 à 6 pièces (appartements et maisons)	210 000 à 526 000
Mail des Petits Clos	3 à 5 pièces (maisons)	171 900 à 276 500
Jardins des Peintres	Studios à 5 pièces (appartements)	99 000 à 305 000
Résidence Coppelia	4 à 5 pièces (appartements)	292 000 à 367 000
Résidence Amadeus II	Studio à 2 pièces	89 750 à 106 950

De nombreux projets urbains

- Le Plateau Nord Est (PNE)

C'est le projet chartrain qui a le plus d'ampleur. L'opération globale sera menée sur 30 ans et s'étend près de 300 hectares. Elle a pour but de réaménager les espaces dédiés aux équipements, construire 4 500 nouveaux logements et 10 000 m² de locaux tertiaires.

La zone de projet correspond à une zone de transition entre la plaine ouverte des vallées de l'Eure et de la Roguenette et le tissu urbain constitué. Forte d'une situation stratégique, elle a pour objectif de réorganiser le fonctionnement de la plus importante entrée de ville de Chartres (D910) et de lui offrir un traitement qualitatif et attractif. Ce projet vise à intégrer une certaine mixité fonctionnelle au sein de la zone réservée, à l'heure actuelle, aux équipements publics (aérodrome, complexe nautique Odyssée, parc des expositions, etc.) et à l'activité commerciale.

Plusieurs équipements et services seront déplacés laissant de vastes emprises à réaménager. La zone de l'actuel centre commercial sera transformé en quartier mixte et il sera créé un nouveau centre commercial plus au nord. La zone militaire mutera en faveur de l'habitat à forte dominante patrimoniale et la plaine sportive sera réaménagée et étendue. Chartreexpo fait l'objet d'un grand projet de réaménagement. L'hippodrome sera également déplacé et un pôle hôtelier sera créé.



Vue de la cathédrale depuis l'hippodrome de Chartres

Une attention particulière sera portée à la restructuration des abords de la rue Jean Mermoz dont le tissu est aujourd'hui morcelé.

Le programme accorde une place prépondérante aux vues sur la cathédrale, aux aménagements paysagers et à un réseau de transports rationalisé. La requalification de l'avenue Jean Mermoz mettra ainsi en scène une entrée de ville séquencée, ouverte sur la perspective de la cathédrale de Chartres. Les voiries secondaires reprendront également ce principe de radialité vis-à-vis de l'édifice. La première phase du projet débutera en 2015-2016 avec l'aérodrome.

- **Pôle gare**

La gare de Chartres est un lieu primordial pour la commune. Elle a vocation à se développer dans les années à venir en devenant un nœud d'échanges intermodaux. La gare de Chartres constitue la première gare TER de la région Centre en termes de trafic voyageurs. Le Plan de déplacements urbains de Chartres Métropole approuvé le 10 février 2014, dont un des objectifs principaux est d'articuler le système de transport et de déplacement de l'agglomération autour de l'étoile ferroviaire de Chartres et son pôle multimodal qu'est la gare.



POLE GARE DE CHARTRES - PROGRAMMATION URBAINE, Chartres Aménagement, juillet 2014

Afin d'améliorer son fonctionnement et de répondre aux exigences du développement durable qui vise à rapprocher les activités et les logements des lieux de transport, la ville a pour ambition de repenser l'organisation du site et de développer un véritable projet urbain autour du centre gare sur une ZAC de 32 hectares visant à mettre en valeur le quartier. Le projet devrait se réaliser sur une vingtaine d'années.

Le programme prévisionnel des constructions inscrit au dossier de création de la ZAC du pôle gare approuvé en septembre 2014 par le Conseil Municipal prévoit :

- Le projet d'aménagement urbain du pôle gare comprenant six secteurs distincts,
- Les autres projets en dehors du périmètre d'aménagement urbain du Pole Gare liés à des opportunités foncières.

La surface de plancher maximale constructible est de 95 000 m², répartie de la manière suivante :

- 80 000 m² de surface de plancher destinés au projet d'aménagement du pôle gare, avec 65 000 m² de surface de plancher de programme de constructions à vocation d'habitat et d'activités :
 - o dont 40 à 50 % réservés à de l'habitat. A cette dominante d'habitat peuvent être associés des services, des commerces de proximité et les activités et les équipements compatibles avec la fonction résidentielle dominante (hébergement hôtelier...);
 - o dont 50 à 60 % réservés à de l'activité, principalement située le long des voies ferrées.
- 15 000 m² de surface de plancher de constructions publiques, dont au premier rang un équipement public culturel et sportif d'intérêt communautaire d'une surface de plancher de 14 200 m² environ, sur une emprise foncière de 1 ha environ. Un parc public de stationnement en ouvrage est également prévu sur une emprise de 1,7 ha environ : projet de 2 000 places repartis sur quatre niveaux.

Ce programme prévoit également la création de vastes espaces publics :

- Création d'un pôle d'échange multimodal : il comprend d'une part la relocalisation de la gare routière sur une emprise de 1,4 ha environ associant l'accueil des cars, la gestion des piétons sur un vaste parvis d'une superficie de 6 000 m² relié aux équipements limitrophes (gare ferroviaire, projet d'équipement plurifonctionnel), et d'autre part le parc public de stationnement.

- Création d'une nouvelle voie d'une longueur de 400 m. environ entre la rue Casanova et la rue du Faubourg Saint-Jean, intégrant des espaces piétonniers et plantés (5 000 m² environ), d'une promenade de plus de 500 m. de long et la requalification de plus de 3 hectares de voiries et d'espaces publics pour favoriser les transports en commun (voie pour transport en commun en site propre) et les modes actifs de déplacements (création de pistes cyclables et élargissement des trottoirs).

- **Le Plateau Nord-ouest**

Le Plateau nord-ouest, situé en périphérie de la commune, est un grand territoire de 105 hectares qui a vocation à devenir un véritable nouveau quartier chartrain, implanté sur des terres agricoles. De part son caractère excentré et de façon à opérer une transition avec l'espace agricole se situant au-delà du périmètre de projet, le projet se veut comme une « rencontre de la campagne et de la ville » en répartissant de façon équitable espaces urbanisés et espaces naturels.

Le projet se situe à la fois sur le quartier existant des Bas Menus (100 maisons) et sur un large périmètre aujourd'hui agricole.

L'objectif de création de logements est de 1 500 avec des typologies diverses (individuelles, collectifs, intermédiaires), qui sera accompagné d'un équipement d'ampleur.

Pour les Bas Menus, c'est un projet de réaménagement qui sera favorisé tandis que sur la partie agricole, plusieurs opérations d'aménagement seront menées à horizon 2025.



www.chartres.fr

- **Le renouvellement urbain du quartier de Beaulieu**

Ce quartier d'habitat public fait l'objet d'un projet ANRU, à savoir un projet de renouvellement urbain financé par l'agence nationale pour le renouvellement urbain (ANRU). Ce projet de recomposition urbaine d'un quartier de 40 ha a commencé en 2007. Il a pour principal objectif de relier le quartier au reste de la ville et d'améliorer les conditions de vie de ses habitants.

La quasi-totalité des logements du quartier appartiennent à l'OPH Chartres Habitat. Le projet prévoit de diversifier l'offre de logement sur le quartier, en reconstruisant en majorité des logements privés, incluant une part de 20 à 25 % de logements sociaux.

Un mail commercial piéton a été aménagé pour permettre l'implantation de commerces de proximité et ainsi concourir aux objectifs d'améliorations des conditions de vie.

- **La ZAC de l'Ilot Courtille**

L'Ilot Courtille, situé au sud du Boulevard de la Courtille occupe une situation stratégique. A proximité du centre-ville et à l'articulation entre différents tissus urbains, le projet se révèle être d'une grande attractivité.

Le départ de la piscine a libéré des emprises foncières conséquentes, permettant ainsi un réaménagement global du quartier.

Hormis un programme de construction de 500 logements, l'opération vise à requalifier le sud du boulevard de la Courtille, densifier un espace privilégié de part sa situation et réaménager les espaces publics afin de favoriser les déplacements doux et les transports en commun.

- **La ZAC de Rechèvres**

La ZAC est implantée dans le quartier des Bas Menus Rechèvres, situé au nord ouest de la commune. C'est un quartier d'habitat social, peu dense, construit en forme de cité-jardin après la seconde guerre mondiale, qui est devenu, au fil du temps vétuste, et peu attractif.

La ZAC couvre une superficie de 18 hectares et vise à densifier et rénover le tissu urbain actuel dans un esprit d'éco-quartier. Un soin particulier sera accordé au traitement des espaces publics de façon à améliorer le cadre de vie des habitants. 50% des constructions actuelles seront démolies et l'ensemble sera densifié. Un équipement emblématique du quartier y sera implanté : la Maison pour Tous.

La construction des 504 logements (50 000 m² de SDP) programmés est répartie de la façon suivante :

- 45 logements individuels ;
- 88 logements intermédiaires ;
- 300 logements collectifs ;
- 71 lots libres supplémentaires.

Les premières livraisons sont prévues pour 2015.

Un parc paysager central, le parc du Verger, constituera le lieu fédérateur du quartier et un véritable espace de rencontres pour ces habitants. La trame viaire (système de raquettes) est conservée de façon à préserver l'identité du quartier.



www.chartres.fr

- **La ZAC de la Roseraie**

Il s'agit d'une opération en cours dont le dossier de réalisation de ZAC date de 2009.

Les travaux débuteront durant l'année 2012. 750 logements sont prévus dans le cadre de la programmation qui sera répartie en 2 phases.

Au niveau de la typologie des logements, il s'agira d'un programme mixte composé de maisons individuelles (mise en bande plutôt que diffus), logements collectifs et intermédiaires. La part de logements sociaux est de 25%.

Les travaux de viabilisation sont prévus pour 2013 et les premières livraisons pour 2015.

- **Les Hauts Saumons**

Situé à l'ouest du quartier Coteaux d'Aboville, dans sa partie longeant la voie ferrée, le projet des Hauts Saumons fait l'objet d'une ZAC en cours de réalisation, dont les premiers travaux ont commencé en 2004.

L'opération s'étend sur 11 hectares et a pour objectif, à terme, d'accueillir 250 logements, dont une grande partie en 2011. Cette opération se poursuivra par la rénovation du quartier Bel Air qui lui est contigu.

Le programme des logements est mixte dans les typologies (individuelles, intermédiaires et collectives). Il accorde une place prépondérante aux espaces naturels de façon à contribuer au cadre de vie du lieu.

Le projet s'est voulu innovant en matière d'environnement et notamment concernant la gestion alternative des eaux pluviales (noues et bassins).

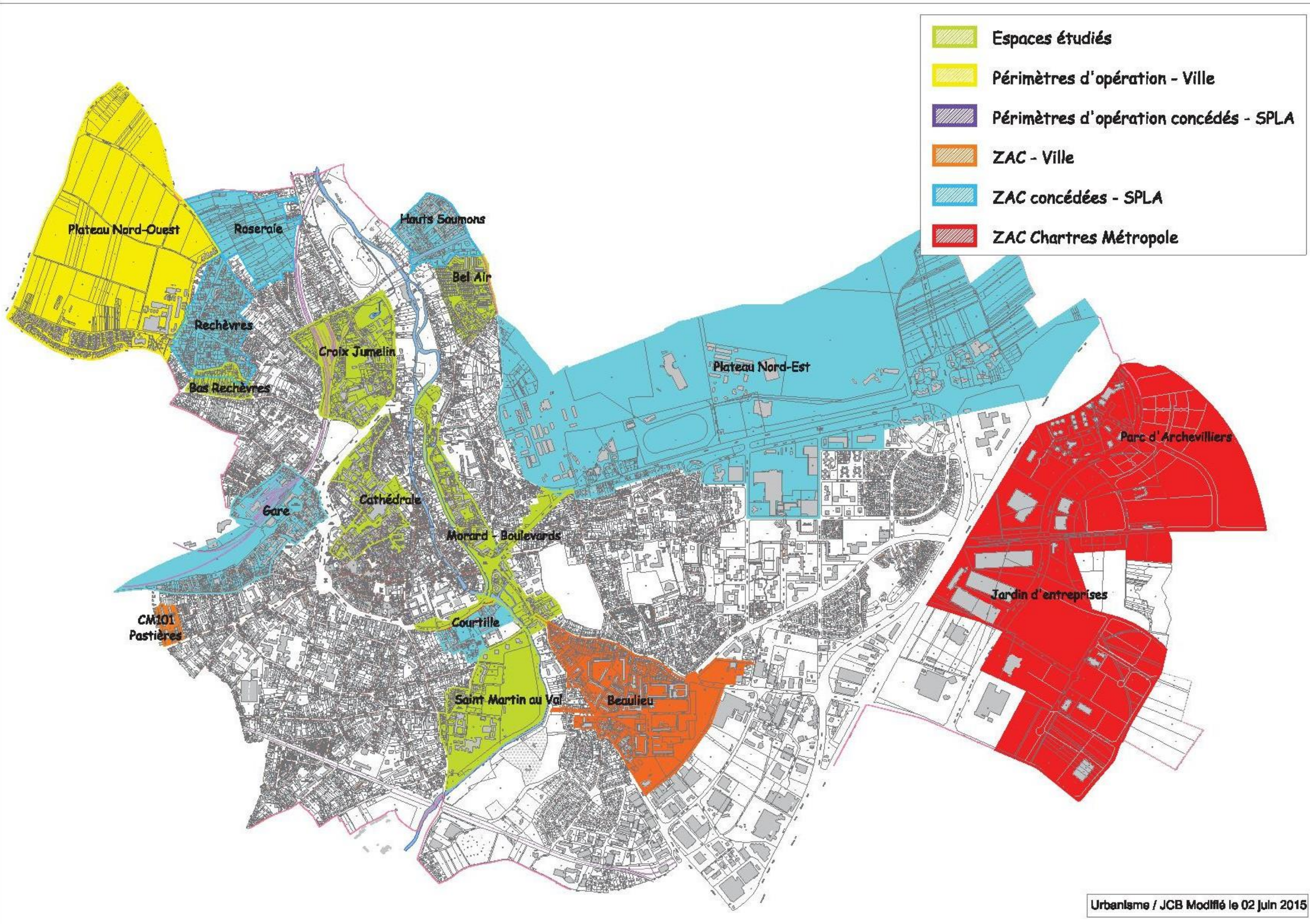


www.chartres-logements.fr

En plus de ces différents projets, il existe un certain nombre de projets en cours de réflexion :

- **L'île de Chartres** : un marché d'études et de définition a été lancé en 2007 pour mettre en œuvre un projet urbain sur les boulevards qui encerclent le centre-ville. Le site fait l'objet d'un périmètre d'étude et s'intègre dans l'OAP Boulevard.
- **Saint Martin au Val** : ce site a fait l'objet d'une étude urbaine afin de mettre en valeur les vestiges archéologiques et le patrimoine naturel du site. Un projet de cité sciences et histoire est en cours. Le site fait également l'objet d'une OAP spécifique dans le PLU.

La ville de Chartres fait donc l'objet d'un grand nombre de projets, récents, qui ont vocation à redonner à la ville une forte attractivité et un regain de population. Cette augmentation démographique à venir devra être anticipée de façon à prévoir l'ensemble des services et des équipements qui répondront aux nouveaux besoins.



Publics spécifiques

Logements pour personnes défavorisées

Plus de 200 logements sont réservés à l'accueil des personnes défavorisées dans la commune de Chartres. Ils sont répartis de la façon suivante :

- Hébergement relais/transitoire/contractuel : 73 ;
- Location/sous-location : 28 ;
- Hôtel (nuitées) : 22 ;
- Foyer d'insertion : 20 ;
- Foyer de jeunes travailleurs : 60.

Logements pour étudiants

La ville de Chartres compte environ 2 000 étudiants ce qui induit des besoins en termes de logements sur la commune. Ces besoins sont pour le moment satisfaits avec une offre diversifiée.

Plusieurs résidences étudiantes sont implantées sur la commune :

- Résidence Merleau Ponty (CROUS, 50 logements) ;
- Résidences Jean Zay (51 logements) ;
- Résidence Toussaint Desanti (72 logements).

Une offre de logement chez des particuliers est également accessible sur la commune.

Enfin, deux foyers de jeunes travailleurs permettent également l'accueil des étudiants :

- le foyer de jeunes travailleuses Sainte Elisabeth ;
- le foyer COATEL.



Résidence étudiante Merleau Ponty, Chartres

Logements pour personnes âgées

Chartres est une commune dotée de nombreux établissements à destination des personnes âgées.

La ville en possède 3 :

- la résidence Silvia Monfort (53 places)
- la Maison de retraite Marcel Gaujard (25 logements) et l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) Marcel Gaujard (67 places)
- la maison de retraite l'Hôtel-Dieu (434 logements)

De nombreuses structures privées et associatives s'ajoutent à ces établissements publics et permettent d'accueillir un grand nombre de personnes âgées : Maison d'accueil Notre Dame de Joie (60 places), Maison de retraite Korian Villa Evora (94 places), la résidence « Le Parc St Charles » (86 places), Maison de retraite « Les Jardins de Chartres » (108 places).

Au début de l'année 2012, une nouvelle résidence pour seniors à été construite dans le quartier Croix Bonnard Bas Bourg, à proximité de l'Hôpital, la Résidence « les jardins de Reverdy » (111 places).

L'ensemble des places en logements pour personnes âgées s'élève donc à 1 038 à Chartres, dont 807 sont médicalisées.

Le Centre communal d'action sociale (CCAS) de la ville de Chartres fait le lien entre ces structures et les habitants désireux d'y résider et offre également un soutien pour le maintien des personnes âgées à domicile. Ils a pour principal objectif la préservation du bien vieillir sur le territoire de la ville de Chartres et la création d'un pôle gérontologique municipal dédié au maintien à domicile.



Résidence Silvia Monfort, Chartres

Ces différents établissements de l'agglomération sont fréquentés par des chartrains, mais également par des personnes provenant de villes voisines. Le tableau ci-dessous indique la présence de logements réservés aux personnes âgées dans d'autres villes de l'agglomération telles que Lucé (344 logements) et Lèves (168 logements). Les communes de Champhol et Le Coudray ne comptent aucun établissement de ce type.

Accueil des personnes âgées dans l'agglomération de Chartres Métropole

	CHARTRES		LUCE		MAINVILLIERS		LUISANT		LEVES		CHAMPHOL		LE COUDRAY	
	logt	places	logt	places	logt	places	logt	places	logt	places	logt	places	logt	places
Maisons de retraite	891	891							168	168				
Foyers logements	112	112	70	70			22	22						
Résidences	195	195	274	274	94	94								
TOTAL	1198	1198	344	344	94	94	22	22	168	168				

Ville de Chartres, 2011

Accueil des gens du voyage

Dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé par le Préfet le 17 décembre 2013, la ville de Chartres a réalisé en 2014 une aire d'accueil de 20 emplacements pouvant accueillir 40 à 50 caravanes. Cette dernière se trouve à l'est de la commune, sur la route de Gasville-Oisème.

Synthèse et enjeux

THEMATIQUE	ATOUPS/POTENTIALITES	CONTRAINTES/FAIBLESSES	ENJEUX
Habitat / Démographie	<p>Un solde naturel positif</p> <p>Des quartiers centraux très attractifs pour les nouveaux arrivants (centre-ville, Hôtel Dieu Grand Faubourg, ...)</p> <p>Des quartiers très jeunes (Beaulieu, Madeleine, ...)</p> <p>Un parc de logements en hausse constante</p> <p>Un rythme de construction en hausse dû à une multiplication des projets d'aménagement de la commune</p> <p>Un taux de vacance proche de la moyenne</p> <p>Une forte proportion de logements collectifs</p> <p>Un bon équilibre dans la répartition des logements par taille</p> <p>Une forte proportion de</p>	<p>Un déclin démographique entre 1999 et 2009 (baisse des soldes naturel et migratoire)</p> <p>Un vieillissement structurel de la population</p> <p>Une diminution constante de la taille des ménages avec une proportion de plus de 75% de petits ménages</p> <p>Une faible proportion de foyers fiscaux imposables</p> <p>Un taux de vacance en hausse</p> <p>Une concentration manifeste du logement social (Beaulieu, Madeleine)</p> <p>Une diminution de la taille des ménages et un besoin accru de petits logements</p>	<p>Renforcer l'attractivité du territoire de façon à accueillir de nouvelles populations pour assurer un équilibre entre les tranches d'âge et une plus grande diversité des ménages</p> <p>Répondre aux besoins en logements pour les petits ménages tout en renforçant son attractivité pour les ménages avec enfants</p> <p>Recentrer la population dans Chartres et sa périphérie en maîtrisant la périurbanisation conformément aux objectifs du PLH</p> <p>Favoriser la mixité sociale en réduisant les disparités entre les différents quartiers du territoire et plus particulièrement</p>

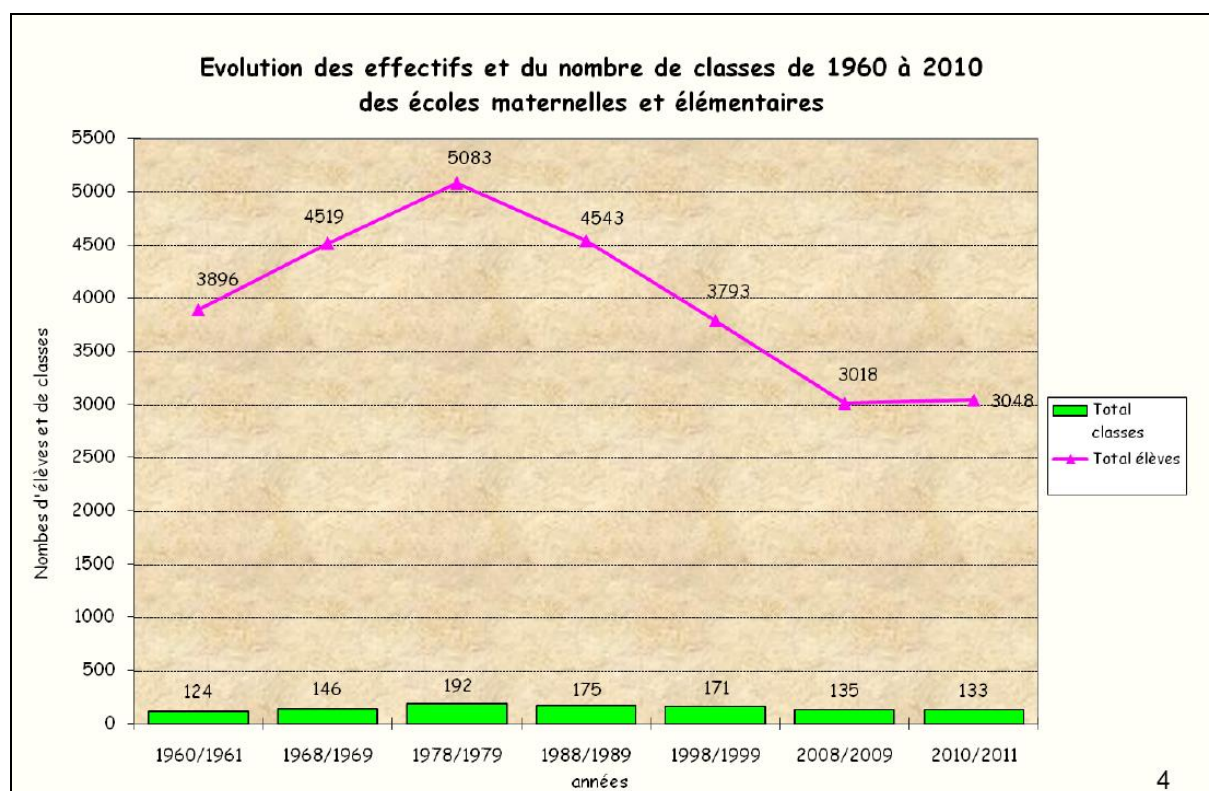
THEMATIQUE	ATOUTS/POTENTIALITES	CONTRAINTES/FAIBLESSES	ENJEUX
	logements sociaux		entre le centre-ville et les quartiers de logements sociaux (Madeleine et Beaulieu) sur les aspects suivants : taille des ménages, revenus, âge de la population

3. Des équipements à adapter aux évolutions démographiques à venir

Les équipements scolaires : des évolutions à prévoir

Les écoles maternelles et élémentaires

En 2010, la ville de Chartres compte 16 maternelles (dont 4 privées) et 16 écoles élémentaires (dont 4 privées).



Source : Comité de pilotage « périmètre scolaire », 2010.

L'évolution des effectifs et du nombre de classes en écoles maternelles et élémentaires entre 1960 et 2010 est à analyser au regard de l'évolution de la population.

En effet, comme la population, les effectifs d'élèves ont augmenté jusqu'à la fin des années 1970 (5 083 pour l'année 1978-1979) puis n'ont cessé de décroître jusqu'en 2008-2009 (effectif de 3 018). Le nombre de classes, lui, n'a cessé de diminuer depuis 1978-1979 (192 pendant l'année 1978-1979 à 133 classes en 2010-2011). Cependant, on observe une très légère augmentation du nombre d'élèves depuis 2010 (3 048 pour 2010-2011), ce qui est dû à la fermeture récente d'écoles. A titre d'exemple, l'école élémentaire Gérard Philippe en centre-ville, dont la fermeture se répercute sur les effectifs des autres écoles du secteur.

La confrontation entre les capacités théoriques (30 élèves en classes hors ZEP¹², 25 élèves en classes ZEP) et les effectifs réels des écoles maternelles permet de dégager des capacités d'accueil résiduelles assez conséquentes. En effet, le taux de remplissage de l'ensemble des écoles maternelles publics est de 82,6%, ce qui correspond pour l'année 2011-2012 à une disponibilité de 253 places en maternelles.

Capacité théorique et effectifs des écoles maternelles en 2011-2012

	Capacité	Effectifs	Capacité résiduelle
Annie FOURNIER	90	67	23
Marie Pape CARPANTIER	100	76	24
Francine COURSAGET	90	86	4
GRAND JARDIN le	90	74	16
Jules FERRY	150	126	24
CYTISES les	120	103	17
Paul FORT	90	74	16
Henri IV	225	225	0
CLOS aux FÉES du	90	65	25
Émile ZOLA	120	91	29
Marcel PAGNOL	120	92	28
Pauline KERGOMARD	90	72	18
PIERRES COUVERTES	75	46	29
Total	1450	1197	253

Source : services population, Mairie de Chartres, 2011

¹² Une ZEP (Zone d'Éducation Prioritaire) est une zone dans laquelle sont situés des établissements scolaires (écoles ou collèges) dotés de moyens supplémentaires et d'une grande autonomie pour faire face à des difficultés d'ordre scolaire et social.

Les écoles élémentaires publiques présentent également une capacité résiduelle importante. Leur taux de remplissage global est de 75,4%, ce qui correspond à une disponibilité de 587 places en écoles élémentaires.

Capacité théorique et effectifs des écoles élémentaires en 2011-2012

	Capacité	Effectifs	Capacité résiduelle
BRÈCHE	150	120	30
GRAND JARDIN le	120	94	26
Jules FERRY	240	196	44
François VILLON	150	113	37
Henri MATISSE	100	92	8
Maurice de VLAMINCK	240	201	39
RECHÈVRES	270	183	87
HENRI IV	325	254	71
George SAND	75	57	18
Henry FARMAN	120	78	42
Jacques PRÉVERT	210	142	68
Maurice CAREME	390	273	117
Total	2390	1803	587

Source : services population, Mairie de Chartres

Les études menées par la commune mettent en avant plusieurs points de difficultés :

- capacité des restaurants scolaires atteinte ;
- rénovation des structures anciennes pour une meilleure adaptation à la fonction scolaire et plus de sécurité ;
- volume limité des dortoirs des écoles maternelles (enfants scolarisés en petite section plus nombreux et présents toute la journée) ;
- nécessité de rendre accessibles certaines écoles aux enfants en situation de handicap ;
- évolution des pratiques pédagogiques nécessitant de prévoir des salles à destination spécifique (bibliothèques, salle des professeurs, salles polyvalentes...).

Les nombreux projets en cours prévoient des constructions de logements qui vont impacter fortement les effectifs scolaires. Il conviendra donc d'anticiper une future évolution de la population et de nouveaux enfants à scolariser en particulier dans les secteurs de Bel Air et de Rechèvres.

A court et moyen terme, l'objectif de la commune est d'organiser des espaces scolaires en un seul et même lieu, de la petite enfance au primaire. Le dispositif de pôle enfance permet la mutualisation : des moyens (personnels, énergie, bâtiments, traitement des déchets, transport, restauration scolaire...) des flux (transport en commun, véhicules particuliers). Un projet vient d'être achevé dans le cadre du projet ANRU de Beaulieu, c'est le pôle enfance Henri IV.

La faisabilité d'un pôle enfance devra être étudiée au sein de chaque quartier en fonction de l'état de l'existant et de la capacité d'évolution des structures. La restructuration des espaces scolaires nécessitera de nombreuses années en raison des difficultés en termes de gestion, de locaux mais aussi de ressources humaines.

Une offre privée est également disponible sur le territoire de Chartres. Elle concerne des chartrains mais également des enfants d'autres communes voisines. Ces écoles disposent à la fois des niveaux maternelles et élémentaires et enregistrent un total de 478 élèves en maternelle et 954 en élémentaires.

MATERNELLES PRIVÉS	Classes	Effectifs
GUÉRY	3	83
JEAN-PAUL II	6	151
SAINT-FERDINAND	4	101
SAINT-JEAN	5,5	143

ÉLÉMENTAIRES PRIVÉS	Classes	Effectifs
GUÉRY	8	187
JEAN-PAUL II	10	284
SAINT-FERDINAND	8	210
SAINT-JEAN	10,75	273

Services de la ville, 2011

Les collèges

Chartres compte 5 collèges publics et 2 collèges privés et enregistre 3 507 élèves (dont 2 286 dans le public).

COLLÈGES PUBLICS	Classes	Effectifs
Hélène BOUCHER	33	872
Jean MOULIN	20	489
Mathurin RÉGNIER	20	490
Mathurin RÉGNIER Segpa	7	98
Victor HUGO	14	337

COLLÈGES PRIVÉS	Classes	Effectifs
SAINT BENOIT	18	460
SAINTE MARIE	27	761

Services de la ville, 2011

Les lycées

Enfin, Chartres compte également 4 lycées (dont 1 lycée privé) pour un effectif de 5 357 élèves (dont 4 581 dans le public).

LYCÉES PUBLICS	Classes	Effectifs
FULBERT	41	1 203
Jehan de BEAUCE	79	1 891
MARCEAU	45,5	1 487

LYCÉES PRIVÉS	Classes	Effectifs
NOTRE-DAME	32	776

Services de la ville, 2011

Localisation des équipements scolaires

PLU de Chartres - Décembre 2011



La petite enfance

Chartres compte un certain nombre de structures dédiées à l'accueil de la petite enfance. Au cours de l'année 2011, 538 familles en moyenne ont bénéficié d'une place en établissement.

La période où le taux d'occupation en établissement "petite enfance" est le plus élevé est le deuxième trimestre de l'année civile. En revanche, à la fin de l'année, du fait du départ de certains enfants en maternelle, les effectifs sont moindres (489 en décembre 2011).

Le secteur privé et associatif vient combler une partie des besoins ; L'ouverture en octobre 2011 de la crèche du jardin d'entreprise (40 berceaux) gérée par l'association des Chaperons rouges et financée en grande partie par les employeurs du secteur est un exemple de ce type d'initiative.

La capacité actuelle des établissements peut évoluer d'une section multi accueil soit 13 places et de 7 places en accueil occasionnel. Les besoins sont globalement adaptés (1 417 enfants de moins de 3 ans en 2008) à l'offre. On observe d'ailleurs que le nombre d'enfants accueillis est inférieur à celui de l'année 2010 malgré un nombre d'heures d'accueil global supérieur.

Etablissements d'accueil	Capacité d'accueil	Nbre d'enfants accueillis en 2011	
		Réguliers	Occasionnels
L'îlot Câlin	65	96	11
Les Diablotins	62	82	20
Les Lutins	52	68	11
La Farandole	40	56	9
La Maison du Castor	26	37	6
Le Jardin des Poussins	68	76	5
Assistantes maternelles au 31/12/2011	25		
La Ronde Enfantine Halte Garderie - Ouverture au 05/10/2010	13	5	24
Haut Comme 3 Pommes Crèche Hospitalière du Coudray Ouverture au 02/04/08	15	30	2

Source : Mairie de Chartres, Eléments statistiques au 31/12/2011

Il existe également 202 assistantes maternelles (44 en accueil périscolaire et 3 places en horaire particulier) qui permettent d'accueillir les enfants en bas âges. Leur agrément, délivré par le Conseil Général de l'Eure-et-Loir concerne 2 ou 3 enfants.

Les équipements sportifs

La commune de Chartres dispose d'un certain nombre d'équipements sportifs structurants, à la fois pour les habitants de la commune et pour ceux des communes voisines.

Ces équipements sont majoritairement répartis sur différents sites de la commune :

- Le territoire du Plateau nord-est, au nord de la rue Jean Mermoz, au sein de la Plaine Sportive des Grands Prés qui constitue un véritable pôle dédié à une pratique diversifiée des sports.
- Le secteur Beaulieu/Madeleine
- Le secteur Saint Brice/Bas Bourg

Plusieurs difficultés sont identifiées dans le secteur des Grands Prés et Bas Bourg : risque d'inondation, problèmes de fluidité des circulations en particulier pour les modes doux de déplacement. Cet espace est donc en cours de restructuration : distances, sécurisation des flux, organisation du stationnement, aménagement d'un barreau structurant de liaisons douces le long de l'Eure voies spécifiques

Les tableaux ci-dessous listent les équipements sportifs présents sur la commune. Ils permettent de percevoir la grande diversité des équipements à la disposition des habitants.

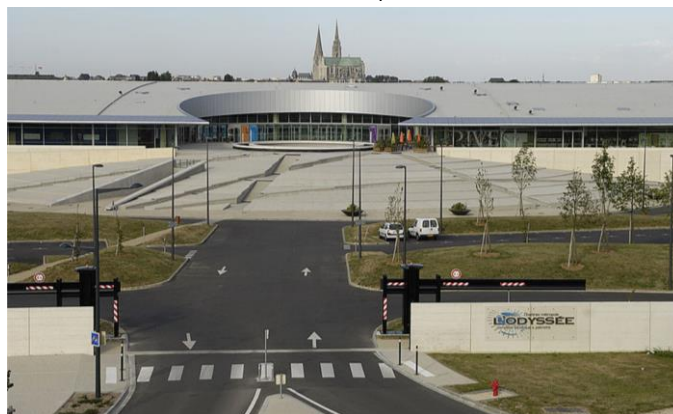
Installations de plein air	Activités	Surface en m ²
Stade de la Madeleine	Football, hockey	26 000
Stade Jean Gallet	Football, athlétisme, tir à l'arc, bicross (BMX)	51 200
Hippodrome	Football, rugby	80 200
Stade de Réchèvres	Football	31 660
Stade James Delarue	Divers	14 000
Stade des Grands Prés	Athlétisme, football, tennis	62 400
Stade des Bas-Bourgs	Football, rugby	112 500
Espaces d'accompagnement	Evaluations	9 000
Plateaux d'EPS (8)		26 694

Installations couvertes	Activités	Surface
Complexe de la Madeleine	Sports de combats, arts martiaux, gymnastique, handball, basketball, hockey, volley.	3 365
Complexe Roskopf	Sports de combats, arts martiaux, gymnastique, handball, basketball, volley, badminton, tennis de table	2 616
Halle Jean Cochet	Sports de combats, arts martiaux, gymnastique, handball, basketball, volley, escalade.	2 354
Gymnase Aubry	Salle de gymnastique	682
Gymnase Charles Peguy	Volley, hand ball, basket ball, animation sportive	874
Gymnase Fulbert	Volley, hand ball, basket ball, animation sportive, modélisme	1 560
Gymnase Châteaudun	Volley, hand ball, basket ball, animation sportive	835
Gymnase Ampère	Salle omnisports	600

Source : Site Internet de la ville de Chartre et, Services techniques de la ville de Chartres

Certains équipements récents appellent une attention particulière:

- **L'Odysée**, inauguré en 2009, est un des équipements sportifs phares de Chartres Agglomération : c'est le plus grand complexe aquatique de France. Cet équipement intercommunal bénéficie de nombreuses activités : une rivière à courant, un bassin olympique, un bassin de 50 mètres en extérieur, un bassin de balnéothérapie, une piscine à vague extérieure de 500m², un toboggan animé, une patinoire intérieure et extérieure, une patinoire d'une surface de 1 300m², etc.



Source : www.chartres.fr

- **Le complexe Squash/Badminton** est un des équipements du projet ANRU dans le quartier de Beaulieu. Il est constitué de 8 courts ouverts (terrains de squash et badminton).

La ville de Chartres adopte une logique de complexe multisport, depuis quelques années, afin de diversifier les activités sportives au sein d'une même structure, de rendre attractif ses équipements au-delà de l'échelon local et dans un souci de rentabilité.

Les équipements culturels

Chartres bénéficie d'un rayonnement touristique et culturel d'exception du fait de sa cathédrale. Elle accueille également un certain nombre d'équipements culturels qui permettent aux Chartrains et aux habitants des communes voisines de se distraire et de se cultiver.

Le Conservatoire de Musique et de danse de Chartres

Cet équipement bénéficie d'un rayonnement Départemental et propose une formation complète en musique et en danse.

Le réseau des bibliothèques de Chartres

Ce réseau est structuré en 2 sites :

- la médiathèque l'Apostrophe, en Centre ville ;



Médiathèque l'Apostrophe

- **la bibliothèque Louis-Aragon**, dans le quartier de la Madeleine.

Chaque site offre des espaces de lecture et de travail, des espaces d'animation, d'exposition et de multimédia.

Le Musée des Beaux arts

Le Musée des Beaux-arts de Chartres existe depuis 1906. Il est situé près de la cathédrale dans l'ancien bâtiment épiscopal, il est classé Monument Historique et porte le label Musée de France.

Il expose toute l'année des collections d'art ancien et moderne.

Le Théâtre de Chartres

Le Théâtre de Chartres est un théâtre à l'italienne, construit en 1860 et constitué de deux salles : un foyer de 100 places et une grande salle de 500 places. Il propose des pièces de théâtre, majoritairement classiques, des spectacles de danse diversifiés.

Le Muséum des Sciences Naturelles et de Préhistoire de Chartres

Ce Muséum centralise un grand nombre de données et de collections (collections paléontologique de Saint-Prest, entomologiques, préhistoriques, géologiques, collections botaniques) concernant la recherche sur la faune et la flore du département d'Eure-et-Loir. Ces recherches sont à la disposition des chercheurs et des universitaires.



Théâtre de Chartres

Le cinéma

Situé en centre-ville, le cinéma « Les Enfants du Paradis » offre une programmation commerciale importante. Il dispose de 10 salles pour 1 867 fauteuils.

Le Théâtre du Seuil propose une programmation variée (Concerts, Théâtre), des ateliers de pratique théâtrale et de danse. Ce théâtre accorde une attention particulière à la formation des publics atypiques (malentendants, autistes...).

Le théâtre Portail Sud est une association créée en 2000, et qui a pour objet la création, l'organisation et l'accueil de manifestations artistiques en tout genre, théâtre, chant, musique, ainsi que l'enseignement du jeu théâtral.

Pouvant accueillir près de 50 personnes, des spectacles y ont lieu tous les week-ends. En semaine, des ateliers de théâtre pour adultes et enfants sont organisés.

Les salles de spectacles

La salle Doussineau qui est consacrée à de petits spectacles (jeune public, musique du monde, jazz...).

La salle Ravenne (une des salles de Chartreexpo), inaugurée en mai 2003, est équipée d'un dispositif acoustique. Cette salle accueille entre 450 et 1 100 spectateurs. Elle permet de compléter le théâtre et les autres salles dans la programmation d'artistes grand public.

La salle Chichester (l'autre salle de Chartreexpo) peut recevoir entre 3 500 et 5 000 personnes. Ce hall accueille principalement les forums et les salons.

La Maison pour Tous

Le secteur associatif est essentiellement représenté par le dispositif des Maisons Pour Tous à Chartres. C'est un équipement d'accueil pour les chartreains et leurs projets, qu'ils soient sportifs, culturels ou de loisirs. Cet équipement est implanté dans la plupart des quartiers et accueille de nombreuses associations.

La configuration des équipements culturels se caractérise par une concentration dans le centre-ville et sur le plateau Nord-est de la ville. Ces concentrations répondent à des volontés municipales fortes de créer des espaces dédiés au sein de la commune ce qui permet une gestion efficace des flux lors d'événements majeurs comme des concerts ou des expositions, mais assure aussi une visibilité et un rayonnement au territoire de Chartres. Une difficulté est tout de même à souligner : le plateau Nord-est est insuffisamment accessible en transport en commun et en modes doux ce qui impose aux usagers de ces différents équipements d'utiliser la voiture individuelle pour s'y rendre. Un des enjeux majeurs sera donc de trouver les moyens de rendre attractif cet espace à forte visibilité de façon à éviter la congestion des voies se trouvant à proximité de cette zone et à lutter contre le tout automobile.

Des projets en cours

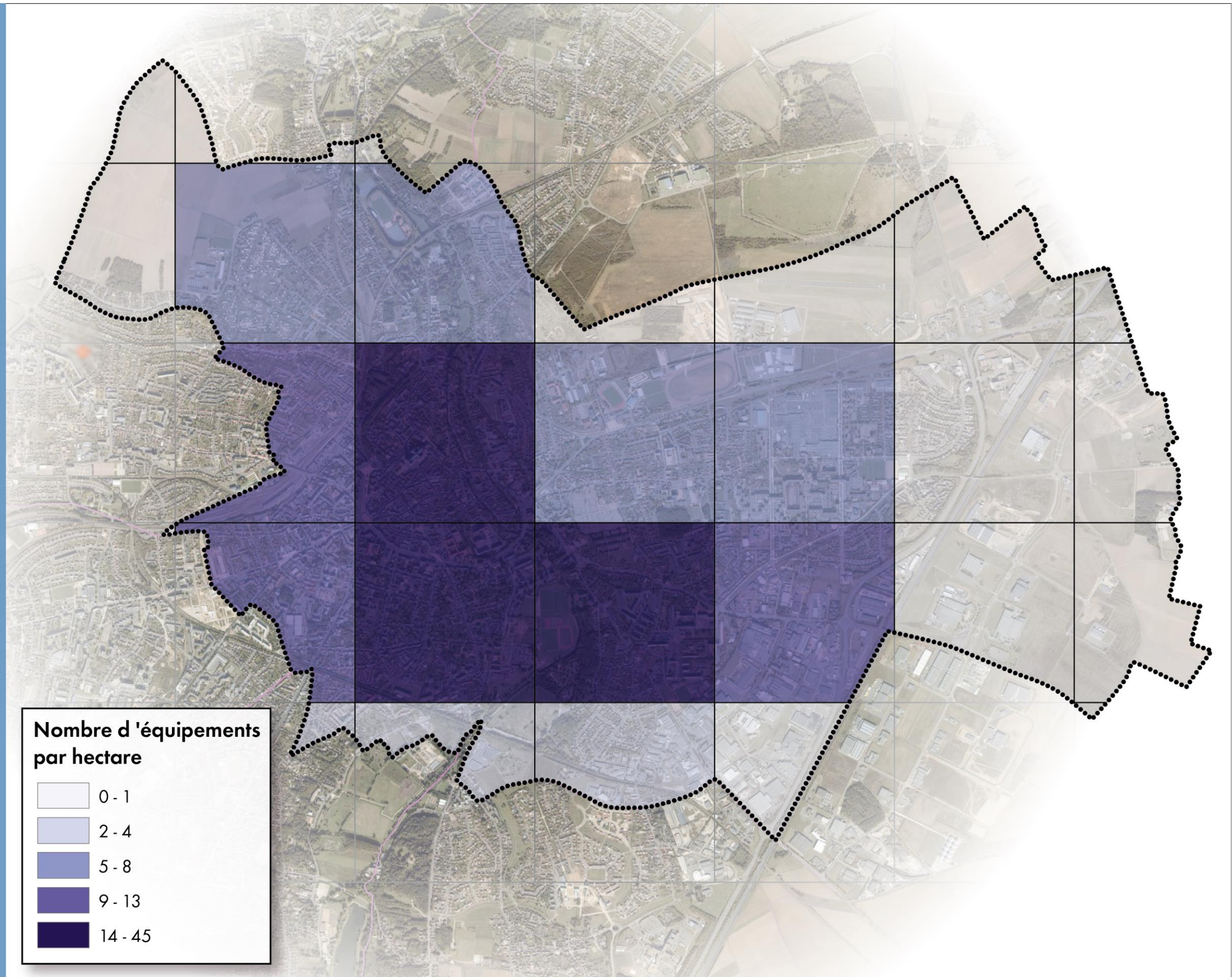
Le centre d'exposition Chartreexpo, situé à l'est de la commune fait actuellement l'objet d'un grand projet de restructuration. En 2011, la commission d'appel d'offres de la Société

publique local (SPL) Chartres Aménagement a choisi le projet du futur Parc des expositions de l'architecte Zara Hadid qui trouvera sa place aux Propylées.

Dans la continuité de l'Odyssée, le projet Chartexpo s'inscrira également dans la perspective de la Cathédrale. La construction s'étendra sur 16 000 m² de surface dont 12 000 m² de bâti et 4000 d'espace extérieur fermé non couvert. Un étage sera destiné à une zone restaurant terrasse qui offrira des perspectives visuelles sur la Cathédrale et les champs de la Beauce. La construction permettra d'affirmer toujours plus l'attractivité de Chartres et de son agglomération.

Équipements par km²

PLU de Chartres - Décembre 2011



Les équipements de santé

Les équipements de santé sont au nombre de 5 au sein de la ville de Chartres.

Deux d'entre eux font partis d'un réseau intercommunal qui permet aux chartrais de bénéficier d'une grande diversité dans l'offre de soin proposée au sein de l'agglomération : le réseau des Hôpitaux de Chartres :

- **L'Hôtel Dieu** est spécialisé dans les soins aux personnes âgées.

Cette structure dispose de 280 lits en Établissement d'Hébergement pour Personnes âgées Dépendantes (EHPAD)

Elle compte 3 types de services : Néphrologie, Médecine gériatrique, Soins de Suite et Réadaptation

- **La résidence Val de l'Eure** a une activité plus diversifiée : EHPAD, psychiatrie Infanto-Juvenile, autisme
- **L'Hôpital Louis Pasteur** se situe, lui, dans la toute proche commune du Coudray et concentre les grandes spécialités : médecine, chirurgie-obstétrique, unité d'évaluation et de réhabilitation respiratoire
- **La clinique Notre Dame du Bon Secours** est une clinique privée qui propose des soins diversifiés (chirurgie, gynécologie, cardiologie, oncologie, etc.). On observe des problèmes d'accessibilité et de stationnement du site de cette clinique qui est très fréquentée.
- La **Maison médicale de Garde** est une structure réservée aux petites urgences. Située auparavant dans le centre-ville de Chartres, elle a été transférée en 2011 au sein de l'Hôpital Louis Pasteur au Coudray. Elle permet le désengorgement des urgences.

Synthèse et enjeux

THEMATIQUE	ATOUS/POTENTIALITES	CONTRAINTES/FAIBLESSES	ENJEUX
Équipements	<p>Des équipements diversifiés</p> <p>Des équipements scolaires (maternelles et primaires) présents dans tous les quartiers et des projets de restructuration en cours</p> <p>De nombreux équipements culturels qui assurent le rayonnement du centre-ville</p> <p>Des équipements d'envergure (l'Odyssée, la médiathèque l'Apostrophe) et des projets (Chartrexp)</p>	<p>Des équipements scolaires et des classes qui ferment régulièrement</p> <p>Des contraintes d'accessibilité au nord de la rue Jean Mermoz</p> <p>Une augmentation de la population à prévoir au regard des projets d'aménagement de la commune</p>	<p>Adaptation et localisation des équipements aux évolutions de la population</p> <p>La mise en valeur des espaces accueillant des équipements publics générateurs de déplacements : espaces publics, accessibilité piétons, développement des transports collectifs</p>

4. Un système de transport à optimiser pour un meilleur fonctionnement du territoire

Grâce à sa situation géographique et à la structure de son réseau de transports, Chartres bénéficie d'une desserte facilitée depuis et vers des villes comme Paris, Nantes, Le Mans et Rouen. Les dessertes autoroutières orientées nord-sud témoignent d'un rayonnement important de l'Île-de-France, et ceci se traduit notamment par un nombre conséquent de migrations pendulaires entre ces deux territoires.

De plus, Chartres est le principal pôle d'emploi du département de l'Eure-et-Loir et joue un rôle primordial dans son développement. A cette échelle, Dreux joue également un rôle important en polarisant certains flux.

Une organisation concentrique des déplacements

Les déplacements domicile travail

Au total, 2 436 actifs résidant à Chartres travaillent dans une autre région, soit 14,2% des actifs chartrains en 2008. Ce chiffre est en augmentation puisqu'il était de 1 869 en 1999. La grande majorité de ces déplacements s'effectuent en direction de l'Île-de-France, notamment vers les bassins d'emplois de Rambouillet, Versailles et Paris intra-muros. Les temps de parcours pour rejoindre ces villes depuis Chartres, via la ligne TER Le Mans/Paris Montparnasse, sont respectivement de 35 minutes, 1 heure et 1 heures 10 minutes.

Chartres et les zones d'activités situées sur les communes limitrophes forment un bassin d'emplois important à l'échelle intercommunale. En effet, les déplacements domicile-travail y sont nombreux. Les actifs résidant et travaillant à Chartres représentent 52,4% des actifs en 2008. Ce chiffre élevé est néanmoins en baisse depuis 1999, passant de 10 215 en 1999 à 8 964 en 2008, ce qui représente une baisse de 12,2%. La grande majorité de ces déplacements s'effectue en direction des zones d'activités ou industrielles de la commune.

Ainsi, ce sont près de 85% des actifs Chartrains qui travaillent à Chartres ou sur les communes du bassin chartrain si situant à moins de 20 km. Cette proportion démontre que la Ville et l'Agglomération ont su développer une dynamique économique importante mais qui entraîne de fortes migrations pendulaires.



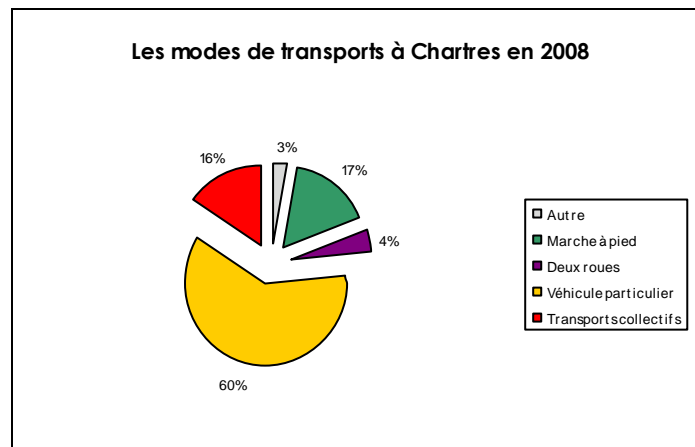
0 250 500 mètres

- Voie ferré
- Autoroute
- Grandes radiales et boulevards
- Gare

Les flux sortants s'effectuent vers les zones d'activités ou industrielles des communes voisines de l'Agglomération.

Les déplacements domicile-travail des actifs dans l'aire urbaine chartraine peuvent être répartis de la façon suivante :

- 11% des déplacements sont réalisés à pied (moyenne nationale : 8%)
- 6% sont effectués en transport collectif (moyenne nationale : 5%)
- 60% sont effectués en voiture (moyenne nationale : 73%)



Source : Insee RP 2008

Les principaux pôles d'attractivité chartrains

- **Le Centre-ville** : un pôle commercial, administratif et touristique

L'analyse fonctionnelle par quartier a permis de mettre en évidence le poids du centre ancien et son importance dans l'équilibre de la ville et même de l'agglomération. Le quartier du centre-ville joue le rôle d'un hypercentre, où se regroupent les commerces, les services, les établissements administratifs, les équipements culturels et les lieux touristiques. Son rôle au sein de la communauté d'agglomération est majeur.

Les migrations résidentielles (cf. carte nouveaux arrivants) sont l'un des facteurs qui démontre l'attractivité du centre-ville. En effet, la population habitant 5 ans auparavant dans une autre commune que Chartres s'installe à 14,6% dans le quartier de l'Hôtel Dieu puis pour 12,8% d'entre eux dans le secteur de l'Hôtel de ville, 10,4% à Rechèvres et 9,5% à Chanzy Petite Venise. Le centre-ville et ses quartiers limitrophes attirent donc 47% des habitants provenant d'une autre commune. Ils peuvent ainsi bénéficier du dynamisme de ce secteur et de la proximité de la gare.

De plus, près de 60% des nouveaux arrivants proviennent des communes voisines de Chartres et/ou membres de la communauté d'agglomération. Ainsi, ils ont déjà une connaissance du territoire et donc des centralités existantes.

- **Les polarités de quartier**

Au-delà du rayonnement du centre, la ville dispose de véritables polarités de quartier qui allient commerces de proximité et équipements. Les seuls secteurs dépourvus de ces structures (Rechèvres nord et Madeleine est) sont des quartiers pavillonnaires ou des zones d'activités. Le territoire communal dispose donc d'une couverture efficace en commerces et équipements.

De plus, le centre commercial Le Mail regroupe un grand nombre de magasins et accueille de nombreux Chartrains et habitants des communes voisines.

- **Le monopole de la voiture individuelle**

D'après le diagnostic du PDU, la moyenne du territoire est de 3,75 déplacements quotidiens par personne, résultat du même ordre que la moyenne nationale. En dehors des déplacements obligés (domicile-travail et domicile-études), la population est très mobile puisque les déplacements non obligés représentent 25% du total.

Concernant les modes de déplacements, la voiture particulière reste la plus utilisée. Néanmoins, en comparaison avec les autres agglomérations de taille similaire, l'utilisation de la voiture est relativement faible (60%), un phénomène qui s'explique notamment par de nombreux déplacements à pieds pour des motifs non obligés.

- **Des flux variés et contrastés**

Les pratiques de déplacements sont radicalement différentes entre l'urbain et le périurbain. En effet, l'urbain est marqué par une forte mobilité, un taux de motorisation faible, une part élevée de la marche à pied et une concentration des flux de déplacements. A l'inverse, le périurbain est marqué par une faible mobilité, un fort taux de motorisation (dont une part élevée des véhicules particuliers) et des flux internes et d'échanges avec l'urbain.

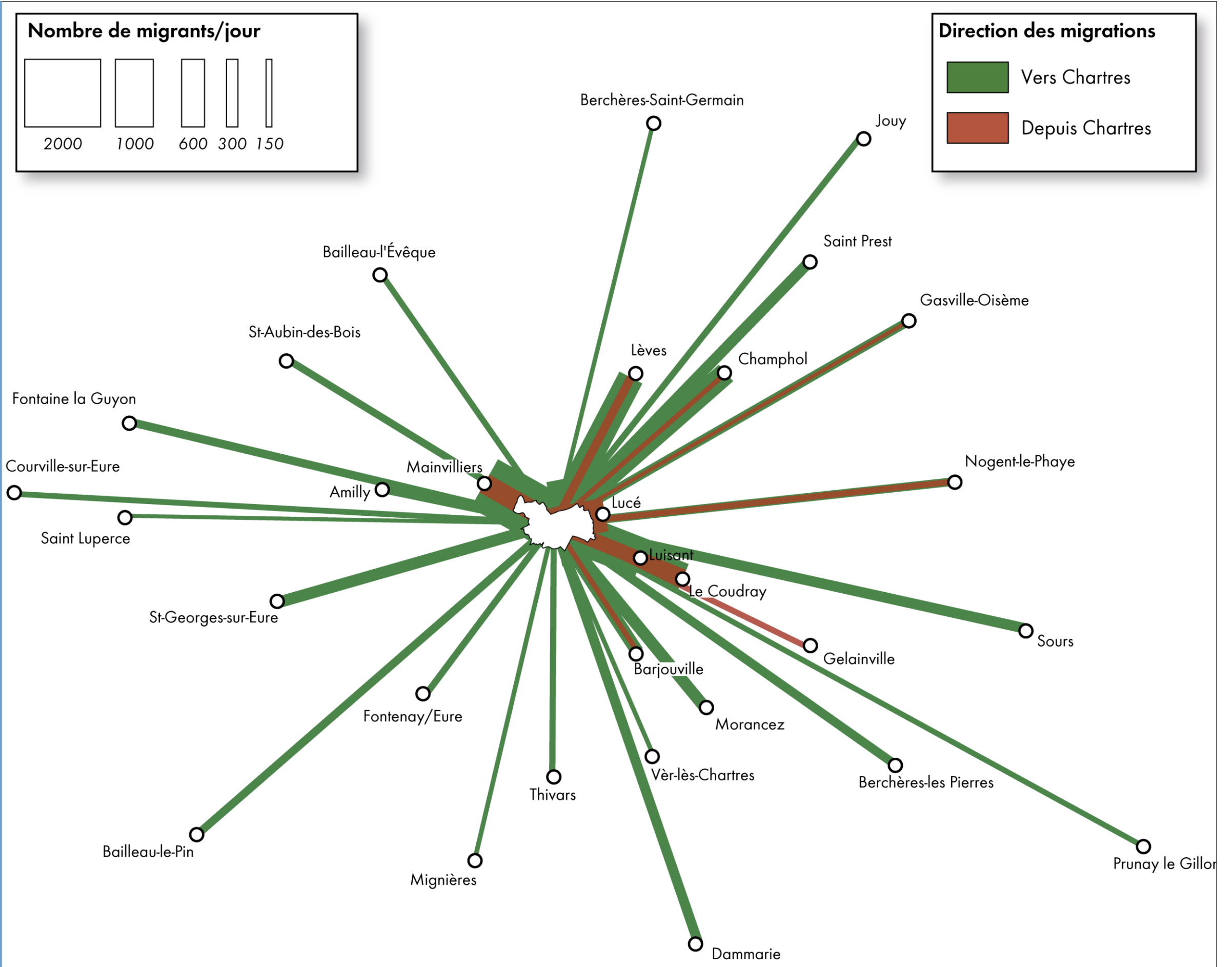
De plus, il existe peu de flux significatifs en transports collectifs entre l'urbain et le périurbain. En effet, 20% des déplacements en transports collectifs se font en interne à Chartres et 22% en flux d'échange entre Chartres et l'extérieur du syndicat mixte.

D'après le PDU, la tendance va se poursuivre dans le sens d'une concentration des flux de déplacements (tous modes confondus) vers Chartres et son agglomération.

Les déplacements domicile-travail dans le bassin chartrain



PLU de Chartres - Septembre 2011



Un réseau routier en étoile et congestionné

Le réseau

L'agglomération chartreuse se situe au carrefour d'axes routiers majeurs, notamment en direction du Grand Ouest et de l'Île-de-France via

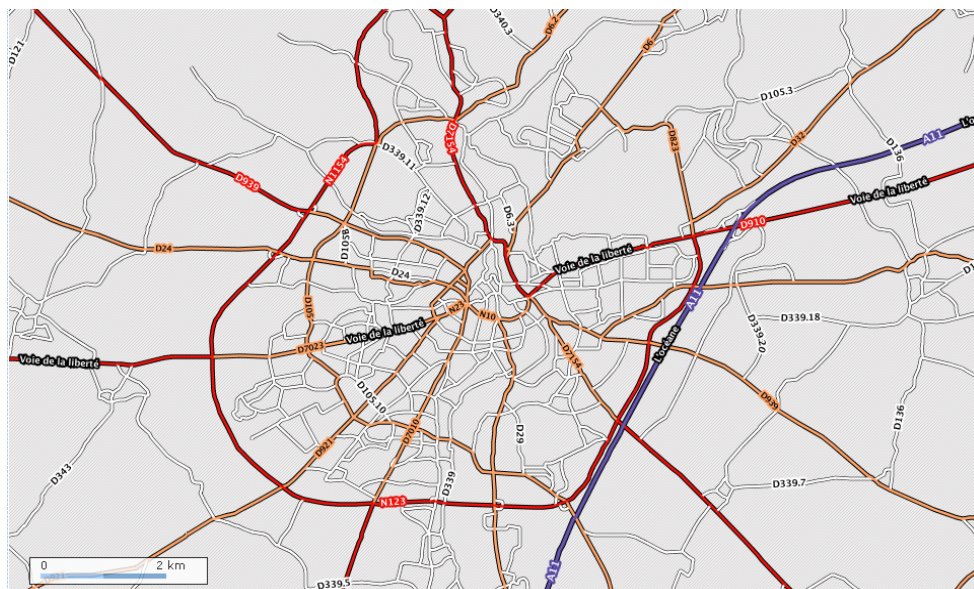
l'autoroute A11 (Paris/Le Mans/Angers/Nantes) qui traverse le territoire selon une direction sud-ouest/nord-est et passe par l'est de Chartres. Cet axe supporte un flux quotidien de 34 000 véhicules (2009) qui est en constante augmentation.

A l'échelle régionale, le réseau de routes nationales et départementales est relativement dense. La RN154 permet de relier Chartres à Orléans et la RN123 joue le rôle de rocade partielle de l'agglomération. La réalisation du tronçon manquant au nord-est est en projet.

Le réseau de Chartres Métropole est structuré en étoile. Il est composé de voies d'échanges structurantes qui favorisent les flux internes de la commune mais aussi vers l'extérieur. Le boulevard circulaire est formé de la RN10, RN23 et RD7154, et les voies radiales sont formées des routes suivantes : RN10, RD6, RD7154 (ou rue du Bourgneuf), RD939 (ou rue du Faubourg Saint-Jean), RD24, RN23 ou rue du Grand Faubourg, RD7010, RD935 et enfin RD7154 (ou rue du Faubourg de la Grappe).

Les voies de desserte locale ont pour fonction la desserte des différents quartiers, des zones d'habitat, des commerces, etc. internes à Chartres.

Réseau routier structurant de Chartres Métropole



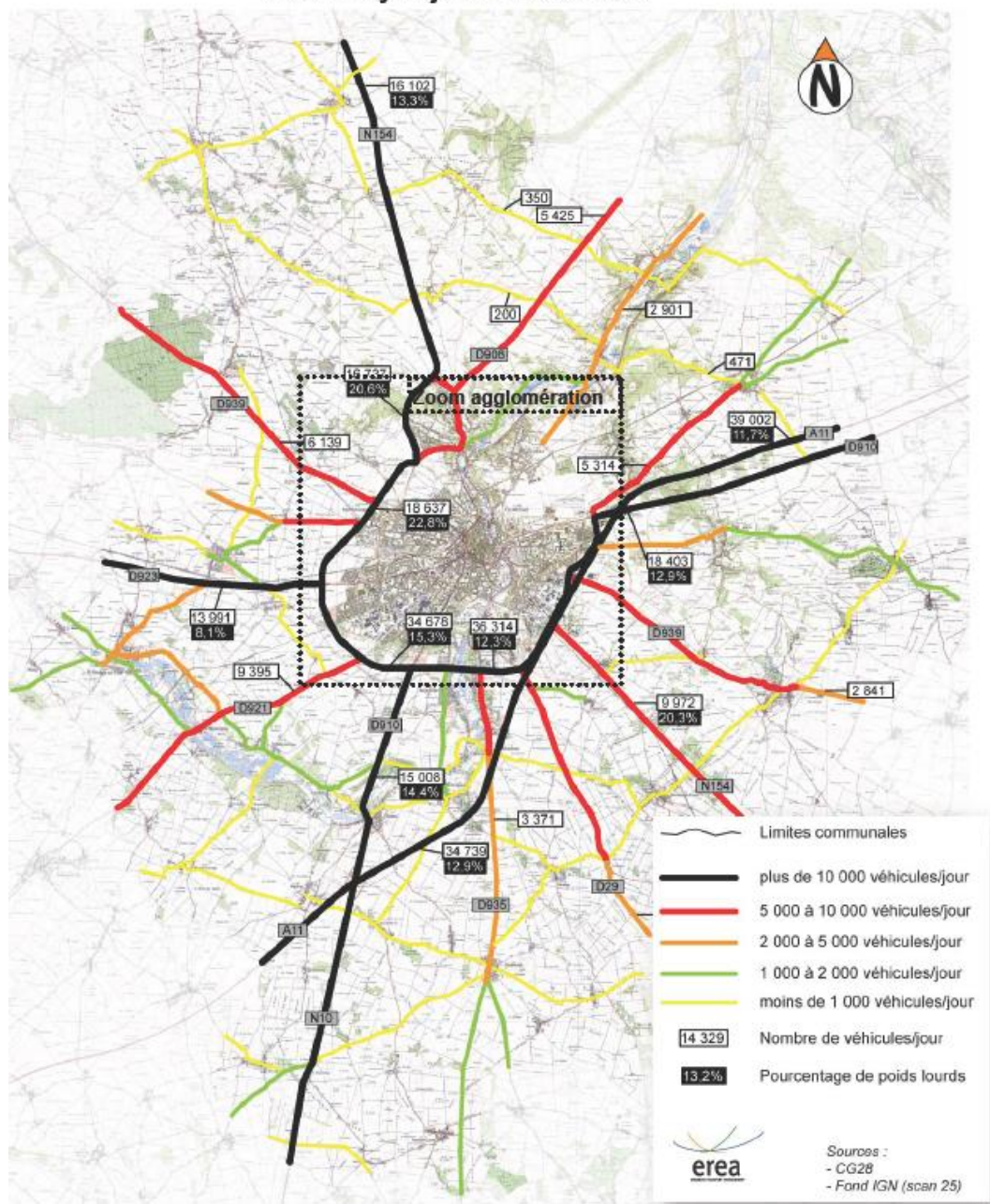
Source : Géoportail

La circulation

Le diagnostic du PDU qualifie le réseau routier de « très chargé » (Cf. carte ci-dessous). De plus, les flux se concentrent sur Chartres, et les axes principaux présentent une proportion importante de poids-lourds.

Les conditions d'accès à l'agglomération et au centre-ville sont parfois difficiles. Par exemple, la rocade sud supporte un trafic moyen journalier de 36 314 véhicules en 2007, et la N154 en supporte 9 972 (Cf. carte ci-après). Les flux sur la rocade sont en augmentation, en particulier sur la partie nord-ouest. D'une manière globale, le trafic est en légère augmentation sur les autres axes. De plus, d'après le SCoT, les voies pénétrantes, dans leurs configurations actuelles, approchent de leur limite de capacité.

Trafic moyen journalier en 2007



Source : diagnostic PDU du Bassin Chartrain - Erea - juin 2010

Les chiffres suivants relatifs au trafic sont issus de l'enquête cordon de l'agglomération chartraine, 2004 :

Le trafic d'origine départementale est très important, avec plus de 57 000 déplacements, soit 83%, et la même tendance se dessine pour le trafic de destination départementale avec plus de 50 000 déplacements.

Les flux de marchandises se font principalement par la route et se caractérisent par des flux fréquents sur des origines-destinations relativement lointaines. Le territoire est donc un lieu important de transit routier. Les poids-lourds représentent 14% du trafic total dont 11% sont des flux de transit.

Les projets impactant la circulation routière

Plusieurs projets (Cf. carte ci-après) sont amenés à impacter localement ou plus largement les flux de circulation, comme par exemple :

- Beaulieu : création d'une nouvelle avenue, développement du maillage urbain et requalification de voiries qui favoriseront les modes doux ;
- Boulevards : affirmation de leur caractère urbain, étude de la création d'un transport collectif en site propre, et projet d'écoquartier au sein duquel l'usage de la voiture est réduite ;
- Gare : création d'une voie de desserte au nord de la voie ferrée;
- Projet de lignes de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) sur deux axes Est-Ouest;
- Création du contournement Est de l'agglomération par la mise en concession autoroutière de la N154.



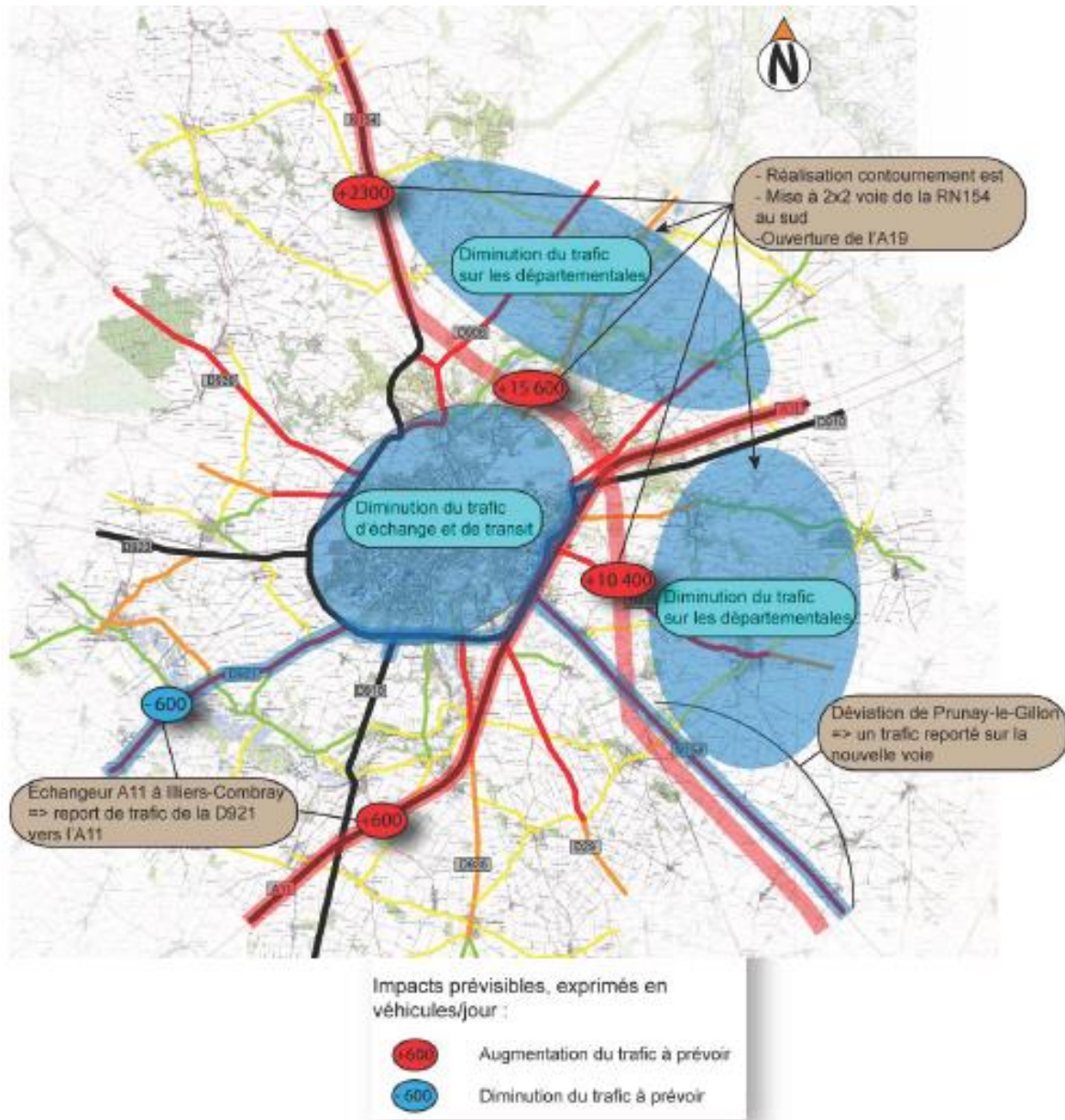
Source : diagnostic PDU du Bassin Chartrain - Erea - juin 2010

Ces projets montrent une volonté d'étendre le maillage des voies locales, d'intégrer des modes de déplacements alternatifs à la voiture (modes doux, transports collectifs) mais également de développer le réseau à l'échelle départementale.

De plus, les orientations du SCoT sont favorables au contournement Est de l'agglomération et des villages concernés, ainsi qu'à l'amélioration générale de la trame viaire (requalifications, réaménagements).

Ces projets sont générateurs de déplacements (40 000 déplacements supplémentaires à prévoir, selon le diagnostic PDU) et géographiquement proches, ce qui laisse présager une augmentation du trafic et des cumuls sur certains axes (Cf. carte ci-après).

Impacts des projets routiers sur la circulation



Source : diagnostic PDU du Bassin Chartrain - Erea - juin 2010

Les enjeux routiers s'expriment donc à travers l'amélioration des conditions de circulation (prise en compte dans les différents projets d'aménagements), la valorisation de la structure et de l'accessibilité du réseau, la prise en compte des modes alternatifs, l'adaptation à l'augmentation du trafic, et la lisibilité du réseau secondaire.

Une offre de stationnement à adapter

Le parc de stationnement est de deux types : le stationnement gratuit (réglementé ou limité dans le temps) et le stationnement payant sur voirie (géré par des horodateurs ou dans des parkings souterrains).

L'offre publique se compose :

- de 2 490 places réparties dans 6 parcs de stationnement payant en ouvrage, et 4 d'entre eux sont ouverts en permanence (Cf. tableau ci-après). Parmi ces places de stationnement en ouvrage, certaines sont spécifiques. En effet, au total 36 places sont destinées aux personnes à mobilité réduite et 4 places pour les motos ;

Parcs de stationnement en ouvrage	Nombre de places
Cœur de Ville	1120
Hôtel de Ville	418
Cathédrale	358
Grand Faubourg	163
Monoprix	48
Parcotrain	383
TOTAL	2490

Source : diagnostic PDU du Bassin Chartrain - Erea - juin 2010

- et de 1 700 places payantes de surface. Il y a 666 places en zone bleue (le stationnement y est limité à 1h30) et 219 places en zone orange (le stationnement y est limité à la demi-journée, avant ou après 13h).

D'une manière globale, le fonctionnement du stationnement sur le territoire est correct en termes de rapport offre/usage. Cependant le diagnostic du PDU relève une pression relativement forte au niveau du centre-ville de Chartres et des alentours. En effet, le taux de congestion est de l'ordre de 120% dans le cœur de ville et de 93% dans les quartiers sud-ouest. Puis il peut atteindre 90% dans les quartiers sud-est, Basse-Ville et nord-est, et représente 73% dans le quartier de la gare. Aux abords des équipements scolaires, l'offre de stationnement arrive également à saturation lors des sorties des élèves et pose un problème de stationnement anarchique. Des stationnements illicites sont également à signaler dans le quartier de la Madeleine Proust.

Concernant le stationnement spécifique sur voirie, seulement 10 emplacements sont réservés à la livraison, 11 au transport de fond, et 126 pour les personnes à mobilité réduite et handicapées.

Au niveau du cœur de ville, la configuration du quartier (zones piétonnes et rues étroites) peut expliquer sa capacité de stationnement sur voirie relativement faible.

De plus, la réglementation peut présenter une certaine complexité (stationnements payant, gratuit, minute, résident, zone bleue, zone orange) et parfois un manque de lisibilité sur le terrain (matérialisation des places et signalisation parfois peu visibles).

La gare de Chartres, première gare TER de la région Centre en termes de trafic de voyageurs, connaît quelques dysfonctionnements aux heures de pointe. La saturation quotidienne du site ralentit les échanges intermodaux pour les usagers, et complique les déplacements. Le projet du pôle gare prévoit donc une complète réorganisation du pôle d'échange multimodal, et inclut la réalisation d'un parking de 2 000 places.

Plusieurs projets pourront impacter l'organisation du stationnement :

- les aménagements aux abords des gares ;
- les projets urbains qui généreront des besoins supplémentaires en stationnement ;
- les projets en faveur de l'usage des modes alternatifs à la voiture.

D'après les problématiques relevées dans le diagnostic du PDU et les projets prévus, l'offre de stationnement sera certainement amenée à évoluer en termes de quantité sur certains secteurs et de lisibilité notamment.

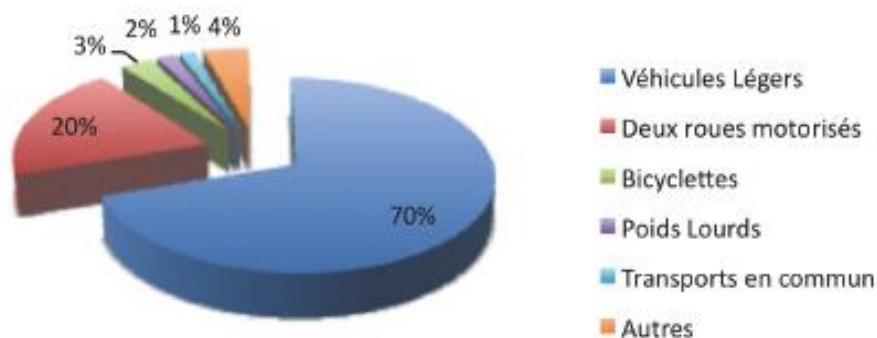
La sécurité : une préoccupation majeure des élus et des habitants

Avec l'encombrement de certains axes routiers, la sécurité est l'une des problématiques mises en avant par les élus et les habitants (Cf. enquête du PDU du Bassin Chartrain). Tous accidents confondus, les axes les plus accidentogènes sont la RN 154 (63 accidents entre 2004 et 2008) et la RD 105 (57 accidents entre 2004 et 2008). D'autres axes sont également concernés : RD 6, A11, RN 123 (plus de 30 accidents sur chacune d'entre elles entre 2004 et 2008).

Les accidents mortels sont principalement localisés sur les voies radiales structurantes du territoire : RD 154, RD 910, D939, D 923 ... (Cf. carte de localisation des axes majeurs d'accidentologie ci-après). Le nombre d'accidents est plus élevé en zone urbaine, sur Chartres Métropole où la circulation est plus importante (83% des accidents).

Les accidents concernent principalement les véhicules légers (c'est-à-dire les véhicules de moins de 3,5 tonnes), ils représentent en effet 70% des accidents. Les deux-roues motorisés représentent 20% des accidents et les vélos seulement 3% (Cf. graphique ci-après).

Répartition des modes de déplacements impliqués dans des accidents



Source : diagnostic PDU du Bassin Chartrain - Erea - juin 2010

Malgré une hausse générale de l'accidentologie, une tendance à la baisse est à noter dans la gravité des accidents depuis 2006.

Carte de localisation des axes majeurs d'accidentologie





Source : diagnostic PDU du Bassin Chartrain - Erea - juin 2010

Des transports collectifs en développement

Un réseau ferré structurant

- Le réseau ferré en étoile est composé de 6 branches. Deux d'entre elles sont ouvertes au trafic de voyageurs et cinq sont ouvertes au transport de fret. L'ouverture de la ligne Chartres-Voves est prévue pour fin 2015.

Chartres et son agglomération sont également desservies par la ligne TER Centre exploitée par la SNCF. Elle permet de rejoindre Paris-Montparnasse et Le Mans. La ligne la plus fréquentée est celle qui rejoint Paris, ce qui témoigne des nombreux déplacements pendulaires. Les temps de parcours moyens sont de 1h10 pour rejoindre Paris-Montparnasse et 1h15 pour Le Mans. En l'état actuel, cette ligne ne pourrait cependant pas supporter une hausse du nombre de trains, une modernisation serait nécessaire pour cela.

La ligne TER dispose de 33 trains par jour au départ de Chartres et à destination de Paris, et de 34 trains par jour au départ de Paris et passant par Chartres (Cf. tableau ci-dessous). Ainsi, le train le plus tôt part de Chartres à 4h04 pour arriver à Paris à 5h20. Le dernier train de la journée au départ de Chartres est à 22h34 et arrive à Paris à 23h50. De même, 15 trains partent de Chartres chaque jour en direction du Mans, dont le premier est affiché à 6h09 pour arriver à Chartres à 7h46.

Trains circulant du lundi au samedi hors jours fériés et dimanches

Trains	Nombre de trains par jour	Heure du premier train	Heure du dernier train
au départ de Chartres	15	6h09	22h09
à l'arrivée au Mans		7h46	23h24
au départ du Mans	13	3h36	19h36
à l'arrivée à Chartres		4h50	20h50

Trains	Nombre de trains par jour	Heure du premier train	Heure du dernier train
au départ de Chartres	33	4h04	22h34
à l'arrivée à Paris		5h20	23h50
au départ de Paris	34	5h39	00h20
à l'arrivée à Chartres		6h40	1h41

Source : TER Centre, 2012

La gare de Chartres accueille plus de 12 000 personnes par jour, ce qui représente 91% des voyageurs du territoire (Jouy et Saint-Prest représentent 4%).

Plusieurs projets concernent le réseau ferré :

- la création du pôle multimodal de la gare de Chartres (projet validé et créé) ;
- la réouverture au transport de voyageurs de la ligne Chartres/Voves prévue pour fin 2015 et financée par la Région (70 millions d'euros) et l'État (5 millions d'euros). L'impact prévisible de ce projet est une hausse du trafic de voyageurs en gare de Chartres. La liaison avec Orléans est prévue à l'horizon 2020 ;
- le déploiement du cadencement (mis en application fin 2011) ;
- les tangentiels franciliennes pourront être une opportunité d'augmenter l'offre entre Chartres et la région parisienne ;

- une plateforme de logistique et de ferroutage qui pourrait être localisée sur Artenay (ou Breigny-sur-Orge en région parisienne, choix non défini) ;
- réflexions sur un éventuel aménagement aux abords des gares de Jouy et Saint-Prest.

En outre, le SCoT de l'agglomération chartraine a pour objectif le développement des liaisons ferroviaires (Chartres/Voves/Orléans et sous réserve de faisabilité Chartres/Coltainville/Gallardon) ou le renforcement (Paris/Chartres/Le Mans), ainsi que la gare de Chartres à conforter en pôle d'échange.

Plusieurs offres de transports collectifs sur le territoire du Bassin Chartrain

Chartres dispose, entre autres, des deux réseaux de bus suivants :

- Le Transbeauce

Ce réseau interurbain départemental est géré par une entreprise privée dans le cadre d'une délégation de service public. Une trentaine de lignes sont assurées quotidiennement vers et depuis Chartres (l'ensemble du réseau compte 130 lignes). Le réseau est complété par le service Transbeauce à la demande. Ce dispositif permet une adaptation aux demandes de mobilité des populations rurales et périurbaines. Depuis la fin des années 1990, ce concept connaît un fort développement en France et en Europe.

- Le Filibus

Depuis juillet 2011, les transports urbains sont gérés par Chartres Métropole.

Le réseau compte 13 lignes régulières circulant du lundi au samedi et 2 lignes spécifiques : Le Relais des Portes (le long des boulevards) et La Navette (en centre-ville). Il dispose également d'un service de TAD pour les personnes à mobilité réduite. Les dimanches et jours fériés, 3 lignes sont disponibles et permettent de desservir Chartres, Le Coudray, Luisant, Lucé et Mainvilliers.

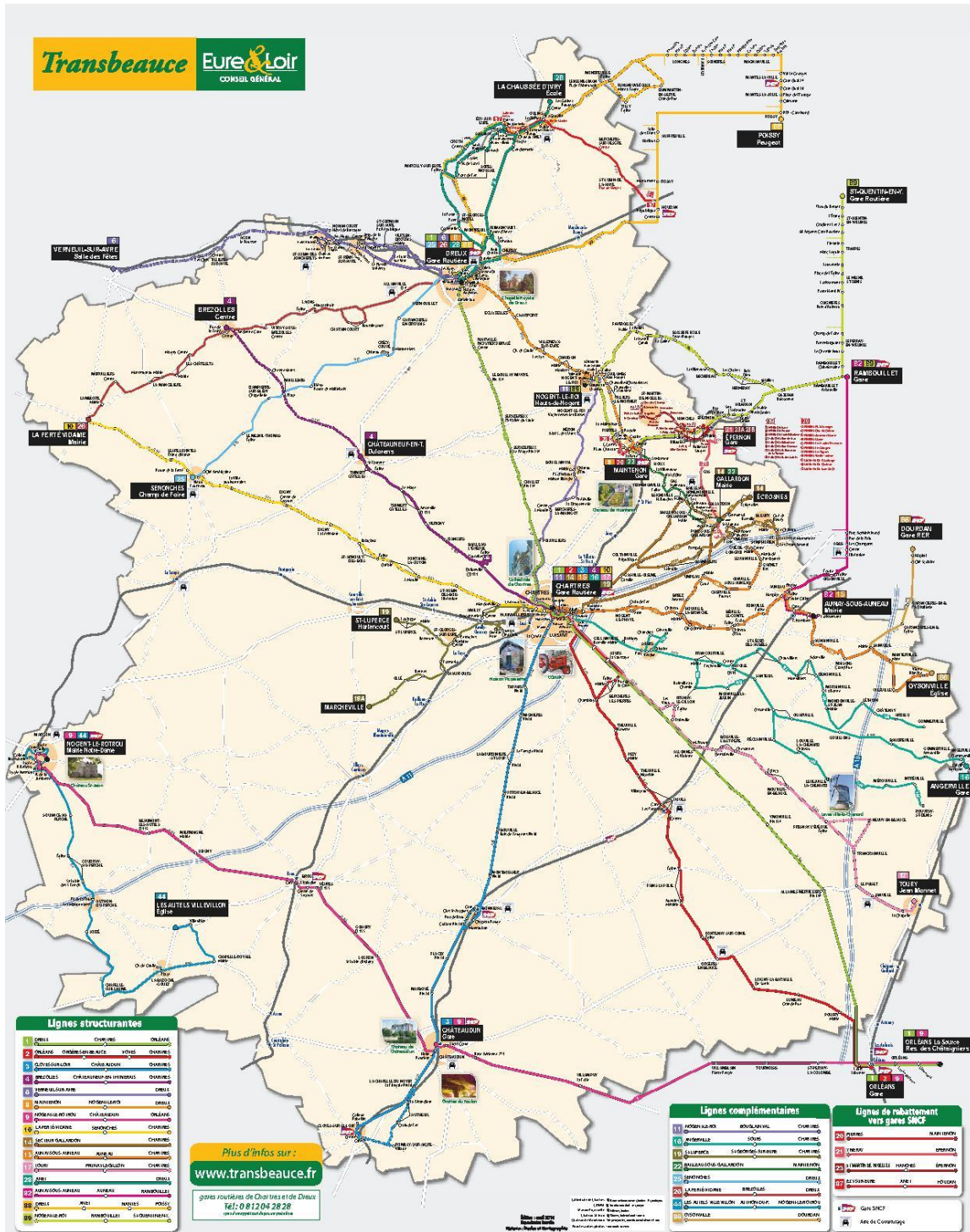
En 2007, le plan de desserte a été révisé pour mieux prendre en compte les besoins des zones d'activités et permettre aux salariés de se rendre sur leur lieu de travail en transport collectif. Le Jardin d'Entreprises de Chartres, la Zone Artisanale de Gellainville et le Parc d'activités des Propylées sont donc aujourd'hui desservis par les lignes 11 et 12 (au total, 15 nouveaux arrêts).

La grande majorité de la commune est desservie par le réseau Filibus et des lignes empruntent pour la plupart le tronçon commun Porte Morard – Gare ferroviaire.

- **La Navette** (ligne spécifique Filibus) est un véhicule accessible à tous gratuitement permettant, sur 12 arrêts, de desservir les parkings et le secteur commerçant de l'hyper-centre de Chartres. Ce service est assuré toute l'année avec environ 4 passages par heure.
- **Le Relais des Portes** (ligne spécifique Filibus) est un service gratuit créé en 2007 permettant de circuler dans les deux sens de circulation sur les boulevards ceinturant le centre-ville de Chartres. Les arrêts permettent une correspondance avec les bus « classiques ».

- **Le service Access' Mobilité** propose des transports réguliers ou occasionnels pour l'ensemble de la population, vers les gares, aéroports, hôpitaux, etc.

Chartres dispose également d'une flotte de 26 taxis regroupés au sein de l'association « Chartres taxis 2000 ».



www.transbeauce.fr

Réseau de bus chartrain

PLU de Chartres - Septembre 2011



Des opportunités de mobilités alternatives

La thématique des liaisons douces (usage du vélo ou marche à pied) pour des trajets réguliers ou utilitaires (travail, étude, achats, etc.) est une tendance grandissante depuis plusieurs années sur l'ensemble des projets territoriaux en France.

Le territoire souhaite mettre en œuvre une politique de transport durable et favorise le développement des modes de déplacements doux. Pour des raisons touristiques et de cadre de vie, le réseau de liaisons douces à Chartres est relativement développé. Les aménagements spécifiques pour les piétons et les cyclistes en centre-ville ont permis de faciliter les visites de la ville et de ses monuments, ainsi que de conserver certains aspects historiques (comme les rues pavées piétonnières).

Actuellement, le réseau cyclable est composé de :

- 6,3 km de pistes cyclables ;
- 9,7 km de cheminements mixtes (piétons et vélos) ;
- 2,8 km de bandes cyclables ;
- 4,8 km de couloirs de courtoisie.

A proximité du centre-ville, il s'agit donc, dans un premier temps, de compléter un réseau déjà existant mais qui présente des coupures non sécurisées susceptibles de perturber l'itinéraire des usagers. Certains aménagements peuvent être controversés, comme les couloirs de courtoisie qui paraissent dangereux sur certaines voies très étroites. Le profil encaissé de la vallée de l'Eure peut aussi présenter un inconvénient pour la pratique du vélo notamment dans les liaisons Est-Ouest.

La Ville de Chartres et Chartres Métropole travaillent sur 5,5 km de pistes cyclables en projet :

- le long des artères reliant le centre-ville (ex : rue Chanzy, rue du Grand Faubourg, rue du Faubourg Saint-Jean, avenue d'Alsace Lorraine) ;
- à l'est de la ville, le long des avenues de Sully, Ambroise Paré et Jean Perrin.

Des « double-sens » cyclables et des « zones de rencontres » (avec, en premier lieu, les vélos prioritaires puis les piétons et enfin les voitures limitées à 20km/h) sont également en cours d'aménagement.

Ces aménagements s'inscrivent dans une dynamique de développement nationale des Véloroutes et Voies Vertes. Celle-ci a débuté en 1998 et vise à créer une continuité d'itinéraires européens se déclinant au niveau régional. La Véloroute Paris/Mont-Saint-Michel traverse notamment le département de l'Eure-et-Loir et passe par Chartres (Cf. carte des itinéraires cyclables projetés ci-après).

Définitions du Ministère de l'Écologie, du développement durable, des transports et du logement :

Une Véloroute est un itinéraire cyclable de moyenne ou longue distance, continu (sans interruption y compris dans la ville, jalonné et sécurisé. Elles empruntent tous types de voies sécurisées dont les voies vertes.

Une voie verte est « une route exclusivement réservée à la circulation des véhicules non motorisés, des piétons et des cavaliers ». Elle est accessible au plus grand nombre, sans exigence physique particulière. Les piétons, les cyclistes, les personnes à mobilité réduite, les rollers...l'utilisent pour le loisir, le tourisme et les déplacements quotidiens.

Les voies vertes sont aménagées en site propre sur les emprises des voies de chemin de fer désaffectées, de berges des voies d'eau, de pistes forestières, de chemins ruraux...

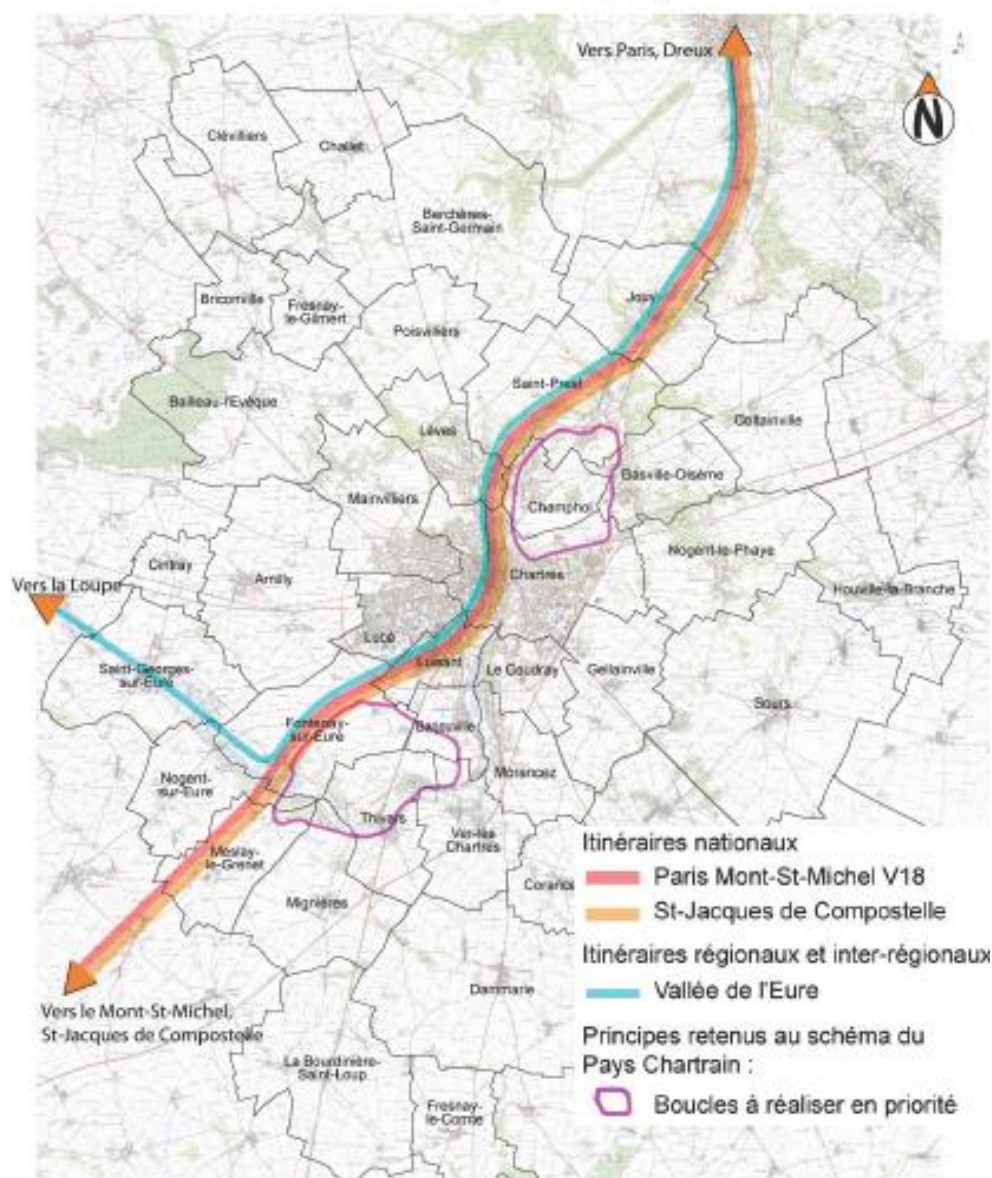
L'Association française des véloroutes et voies vertes (AF3V) est soutenue par le Ministère de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement et le Ministère de la Jeunesse et des Sports. Elle maintient et met à disposition, via son site internet, la liste des véloroutes de France, inscrites dans un réseau européen.

La Région Centre a approuvé son Schéma Régional des Véloroutes et Voies Vertes en 2007. Ce document permet de mettre en réseau l'ensemble des itinéraires cyclables. Deux objectifs majeurs lui sont attribués :

- développer un réseau d'itinérance touristique et de loisir viable en termes de fréquentation et de retombées économiques ;
- assurer des continuités fonctionnelles entre les espaces urbains et les espaces ruraux.

Le Conseil général d'Eure-et-Loir élabore actuellement le Plan Départemental des itinéraires cyclables, qui doit préciser les orientations en termes d'itinéraire aux échelles nationale et régionale. Il viendra fixer des boucles locales d'intérêt départemental et des équipements d'accompagnement pour assurer le confort des promeneurs. Chartres s'inscrit dans la Véloroute de la Vallée de l'Eure qui prévoit une traversée de la commune aux abords de la rivière.

Itinéraires cyclables projetés



Source : diagnostic PDU du Bassin Chartrain - Erea - juin 2010

Chartres s'engage dans cette démarche de promotion de l'utilisation du vélo. En plus de la sécurisation des itinéraires, il est nécessaire d'installer des lieux dédiés au stationnement des vélos. En 2010, un abri vélo gratuit de 112 places sur deux niveaux a été construit près de la gare de Chartres. La ville dispose également de 800 arceaux pour le stationnement des vélos. Cependant l'offre serait à développer car des stationnements anarchiques sont observés ponctuellement (Cf. PDU du Bassin Chartrain).

Ouverte en 2012, la Maison du vélo, située dans le bâtiment voyageurs de la gare ferroviaire, dispose de 280 vélos (vélos de ville, vélos pour enfants, vélos à assistance électrique, VTC) et propose aux voyageurs, travailleurs et aux touristes des offres d'abonnement différentes : à la journée, à la semaine, au mois ou à l'année.

De plus, l'association Chartravélo créée en 2009, assure la promotion de l'utilisation du vélo dans la commune. Elle organise plusieurs types d'activités comme l'initiation au vélo, la

communication sur la sécurité à vélo, elle émet des propositions sur les aménagements de la ville et participe à des manifestations.

Enfin, le Plan Vert de Chartres Métropole approuvé le 20 janvier 2014 préconise le développement de liaisons douces le long de l'Eure du nord au sud de l'agglomération. L'objectif est de préserver les espaces naturels du territoire, d'assurer des continuités écologiques dans l'esprit des trames vertes et bleues, de créer un maillage de circulations douces facilitant les déplacements à pied et à vélo. Ce schéma directeur doit être un document majeur du territoire qui s'inscrira dans les plans d'urbanisme de chaque commune.

L'intermodalité : une pratique à développer

La convergence des réseaux de transports collectifs sur Chartres et notamment au niveau du pôle gare constitue une opportunité de développement de l'intermodalité. Cependant peu de titres de transports intermodaux existent pour le moment, et les dessertes périurbaines sont plus faibles et plus complexes. Mais d'une manière globale, l'organisation des horaires favorise les changements de modes entre le train, le bus et le car, et en particulier pour les scolaires. De plus, plusieurs projets vont permettre de favoriser l'intermodalité :

- le pôle multimodal de la gare de Chartres, notamment à travers un nouveau plan de circulation, l'aménagement d'un parc de stationnement pour les vélos et des accès améliorés par des circulations douces ;
- le cadencement des trains sur le réseau régional (mis en place fin 2011) ;
- les réflexions en cours sur les gares de Jouy et La-Villette-Saint-Prest pour en faire des pôles intermodaux ;
- la centrale d'information multimodale est un outil mis en place par la Région Centre et disponible dès à présent sur le site internet www.jv-malin.fr. Cette centrale regroupe l'ensemble des offres TER, car, bus, tram, vélo, etc. et indique « le bon itinéraire » c'est-à-dire quels transports collectifs emprunter pour se rendre le plus simplement possible à Chartres, Tours, Nogent-le-Rotrou ou Bourges par exemple.

Synthèse et enjeux

THEMATIQUE	ATOUS/POTENTIALITES	CONTRAINTES/FAIBLESSES	ENJEUX
Transport/ Déplacement	<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire au carrefour de multiples voies de communication ; - Des liaisons ferroviaires structurantes et polarisantes ; - Un réseau de transport urbain efficient en semaine en particulier dans le centre-ville ; - Une desserte en bus de la quasi-totalité du territoire de la commune ; - Un système de transport à la demande en développement ; - Une part modale de la marche à pied supérieure à la moyenne nationale ; - Une relative concentration des commerces et des services ; - Le développement du réseau cyclable à l'échelle du territoire du SCoT 	<ul style="list-style-type: none"> - Des infrastructures de transport constitutives de rupture entre les quartiers ; - Des difficultés de stationnement dans le centre-ville et à l'est de la commune (stationnement anarchique) ; - Un réseau de bus utilisé essentiellement par les scolaires ; - Une desserte en transport collectif inégale sur le territoire ; - De nombreuses coupures dans le réseau d'itinéraires cyclables actuel ; - Le monopole de la voiture individuelle. 	<ul style="list-style-type: none"> - Développer l'intermodalité à l'échelle du territoire ; - Articuler les différents objectifs en termes de transport et les projets d'urbanisme ; - Favoriser l'usage des modes doux de déplacement ; - Renforcer la sécurité et la lisibilité du réseau routier. - Adapter l'offre de stationnement à l'évolution des besoins

5. Une dynamique économique à renforcer

La proximité de l'Île-de-France a eu un poids considérable dans le développement économique de la région Centre et notamment de Chartres.

Autrefois cinquième région industrielle française, du fait de la délocalisation d'entreprises franciliennes, la tertiarisation progressive de l'économie a profondément transformé les activités et les emplois. Ainsi, la région Centre a perdu près de 50 000 emplois dans l'industrie et en a gagné plus de 150 000 dans le secteur tertiaire. Cette mutation s'observe à l'échelle de Chartres et de son agglomération.

Une population active en légère décroissance

En 2008, la population active¹³ représente 19 456 individus soit 75,4% de la population en âge de travailler (15-64 ans) et disponible sur le marché du travail. Sur la période 1999-2008, la population active de la ville de Chartres est en légère diminution, passant de 19 902 à 19 456 actifs (-2,2%), une baisse en cohérence avec celle de la population totale chartraine sur la même période (passant de 40 402 à 39 159, soit -3,1%).

Cette évolution est comparable à celle de la Communauté d'Agglomération (-0,6%) bien que la diminution soit moins importante que celle de la commune de Chartres.

Pour le département et la région, la dynamique est inverse. Sur la même période, la population active augmentent d'1,3 point pour le département et d'1,6 point pour la région. Selon certaines projections, en 2015, la population active dans le Centre serait de 2 % moins nombreuse qu'en 1999. Cette tendance peut s'expliquer par un déséquilibre entre les entrées et les sorties de la vie active, caractérisé par une faiblesse des entrées ainsi que l'importante proportion des plus de 50 ans.

Le taux d'activité¹⁴ était de 49,2%, en 1999 et de 49,7%, en 2008. Ce très bon taux fait de Chartres, la ville la plus attractive du département d'Eure-et-Loir. Cette hausse, malgré une baisse de la population totale, s'explique par la structure générationnelle de la population (forte représentation de la population en âge de travailler).

	1999	2008	Var 99-08
Population totale	40402	39159	-3,1%
Population 15-64 ans	26435	25816	-2,3%
Population active	19902	19456	-2,2%
Population inactive	6533	6361	-2,6%

Source : Insee, RP2008.

¹³ La population active représente les actifs ayant un emploi et les chômeurs actifs dans leur recherche d'emploi.

¹⁴ Le taux d'activité correspond au rapport entre la population active et la population totale.

La population active se compose de 17 009 actifs ayant un emploi et de 2 447 chômeurs, représentant respectivement 87,4% et 12,6% de la population active en 2008. En comparaison avec l'année 1999, le nombre d'actifs ayant un emploi a diminué (-3%) tandis que le nombre de chômeurs a augmenté plus significativement (+5,2%). Cette évolution s'explique par le contexte économique tendu de ces dernières décennies.

Les étudiants représentent la part la plus importante de la population inactive en 1999 (41,8%) et 2008 (36,9%) malgré une baisse de près de 15% du nombre d'étudiants entre 1999 et 2008. Inversement, la part des retraités augmente passant de 23,3% en 1999 à 29,3%, en 2008. Le nombre de retraités a augmenté de 22% entre 1999 et 2008. Cette évolution en lien avec le vieillissement de la population est observée au niveau national.

Cette tendance est le reflet de l'évolution de la population générale. La population active diminue et est vieillissante. Les chartrains en âge de travailler sont moins nombreux qu'en 1999.

	1999		2008		Evolution 1999-2008
	Chiffre brut	%	Chiffre brut	%	
Population 15-64 ans	26435		25 816		-2,3%
Population active	19902	75,3%	19 456	75,4%	-2,2%
Actifs ayant un emploi	17534	88,1%	17 009	87,4%	-3,0%
Chômeurs	2326	11,7%	2 447	12,6%	5,2%
Population inactive	6533	24,7%	6 361	24,6%	-2,6%
Etudiants	2734	41,8%	2 348	36,9%	-14,1%
Retraités-Préretraités	1525	23,3%	1 861	29,3%	22,0%
Autres Inactifs	2271	34,8%	2 152	33,8%	-5,2%

Source : Insee, RP2008

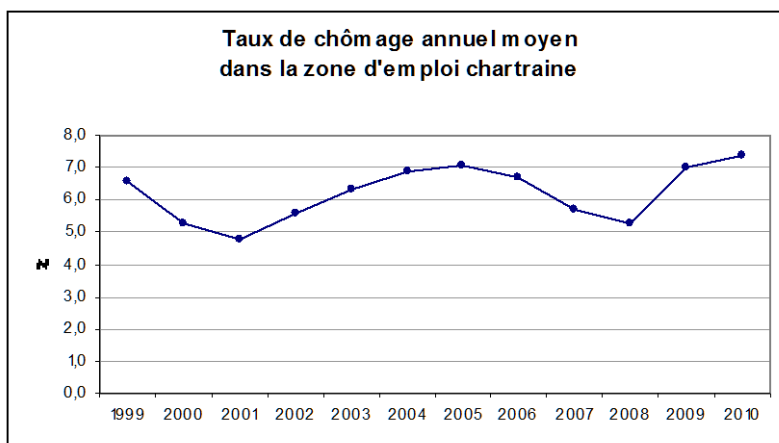
En 2008, sur la ville de Chartres, le nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A était de 1 402, ce qui représentait un taux de chômage de 7,2% (source : Pôle Emploi).

Les demandeurs d'emploi de catégorie A (catégorie statistique) sont les personnes sans emploi tenues de faire des actes positifs de recherche d'emploi (définition Pôle Emploi).

A l'échelle de la **zone d'emploi chartraine**, le **taux de chômage annuel moyen** était de **6,6% en 1999** et de **7,0% en 2009**. Ce taux a atteint **7,4% en 2010** (source : Insee), soit le taux le plus important depuis 1999. Mais à la même date, le taux à l'échelle du département de l'Eure-et-Loir est plus élevé et atteint 8,8%. Cela confirme le fait que Chartres représente un pôle majeur à l'échelle du département en tant que bassin d'emplois.

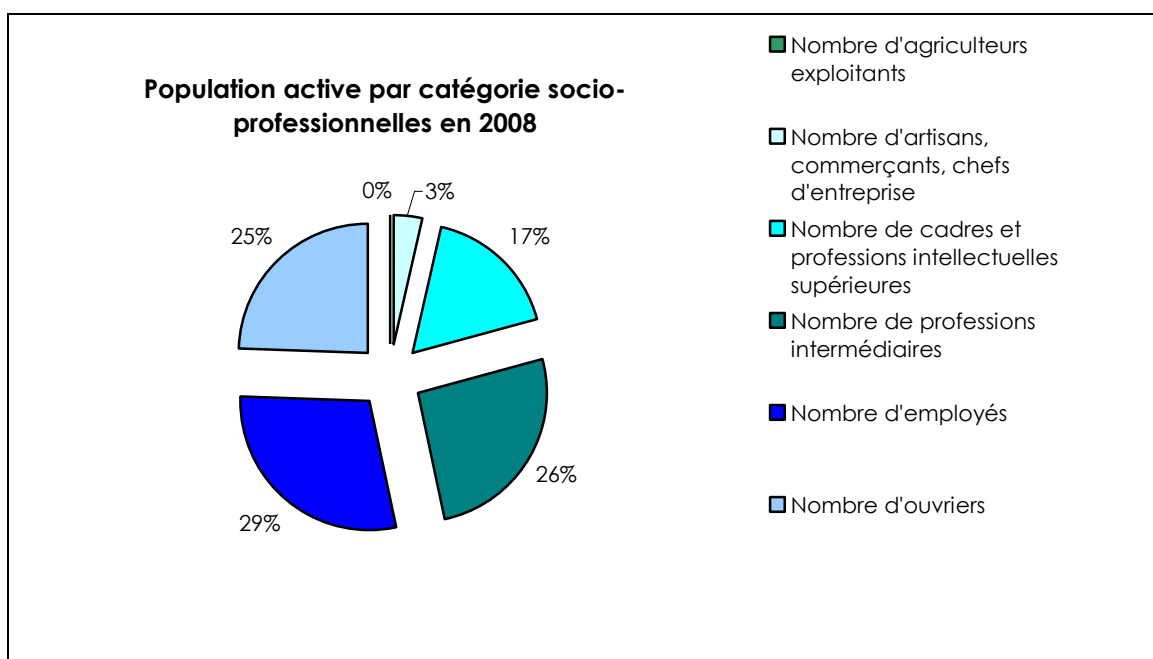
Taux de chômage annuel moyen (%)	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Zone d'emploi de Chartres	6,6	5,3	4,8	5,6	6,3	6,9	7,1	6,7	5,7	5,3	7,0	7,4

Source : Insee



Source : Insee

L'analyse de la répartition par catégorie socio-professionnelle démontre que la catégorie la plus représentée est celle des employés qui représentent 29% des actifs, devant les professions intermédiaires, qui eux représentent 26% de la population active. Les agriculteurs et les artisans commerçants représentent tout juste 4% de la population active.



Source : Insee, RP2008

Entre 1999 et 2008, il est constaté une évolution du profil socio-professionnel de la commune. Les deux catégories socio-professionnelles qui **ont augmenté de la manière la plus significative sont les cadres et les professions intellectuelles supérieures (+16,7%) et les professions intermédiaires (+4,4%)**, tandis que les autres catégories sont en proportionnellement en baisse. Cette évolution suit la tendance nationale actuelle. Le nombre d'agriculteurs est divisé par trois faisant passer l'effectif de 48 en 1999 à 11 en 2008.

Le nombre d'artisans-commerçants chute de 20% et le nombre d'ouvriers de 10%. On note une légère baisse des employés (-5%).

Cette évolution des profils socio-professionnels est à mettre en relation avec la tertiarisation des activités.

Catégorie socio-professionnelle	1999 (Valeur absolue)	2008 (Valeur absolue)	2008(%)	Evolution 99 2008
Agriculteurs exploitants	48	11	0,1%	-77,7%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	836	662	3,4%	-20,8%
Cadres et prof. intellectuelles sup.	2 896	3 378	17,5%	16,7%
Professions intermédiaires	4 756	4 963	25,7%	4,4%
Employés	5 860	5 565	28,8%	-5,0%
Ouvriers	5 288	4 743	24,5%	-10,3%

Source : Insee, RP2008.

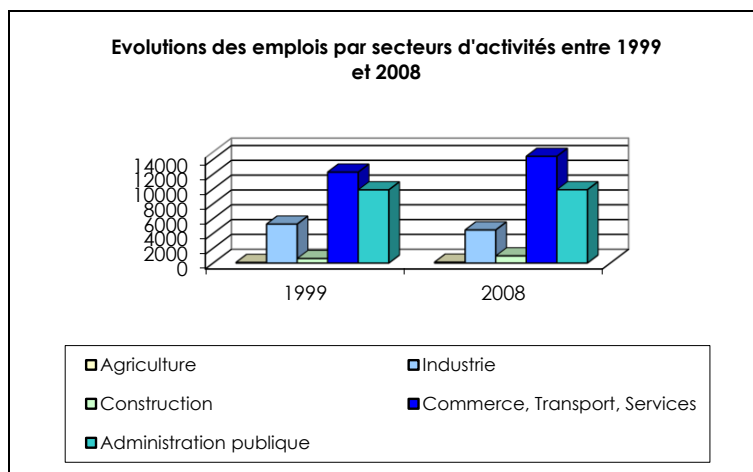
Une tertiarisation affirmée des activités

L'analyse des emplois par secteurs d'activités indique que, proportionnellement, les **emplois dans le commerce, le transport et les services sont les plus nombreux (48,2% en 2008)** suivis par les emplois dans l'administration publique (33,1% en 2008).

Ces résultats donnent donc l'avantage aux secteurs du tertiaire qui concentrent la grande majorité des emplois au détriment des emplois dans l'industrie (15%), la construction (3,2%) et l'agriculture (0,4%). On observe tout de même une augmentation des emplois dans le domaine de la construction entre 1999 et 2008 (+1 point).

	1999	2008
Agriculture	0,3%	0,4%
Industrie	18,7%	15,0%
Construction	2,2%	3,2%
Commerce, Transport, Services	43,7%	48,2%
Administration publique	35,2%	33,1%

Source : Insee, RP2008 et RGP 2008.



Source : Insee, RP2008.

Le processus de désindustrialisation, processus à l'œuvre depuis une trentaine d'années et qui a durement touché la région Centre, particulièrement riche en industrie, arrive à son terme et ne laisse aucun signe de reprise.

Répartition des emplois par secteur

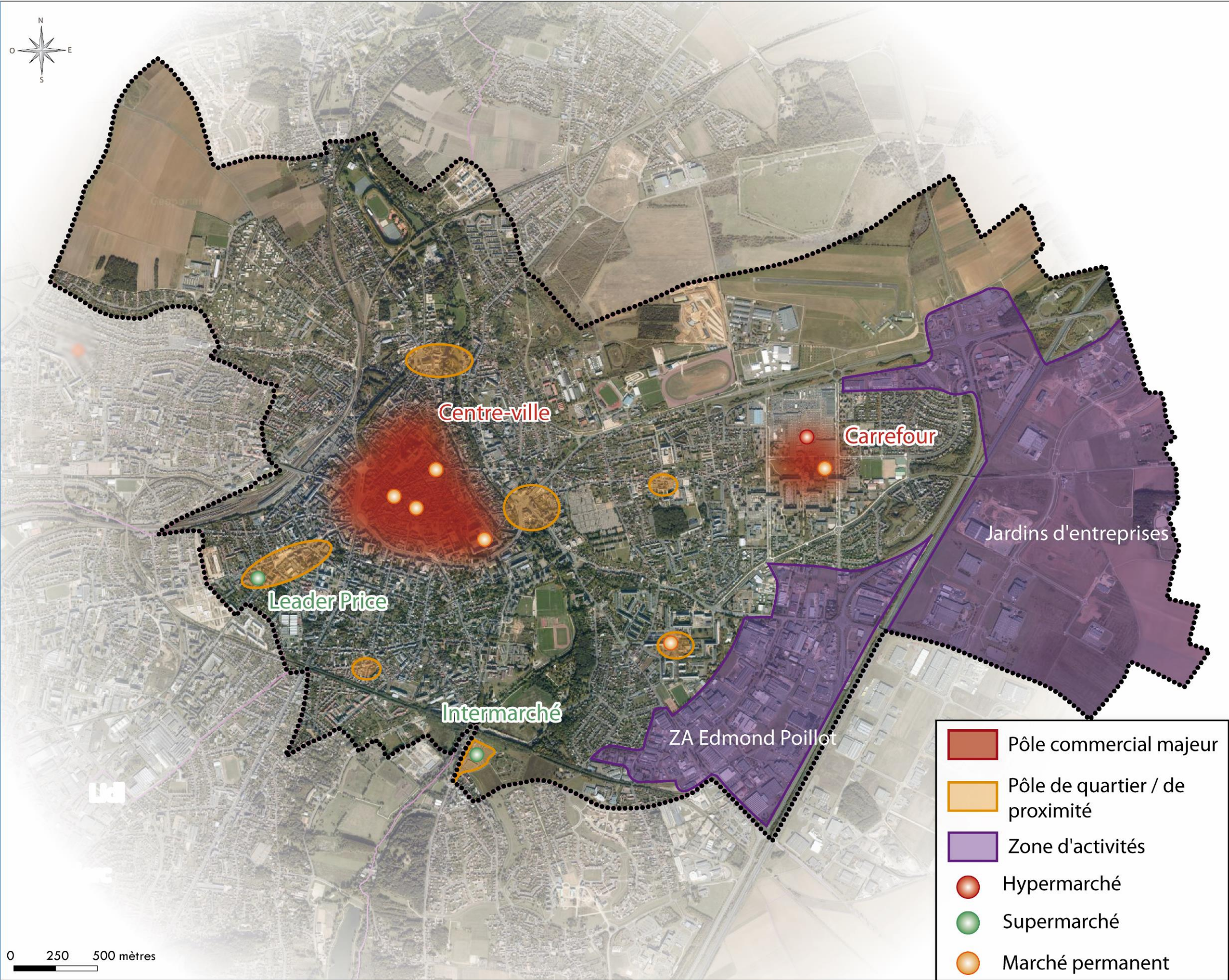
	Evolution 99-2008			
	Chartres	Chartres Métropole	Eure et Loir	Centre
Agriculture	44,6%	4,4%	-17,5%	-16,5%
Industrie	-15,0%	-15,6%	-20,5%	-13,0%
Construction	59,5%	33,3%	19,8%	22,4%
Commerce, Transport, Services	17,4%	17,6%	13,9%	13,7%
Administration publique	0,2%	4,3%	10,4%	14,3%
Nombre d'emplois total	6,3%	7,7%	2,7%	7,0%

Source : Insee, RP2008.

Le pôle de compétitivité

La Cosmétique Valley a été labellisée « pôle de compétitivité » en 2005, ce qui lui reconnaît l'identité de premier centre de ressources mondial de la parfumerie-cosmétique et contribue au développement de la filière cosmétique. Ce pôle est constitué d'un réseau d'entreprises, de collectivités territoriales comme la ville de Chartres et sa communauté d'agglomération, d'établissements de formation et de centres de recherche visant à structurer la filière et bénéficier d'une identité forte face aux marchés internationaux en travaillant sur une image du luxe « made in France ». Ce label bénéficie à Chartres et s'ajoute à son rayonnement de capital du vitrail et de la lumière et du parfum.





Une forte concentration des activités économiques

Le territoire de Chartres accueille de nombreuses activités économiques. Ces activités se concentrent tout particulièrement dans les espaces suivants :

- **Le centre-ville** : il constitue un pôle commercial majeur du fait de ces différentes rues commerçantes (en continuité de la Place des Epars) ;
- **Dans les 5 Zones d'activités et industrielles de la ville** : ces zones totalisant 8 100 emplois sur 310 ha. L'est de la commune est toute la partie est de la commune est consacré à l'implantation d'entreprises au sein de la zone d'activités Edmond Poillot et du jardin d'entreprise, grand projet de zone économique en cours de réalisation. La ZI Edmond Poillot est celle qui concentre le plus d'emplois (3 200) sur 87ha dans les domaines de l'industrie, des services et de la cosmétique.



Jardin d'entreprises, Source : Citadia, 2011.



Centre-ville, Source : Citadia, 2011.

Ces espaces concourent à l'attractivité de la commune notamment vis-à-vis des territoires proches de l'Île-de-France. De plus, les opportunités foncières importantes (Jardin d'entreprises notamment) permettent l'implantation de nouvelles entreprises et participent au dynamisme économique de Chartres.

La question de la mixité des fonctions, à savoir le mélange des fonctions (logements, service, commerce, activités, etc.) au sein d'un tissu urbain est un enjeu à poser pour le territoire chartrain. La mixité fonctionnelle, très présente dans le centre-ville, reste peu développée dans les quartiers périphériques. Le projet de Jardin d'entreprises maintient cette logique de séparation entre les zones dédiées aux activités et celles dédiées au logement.

Les entreprises sur le territoire

Chartres compte 3 645 établissements actifs au 31 décembre 2010, soit 12,4% des établissements d'Eure-et-Loir.

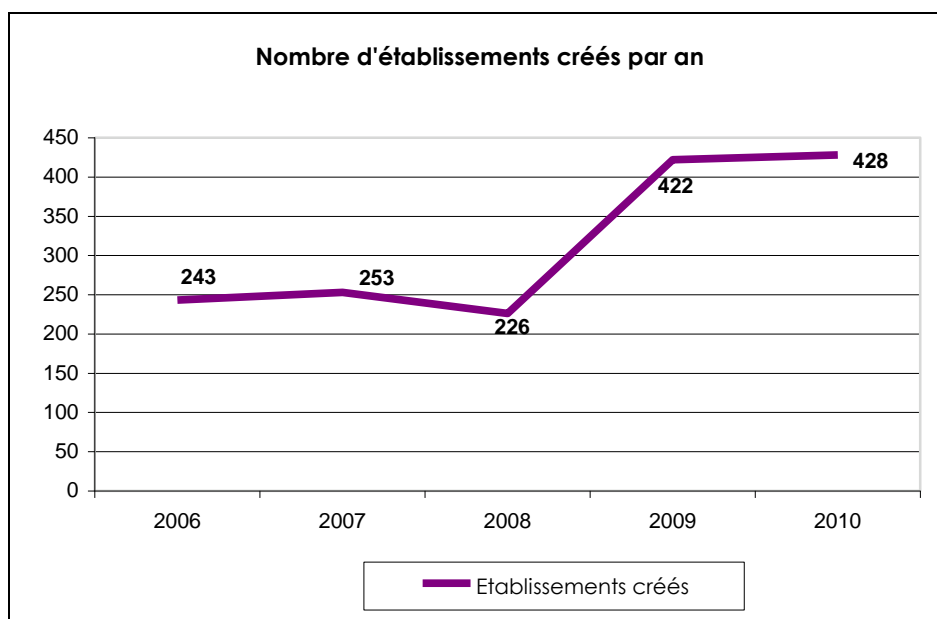
La grande majorité des entreprises sont enregistrées dans les secteurs du commerce, des transports et des services divers (72,3%) ce qui est logique au regard des constats réalisés en analysant le profil des emplois et de la population active dans la commune. L'administration

publique représente 18,6% des établissements parmi lesquels sont enregistrés les établissements scolaires et de santé. Ceux de l'industrie et de la construction représentent chacun un peu plus de 4% des établissements.

	Total	%
Ensemble	3645	100,0%
Agriculture, Sylviculture et pêche	26	0,7%
Industrie	155	4,3%
Construction	148	4,1%
Commerce, transports et services divers	2637	72,3%
dont commerce, réparation auto	645	17,7%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	679	18,6%

Source : Insee, CLAP, 2010.

La majorité de ces établissements compte moins de 10 salariés (89,2%, dont 56,3% ne comptant aucun salarié). Les établissements de plus de 50 salariés représentent 3% du total des établissements chartrains.

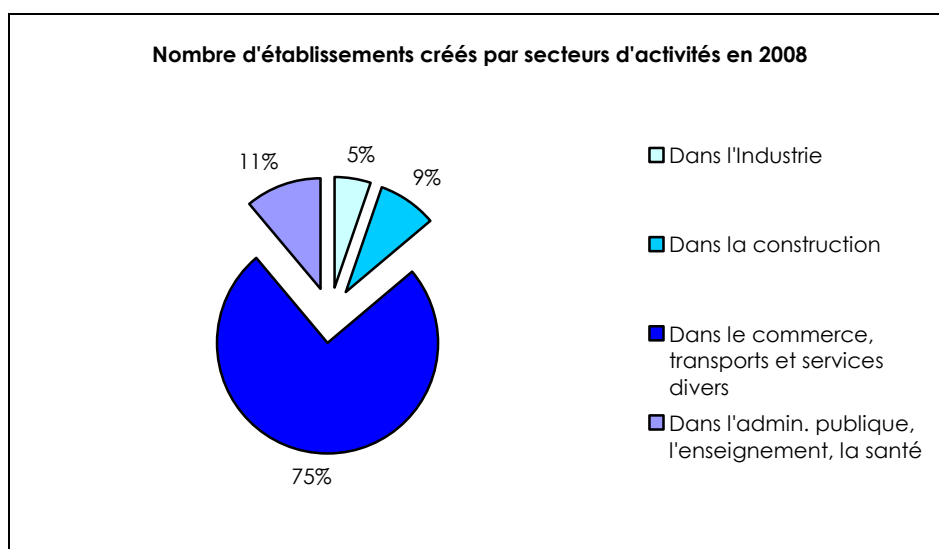


Source : Insee, RP2008

On observe une dynamique assez importante dans la création d'établissements depuis 2009. De 226 créations d'établissements en 2008, les années 2009 et 2010 ont enregistré un quasi doublement de ces résultats. Cette augmentation conséquente du nombre d'établissements peut s'expliquer en partie par la mise en place, depuis le 1er janvier 2009, du régime de l'auto entrepreneur. Ce dispositif créé par la loi de modernisation de l'économie a simplifié la plupart des démarches administratives et a permis la diminution des charges liées au démarrage d'une activité commerciale, artisanale ou libérale. Cette réforme a suscité la création d'un très grand nombre d'entreprises, partout en France, dès la première année de

sa mise en œuvre (environ 322 000). En 2010, les créations d'établissements sur le territoire de Chartres représentaient 12,4% de l'ensemble des établissements créés dans le département d'Eure-et-Loir.

Ces créations d'établissements concernent en grande majorité le secteur des services (75% dans le commerce, les transports et les services divers et 11% dans l'administration publique, l'enseignement et la santé). 9% des créations d'établissements concernent la construction et 5% seulement dans l'industrie.



Source: Insee, RP2008.

Une offre touristique à enrichir

La région Centre bénéficie d'une forte attractivité touristique grâce à son patrimoine architectural et culturel, à la notoriété de son vin et à sa gastronomie. Chartres rayonne sur ce territoire et est donc un lieu touristique remarquable notamment grâce à son patrimoine.

Le contexte régional

La région Centre occupe une place intermédiaire dans le secteur du tourisme en France. Elle est au 12^{ème} rang national en termes de consommation touristique et au 11^{ème} en nombre d'emplois salariés dans les activités caractéristiques du tourisme.

Par rapport à l'échelle nationale, le tourisme en région Centre a cependant tendance à ralentir et à perdre en compétitivité, en particulier pour l'accueil des étrangers. Il est également marqué par une faiblesse de l'hébergement en capacité et en qualité. Mais la Région met en place une véritable stratégie en faveur du développement touristique.

Chartres s'inscrit dans cette stratégie régionale de développement touristique. Le plan 2011-2015 adopté le 21 octobre 2011 s'appuie sur la volonté de faire de la région Centre une destination de tourisme durable.

A l'échelle régionale, Chartres est l'un des principaux pôles d'emplois liés au tourisme, avec Orléans, Tours ou Bourges.

Les orientations stratégiques s'articulent autour de 4 axes prioritaires :

- soutenir une destination visible à l'international : le Val de Loire et structurer le territoire en s'appuyant sur des destinations touristiques pertinentes ;
- développer et structurer une offre stratégique et compétitive pour les 4 filières prioritaires (patrimoine culturel, tourisme de nature, itinérances douces, art de vivre) et améliorer l'offre d'hébergements marchands ;
- soutenir l'innovation et la formation pour renforcer la professionnalisation et améliorer la compétitivité des acteurs publics et privés du tourisme ;
- développer une nouvelle stratégie marketing en lien avec les filières et les marques prioritaires.

Le patrimoine chartrain

La ville ancienne de Chartres possède un patrimoine urbain et architectural de grande qualité. En plus de la cathédrale de Chartres inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO et qui attire plus d'un million de visiteurs par an, les monuments historiques sont nombreux et variés dans le centre-ville (église, théâtre, cloître, chapelle, ...). Celui-ci a bénéficié ces dernières années d'une politique de réhabilitation qui a permis de sauvegarder l'essentiel de ce patrimoine.

L'opération « cœur de ville » à Chartres fut un vaste programme d'aménagement urbain ayant pour but de transformer et valoriser le centre-ville. Ce projet a eu également pour objectif de réduire les flux de circulation.

De plus, le label de capitale internationale du vitrail et le Centre International du Vitrail permettent de donner une nouvelle identité à la commune et de promouvoir l'artisanat d'art.

Les autres principaux lieux touristiques sont le Conservatoire de l'Agriculture « Le Compa », la Maison Picassiette, le Musée des Beaux-Arts, la Maison de l'Archéologie, le Muséum de sciences naturelles et de la préhistoire.

Autres éléments d'attractivité, le caractère historique de la commune avec sa ville basse, le quartier médiéval aux rues étroites, les ponts bossus et les lavoirs, le long de l'Eure.

La Valeur Universelle Exceptionnelle de Notre-Dame de Chartres



Vue depuis la rue Hubert Latham

But d'un pèlerinage dédié à la Vierge qui attirait les foules de tout l'Occident, la cathédrale Notre-Dame de Chartres est une des œuvres les plus authentiques et les plus achevées de l'architecture religieuse du début du 13^{ème} siècle. Par l'unité de son architecture et de sa décoration, fruit des recherches du premier âge gothique, par son influence considérable sur l'art du Moyen-Âge chrétien, la cathédrale de Chartres apparaît comme un jalon essentiel de l'histoire de l'architecture médiévale. Le remarquable ensemble de vitraux, la statuaire monumentale des 12^{ème} et 13^{ème} siècles et le décor peint préservé des hommes et du temps, font de Chartres l'un des exemples les plus admirables et les mieux conservés de l'art gothique.

En 1979, Chartres fait partie des cinq premiers sites français classés au Patrimoine mondial de l'UNESCO répondant ainsi à plusieurs critères :

- critère (I) : construite assez rapidement et presque d'un seul jet, la cathédrale de Chartres constitue, par l'unité de son architecture et de son décor vitré, sculpté et peint, l'expression totale et achevée d'un des aspects les plus caractéristiques de l'art du Moyen-Âge ;
- critère (II) : la cathédrale de Chartres a exercé une influence considérable sur le développement de l'art gothique en France et hors de France. Les architectes des cathédrales de Reims, d'Amiens et de Beauvais n'ont fait qu'enrichir le schéma fondamental chartrain qui a été imité jusqu'à Cologne en Allemagne, à Westminster en Angleterre et à Léon en Espagne. Dans le domaine du vitrail, l'atelier chartrain a rayonné largement jusqu'à Bourges, Sens, le Mans, Tours, Poitiers, Rouen, Canterbury, par essaimage ou diffusion des œuvres ;

- critère (IV) : la cathédrale de Chartres est à la fois un symbole et un édifice-type : exemple le plus éclairant que l'on puisse choisir pour élucider la réalité culturelle, sociale et esthétique de la cathédrale gothique.

La cathédrale occupe une position remarquable dans la plaine de la Beauce. Sa silhouette, observable à plus de 25 km aux alentours, constitue un signal particulièrement marquant dans le paysage. Véritable point de convergence affirmant de manière emblématique la relation exceptionnelle qu'entretient l'œuvre architecturale avec le site qui l'entoure, cette perception de la cathédrale « entre ciel et terre » a été évoqué par de nombreux artistes et écrivains illustres (Péguy, Huysmans, ...)



Le monument émerge des blés depuis la D105 (plateau Nord-Ouest)

En effet, si dans le cas de Chartres, c'est un monument et non un site qui est inscrit au Patrimoine mondial, la ville n'en développe pas moins une réflexion à l'échelle urbaine, prenant en compte la globalité du contexte dans lequel le monument se situe.

Afin de préserver la Valeur Universelle Exceptionnelle de la cathédrale, la commune a le souci de mettre en scène et valoriser les perceptions de l'édifice dans la conception des projets urbains et d'exiger systématiquement le respect des cônes de visibilité, le dégagement et l'amélioration de nouvelles vues.

Le développement radio-concentrique typique de la cité à partir des grandes radiales (les grandes avenues pénétrantes depuis la rocade) qui convergent vers le cœur de ville et sa ceinture de boulevards a permis de dégager des perspectives, des panoramas, des vues totales ou partielles sur le monument qu'il convient de conserver, d'améliorer et de valoriser à l'occasion des études de conception des projets de développement ou de renouvellement urbains. Aussi, pour pérenniser le caractère radial des vues sur l'édifice, les principes de composition urbaine, paysagère et les trames viaires retenues dans les projets

urbains à venir s'attacheront à ne pas perturber les vues existantes et viseront à mieux valoriser, voire créer de nouvelles perceptions sur l'édifice.

Ainsi, le projet d'aménagement du Plateau Nord-Est propose une redéfinition paysagère de l'axe en provenance de Paris pour assoir et magnifier la monumentalité de l'édifice et de son socle urbain en entrée de ville.



Vue depuis l'avenue Jean Mermoz



Vue depuis la rue d'Aboville

La cathédrale est également insérée dans un Secteur Sauvegardé de 64 hectares prescrit en 1965 et approuvé en 1971. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) élaboré dans ce cadre en constitue la zone tampon.

On peut noter également qu'une procédure de « Directive paysagère et de mise en valeur des paysages » est à l'étude, destinée à préserver les vues sur la cathédrale. Elle concerne 44 communes et servira d'outil de protection des vues lointaines et rapprochées, confortant ainsi la Valeur Universelle Exceptionnelle de la Cathédrale.



Vue depuis la rue du Chemin de fer

Événements et promotion du territoire

Afin de valoriser le patrimoine chartrain, l'Office du Tourisme développe des outils de promotion et organise différents événements.

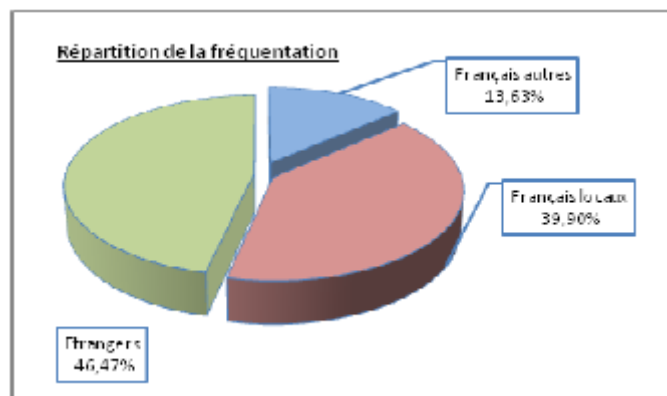
Chaque année, Chartres participe aux Journées du Patrimoine. Cette opération nationale, mise en place localement par l'Office du Tourisme, a pour but d'inciter le public à découvrir ou redécouvrir le patrimoine de la ville. A cette occasion, certains sites sont ouverts exceptionnellement ou se visite gratuitement.

L'Office du Tourisme organise également plusieurs visites à thème, par exemple : « Chartres à l'époque d'Henri IV » (qui a eu lieu en mars 2009) ou encore « Chartres en Lumières » : événement annuel important d'un point de vue culturel et artistique avec 26 sites historiques et patrimoniaux valorisés par des scénographies d'avril à octobre. La « Fête de la lumière » clôture cette période avec de nombreuses animations dans la ville sous forme de spectacles et de projections.

Afin d'inciter les visiteurs à prolonger leur visite et les chartrains à redécouvrir leur ville, l'Office du Tourisme a mis en place un passeport touristique à vocation ludique et culturelle : le Chartres Pass'. Il permet de visiter à tarif préférentiel 5 musées ou monuments chartrains et de bénéficier de réductions et d'avantages chez les restaurateurs et artisans partenaires.

La clientèle

La fréquentation touristique est essentiellement saisonnière, sur une période de juin à septembre. La clientèle est principalement française (87% des séjours dont 26% de franciliens) et anglaise.



Source : Office du Tourisme - 2009

La durée moyenne des séjours est relativement courte (3.5 jours en moyenne) ce qui s'explique notamment par sa bonne accessibilité par voies routières et ferrées qui en fait une zone de passage vers d'autres destinations plus lointaines.

L'offre d'accueil

Chartres dispose d'une grande diversité de structures d'accueil touristique :

- Les résidences secondaires ou occasionnelles sont au nombre de 393 sur le territoire communal en 2011. Entre 2002 et 2011, leur nombre a diminué de 29%, passant de 554 à 393 mais est en diminution constante depuis les années 1990. Cette diminution du nombre de résidences secondaires et occasionnelles est observable aussi à l'échelle de la Communauté d'Agglomération et est à mettre en relation avec le nombre de résidences principales. En effet, dans un contexte économique tendu, la forte demande de logements peut entraîner une transformation des résidences secondaires en habitations principales dans les zones périurbaines ou sous influence d'une aire métropolitaine, dans ce cas la région parisienne.
- Les campings : il existe un camping classé trois étoiles offrant 96 emplacements pour la clientèle de passage. Aucun camping n'est loué à l'année. Par ailleurs, aucun autre camping n'existe sur le territoire de la communauté d'agglomération.

Résidences secondaires et campings

	Nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels au RP	Nombre total de campings classés	Nombre total de campings classés 3 étoiles	Nombre total d'emplacements dans campings classés
2002	554	1	1	97
2005	554	1	1	96
2011	393	1	1	96
Évolution	-29%			

Source : Insee, Direction du Tourisme 2011

- Les hôtels : 13 hôtels sont présents sur Chartres en 2011 soit un de moins qu'en 2002. Les hôtels ont surtout évolué en gamme. En effet, sur les 14 hôtels comptabilisés en 2002, 3 étaient sans étoile et 3 classés 1 étoile. En 2011, il reste un hôtel sans étoile et 2 avec 1 étoile. De plus, par rapport à 2002, on dénombre un hôtel de plus pour les catégories deux étoiles et trois étoiles. Les capacités d'accueil en nombre de chambres ont augmenté de 7% entre 2002 et 2011 dont une augmentation de 58% du nombre de chambres pour les hôtels trois étoiles. L'offre d'accueil en hébergement influe sur le type de clientèle reçue. Ils sont situés pour une dizaine d'entre eux à proximité du centre-ville tandis que les autres sont localisés le long de l'autoroute, profitant des flux de la sortie d'autoroute et du jardin d'entreprises pour proposer des événements périodiques types séminaires.

Nombre d'hôtels

	Nombre total d'hôtels classés	Nombre total d'hôtels classés 0 étoile	Nombre total d'hôtels classés 1 étoile	Nombre total d'hôtels classés 2 étoiles	Nombre total d'hôtels classés 3 étoiles
2002	14	3	3	5	3
2005	12	2	2	5	3
2011	13	1	2	6	4
Évolution		-2	-1	1	1

Nombre de chambres d'hôtel

	Nombre total chambres dans hôtels classés	Nombre total chambres dans hôtels classés 0 étoile	Nombre total chambres dans hôtels classés 1 étoile	Nombre total chambres dans hôtels classés 2 étoiles	Nombre total chambres dans hôtels classés 3 étoiles
2002	681	135	116	251	179
2005	646	127	90	248	181
2011	727	48	90	307	282
Évolution	7%	-64%	-22%	22%	58%

Source : Insee, Direction du Tourisme 2011

- Le territoire compte également des gîtes et des chambres d'hôtes.

Chartres dispose donc d'une offre d'accueil relativement variée et qui tend à s'adapter à la demande afin de contrer la diminution de la fréquentation dans certains établissements.

Malgré une baisse de la fréquentation et de la compétitivité du territoire chartrain dans le domaine touristique, la ville présente de nombreux atouts à développer afin de poursuivre la promotion du patrimoine naturel et historique de Chartres.

Un tissu commercial concentré dans le quartier du Centre

La commune de Chartres compte 272 commerces (grandes surfaces, commerces alimentaires et commerces spécialisés non alimentaires). Le ratio du nombre de commerces pour 10 000 habitants est de 69, en 2010. Une offre commerciale par habitant satisfaisante en comparaison avec les chiffres des communes voisines (Lucé : 34 commerces pour 10 000 habitants).

Leurs répartitions sur le territoire fait apparaître des pôles majeurs avec des types de commerces propres :

- **Le quartier du Centre** concentre 72% des commerces et joue le rôle d'un hypercentre avec une forte densité commerciale dans les rues du Bois Merrain, Marceau, Noel Ballay et rue du Soleil d'or. Plus de 80% des commerces sont des commerces spécialisés non alimentaires qui pour une large majorité sont des magasins de grandes enseignes de vêtements (92), de chaussures (15) et d'équipements de la maison (14). A cette offre commerciale s'ajoutent de nombreux restaurants et services (banques et assurances).

La diversité de ces commerces est un point fort pour l'attractivité du centre-ville. La présence de la Mairie, de la cathédrale et des principaux services administratifs de la commune fait de ce secteur le quartier le plus attractif sur le plan communal mais aussi au niveau intercommunal. Le commerce est une activité structurante des centres-villes, sa localisation traditionnelle en rez-de-chaussée d'immeubles avec des vitrines influe beaucoup sur le paysage urbain. De plus, les aménagements de l'espace public des rues commerçantes sont réalisés de façon à faciliter la circulation piétonne et rendent le quartier très qualitatif.

Malgré un très bon ratio du nombre de commerces par habitant, si l'on considère seulement les commerces alimentaires, ces derniers apparaissent en sous effectif par rapport à la commune voisine de Lucé (13.9), au département (12.8) et à la région (14.3). De plus, aucune grande surface n'est présente dans le quartier du centre-ville. Les commerces alimentaires dits haut de gamme (boucheries et poissonneries) sont également représentés dans ce quartier.



Enseignes de marque, rue du Soleil d'or, Source : Citadia, 2011.



Place du cygne où se mêle commerces et restauration, Source : Citadia, 2011.

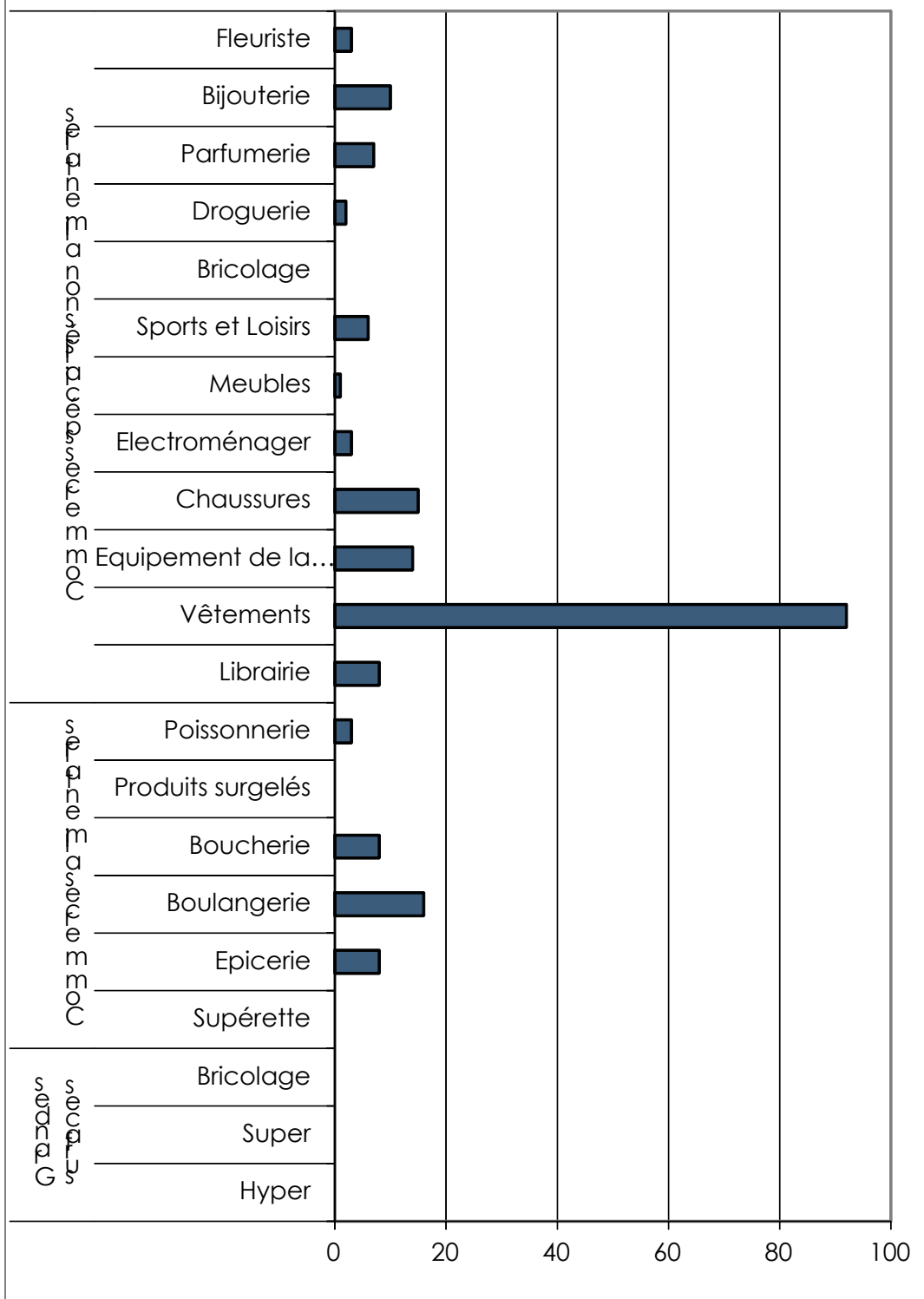


Rue marceau, Source : Citadia, 2011.



Intersection de la rue du soleil d'or et rue serpente, Source : Citadia, 2011.

Types de commerces dans le quartier du Centre de Chartres



- Chanzy Bonnard, Hôtel Dieu et la Madeleine concentrent 22% des commerces dont 45% sont des commerces alimentaires. Ainsi, dans ces quartiers les achats sont beaucoup plus quotidiens que dans les commerces du Centre. Ce sont les trois secteurs où se situent les grandes surfaces alimentaires ou spécialisées (Bricolage). Le centre commercial le plus important est à la Madeleine. Il regroupe un hypermarché Carrefour composé d'une galerie marchande et une grande zone commerciale autour d'un parking en surface.

Les enseignes non alimentaires sont majoritairement des magasins à bas coût (KIABI, BUT ...)

Ce centre commercial est le lieu de consommation principal en termes de produits alimentaires pour les habitants de la zone de chalandise. Les achats en supermarchés semblent être plus complémentaires que concurrente.



Depuis dix ans, on assiste à une forte diminution du nombre d'établissements (-12%) et du nombre d'actifs dans ce secteur d'activité (-1 558) essentiellement dans le domaine de l'alimentaire. Ces constats témoignent de difficultés importantes pour le maintien ou la reconversion des petits commerces.

Il est également constaté une évasion commerciale vers les autres centres commerciaux de l'agglomération (ex : Leclerc à Barjouville). Le secteur de la grande distribution compte un hypermarché Carrefour à Chartres et trois hypermarchés (Casino, Leclerc et Intermarché) dans le pôle urbain.

Cette armature commerciale est complétée par un commerce dit non sédentaire. La commune compte cinq marchés permanents toute l'année et deux présents une fois par an qui participent au rayonnement commercial de Chartres au-delà de ces limites communales.

Synthèse et enjeux

THEMATIQUE	ATOUS/POTENTIALITES	CONTRAINTES/FAIBLESSES	ENJEUX
Économie /Commerce	<p>Une grande diversité dans le profil de la population active et dans les emplois</p> <p>Le pôle de compétitivité Cosmetic Valley et le label de capitale du vitrail</p> <p>Une augmentation de la création d'établissements</p> <p>Un fort potentiel touristique</p> <p>Des commerces de centre-ville très attractifs et une grande diversité commerciale</p>	<p>Un fort taux de chômage</p> <p>Une diminution du nombre d'actifs et du nombre d'emplois</p> <p>Une concentration des activités économique, une absence de logique de mixité fonctionnelle</p> <p>Des difficultés pour maintenir le commerce</p> <p>Des zones d'activités peu qualitatives</p>	<p>Améliorer la qualité urbaine et paysagère des espaces d'activités</p> <p>Développer une offre d'accueil de qualité pour les entreprises désireuses de s'implanter à Chartres</p> <p>Renforcer la dynamique économique de Chartres</p> <p>Une diversité commerciale à préserver</p> <p>Une attractivité des rues commerçantes à préserver (aménagement, devantures...)</p>

III. EVALUER LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU BATI

1. Formes urbaines et organisation spatiale du territoire

Evolution historique de la commune

La ville de Chartres s'est construite sur un site naturel exceptionnel ; c'est un surprenant éperon rocheux qui domine de ses pentes abruptes le confluent de l'Eure et du Couesnon et qui rompt profondément avec le caractère horizontal du plateau beauceron. Historiquement, le site se fera donc ville : elle en tire en effet d'immédiates vertus défensives, et de là, religieuses et économiques.

Habité dès le paléolithique, le promontoire acquiert très tôt une dimension sacrée dont semblent témoigner les traces d'une très vaste enceinte plus symbolique que guerrière. C'est alors un lieu de refuge et de culte druidique très important : la capitale du peuple gaulois des Carnutes qui donnera son nom à la ville.

Au temps de la conquête romaine, la ville fut renommée Autricum, en référence à son rôle dans la surveillance et le contrôle de la rivière, de la batellerie et des échanges. Point de contact et de liaison entre différentes régions céréalières, forestières ou pastorales, la ville assoit sa richesse économique sur sa position géographique et son efficacité stratégique. La ville gallo-romaine s'étend alors sur un territoire plus large que les futures emprises médiévales et certains secteurs de la vallée sont occupés par de vastes ensembles bâtis aux fonctions incertaines. A la chute de l'empire romain, durant le haut Moyen Âge, Chartres, comme beaucoup d'autres villes, se rétracte et décline à l'intérieur d'enceintes devenues trop vastes.

Après une longue période de stagnation et de déclin en bourg rural, Chartres s'inscrit dans le mouvement de renaissance urbaine du XII^{ème} siècle qui accompagne l'émergence puis la stabilisation du pouvoir royal. La population augmente et la ville, jusque là perchée sur l'éperon, s'étend de plus en plus dans la vallée où l'avaient précédée abbayes et grands domaines. Le promontoire et son dénivelé de trente mètres marquent alors l'organisation de la ville pour des siècles avec une distinction économique, sociale et politique entre ville haute et basse ville :

- la ville du promontoire, elle-même séparée entre ville religieuse avec la cathédrale, son cloître et le quartier des membres du chapitre et ville politique avec le château et le parloir au bourgeois ;
- la ville de la rivière avec son port et, bientôt, toutes les activités liées à la présence du cours d'eau : moulins, tanneries, mégisseries, etc.

Pour relier ces deux entités, se mettront en place les tertres, ruelles pentues ou escaliers, caractéristiques de la ville ancienne. De nouveaux remparts de pierre sont élevés pour remplacer les enceintes de terre et de bois. Au pied des douze portes de la cité, les faubourgs commencent à s'étendre.

La ville, dont le site de l'éperon avait toujours conservé son aura religieuse, se dote de plusieurs églises avant que commence la construction de l'actuelle cathédrale (à la fin du XII^{ème} siècle suite à un incendie). L'antique réputation de son site et l'élan lié à la construction de la cathédrale, mais aussi de nombreux autres édifices culturels ou monastiques, confèrent à la ville une forte renommée religieuse, ce qui attire pèlerins et

populations nouvelles. Cette renommée religieuse s'accompagna un temps d'une intense activité universitaire de dimension européenne, rivalisant avec Paris.

La cité de l'ancien régime est ainsi établie. Néanmoins, son inclusion précoce dans le domaine royal et son économie essentiellement agricole lui font perdre peu à peu de son importance tout en conservant un rôle administratif et économique régional important.

La ville ne change guère jusqu'à la fin du XVIII^{ème} siècle où, en climat de paix intérieure, elle détruit l'essentiel de ces remparts pour aménager promenades puis boulevards : c'est le fameux tour de ville.

Au cours du XIX^{ème} siècle, Chartres poursuit sa modernisation et la transformation de sa vie économique et sociale. En 1849, la ville accueille le chemin de fer. La construction de la gare est l'occasion de créer de nouveaux quartiers sur ses abords. Chartres est alors au cœur d'un réseau ferré rayonnant sur la région en offrant un débouché à ses produits agricoles. Au même moment, Chartres construit son théâtre sur les boulevards consacrant ainsi la montée d'une nouvelle bourgeoisie dans une Province imitant le Paris du Second Empire.

La ville, alors libérée de ses remparts, s'étend vers l'ouest sur les terrains les plus facilement urbanisables. Un nouveau quartier résidentiel est créé sous forme de lotissement : Les Petits Blés. Les classes supérieures délaissant la promiscuité du centre s'y installent.

Au début du XX^{ème} siècle, la modernisation de la ville passe par la construction de grands magasins en centre-ville et la création d'une des premières grandes bases aériennes françaises sur le plateau nord-est. Cet équipement aéroportuaire empêchera tout développement urbain significatif jusqu'à nos jours.

La ville ne connaît cependant pas de processus d'industrialisation significatif. L'activité économique repose sur ses acquis principalement agricoles et leurs dérivés commerciaux et tertiaires. Chartres représente un marché agricole alors que l'activité industrielle, encore modeste et étroitement liée à l'agriculture, ne représente que 20% des actifs. La vie urbaine reste alors cantonnée dans le centre-ville ou aux abords des boulevards bien que l'urbanisation se soit étendue le long des faubourgs.

L'entre-deux-guerres voit se créer peu à peu des secteurs modestes de maisons individuelles de toute nature entre les faubourgs, à l'ouest, sur les coteaux est et sud-est, mais aussi de petites cités d'habitat social destinées aux employés des chemins de fer ou d'autres entreprises du même type.

Ce n'est qu'après la seconde guerre mondiale que la ville connaît une dynamique économique et démographique importante. Elle profite de phénomènes de déconcentration d'entreprises de la région parisienne jusque dans les années 1970 grâce à sa proximité avec la capitale ainsi que l'amélioration continue des liaisons routières (RN10 et A11) et ferroviaires. En l'espace de 20 ans, 10 000 emplois sont créés dans l'agglomération. La zone industrielle E. Poillot est aménagée sur les plateaux sud-est, elle ne cessera de se développer et trouvera dans l'actuel Jardin d'entreprises son prolongement naturel.

Le développement industriel, combiné à une croissance démographique importante, induit une forte augmentation de la population, et de fait un développement urbain important qui contribue à :

- engager la densification des secteurs libres entre les différents faubourgs et quelques rares secteurs pavillonnaires (Croix-Bonnard) ;

- créer de nouveaux quartiers d'habitat social, des années 1950 aux années 1970. La ville commence à se développer au-delà des coupures du relief, d'abord sur les plateaux nord (*quartier de Rechèvres et Bel-Air*) puis sur le plateau sud-est (*Beaulieu et La Madeleine sous forme de grands ensembles*). En 20 ans, plus de 7 000 logements sont construits alors qu'au milieu des années 1950 près de la moitié des logements dataient d'avant 1871.
- Modifier et développer de l'appareil commercial. Deux grands centres commerciaux s'implantent en périphérie aux abords des grands ensembles à Lucé-ouest et à La Madeleine.

En parallèle, le secteur sauvegardé est créé (1964) et permet de lancer la rénovation de la basse ville, paupérisée et quasi-insalubre. Son image et profil social s'en trouveront modifiés. Le centre-ville renforce sa densité commerciale et subit des problèmes d'engorgement automobile liés à une fréquentation toujours plus importante. La première opération de piétonisation est alors engagée à la fin des années 1970.

Le développement urbain d'après-guerre affectera également les communes périphériques (plus particulièrement Lucé et Mainvilliers). Chartres devient alors le cœur d'une agglomération en constante extension, passant de 36 000 habitants à près de 85 000 en quarante ans.

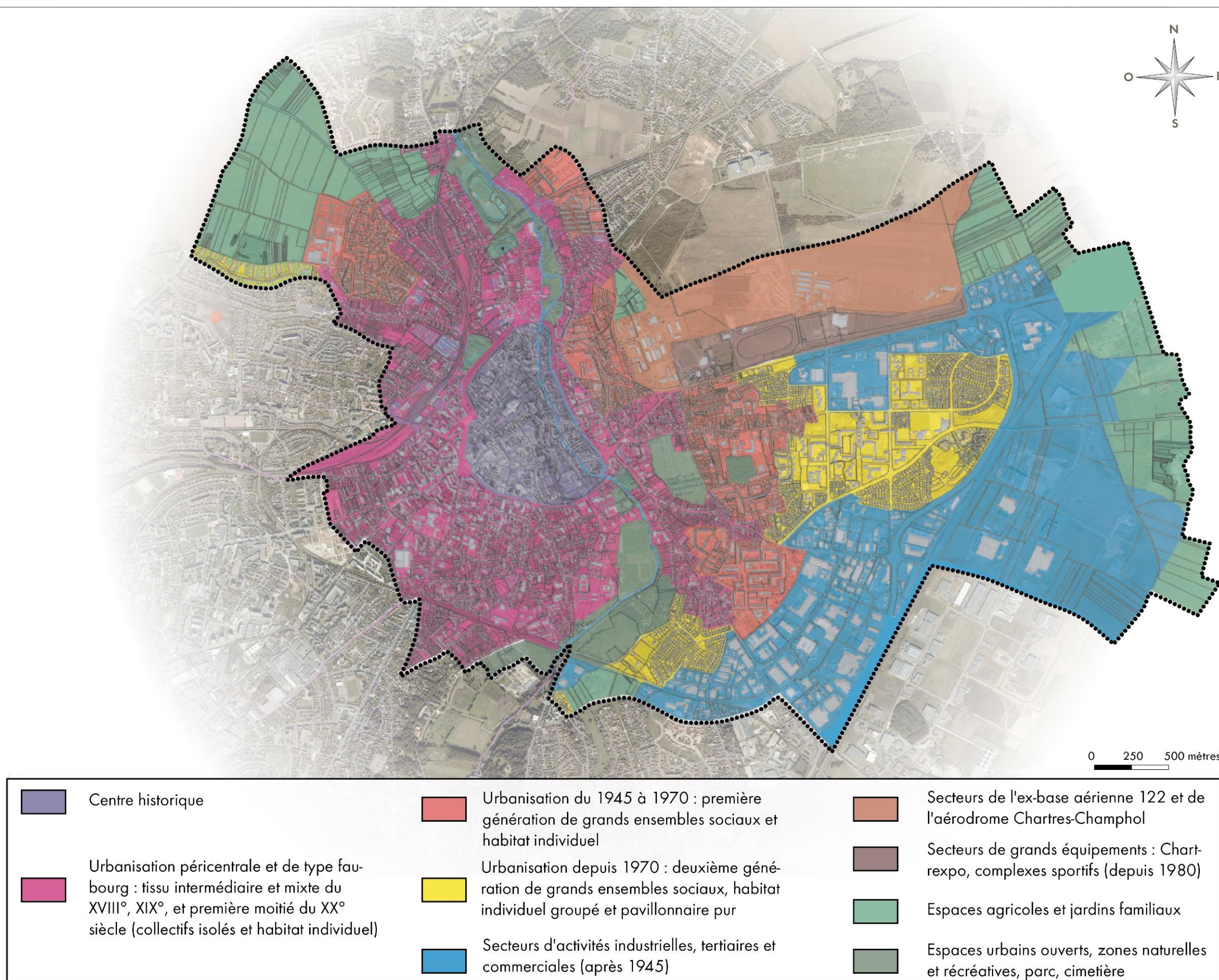
Aujourd'hui, l'activité de la ville repose entre autres sur le tourisme. Il s'appuie essentiellement sur la cathédrale, mais Chartres peine à retenir le tourisme de passage malgré la rénovation des quartiers du secteur sauvegardé et la création du centre international du vitrail. Parallèlement, le développement de la ville s'est également réalisé dans les domaines de la culture et du sport avec l'implantation d'équipements importants (bibliothèques, maisons de quartier, piscine, stades et gymnases, etc.) et l'organisation de manifestations de renommée nationale et internationale (concours national d'équitation, concours international d'orgue, danse au cœur, etc.).

En termes de développement urbain, l'essentiel de la construction nouvelle est porté par des opérations de densification ou de renouvellement, privés ou publics, dans les tissus intermédiaires. La création d'une nouvelle offre bâtie est également portée par des opérations d'envergures (rénovation urbaine de La Madeleine et Beaulieu, Pont-Neuf, Clos-Vert et Comtesses).

Par ailleurs, les derniers terrains pouvant être ouverts à l'urbanisation l'ont été ou sont en train de l'être pour permettre la création d'opérations d'envergure (jardin d'entreprises, plateaux Nord-Ouest et plateau Nord-Est) : la ville de Chartres aura alors terminé son expansion urbaine.

Développement historique de l'urbanisation

PLU de Chartres - Novembre 2011



Structure urbaine et organisation spatiale du territoire

Logiques de développement du territoire

L'évolution historique de la ville n'a connu de véritables ruptures urbaines, d'un point de vue quantitatif et qualitatif, qu'après la seconde guerre mondiale. Aussi, la structure fonctionnelle et morphologique de la ville est relativement claire et simple : la répartition des fonctions urbaines est corrélée aux formes urbaines qui les accueillent. En dehors du centre ancien et de ses extensions jusqu'à la gare, seuls secteurs d'envergure véritablement mixtes de la ville, le zonage des fonctions s'est ainsi imposé dans la seconde moitié du XXème siècle comme la ségrégation sociale avait commencé de différencier les formes de l'habitat au cours du XIXe siècle.

La structuration de l'ensemble fut par contre conditionnée par la topographie et l'hydrographie du site : la vallée de l'Eure, orientée sud-nord, crée une véritable rupture dans la ville et a largement orienté les logiques de développement.

Le noyau urbain médiéval originel s'organise sur un schéma radioconcentrique avec un maillage viaire dense dont des rues radiales dirigées vers les anciennes portes. La création des boulevards sur l'emprise des fortifications a renforcé la singularité de l'hyper-centre en permettant son contournement.

Jusqu'au milieu du XXème siècle, seuls quelques minces faubourgs d'origine rurale à l'urbanisation linéaire ont assuré les liaisons entre la ville et les différents plateaux (Saint-Jean, Saint-Chéron, Saint-Guillaume, etc.). L'ensemble de ces voies fonctionne en radiales qui convergent vers le centre et son boulevard extérieur.

Au-delà de l'hypercentre, trois grands secteurs se sont ainsi constitués en englobant les faubourgs ruraux :

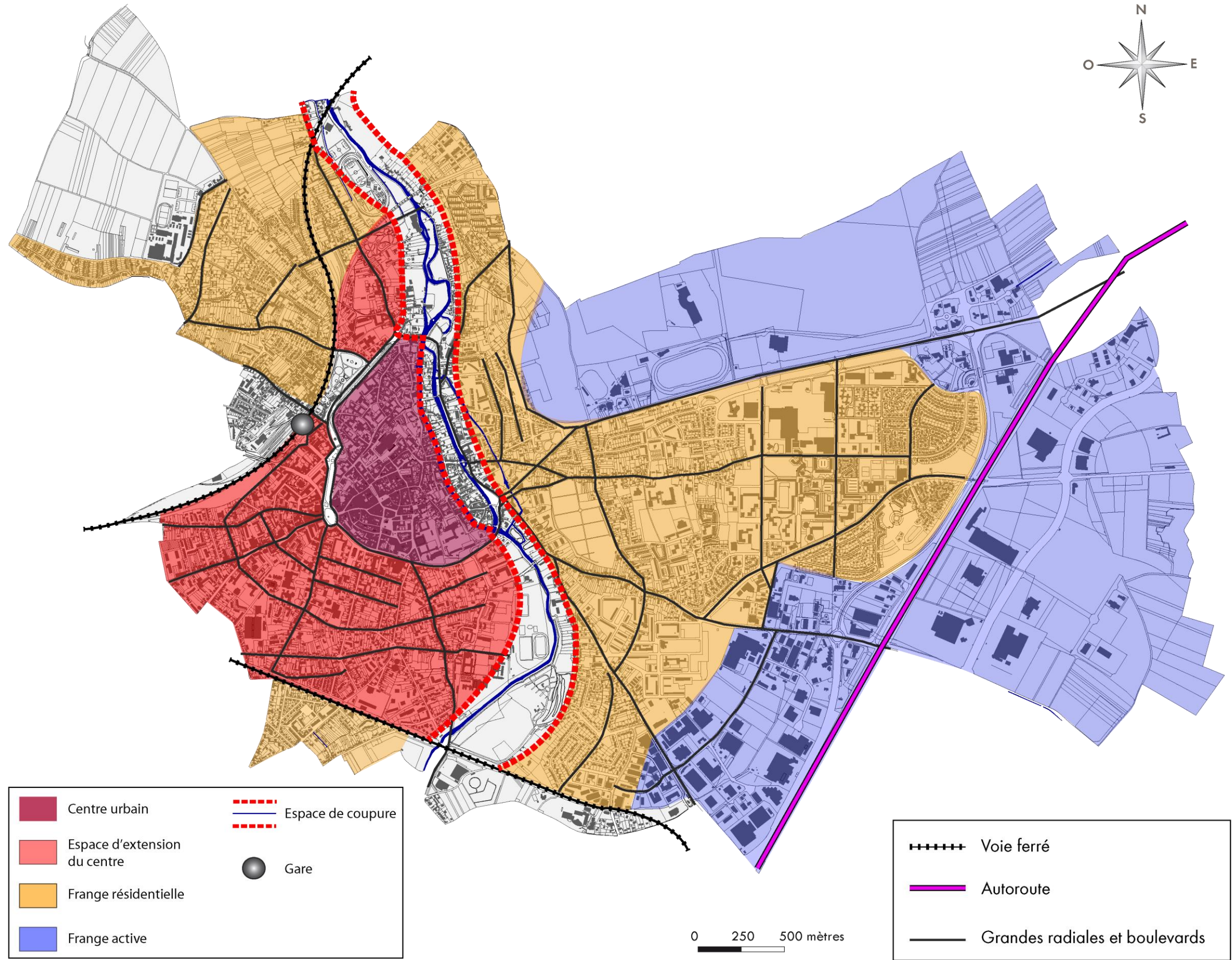
- **le plateau ouest** (où l'ensemble de la ville historique est également situé) qui comprend les extensions du centre et les quartiers résidentiels anciens. Ce plateau présente un schéma radioconcentrique quasicomplet qui fait de ce secteur le mieux maillé et le plus achevé d'un point de vue urbain. Ce schéma d'urbanisation s'interrompt néanmoins sur deux grandes coupures, la voie ferrée au nord-ouest et la vallée de l'Eure à l'est.
- **le plateau est** qui a été urbanisé dans un premier temps dans sa partie sud (depuis les années 1960) puis au nord (cette partie étant occupée par de vastes emprises militaires et l'aérodrome). Ce plateau est celui de la ville moderne avec ses grands ensembles sociaux, ses lotissements pavillonnaires, les zones d'activités diverses et le centre commercial ;
- **le plateau nord**, de taille réduite par rapport aux autres plateaux, est essentiellement résidentiel. Il a accueilli dans les années 1950 une cité-jardin de logements individuels sociaux, étendue par des opérations limitées de maisons individuelles groupées à vocation sociale à partir de 1979.

Comparé au plateau ouest, le maillage des plateaux nord et est apparaît très incomplet, plus lâche et coupé par des voies rapides ou de vastes emprises closes. Le maillage souffre ici d'un fort déficit de liaisons tangentielles en renvoyant sur les radiales le principal de leurs

relations avec les autres secteurs de la ville et de l'agglomération. La présence de nombreux projets urbains permet néanmoins de répondre à cette problématique. Il est en effet programmé la création de plusieurs tangentiels dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (Rechèvres, Beaulieu) à l'occasion des extensions urbaines à l'étude).

Structure urbaine, réseau viare et coupures

PLU de Chartres - Décembre 2011



Le bâti

L'analyse du bâti à l'échelle communale permet de visualiser très clairement les coupures créées par les voies ferrées et la vallée de l'Eure. On distingue ainsi différentes zones bâties qui exprime les différentes logiques de développement :

- **Une zone de densité et de continuité urbaine** : elle part du centre ville intramuros, en particulier le noyau commercial hors secteur sauvegardé, jusqu'à ses extensions ouest/sud-ouest selon le tracé de la rue du Grand-Faubourg. Cette zone englobe le quartier de la gare et trouve ses limites nord-ouest sur la ligne de chemin de fer. Par ailleurs, elle se prolonge vers le sud dans des modalités moins denses mais tout aussi continues (quartiers Chanzy, Villaines, Saint-Brice).
- **Les faubourgs linéaires** : ces faubourgs d'origine rurale sont les seuls éléments de continuité capables de relier, dans des typologies urbaines traditionnelles, le centre ville et les grands quartiers périphériques des plateaux (*rue du Bourgneuf, rue de Fresnay, rue de Rechèvres, rue du Faubourg Saint-Jean à l'ouest, rue des Petites Filles-Dieu, rue du Faubourg Guillaume et rue de Saint-Chéron qui formaient l'ancienne route de Paris, rue de Sours, rue du Faubourg La-Grappe*).
- **Le plateau de Rechèvres et les Bas-Menus** : l'urbanisation, en générale postérieure à la seconde guerre mondiale, demeure principalement dans des gabarits de maisons individuelles variées
- **Le plateau est et sa logique de zoning** : en dehors des faubourgs, trois grandes typologies bâties découpent le plateau : La Madeleine et Beaulieu avec un ensemble de barres et de tours de logements collectifs, des secteurs pavillonnaires qui sont caractéristiques de par leur régularité et leur forme d'organisation, et les zones d'activités avec leurs bâtiments qui créent des ruptures d'échelles de par leurs vastes emprises foncières.

Au final, la forme dominante reste très largement celle de la maison individuelle (maison de ville, individuel groupé et pavillonnaire), ce qui confère à l'ensemble de la ville une unité morphologique certaine.

Le parcellaire

L'analyse du parcellaire permet de rendre compte des différentes logiques d'urbanisation du territoire entre un développement historique constitué sur le long terme ou dans le cadre d'une opération d'ensemble...

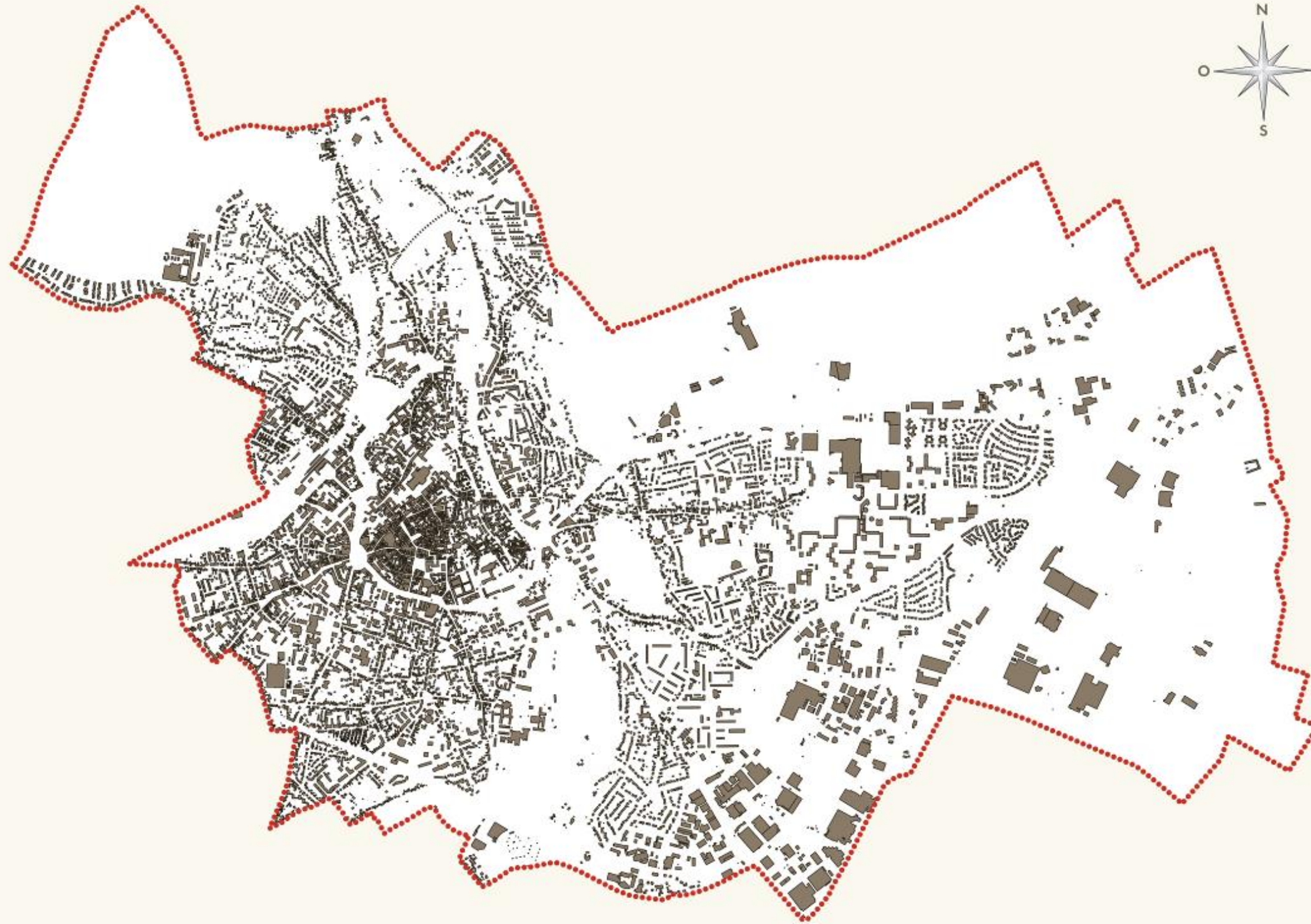

Ainsi, le centre-ville se caractérise par une trame complexe mêlant de minuscules parcelles médiévales à vocation artisanale ou commerciale avec les vastes emprises des couvents, des résidences des membres du chapitre et des grandes demeures bourgeoises. Ces différences traduisent également une répartition claire des fonctions entre villes religieuse et politique, commerciale et artisanale

Le parcellaire d'origine historique et rurale se retrouve nettement le long des faubourgs. Ces parcelles, souvent maraîchères, sont lanierées, étroites et profondes. Elles ont produit une urbanisation en ordre continu, mince et sans retour en profondeur, laissant de vastes espaces libres et calmes en arrière des bâtiments. Ce type de parcellaire se retrouve dans la plupart des tissus résidentiels intermédiaires de l'ouest (même continuité urbaine, absence de

construction en coeur d'îlot...). C'est sur ces parcellaires que se sont développés les modèles de maisons de ville en ordre continu ou semi-continu, les premières formes du pavillonnaire hors lotissement (chemin de Villaines, rue des Comtesses), et quelques opérations anciennes de maisons individuelles groupées, souvent à vocation sociale et en ordre continu (quartiers Villaines et Comtesses).

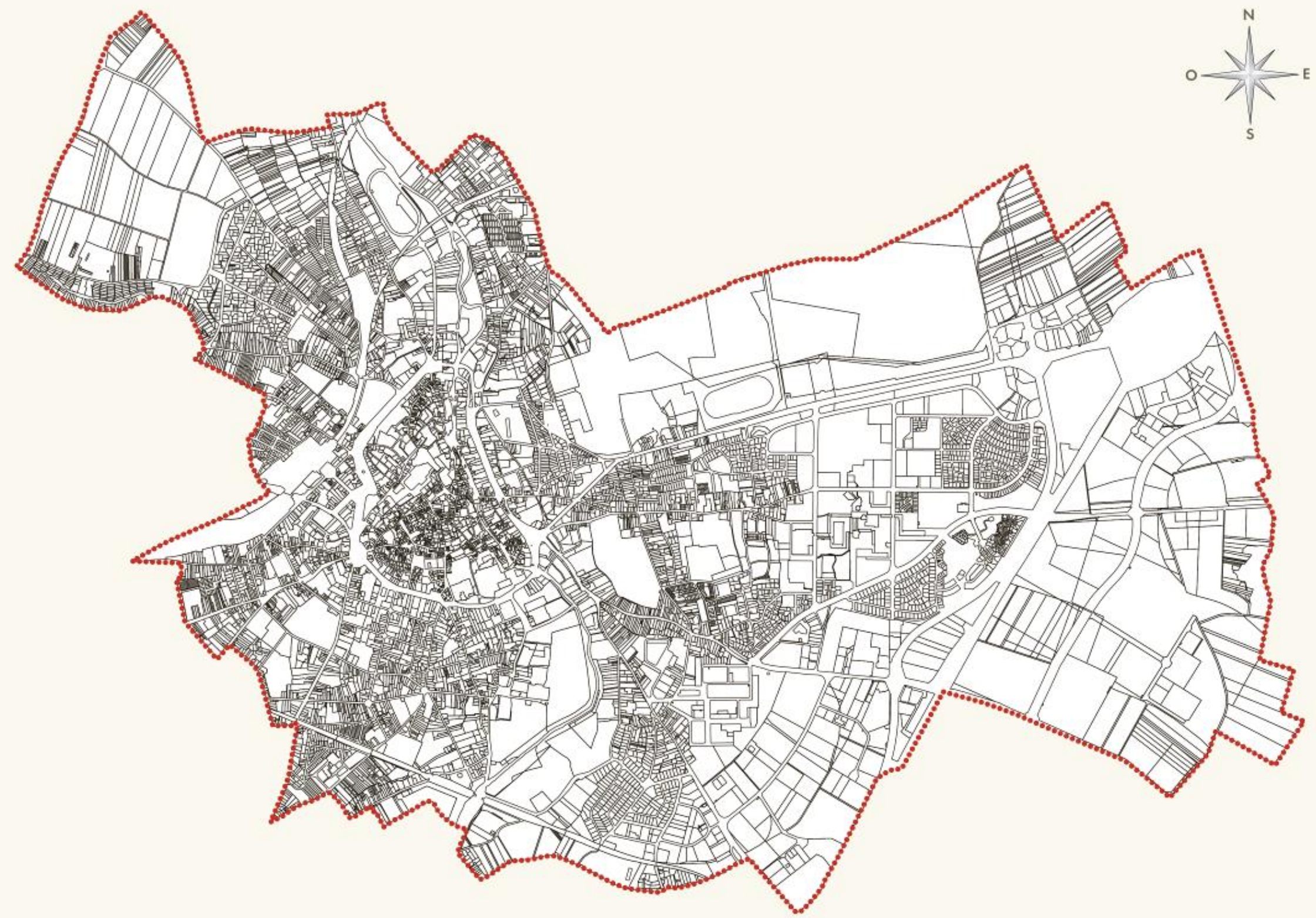
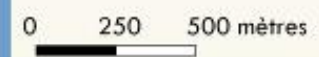
Enfin, l'urbanisation d'après-guerre se singularise par son indifférence aux parcellaires existants, et donc au site ou aux lignes de forces du paysage. Les parcelles sont découpées de manière homogènes pour se calibrer au pavillonnaire, les activités et les grands ensembles sont implantés sur de vastes emprises où les limites sont parfois incertaines.

0 250 500 mètres



Parcellaire

PLU de Chartres - Novembre 2011



La trame viaire

Le centre-ville se distingue nettement du reste de la ville par le laci continu de ses rues médiévales, l'inscription organique de ses nombreuses places, et la ceinture des boulevards qui ont pris la place des remparts. Ces boulevards et les places qui les ponctuent font véritablement le trait d'union entre le centre-ville et les différents plateaux.

L'ouest résidentiel et les extensions du centre se signalent par la continuité et la cohérence de leurs tracés viaires. Ce sont les seuls secteurs à être structurés par des voies concentriques continues évitant de passer par le centre (*rue Nicole, rue Chauveau-Lagarde, rue Philippe-Desportes, rue de Reverdy, rue Renouard- Saint-Loup, rue Vintant dans un sens, rue Vangeon, rue de Varize, rue Rabuan-du-Coudray dans l'autre sens*). Toutefois, sur l'ensemble du secteur ouest, hors la place Saint-Brice et la place Jeanne d'Arc aux aménagements réduits au minimum, il n'existe pas d'espace public de rencontre.

Dans le reste de la ville, la trame viaire se réduit trop aux voies radiales, ce qui induit des problèmes de circulation. Par ailleurs le plateau est et, dans une moindre mesure, le plateau nord présentent d'importantes discontinuités du réseau viaire. La trame est beaucoup plus lâche, les tracés aléatoires, contraints ou fortuits, les impasses sont nombreuses, ce qui induit des fonctionnements urbains autarciques. Au niveau des espaces de centralité :

- l'actuel petit centre du quartier de Rechèvres constitue le seul espace public articulé autour de la place de l'Abbé Stock et la MPT « la Cité »;
- la place centrale de Beaulieu avec son centre commercial présente une certaine visibilité (et une réelle animation) à défaut d'une esthétique affirmée et d'une organisation adaptée.

Centre de vie et centre de quartier

Le centre ancien est évidemment l'espace de vie de la ville et de l'agglomération. Conforter le centre et ses extensions dans leurs fonctions symboliques, culturelles, économiques, sociales et citoyennes, sous réserve de les rendre accessibles à tous, est une orientation prioritaire dans laquelle s'est inscrit par exemple le projet de requalification des boulevards, de désengorgement du centre et d'extension de la centralité urbaine le long de la rue du Grand-Faubourg.

En dehors du centre au rayonnement d'agglomération, la ville dispose de centres de quartier alliant, plus ou moins commerces de proximité et équipements scolaires et/ou socioculturels. La carte montre la répartition de ces centres de quartier et leur zone d'influence respective. Plusieurs constats sont à faire quant à la répartition de ces centres de proximité au sein du territoire chartrain :

- la densité importante des centres de proximités et la couverture globale du territoire ;
- l'isolement de Bel-Air, d'une partie de la rue du Bourgneuf et du nord de Rechèvres. Leur isolement doit trouver une solution dans les projets d'extensions urbaines à l'étude ou programmés (Rechèvres et les Hauts-Saumons) ;
- Les vastes secteurs dépourvus de centres de proximités sur le plateau est. Ne sont concernés que des secteurs pavillonnaires dont le fonctionnement est basé sur le recours à l'automobile, ou des secteurs d'activités.

D'un point de vue qualitatif, quelques centres présentent une gamme complète ou presque d'équipements et de commerces de proximité (Villaines, Beaulieu, Rechèvres, Drouaise/Pont-Neuf), certains sont surtout des pôles commerciaux (la gare, Jeanne-d'Arc, Porte Morard, Faubourg Guillaume), d'autres restent incomplets ou en devenir (Bas-Bourg/Saint-Brice, Saint-Chéron), d'autres encore ne sont qu'en ébauche (Bel-Air). Le mail de La Madeleine a un statut particulier, il ne doit sa fréquentation qu'à la concentration de services publics et à son statut de passage obligé vers l'immense centre commercial tout proche, source par ailleurs d'une forte concurrence.

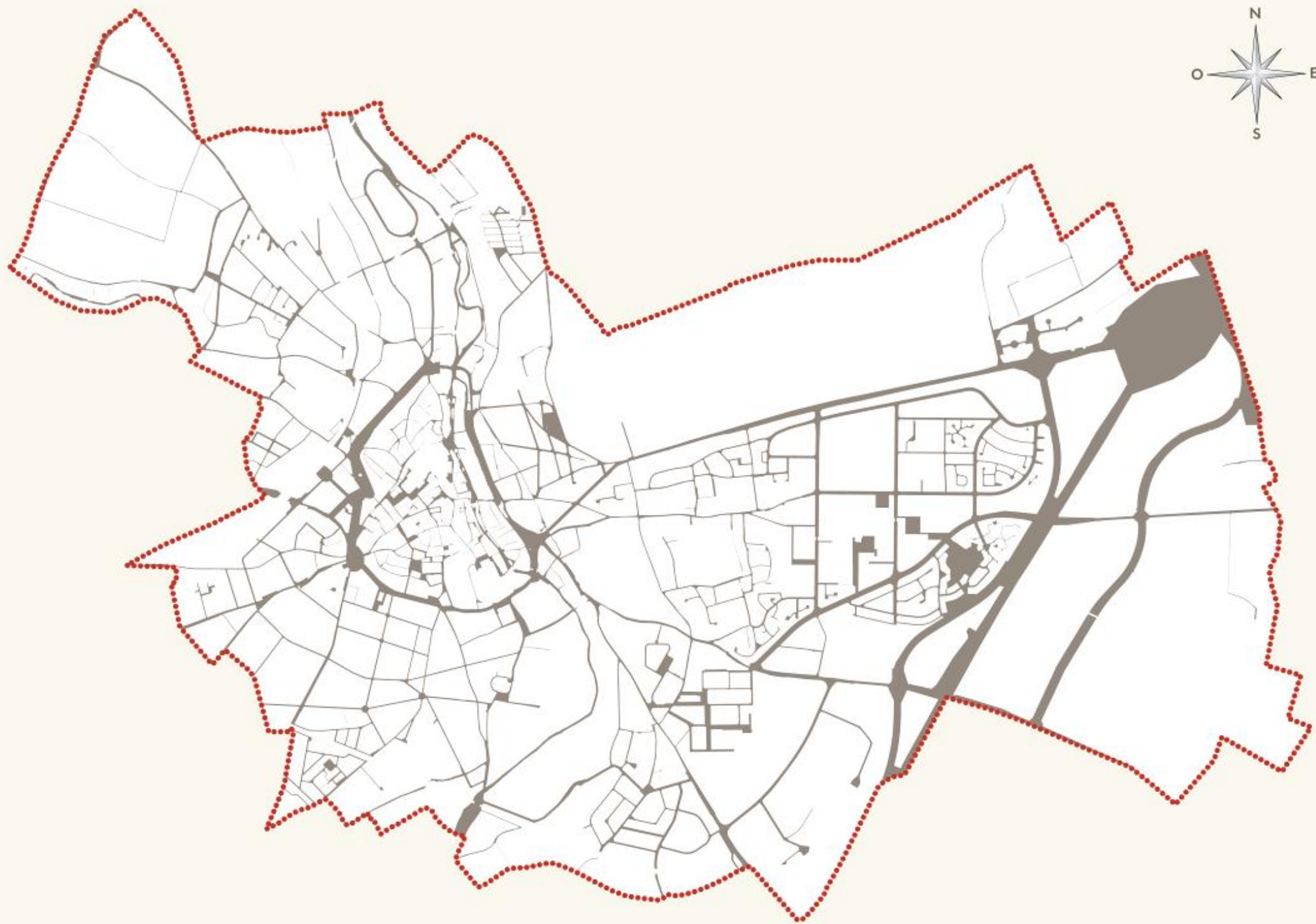
Tous ces centres de quartier méritent d'être confortés, ils sont vecteurs de liens sociaux. Cette valorisation peut/doit passer avant tout par un aménagement qualitatif d'espaces publics. Certains d'entre eux doivent faire l'objet d'une attention particulière au niveau des commerces (Bel-Air, Saint-Chéron, Bas-Bourg/Saint-Brice), ou des équipements (Bas-Bourgs/Saint-Brice, Villaines, Jeanne-d'Arc, Porte Morard/Faubourg Guillaume/Aboville).

Trame viaire

PLU de Chartres - Novembre 2011

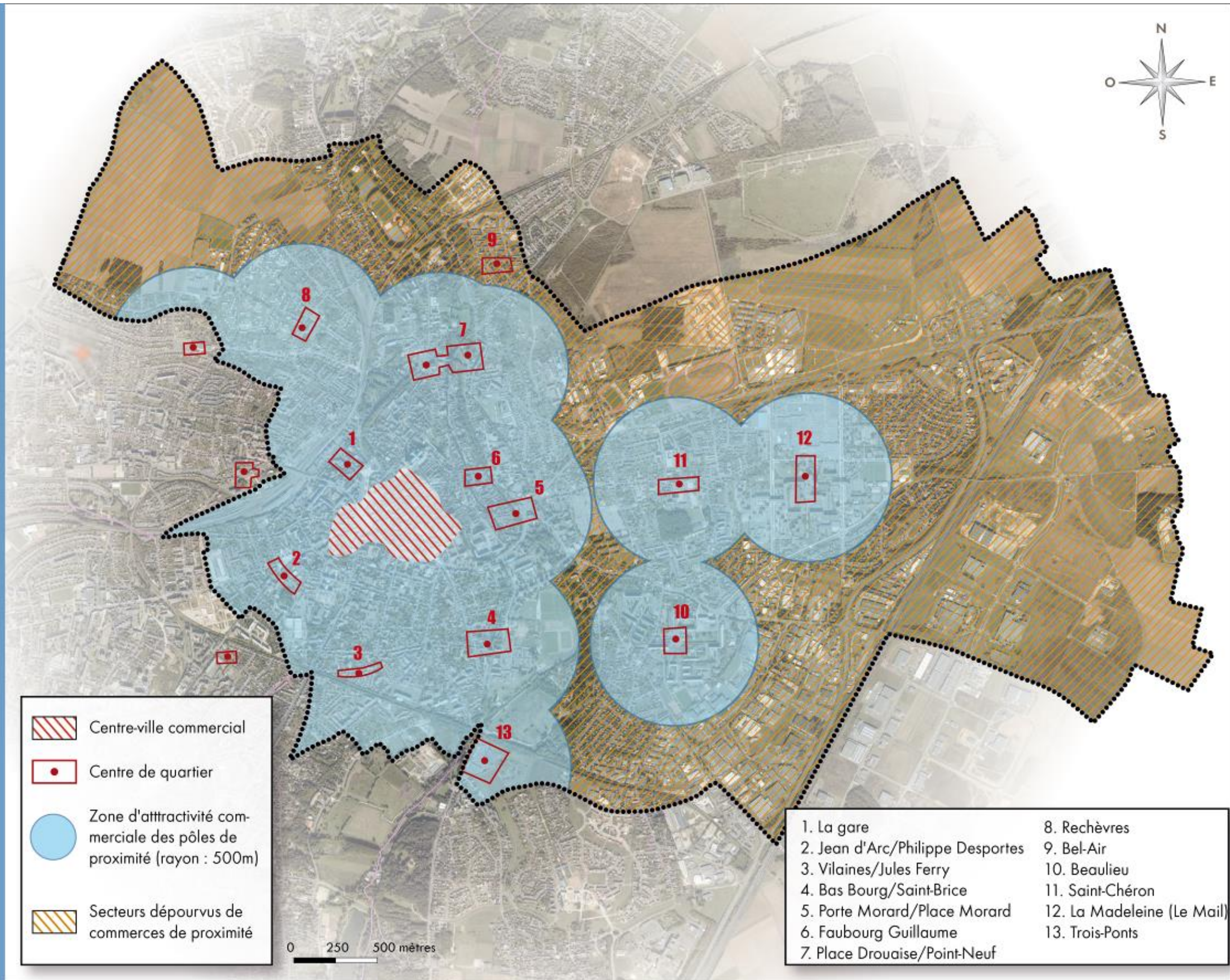


0 250 500 mètres



Centres de quartier à conforter

PLU de Chartres - Décembre 2011



Les formes urbaines par typologie

La commune de Chartres présente une grande diversité de formes urbaines, en lien avec les différentes périodes d'édification de la ville. L'objectif de cette partie est de repérer les différentes entités urbaines et d'en identifier les caractéristiques tant en termes de fonctions, d'organisation de la trame des espaces publics, de typologies architecturales, de parcellaires, que de densités et de tissus urbains. Au regard de ces thématiques, sept entités ont été définies et représentées sur la carte suivante.

Calcul de la moyenne du coefficient d'emprise au sol et de la densité - Méthodologie :

Dans le cadre du travail d'analyse sur les formes urbaines, un travail particulier a été élaboré pour déterminer les modalités d'implantation des constructions et les densités, en termes de nombre de logements par hectare, pour chaque entité urbaine.

Coefficient d'emprise au sol :

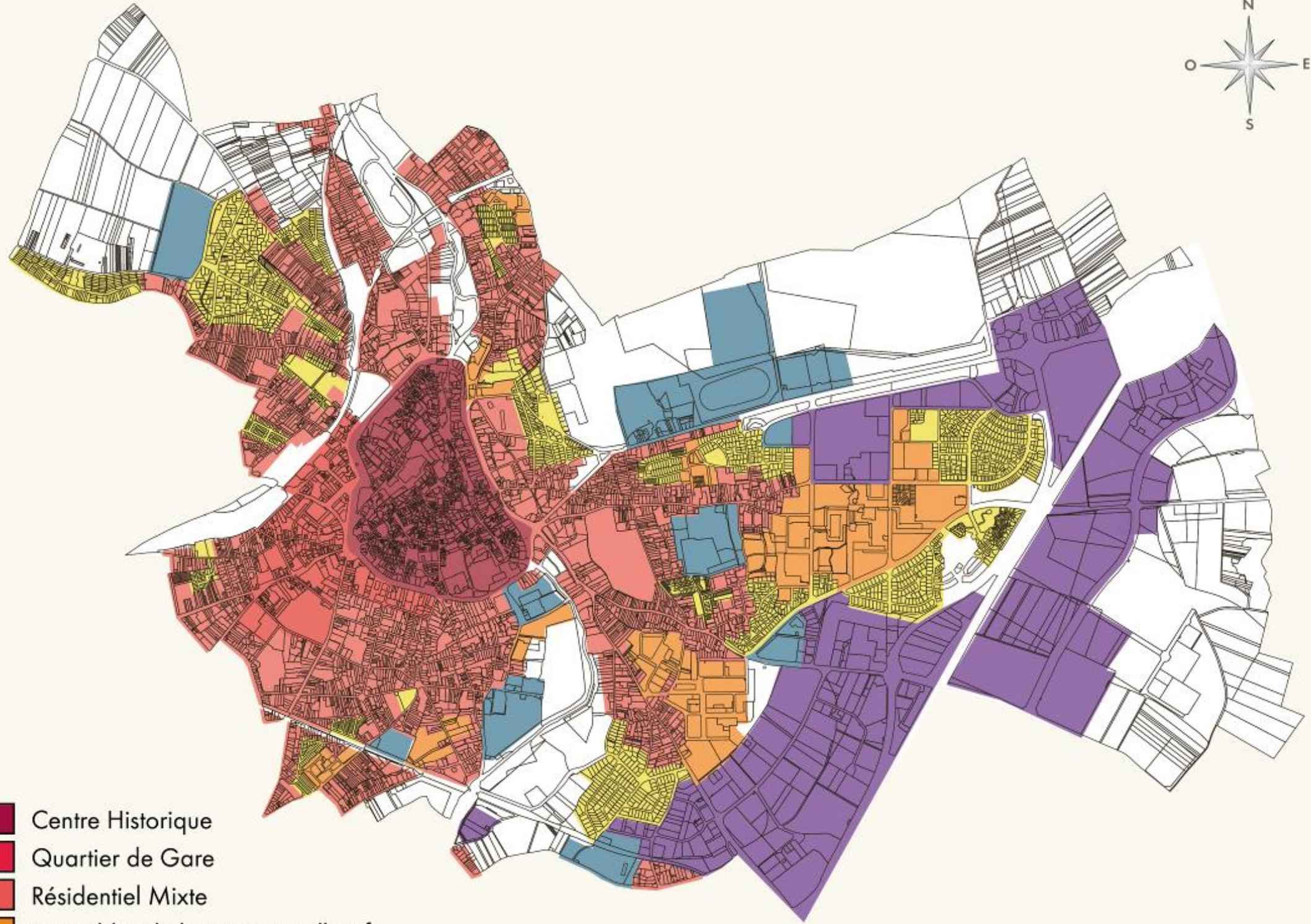
Le coefficient d'emprise au sol est calculé à partir d'exemples correspondant à des îlots de constructions représentatifs. La surface totale de l'îlot est d'abord calculée, puis la surface au sol de l'ensemble des constructions implantées dans cet îlot. La surface des constructions est rapportée à la surface de l'îlot ce qui détermine le coefficient d'emprise au sol. Si le coefficient est multiplié par 100, cela nous donne un pourcentage. Un coefficient de 0,5 signifie ainsi que 50% de la surface de l'îlot est recouverte par des constructions.

Calcul des densités

Pour le calcul des densités (dans les ensembles où se trouvent des logements collectifs), il est appliqué à la surface totale de l'ensemble des constructions un coefficient modérateur de manière à estimer la surface habitable pour un étage sur l'ensemble des constructions. Le résultat est multiplié par le nombre moyen de niveaux comprenant du logement de manière à avoir une surface habitable totale. A titre de précision, les rez-de-chaussée du centre ancien n'entrent pas en compte dans le calcul car occupés par du commerce.

La surface habitable totale estimée est ensuite divisée par 70, soit la taille moyenne d'un logement. On obtient ainsi le nombre de logements moyen sur une surface donnée qui est ramenée à l'hectare. Pour les logements individuels, c'est simplement le nombre de constructions principales sur un îlot donné qui est calculé.

-  Centre Historique
-  Quartier de Gare
-  Résidentiel Mixte
-  Ensembles de logements collectifs
-  Lotissements de logements individuels
-  Secteurs de grands équipements
-  Espaces d'activités



Le centre historique

Le centre historique renferme un patrimoine ancien riche et diversifié dont une grande partie est protégée au titre des Monuments Historiques. Il est d'ailleurs en partie classé en Secteur Sauvegardé. Il est également caractérisé par sa mixité des fonctions et son rôle de centre urbain. Le centre de Chartres se compose de deux parties : la ville haute autour de la cathédrale et la basse ville aux bords de l'Eure et de ses bras.

Accessibilité et desserte

Comme dans beaucoup de tissus urbains médiévaux, la trame viaire résulte d'un lavis de rues étroites (6-8m de large) et d'une articulation organique des espaces publics à l'origine peu nombreux et spécialisés (portes, place des Halles, place de la cathédrale). De par la topographie, l'étroitesse des voies et la présence importante de venelles, l'usage des modes doux est encouragé. En effet, le partage modal des espaces publics peut sembler difficile, ce qui favorise l'aménagement de voie partagée, et une grande partie de la ville haute et commerciale est aménagée en plateau piétonnier.

L'accès au quartier se fait essentiellement par la ceinture de boulevards périphériques qui vient d'être réaménagée.

Morphologie et tissu urbain

Le tissu urbain est compact et homogène. Il présente une typologie composée majoritairement de maisons de villes et d'immeubles collectifs mitoyens. Le secteur comprend ainsi des îlots fermés où le bâti est aligné sur la rue, ce qui constitue un front bâti continu et peu perméable au niveau visuel. Cette organisation et les hauteurs relatives déterminent des prospectifs très resserrés spécifiques des cités médiévales, ce qui assure, avec les murs de clôture, une complète continuité urbaine.

Les parcelles sont de formes hétérogènes et créent des îlots fortement morcelés. La taille des parcelles varie entre 100 et 800m² et le coefficient d'emprise au sol peut atteindre 0,9. La densité résidentielle supposée semble avoisiner 200 logements par hectare.

Typologie des constructions

En plus des monuments historiques d'une qualité exceptionnelle, le bâti présent au cœur de ville se compose d'un ensemble de constructions datant pour les plus anciennes du Moyen-Age. L'architecture du centre historique est homogène avec des constructions construites en pierre de taille ou à colombage avec des toitures à fortes pentes en ardoise. Il faut néanmoins noter que beaucoup de façades de maisons anciennes sont protégées et crépies, ce qui atténue leur singularité architecturale.

Dans la ville basse, le bâti se compose essentiellement de maisons médiévales d'origine commerciale ou artisanale implantées à l'alignement, en ordre continu, et aux hauteurs variant entre le R+1 et le R+2. Parmi ces maisons, les typologies avec pignon sur rue semblent être les plus nombreuses.

Dans la ville haute, les constructions sont plus récentes et prennent la forme d'immeubles de rapports pouvant dater du XIX^{ème} et XX^{ème} siècles dont les grands magasins de type parisien sont les exemples les plus significatifs (ex-Maison Verte, ex-Printemps, ex-Monoprix, Palais du Vêtement, etc.). Si on retrouve les mêmes typologies bâties que dans la ville basse, les gabarits des constructions sont plus importants (longueur de façade plus longue, hauteur

variant entre R+2 et R+3) et comprennent généralement des commerces en rez-de-chaussée.

Végétation et espaces verts

Les cœurs d'îlots sont à dominante minérale. Seule la présence des bords de l'Eure, des alignements d'arbres sur l'espace public et le jardin de l'Evêché permettent d'apporter une structure végétale au site. Ce dernier est par ailleurs de très grande qualité et permet d'offrir un espace de repos généreux et de très belle vue sur la ville.

Évolutivité du tissu – Enjeux et perspectives

Même si les possibilités d'évolution sont limitées au sein du centre historique, l'évolution du secteur se doit de :

- préserver les caractéristiques morphologiques et identitaires du secteur sauvegardé ;
- permettre l'adaptation des logements aux normes de confort et de performances énergétiques ;
- éviter l'effet « ville-musée » et intégrer le secteur dans la dynamique urbaine globale.

Le centre historique



Place Marceau



Rue des Ecuys

Vue sur la cathédrale

Le quartier de la gare

Il s'agit du quartier en extension du centre-ville situé au-delà du boulevard Maurice Viollette. Ce quartier se caractérise par sa mixité des fonctions (commerces sur les axes principaux, gare et grands équipements) et des formes bâties, et le processus de densification qui s'y développe.

Accessibilité et desserte

L'ensemble est desservi par une trame viaire moins dense que dans le centre mais bien maillée. La trame des espaces publics se compose :

- d'un ensemble de radiales principales reliant les quartiers périphériques aux boulevards centraux (rue du Docteur Maunoury, rue du Grand Faubourg, rue Gabriel Péri, rue Danièle Casanova, avenue Jehan de Beauce). De largeurs variant entre 12 et 20m, ce sont des voies de transit accueillant du stationnement longitudinal et permettant les déplacements doux par des aménagements de trottoirs adaptés ;
- d'un ensemble de traverses résidentielles aux gabarits moins larges (10 m environ) aménagées de manière à accueillir du stationnement résidentiel.

Morphologie et tissu urbain

Le tissu urbain est moins dense que dans le centre-ville et se développe de manière hétérogène sur de vastes îlots. En effet les tailles de parcelles varient entre 200 m² et 8000 m² pour certains équipements, et le tissu urbain varie en termes de densité en fonction des façades urbaines :

- les fronts bâtis sont constitués, continus et à l'alignement le long des rues principales (particulièrement aux abords de la gare et du centre-ville) ;
- le tissu se dilate rapidement pour laisser la place à de vastes coeurs d'îlots libres et des fronts urbains morcelés sur les voies secondaires.

Bien que variable, le coefficient d'emprise au sol moyen semble varier entre 0,4 et 0,7, pour une densité résidentielle supposée de 60 -100 logements par hectare.

Typologie des constructions

Le tissu bâti comprend une grande diversité des constructions tant en termes de gabarits, de typologies que de dates d'édification. Cet ensemble présente ainsi un patrimoine ancien plus modeste que dans le centre, mais de grande qualité.

Le bâti est principalement composé :

- de maisons de villes anciennes à l'alignement ou en retrait aux gabarits modestes (R+1+C max.) ;
- de grands équipements qui ponctuent et qualifient le paysage bâti ;
- d'immeubles de rapports divers dont les hauteurs varient entre le R+3 et le R+5.

Végétation et espaces verts

Si les espaces publics ont un caractère largement minéral, la présence de vastes coeurs d'îlots fortement végétalisés (accueillant certains squares) permet de maintenir une densité végétale suffisante. Elle peut néanmoins rester imperceptible pour les non-résidents.

Évolutivité du tissu – Enjeux et perspectives

Cet ensemble est déjà en cours de densification par un processus de renouvellement du tissu bâti et présente donc certaines possibilités d'évolutions. Il est donc important d'accompagner cette dynamique, ce qui consisterait à :

- proposer des projets adaptés pouvant densifier certains cœurs d'îlots ;
- réaliser un plan d'ordonnancement identifiant les voies pouvant être valorisées, réaménagées et, ainsi, promouvoir l'image « d'entrée du centre-ville » et urbaine du quartier.
- veiller à conserver des espaces de respiration végétalisés et le patrimoine de qualité.

Le quartier de la gare



Place Pierre Semart –parvis de la gare



rue du chapeau rouge



Rue du Grand

Faubourg

Le secteur résidentiel mixte

Cet ensemble est constitué de plusieurs quartiers situés en pourtour du centre-ville, ils représentent les espaces d'extensions historiques de la ville. Il s'agit :

- du lotissement des Petits-Blés situés au sud-ouest du centre-ville,
- des quartiers résidentiels anciens qui se sont développés le long des routes de faubourg (rue du Faubourg Saint-Jean, rue de Rechevres, rue du Bourg Neuf, rue des grandes Filles Dieu, rue Saint-Chéron, rue des Sours)

Ils se définissent par sa fonction résidentielle affichée et sa mixité architecturale (maisons de maîtres, pavillons plus modestes, quelques immeubles de logements collectifs et de locaux d'activités). Ces quartiers se sont constitués lentement dans le temps ce qui explique leur diversité architecturale.

Accessibilité et desserte

Ces ensembles résidentiels sont desservis par une trame viaire composée de routes historiques (elles sont définissables par leur tracé sinueux) d'où parte un ensemble de voies résidentielles. Il s'agit d'un ensemble de voies secondaires (10m de large) organisées en forme de damiers. Le stationnement est géré à la parcelle avec un stationnement complémentaire longitudinal le long de la chaussée, ce qui peut créer certains conflits d'usage.

Morphologie et tissu urbain

Le tissu urbain est plus ou moins constitué avec des densités variables. Hormis sur certaines sections des routes principales, où les constructions sont en alignement continu, les constructions sont implantées en retrait, ce qui crée des fronts urbains désordonnés et aléatoires.

Au niveau du parcellaire, le secteur se révèle hétérogène avec des tailles variables (de 200 à 2000 m²). La majeure partie des parcelles est desservie directement sur voie et présentent deux logiques de constitutions :

- le long des routes historiques avec une trame parcellaire lanierée et profonde, ce qui permet de dégager des arrières de parcelles fortement végétalisés ;
- dans le quartier des Petits-Blés, au sein de larges îlots, des parcelles fortement hétérogènes qui dégagent des cœurs d'îlots verts.

Le coefficient d'emprise au sol varie entre 0,25et 0,35, soit une densité moyenne variant de 30 à 50 logements par hectare.

Typologie des constructions

Essentiellement composée de maisons individuelles, cette entité présente un ensemble hétérogène de constructions tant en termes de gabarit (petits pavillons à maisons de maîtres) que de hauteur (de RdC à R+2, voir R+4 pour certains immeubles collectifs). La diversité des dates de construction apporte une forte diversité dans les styles architecturaux. D'un point de vue architectural, deux typologies dominantes caractérisent ce secteur et lui donnent une forte valeur patrimoniale :

- le bâti d'origine rurale, minoritaire maintenant, avec des maisons du type longère implantées à l'alignement le long des routes historiques,

Les maisons de ville et les grandes demeures de la seconde moitié du XIXème siècle et du début du XXème siècle situées dans le quartier des Petits-Blés.

Végétation et espaces verts

La trame verte est fortement développée (jardins de fond de parcelle, haies végétales, arbres et arbustes, etc.). Ces quartiers bénéficient d'un cadre paysager intéressant à proximité du centre-ville. Néanmoins, ils comprennent assez peu de squares, places et parcs urbains, ferments de liens sociaux.

Évolutivité du tissu – Enjeux et perspectives

L'évolutivité de ces tissus peut se montrer limitée de par le morcellement foncier. Par ailleurs, cet ensemble est emblématique d'un certain art de vivre chartrain, il est donc important de protéger son identité et les ensembles les plus significatifs. Néanmoins, un processus de densification peut être envisagé le long des axes structurants et au sein des sites les plus denses par l'édification de nouvelles constructions adaptées au site : limitation des gabarits des nouvelles constructions (constructions mixtes de type intermédiaire aux gabarits compatibles avec ceux des plus grandes maisons de ville), recours à certains matériaux dont la brique, encadrement des modalités d'urbanisation des coeurs d'îlots...

Le secteur résidentiel mixte



Rue des Sours



Rue Saint Thomas



Avenue de Plaisance

Les ensembles de logements collectifs

Il s'agit des secteurs résidentiels composés uniquement de logements collectifs. Cet ensemble comprend :

- les grands ensembles de Beaulieu et de la Madeleine, tous les deux en cours de rénovation. Si le projet de la Madeleine correspond à un projet de revalorisation et clarification de l'existant, le projet de Beaulieu correspond à une reconversion complète du quartier et de ses formes urbaines ;
- quelques résidences de taille plus modeste insérées dans le tissu urbain (Résidence du Marais, boulevard Charles-Péguy par exemple).

Accessibilité et desserte

Quelles que soient leurs tailles, ces ensembles sont généralement situés le long des voies principales. Le stationnement y est géré à la parcelle et les constructions sont desservies par une trame de voies secondaires fonctionnant en interne, et détachée de la trame urbaine principale.

Les trames viaires et la structure urbaine sont conçues dans une optique fonctionnelle qui privilégie la circulation au détriment de l'espace public. Si cette organisation n'est pas dérangeante pour les petites résidences, elle a créé des problèmes (en cours de résorption) pour les ensembles plus larges.

Morphologie et tissu urbain

Le parcellaire, ignorant les trames historiques, dessine de vastes emprises sans limite précise et au statut ambigu, il est protéiforme et de grande taille (pouvant aller jusqu'à 1 ha) sans logique de distinction espace privé/espace public. Néanmoins, les projets de rénovation urbaine permettent de reclarifier le statut des espaces extérieurs (actions de résidentialisation ou de création de nouveaux fronts bâtis structurants).

Les constructions s'affranchissent des contraintes d'alignement, de gabarit ou de prospect propres à l'environnement, il n'y a aucune logique de développement d'un tissu urbain, ce qui crée des sous-ensembles peu denses.

Le coefficient d'emprise au sol est plutôt faible, il varie en moyenne entre 0,10 et 0,25. La densité résidentielle tourne autour de 75 logements par hectare.

Typologie des constructions

Les constructions sont caractéristiques du style architectural moderne : des barres (hauteur de R+4 en général) et de plots/tours (hauteurs de R+8 en général). Les façades en béton sont sans épaisseur, orthonormées et répétitives et confèrent à ces quartiers un cadre urbain quelque peu monotone. Chaque sous-ensemble comprend un ensemble de bâtiments similaires dans leur traitement architectural, ce qui renforce la monotonie de ces ensembles.

Végétation et espaces verts

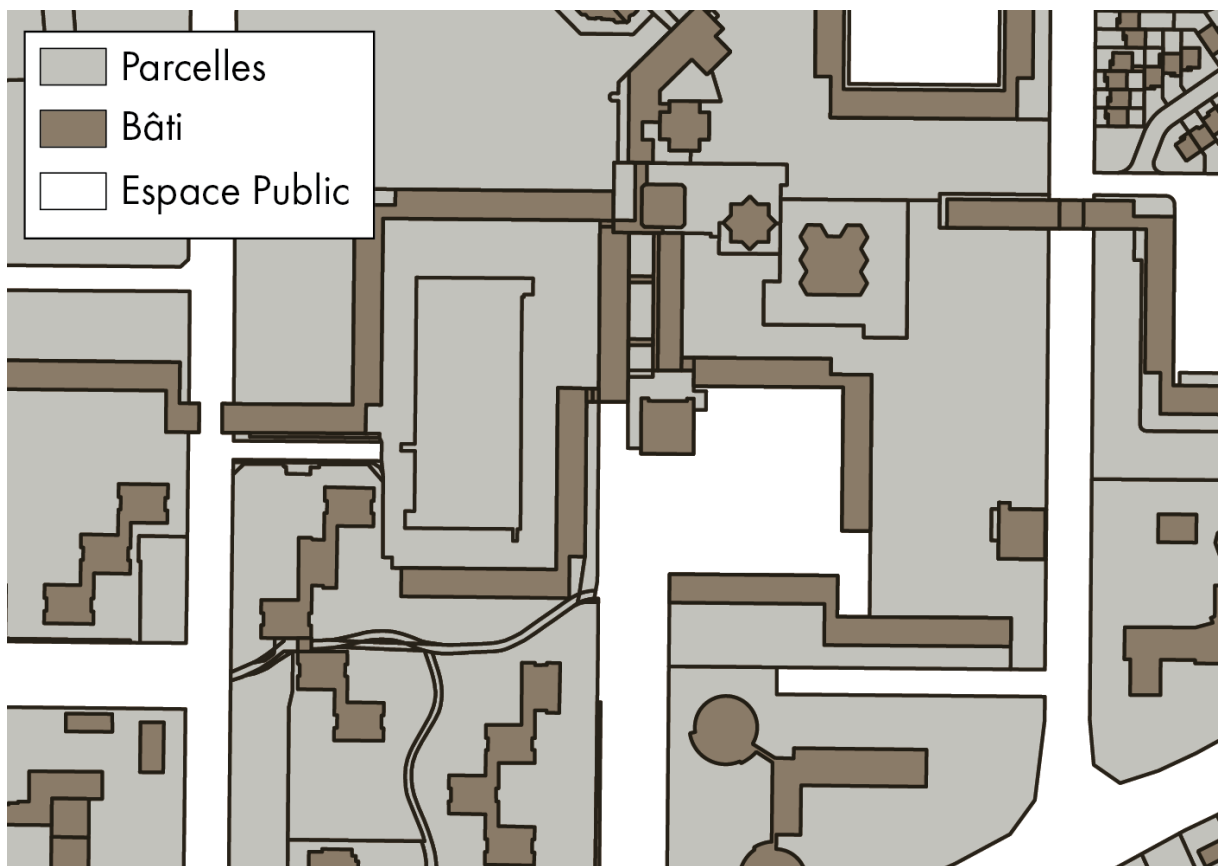
Une place importante est laissée aux espaces végétalisés collectifs. Ces quartiers revêtent donc un caractère vert mais le manque de statut de ces espaces ne permet pas de les qualifier ni de valoriser ces quartiers : ce sont des non lieux. Néanmoins, le travail de résidentialisation du quartier de la Madeleine revalorise la présence du végétal par son rôle structurant dans la clarification des espaces publics.

Évolutivité du tissu – Enjeux et perspectives

Les ensembles les plus significatifs sont en cours de rénovation, il est donc essentiel de suivre les logiques de projet en place : optimisation foncière, clarification du statut des espaces, intégration au tissu environnement valorisation d'une structure urbaine plus simple, plus souple et plus lisible...

Au niveau architectural, il reste important de valoriser la rénovation des constructions afin de leur donner plus d'épaisseur, d'enrichir les modalités d'habiter à l'intérieur, d'améliorer leur performance, de dynamiser les perceptions par la présence de constructions aux styles variés...

Les ensembles de logements collectifs



Quartier Beaulieu



Résidence du Marais

Les lotissements de logements individuels

Cet ensemble est constitué des quartiers pavillonnaires situés pour la plupart en limite urbaine. Les ensembles sont essentiellement situés au nord et à l'est de la commune. Ils répondent exclusivement à la fonction résidentielle (maisons individuelles) et se sont construits sous formes d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements ou ZAC).

Accessibilité et desserte

Ces ensembles sont généralement situés en retrait des axes principaux et présentent leurs propres structures viaires. Ces ensembles sont donc desservis par des voies purement résidentielles détachées de la trame principale mais globalement bien connectées : maillage interne, impasse et boucles, etc. Le stationnement est géré à la parcelle avec un stationnement complémentaire longitudinal le long de la chaussée.

Morphologie et tissu urbain

Conçues sous forme de lotissements, ces opérations viennent créer des poches d'habitations distinctes du reste du tissu urbain. Les constructions sont toutes implantées en retrait des voies de manière similaire (soit en retrait des limites séparatives soit sur ces mêmes limites pour former un ensemble de « logements individuels groupés »).

Au niveau du parcellaire, le secteur est très homogène avec une majorité de parcelles de forme rectangulaire et de taille modeste (entre 400 et 800 m²). Chaque sous-ensemble présente des unités foncières quasi-identiques suivant un découpage régulier et des îlots généralement découpés en deux rangées de parcelles.

Le coefficient d'emprise au sol est de 0,2 en général, avec une densité moyenne de 15 logements par hectare (25 pour les opérations plus récentes).

Typologie des constructions

Exclusivement composée de maisons individuelles, chaque sous ensemble présente des constructions identiques, ce qui confère des ambiances relativement morne en sans identité. La maison crépie avec un toit à deux pentes en ardoises, de petit gabarit en R+C est le modèle le plus souvent présent.

Végétation et espaces verts

La trame verte est fortement développée (jardins de fond de parcelle, haies végétales, arbres et arbustes, etc.) mais la faible végétalisation des fronts de parcelles et le morcellement foncier de ces ensembles créent des jardins de petites tailles et des ambiances parfois minérale depuis les espaces publics.

Évolutivité du tissu – Enjeux et perspectives

L'évolutivité de ces ensembles est très limitée (morcellement foncier, opérations récentes, organisation viaire, etc.). Il est néanmoins important de permettre l'extension de ces maisons pour les rendre adaptables, apporter plus de diversité architecturale et améliorer leur performance énergétique.

Les lotissements de logements individuels



Différents ensembles résidentiels des quartiers est.

Les secteurs de grands équipements

Il s'agit des sites de grands équipements (stade, hôpital, lycée, etc.) qui se distinguent du tissu urbain classique et créent certaines ruptures. Ce sont des zones singulières dans le paysage urbain en raison de leur vocation et des constructions qu'elles accueillent.

Accessibilité et desserte

Ces ensembles sont généralement situés à proximité des voies principales et structurantes et aisément accessibles. Les différents sites fonctionnent avec une trame de desserte interne et leurs propres parcs de stationnement.

Morphologie et tissu urbain

La présence de ces équipements crée une rupture dans la trame parcellaire et urbaine de par :

- des unités variant de 1 à 10ha pour les équipements les plus grands, et un coefficient d'emprise au sol faible (0,3 maximum) ;
- leur morphologie et leur vocation avec des logiques d'aménagement qui se détachent du tissu urbain alentour, souvent résidentiel.

Les bâtiments sont implantés en retrait par rapport aux limites séparatives et une place importante est donnée aux espaces extérieurs. Ces derniers ne sont pas toujours exploités ni valorisés, alors que certains lycées renferment des parcs de grande qualité (lycée Fulbert par exemple)

Typologie des constructions

Les grands équipements ne représentent pas de constructions types tant les programmes et vocations des bâtiments sont différents. Néanmoins, de par leur implantation en retrait et leur dimension, ces bâtiments peuvent être porteurs d'un certain caractère « monumental ».

Les bâtiments les plus anciens présentent un patrimoine architectural de grande qualité comme la chapelle du Lycée Fulbert ou l'hôpital Saint Brice.

Végétation et espaces verts

La placée accordée aux espaces extérieurs est importante et ces derniers sont généralement végétalisés. Ils restent néanmoins peu valorisés et peuvent être plus perçus comme des espaces résiduels que comme des espaces verts collectifs.

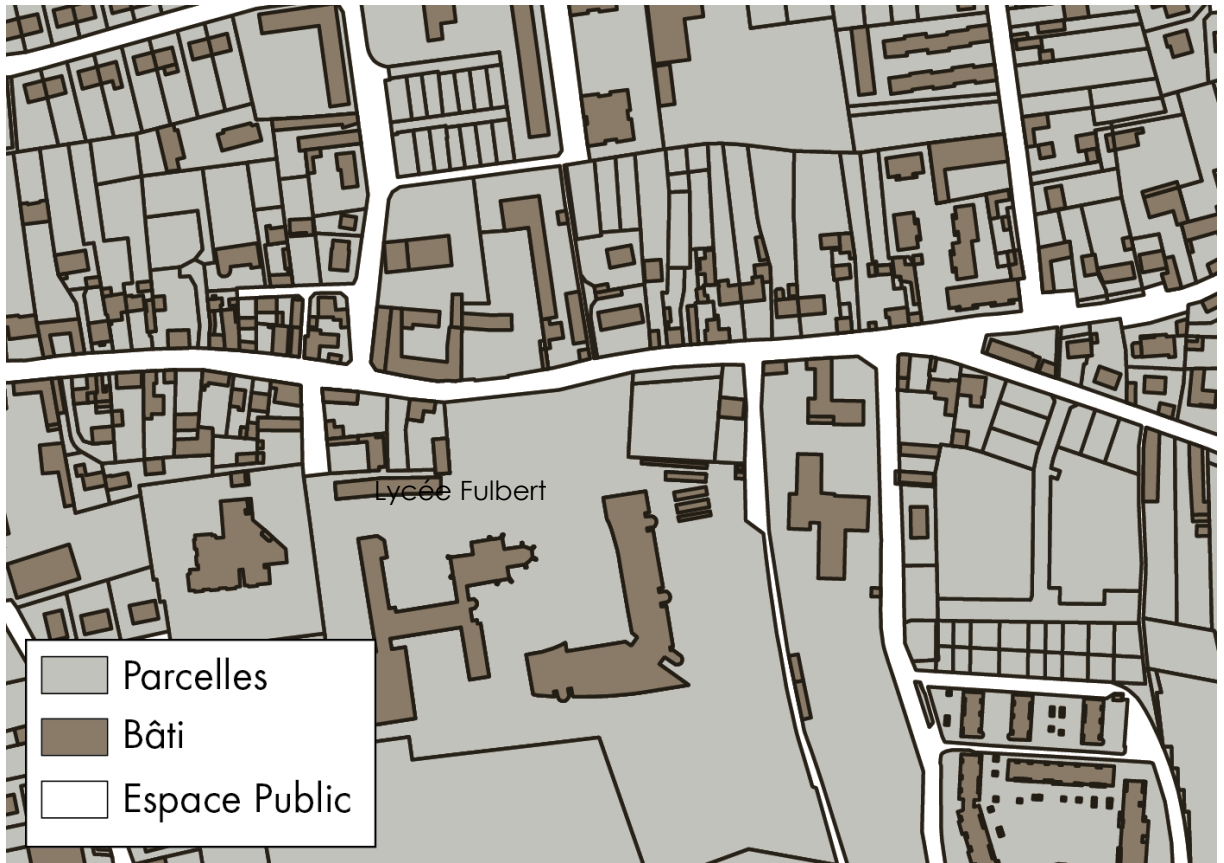
Évolutivité du tissu – Enjeux et perspectives

De nombreux sites présentent des espaces de qualité sous valorisés et sont générateurs de ruptures alors qu'ils pourraient être vecteurs de liens. Lorsque cela est possible, l'évolution de ces secteurs doit être pensée en termes de réorganisation, clarification et de création de liens plus forts avec l'espace de la rue.

En effet, l'intégration de ces ensembles dans la dynamique de la ville peut être porteuse d'une nouvelle mixité et d'une nouvelle urbanité.

Les grands équipements situés dans le quartier de la gare (IUFM, Hôpitaux de Chartres) sont un bon exemple d'intégration urbaine, ils valorisent l'espace de la rue et les ruptures d'échelles créées avec le tissu résidentiel restent peu impactantes.

Les secteurs de grands équipements



Antenne scientifique universitaire



Lycée Fulbert

Les espaces d'activités

Il s'agit de la frange Est de la commune qui se trouve être dédiée aux activités économiques : commerce, industrie, et petit tertiaire. Ce secteur fonctionne en sous unités qui pourraient être décomposées de la manière suivante :

- en bordure du quartier de la Madeleine : le centre commercial, aujourd'hui vieillissant ;
- le long de la voie de la Liberté : un parc d'activités mixte peu qualitatif en entrée de ville ;
- à l'est de l'A11 : le nouveau jardin d'entreprises qui présente une image d'entrée de ville qualitative mais extensive ;
- au sud : la zone industrielle Edmond Poillot vieillissante, mais bien intégrée à la trame urbaine.

Accessibilité et desserte

Ces ensembles bénéficient d'une excellente accessibilité grâce à la proximité des axes de transits principaux (RD 910, A11, voie de la liberté). Les différents sites sont irrigués par une trame de voie de desserte secondaire directement reliées aux axes principaux. Le stationnement est généralement organisé à la parcelle et représente une part importante dans l'aménagement des espaces extérieurs.

Morphologie et tissu urbain

Ces secteurs sont révélateurs de logiques rationalistes, ils fonctionnent selon leur propre logique et créent une rupture nette avec les tissus résidentiels avoisinants dont les rapports peuvent être difficiles. Ces secteurs fortement spécialisés présentent généralement des aménagements issus des logiques modernes : implantation du bâti indépendante des voies, parcellaire surdimensionné, système viaire de desserte purement fonctionnel...

Le parcellaire est protéiforme et de grande taille (de 5 000 m² à 6ha). Le coefficient d'emprise au sol est plutôt faible, il varie en moyenne entre 0,1 et 0,5.

Typologie des constructions

Deux grands types de constructions sont situés sur la zone :

- les locaux commerciaux et industriels anciens : généralement situés en retrait des limites séparatives, ces « boîtes en métal » ne dépassent guère le rez-de-chaussée (avec des hauteurs variables de 4 à 10 m) sur une emprise au sol importante ;
- les ensembles tertiaires et hôteliers : ces constructions ont des gabarits plus modestes, des hauteurs plus importantes (R+2, R+3 en général) et des traitements de façades plus soignés (car plus ouverts).

Les constructions les plus récentes situées dans le jardin présentent un niveau de qualité architecturale plus élevé avec des façades plus soignées : choix des matériaux, jeu des **couleurs, jeu avec des percements - fenêtres qui dynamisent les bâtiments...**

Végétation et espaces verts

Le secteur présente une proportion importante d'espaces extérieurs mais ces derniers ne sont pas aménagés et ne participent pas à la qualification des lieux. L'essentiel des

aménagement consiste en la réalisation de parcs de stationnement basiques dans leur traitement.

Par ailleurs, l'aménagement des espaces publics ne permet pas de favoriser les déplacements doux et offre un caractère très routier. Il n'y a que le Jardin d'Entreprise qui a aménagé des espaces généreux dédiés aux déplacements doux.

Évolutivité du tissu – Enjeux et perspectives :

Ce sont des espaces d'entrée de ville, très extensifs d'un point de vue foncier, il est important :

- d'améliorer l'urbanité des lieux en apportant de nouvelles fonctions de type service ;
- de créer des façades urbaines plus qualitatives permettant de créer des coutures urbaines entre les zones d'activités et leur environnement : traitement paysager, nouveaux programmes immobiliers plus denses avec de nouvelles implantations bâties ;
- de valoriser des espaces extérieurs de qualité : traitement des espaces de stationnement, création d'espaces publics plus qualitatifs valorisant les modes doux.

Les espaces d'activités



2



3

Type de locaux :

- 1/ Industriel
- 2/ Commercial
- 3/ Tertiaire

Synthèse et enjeux

ATOUS/POTENTIALITES	CONTRAINTES/FAIBLESSES	ENJEUX
Structure urbaine et morphologie		
<ul style="list-style-type: none"> - Un centre-ville de grande qualité comprenant une structure commerciale dynamique et un patrimoine bâti de qualité - Des quartiers résidentiels périphériques de qualité et structurés - Une trame viaire constituée et claire : des boulevards centraux et une organisation en radiales - Une ville en cours de mutation avec de nombreux projets de revalorisation 	<ul style="list-style-type: none"> - Une périphérie Est dédiée à l'activité montrant un manque de mixité et d'intégration à la ville - Un territoire globalement urbanisé ou en cours d'urbanisation qui va obliger au renouvellement - Une trame viaire qui manque parfois de rocades périphériques, ce qui rend les liaisons interquartiers difficiles - Des avenues et boulevards qui ne jouent pas leur rôle d'artères principales (mixité, densité, lisibilité) 	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner les logiques de projets existantes : renforcement du centre-ville, valorisation des couronnes résidentielles, dynamisation des entrées de ville - Densifier et accueillir des activités propices à la mixité des fonctions et à l'animation le long des artères principales - Proposer un renouvellement urbain cohérent dans les quartiers résidentiels afin de préserver leur qualité, singularité - Pérenniser et densifier la structure viaire - Intégrer les espaces d'activités à la dynamique urbaine
Cadre de vie		
<ul style="list-style-type: none"> - Des quartiers résidentiels variés offrant un cadre de vie agréable - Un centre ancien de caractère et patrimonial - Une trame verte globalement 	<ul style="list-style-type: none"> - Des artères urbaines offrant parfois un caractère très routier - Des quartiers résidentiels Est peu connecté au reste de la ville 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le caractère hétérogène des quartiers résidentiels - Valoriser la trame verte, la présence de nombreux parcs et de l'Eure - S'appuyer sur le patrimoine existant

<p>constituée</p> <ul style="list-style-type: none"> - La présence de l'Eure et de nombreux espaces verts adjacents - Des nombreux centres de proximité qui créent des vies des quartiers dynamiques 		<p>pour renouveler les quartiers</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réintégrer les quartiers est à la ville en créant des espaces publics porteurs de liens
--	--	--

2. Un territoire de projets : une ville en mutation

Analyse de la consommation de l'espace

L'analyse de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier au cours des dix dernières années permet de comprendre le modèle de développement urbain de Chartres.

L'analyse de la consommation d'espace est fondée sur la comparaison du cadastre de 2002 et de la photo aérienne de 2012 qui montre une évolution sur un intervalle de 10 ans.

Le territoire communal s'étend sur une surface de 1695ha. En considérant l'évolution de l'occupation des sols entre 2002 et 2012, le foncier consommé était principalement classé au PLU de 2004 en zone UG correspondant à de l'activité économique à vocations artisanales, industrielles, tertiaires, commerciales ou sportives ainsi qu'en zone UV correspondant à l'aire d'accueil de gens du voyage. Il s'agit également de l'urbanisation des zones à urbaniser du PLU de 2004, en périphérie du tissu urbain continu.

L'évolution de l'enveloppe urbaine concerne ainsi 73,6 ha sur 10 ans, soit 4,36 % du territoire communal.

Sur les 73,6 ha d'extension urbaine identifiée, il s'agit de :

- 47,8 ha classés en zone UG correspondant à de l'activité économique ;
- 1,9 ha classés en zone UV correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- 23,8 ha classés en zone AU.



Evolution de l'enveloppe urbaine entre 2002 et 2012

Ainsi, entre 2002 et 2012, les principaux secteurs d'extension urbaine ont été les suivants :

- Le développement de la zone d'activités avec notamment la création de la ZAC « le parc d'Archevilliers » ;
- La création de la ZAC de Roseraie, en zone 1AUa,
- La création de logements en continuité du tissu urbain en zone 1AUb ;
- Le développement du Plateau Nord Est avec notamment la création du parc aquatique intercommunal.



ZAC « le parc d'Archevilliers »

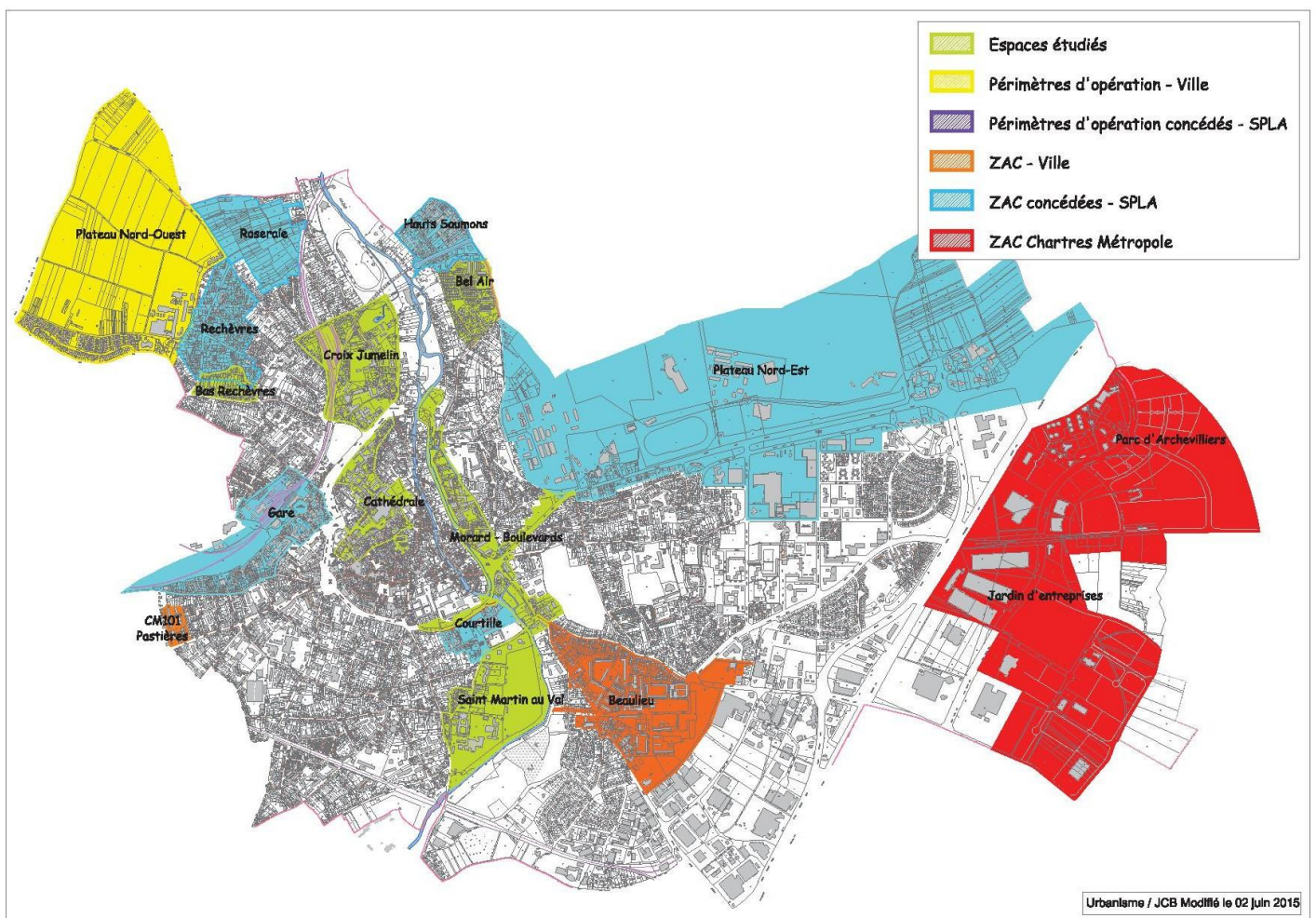


L'Odyssée, parc aquatique de Chartres

Un nombre de projets considérable

Que ce soit en phase pré-opérationnelle ou en réflexions amont, la ville de Chartres connaît un nombre de projets importants qui portent tant sur la revalorisation des espaces publics que sur la construction de programmes immobiliers ambitieux.

Sur les secteurs stratégiques et les plus dégradés, un travail de fond doit parfois être réalisé à travers le recours au projet urbain comme pour les projets de rénovation urbaine des quartiers de la Madeleine et de Beaulieu. Ayant un impact important sur le paysage urbain, ces projets ont pour objectif d'opérer un travail complet sur la physionomie des espaces : réorganisation de la trame viaire et des espaces publics, valorisation de nouveaux lots de construction et édification de nouvelles typologies bâties.

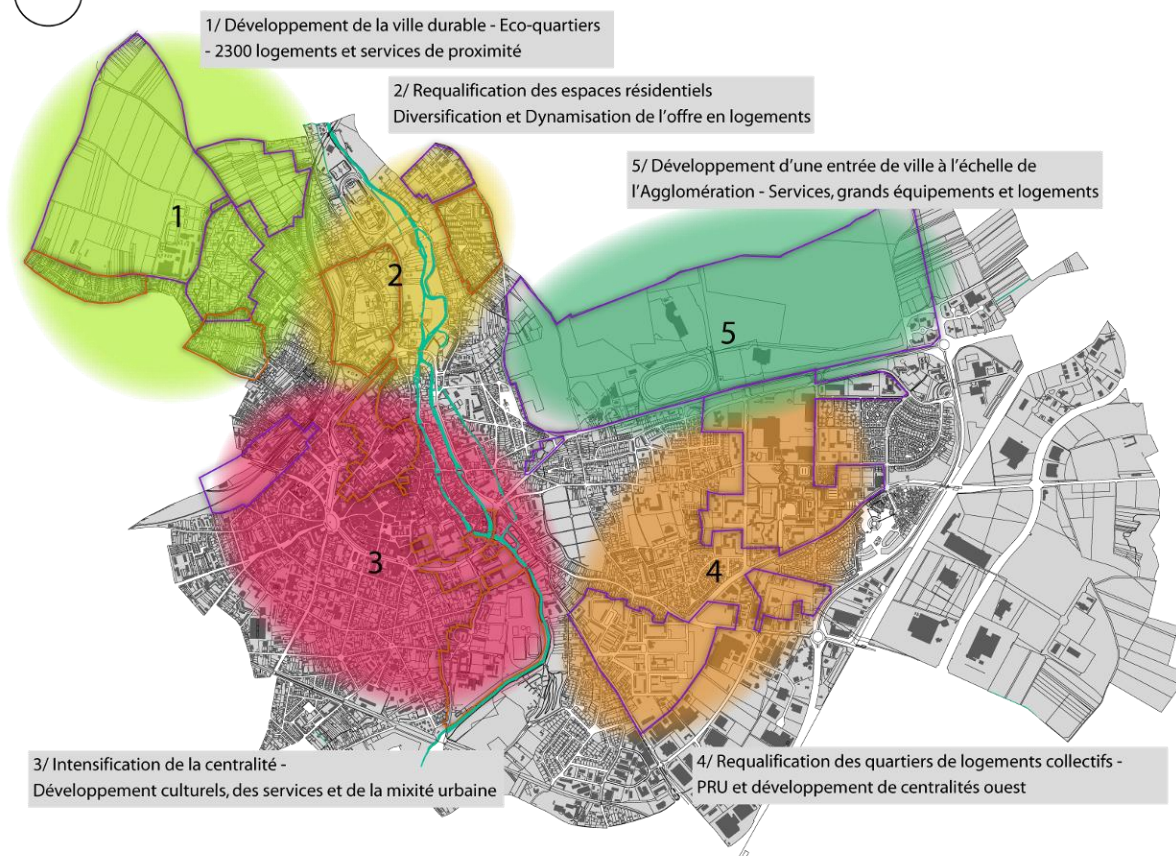


Les logiques de développement urbain sous-tendues

Mis bout à bout, l'ensemble de ces projets révèlent des dynamiques qui tendent à renforcer l'image de la ville actuelle tout en lui donnant un nouveau statut.



Ville de Chartres - Grandes vocations de développement



1 / Le développement de la ville durable

A travers la création de l'éco-quartier de la Roseraie (750 logements et des équipements), la rénovation urbaine du quartier de Rechèvres (densification du tissu résidentiel avec la création de 440 logements aux typologies variées) et l'urbanisation du plateau Nord-Ouest (éco-quartier de 1500 logements), c'est toute l'image du nord de la ville qui va se trouver valorisée. Toute en conservant son rôle de couronne résidentielle, l'ensemble de ces projets permet de redéfinir les ambitions pour la qualité du cadre de vie des Chartrains. Définitivement tournées vers l'avenir, ces projets amorcent la mise en place de la ville durable :

- mixité fonctionnelle, sociale et des formes d'habitat ;
- renforcement des services à la population par la création de nouveaux équipements ;
- respect de l'environnement (gestion alternative des eaux pluviales...) ;
- valorisation d'un cadre de vie paysager dont la valorisation des vues spectaculaires sur la vallée de l'Eure et sur la Cathédrale.

2/ Requalification des espaces résidentiels Nord

Que ce soit à travers la création de la ZAC à vocation d'habitat des Hauts Saumons ou les projets de rénovation urbaine des quartiers Bel-Air et de la Croix Jumelin, l'ensemble des opérations vise à revaloriser des quartiers résidentiels existants dont la localisation est stratégique : entre le centre-ville et les futurs éco-quartiers. Il s'agit ici de redonner une cohérence d'ensemble tant au niveau de l'organisation des éléments bâtis (et plus particulièrement de l'offre en logements et en services) que de la recomposition des espaces publics et des conditions d'accessibilité que de la mise en valeur du cadre de vie chartrain (paysage et patrimoine).

3/ Intensification de la centralité

Le centre de Chartres comprend un patrimoine exceptionnel et des conditions de vie plus qu'attractives. Si le réaménagement des boulevards annonce les ambitions de qualité pour le centre, les projets de Pôle Gare, Saint-Martin en Val, Morard, Cathédrale vont très clairement renforcer l'image du centre et son rôle dans l'agglomération. A travers la création d'espaces publics de qualité, de nouveaux espaces de récréation, de grands équipements, la valorisation du patrimoine existant, le renforcement de la mixité fonctionnelle et de l'offre en logement, l'ensemble de ces projet va permettre la réalisation d'un centre-élargi dynamique et attractif.

4/ requalification des quartiers de logements collectifs

A l'instar de beaucoup de ville française, Chartres a entrepris la rénovation de ces grands ensembles, Beaulieu et La Madeleine, ce qui à termes permettra de :

- redonner une structure à ces quartiers et une attractivité nouvelle,
- offrir des conditions de vie plus qualitatives aux résidents,
- réintégrer ces « poches modernes » à la dynamique urbaine globale,
- offrir une structure urbaine globale cohérente à l'ensemble des quartiers ouest.

5/Développement d'une entrée de ville à l'échelle de l'agglomération

Sur 280 ha, le projet vise à magnifier la principale entrée de la ville, en articulant de manière optimale le logement, l'activité commerciale et les équipements publics majeurs (aérodrome, complexe nautique Odysée, parc des expositions, etc.), tout en les vues sur la cathédrale dans les projets d'aménagement.

La création de 2 000 logements sur 20 ans est prévue, dans un cadre où les espaces publics paysagers sont soignés, les équipements publics créés ou relocalisés et le réseau de transports rationalisé.

En cohérence avec les autres projets, la réorganisation des commerces à travers le futur pôle commercial de l'agglomération (130 000m² à terme), permettra le renouveau du quartier de la Madeleine.

L'évolution de la ville – hors secteur de projet

En parallèle de la mise en place des grands projets urbains, la question de l'évolution des tissus et des logiques de transitions entre ces opérations phares doit se poser comme un outil en faveur de la définition d'une structure urbaine harmonieuse.

En effet, initier une mutabilité des tissus existants permet de redonner une lisibilité à la structure de la commune et d'accompagner des logiques de développement cohérentes et intégrées avec le fonctionnement souhaité.

A ce stade, cette réflexion sur la mutabilité des tissus ne préjuge pas du devenir de la commune ni des secteurs à urbaniser. Il a vocation à identifier les potentiels de mutabilité du territoire en tant qu'outil d'aide à la décision dans les phases ultérieures du PLU (scénarios de développement et Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Néanmoins, différents leviers d'actions peuvent être mis en place selon la configuration existante des quartiers et leur contexte :

- la valorisation des dents creuses :

La valorisation des espaces libres et des parcelles vides dans les tissus les plus lâches est un processus avec un faible impact sur le paysage urbain et qui permet de pérenniser le tissu existant tout en contrôlant l'étalement urbain.



Rue de Sours : Construction dans les « dents creuses » et les espaces sous exploités

- la valorisation et densification des cœurs d'îlots :

La valorisation des espaces libres dans des quartiers constitués (construction des cœurs d'îlots) a également un faible impact sur le paysage urbain et permet de maintenir une densité urbaine minimum sur des espaces proches de l'ensemble des services urbains. Néanmoins, ce processus doit être envisager avec soin pour ne pas impacter la trame verte et les espaces les plus boisés.



Rue Saint-Brice : Densification des cœurs d'îlots

- **la valorisation et l'ordonnement des axes structurants :**



Rue Jean Mermoz :
Ordonnement / densification des artères principales

L'intensification des axes principaux (projet d'ordonnement urbain et de densification sur les voies principales) permet de développer un front urbain homogène et cohérent, vecteur d'animation urbaine. La valorisation de ces artères permet d'annoncer l'entrée dans le centre-ville tout en réduisant le caractère routier des espaces publics. Ce principe pourrait s'appliquer sur l'ensemble des radiales d'accès au centre.

- **l'introduction de typologies architecturales plus denses**

L'action sur les quartiers mixtes (donc mutables et en cours de densification) peut porter sur la construction de types d'habitat plus denses, mais adaptés. Tout en densifiant, l'objectif est de coordonner les typologies architecturales et de préserver le caractère résidentiel et les qualités paysagères existantes.