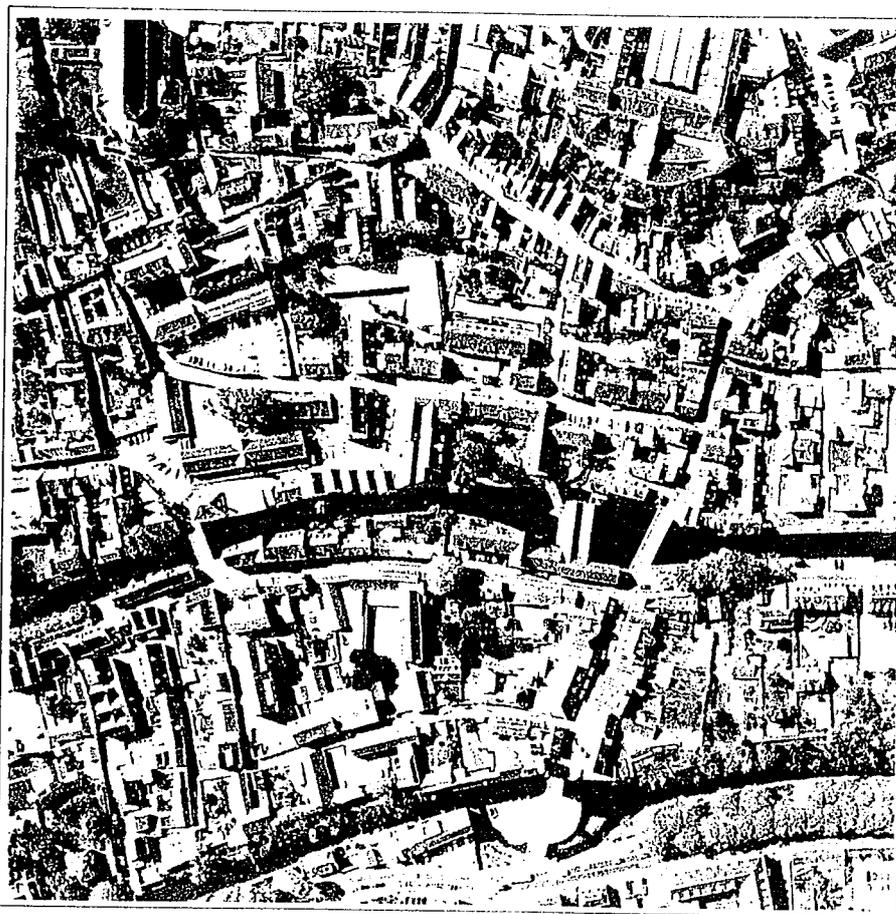


SECTEUR SAUVEGARDE DE CHARTRES

– 1 a –
LA PHILOSOPHIE DU PLAN DE
SAUVEGARDE
& DE MISE EN VALEUR



MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS & DU LOGEMENT
Secrétariat d'Etat au Logement

MINISTERE DE LA CULTURE & ET DE LA COMMUNICATION

SCPA STEFF LEMOINE DAVY GEFFARD BERTHOME

Yves STEFF, *Architecte du Secteur Sauvegardé*
Jean LEMOINE, *Architecte urbaniste*
Bruno BERTHOME, *Architecte d'Intérieur Associé*

Pour le Préfet et par délégation
L'Attaché de Préfecture, Chef de Bureau

Pour le Préfet
et par délégation
Le Directeur,

MAI 2002

A.M. BORDERON

**LA PHILOSOPHIE
DU PLAN DE SAUVEGARDE
& DE MISE EN VALEUR**

SOMMAIRE

INTRODUCTION : POURQUOI REVISER LE PLAN DE SAUVE-GARDE ET DE MISE EN VALEUR DU SECTEUR SAUVEGARDE DE CHARTRES ?	4
UNE ŒUVRE DE PIONNIER.....	5
UNE REACTION.....	5
UNE LUTTE ENTRE LA CONSERVATION ET LA MODERNISATION.....	5
L'OMNIPRESENCE DE LA CATHEDRALE.....	5
LE SUCCES DU P.S.M.V. INITIAL.....	6
UN DOCUMENT D'URBANISME AUJOURD'HUI OBSOLETE.....	6
PAS DE FAÇADISME.....	6
NECESSITE D'UNE APPROCHE DE DEVELOPPEMENT HISTORIQUE.....	7
NECESSITE D'UNE ETUDE ARCHITECTURALE.....	7
UNE NOUVELLE CONCEPTION DU PLAN REGLEMENTAIRE LUI-MEME.....	7
COMPRENDRE COMMENT ON VIT DANS LE SECTEUR SAUVEGARDE.....	7
LA GRANDE QUESTION RESTE LA PLACE RESERVEE A L'AUTOMOBILE.....	8
UN PLAN AUTORISANT PLUS DE SOUPLESSE.....	8
LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE	9
LES GRANDS ENJEUX URBAINS	11
LES ESPACES PRIVES (SURFACE TOTALE = 43 100 M ²).....	11
LES ESPACES PUBLICS (SURFACE TOTALE = 53 600M ²).....	11
DEMARCHE DE CONCEPTION DU PLAN REVISE	13
PHASE 1 = ANALYSE - SYNTHESE.....	13
<i>A - La méthode de travail.....</i>	<i>13</i>
<i>B - Le contexte.....</i>	<i>15</i>
PHASE 2 = MISE EN FORME DU P.S.M.V.....	26
<i>A - Le contenu du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.....</i>	<i>26</i>
<i>B - La forme du Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur.....</i>	<i>36</i>
LISTE DES MONUMENTS HISTORIQUES DU SECTEUR SAUVEGARDE	39
LISTE DES MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES.....	39
LISTE DES MONUMENTS HISTORIQUES INSCRITS A L'INVENTAIRE SUPPLEMENTAIRE.....	39

INTRODUCTION : POURQUOI REVISER LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU SECTEUR SAUVEGARDE DE CHARTRES ?

Une œuvre de pionnier

Le secteur sauvegardé de Chartres est un des premiers secteurs sauvegardés : prescrit le 24 juin 1964, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a été publié le 29 mars 1971 et approuvé le 30 juin 1971. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) représente donc un travail de pionnier dans un domaine où tout était à inventer.

Une réaction

A la même époque, les opérations de rénovation se sont multipliées sur les centres historiques, qui faisaient table rase du passé ; la loi initiée par Monsieur André Malraux constituait une réaction, visant à sauver l'essentiel du patrimoine urbain, et tentant de lutter contre les principes de "modernité", prônés par la "charte d'Athènes", qui, au nom de l'hygiène et de la salubrité, ne toléraient que le sauvetage de quelques rares monuments significatifs de l'histoire de l'architecture, dégagés de tout contexte urbain.

Une lutte entre la conservation et la modernisation

Le P.S.M.V. initial, et actuellement en exercice, porte naturellement les traces de cette lutte, en proposant un équilibre entre la protection du patrimoine, l'ouverture à la circulation des automobiles et le curetage des îlots.

Il témoigne aussi des goûts des années 1960 en matière de patrimoine ; ce n'est qu'à partir de 1975 que la société française va découvrir les qualités de l'architecture du XIX^e siècle et envisager sa sauvegarde. Le P.S.M.V. s'intéresse donc prioritairement à l'architecture la plus ancienne, comme c'était le cas pour tous les secteurs sauvegardés.

S'il faut schématiser ce plan, il peut être dit qu'il sauvegardait et qu'il démolissait (hachures grasses de la protection et couleur jaune de la démolition). C'est en effet un plan très opérationnel, visant à protéger l'essentiel, à accompagner la rénovation de quartiers très dégradés, à aérer le tissu urbain dense, à élargir les portes d'accès du centre ancien et les voies pour permettre le passage des véhicules et à organiser un vaste parc de stationnement souterrain au chevet de la cathédrale.

L'omniprésence de la cathédrale

La cathédrale est en effet le centre du dispositif d'urbanisme, comme en témoigne le périmètre du secteur sauvegardé.

Il est certain qu'une étude de délimitation conduite aujourd'hui prendrait en compte un périmètre élargi, significatif de l'histoire de la ville de Chartres, intégrant nécessairement l'ensemble de la ville close, ses glacis défensifs et sans doute la tête de ses faubourgs.

Il n'est pas dans les intentions de la présente révision du P.S.M.V. de proposer une extension du périmètre. Pourtant celle-ci s'imposerait aujourd'hui, compte tenu des progrès observés dans le domaine de la recherche urbaine. Les raisons qui ont prévalu dans la définition de l'actuel périmètre ont-elles été la seule prise en compte des abords de la cathédrale, la volonté de se limiter à une surface modeste, ou le souci de ne pas prendre en charge la partie la plus active de la ville haute (les abords de la place des Epars), où se développent les activités commerciales et qui a été partiellement bombardée et reconstruite?

Il conviendra en tous cas de programmer, à la suite de l'actuelle révision, un travail d'inventaire architectural dans le secteur sauvegardé et dans ses abords, de manière à rassembler les

matériaux permettant d'engager logiquement dans les années futures cette extension nécessaire du périmètre.

Le succès du P.S.M.V. initial

Ce plan a été très utile, il a eu pour mérite de créer les conditions d'une revitalisation d'une grande partie du secteur sauvegardé, dans un souci de modestie vis à vis de l'immense présence de la cathédrale. Les élargissements de rues n'ont heureusement pas été exécutés, seules quelques opérations ponctuelles ont été réalisées ; en revanche les opérations de rénovation sur la partie basse de la ville et sur les pentes ont été considérables : plus de 280 constructions neuves, dont une grande majorité de collectifs, ont été réalisées suivant une architecture mimétique, aux volumétries souvent importantes.

L'essentiel du patrimoine architectural a fait l'objet de travaux de réhabilitation lourde, souvent très proches de la reconstruction. Le secteur sauvegardé est aujourd'hui largement en bon état, et surtout il présente un assemblage de volumes, couverts de tuiles plates, bien accrochés à la pente, assurant un ensemble bâti homogène et pittoresque ; il faut y lire l'œuvre d'un Architecte Urbaniste, soucieux de s'effacer personnellement et de promouvoir une création essentiellement respectueuse du passé.

Un document d'urbanisme aujourd'hui obsolète

L'étude du plan remonte à trente ans, période au cours de laquelle la réflexion sur la sauvegarde et la mise en valeur des centres historiques a profondément progressé. La forme réglementaire du P.S.M.V. est évidemment aujourd'hui obsolète : les élargissements de voiries n'ont plus lieu d'être, la cohérence urbaine actuelle mérite d'être sauvegardée, la notion de patrimoine doit être élargie à certaines constructions du XIX^e siècle et des débuts du XX^e siècle, les creux urbains et les espaces naturels doivent être pérennisés. De même, il demeure certains espaces publics ou privés qui appellent de nouvelles définitions de restructuration.

Monsieur Guy NICOT, l'Architecte du secteur sauvegardé de Chartres, qui a assuré la conception du P.S.M.V. depuis sa création et son application, aux côtés de Monsieur Yves FLAMAND, l'Architecte des Bâtiments de France, a engagé les premiers travaux de réflexion sur la révision du P.S.M.V.. Il a ainsi réalisé en septembre 1994 une première esquisse du plan réglementaire, un projet de règlement et un rapport de présentation.

Ces documents permettent de bien cerner les ambitions de cette révision. Les objectifs poursuivis sont clairement identifiés :

- *intervention sur le principe de la façade de l'immeuble et non sur la notion de plan masse figé,*
- *intervention minimale en cœur d'îlot en cas d'absence de visibilité, tout en se garantissant pour éviter la densification des arrières d'immeubles,*
- *réflexion sur la notion de protection, renforcée par la législation récente,*
- *promotion de la création contemporaine, respectueuse de l'architecture du secteur sauvegardé.*

Cette formulation mérite d'être prolongée.

Pas de façadisme

S'il faut en effet s'interroger sur les types de protection à promouvoir, compte tenu de l'importance des reconstructions ou des réhabilitations lourdes et de la prise en compte d'un champ patrimonial élargi aux XIX^e et XX^e siècles, il ne peut pas être question de se limiter à une approche à partir de la rue et de laisser de côté les arrières et les cœurs d'îlots : un secteur sauvegardé n'est pas qu'un décor, mais un dispositif urbain complexe, dont il convient de prendre en compte toutes les composantes. Cela n'empêche pas de laisser des souplesses sur des espaces moins stratégiques.

Nécessité d'une approche de développement historique

La nouvelle approche du patrimoine nécessite l'étude du développement historique du secteur sauvegardé, et l'étude de l'évolution du patrimoine architectural. Ce sont elles qui justifient une démarche de sauvegarde et de mise en valeur patrimoniale.

Il convient en effet de faire apparaître historiquement les différentes étapes du développement de la ville et d'identifier les formes urbaines en référence à l'histoire, ne serait-ce que pour savoir ce qu'on souhaite conserver ou voir évoluer. C'est pour cette raison qu'il nous a semblé nécessaire d'établir un plan historique, s'appuyant entre autres sur un plan de 1750, publié par la Société Archéologique en mai 1860, dont la forme est très proche du plan que nous établissons, et sur le plan archéologique, établi par la Direction des Antiquités Historiques. Une approche de l'histoire urbaine de Chartres, complétant ce document, permet de reconstituer les principales étapes de développement de la ville.

Nécessité d'une étude architecturale

En revanche, l'absence d'étude architecturale accessible rendait nécessaire une étude approfondie du patrimoine, surtout que nous avons l'intention d'introduire une hiérarchie dans les protections compte tenu des adaptations parfois brutales dont a fait l'objet ce patrimoine. Un scénario de protection ne peut être accepté que s'il repose sur des critères directement accessibles et compréhensibles. Une première étude diagnostic nous a permis de recenser quelques 850 constructions susceptibles de représenter un intérêt architectural et sur lesquelles nous avons établi des fiches d'analyse comportant les critères permettant de conduire l'étude architecturale.

Une nouvelle conception du plan réglementaire lui-même

Le rapport de présentation des premières études de révision soulignait bien les adaptations à apporter au plan :

- *suppression des élargissements de rues,*
- *nécessité d'une protection intermédiaire,*
- *recherche d'équilibre entre la ville fonctionnelle et la ville musée,*
- *intervention moins systématique en cœur d'îlot, passant par la suppression d'un nombre important d'immeubles à démolir (tâches jaunes),*
- *définition de règles précises d'implantation pour les constructions nouvelles, visant en particulier à limiter l'occupation des fonds de parcelles,*
- *préservation de l'environnement végétal par instauration d'un certain nombre de protections (espaces boisés classés, dégagement des pieds de murs de ville).*

Il s'agit bien de conduire une réflexion approfondie sur le traitement des espaces creux, afin d'en assurer la sauvegarde. La nouvelle conception du plan réglementaire au 1/500^e peut permettre de visualiser les grandes intentions urbanistiques : le recours à une légende moins rigide que celle de l'espace boisé classé est aujourd'hui plus que jamais nécessaire, afin de protéger les jardins.

Comprendre comment on vit dans le secteur sauvegardé

Les premières approches statistiques montrent une évolution récente favorable de la population, grâce aux efforts de rénovations et de réhabilitations développés depuis plus de vingt ans ; le nombre de logements vacants s'est considérablement réduit. Il nous a semblé nécessaire de prolonger ces premières réflexions de manière à mieux comprendre l'évolution socio-économique du secteur sauvegardé, pour guider d'éventuelles politiques de mise en valeur patrimoniale. L'objectif affiché au début des études de révision était de stabiliser la population du secteur sauvegardé à 4 500 habitants en 2000 ; cela suppose de conforter l'habitat existant, en évitant l'écueil de décohabitation observé dans de nombreux centres anciens, sachant que de nouvelles opérations importantes ne paraissent pas envisageables (il ne reste pratiquement plus d'emprises constructibles importantes).

Une série d'entretiens avec les acteurs locaux nous a semblé nécessaire pour prendre le pouls du secteur sauvegardé, en prenant par exemple en compte l'évolution du commerce ou le maintien des fonctions administratives.

La grande question reste la place réservée à l'automobile

Des informations sont données sur les offres de stationnement ; il nous a paru nécessaire de les compléter en matière de plan de circulation notamment, pour proposer une véritable politique à long terme de transports, susceptible de mettre en valeur le secteur. Il est bon d'accepter la volumétrie ancienne des rues, mais il est souhaitable de justifier les accès dans les différentes parties du centre historique, en protégeant un certain nombre d'espaces, et tout particulièrement les abords de la cathédrale. Il est proposé d'intégrer de petites unités de stationnement en surface ; il conviendrait de bien en vérifier la localisation.

Un plan autorisant plus de souplesse

Enfin le projet de révision affichait une volonté de souplesse. Nous avons voulu approfondir cette notion, car nous savons avoir affaire à un tissu urbain en équilibre.

Pour prolonger la réflexion urbaine engagée au cours des premiers travaux de révision, il nous a donc paru essentiel de mesurer sur le terrain d'une part en quels termes se posait la question de la sauvegarde du patrimoine et d'autre part quels étaient les grands enjeux urbains auxquels est confronté le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE

Le plan de sauvegarde approuvé assure la pérennité de 1651 constructions sur un total de 2676 ; les premières études de révision n'en protégeaient plus que 535 constructions, complétées par 105 constructions non protégées mais soumises à des prescriptions particulières.

Le projet a paru à l'Administration très peu protecteur. En conséquence, il nous a semblé nécessaire de rechercher, systématiquement, l'ensemble des constructions sur lesquelles peuvent être posées des questions de protection.

Nous avons ainsi considéré que les constructions protégées dans les premières études de révision doivent faire l'objet d'une analyse architecturale et urbaine permettant de discerner si elles doivent faire l'objet de la protection de base ou d'une protection plus simple, en fonction de leurs qualités propres ou de leur appartenance à des ensembles urbains intéressants.

Sur l'ensemble des autres constructions, nous avons tenté de voir si chacune d'elle appartenait à un type urbain, que les plans de sauvegarde et de mise en valeur les plus récents protégeaient d'une manière ou d'une autre. Il va de soi que l'architecture du XIX^e siècle (pratiquement pas prise en compte jusqu'aux années 1975) et l'architecture du début du XX^e siècle (ici il s'agit souvent d'une architecture de briques d'une belle qualité) entrent dans ces types.

A travers un premier travail de terrain, nous avons ainsi pu dégager une première esquisse de typologie très sommaire, mais qui a permis de mesurer la nature des enjeux architecturaux. Le patrimoine architectural complémentaire représente 362 constructions. Le patrimoine sur lequel nous avons conduit une recherche afin de proposer des protections adaptées représentait donc un nombre proche de 900 constructions.

Cette première analyse typologique sommaire permet de comprendre ce qui fonde les protections des hypothèses initiales de protection du plan de sauvegarde. Il était ainsi proposé de protéger initialement principalement :

- les maisons à pignon sur rue, correspondant à l'ancien parcellaire médiéval, à peu d'exceptions près,
- les hôtels avec cour allant du XVI^e siècle au milieu du XIX^e siècle, à l'exclusion de certaines de leurs dépendances, pourtant essentielles pour fermer la cour,
- les constructions des institutions religieuses ou laïques antérieures au début du XIX^e siècle,
- quelques immeubles de rapport du XIX^e siècle,
- quelques maisons modestes pittoresques aux abords des rives de l'Eure et de son Fossé et sous l'évêché (sur le coteau).

En revanche, n'étaient pas protégées :

- les maisons modestes des faubourgs de toutes époques (elles sont principalement du XIX^e siècle),
- les dépendances des hôtels et des grandes institutions,
- les constructions postérieures à la deuxième moitié du XIX^e siècle (seuls quelques beaux immeubles de rapport échappent à cette catégorie), mais aussi celles dont la façade a été refaite après cette époque,
- les constructions en moellons et briques (sauf les grandes institutions du XVII^e siècle), souvent des maisons bâties en retrait au milieu de leur terrain, d'une belle et solide architecture de la fin du XIX^e ou du début du XX^e siècle, (à quelques rares exceptions près).

Le recours à ces typologies permet donc de comprendre où sont les enjeux en matière de protection.

Un travail de recherche approfondie a concerné les constructions à pans de bois, qui représentent la très grande majorité du patrimoine architectural de Chartres, allant du XVI^e aux années 1970/80 sans discontinuité. La grande difficulté d'interprétation des datations de ce patrimoine à façade à pans de bois vient de ce que, dès la fin du XIX^e siècle jusqu'à aujourd'hui, les ravalements de façades, sans compter les travaux d'alignement, ont imposé le même traitement architectural, banalisant totalement cette architecture derrière l'enduit gris et les cadres de bois rapportés autour des ouvertures. L'analyse des vieilles gravures montre que les constructions du XVII^e siècle par exemple ou celles du XIX^e siècle particulièrement disposaient d'un décor architectural, aujourd'hui la plupart du temps disparu ; il en reste encore quelques traces sur des immeubles du XVIII^e siècle et de nombreux spécimens parmi les immeubles du XIX^e siècle.

La restitution progressive et argumentée de ce décor, à l'occasion de la présente révision, rend progressivement son éclat à l'architecture de Chartres, qui s'était largement effacée devant la beauté de la cathédrale Notre-Dame.

En réalisant ce premier tri, il nous a paru utile de faire apparaître sur le plan les constructions récentes, car des travaux très importants de rénovation ont été conduits (surtout dans la partie basse de la ville) : ce sont 310 constructions (dont certaines sont des immeubles de bonne taille) qui ont été édifiées (se reporter au "plan diagnostic" annexé au rapport de présentation). Comme ces constructions sont pour la plupart plus importantes en volume que les constructions anciennes, cela explique que la partie non protégée des constructions paraît si importante sur un plan.

LES GRANDS ENJEUX URBAINS

Cependant le secteur sauvegardé fait l'objet d'enjeux de restructuration.

Sans oublier de prendre en compte la nécessaire réflexion à entreprendre sur la sauvegarde des espaces creux privatifs (en particulier les jardins), l'analyse des premières hypothèses de révision du plan fait apparaître des questions sur l'évolution d'espaces publics ou privés d'une taille significative (se reporter au "plan diagnostique" annexé au rapport de présentation), qui représentent autant d'opportunités de dynamiser le secteur sauvegardé, et sur lesquels n'existent pas de projets urbains :

Les espaces privés (surface totale = 43 100 m²)

Ces espaces, souvent de taille importante, appartiennent à des collectivités ou à des associations. Ils ont vocation à être construits et offrent donc des opportunités d'accueil dans certains cas de programmes importants :

- **le lycée Marceau** = surface 23 800 m² (*la démolition envisagée de la halle des sports, les anciennes emprises construites montrent que ce site est amené à évoluer*)
- **les cours Perrault** = surface 2 000 m² (*les constructions précieuses adossées à cette belle construction d'architecture du XVIII^e siècle et l'aménagement très sommaire de la cour en contrebas en parc de stationnement laissent imaginer une mutation d'un site extrêmement perçu*)
- **les Archives Départementales / le Palais de Justice** = surface 3 150 m² (*ces sites autrefois bâtis présentent des vacuités indignes du secteur sauvegardé ; des hypothèses de reconstruction et d'aménagement d'espaces libres sont à prévoir au contact de deux services publics essentiels*)
- **l'Institution Notre-Dame** = surface 1 650 m² (*des espaces dégagés brutalement au contact du cellier de Loëns et encombrés de constructions précieuses appellent un autre projet architectural*)
- **le couvent Saint-Jacques** = surface 5 000 m² (*des bâtiments disgracieux constituent une mauvaise façade sur un très beau jardin ; un tel couvent sera inévitablement à remettre en valeur*)
- **les abords de l'Hôtel de Ville** = surface 5 000 m² (*des bureaux modernes ont été construits de part et d'autre du superbe Hôtel de Ville, sans qu'une solution satisfaisante ait été mise en œuvre dans le traitement des espaces libres ; la solution peut passer par la construction de volumes bâtis, de murs d'enceinte et l'aménagement de cours et de jardins*)
- **le centre d'information de l'Armée** (rue Mendès France) = surface 2 500 m² (*une réflexion est à conduire sur cette ouverture sur le secteur sauvegardé au contact de l'Eure, doit-elle être bâtie ou être traitée en parc naturel ?*)

Les espaces publics (surface totale = 53 600m²)

Ces espaces de tailles très variées soulèvent des questions d'aménagement, voire dans certains cas de construction ; ils sont liés pour la plupart à la présence très forte d'un monument historique :

- **le cloître Notre-Dame** = surface 45 000 m² (*la cathédrale possédait tout autour d'elle un vaste enclos, ouvrant par une succession de portes sur la ville ; il conviendrait d'en retrouver la lecture - la destruction des constructions qui faisaient face à la façade occidentale de la cathédrale a lancé le débat de l'aménagement d'un parvis ou de la reconstruction de cet espace ; le P.S.M.V. a à réfléchir sur le devenir réglementaire de cet espace*)
- **la place Saint-Pierre** = surface 5 400 m² (*le dégagement d'une partie du chevet de l'église Saint-Pierre et un travail de conception de la place elle-même, dans un souci de mise en valeur de l'édifice, sont à proposer*)

- **le place Saint-Aignan** = surface 1 500 m² (*les constructions existantes directement au contact de la façade de l'église Saint-Aignan ont été pour certaines démolies, dégageant une place, d'autres sont en mauvais état ; il convient de proposer un aménagement cohérent de cet espace et de définir les conditions de la reconstruction*)
- **les abords de Sainte-Foy** = surface 1 400 m² (*un petit jardin a été aménagé face à l'église, un parc de stationnement commercial a été aménagé le long de l'église ; l'un comme l'autre n'apporte pas de réponse urbaine satisfaisante pour cette voie d'accès essentielle dans le secteur sauvegardé et vers la cathédrale*)
- **la place/délaissé de la rue du Pont Taillard** = surface 300m² (*la démolition de constructions a permis certes l'aménagement de quelques places de stationnement pour les résidents voisins, mais a fabriqué un piètre espace urbain, qu'il convient de remodeler*)

Ces espaces représentent donc un réel enjeu. Deux attitudes peuvent être prises dans la révision

- une première consistant à dire qu'en l'absence d'un programme à construire précis il convient de donner de grandes orientations, sans préciser les règles, et de délimiter des "secteurs d'aménagement", nécessitant ainsi (comme pour une zone NAa d'un P.O.S.) une modification ou plus vraisemblablement une révision du P.S.M.V. le jour où un programme se présente,
- une deuxième consistant à approfondir la réflexion urbaine, de manière à préciser des règles d'aménagement suffisamment claires et détaillées dans le cadre d'une zone réglementaire du P.S.M.V.. De cette manière, le jour où un programme se met en place, cela ne peut être que dans le respect du P.S.M.V., immédiatement opérationnel.

DEMARCHE DE CONCEPTION DU PLAN REVISE

L'état du chantier de la révision du P.S.M.V., qui vient d'être présenté, montre l'importance de la tâche qu'il a fallu effectuer. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur d'origine qui fait l'objet de la présente révision est de la première génération ; le contexte économique, réglementaire et scientifique était tout à fait différent, comme cela a été dit au début de cette introduction. **L'actuelle révision consiste donc à concevoir un nouveau plan de sauvegarde et de mise en valeur.**

Pour y parvenir, nous avons suivi la démarche suivante :

Phase 1 = analyse - synthèse

Il s'agit de la phase d'analyse et de synthèse, susceptible de définir le contexte du plan.

A - La méthode de travail

LA REALISATION D'UN FOND DE PLAN INFORMATISE

Pour mener un travail argumenté, il convenait de disposer d'un fond de plan nouveau, actualisé, informatisé, et comprenant le dessin non seulement des constructions, mais des murs, des arbres et des espaces libres publics et privés, et les cotes de sol et des constructions (égouts et faitage des toitures).

Il n'est pas possible de conduire une réflexion urbaine quelle qu'elle soit sans disposer d'un bon fond de plan. Il offre un nombre considérable d'informations.

UNE APPROCHE HISTORIQUE SYNTHETIQUE

L'existence du plan de 1750, du cadastre napoléonien, du plan archéologique, et de certains ouvrages d'érudits nous ont permis de dégager rapidement les grandes étapes de développement de la ville et de dessiner le plan historique.

Cette réflexion a été un préalable nécessaire à l'affinage de l'approche de typologie architecturale et à l'analyse détaillée du patrimoine bâti d'une part ; elle a été d'autre part essentielle pour conduire la réflexion sur l'aménagement des espaces libres.

DES FICHES ARCHITECTURALES ET UN PLAN PATRIMONIAL

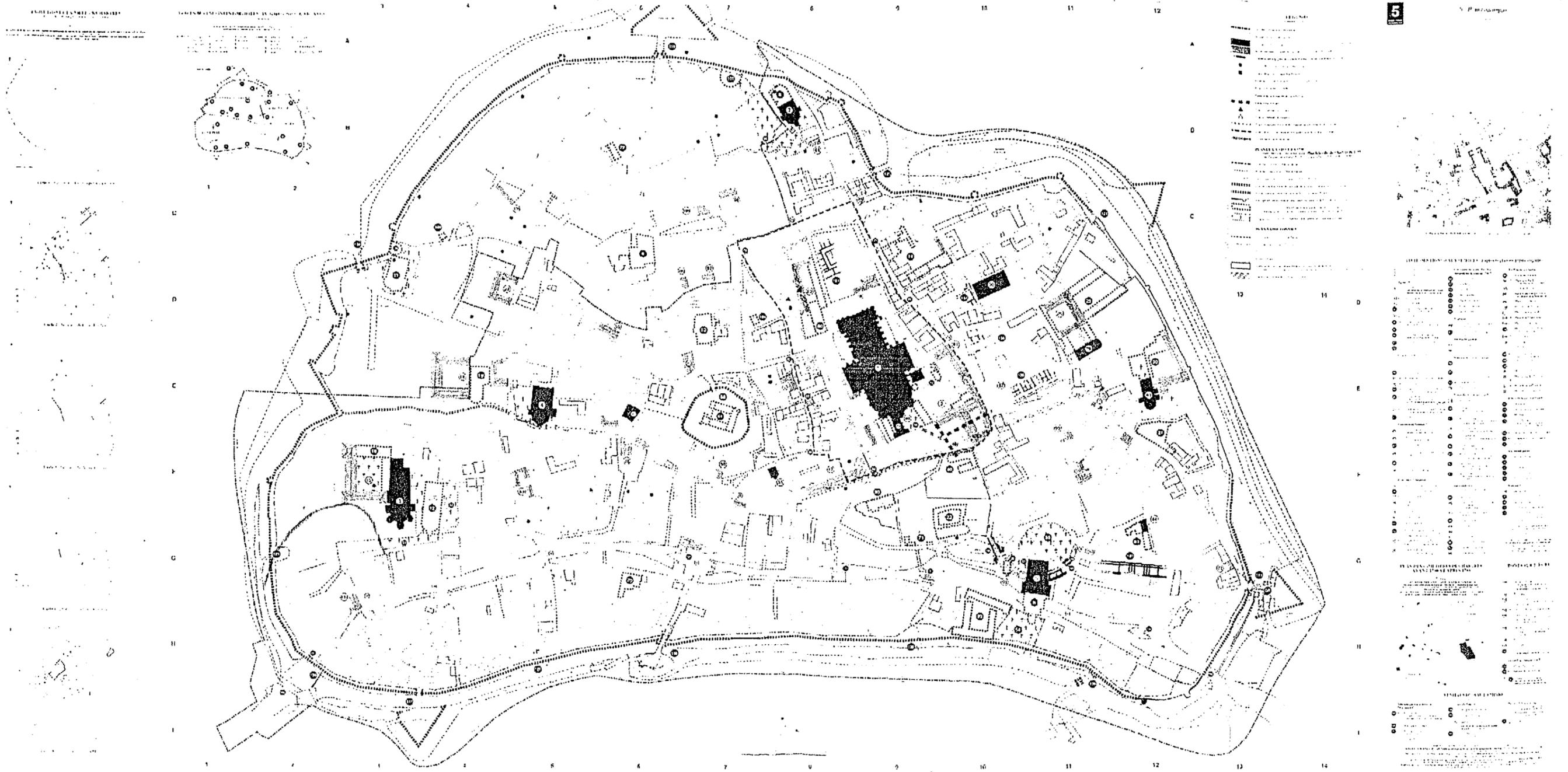
Nous avons réalisé pour chacune des 837 constructions dignes d'intérêt une fiche d'analyse urbaine, architecturale et fonctionnelle, les rattachant à notre typologie architecturale affinée, de manière à pouvoir justifier les choix que nous proposons en matière de protection, sachant que nous sommes partisans de recourir à deux niveaux de protection compte tenu de l'importance des mutations qu'a subies le patrimoine architectural chartain.

LA SYNTHESE DES FONCTIONS URBAINES

Parallèlement à cette approche architecturale, nous avons conduit avec les acteurs urbains une réflexion sur les fonctions qui se développent dans ce patrimoine (activités et résidence), de manière à identifier les difficultés éventuelles d'adaptation de ce patrimoine à la vie contemporaine, afin de proposer des solutions réglementaires adaptées.

L'ANALYSE DES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Il s'agit d'un travail de relevés de terrain et d'analyse de photos aériennes, permettant de repérer les murs, les jardins, les boisements intéressants, afin de proposer des solutions réglementaires adaptées à leur ferme protection ou leur évolution souhaitable.



LES OPERATIONS DE RESTRUCTURATIONS URBAINES

Pour chaque opération de restructuration identifiée dans les pages précédentes, nous mettons en évidence l'héritage du passé, les contraintes fonctionnelles, et nous proposons des scénarios d'aménagement à long terme.

Mais auparavant nous avons conduit avec les services concernés une réflexion générale sur la circulation des personnes et des véhicules (constat de la situation existante, proposition d'orientations de plan de circulation à long terme). Il ne peut pas y avoir de propositions de mise en valeur sans cela.

UN TRAVAIL EXPERIMENTAL DE RESTAURATION

Pendant cette période d'étude, avec l'Architecte des Bâtiments de France et le Service Municipal d'Urbanisme, nous avons recherché les meilleures techniques de restauration des constructions à pans de bois, afin de redonner à cette architecture un caractère compatible avec son époque de construction, comme nous l'évoquions dans les pages précédentes. C'est grâce à un tel travail qu'il est possible de remobiliser les Chartreux autour de leur patrimoine.

B - Le contexte

L'HISTOIRE

A l'origine, Chartres, qui s'appelait AUTRICUM, était la capitale des Gaulois Carnutes, dont le territoire, s'étendait de la Seine à la Loire. De cette cité, une des plus vastes de la Gaule Celtique à la fin de l'indépendance gauloise, subsistent quelques vestiges de fossés et de constructions en bois.

Durant la période Gallo-Romaine, la ville de Chartres connaît un essor considérable. Elle est plus étendue que par la suite à l'époque médiévale. Les traces de l'ancien forum marchand ont été retrouvées sur le plateau au Nord de la cathédrale. Cette époque a laissé les traces d'un grand édifice à caractère public, d'un amphithéâtre, de deux aqueducs, de thermes et d'un quadrillage de voiries.

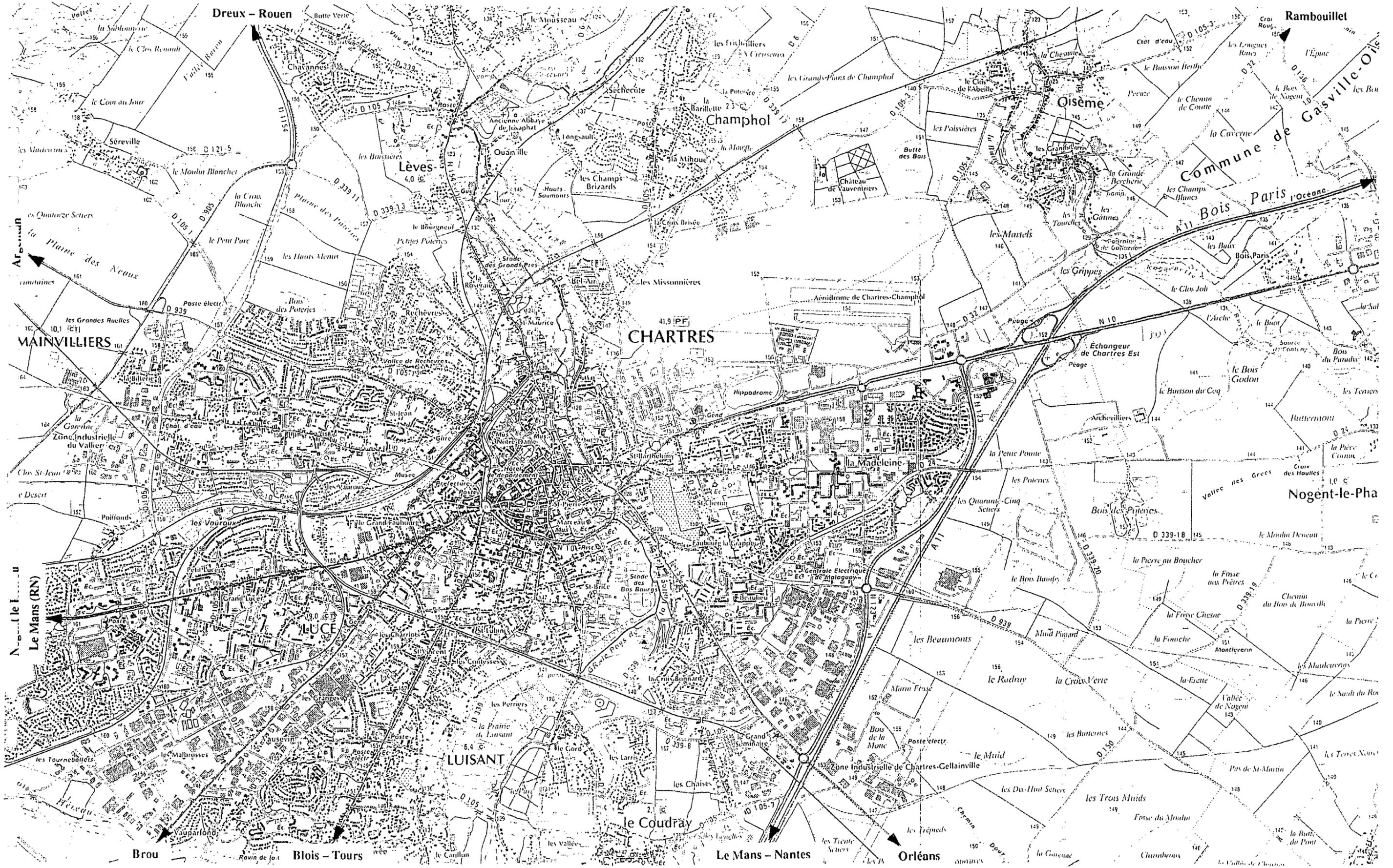
Au haut Moyen Age, Chartres est constitué de villages à peu près indépendants dont le plus important est la cité épiscopale, qui se constitue à l'emplacement de la cathédrale Notre-Dame au milieu du IV^e siècle. Ce n'est qu'en 743 que la cathédrale de Chartres est mentionnée pour la première fois. Les incursions normandes font subir jusqu'en 911 des destructions considérables. L'autorité est religieuse, mais une autorité laïque apparaît au X^e siècle avec Thibaud le Tricheur qui fait construire une tour fortifiée place Billard.

Du milieu du X^e jusqu'au XIII^e siècle, Chartres va connaître un essor considérable. Le rayonnement culturel de l'Ecole Episcopale fait de la ville un des pôles le plus important de l'Europe chrétienne, pendant que l'aristocratie s'organise. Les activités économiques (en particulier le cuir et la laine) sont en pleine expansion ; les paysans développent la culture du froment.

Si au XI^e siècle, Chartres se présente comme une mosaïque de villages, dans les faubourgs se construisent des établissements religieux ou hospitaliers. La ville va connaître son apogée au cours des XII^e et XIII^e siècles grâce à la mise en valeur des campagnes. En 1181, les fortifications prennent leurs extensions maximales et Chartres devient une véritable ville aux fonctions diversifiées.

Au XIII^e siècle, l'Ecole Episcopale perd de son importance mais le prestige de Chartres repose essentiellement sur sa cathédrale dont le coût de construction pèse de plus en plus lourd sur sa population. Les communautés religieuses se multiplient.

A la fin du Moyen Age, la ville connaît une période noire : les activités économiques se ralentissent, la peste et la guerre de 100 ans frappent durement, les communautés religieuses coûtent chères. La ville choisit de 1417 à 1432 le camp bourguignon en se ralliant à l'Angleterre, après avoir modernisé dans la deuxième moitié du XIV^e siècle son système définitif. La ville se replie sur elle-même et abandonne peu à peu ses faubourgs.



Ce n'est qu'au milieu du XV^e siècle que se dessine la reprise économique et démographique, entraînant un renouvellement de la vie culturelle. Les guerres de religion vont mettre un terme à ce développement même si la communauté protestante ne s'est jamais beaucoup développée contrairement aux campagnes : la ville va aussi subir deux sièges en 1568 et 1591. Henri IV est sacré Roi de France dans la cathédrale de Chartres en 1594.

Du XVI^e au XVIII^e siècle, Chartres va vivre sur son acquis médiéval : la structure urbaine évolue peu, l'habitat est réparé, rénové et reconstruit de 1480 à 1550, la construction se tarit pendant les guerres de religion. Le XVII^e siècle sera le siècle des reconstructions et des aménagements immobiliers importants en centre ville et dans les faubourgs. Il faut attendre le XVIII^e siècle pour que la ville prenne un visage plus moderne. Le bilan de cette période est négatif : 20 000 habitants à la fin du XVI^e siècle et 13 000 à la Révolution ; la ville ne retrouve pas sa fonction industrielle et reste bloquée dans ses remparts.

A la veille de la Révolution, Chartres est un gros bourg de campagne qui joue un rôle de marché et où les ecclésiastiques sont très nombreux. En 1790, la ville devient chef lieu du Département d'Eure-et-Loir, le chapitre cathédral est supprimé et la constitution civile du clergé prend effet ; les conditions sont réunies pour que la bourgeoisie s'enrichisse et domine tout le XIX^e siècle à une époque de modernisation de l'agriculture et de développement des transports, même si la ville reste à l'écart de la grande industrialisation.

C'est au XIX^e siècle que la ville prend son essor : dès 1795 est entreprise la suppression des fortifications. C'est l'occasion d'aménager des places, de créer des voies nouvelles et d'édifier des constructions ; les boulevards contournent l'ancienne ville intra-muros. L'arrivée du train en 1841 entraîne un afflux de population et une extension de la ville hors les murs. Des bâtiments publics sont édifiés (théâtre, hôpital, hôtel de ville). La population se stabilise autour de 23 000 habitants dans les années 1890.

Jusqu'à la seconde guerre mondiale, Chartres continue à jouer ses rôles de pôle religieux, de marché agricole et de centre administratif ; la ville va s'étendre le long des axes routiers, même si la vie urbaine est concentrée à l'intérieur des boulevards.

A partir des années 1950-1960, l'exode rural, la décentralisation industrielle puis le développement du secteur tertiaire vont entraîner une mutation importante de la ville, faisant de Chartres une véritable ville moyenne. La population passe de 26 400 habitants en 1946 à 42 000 en 1981, pour redescendre à 40 330 habitants en 1999 (pour une agglomération de 84 780 habitants à la même date).

LE SITE

Le cœur de la cité occupe un éperon allongé culminant à 157 mètres, limité à l'Est par les versants abrupts de l'Eure et d'un affluent, le Couesnon au Nord-Ouest.

La cathédrale et son domaine canonial (le Cloître Notre-Dame) occupent la pointe de cet éperon dominant la confluence de l'Eure et du Couesnon et au-delà le plateau de la Beauce, position privilégiée du fait de la proximité de l'eau et de sa situation défensive. L'Eure fut navigable jusqu'au XVIII^e siècle.

La citée s'est constituée à la rencontre de deux structures paysagères caractérisées par la richesse de leurs terres : la Beauce et le Perche.

L'enceinte du IX^e siècle va dominer les pentes fortes (proches de 20%) qui dominent l'Eure à l'Est et englobe le cloître canonial au Nord. L'enceinte constituée du XII^e au XVIII^e va s'étendre vers le Nord jusqu'aux pentes de 25% qui dominent le Couesnon, vers l'est jusqu'au milieu de la vallée, englobant l'Eure et vers l'Ouest intégrant la ligne de crête de l'éperon.

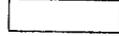
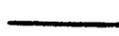
Le château comtal, l'Évêché, l'église Saint Aignan et le couvent des Cordeliers vont s'implanter sur la ligne de rupture de pente du plateau dominant l'Eure, affirmant ainsi fortement leur présence dans le site.

Sur le plateau s'implante donc la ville marchande et administrative, dans la vallée se localisent les activités artisanales et industrielles ainsi que le couvent de Saint-Père-en-Vallée.



PLAN DES COURBES DE NIVEAU

NATURE DES ESPACES LIBRES

-  Jardin cultivé
-  Engazonnement, friche
-  Espace minéral
-  Mur de clôture en mitoyenneté
d'espace public & mur de soutènement
-  Boisement, alignement d'arbres,
arbres remarquables



Aujourd'hui la ville de Chartres occupe un site très vaste : la voie ferrée occupe le vallon du Couesnon, l'urbanisation s'est d'abord développée le long des voies convergentes vers la ville médiévale puis a occupé les vastes espaces interstitiels du plateau dominant les deux rives de l'Eure suivant les principes du zoning, différenciant les quartiers industriels, commerciaux, résidentiels, universitaires, etc....

Le trafic routier de transit, qui empruntait les boulevards créés lors de la suppression des remparts est détourné aujourd'hui sur un système de contournement éloigné situé à l'Ouest et au Sud de l'agglomération, et au-delà sur l'autoroute le Mans-Paris qui tangente le Sud du territoire urbanisé.

LE PATRIMOINE

Le pays chartrain n'offrant que très peu de carrières, seuls les édifices importants sont construits en pierre, les maisons grandes ou petites sont presque entièrement construites en bois. L'architecture de pans de bois va durablement marquer l'architecture chartraine ; à partir du XVII^e siècle, les pans de bois sont dissimulés derrière un enduit qui permet d'exprimer des moulures et bandeaux inspirés de l'architecture de pierre.

Les maisons, commerces et autres édifices privés qui assurent la continuité de la structure urbaine ont fait l'objet d'une analyse typologique, fondée sur l'analyse détaillée des 837 constructions jugées intéressantes et ayant fait l'objet d'une fiche. Il convient donc ainsi de distinguer :

LES MAISONS SUR PARCELLES ETROITES

- Maisons à pignon sur rue en pans de bois. Ce sont 225 constructions édifiées du XVI^e siècle au milieu du XVIII^e siècle. Les pans de bois, apparents au XVI^e siècle, sont enduits ensuite. Les façades vont connaître une lente évolution avec la régularisation des percements ; les pignons vont laisser place à partir de la fin du XIX^e siècle à des croupes.
- Maisons à égout sur rue. Cette famille est la plus nombreuse : existant déjà à l'époque médiévale, elle se généralise à partir du milieu du XIX^e siècle.

LES HOTELS ET CONSTRUCTIONS ASSIMILABLES

- Hôtels médiévaux. Souvent constitués de deux corps de bâtiments reliés par une tour escalier donnant sur une cour, ils se déclinent jusqu'au XVII^e siècle.
- Hôtels Renaissance. Il ne reste que des fragments de construction de cette époque.
- Hôtels du XVII^e siècle et XVIII^e siècle. Ils s'organisent autour d'un axe central marqué par l'entrée ; la cour est séparée de la rue soit par un mur percé d'un vaste portail soit par un corps de bâtiment percé d'un porche.
- Immeubles de rapport. Les premiers immeubles de rapport reprennent le plan des hôtels du XVIII^e siècle pour se transformer à partir de la 2^e moitié du XIX^e siècle en des immeubles à rez-de-chaussée commercial sous des étages de logements construits à l'alignement de la rue.

LES VILLAS ET ARCHITECTURE ECLECTIQUE DE LA FIN DU XIX^e ET DEBUT DU XX^e SIECLES

Ces maisons libérées des contraintes de continuité urbaine expriment de nouvelles tendances architecturales et font appel à de nouveaux matériaux.

L'ORGANISATION URBAINE FORMELLE

La ville romaine et gallo-romaine a été pratiquement abandonnée pendant plusieurs siècles. Il n'en subsiste aucune trace visible et la structure même des voies semble avoir disparu, même si les

principaux itinéraires d'accès vers le centre (correspondant aux portes de l'enceinte médiévale) restent probablement voisins de ceux de cette époque évanouie.

Datation des façades principales

-  Du Moyen Age à la Renaissance
-  XVI^e siècle
-  De la fin du XVI^e au début du XVII^e siècles
-  Du XVII^e au début du XIX^e siècle
-  XIX^e siècle
-  De la fin du XIX^e au XX^e siècle
-  Façades trop peu homogènes pour être datées



La structure de la ville reste très marquée par la période médiévale. En place à partir des XI^e et XII^e siècles, l'enceinte n'est mise en cause qu'à la Révolution, assurant la pérennité des tracés intramuros. Sa suppression permettra une forte évolution des abords de la ville.

PERMANENCE DE LA STRUCTURE MEDIEVALE

Si la plupart des bâtiments ont été reconstruits, la structure médiévale de la ville close s'impose, juxtaposant les quartiers caractérisés par leur fonction sociale et économique.

- le cloître, territoire administré par l'évêque et le chapitre, organisé autour de la cathédrale, rassemblant des constructions d'échelles et d'architectures fort variées, et dominant en belvédère les quartiers industriels et populaires de l'Eure.
- le quartier des couvents et des maisons canoniales se développe au Nord-Ouest du cloître de l'époque médiévale à la Contre-Réforme. Sa faible densité lui permet d'accueillir après la Révolution les institutions de la République (Prison, Tribunal, Archives, Préfecture, ...). Ses vastes îlots bordés de murs sévères abritent toujours de grands jardins.
- les couvents du Sud de la ville abritent le lycée Marceau et se présentent aussi sous la forme de vastes îlots aérés.
- les quartiers d'artisans se sont développés en fond de vallée le long de l'Eure. Des opérations de rénovation de grande ampleur n'ont laissé que de rares vestiges, édifiant des immeubles collectifs ou lotissant des terrains à bâtir.
- les quartiers et rues commerçantes se développent le long et à la jonction des itinéraires qui traversent la ville, tout particulièrement en un pôle central autour de la rue des Changes sur le plateau, un pôle d'approvisionnement autour des halles et à proximité des portes de l'enceinte. Le parcellaire étroit bâti d'échoppes à l'alignement des rues s'est maintenu ; c'est seulement dans la partie commerciale la plus active que des grandes constructions ont remplacé les échoppes à l'alignement.

LE REGROUPEMENT D'HOTELS PARTICULIERS

Presque tous ces hôtels se regroupent dans la partie haute de la ville, au Nord-Ouest du cloître, et aussi en retrait de l'activité commerciale là où de grandes parcelles sont disponibles. Ils se regroupent aussi dans les deux anciennes paroisses de Sainte-Foy et de Saint-Aignan.

LE SECTEUR DES VILLAS

La démolition de l'enceinte au XIX^e siècle révèle des sites pittoresques : bords du bras Sud de l'Eure, le long du Rempart Châtelet et du Jeu de Paume, propices à l'implantation de grandes villas à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle.

La trame viaire a peu évolué : beaucoup de rues ont gardé leur profil médiéval. La forte déclivité entre la ville haute et la ville basse a généré des liaisons piétonnes à forte déclivité : les "Tertres", et limité à trois grandes rampes les liaisons routières. Une seule rue (la rue du Soleil d'Or) a été totalement réalignée au XIX^e siècle.

Les places se limitaient dans la ville médiévale aux carrefours élargis, aux parvis des églises, et aux deux places de marché. Ces espaces vont être augmentés à partir de la Révolution afin d'aérer la ville en démolissant des édifices en mauvais état (églises Saint-Saturnin et Saint-Hilaire, poissonnerie, halles, ...) et en agrandissant les parvis (en particulier devant la cathédrale).

Au milieu du XIX^e siècle, trois projets d'ordonnement urbain ont abouti : place Billard, porte Drouaise et place Châtelet, formant des ensembles architecturaux.

L'ORGANISATION URBAINE FONCTIONNELLE

Le secteur sauvegardé de Chartres bénéficie d'une situation enviable ; il y fait bon de vivre.

C'est en effet un lieu de résidence recherché. Le patrimoine résidentiel a fait l'objet de travaux considérables de réhabilitation lourde, quand il n'a pas été remplacé par des constructions neuves lorsqu'il était insalubre ; les logements répondent aux normes contemporaines de confort. Ces logements donc en bon état bénéficient d'un environnement urbain soigné et d'un accompagnement végétal important.

Ces travaux ont malheureusement largement dénaturé ou supprimé le patrimoine architectural, lui enlevant son authenticité et réduisant considérablement le nombre d'édifices dignes d'être protégés.

En 1962, le secteur sauvegardé comportait 6691 habitants logés souvent dans de très mauvaises conditions. Le premier P.S.M.V. affichait clairement une volonté de rénovation de ce bâti même si cela devait enlever du pittoresque.

Cette population va baisser de 45% en 20 ans. C'est seulement à partir de 1982 que les efforts de rénovation vont porter leur fruit puisque la population va remonter aujourd'hui autour de 4500 habitants, limitant la perte de 1962 à aujourd'hui 32,5% ; cependant, la population du secteur sauvegardé qui représentait à l'origine 20% de la population communale ne représente plus aujourd'hui que 10%.

Ce redressement significatif de population s'accompagne d'un changement de population. Les logements rénovés de petite taille attirent surtout les étudiants et les jeunes couples. La population du secteur sauvegardé tranche avec celle du reste de la commune en comportant peu d'ouvriers et d'employés, mais beaucoup de professions supérieures et intermédiaires et de non salariés.

Le secteur sauvegardé reste un lieu de résidence recherché offrant autant des logements sociaux que des résidences confortables.

Les activités commerciales, tertiaires et les services se maintiennent sur le plateau même si les faubourgs ont basculé d'une fonction de passage à une fonction résidentielle.

L'attractivité du centre de l'agglomération reste forte en raison de son caractère multifonctionnel, expliquant le maintien du centre commercial de la ville haute.

Les grands équipements publics restent dans le centre. D'autres projets peuvent se développer mais il n'existe que très peu de locaux vacants ou en déshérence.

Des solutions quant à une juste place de l'automobile dans le secteur sauvegardé se dessinent : le secteur sauvegardé est largement occupé par l'automobile.

A une nécessité pour le centre de rayonner, d'attirer et d'être fréquenté, s'opposent donc le souhait du calme fortement exprimé par les résidents et le désir de découverte et de flânerie dans une ambiance apaisée hors du temps exprimée par les touristes.

Un consensus se dégage aujourd'hui sur la nécessité d'éliminer le trafic de transit du périmètre de la ville intra-muros, alors que le P.S.M.V. d'origine proposait d'élargir les rues pour faciliter le passage.

Offre et demande de stationnement dans la partie la plus active du secteur sauvegardé s'équilibrent. En revanche, l'offre est insuffisante la nuit pour le stationnement des véhicules des résidents dans la ville basse.

Chartres se situe à la limite entre les grandes villes et les villes moyennes, là où se pose la question du caractère supportable de l'automobile au cœur de la cité. Il est souhaitable d'engager progressivement des mesures visant à en limiter l'accès au strict nécessaire et de reconquérir de vastes espaces au seul profit des piétons.

Chartres, grâce surtout à la cathédrale Notre-Dame attire de nombreux touristes, même si la forme de ce tourisme demande à être améliorée : aménagement des abords de la cathédrale, découverte de la ville médiévale, etc..

Si des efforts doivent être menés aujourd'hui dans le secteur sauvegardé, ces efforts devront porter sur l'animation culturelle et nocturne, avec la difficulté tenant à la différence entre la réputation de la ville fondée sur la cathédrale et la taille moyenne de la cité qui ne lui permet pas de générer une animation comme peut le faire une grande ville.

Ces efforts doivent aussi porter sur l'enrichissement de la présentation du patrimoine architectural et civil et de certains espaces publics.

LA POLITIQUE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

Aujourd'hui le secteur sauvegardé a atteint un certain niveau d'équilibre : le patrimoine a été "modernisé", il faut protéger fermement ce qui reste authentique et s'assurer de la pérennité voire dans certains cas de la restitution de la forme de ce qui a été adapté.

Ce patrimoine prend sa valeur grâce à la qualité des vides : l'espace public doit faire l'objet d'actions de protection et de mise en valeur, les espaces privés (essentiellement les jardins) doivent être protégés pour éviter une densification inappropriée du bâti.

Des curetages et des restructurations d'ensemble bâtis sont nécessaires. Ils sont détaillés dans le Cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques.

Les atouts du secteur sauvegardé de Chartres tiennent à :

- la cathédrale, dont il convient de traiter les abords en reconstituant l'esprit du cloître.
- les remparts, encore lisibles sur une partie de l'enceinte et dont il faudrait rendre compréhensible le tracé.
- Les bords de l'Eure, au traitement pittoresque dans lequel les lavoirs pourraient être complétés.
- La qualité du jeu volumétrique des constructions accrochées à la pente qu'il convient de ne pas venir perturber.
- Le tracé médiéval des voies qui créent une atmosphère d'intimité.

Le P.S.M.V. doit pouvoir valoriser et surtout pérenniser ces atouts, tout en permettant d'introduire de manière harmonieuse les activités et les constructions de notre temps.

Phase 2 = mise en forme du P.S.M.V.

Cette phase comporte deux parties : une première traite du contenu, une deuxième de la forme du plan.

A - Le contenu du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

LA SAUVEGARDE

LES CRITERES DE CHOIX

La question de la protection est donc au centre de la démarche du plan de sauvegarde et de mise en valeur ; c'est sur elle que reposent les orientations urbanistiques qui sont développées dans le plan réglementaire.

Les choix sont donc particulièrement importants ; ils doivent être étayés par des éléments précis et une réflexion claire pour éviter de tomber dans l'arbitraire et surtout pour que le choix, arrêté par tous les partenaires, puisse être clairement argumenté.

C'est sur la base du fichier d'immeubles établi pour les constructions les plus intéressantes, et en s'appuyant sur les trois critères principaux suivants qu'a été établi le scénario de protection qui fait l'objet d'un consensus :

Le classement typo-morphologique

Les constructions sont regroupées en ensembles homogènes décrits sommairement plus avant dans ce document.

A l'époque médiévale s'opposent la maison du marchand édifiée à l'alignement de la rue et la maison seigneuriale plus en retrait au plan en L.

Vont leur succéder l'immeuble de rapport et l'hôtel particulier.

Enfin la petite maison du faubourg va s'opposer à la grande maison plus proche de la croisée des chemins et du cœur de la cité.

Mais, d'une manière générale, Chartres présente un patrimoine de maisons construites en bois couvrant toute l'histoire architecturale de la ville qui homogénéise ce patrimoine. Seuls les courants plus contemporains des villas et des architectures éclectiques de la fin du XIX^e et du début du XX^e siècle ont introduit des ruptures.

La datation

La datation principale a permis en effet, au cours de l'analyse, d'affiner le classement typologique en organisant les constructions de manière chronologique en six grandes périodes (médiéval – Renaissance début XVI^e – fin XVI^e/XVII^e siècle – XVII^e à fin XVIII^e – XIX^e siècle – fin XIX^e/XX^e siècle).

Ce critère joue un rôle fondamental dans le choix de protection.

L'intérêt des constructions

Il s'agit de l'avis personnel des chargés d'étude, au moment de la collecte sur le terrain des données nécessaires à la fiche.

Ce critère est bien entendu en partie subjectif, mais c'est le seul à rendre compte de l'aspect proprement esthétique et de la qualité particulière de la composition architecturale. En effet, à la même époque et dans la même typologie architecturale, il est des constructions plus intéressantes que d'autres, tout simplement parce que leurs constructeurs ont plus de talent ou parce qu'elles ont été moins dénaturées par des interventions successives.

Les autres éléments d'architecture identifiés sur les fiches d'inventaire ont déjà été exploités lors de l'analyse architecturale des constructions ; certaines caractéristiques ont été cependant ré-interrogées à titre de vérification en particulier celles qui témoignent d'une qualité potentielle du bâtiment, et croisées avec des critères témoignant de l'état actuel. En effet, et c'est particulièrement évident à Chartres où les structures de bois ont été dissimulées derrière un enduit simplifié, une restauration peut souvent redonner au bâti une qualité aujourd'hui insoupçonnée.

Il a été enfin nécessaire d'examiner au coup par coup les constructions comportant des éléments remarquables (en façade, à l'intérieur ou dans la parcelle) de façon à ajuster les moyens de protection.

Scénario de protection

Datation	Intérêt Bâtiment remarquable	Intérêt architectural	Intérêt urbain	Bâtiment sans intérêt	TOTAL
Moyen-âge à la Renaissance	7 64% 26%	4 36% 1%	0 0% 0%	0 0% 1%	11
XVI ^e siècle	8 26% 30%	21 68% 6%	2 6% 1%	0 0% 0%	31
Fin XVI ^e début XVII ^e siècles	1 0% 4%	104 44% 30%	120 50% 30%	13 5% 18%	238
du XVII ^e au début du XIX ^e siècles	10 5% 37%	112 60% 33%	61 32% 15%	5 3% 7%	188
XIX ^e siècle	1 0% 4%	51 22% 15%	152 66% 38%	27 12% 38%	231
Fin XIX ^e - XX ^e siècle	0 0% 0%	45 38% 13%	49 42% 12%	24 20% 33%	118
Façades trop peu homogènes pour être datées	0 0% 0%	5 25% 1%	12 60% 3%	3 15% 4%	20
TOTAL	27 3%	342 41%	396 47%	72 9%	837

LES PRINCIPES DE PROTECTION

Nous considérons que l'objectif d'une protection peut être double :

- d'une part, il s'agit de sauvegarder des constructions présentant elles-mêmes un intérêt architectural certain, car significatif d'une typologie architecturale et présentant un ensemble de qualités de conception et de conservation (intérêt architectural).
- d'autre part, il s'agit de sauvegarder des ensembles urbains composés d'éléments, parfois de moindre intérêt, mais indispensables à l'équilibre et à la compréhension de l'ensemble. Chaque construction individuellement ne justifierait peut-être pas une protection, mais la somme de ces constructions constitue l'ossature même de la ville (intérêt urbain).

Cette protection justifiée par l'intérêt urbain est particulièrement opérante dans le secteur sauvegardé de Chartres où les réhabilitations profondes et nombreuses qui ont souvent eu pour effet de simplifier à l'extrême le patrimoine ont parfois enlevé la qualité architecturale des constructions ; et pourtant il y a une âme à Chartres, et cette âme tient à la qualité des articulations du bâti, aux volumétries et même souvent à cette simplicité.

C'est ainsi qu'il y a davantage de constructions protégées au titre de l'intérêt urbain (396) qu'au titre de l'intérêt architectural (342).

Le tableau ci-joint décompose le scénario de protection retenu dans le P.S.M.V., classant donc les bâtiments des grandes périodes de construction qui ont été pré-inventoriés en raison de qualités architecturales et urbaines pour faire l'objet de fiches individuelles d'analyse (au nombre de 837) en "bâtiments remarquables", "bâtiments d'intérêt architectural", "bâtiments d'intérêt urbain" et "bâtiments sans intérêt". La carte suivante localise les constructions protégées au titre de leur intérêt. Les constructions signalées en noir sur cette carte sont protégées par la législation des Monuments Historiques.

Les constructions médiévales

Chartres a la chance de posséder onze constructions de cette époque, ce qui est rare. Sept sont remarquables et les quatre autres présentent un intérêt architectural.

Les plus belles maisons sont déjà protégées au titre des Monuments Historiques. Les éléments pris dans le rempart ou les fragments intégrés dans des constructions plus récentes sont protégés au titre de leur intérêt architectural.

Les constructions du début de la Renaissance

Elles représentent 31 édifices, la plupart sont protégés pour leur qualité propre car ils sont très souvent remarquables ; très peu sont protégés pour leur seul intérêt urbain (seulement 2).

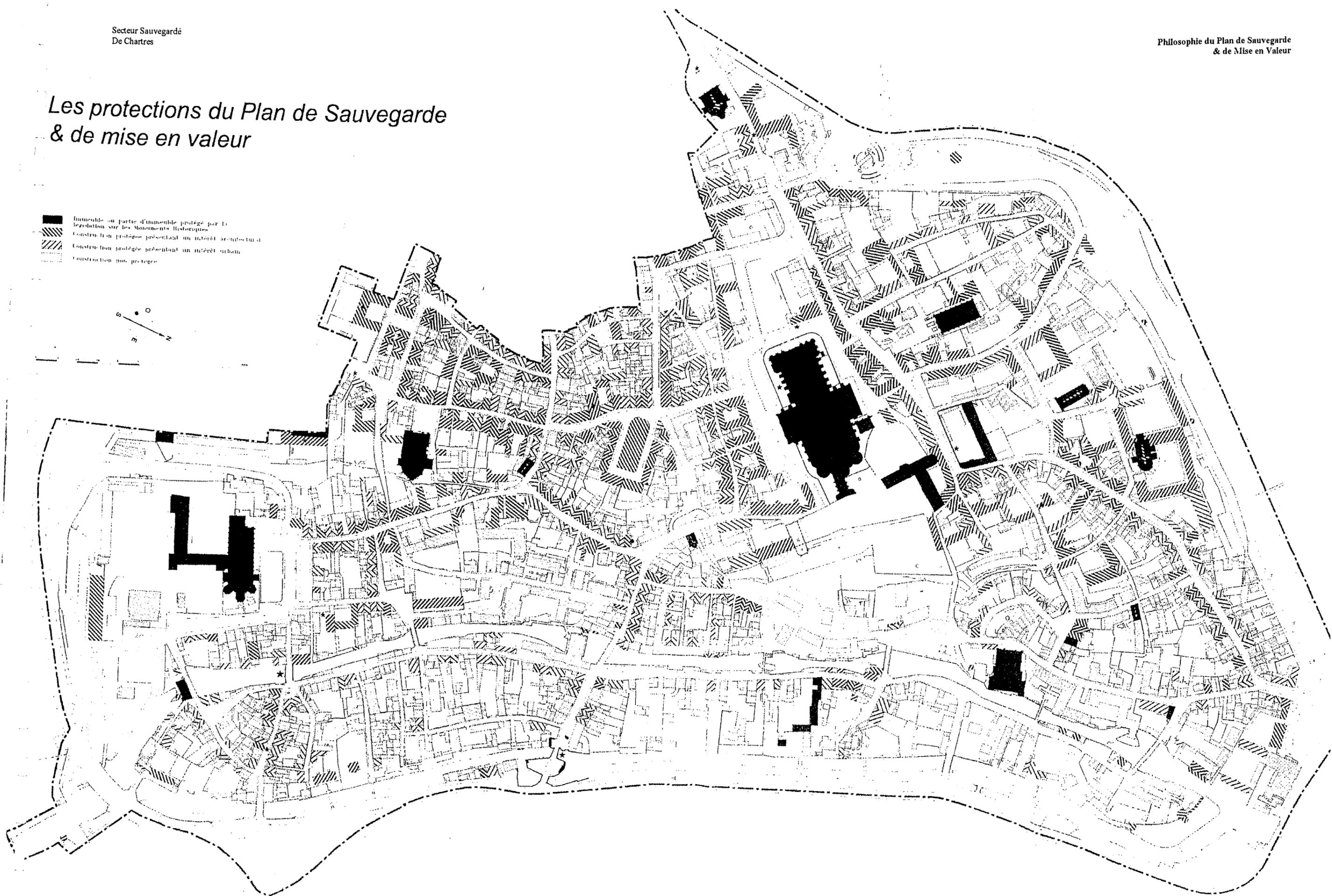
Les constructions de la fin du XVI^e siècle au début du XVII^e siècle

Elles sont très nombreuses : plus de deux cent constructions qui se répartissent, à partir des portes de la ville le long de toutes les voies médiévales convergeant tant vers le cloître Notre-Dame que le quartier des Changes.

Il s'agit d'un patrimoine de maisons de marchands à pans de bois de qualité inégale car souvent banalisé suite à des travaux de restauration. Presque toutes ces constructions sont protégées même si la moitié ne l'est que parce que présentant un intérêt urbain.

Les protections du Plan de Sauvegarde & de mise en valeur

- immeuble ou partie d'immeuble protégé par la législation sur les Monuments Historiques
- ▨ construction protégée présentant un intérêt architectural
- ▧ construction protégée présentant un intérêt urbain
- ⋯ construction non protégée



Les constructions de la fin du XVII^e siècle à la fin du XVIII^e

Elles sont proportionnellement moins nombreuses si l'on considère que cette période couvre deux siècles : moins de 190 constructions se rattachent à cette période, présentant cependant un intérêt pour 97% d'entre elles. Près de 60 d'entre elles ne présentent qu'un intérêt urbain et seulement 5 ne présentent aucun intérêt patrimonial.

Se retrouvent dans cette période autant les maisons de marchands à pans de bois que les grandes constructions religieuses souvent en pierre qui marquent fortement la ville en ses points les plus spectaculaires.

Les constructions du XIX^e siècle

Nombreuses, elles sont plus de 200 à faire l'objet de protection (231 exactement). Cependant, près de 150 d'entre elles ne sont protégées que pour leur intérêt urbain.

Il ne s'agit donc pas d'un patrimoine d'une expression architecturale spectaculaire, mais d'une architecture sage, malheureusement trop souvent simplifiée, qui assure la continuité du tissu urbain du secteur sauvegardé et donc sa cohésion.

Cette architecture urbaine fait l'objet d'un objectif essentiel de la révision du P.S.M.V. à savoir le rétablissement du décor mouluré de ces façades trop simplifiées lors de restaurations précédentes.

Les constructions de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle.

Plus de 100 constructions appartiennent à cette période où les styles commencent à se mélanger : une architecture de briques très parisienne vient rompre la tradition des pans de bois enduits.

Quarante cinq d'entre elles sont protégées pour leur qualité architecturale, et presque 50 le sont au titre de leur qualité urbaine.

Peu de constructions de la fin du XX^e siècle présentent un intérêt même si on a beaucoup construit de logements selon une architecture mimétique très discrète, deux sont pourtant protégées. Un débat s'est développé sur des constructions récentes exprimant une architecture de son temps, de qualité et parfaitement intégrée, afin de savoir s'il fallait les protéger. Elles sont pour l'instant montrées en exemple et il paraît plus sage d'attendre un peu que le temps permette de prendre la distance suffisante pour reconnaître celles, qui, se dégageant des phénomènes de mode, sauront faire valoir toute leur qualité.

Enfin les principes de protection retenus pour chaque construction intègrent d'autres objectifs que la seule qualité architecturale ou urbaine de la construction, ce sont des objectifs de mise en valeur par exemple des vestiges de l'enceinte, ou des établissements gallo-romains, ou des constructions plus récentes qu'il s'agit de remettre en valeur.

Dans ces cas là, la protection a été abandonnée au profit d'une non protection ou d'un curetage.

C'est aussi le cas des opérations de restructuration nécessitant une maîtrise foncière où il a semblé souhaitable d'éviter de trop figer le bâti existant.

LA RESTAURATION ET LA REHABILITATION DU PATRIMOINE BÂTI

Le patrimoine architectural fait depuis plus de vingt ans l'objet d'intenses travaux de réhabilitation et de restauration. Le secteur sauvegardé de Chartres a connu les derniers îlots opérationnels prévus initialement par André Malraux dans sa loi de 1962, où l'Etat prenait en charge le déficit de ces opérations lourdes de restauration.

Puis des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, suivies d'opérations de marchands de biens ont amplifié ce mouvement de réhabilitation lourde, appliquant des normes techniques souvent plus proches de la reconstruction que de la restauration prudente.

Aujourd'hui une part très importante du patrimoine est donc en très bon état, même si malheureusement il a perdu une grande part de son authenticité. Il reste cependant encore des immeubles à améliorer et surtout des ravalements de construction à pans de bois à refaire, soit parce que certaines techniques ont été nocives à la préservation des structures de bois (enduits ciment par exemple) mais surtout parce que le décor précédent était tombé avec l'enduit sans être reconstitué.

Le P.S.M.V. identifie aussi un nombre important d'immeubles, sur lesquels les gestionnaires du plan auront à engager une réflexion de nature archéologique préalable pour retrouver le décor propre aux constructions à pans de bois Renaissance (avec la restauration des fermes de toiture avancée : les reverseaux) où le décor à pans de bois était souvent apparent, du XVII^e siècle puis du XVIII^e enfin du XIX^e siècle où des décors moulurés venaient enrichir les façades des maisons à pans de bois.

Ces principes exprimés dans le règlement du secteur sauvegardé ont été testés sous l'action conjointe du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et du Service d'Urbanisme de la Ville de Chartres depuis plusieurs années. De belles réussites, présentées au public lors d'une exposition, ont permis de créer un nouvel enthousiasme pour cette restauration du patrimoine, et de démontrer que le patrimoine chartrain ne se limitait pas à la cathédrale.

Maintenant il reste à côté de cette tâche ambitieuse un travail d'entretien du clos et du couvert régulier, tâche importante, ne serait-ce que dans l'application des règles de l'art pour la restauration des maçonneries de Berchère, des enduits à la chaux, des structures de bois, pour la réfection des menuiseries de bois (le PVC a commencé à s'implanter), pour la sauvegarde des décors intérieurs (aujourd'hui malheureusement assez rares), aux dépens de technique dites "modernes" mais surtout précaires peu compatibles avec les caractéristiques du patrimoine architectural (velux souvent inadaptés, PVC, enduits de ciment, ragréages, matériaux de couverture sommaires, etc....).

Le mérite d'un secteur sauvegardé est en effet de créer les conditions de retour de professions artisanales, voire artistiques, œuvrant selon des techniques en passe d'être oubliées.

Cela n'empêche pas évidemment d'intégrer les normes de confort contemporain, en particulier les sanitaires, le chauffage etc.... Une prudence doit prévaloir dans les constructions protégées en raison de leur intérêt architectural pour que ces travaux ne soient pas contradictoires avec la distribution des logements et la bonne présentation de leurs éléments de décor. Une plus grande souplesse est acceptée pour les constructions protégées au titre de leur intérêt urbain.

Cette restauration doit intégrer l'architecture commerciale : les activités ont malheureusement régressé dans la ville basse et sont souvent remplacées par des logements ce qui pose un problème de restauration de façade : faut-il garder la devanture ou recomposer la façade dans le respect des règles de composition de la typologie architecturale ? C'est au coup par coup que la meilleure solution sera choisie. Les activités se maintiennent

dans la ville haute et les devantures demandent souvent à être "rafraîchies" il existe aujourd'hui de très bons exemples à la fois de reconstitution de devantures anciennes et de création de devantures contemporaines ; la solution à développer doit tenir compte de la qualité de la construction qui accueille cette devanture.

LA MISE EN VALEUR

La mise en valeur du patrimoine passe par l'amélioration de son contexte urbain, et tout particulièrement le traitement du creux urbain. Le plan développe, tout particulièrement dans le "cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques" un ensemble de propositions réalisables peu à peu à l'occasion des opportunités ou d'une politique volontaire orchestrée par la Municipalité avec l'appui de l'Etat.

LES CURETAGES

Le XIX^e et le XX^e siècles ont vu se multiplier, tant dans les jardins que dans les cœurs d'îlots, des constructions utilitaires souvent de petites tailles (locaux artisanaux, extensions commerciales, garages, abris de jardins, etc...) qualifiées d'"annexes" dans les fiches architecturales.

Ces annexes sont souvent précaires car construites avec des matériaux légers et peu résistants. Elles font rarement l'objet d'un soin architectural. Elles constituent souvent des éléments perturbant dans le paysage, pour des raisons d'esthétique, d'hygiène et de respect de la composition urbaine ; certaines viennent masquer des éléments d'architecture de qualité.

Parfois ces constructions perturbantes ont des dimensions importantes (gymnase de lycée, maison construite à la ligne de rupture de pente du plateau, classes provisoires, entrepôts, par exemple).

Ces constructions, en jaune sur le P.S.M.V., font donc l'objet d'un avertissement : elles ne sont pas en harmonie avec leur cadre urbain et s'opposent à la mise en valeur du secteur sauvegardé.

Il n'est pas question de les faire toutes disparaître, car elles jouent un rôle utile. Il s'agit d'identifier celles qui au prix de travaux d'amélioration peuvent perdurer et celles qu'il convient de démolir avec ou sans reconstruction possible ; le P.S.M.V. identifie les espaces creux qui ne peuvent accueillir que des constructions modestes et les espaces constructibles où peuvent prendre place des programmes plus importants.

En jouant sur cette sauvegarde des creux, voire sur leur nettoyage, la révision du P.S.M.V. conduit bien à la nécessité de s'opposer à une densification excessive en maintenant l'aération du tissu urbain.

LA RESTRUCTURATION DES ESPACES

Il a été évoqué dans ce rapport de présentation que la révision du P.S.M.V. était l'occasion de conduire une réflexion et de faire des propositions pour la restructuration de certains espaces bâtis ou non bâtis du secteur sauvegardé.

Le "cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques" détaille les recommandations d'aménagement de ces espaces qui viennent compléter les prescriptions réglementaires du P.S.M.V..

Sans entrer dans le détail les opérations les plus importantes de restructuration consistent à :

- faire disparaître les salles de sport du lycée Marceau et de leur substituer des possibilités de constructions enterrées sur le plateau et aériennes dans la vallée

suyant un plan masse orthogonal, reconstituant même l'ancienne aile aujourd'hui disparue du couvent.

- épauler l'Hôtel de ville par un bâtiment de transition.
- créer les conditions immédiates de constitution d'un pôle administratif entre les actuels tribunal et Archives départementales, pouvant constituer une cité judiciaire contemporaine.
- reconstruire les volumétries aujourd'hui disparues de la nef de Sainte-Foy et de l'église Saint-Etienne-du-Cloître.
- sans oublier de multiples petites opérations de détail visant simplement à recomposer un angle de rue ou une place ou à rétablir un alignement inadapté.
- Il est une opération de restructuration essentielle, au centre des préoccupations des Chartains : c'est la recomposition de l'îlot qui fait face à la façade occidentale de la cathédrale. Cet îlot a fait l'objet de démolitions au XIX^e siècle et récemment de fouilles archéologiques qui laissent libre un vaste espace au sol stabilisé. Les études de révision ont montré la nécessité de reconstruire cet espace et le P.S.M.V. définit les règles d'aménagement : emprise constructible permettant de dessiner l'espace libre nécessaire à la respiration de la cathédrale, passage piétons convergeant vers la cathédrale, définition d'une place en cœur d'îlot, création d'une espace libre formant sas face à la cathédrale entre le parvis et la nouvelle place et épannelage respectueux de l'environnement.

Cette opération destinée à accueillir des équipements publics éventuellement complétés de logements permettra de mettre en scène la cathédrale et de mieux organiser les flots de visiteurs.

Le P.S.M.V. révisé permet donc réglementairement de réaliser toutes ces opérations de restructuration.

A côté de ces espaces bâtis, existent toute une série d'espaces non bâtis, privés comme les jardins ou publics comme les places, rues et mails, le "cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbaines" fait toute une série de propositions qu'il convient d'étudier en détail et qui pourront orienter la politique municipale d'aménagement des espaces.

Le projet le plus important, qu'engage actuellement la Municipalité, consiste à retraiter les abords de la cathédrale en reconstituant l'esprit du cloître Notre-Dame aujourd'hui peu lisible.

L'esprit général de traitement des espaces viaires consiste à remployer les matériaux qui donnent son caractère à la ville à savoir les bordures de berchères et les pavés de grés.

Un soin tout particulier doit être porté à la préservation et à l'amélioration du traitement des bords de l'Eure et du Fossé très pittoresques aujourd'hui.

Enfin il conviendra de réaliser des traitements paysagers permettant de suggérer la trace des fortifications dont ne subsistent que quelques fragments.

LA VALORISATION DE LA VILLE A TRAVERS SON PATRIMOINE

Les Chartains souhaitent valoriser leur ville en mettant en évidence, à côté du formidable atout que représente la cathédrale, les qualités de son patrimoine architectural et urbain. En d'autres termes, ils cherchent à développer le tourisme en prolongeant la durée du séjour des visiteurs de Notre-Dame.

Le Secteur Sauvegardé, en identifiant le patrimoine et en définissant les conditions de sa mise en valeur, constitue une aide précieuse pour définir une telle politique de valorisation.

B - La forme du Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

L'ensemble du dossier a été conçu de manière à ce que les personnes amenées à le consulter puissent trouver facilement ce qu'elles cherchent :

1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Ce rapport est conçu en trois parties.

1.a LA PHILOSOPHIE DU P.S.M.V.

Ce document permet de comprendre rapidement la méthode de travail suivie pour réviser le plan et les raisons qui ont conduit à proposer cette politique de sauvegarde et de mise en valeur du Secteur Sauvegardé.

1.b LE RAPPORT D'ANALYSE

Il détaille le plus largement possible tous les éléments de compréhension de la formation de la ville et de son patrimoine et les conditions de sa gestion.

1.c LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS ET D'INTENTIONS ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES

Ce document va au-delà de la simple règle architecturale et urbaine ; il explique le mode d'emploi de la règle, l'esprit dans lequel elle a été conçue. Il propose même des solutions d'aménagement pour les espaces privés ou publics à restructurer ou plus simplement à retraiter.

2. LE REGLEMENT

Il détaille l'ensemble des règles qui s'appliquent dans le Secteur Sauvegardé. Il se divise en deux titres :

Titre I – les dispositions générales qui rappellent les conditions d'applications du document : périmètre – rappel des textes qui s'appliquent – division du secteur en deux zones réglementaires fondées sur la morphologie urbaine (constructions liées à l'alignement des voies – constructions répondant à une autre logique de composition) – adaptations mineures.

Il a paru souhaitable d'intégrer dans ce titre un certain nombre de définition de manière à éviter toute ambiguïté dans la compréhension des règles.

Titre II – les dispositions réglementaires applicables aux zones constructibles USa et USb.

La zone USa correspond au tissu urbain qui s'est constitué à la suite de l'implantation des constructions à l'alignement le long des voies. La zone USb correspond au tissu qui s'est constitué suivant une trame orthogonale souvent dans l'emprise des anciens couvents du XVII^e siècle.

Les 15 articles traditionnels sont précédés d'un article de définition de la légende du document graphique complémentaire "le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur" ; il explicite donc la légende graphique et apporte une définition réglementaire pour chaque élément du plan.

Les 15 articles permettent de savoir dans quelles conditions peuvent être réalisés des travaux de construction ou de réhabilitation d'un édifice ou de modification des espaces publics ou privés. Il faut noter que l'article 11 qui traite de l'aspect extérieur des constructions est particulièrement développé et qu'il n'y a pas de COS (ce sont les autres règles et le plan qui définissent les pleins et les creux de la ville ainsi que le gabarit des espaces constructibles).

Pour rendre plus accessible le règlement, il a paru judicieux de l'illustrer d'un certain nombre de croquis : il ne s'agit bien que d'illustrations du texte réglementaire et qui ne peuvent en aucun cas s'y substituer.

3. LE PLAN DE SAUVEGARDE & DE MISE EN VALEUR (P.S.M.V.)

Il est aussi appelé Plan polychrome (noir – blanc – vert - jaune et rouge) et est dessiné à l'échelle du 1/500°. Il s'agit du plan réglementaire qui vient compléter et s'articuler avec le règlement.

C'est lui qui délimite précisément le périmètre du Secteur Sauvegardé et des zones réglementaires.

Il identifie les constructions protégées au titre des Monuments Historiques et au titre du Secteur Sauvegardé. Il établit une hiérarchie, dans les protections au titre du Secteur Sauvegardé entre les constructions protégées pour leur qualité architecturale propre et celles protégées en raison de leur appartenance à un ensemble urbain de qualité ; la portée des protections est alors différente.

Le plan indique les constructions qui peuvent être remplacées et identifie des interventions précises de construction (emprise rouge) assorties d'éventuelles souplesses d'emprise, ou des intentions de modification ou de démolition (emprise jaune) de constructions néfastes à la qualité urbaine du Secteur Sauvegardé.

Le plan traite aussi des espaces libres : murs de clôture à conserver ou à créer, espaces soumis à prescriptions particulières destinées à rester libres de constructions, espaces boisés classés, plantations à réaliser, ordonnancements végétaux, arbres isolés.

Le plan propose des intentions de tracés d'une voie nouvelle, des emplacements réservés et des cheminements piétonniers.

SI l'alignement de la façade de l'îlot est modifié, le plan propose des alignements nouveaux ou des marges de reculement.

Le plan propose des interventions sur certaines constructions : modification des écrêtements ou règles architecturales pour les façades.

Enfin, certains espaces sur le plan restent en blanc : sur les espaces privés, ils sont constructibles, sur les espaces publics, ils sont inconstructibles sauf conditions spéciales.

Pour des raisons pratiques de lecture, le P.S.M.V. est présenté sous des formes réduites (1/1000° ou 1/2000°) mais seul le plan au 1/500° a une valeur réglementaire.

4. LE PLAN D'EPANNELAGE

A l'échelle du 1/1000°, ce plan définit toutes les hauteurs des espaces constructibles. Il s'agit de hauteurs obligatoires pour les constructions situées en façade d'îlot et de hauteurs maximales pour les constructions situées en cœur d'îlot et certaines constructions situées en USb suivant les conditions définies au règlement.

Ce document a la même valeur réglementaire que le Règlement et le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur dont il est le complément.

5. LE PLAN HISTORIQUE

Ce plan à l'échelle du 1/1000°, n'a pas de valeur réglementaire proprement dite. En revanche, c'est un outil d'information sur les différentes traces urbaines et sur les vestiges archéologiques connus, indispensable à connaître pour celui qui veut construire ou modifier l'espace : "on ne peut construire le futur sans tenir compte du passé".

6. LISTE DES MODIFICATIONS & DES ECRETEMENTS

Cette liste décrit toutes les modifications et tous les écrêtements repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

7. LISTE DES ESPACES SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Cette liste définit les espaces soumis à prescriptions particulières identifiés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Elle renvoie au Cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques dans lequel sont développées les recommandations d'aménagement de ces espaces ; ces recommandations ne sont pas réglementaires (c'est pour cela qu'elles sont dans le rapport de présentation) mais définissent un esprit général dont s'inspirera l'Architecte des Bâtiments de France pour délivrer son avis conforme.

8. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIE, PASSAGE OU OUVRAGE PUBLIC ET INSTALLATION D'INTERET GENERAL OU ESPACE VERT

Cette liste décrit les emplacements réservés identifiés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (nature – surface – bénéficiaire).

9. LISTE DES OPERATIONS DECLAREES D'UTILITE PUBLIQUE

Cette liste identifie les éventuelles opérations.

10. LISTE DES SERVITUDES

Cette liste complétée de plans reprend l'ensemble des servitudes qui affectent le Secteur Sauvegardé et la liste des Monuments protégés au titre des Monuments Historiques.

11. ANNEXES SANITAIRES

Ces annexes portent sur l'eau potable – les zones inondables – les eaux usées et l'assainissement – l'élimination des déchets.