



## II. Les données socio-économiques et le fonctionnement urbain

A. La population et le logement

B. Le commerce et les activités

C. Les équipements municipaux et intercommunaux

D. Les déplacements et le stationnement

E. Les projets structurants en cours à Chartres

Ancien marché aux légumes de la ville de Chartres, place Billard

## II. Les données socio-économiques et le fonctionnement urbain

### A. La population et le logement

Ces données sont extraites du Diagnostic territorial du Plan Local d'Urbanisme et complétées des données extraites de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU datant de décembre 2019 et du rapport d'analyse du Secteur sauvegardé de l'agence AUP de 2002.

#### Les caractéristiques socio-démographiques

Avec **38 426 habitants** en 2018 (chiffres INSEE), la population chartreuse représente **28,4%** de la population de Chartres métropole qui en compte **136 375**. Au sein de la ville intra-muros, les deux secteurs IRIS Hôtel de Ville-Saint-Pierre et Cathédrale-Saint-Laurent, comptabilisent **5 475** habitants soit 14% du poids de la population chartreuse. A la fin des années 1960 et au début des années 1970, le SPR a subi une importante perte de population, au profit des communes péri-urbaines qui ont connu un développement sans précédent. A partir du début des années 1980, les chiffres de la population remontent pour atteindre 4 233 habitants en 1990 et 5 475 habitants en 2015.

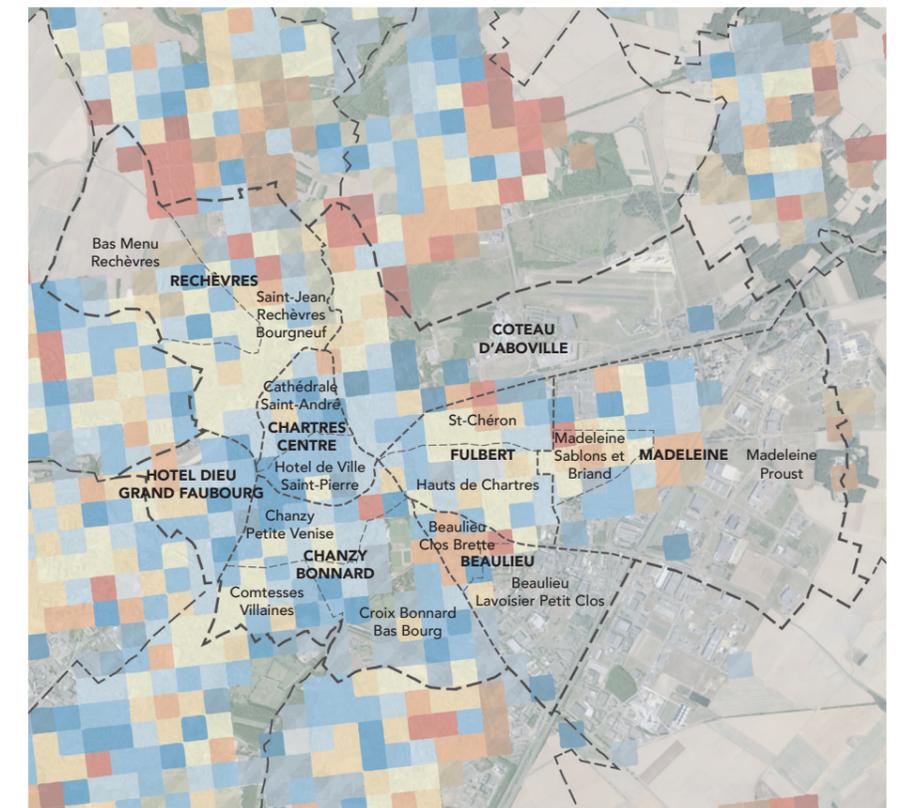
Années	1962	1968	1975	1982	1990	2015
Population du SPR	7 226	5 470	3 961	3 749	4 233	5 475
Population de la Ville de Chartres	31 593	34 469	38 928	37 119	39 595	38 875

Dans de moindres proportions, la **population communale** connaît elle aussi une **faible diminution** depuis le début des années 2000. Le taux de variation annuelle moyenne de la population en % reste donc négatif (- 0,2%). Ce chiffre n'est pas dû au solde naturel qui, bien que relativement faible reste positif (0,1 % entre 2013 et 2018) mais, au solde apparent des entrées et sorties qui est de -0,3 % entre 2013 et 2018.

Selon les données fournies dans le rapport d'analyse du PSMV révisé, le Secteur sauvegardé (actuel SPR) possédait, au début des années 1990, par rapport à la population de la ville de Chartres, « moins de jeunes, **plus de 20-39 ans**, moins de 40-59 ans et un peu plus de personnes âgées<sup>1</sup> ». Les raisons avancées pour expliquer que la population du SPR soit dominée par les étudiants et les jeunes couples résident en partie, selon les chargés d'étude, dans le fait que les ensembles de logements collectifs édifiés dans les années 1960-1970 aient surtout proposé des logements de petite taille. Ce type de logements ne répond en revanche plus aux besoins des familles avec enfants qui « partent construire une maison ou résider dans les communes périurbaines ou dans les quartiers neufs de la commune<sup>2</sup> ».

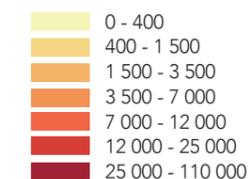
Si nous ne disposons pas de données actualisées permettant de connaître la structure exacte de la population par âge au sein du SPR, le taux relativement bas de **l'indice de jeunesse<sup>3</sup>** (de 0,48 à 1,03) attribué aux quartiers IRIS de la ville intra-muros indique que cette zone enregistre un vieillissement progressif de la population, constaté à l'échelle communale. La **part des personnes de plus de 60 ans** ne cesse en effet de croître. La dynamique démographique de la ville de Chartres n'échappe pas au phénomène de **deserrement des ménages** qui se traduit par une légère augmentation du nombre de ménages à personne seule et des foyers monoparentaux. Ainsi, alors que le nombre moyen de personnes par ménage s'élevait à 2,38 personnes en 1990, il est aujourd'hui de 1,9 personne.

L'analyse des niveaux de ressources de la population présentée dans l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU montre que les **propriétaires occupants sont plus aisés dans la ville intra-muros** que dans le reste de la ville de Chartres avec une différence de 11 301 euros par an, et que les **locataires du privé disposent de ressources plus faibles** au sein du périmètre d'OPAH-RU par rapport au reste de la ville. A l'échelle des sections cadastrales AK, AL et AN (partiellement), on relève des situations contrastées avec des tranches de revenus passant du simple au double.



Densité de population à l'échelle de la ville de Chartres  
source : Geoportail

Nombres d'individus par km<sup>2</sup>



<sup>3</sup> Définition de l'indice de jeunesse : « (...) 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 ». Cf. CITADIA CONSEIL - EVEN CONSEIL, Plan local d'urbanisme. 1.a. Diagnostic territorial, juin 2015, p. 26.

<sup>1</sup> SCPA STEFF LEMOINE DAVY GEFFARD BERTHOME, Secteur sauvegardé de Chartres, 1B Rapport d'analyse, op. cit., p. 86.

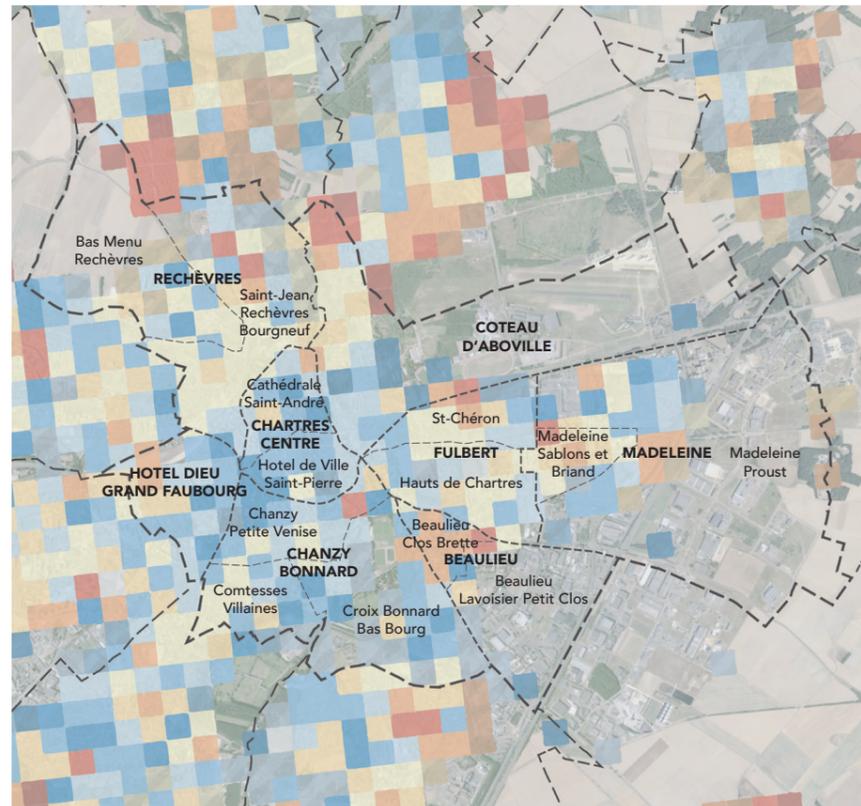
<sup>2</sup> Idem.



0 2 km

## II. Les données socio-économiques et le fonctionnement urbain

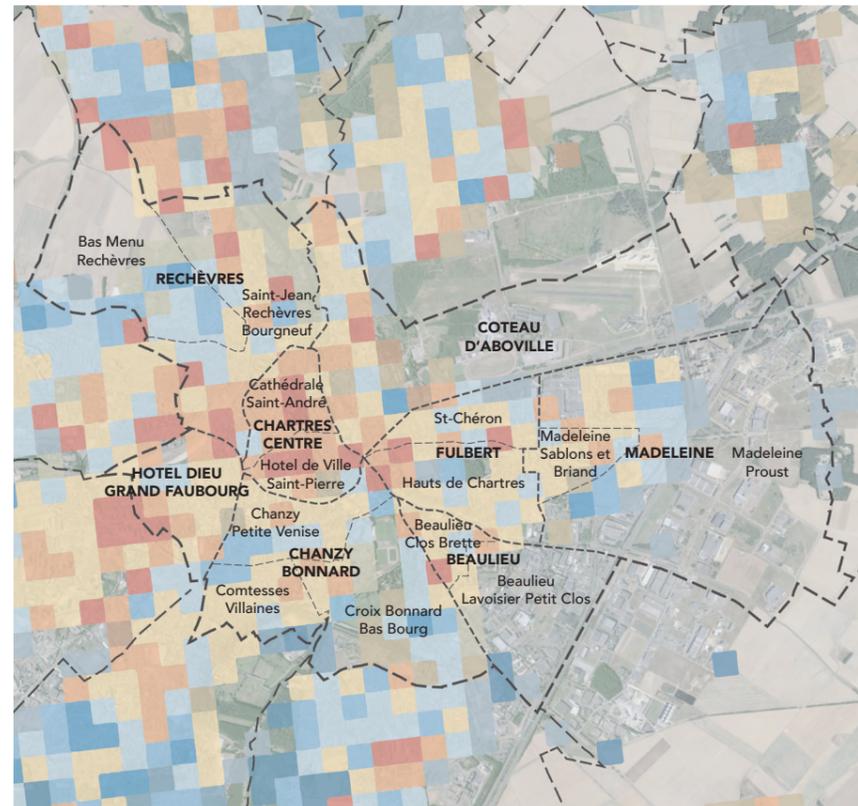
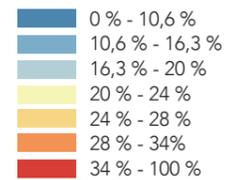
### A. La population et le logement



Âge de la population, part des moins de 18 ans

source : Geoportail

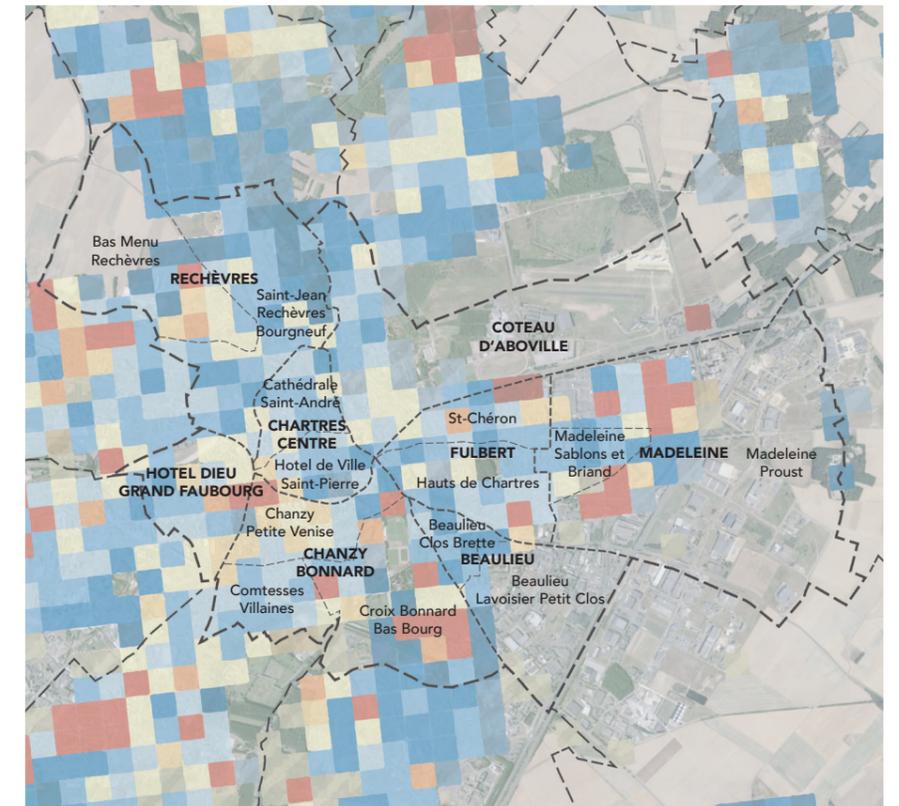
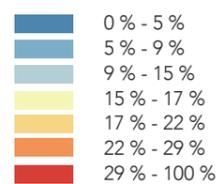
Part des individus de moins de 18 ans :



Âge de la population, part des 25-39 ans

source : Geoportail

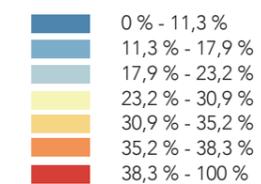
Part des individus de 25 à 39 ans :



Âge de la population, part des plus de 65 ans

source : Geoportail

Part des individus de plus de 65 ans :



## II. Les données socio-économiques et le fonctionnement urbain

### A. La population et le logement

#### Le parc de logements

Le statut d'occupation

Selon l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU, « le centre-ville a une fonction locative affirmée à travers un parc locatif, essentiellement privé dans le périmètre d'étude (46%) et plus important que les logements occupés par leur propriétaire »<sup>4</sup>. Ces chiffres contrastent avec ceux relevés à l'échelle de la commune, où la majorité des logements sont occupés par leur propriétaire (57,5%), 19% par des locataires privés et 22,1% par des locataires HLM.

La taille des logements

A la différence des quartiers situés aux abords de la ville intra-muros (Chanzy, Petite-Venise, Madeleine- Proust, Saint-Jean Rechèvres-Bourgneuf), ceux du centre ancien enregistrent le **plus de petits logements (T1-T2)**. Ce constat avait déjà été établi par les chargés d'étude lors de la révision du PSMV dans les années 2000, qui relevaient que le Secteur sauvegardé se distinguait par le nombre important de petits logements avec « plus de la moitié des logements [ayant] seulement une ou deux pièces, et beaucoup moins de logements de trois pièces et plus ».<sup>5</sup>

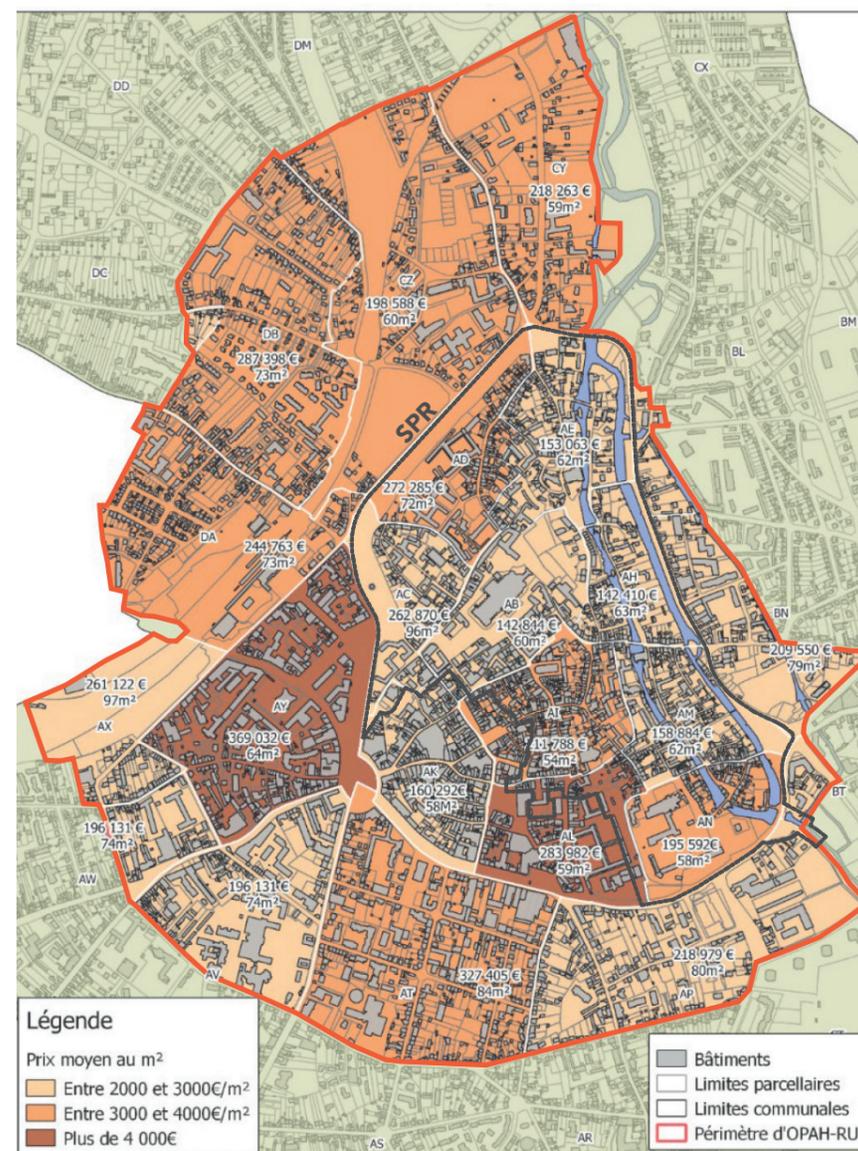
<sup>4</sup> SOLIHA, Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain – Etude pré-opérationnelle, op. cit., p. 8.

<sup>5</sup> SCPA STEFF LEMOINE DAVY GEFFARD BERTHOME, Secteur sauvegardé de Chartres, 1B Rapport d'analyse, op. cit., p. 88.

Le marché immobilier

L'analyse du **marché de l'immobilier** fait apparaître, dans le périmètre d'étude, « **un niveau de loyer et de coût d'achat des immeubles relativement élevés.**<sup>6</sup> ». Dans le quartier Hôtel de ville-Saint-Pierre (section cadastrale AL), les prix de vente atteignent des niveaux supérieurs à la moyenne communale (2 200 €/m<sup>2</sup>), puisque 35% des transactions immobilières s'élèvent à 4 942 €/m<sup>2</sup> (prix moyen). Quant au marché des loyers du parc privé, le prix moyen des loyers est de 10,3€/m<sup>2</sup> et s'envole pour les logements de petite taille (entre 350€ et 450€ pour un studio et entre 450 et 600€ pour des T2).

<sup>6</sup> SOLIHA, Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain – Etude pré-opérationnelle, op. cit., p. 12.

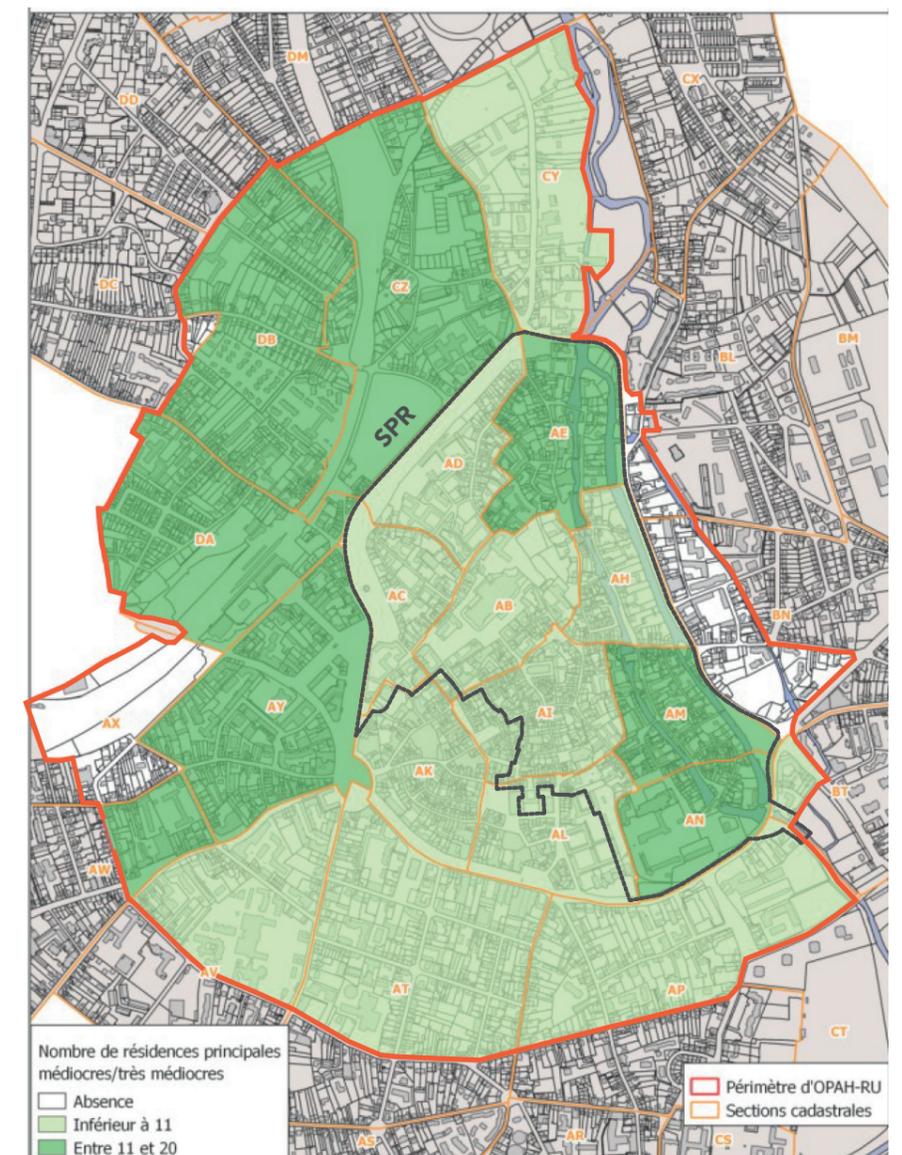


Prix moyen au m<sup>2</sup> des transactions immobilières, entre 01/01/2014 et le 30/06/2018  
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain, Étude pré-opérationnelle, décembre 2019

L'ancienneté du parc de logements

Dans le centre-ville de Chartres, on recense environ 35 % de résidences principales construites **avant 1948**, soit environ **3 000 résidences principales**. Toutefois, on remarque **une part relativement équivalente** de résidences principales construites entre **1975 et 1999**, traduisant un renouvellement du parc dans ces années et posant, par ailleurs, la question de la rénovation, notamment thermique, de ces logements.

Dans le centre-ville de Chartres et les secteurs limitrophes, une majorité des résidences principales (92%) possèdent **tous les éléments de confort**. Il est à noter que **76% des résidences principales sans confort de la ville de Chartres sont localisées au nord et au sud-est du centre ancien**.



Localisation de l'habitat dégradé et indigne

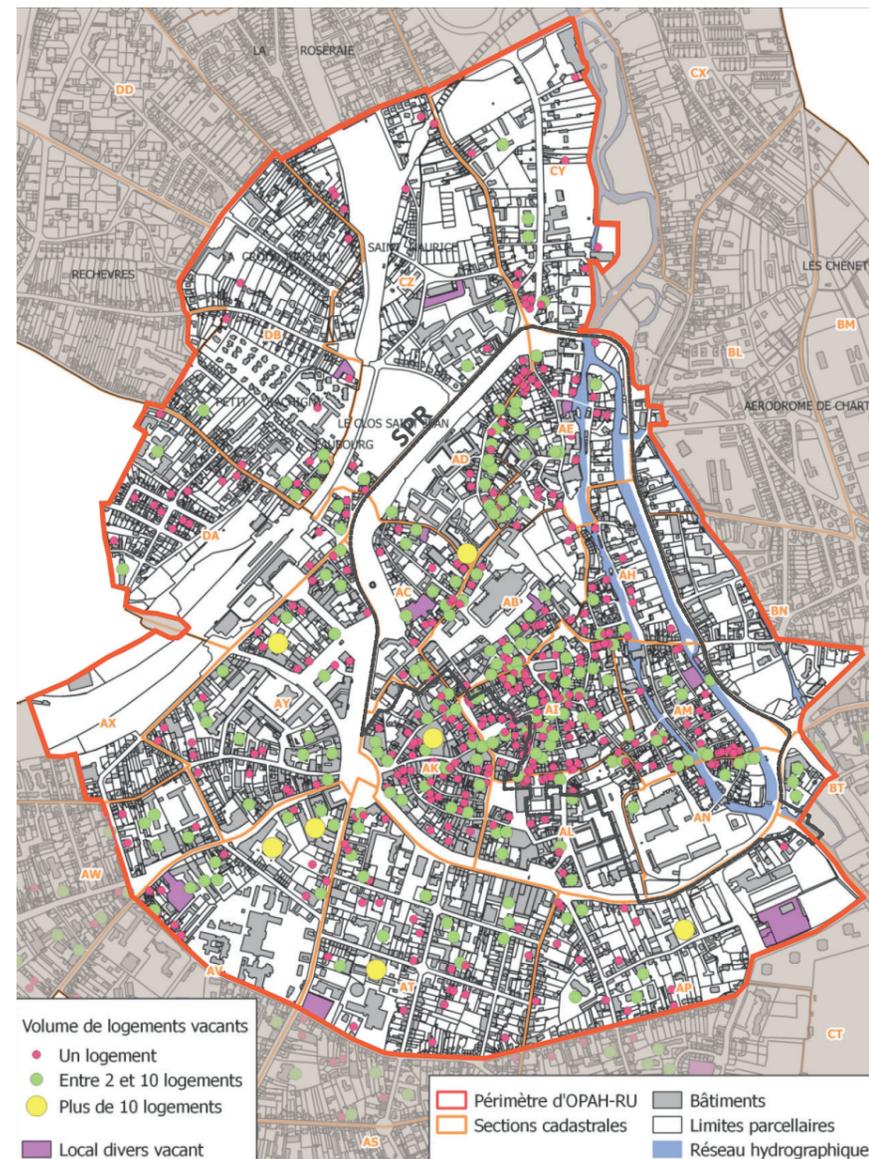


## II. Les données socio-économiques et le fonctionnement urbain

### A. La population et le logement

#### Les logements vacants

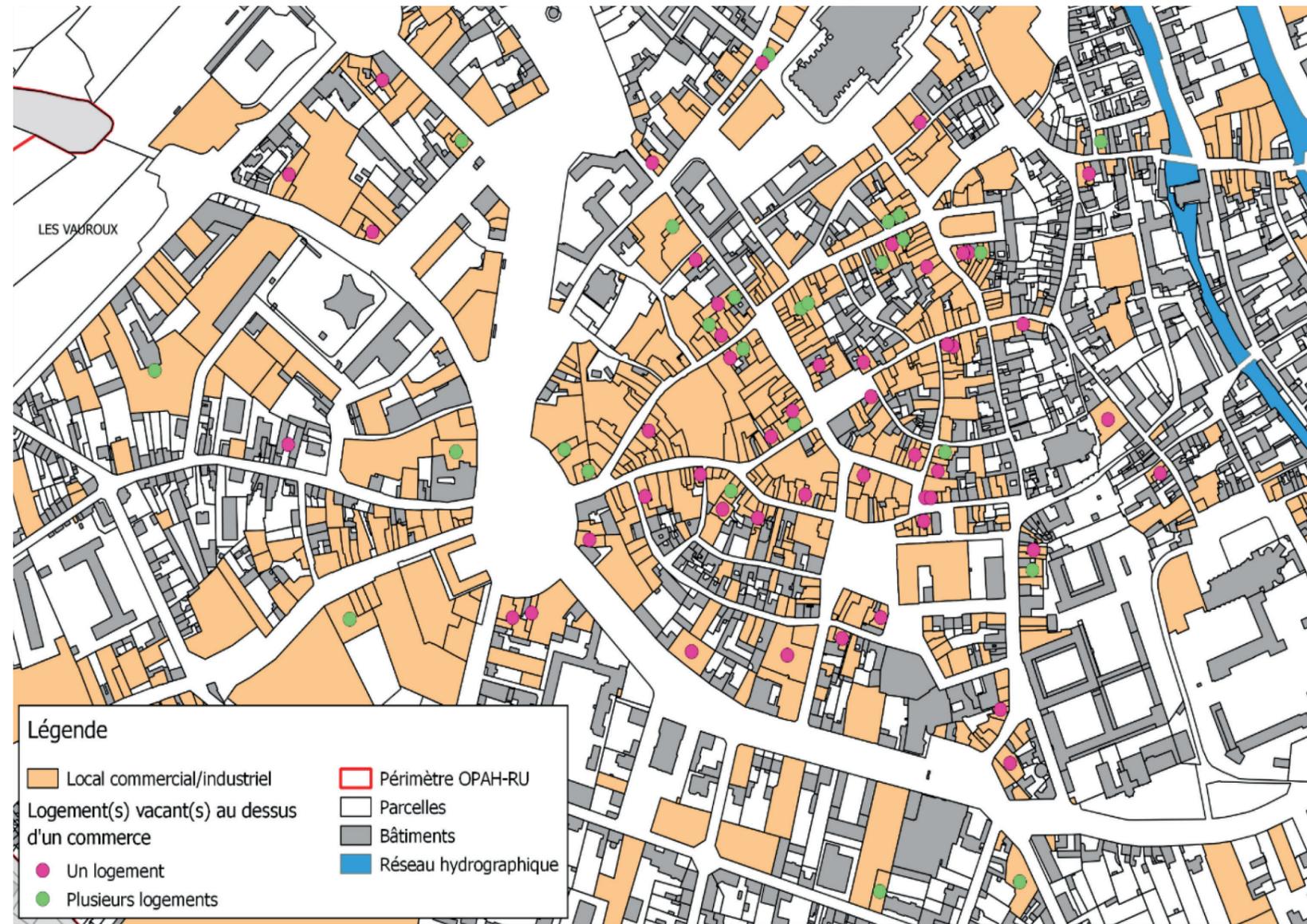
La part de logements vacants dans le centre-ville est plus importante que celle relevée à l'échelle de la ville de Chartres qui s'élève à 10,8 %, soit 2 438 logements en 2018. **Plus de la moitié (54%) des logements vacants de la ville de Chartres sont en effet localisés dans le cœur de ville.** Deux secteurs sont principalement concernés : la rue Muret, et les rues commerçantes du centre-ville. La vacance est relativement plus diffuse aux abords. La vacance concerne majoritairement des **appartements** (878), davantage que des maisons (163) et sont sous la propriété de personnes physiques (79%).



Localisation des logements vacants

Deux types de vacance sont à distinguer :

- la **vacance conjoncturelle** qui caractérise des logements vacants depuis moins de deux ans. Elle représente environ **77%** de la vacance totale et concerne des immeubles situés principalement rue Muret (actuel SPR) et dans les secteurs des rues Noël-Ballay et du Bois-Merrain (zone UCV).
- la **vacance structurelle** qui caractérise des logements vacants depuis plus de deux ans. Elle représente environ **23%** des logements vacants, soit 241 logements, localisés au nord de la rue Muret et le long des principaux axes commerciaux principaux (Rue Noël-Ballay, du Soleil-d'Or). Sont concernés en grande majorité **les logements situés au-dessus de commerces** (56% soit 136 logements sur les 241 vacants depuis plus de 2 ans). Cependant, des immeubles qui n'ont pas de logement déclaré (réserves au-dessus des commerces) pourraient être comptés et amplifier le phénomène.



Localisation des logements vacants situés au-dessus des commerces autour de la place des Epars

Opération Programée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain, Étude pré-opérationnelle, décembre 2019, © Fichier MAJIC & 1867 DGFIP, traitement SOLIHA Normandie Seine

## II. Les données socio-économiques et le fonctionnement urbain

### A. La population et le logement

Les étages vacants situés au-dessus des commerces sur les artères piétonnes et commerçantes du cœur de ville représentent des opportunités pour créer des logements. Il existe une grande diversité de situations qui appellent à adapter les projets de réhabilitation. Les projets seront à définir en priorité sur les immeubles disposant d'accès et représentant potentiellement d'importantes surfaces. La réhabilitation des immeubles mixtes commerces/logements sans accès indépendant pourra aussi être étudiée, principalement lors d'un changement d'enseigne qui permet d'engager une réflexion sur la possibilité de créer un accès au logement.



Étages vacants au dessus d'un local de commerce, rue Noël Ballay et rue de la Tonnelerie

#### Solution 1 : créer un accès individuel sur la rue

Cette solution induit :

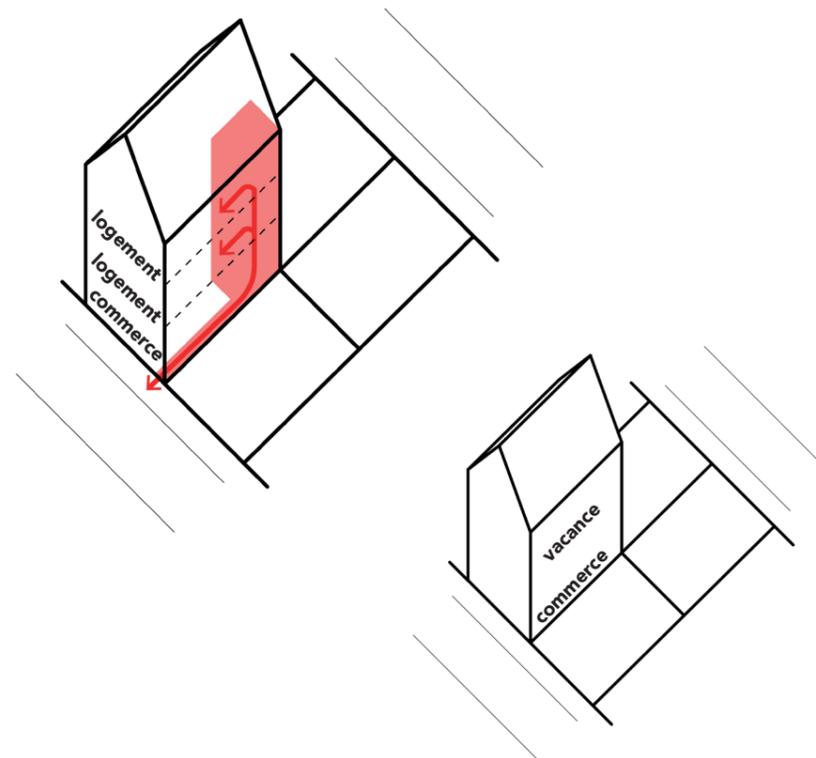
- un local commercial réduit,
  - un impact sur la façade,
- une perte de surface pour les logement situés au niveau de la circulation verticale.

Cette solution demande :

- de positionner la circulation verticale de manière à perdre le moins de surface commerciale et d'impacter le moins possible la façade,
- de garder un linéaire de façade commerciale minimale afin d'assurer le maintien d'une activité commerciale.

« Il est rare qu'un commerçant accepte de réduire sa vitrine pour créer un escalier, d'autant que dans l'optique d'une revitalisation du centre, cette solution n'est pas souhaitable : un accès par l'arrière, ou un accès commun à plusieurs immeubles est alors à étudier »

Etude Habitat valant étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU,  
Action Coeur de Ville – Chinon (37), p. 33



État existant : commerce en rez-de-chaussée sans accès aux étages, édifice occupant la totalité de sa parcelle (pas de cour/jardin arrière), îlot complètement bâti

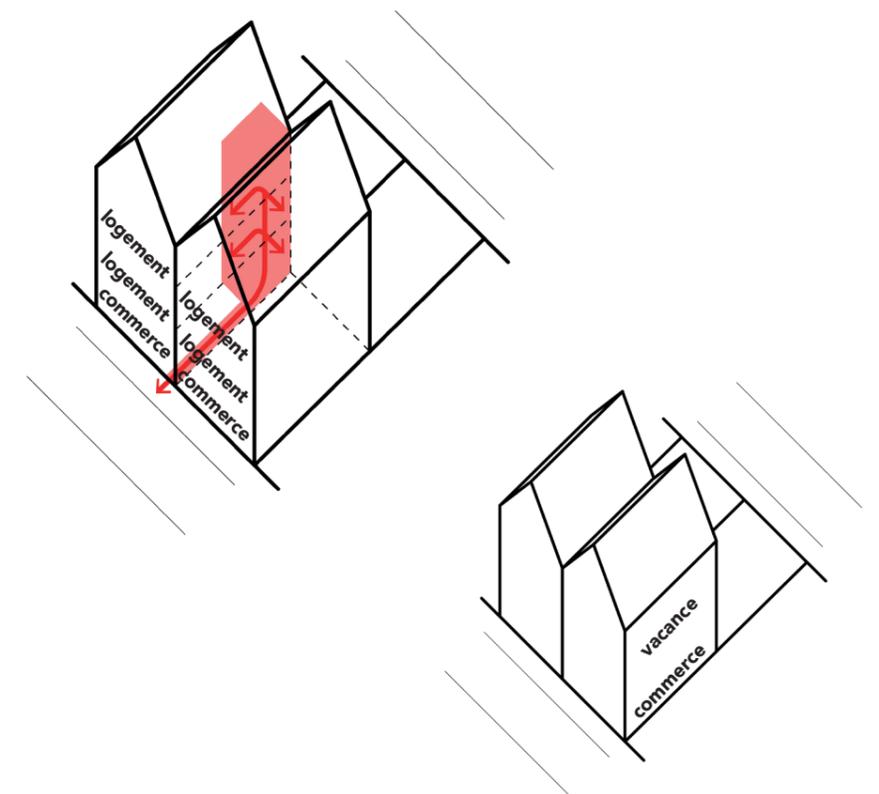
#### Solution 2 : créer un accès commun à deux édifices

Cette solution induit :

- un local commercial réduit pour l'accès à deux édifices,
  - un impact sur la façade d'un des deux édifice,
- une perte de surface pour les logement situés au niveau de la circulation verticale sur un des édifices.

Cette solution demande :

- de positionner la circulation verticale de manière à perdre le moins de surface commerciale et d'impacter le moins possible la façade,
- de garder un linéaire de façade commerciale minimale afin d'assurer le maintien d'une activité commerciale.



État existant : commerce en rez-de-chaussée sans accès aux étages, édifice occupant la totalité de sa parcelle (pas de cour/jardin arrière), îlot complètement bâti, possibilité de négociation entre deux propriétaires/copropriétés

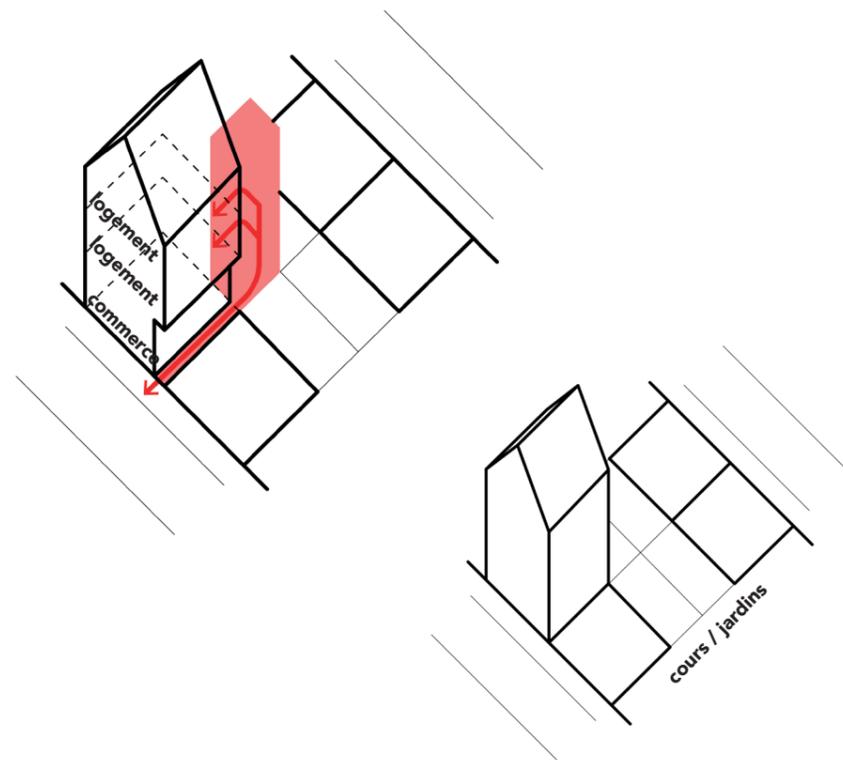
*Solution 3 : créer un passage individuel depuis la rue menant à une circulation verticale extérieure*

Cette solution induit :

- un impact sur la façade de l'édifice,
- pas de perte de surface dans les logements,

Cette solution demande :

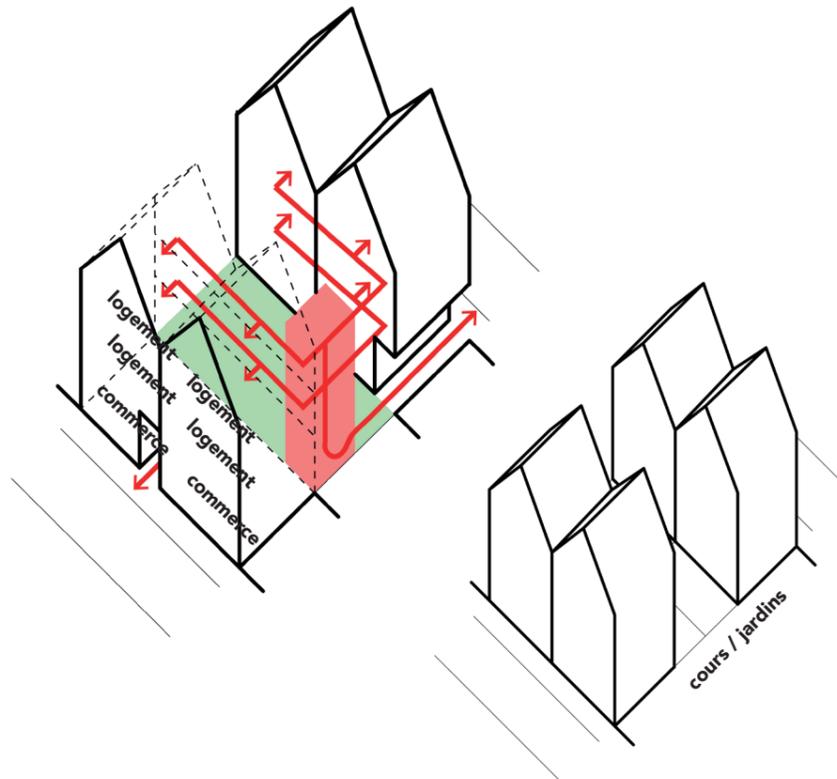
- de garder un linéaire de façade commerciale minimale afin d'assurer le maintien d'une activité commerciale.
- de positionner la circulation verticale extérieure afin d'impacter le moins possible la façade,
- un curetage du bâti si nécessaire.



État existant : commerce en rez-de-chaussée sans accès aux étages, édifice bénéficiant d'un espace extérieur (cour/jardin arrière)

*Solution 4 : créer un passage commun depuis la rue menant à une circulation verticale extérieure*

- faible réduction de la surface commerciale,
- impact sur la façade de l'édifice,
- positionner la circulation verticale extérieure afin d'impacter le moins possible la façade,
- garder un linéaire de façade commerciale minimale,
- une circulation verticale,
- pas de perte de surface dans les logements,
- assurer le maintien d'une activité commerciale,
- curetage du bâti si nécessaire,
- création d'un coeur d'îlot commun,
- création possible d'un passage à travers l'îlot, d'une rue à l'autre : porosité du tissu.



État existant : commerce en rez-de-chaussée sans accès aux étages, édifice bénéficiant d'un espace extérieur (cour/jardin arrière), possibilité de négociation entre plusieurs propriétaires/copropriétés

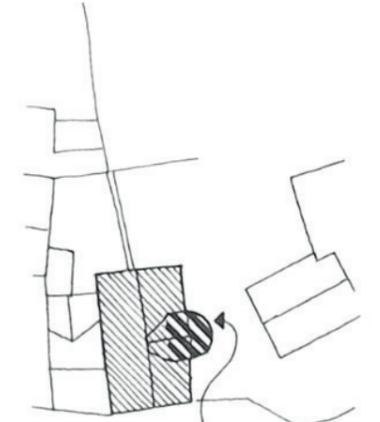
Circulations verticales adjacentes au bâti principal : des exemples existants à Chartres, un positionnement des escaliers qui se retrouve surtout dans les constructions datant du XV<sup>e</sup> au XVII<sup>e</sup> siècle.



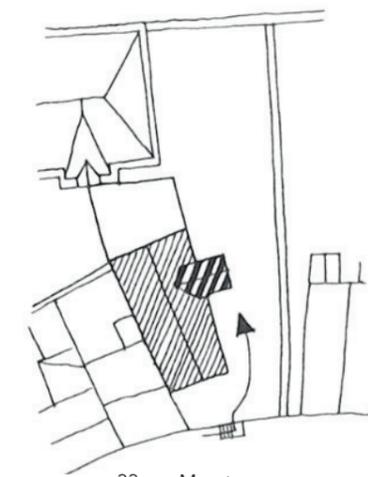
35 rue des Ecuys (maison dite de la reine Berthe)



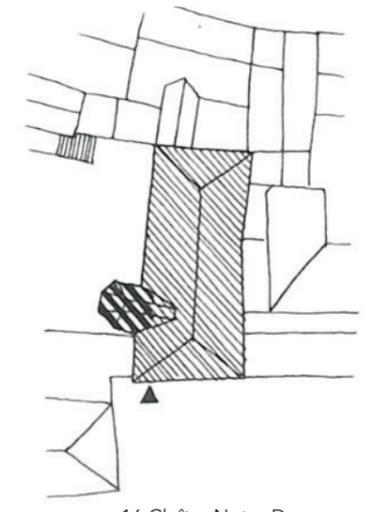
6 place Saint-Pierre



35 rue des Ecuys



33 rue Muret



16 Cloître Notre-Dame

Position des escaliers dans les constructions datant du XV<sup>e</sup> au XVII<sup>e</sup> siècle.  
source : Rapport d'analyse, Secteur Sauvegardé de Chartres, mai 2002, page 75

## II. Les données socio-économiques et le fonctionnement urbain

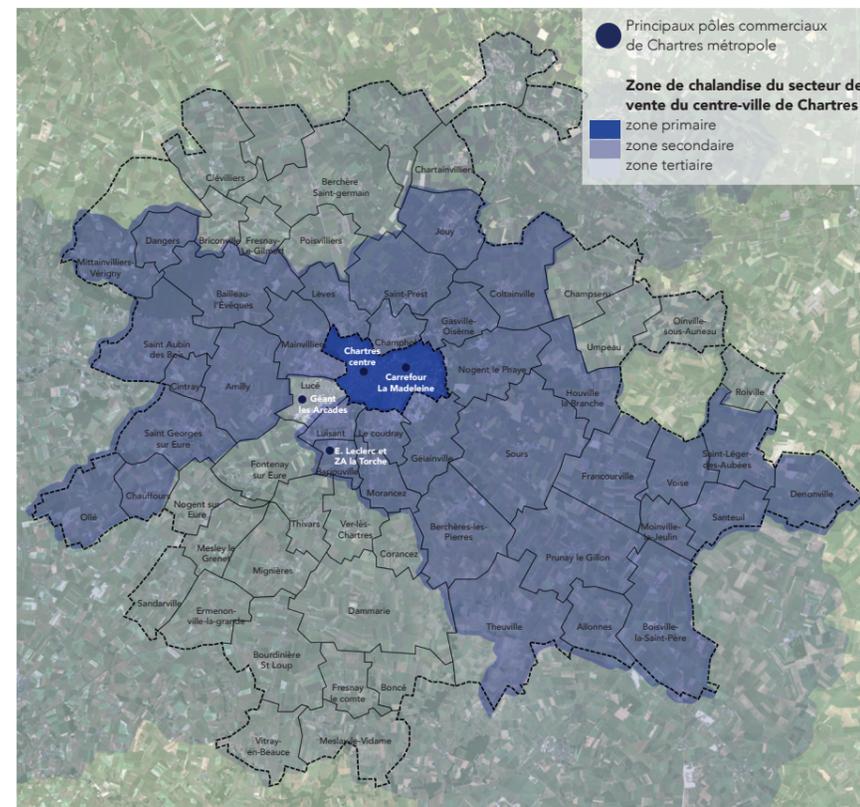
### B. Le commerce et les activités

#### Un pôle commercial très attractif

A la fonction résidentielle de la ville intra-muros, s'ajoute la fonction commerciale qui contribue à la **mixité urbaine et participe à son attractivité**. L'importance actuelle du centre ancien qui, concentre 72% des commerces<sup>7</sup>, maintient son **rôle historique d'hyper-centre**, malgré le développement de centres commerciaux en périphérie urbaine ou dans l'agglomération (centre commercial Carrefour à la Madeleine à l'est, zone commerciale de Barjouville au sud, centre commercial à Lucé). Selon les chiffres indiqués dans le *Diagnostic territorial* du PLU, « 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)<sup>8</sup> ». La présence de services (banques et assurances) et de restaurants permet par ailleurs de proposer une offre diversifiée et de conforter l'effet de polarisation. Malgré la présence de boucheries ou de poissonneries haut-de-gamme, les commerces alimentaires sont sous-représentés.

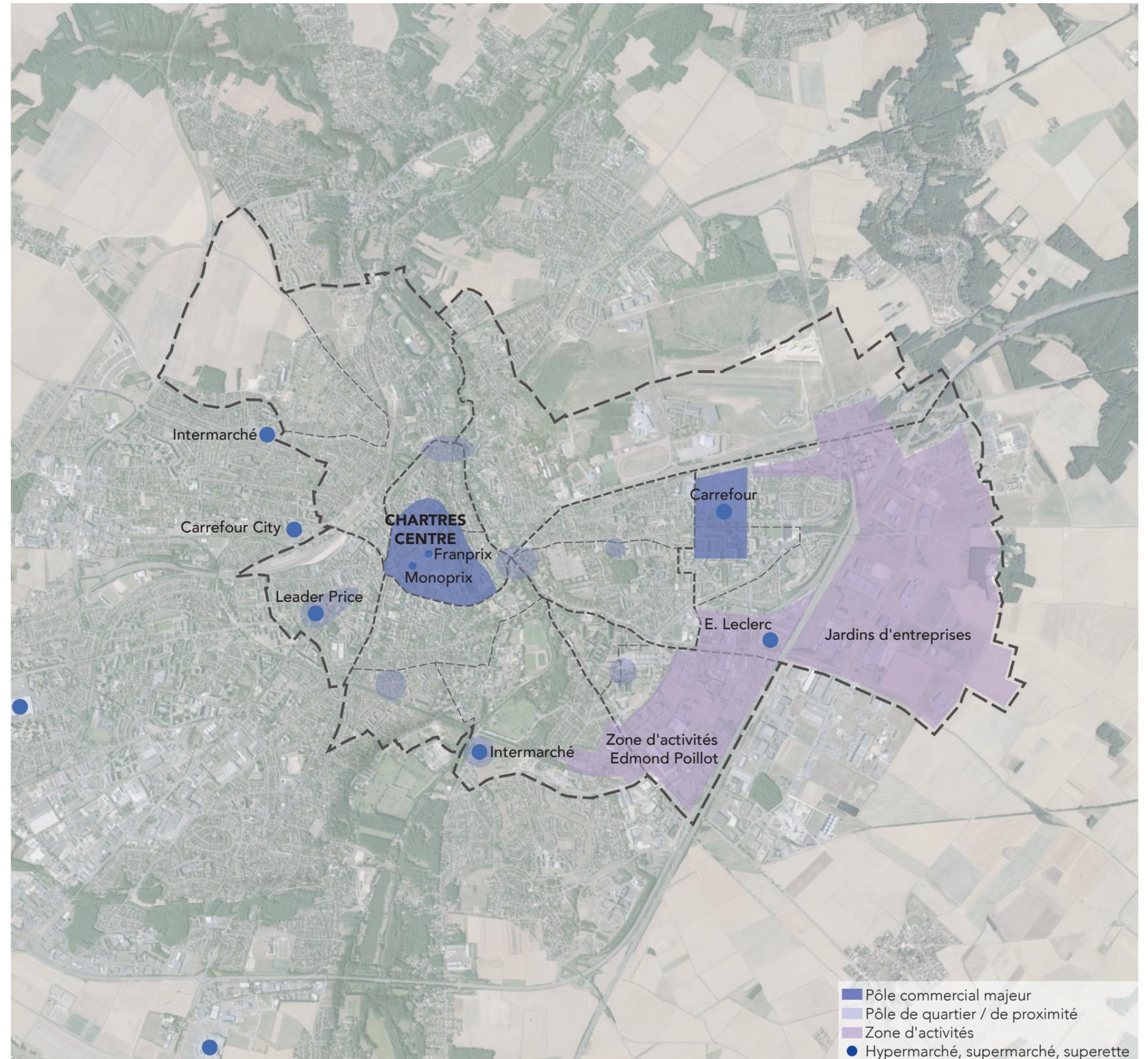
7 CITADIA CONSEIL / EVEN CONSEIL, *Ville de Chartres – Plan local d'urbanisme 1. Rapport de présentation - 1a- Diagnostic territorial*, op. cit., p. 125

8 *Idem*.



Le tissu commercial de Chartres et de son agglomération.

source : photographie aérienne © Géoportail



Le tissu économique et commercial à Chartres

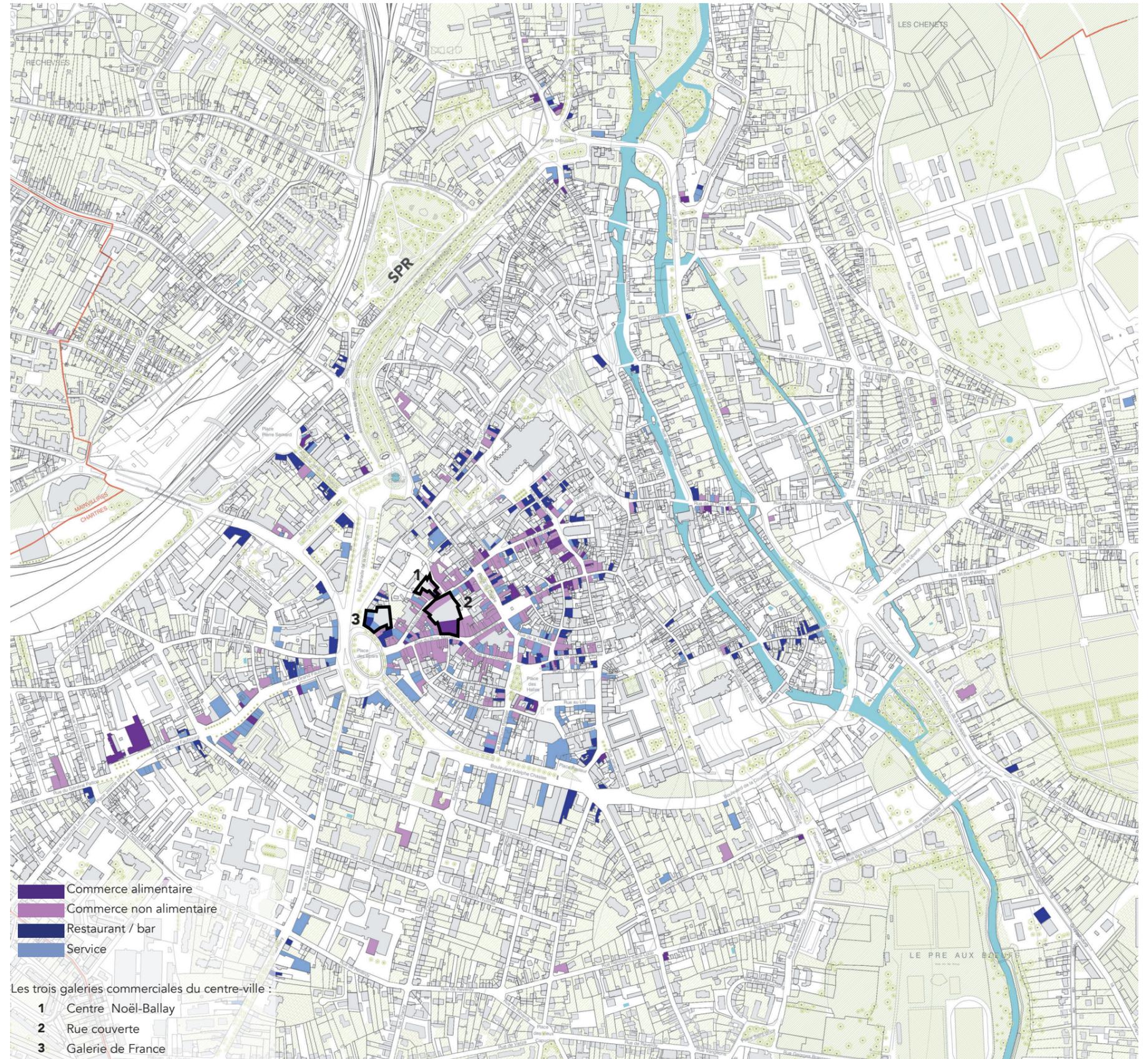
source : photographie aérienne © Géoportail

## II. Les données socio-économiques et le fonctionnement urbain

### B. Le commerce et les activités

Exclue du périmètre de l'ancien Secteur sauvegardé pour ne pas entraver la dynamique commerciale, la **zone UCV se distingue par la densité de ses commerces**, animant particulièrement les rues du Bois-Merrain, Marceau, Noël-Ballay et du Soleil-d'Or, mais aussi les places des Halles et du Cygne. Ce réseau de voies et de places héritées de la trame médiévale, propices à la déambulation, fait l'objet, depuis plusieurs années, d'une piétonnisation ou d'une semi-piétonnisation, qui a contribué à maintenir une fréquentation soutenue de la ville intra-muros.

Cependant, à l'instar de nombreux centre-villes français, la zone UCV se signale par un **taux de vacance commerciale** élevé, notamment dans les **trois galeries commerciales**. Aménagés dans les années 1980, la « Galerie de France », le « Centre Noël-Ballay » et la « Rue Couverte » ne correspondent plus aux attentes des commerçants. Ces galeries sont considérées comme peu attractives car elles offrent de petits locaux (environ 20 m<sup>2</sup>) et n'ont pas de visibilité depuis la rue. La galerie de la « Rue Couverte », qui accueille notamment la grande surface Monoprix, reste la plus attractive. L'étude de reconquête de ces galeries commerciales en déclin fait l'objet de la fiche-action, décrite dans la convention « Action Cœur de Ville ».



Galerie de France



Centre Noël Ballay

## II. Les données socio-économiques et le fonctionnement urbain

### B. Le commerce et les activités

#### L'activité touristique

A l'échelle régionale, Chartres est l'un **des principaux lieux touristiques et pôles d'emploi liés au tourisme**, avec Orléans, Tours et Bourges. Elle doit son rayonnement au patrimoine de son centre ancien, dominé par la cathédrale et les richesses architecturales de sa ville intra-muros, dont la majeure partie est protégée par un PSMV. La ville peut aussi s'appuyer sur la qualité de son patrimoine immatériel et sur l'excellence de son artisanat d'art, notamment dans le domaine du vitrail, qui lui a valu l'obtention, en avril 2021, du label « Ville et Métiers d'Art »<sup>9</sup>. La ville intra-muros dispose par ailleurs d'atouts naturels que la municipalité a su mettre en valeur en engageant un ambitieux plan de rénovation de la Ville-Basse à partir de la fin des années 1950, et en inscrivant plus récemment le cours de l'Eure dans la trame verte et bleue à découvrir par un réseau de liaisons douces.

L'attractivité touristique est soutenue par une grande diversité de structures d'accueil. La fréquentation touristique à Chartres reste essentiellement saisonnière et s'étend de juin à septembre, avec une durée moyenne des séjours relativement courte (entre 3 et 5 jours en moyenne). La clientèle est principalement française (87% des séjours dont 26% de Franciliens) et anglaise<sup>10</sup>. Peinant, il y a encore quelques années à retenir le tourisme de passage, Chartres tend à devenir une « véritable destination de courts séjours<sup>11</sup> ».

<sup>9</sup> Hors du centre ancien, la maison Picassette protégée au titre de la loi sur les Monuments historiques, et la Maison de l'Archéologie, créée en 1993, attirent également de nombreux visiteurs.

<sup>10</sup> CITADIA CONSEIL / EVEN CONSEIL, *Ville de Chartres – Plan local d'urbanisme 1. Rapport de présentation - 1a- Diagnostic territorial*, op. cit., p. 122.

<sup>11</sup> <https://www.chartres-metropole.fr/no-cache/detail/actualites/saison-touristique-2019-le-dynamisme-de-chartres-metropole-se-confirme/>

#### Les principaux lieux touristiques

- 1 Cathédrale Notre-Dame
  - 2 Musée des Beaux-Arts
  - 3 Centre international du Vitrail
  - 4 Collégiale Saint-André
  - 5 Église Sainte-Foy
  - 6 Église Saint-Aignan
  - 7 Église Saint-Pierre
  - 8 Théâtre
  - 9 Église Saint-Jean-Baptiste
  - 10 Maison Picassette
  - 11 Parc aquatique l'Odyssée
- 📍 Office de tourisme

#### L'offre d'hébergement :

- Hôtel
- Gîtes
- Meublés de tourisme
- Camping

#### Les itinéraires touristiques :

- Véloscénie -Chemin de Saint-Jacques de Compostelle à Vélo
- - - Petit train touristique



Les principaux lieux et itinéraires touristiques  
source : photographie aérienne © Géoportail



## II. Les données socio-économiques et le fonctionnement urbain

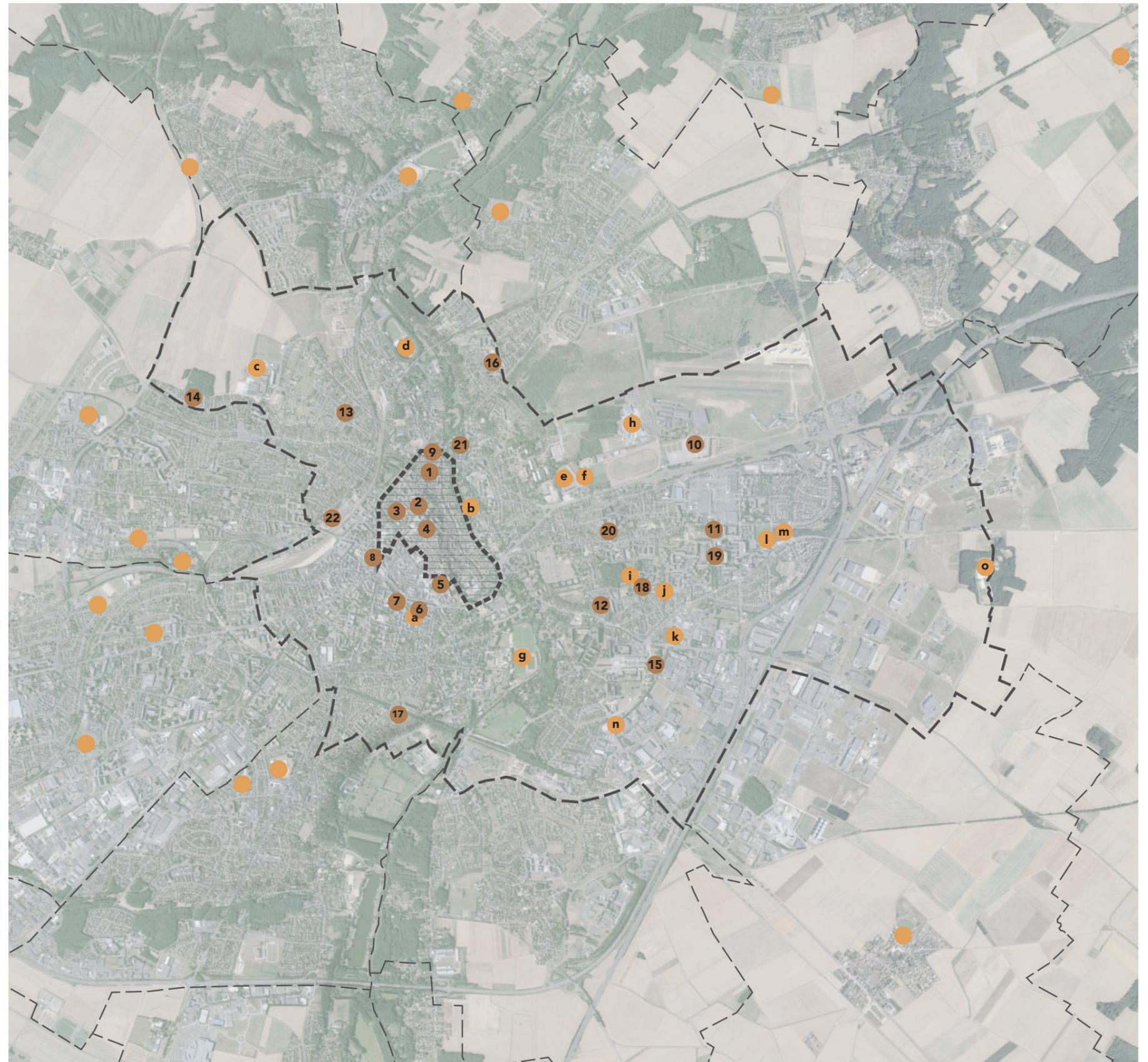
### C. Les équipements municipaux et intercommunaux

La densité des équipements structurants dans la ville intra-muros confirme son importance dans l'équilibre de la ville et de l'agglomération.

Malgré le départ des archives départementales (2006) et de la bibliothèque municipale de la ville intra-muros, le centre ancien accueille plusieurs équipements culturels. Aux abords immédiats du centre ancien, sur les boulevards aménagés à l'emplacement des anciens fossés de l'enceinte, plusieurs lieux culturels implantés sur le « boulevard de la culture » viennent compléter cette offre : « L'Apostrophe », médiathèque municipale, le théâtre de Chartres et le cinéma « Les Enfants du Paradis ». A l'exception de l'école internationale de l'esthétique située dans la zone UCV<sup>12</sup>, les équipements scolaires publics et privés du centre ancien murs se localisent majoritairement dans le périmètre de l'actuel SPR. Le prochain départ de l'ensemble scolaire Guéry du quartier cathédral atteste cependant d'une déprise démographique dans l'hyper-centre. Le centre ancien regroupe par ailleurs quatre équipements administratifs important : le récent pôle administratif regroupant les services communaux et communautaires, le conseil départemental d'Eure-et-Loir, le tribunal judiciaire et l'Eurélium, accueillant, depuis le transfert des Archives départementales, les organismes au service de la promotion économique et touristique du territoire départemental auxquels va venir prochainement s'ajouter le TGI de Chartres.

<sup>12</sup> L'établissement est implanté depuis 2018 dans les anciens locaux du lycée Marceau sur la rue Saint-Michel.

● Équipements culturels	● Équipements sportifs
1 Théâtre du Seuil	a Salle Châteaudun, gymnase
2 Musée des Beaux arts	b Gymnase Fernand Aubry
3 Musée du Vitrail	c Stade de Rechèvres
4 Théâtre Portail Sud	d Stade des Grands Prés
5 Conservatoire de musique et de danse	e Stade Jean Gallet
6 Cinéma Les Enfants du Paradis	f Gymnase du Centre Régional jeunesse et sport
7 Théâtre de Chartres	g Stade Claude Panier
8 Médiathèque l'Apostrophe	h L'Odyssee, patinoire et piscine
9 Musée de l'Ecole de Chartres et d'Eure-et-Loir	i Gymnase Fulbert
10 Chartreexpo	j Complexe Rosscopf
11 Bibliothèque Louis-Aragon et Salle Doussineau	k Gymnase Charles Péguy
12 Maison Picassiette	l Stade de la Madeleine
13 Maison Pour Tous de Rechèvres	m Stade de ligue Jacqueline Brillant
14 Maison Pour Tous des Bas-Menus	n Complexe Squash & Badminton
15 Maison Pour Tous des Petit-Clos	o Centre équestre
16 Maison Pour Tous de Bel-Air	
17 Maison Pour Tous des Comtesses	
18 Maison Pour Tous des Hauts-de-Chartres	
19 Maison Pour Tous de La Madeleine	
20 Maison Pour Tous du pont-Neuf	
21 Maison Pour Tous de Saint-Chéron	
22 Équipement multifonctionnel culturel et sportif (en chantier)	



Les équipements culturels et sportifs  
source : photographie aérienne © Géoportail



0 1 km

## II. Les données socio-économiques et le fonctionnement urbain

### C. Les équipements municipaux et intercommunaux

#### Les équipements culturels et sportifs

Le « Boulevard de la culture »

On y retrouve des équipements culturels importants :

- la médiathèque, « l'Apostrophe »,
- le théâtre de Chartres,
- le cinéma « Les Enfants du Paradis »,
- le conservatoire de musique et de danse de Chartres.

Cette offre culturelle sera bientôt élargie grâce à l'ouverture prochaine de deux lieux dédiés au théâtre et à la musique :

- le "off", qui ouvrira dans les locaux de l'ancien cinéma ABC. Il permettra de regrouper les compagnies théâtrales chartraises en une seule structure afin d'accroître leur visibilité et de leur donner des moyens de créer,
- le "on", qui sera dédié à la musique. Il sera situé dans les locaux du Musée d'histoire naturelle, qui a fermé ses portes.



La médiathèque « l'Apostrophe »



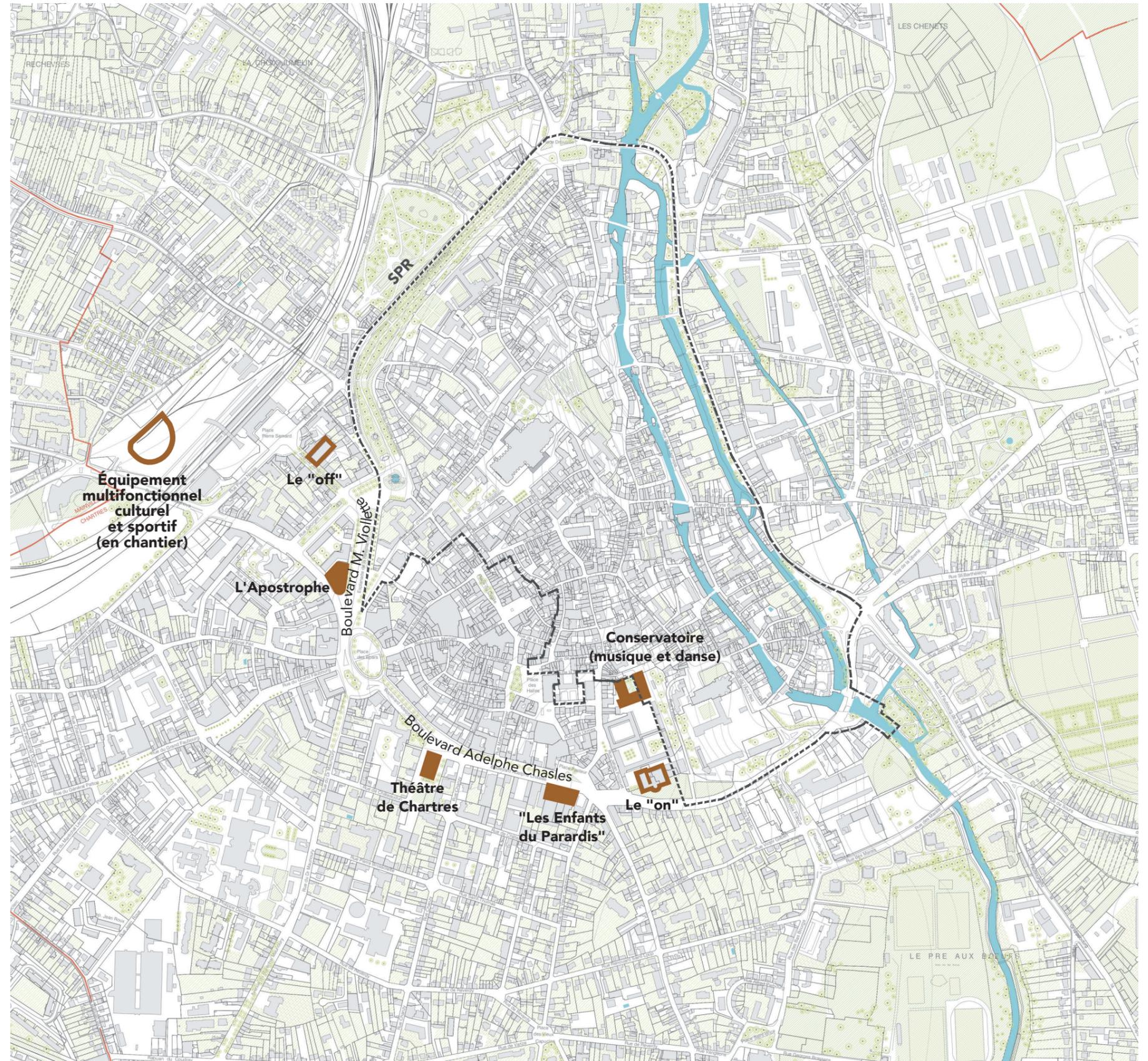
Ancien Musée d'histoire naturelle  
source : <https://commons.wikimedia.org>



Théâtre de Chartres.



Cinema "Les enfants du Paradis".

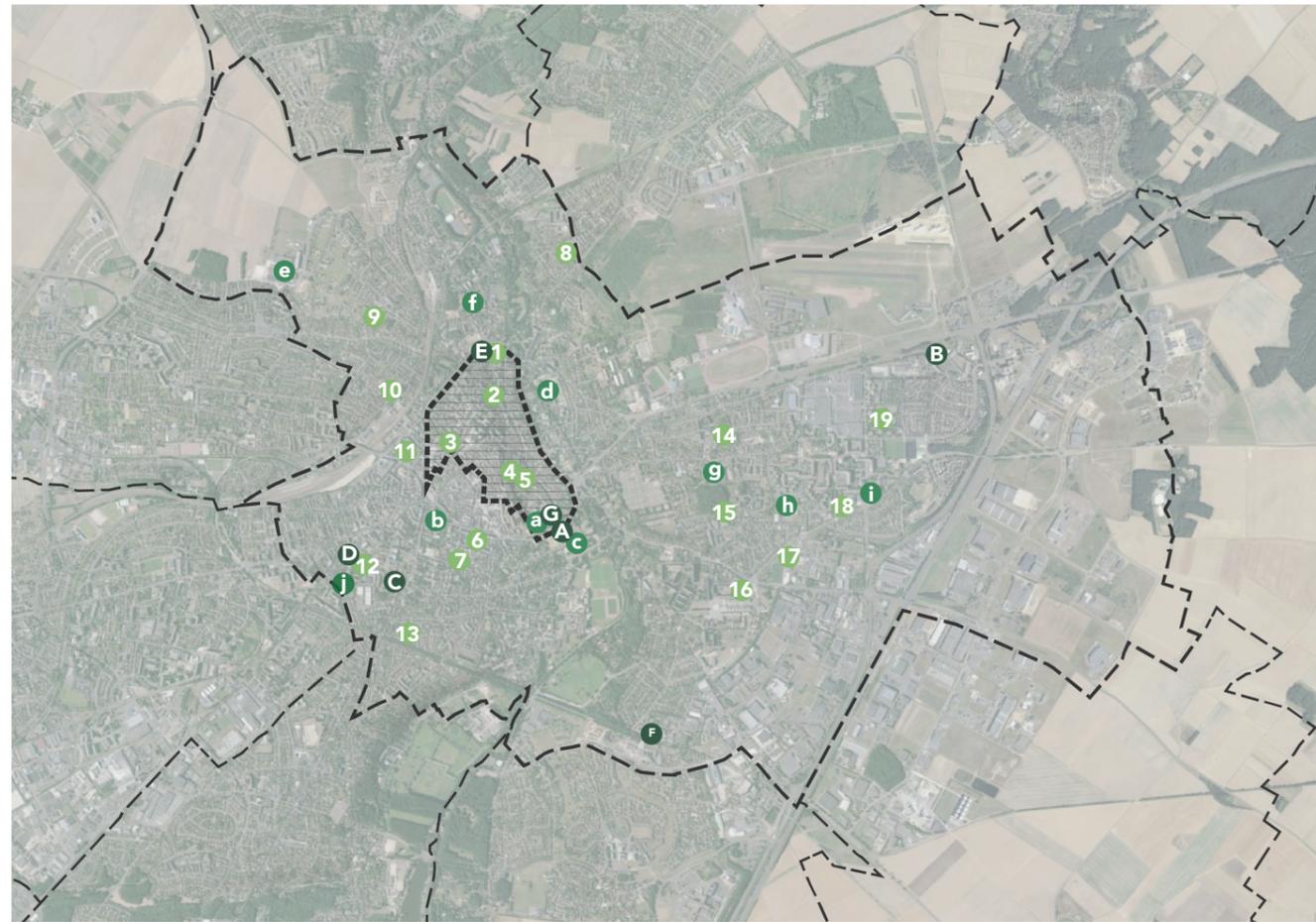


Les équipements culturels autour des boulevards Adelphe-Chasles et Maurice-Violette

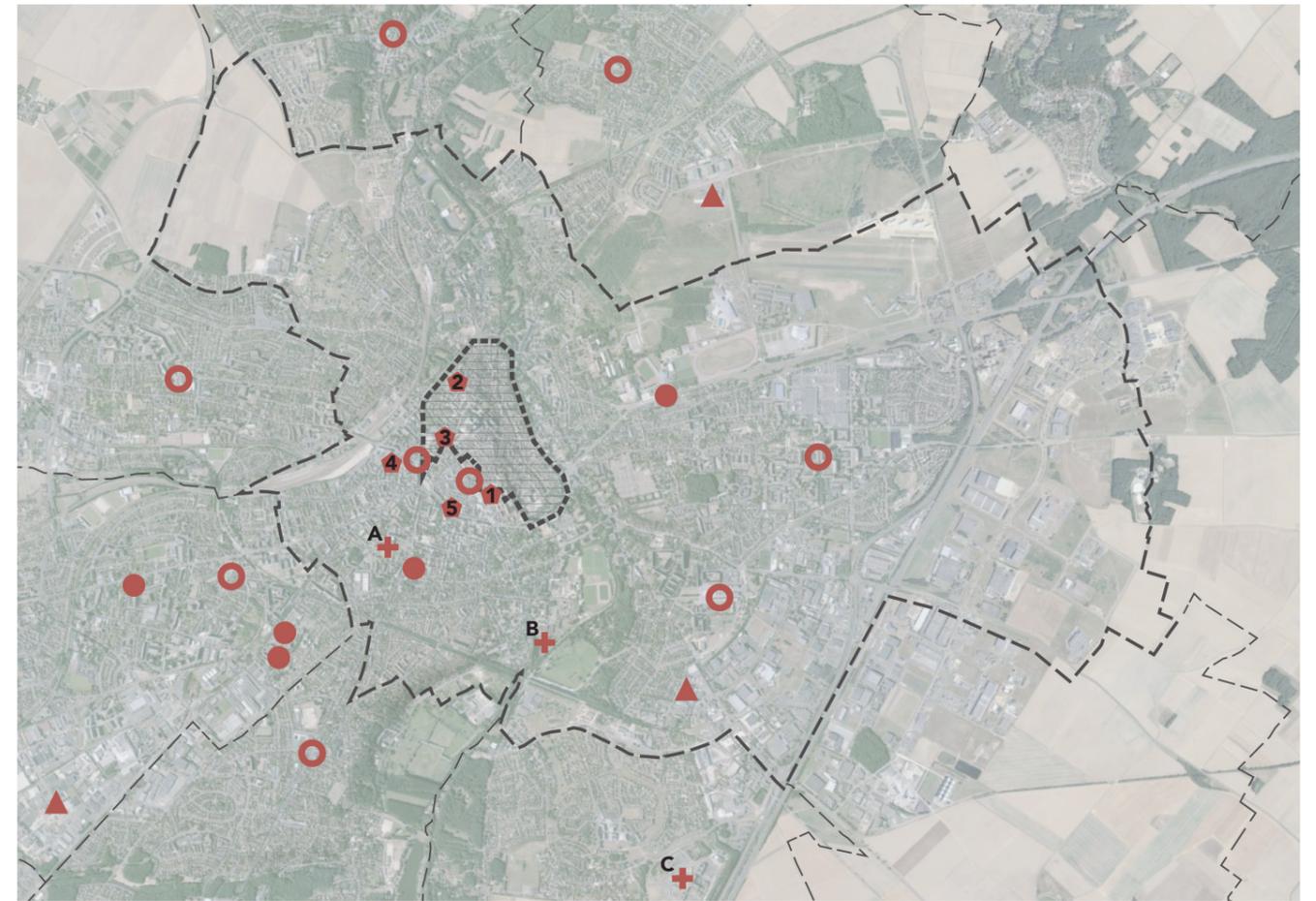


## II. Les données socio-économiques et le fonctionnement urbain

### C. Les équipements municipaux et intercommunaux



Les équipements scolaires.  
source : photographie aérienne © Géoportail



Les principaux services publics.  
source : photographie aérienne © Géoportail

#### Les équipements scolaires publics et privés

##### ● Enseignement supérieur

- A** I.U.T de Chartres
- B** École sup. de gestion et de commerce
- C** Institut de formation en soins infirmiers
- D** ESPÉ
- E** École professionnelle Beauté Coiffure
- F** Centre de Formation d'apprentis du bâtiment
- G** École internationale d'esthétique

##### ● Lycées et collèges

- a** Lycée Marceau
- b** Collège Hélène Boucher
- c** Collège Sainte-Marie
- d** Lycée Notre-Dame
- e** Lycée Jehan de Beauce
- f** Collège Saint-Benoît
- g** Lycée Fulbert
- h** Collège Mathurin Regnier
- i** Collège Victor Hugo
- j** Collège Jean Moulin

##### ● Écoles maternelles et élémentaires

- 1** École élémentaire la Brèche
- 2** École maternelle Francine Coursaget
- 3** Institution Guéry
- 4** École maternelle Annie Fournier
- 5** École primaire François Villon
- 6** École primaire Maurice de Vlaminck
- 7** École primaire Saint-Ferdinand
- 8** École primaire Henri Matisse
- 9** École élémentaire Rechèvres et école maternelle Les Cytises
- 10** École primaire Saint-Jean
- 11** École maternelle Paul Fort
- 12** École élémentaire Le Grand Jardin
- 13** École primaire Jules Ferry
- 14** École primaire Farman  
École primaire George Sand
- 15** École maternelle les Pierres Couvertes
- 16** Groupe scolaire Henri IV
- 17** École primaire Jean-Paul II
- 18** École élémentaire Mauric Carême et école maternelle Émile Zola
- 19** École primaire Jacques Prévert et école maternelle Pauline Kergomard

#### Principaux services et équipements publics

- +** Hôpitaux et centre hospitalier
  - Accueil police et gendarmerie
  - ▲** Service d'incendie et de secours
  - Services postaux
  - ⊕** Equipements administratifs
- 1** Pôle administratif est futur hôtel de ville et de métropole
  - 2** Tribunaux et Eurélium
  - 3** Conseil départemental d'Eure-et-Loir
  - 4** Cité administrative et Préfecture d'Eure et Loir
  - 5** Chartres métropole
- A** Centre Hospitalier de l'Hôtel Dieu
  - B** Centre Hospitalier Val de l'Eure
  - C** Centre Hospitalier Louis Pasteur - Le Coudray

## II. Les données socio-économiques et le fonctionnement urbain

### D. Les déplacements et le stationnement

L'augmentation **considérable de la place de la voiture individuelle** à partir des années 1950 a fortement impacté les centres anciens qui n'étaient pas, comme le relève Guy Nicot dans son rapport de présentation, disposés à accueillir un trafic de « véhicules à traction portée, d'une puissance démultipliée [qui] transforme la moindre ruelle en piste, créant des goulots qui diminuent d'ailleurs la possibilité d'utiliser les voitures<sup>13</sup> ». Calibrées pour accueillir un « char » ou un « attelage ancestral qui se suffisaient de l'étroitesse des rues, dont la forte déclivité se portait d'ailleurs garant d'une utilisation piétonnière normale<sup>14</sup> », les voies de la ville intra-muros ont subi d'importantes contraintes liées au flux routier. La mise à l'étude du Secteur sauvegardé au milieu des années 1960 offre l'occasion d'engager une réflexion sur la circulation et le stationnement dans la ville ancienne, afin de préconiser des mesures visant à diminuer massivement **l'importance de la voiture** pour le confort des usagers et leur sécurité. La mise en œuvre, dans les années 2000, du projet « Cœur de ville », concomitamment à la révision du PSMV de Secteur sauvegardé, a permis, par la création de plusieurs **parkings souterrains** dans l'actuelle zone UCV<sup>15</sup> ou aux abords immédiats du centre, de transférer une partie du stationnement en périphérie. Cinq parkings souterrains sont ainsi accessibles :

- Hôtel de Ville – 16 rue Mathurin Régnier (403 places) ;
- Cathédrale – place Châtelet (331 places) ;
- Cœur de Ville – Place des Epars (1118) ;
- République – 27 rue Danièle-Casanova (586) ;
- Grand-Faubourg – 17, rue du Grand-Faubourg (163<sup>16</sup>).

**L'amélioration de desserte de la ville intra-muros**, qui, située à quelques mètres de la gare, est déjà facilement et rapidement accessible par le piéton, a également contribué à apaiser le trafic en centre-ville. Depuis 2007, un service de navette gratuit, le **Relais des Portes**, emprunte les boulevards de ceinture pour desservir le centre ancien. Plus récemment, un ambitieux projet de « **ville apaisée** », dont la mise en œuvre, programmée pour la période 2020-2026, vient d'être lancée, s'appuie sur plusieurs mesures qui visent à favoriser les **déplacements doux** dans la ville intra-muros. La zone piétonne a été étendue et confortée par la mise en place d'un accès limité aux seuls résidents ou aux propriétaires de cours et de garages, qui doivent se munir d'un badge. Deux bornes d'accès ont récemment été créées rue du Rempart-Châtelet et rue Chantault. Le réseau de **voies cyclables en Ville-Basse**, inscrit dans le Schéma directeur du Plan Vert, a également été développé, contribuant à intensifier les flux doux.

Malgré ce bilan très positif, des difficultés subsistent. Le diagnostic du PDU de 2014 constate en effet une insuffisance dans l'offre de stationnement :

« De 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 de ces alentours. Le taux de congestion est de l'ordre de 120% dans le cœur de ville et de 93% dans les quartiers sud-ouest. Il peut atteindre 90% dans les quartiers sud-est, Basse-Ville et nord-est, et représente 73% dans le quartier de la gare.<sup>17</sup> ».

#### Enjeux par rapport au projet de révision/extension du SPR

Les **problèmes de stationnement en Ville-Basse**, déjà constatés par les chargés d'étude d'AUP au début des années 2000, continuent de se poser. Il semblerait donc opportun d'aménager un parking, sur l'emprise prévue dans l'actuel règlement, à l'emplacement de la parcelle occupée par le CIRFA, place Mendès-France ou d'étendre les perspectives vers une offre complémentaire en ouvrage pour se substituer au stationnement en surface.

Il s'avère par ailleurs nécessaire de faire évoluer l'actuel PSMV afin de l'adapter à l'évolution des mobilités dans le centre ancien et à la réduction de la place de la voiture. Une **modification du calcul du nombre de places de stationnement serait en effet à envisager. Le règlement actuel prévoit en effet, pour les « logements individuels, collectifs ou intermédiaires ainsi que ceux destinés aux jeunes travailleurs ou aux étudiants » 1,5 place par logement. Au regard des importantes difficultés posées par ce type de disposition, il serait plus réaliste de supprimer cette règle en n'imposant aucune création de place de stationnement, en cas de réhabilitation ou de changement de destination.**

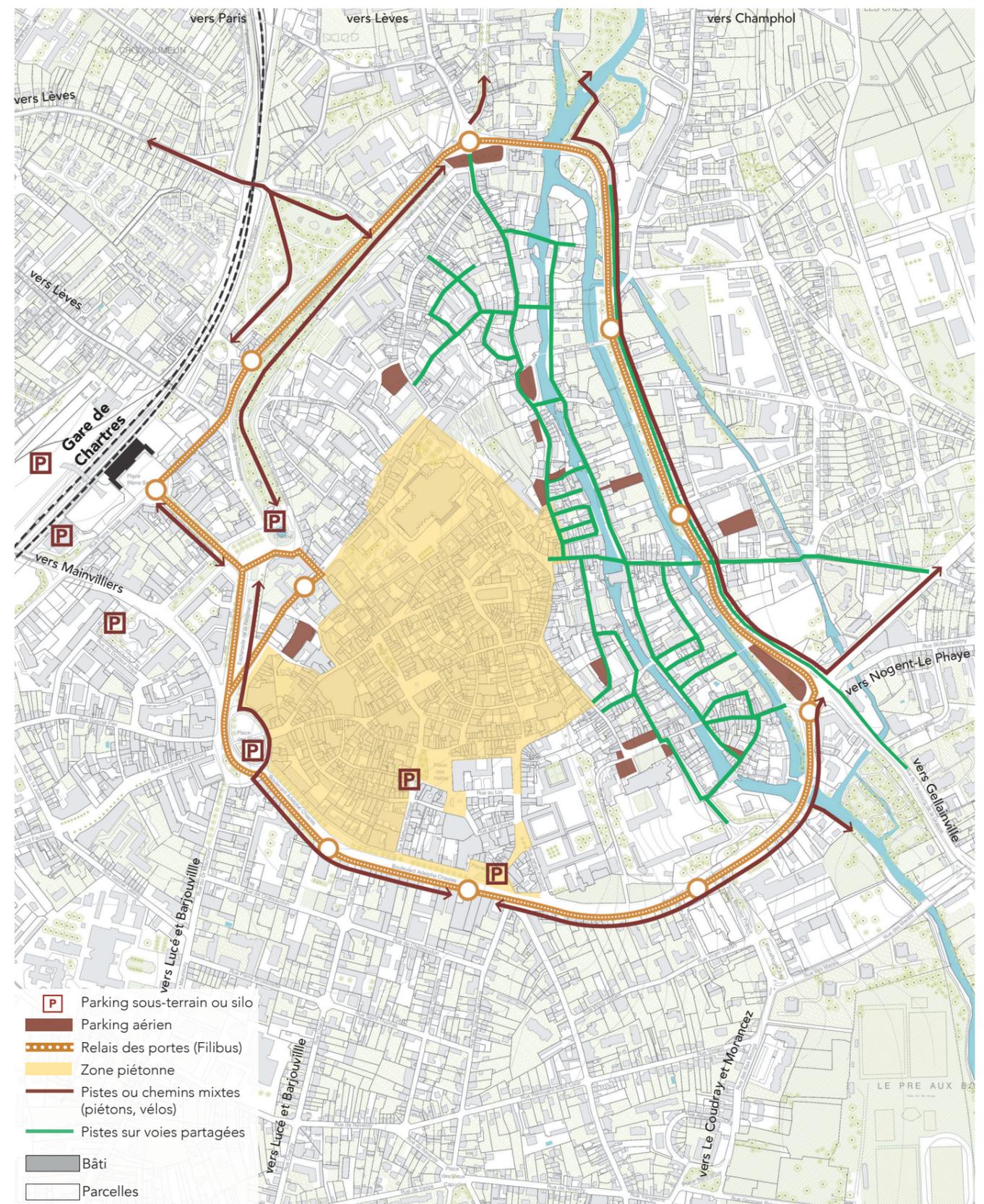
13 Guy NICOT, Chartres - Loi du 4 août 1962 - Conditions architecturales relatives au Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur, op. cit. p. 52.

14 Idem.

15 Un parking souterrain avait aménagé pour les clients du magasin Monoprix.

16 Chiffres disponibles sur le site q-park.fr.

17 CITADIA CONSEIL - EVEN CONSEIL, Plan local d'urbanisme. 1.a. Diagnostic territorial, juin 2015, p. 93.

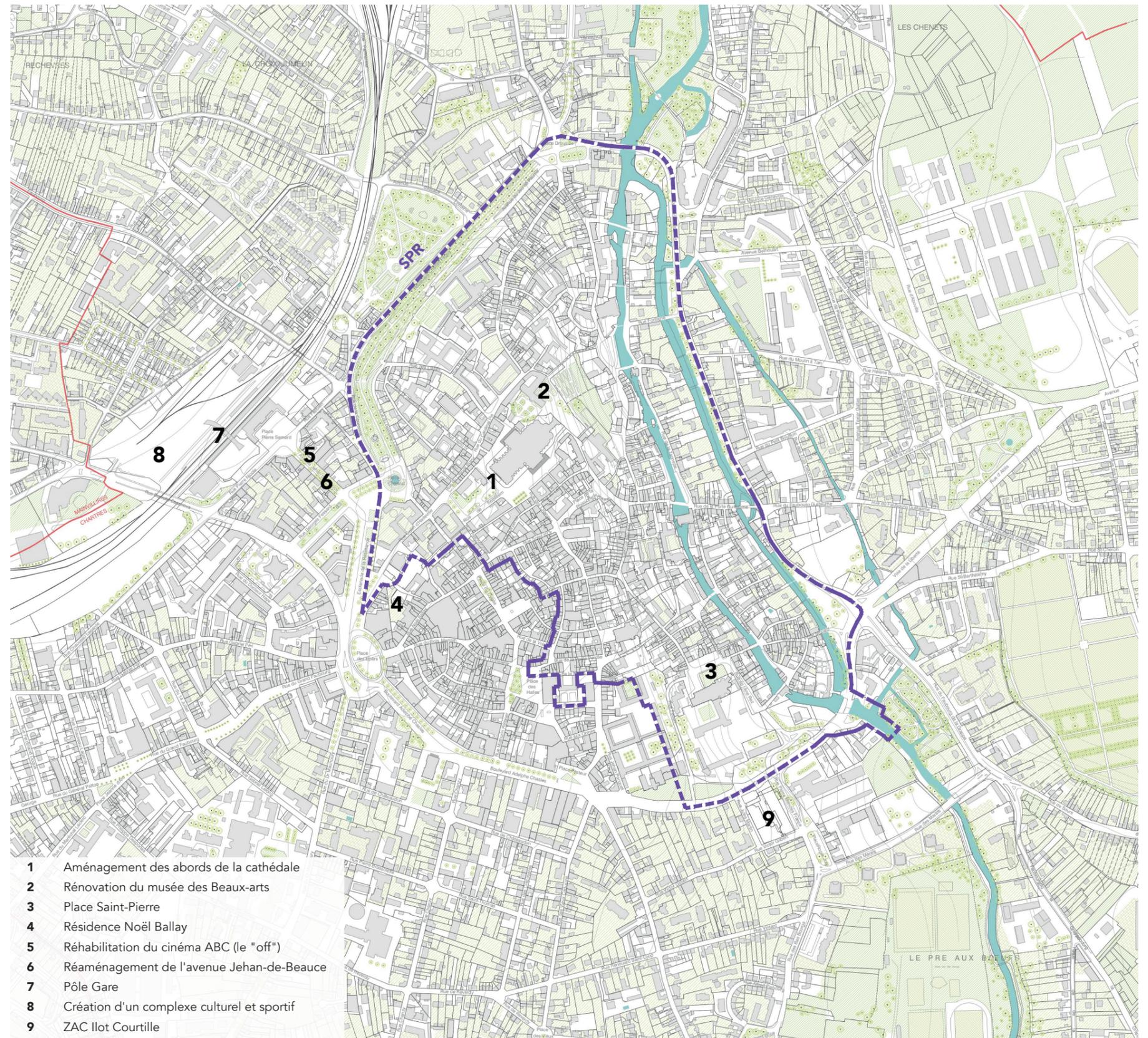


Organisation du réseau routier et offre de stationnement.

## II. Les données socio-économiques et le fonctionnement urbain

### E. Les projets structurants en cours à Chartres

Destinée à conforter la dynamique urbaine du centre ancien de Chartres et de ses abords, la programmation de plusieurs projets structurants, dont certains font l'objet de fiches-actions décrites dans la convention « Action Cœur de Ville », concerne à la fois le SPR et la zone UCV. Au sein de l'actuel SPR, le réaménagement de la place Saint-Pierre, actuellement occupée par une aire de stationnement, du parvis de la cathédrale associé à la création d'un espace muséographique<sup>18</sup> et la rénovation du musée des Beaux-arts<sup>19</sup>, sont destinés à remettre en valeur trois éléments majeurs du patrimoine chartrain. Au contact de la future esplanade, le projet de la Maison internationale de la cosmétique<sup>20</sup>, aménagée à l'emplacement de l'ancien collège Jean-Moulin, s'inscrit dans le cadre du renforcement du pôle de compétitivité de la Cosmetic Valley et devrait contribuer à l'animation économique et touristique du quartier cathédral. La création d'un studio multimédia dans un ancien bar de la place de la Porte-Saint-Michel<sup>21</sup> devrait densifier l'offre culturelle des boulevards. Dans la continuité des opérations de logements engagées dans la zone UCV (résidence « Le Cinq », rue des Bouchers, récemment livrée), le projet de la Résidence Noël-Ballay prévoit la construction de 55 logements collectifs, propres à diversifier le parc immobilier du centre ancien. Les autres projets prévus aux abords de la ville intra-muros (pôle Gare, associé au réaménagement de la place Pierre-Sémard et de l'avenue Jehan-de-Beauce, création du « Off », aménagement de la place Roger-Joly, création d'un complexe culturel et sportif, création de la ZAC Ile de Chartres<sup>22</sup>, Ilot Courtille, etc.) sont de nature à accompagner cette dynamique, en contribuant à l'amélioration du cadre de vie et du fonctionnement urbain.



- 1 Aménagement des abords de la cathédrale
- 2 Rénovation du musée des Beaux-arts
- 3 Place Saint-Pierre
- 4 Résidence Noël Ballay
- 5 Réhabilitation du cinéma ABC (le "off")
- 6 Réaménagement de l'avenue Jehan-de-Beauce
- 7 Pôle Gare
- 8 Création d'un complexe culturel et sportif
- 9 ZAC Ilot Courtille

Carte des principaux projets structurants autour du centre-ville.

18 Cf. fiche-action n°10 de la convention Action Cœur de Ville.  
19 Cf. fiche-action n°7 de la convention Action Cœur de Ville.  
20 Cf. fiche-action n°1 de la convention Action Cœur de Ville.  
21 Cf. fiche-action n°9 de la convention Action Cœur de Ville.  
22 Ces projets font respectivement l'objet des fiches n°11, 8, 6, 15 et 4.

## II. Les données socio-économiques et le fonctionnement urbain

### E. Les projets structurants en cours à Chartres



Résidence Noël Ballay, rue Famin – Noël Ballay.  
lechorepublicain.fr



L'îlot Courtille.  
<http://www.bouygues-batiment-centre-sud-ouest.com/references/ilot-la-courtille>



Pôle Gare.  
chartres.fr



Maison de la cosmétique - Dubuisson Architecture.  
<https://dubuisson.eu>



Équipement multifonctionnel culturel et sportif (en chantier).  
groupe-6.com



Maison de la cosmétique - Dubuisson Architecture.  
<https://dubuisson.eu>

