SECTEUR SAUVEGARDE DE CHARTRES

- 1b -RAPPORT D'ANALYSE



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

MINISTERE DE LA CULTURE & ET DE LA COMMUNICATION Préfet et par délégation
L'Attaché de Préfecture, Chef de Bureau

SCPA STEFF LEMOINE DAVY GEFFARD BERTHOME

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

Pour le Prète par délégation Le Direction,

MAI 2002

A.NI. DUNDERUN

RAPPORT D'ANALYSE

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p.	5
1 – ANALYSE HISTORIQUE	p.	9
INTRODUCTION	p.	9
Un site exceptionnel, objet de multiples enjeux	р.	9
LES ORIGINES DE CHARTRES	-	11
La cité gauloise	р. р.	11
La ville gallo-romaine	р. р.	11
LA MOYEN AGE	р.	13
Rappels historiques	р. р.	13
Structure urbaine de Chartres au Moyen Age	p.	17
Fondations et édifices religieux	p.	18
Ouvrages militaires Edifices publics et privés	p.	19
	p.	19
DE LA RENAISSANCE A LA REVOLUTION	p.	21
Rappels historiques Edifices publics et privés	p.	21
DE LA REVOLUTION AU XX° SIECLE	p.	24
	p.	25
Rappels historiques Evolution de la structure urbaine	p.	25
DU DEBUT DU XX° SIECLE A NOS JOURS	p. ·	25
De DEDUT DU AA SIECLE A NOS JOURS	p.	30
2 – ANALYSE URBAINE & ARCHITECTURALE	p.	31
PREMIERE PARTIE – ANALYSE URBAINE	p.	33
INTRODUCTION	p.	35
PERMANENCE DE LA STRUCTURE MEDIEVALE	p.	37
Le cloître	p.	37
Le quartier des couvents et des maisons canoniales	p.	39
Les couvents du sud de la ville Les quartiers d'artisans	p.	39
Les quartiers et rues commerçants	р. р.	41 43
LES REGROUPEMENTS D'HOTELS PARTICULIERS	р. р.	44
LES SECTEURS DE VILLAS	р.	45
LES RUES ET LES PLACES	р.	47
Les rues et ruelles d'origine médiévale	р. р.	47
Les places	ь.	40

DEUXIEME PARTIE – ANALYSE ARCHITECTURALE	p.	53
MATERIAUX DE CONSTRUCTION	p.	55
TYPOLOGIE ARCHITECTURALE	р.	55
LES MAISONS SUR PARCELLES ETROITES	p.	57
Maisons à pignons sur rue en pan de bois Maisons à égout sur rue	р. р.	57 62
LES HOTELS ET CONSTRUCTIONS ASSIMILABLES	р.	65
Hôtels médiévaux	р.	65
Hôtels Renaissance	p.	65
Hôtels des XVIIème et XVIIIème siècles	p.	67
Immeubles de rapport	p.	70
VILLAS ET ARCHITECTURE ECLECTIQUE		
DE LA FIN DU XIXème & DU DEBUT DU XXème SIECLES	p.	71
EVOLUTION DES ELEMENTS D'ARCHITECTURE	p.	72
3 – ANALYSE FONCTIONNELLE	p.	81
INTRODUCTION	p.	83
CHAPITRE 1 – LA POPULATION ET LE LOGEMENT	p.	85
La situation à l'origine du Secteur Sauvegardé	p.	85
La situation actuelle	p.	85
Essai de typologie	p.	91
CHAPITRE 2 – LES ACTIVITES	p.	93
La situation à l'origine du Secteur Sauvegardé	p.	93
La situation actuelle	p.	93
CHAPITRE 3 – LA CIRCULATION	p.	99
La situation à l'origine du Secteur Sauvegardé	p.	99
La situation actuelle	p.	101
Les orientations : vers un plan de circulation	p.	103
CONCLUSION DE L'ANALYSE FONCTIONNELLE	p.	107
BIBLIOGRAPHIE	n	100

0035_RP_1b

INTRODUCTION

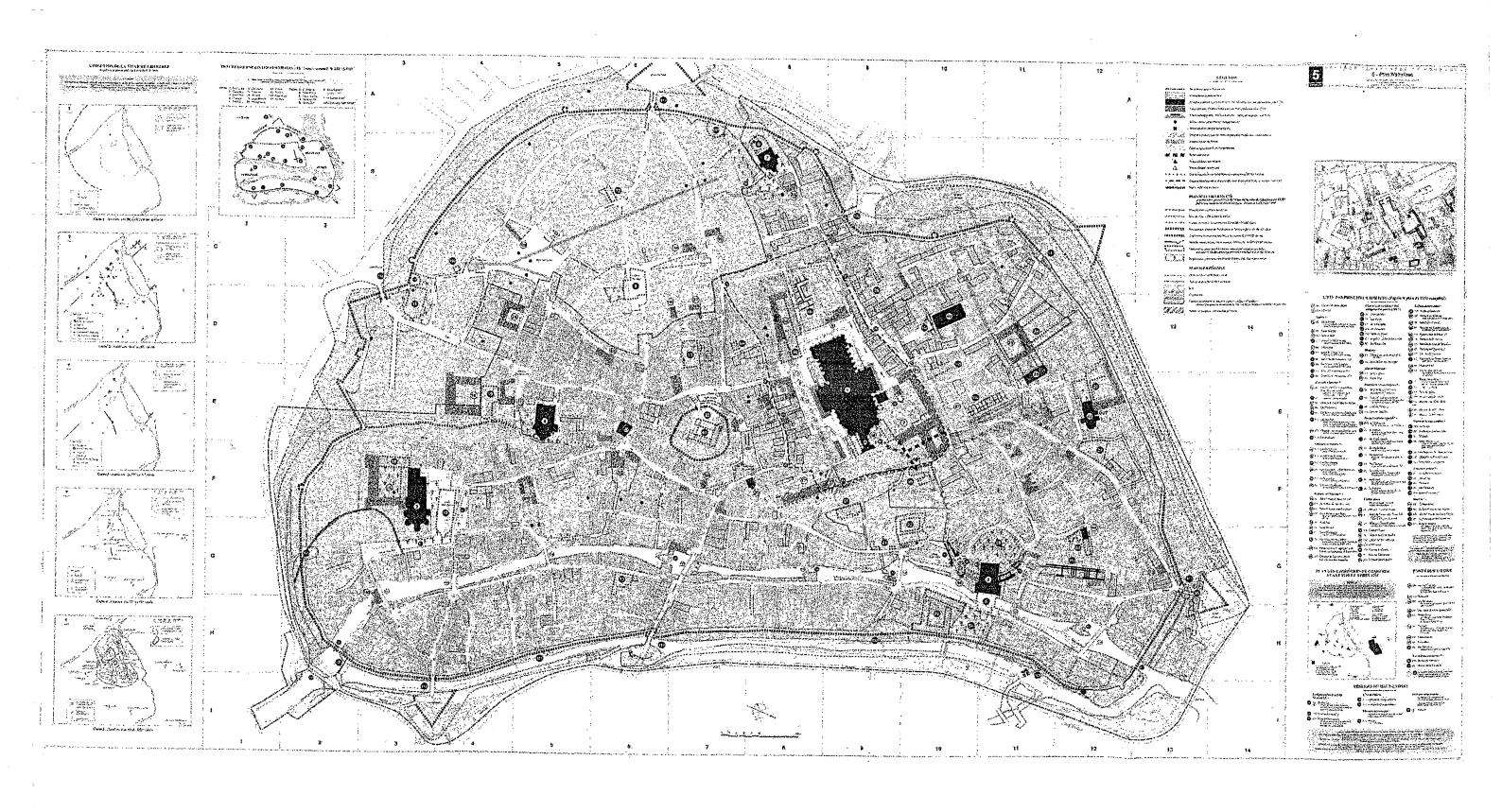
Le présent fascicule est le résultat de quatre années d'études sur la ville, synthèse des nombreuses recherches documentaires mais surtout d'observations méticuleuses des constructions existantes à travers l'exploitation de l'inventaire des constructions, réalisé en 1998, dans lequel ont été inventorié les constructions susceptibles d'être protégées (« Inventaire détaillé du patrimoine bâti » édité en 1998).

Le but de ce travail est de constituer le fond de connaissance indispensables pour la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) et des règles urbaines qui s'imposeront aux futurs aménagements et constructions. Il s'agit de :

- Comprendre les phénomènes, qu'ils soient physiques, humains et économiques, amenant la formation du tissu urbain pour inscrire les futures évolutions dans une logique de continuité,
- Analyser la forme de la ville et des constructions qui la constituent dans une perspective de protection et de restauration du patrimoine,

- 1 -

ANALYSE HISTORIQUE



INTRODUCTION

Les pages qui suivent n'ont pas pour vocation de développer une étude érudite de l'histoire de la ville ; elles n'ont pour but que de dresser le tableau schématique de l'histoire de la ville et de comprendre comment une succession d'évènements, souvent violents, vont façonner la structure urbaine actuelle.

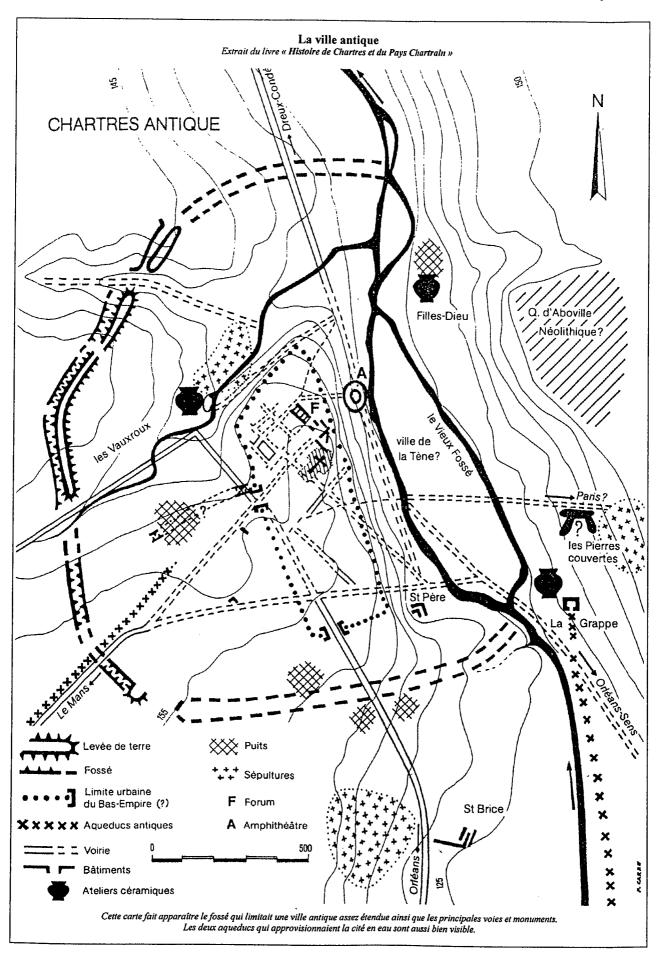
Nous nous sommes appuyés sur plusieurs ouvrages mais nous emprunterons un certain nombre de passages plus particulièrement à deux d'entre eux : "Histoire de Chartres et du Pays chartrain" de la collection "Pays et Villes de France" de chez Privat, qui rend bien compte de l'évolution politique, économique et urbaine de Chartres, et le Guide Bleu, qui synthétise cette histoire et la met en parallèle avec la découverte du patrimoine dans une démarche qui se rapproche de la nôtre.

Un site exceptionnel, objet de multiples enjeux

Le cœur de la cité occupe un éperon allongé, culminant à 156 m, limité par les versants abrupts de l'Eure à l'Est et d'un affluent, le Couesnon, au Nord-Ouest.

La ville s'est développée sur le plateau de la Beauce, position privilégiée du fait de la proximité de l'eau (l'Eure et son affluent) et de sa situation défensive. L'Eure fut navigable jusqu'au XVIII° siècle.

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



LES ORIGINES DE CHARTRES

Au XIX° siècle, la découverte de silex taillés, vestiges du néolithique, sont retrouvés sur la rive droite de l'Eure. Cependant, il n'existe que très peu d'éléments sur la protohistoire du pays chartrain.

La cité gauloise

A l'origine, Chartres qui s'appelait Autricum ou port sur l'"Autura", était la capitale des Gaulois Carnutes, dont le territoire s'étendait de la Seine à la Loire. Cette cité était à l'origine faiblement habitée. De celle-ci, il nous reste des vestiges de fossés, de constructions en bois, des fragments de poterie, etc. En effet, les traces d'une enceinte protohistorique, sous forme de fossé (voir croquis), attestent l'existence d'une ville antique assez développée où les gaulois vivaient avant de s'établir sur l'éperon rocheux. La cité Carnute fut à la fin de l'indépendance gauloise une des plus vastes de la Gaule Celtique. Autricum était aussi un des principaux centres religieux des druides.

Au XIX° siècle, l'urbanisation a fait disparaître presque la totalité des vestiges de l'époque Gauloise.

La ville gallo-romaine

Lors de l'invasion romaine, les gaulois se replient sur l'éperon rocheux. Les romains quant à eux, s'installent en face, sur une motte artificielle élevée au sud de l'éperon. Un fossé séparant l'oppidum gaulois de l'oppidum romain aurait existé (fouilles place de la Poissonnerie, 1963-64).

Durant la période Gallo-Romaine, la ville de Chartres connaît un essor considérable et prend la forme d'une cité prospère. Elle était d'ailleurs plus étendue qu'à l'époque médiévale. Le centre galloromain était compris dans l'enclos de la future enceinte médiévale. Les activités artisanales se trouvaient dans la "suburbium" où se sont développées des "villae" au premier siècle.

Des traces d'un ancien "forum marchand" ont été retrouvées sur le plateau au nord de la cathédrale. Plus au sud, les fondations d'un grand édifice à caractère public furent découvertes. Entre l'Eure et le versant, les traces d'un amphithéâtre furent mises à jour.

Comme la civilisation gallo-romaine consommait beaucoup d'eau, deux aqueducs approvisionnaient la ville en eau et, au bord de l'Eure, à l'aboutissement d'un des aqueducs et à l'emplacement de l'Abbaye Saint-Père, se trouvent les vestiges d'un bâtiment, apparemment de thermes, qui fut rasé au IV° siècle.

En ce qui concerne la voirie antique, seulement quelques éléments qui pourraient nous faire penser à un quadrillage romain apparaissent en ville haute, autour du cloître de la cathédrale.

Des faubourgs s'étendent au-delà des remparts médiévaux. Le découpage de la cité en ville haute et ville basse existe dès cette époque compte tenu du relief naturel.

Pendant les troubles des III° et IV° siècles, l'espace urbain se réduit et certains édifices publics sont abandonnés.

Tracé des enceintes fortifiées : XI° (approximatif) & XII°- XVIII° siècles Extrait du bulletin de la S.A.E.L., supplément mémoires XXVII°, deuxième trimestre 1977 : L'aménagement des entrées de la ville de Chartres, 1790-1832 Portes: LESESPARS des Epars Chastelets Saint-jean Drouaise Imboust Guillaume Tireveau 0 Morard Saint-Michel 10 11 Percheronne BEAUVOIR Neuve Esvière 12 Gendreuse 14 Nivelon Eglises: SAINT-PERE Cathédrale Saint-Pierre В Saint-Aignan Saint-André C D Sainte-Foy Saint-Satumin Enceinte du IXº Enceinte XII°-XVIII° La cathédrale de Chartres Extrait du Guide Bleu, éditions Hachette hapulle St-Piat (Tresor) 1194 1145 Tympan de la façade occidentale La cathedrale de Chartres

LE MOYEN AGE

Rappels historiques

Le haut Moyen Age (IV° siècle) est une période très importante pour l'histoire de Chartres, dominée par l'introduction puis par l'expansion du christianisme. Une cité épiscopale se constitue à l'emplacement de la cathédrale Notre-Dame au milieu du IV° siècle. Mais ce n'est qu'en 743 que la cathédrale de Chartres fut mentionnée pour la première fois, quand le duc Hunald d'Aquitaine ravagea le territoire et incendia la cathédrale.

L'habitat se développe autour des établissements ecclésiastiques des époques mérovingiennes et carolingiennes.

Au Haut Moyen Age, Chartres est constituée de villages à peu près indépendants dont le plus important est la cité épiscopale.

Les incursions normandes font subir à chartres des destructions considérables, tout particulièrement lors du sac de 857; elle résiste victorieusement lors de l'attaque de 911. Cette bataille marque le terme des expéditions qui dévastent le Nord de la France depuis près de soixante dix ans, et est à l'origine du culte de la Vierge.

Jusqu'au X° siècle, l'autorité dirigeante était religieuse; puis l'autorité laïque apparaît avec Thibaut le Tricheur, qui en 950 fit construire une tour fortifiée, à l'emplacement de l'actuelle place Billard. Ce château comtal fut édifié sur le rebord du plateau à l'intérieur de l'ancienne cité galloromaine.

Puis durant trois siècles, du milieu du X° jusqu'au XIII° siècle, Chartres va connaître une période d'essor très importante.

Le personnage principal de la ville est l'Evêque moins puissant peut-être que le Comte mais plus présent. Avec l'arrivée de l'évêque Fulbert, l'Ecole Episcopale devint un des pôles du savoir le plus important de l'Europe chrétienne. Fulbert consacra d'ailleurs les dernières années de son épiscopat à reconstruire la cathédrale après son incendie en 1020.

A côté de l'Evêque, l'institution la plus importante est le chapitre constitué de 72 chanoines. Evêques et écoles du chapitre développent une pensée qui rayonne sur l'Occident Chrétien du XI° et du XII° siècles, et à laquelle il faut associer l'abbaye de Saint-Père située dans la ville basse et fondée à la fin du VI° siècle.

Au XI° siècle, la réorganisation du pouvoir féodal et du système seigneurial, va structurer l'aristocratie et lui permettre de subsister grâce au travail des paysans. A cette époque, l'autorité s'exerce essentiellement à partir des châteaux qui jouent un rôle de dissuasion et d'affirmation de puissance. Autour de Chartres, le nombre de château n'était pas très important.

C'est à cette même époque que le renouveau économique a lieu : les activités du cuir et de la laine sont en pleine expansion. Ce renouveau, beaucoup plus marqué dans les campagnes, entraîna la formation de bourgs durant la première moitié du XI° et vers 1080. Ces bourgs, peuplés de bourgeois, traduisent une adaptation du système seigneurial à des conditions nouvelles, le développement des campagnes et l'essor démographique. Au XI° siècle, Chartres n'est pas une ville à proprement parler, mais une juxtaposition de villages.

Le milieu du XI° siècle est marqué, dans les faubourgs, par la construction d'établissements religieux ou hospitaliers : le monastère de Saint-Jean en Vallée, la léproserie du Grand Beaulieu et le prieuré du Petit Beaulieu.

La ville va connaître son apogée au cours de ces XII° et XIII° siècles.

Vers 1110-1130, la mise en valeur des campagnes s'accélère. Àu XII° siècle, les paysans vont orienter leurs cultures vers la culture du froment. C'est alors que les 11 moulins chartrains sont construits, ainsi que les églises en pierre. A ce moment là, la ville profite de l'essor des campagnes environnantes. En 1181, les fortifications prennent leurs extensions maximales: Chartres commence à devenir une véritable ville avec des fonctions qui se précisent et se diversifient.

EVOLUTION CHRONOLOGIQUE

Histoire locale nald, duc d'Aquitaine territoire et incendia la sion de la ville par les tings ravagea la ville n des fortifications du	
territoire et incendia la sion de la ville par les tings ravagea la ville n des fortifications du	
tings ravagea la ville n des fortifications du	
ite de Rollon, chef des qui attaqua Chartres. aut le Tricheur devient hartres.	950: construction de la voie reliant Saint-Père en Vallée et Saint-Martin en Val
incendia une nouvelle es et sa cathédrale.	
ippe de Valois, comte, devient roi de France. It de la guerre de Cent	
iers du XV° siècle: vision du royaume en	1358: le fossé est rempli d'eau la ville basse. Fin du XIV° siècle: reconstruction de bâtiments et de moulins.
ns. coupes Bourguignonnes de Chartres.	1433: l'Eure est rendue navigable.
oi Charles VII. se de l'activité écono-	
	ite de Rollon, chef des qui attaqua Chartres. aut le Tricheur devient hartres. duc Richard de incendia une nouvelle es et sa cathédrale. e: réorganisation du dal. : épiscopat de Fulbert. chartres à Philippe le Chartres à Philippe le Chartres à Philippe le chartres à le company de Cent et de la guerre de Cent et noire. ers du XV° siècle : vision du royaume en Armagnacs et les ns. oupes Bourguignonnes de Chartres. rtres reprise par les oi Charles VII.

Ouvrages militaires	Fondations et édifices religieux	Edifices publics et privés
	400: fondation de l'église Saint-Aignan.	
	647: construction de l'église Saint-Hilaire, détruite en 1804.	
	Vers 650: fondation de l'abbaye Saint-Père.	
	740 : chapelle Saint-Eman.	
	743 : Notre-Dame est incendiée.	
X° siècle: construction du		
château comtal par Thibaut le Tricheur.	960 : église Saint-André.	
Theneur.	962 & 1020: la cathédrale est brûlée.	
	1050 : l'abbaye Saint-Père et ses dépendances sont dotées d'une enceinte.	construit, puis transformé en
	1080 : l'église Saint-Gilles et Saint-Leu devient l'église Saint-Nicolas.	léproserie au début du XII° siècle. XI° siècle: Hôtel-Dieu, ou Aumône Saint-André, qui sera
	1110 : chapelle Saint-Etienne.	transféré rue du Pavé Bonneval en 1867. Démoli, il est remplacé par
XIIº siècle: les fortifications prennent leurs extensions maxi-	1117: fondation de l'abbaye Josaphat, au bords de l'Eure.	l'actuelle école de la rue Fulbert.
male.	1150: la chapelle Sainte-Foy, datant de Fulbert (1006-1028), est érigée en paroisse.	
1181 : début de la construction de la nouvelle enceinte urbaine.	1191 : fondation de l'église Saint- Blanchard, dans le château comtal.	
	1194 : la cathédrale est une fois de plus brûlée.	
	1221 : couvent des Jacobins.	XIIIº siècle : cellier de Loëns.
	1231 : couvent des Cordeliers.	1258: première horloge publique
	Début du XIV° siècle : travaux sur l'abbaye Saint-Père.	sous la responsabilité du chapitre.
	1335-1350 : la chapelle Saint-Piat est construite et érigée en paroisse en 1358.	
	1363 : Saint-Saturnin est transférée intra-muros.	
	1417 : chapelle Vendôme.	1442 : canalisation de l'Eure.
	1462-1501 : reconstruction de l'église Saint-Chéron.	`
	1502 : construction de la chapelle Saint-Jérome dans le cimetière des dignitaires et des Dames de Saint-	

	T	
	Leu-Fort.	
		i
		ł
	į	
	1	
	1	
1		
	·	
 		
!		
i		
]		
<u> </u>		
	Ĭ	i
]	 	
]	1	
	İ	
[<u>.</u>
	1	·
1		
j.		
1		
	İ	1
1		
i		×
		ļ
	1	

Evolution de la ville de Chartres Extrait de « Devant le portail royal, fouilles archéologiques du parvis de la cathédrale de Chartres » De Bernard RANDOIN, Thierry MASSAT, Hervé SELLES C 3 31 37 47 58 # Carte 1 Autrikon, à la fin de la période gauloise Carte 2 Autricum, du ler au IIIe siècle Carte 3 Autricum, du IVe et Ve siècles Carte 4 Chartres, du VIº au IXº siècle Carte 5 Chartres, à la fin du XIIIe siècle 6 100 500 300 400 50° a UC 30° 30° 470 907 () frame de rencente Aquerauc Aquerauc Extension puch a habitat O Afficinat Connect will dec T Necropore 2 3 100° 200° 3'00° A30° 500 † Nord 0 100 200 300 400 500 n † Consistent

Durant le XIII° siècle, l'Ecole Episcopale perd de son importance du fait de la concurrence de l'Université de Paris notamment. Jusqu'à la fin du XIII° siècle, la ville est sous l'autorité du prévôt comtal. Le prestige de Chartres reste cependant essentiellement dû à sa cathédrale, dont le coût de construction va peser de plus en plus lourd sur la population.

La fin du Moyen Age est caractérisée par une dépression importante marquée par le ralentissement de l'activité économique dès la fin du XIII° siècle, l'épidémie de peste et la guerre de Cent Ans.

Les communautés religieuses qui se sont multipliées au XIII° siècle, exonérées de nombreuses charges, pèsent sur les conditions économiques de la cité.

A la fin de cette période, Chartres exerce trois fonctions essentielles : la fonction administrative qui siège dans la ville haute avec le pouvoir royal et municipal, la fonction économique, bien présente sur le plateau (Les Halles et le cloître Notre Dame qui est un centre commercial actif). Il existe à Chartres un marché au blé très important ainsi qu'un commerce de drap de dimension internationale. Mais la fonction économique est aussi présente au bord de l'Eure, où l'on trouve les différents métiers de la rivière. Enfin, la fonction religieuse joue elle aussi un grand rôle : Chartres est un grand centre épiscopal.

La ville bascule en 1417 dans le camp bourguignon et se rallie au Roi d'Angleterre en 1421; elle redevient française en 1432.

Structure urbaine de Chartres au Moyen Age

A l'époque Mérovingienne, au temps de Clovis, la ville s'étend sur une superficie proche de celle de la cité intra-muros conservée jusqu'au XIX° siècle. La muraille gallo-romaine ne protège que la partie haute de la cité.

Un certain nombre d'église se situe donc extra-muros. Du III° au XI° siècle, la ville antique disparaît pour laisser place à une série de petits villages. Une hypothèse, émise par messieurs *Carré et Legland*, propose l'existence de trois "villages", que l'on peut encore repérer dans le tracé des rues actuel. Ces "villages" ne furent inclus à la cité qu'au XI° siècle. Ils se seraient constitués autour des églises Saint Saturnin, Saint Michel et Saint Hilaire au Sud de la cité.

L'abbaye de Saint-Père-en-Vallée s'est donc développée extra-muros. Au début du IX° siècle, elle est en pleine croissance. Puis les rivalités entre l'abbé de Saint Père et l'évêque et les invasions normandes vont entraîner sa ruine. Elle ne se redéveloppera qu'au début du X° siècle. En 950 une voie est créée pour la relier à Saint-Martin-en-Val.

Au X° siècle, la construction du château comtal, au sommet de la motte artificielle, entouré d'un retranchement secondaire qui se serait étendu jusqu'à Saint-Martin le Viandier et Saint-Aignan, a permis de déterminer une agglomération comtale bien distincte du domaine épiscopal centré sur Notre-Dame.

Puis l'instauration du système seigneurial va favoriser le développement des campagnes et la formation de bourgs. C'est pourquoi, au X° siècle, Chartres n'est pas une ville mais une juxtaposition de villages. De ce fait les éléments d'unité urbaine sont rares et la ville, à la fin du XI° siècle, ne peut toujours pas affirmer sa supériorité économique à la campagne qui l'entoure. De plus, les limites de l'enceinte sont très peu connues.

L'agglomération se structure autour de deux pôles: la ville haute où se rassemblent les pouvoirs ecclésiastique, politique et marchand et la ville basse où se concentrent les lieux de production et l'habitat des artisans.

Au XI° siècle, par souci de défendre les bourgs, encore extra-muros, Pierre de Celle entreprend la construction de l'enceinte, qui va englober outre la cité ancienne les bourgs de Saint-Michel, de Beauvoir/Beauvais, du Châtelet, du Muret, de Saint-Père et le Bourg proprement dit. Celle-ci sera remaniée au XIV° siècle et à la fin du XVI° siècle.

Au XII° siècle, le développement des campagnes est toujours aussi important et va être favorable à l'essor du milieu urbain : la ville s'étend, regroupant onze paroisses, et atteint des limites qui ne seront dépassées qu'à la fin du XIX° siècle. A l'Ouest, les quartiers abandonnés depuis huit siècles sont récupérés. La ville s'étend sur le plateau et dans la vallée, mais ne gagne pas trop sur la campagne.

La ville devient un organisme complexe et cohérent, dont les fonctions s'organisent et se diversifient. La basse ville connaîtra un essor plus rapide que le plateau, du fait de la proximité de l'Eure qui favorise le développement des métiers de la rivière (tanneurs, fouloirs, tisserands, parcheminiers,...); au XIII° siècle, ces métiers emploieront plusieurs milliers de personnes principalement sur la paroisse Saint-André qui entreprend alors la construction d'une grande église.

La pression démographique est très forte et le chapitre cathédral constitué à la fin du XII° siècle possède de véritables lotissements entre les bourgs: le premier à la Porte Guillaume, le second à la Porte Drouaise et le troisième à la Porte des Epars.

Au XIII° siècle, la ville ne semble pas s'étendre et l'essor des campagnes se ralentit.

Durant la deuxième moitié du XIV° siècle, Chartres modernise son système défensif; les fossés de la basse ville sont inondés grâce à une dérivation de l'Eure en 1358.

A la fin du Moyen Age, l'espace médiéval chartrain est bien structuré. Les problèmes de circulation ont été pris en compte: "Trois cheminements principaux assurent, à partir de la Porte des Epars, la liaison essentielle du plateau et de la rivière jusqu'aux Portes Morard, Guillaume et Drouaise. Trois liaisons transversales les recoupent, la première sur le plateau de la Porte Saint-Michel à la Porte Châtelet, la seconde suivant la ligne de rupture de pente jusqu'à la Porte Saint-Jean, la troisième longeant, en gros, l'Eure. La topographie particulière de cette ville, avec son importante dénivellation, a imposé la création de "tertres", rues à très forte pente, coupées de volées de marches et de larges paliers. En cette fin du Moyen Age, les travaux de voirie concernent surtout la réfection du pavage. Certains carrefours, certaines rues et les issues des portes sont cependant pavés pour la première fois. Il y a, à cette époque, moins de place qu'aujourd'hui car les nombreuses destructions du XIX° siècle ont créé de nouveaux dégagements. Le tissu médiéval était plus serré avec une demidouzaine de places seulement: les Halles, l'Etape au vin, la Poissonnerie de Mer, le Vieux Marché aux Chevaux, Saint-Martin-le-Viandier et le cloître Notre-Dame. Elles servent aux relations de la ville avec l'extérieur, que ce soit avec le plat pays agricole par l'intermédiaire des marchés, ou avec des régions plus lointaines par celui des foires et des arrivées de pèlerins." (Histoire de Chartres, page 147). De plus, les sept grandes portes ouvertes dans la muraille permettent de relier Chartres à un certain nombre de voies conduisant à Châteaudun, Tours, Vendôme, Blois, Orléans, Paris...

La guerre de Cent Ans et la dégradation de l'économie vont conduire la ville à se replier sur elle-même et à améliorer son système de défense; les faubourgs sont peu à peu abandonnés.

Fondations et édifices religieux

"La foi, qui anime notre cité depuis le début du christianisme, se manifeste avec puissance par la cathédrale, mais aussi par l'essor d'une multitude de chapelles, couvents et congrégations religieuses." Guy Nicot

La cathédrale Notre-Dame

Elle fut construite sur l'emplacement d'une grotte druidique au début du christianisme. Elle fut plusieurs fois incendiée et détruite, en 742, 858, 962, 1020 et 1194. C'est Fulbert qui s'attacha à la reconstruire lors des dernières années de son épiscopat.

L'abbaye de Saint-Père en Vallée

Elle fut fondée par Clovis. Détruite en 845 par les Normands, elle est rétablie en 858. Elle appartenait initialement au bourg Saint Père ou Haut Bourg. Ce n'est qu'en 1094 ou 1185 qu'elle fut enfermée dans la ville.

L'église Saint-Aignan

Fondée en 400, les comtes en firent leur église. Elle fut enfermée dans la ville lors de la construction des murs de l'enceinte du IX° siècle. Un incendie la ravagea en 1271 et elle fut détruite et reconstruite au XVI° siècle. Sa reconstruction s'acheva en 1630. Saccagée à la révolution, elle servit d'hôpital militaire, de prison sous l'Empire puis de magasin à fourrages. Elle fut rendue au culte par ordonnance royale du 2 octobre 1822.

L'église Saint-André

Elle fut construite en 960 sur un site remarquable : l'amphithéâtre antique, au bord de la rivière. Elle est brûlée en 1134 et reconstruite au XII° siècle. La troisième enceinte du XII° siècle l'enferma dans la ville. La chapelle Saint-Nicolas était reliée à l'église Saint-André par une galerie qui fut remplacée en 1756 par une salle capitulaire et la bibliothèque. Ces églises doubles étaient courantes à l'époque carolingienne.

Le couvent des Cordeliers

Fondé dans les années 1230 par les frères Cordeliers, il fut détruit pendant le siège de 1568. Ils s'installent alors dans le clos Saint-Pierre qui appartenait à l'abbaye de Saint-Pierre en Vallée.

Le couvent des Jacobins

Fondé en 1231, son église fut démolie pendant la révolution. En 1802, les sœurs de Saint-Paul s'y installeront et leur chapelle sera construite en 1821. Aujourd'hui, de l'ancien couvent il reste une petite salle voûtée.

Ouvrages militaires

Le château comtal Chartres-Blois fut construit en 950 par Thibaut Le Tricheur. Au départ, ce fut une simple tour de bois au sommet d'une motte artificielle. Cette tour sera remplacée par un donjon qui subsistera jusqu'au XIX° siècle.

En ce qui concerne les fortifications, il ne reste aucune trace de l'enceinte du IX° siècle. Par contre le tracé des fortifications de l'enceinte urbaine construite au XII° siècle par Pierre de Celle est bien connu. Celle-ci fut abattue au XIX° siècle. Elle se constituait en une muraille élevée dont la composition était faite de blocages entre chaînages verticaux, encore partiellement visibles aujourd'hui. 7 grandes portes en pierre de taille existaient : les portes du Chastelet, Saint-Jean, Drouaise, Guillaume, exemple remarquable des constructions du XI° siècle qui ne fut détruite qu'en 1944, Morard, Saint-Michel et des Epars.

Edifices publics et privés

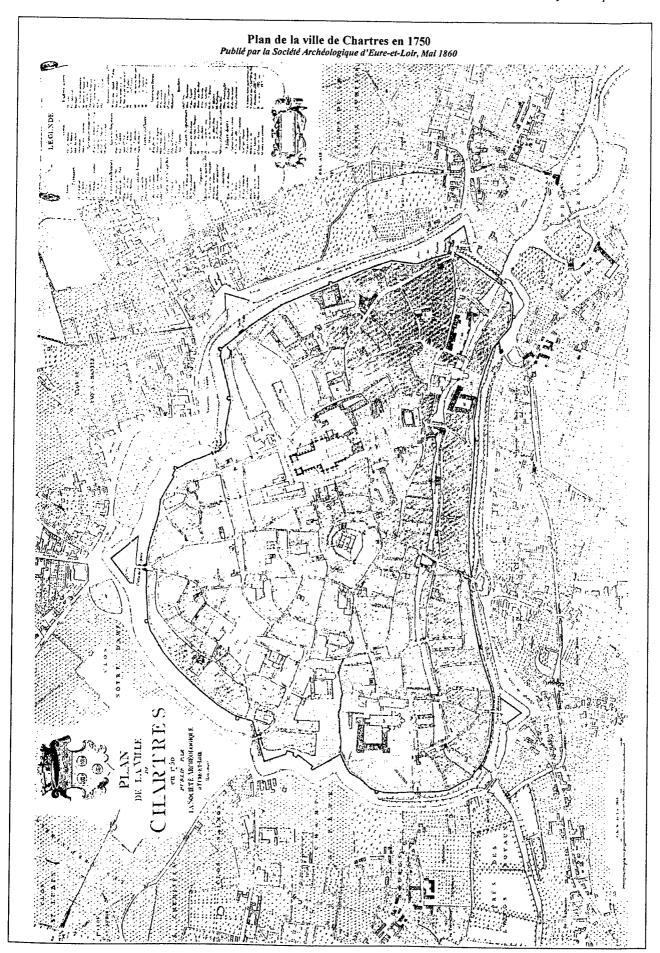
En 1054, le Grand Beaulieu est construit. Il sera transformé en léproserie au XII° siècle. L'Hôtel Dieu est une construction du XI° siècle.

Le cellier de Loens est très caractéristique de l'architecture du XIII° siècle. C'est le lieu où le chapitre entreposait les tonneaux de vin. Ce cellier est composé de "trois nefs, ses voûtes d'ogive sont portées par douze piliers isolés, tous cylindriques, à bases et à chapiteaux de plan octogonal, ceux-ci ornés d'un motif végétal très large".

Autour de la cathédrale, on trouve des maisons anciennes, dont une maison canoniale du XIII° siècle en face du portail royal de la cathédrale et la maison canoniale d'Erard de Dicy du XIII° siècle, modifiée au XVII° siècle.

Au XII° siècle, un certain nombre de constructions en pierre sont construites; elles sont rares en dehors du cloître Notre-Dame. Il existe cependant dans le secteur sauvegardé, en dehors du cloître, des portes au linteau monolithique posé sur corbeaux, des tympans sculptés, des portes cochères et des caves datant des XII° et XIII° siècles. On peut aussi citer la maison romane se situant rue Chantault. C'est probablement la plus ancienne des maisons de Chartres avec ses tympans sculptés du XII° siècle.

Les maisons en bois, caractéristiques de la reprise du négoce et de l'industrie, sont construites à la fin du XV° siècle.



DE LA RENAISSANCE A LA REVOLUTION

Rappels historiques

Ce n'est qu'au milieu du XV° siècle que la reprise économique et démographique se met en marche. L'Eure est rendue navigable en 1433, assurant le trafic du blé et du vin. L'activité culturelle s'en trouve renouvelée; les bibliothèques privées se multiplient.

Les guerres de religion vont mettre un terme à ce développement (la ville va subir deux sièges en 1568 et 1591).

La crise religieuse et la réforme protestante de 1523 toucheront peu la ville en elle-même car le culte marial y était très fort; la communauté protestante ne put jamais imposer sa loi en ville. En revanche, le protestantisme s'est beaucoup plus développé dans les campagnes qui furent pillées et incendiées.

Henri IV est sacré Roi de France dans la cathédrale de Chartres en 1594.

La contre-réforme catholique était très attendue dans les campagnes et se traduisit par un certain nombre de manifestations religieuses.

Du XVI° au XVIII° siècle, Chartres va vivre sur son acquis urbain médiéval. Il faut attendre le XVIII° siècle pour que la ville prenne un visage plus moderne.

Evolution de la structure urbaine

A cette époque, la structure urbaine va donc peu évoluer. La ville est structurée en sept paroisses: trois intra-muros (Saint-Hilaire, Saint-Aignan et Saint-Martin-le-Viandier), quatre extra-muros (Saint-André, Sainte-Foy, Saint-Saturnin et Saint-Michel).

La création du port va entraîner la construction d'un quai en aval du pont de Minimes et figer le tracé de la rivière. Cependant les seules activités artisanales encore actives sur la rivière sont les tanneries.

Les nouvelles conditions de la reprise économique vont cependant donner son visage à la ville: peu de maisons sont antérieures à la fin du XV° siècle, tant l'habitat a été réparé, rénové et reconstruit de 1480 à 1550. Il subsiste aujourd'hui de remarquables constructions à pans de bois du XVI° siècle, la Maison du Saumon par exemple ou un autre exemple de l'architecture renaissance : le Logis Claude Huvé; de même le patrimoine religieux est largement rénové.

Pendant les guerres de religion, la ville perd de nouveau ses faubourgs. La construction se tarit : les contrats de constructions connus dans la seconde moitié du XVI° siècle ne représentent pas le dixième des sommes engagées dans la première moitié du siècle.

Le XVII° siècle sera le siècle des reconstructions et des aménagements immobiliers importants en centre-ville et dans les faubourgs. A partir du milieu du XVI° siècle, neuf communautés religieuses nouvelles s'installent en ville et dans les faubourgs, construisant églises et chapelles. Cependant à quelques rares exceptions près, la ville reste à l'écart de la vague nationale de constructions d'hôtels particuliers car la résidence urbaine reste secondaire pour la noblesse chartraine qui préfère habiter au milieu de ses terres. Néanmoins, au XVII° et XVIII° siècle, un certain nombre de maisons bourgeoises et de bâtiments sont édifiés, dont l'hôtel Montescot.

Le bilan de cette période est négatif (20 000 habitants à la fin du XVI° siècle et 13 000 à la révolution). La ville ne retrouve pas sa fonction industrielle et reste bloquée dans ses remparts.

EVOLUTION CHRONOLOGIQUE		
Histoire générale	Histoire locale	Evolution urbaine
Première moitié du XVI° siècle : développement du calvinisme.	1523 : réforme protestante.	·
1562 : début des guerres de	1562-1661 : guerre civile.	
religion. 1572: Saint-Barthélemy; le pays est ruiné, ce qui entraîne un affaiblissement de l'autorité royale.	1583 : contre-réforme catholique.	
1643-1715: Louis XIV; la réforme catholique se renforce face au protestantisme.		
1685 : révocation de l'Edit de Nantes.		
	•	
	XVIII° siècle: effort de modernisation.	
1774-1789 : Louis XVI ; il ne peut ésoudre les problèmes financiers et économiques de la France.		1780: premières lanternes à réverbères dans les rues de la ville.

Maison du Saumon. 1535 : réunion de toutes les école publiques en un collège placé sou l'autorité municipale. Cu établissement se fixe en 1535 dar une maison de la rue Muret. 1546 : construction de l'Hôt Montescot. En 1761, les Filles de la Providence convertissent l'hôt en orphelinat. 1572 : création du collège royal de Chartres, le collège Pocquet. 1585 : destruction des Halles. 1618-1619 : établissement du couvent des Minimes, démoli en 1800. 1619 : établissement du couvent des Carmélites, un fort permère pierre du couvent des Carmélites. 1676 : première pierre du couvent des Carmélites. 1701-1709 : démolition et reconstruction d'une caserne d'infanterie. 17101-1709 : démolition et reconstruction de l'abbaye de Saint-Père. 1724 : construction d'une caserne d'infanterie. 1736-1740 : construction d'une caserne d'infanterie. 1736-1740 : construction d'une caserne d'infanterie. 1736-1740 : construction d'une caserne d'infanterie. 1736-1740 : construction d'une caserne d'infanterie. 1736-1740 : construction d'une caserne d'infanterie. 1736-1740 : construction d'une caserne d'infanterie. 1736-1740 : construction d'une caserne d'une caserne de cavalerie.	Ouvrages militaires	Fondations et édifices religieux	Edifices publics et privés
publiques en un collège placé son l'autorité municipale. 1546: construction de l'Hôt Montescot. En 1761, les Filles de la Providence convertissent l'hôt en orphelinat. 1572: création du collège royal de Chartres, le collège Pocquet. 1585: destruction des Halles. 1684: installation des Dames Religieuses Carmélites, qui font édifier un couvent et une chapelle, consacrés le 11 novembre 1668. 1618-1619: établissement du couvent des Minimes, démoli en 1800. 1619: établissement du couvent des Carmélites. 1676: première pierre du couvent de la Visitation. 1701-1709: démolition et reconstruction d'une caserne d'infanterie. 1736-1740: construction d'une caserne d'u			XVIº siècle: construction de la Maison du Saumon.
Montescot. En 1761, les Filles de la Providence convertissent l'hôte en orphelinat. 1572 : création du collège royal de Chartres, le collège Pocquet. 1585 : destruction des Halles. 1585 : destruction des Halles. 1585 : destruction des Halles. 1586 : destruction des Halles. 1688 : le l'1 novembre 1668. 1618 : létablissement du couvent des Minimes, démoli en 1800. 1619 : établissement du couvent des Carmélites. 1676 : première pierre du couvent de la Visitation. 1701 : 1709 : démolition et reconstruction de l'abbaye de Saint-Père. 1724: construction d'une caserne d'infanterie. 1736 : 1740 : construction d'une caserne de cavalerie. 1781 : transfert du cimetière du cloître Saint-Martin dans le faubourg Saint-Jean. 1782 : création du collège royal de Chartres, le collège Pocquet.			établissement se fixe en 1535 dans
1614: installation des Dames Religieuses Carmélites, qui font édifier un couvent et une chapelle, consacrés le 11 novembre 1668. 1618-1619: établissement du couvent des Carmélites. 1676: première pierre du couvent de la Visitation. 1701-1709: démolition et reconstruction de l'abbaye de Saint-Père. 1724: construction d'une caserne d'infanterie. 1736-1740: construction d'une caserne de cavalerie. 1781: transfert du cimetière du cloître Saint-Martin dans le faubourg Saint-Jean. 1782: création du corps de capacitation du corps de capacitation de capacitation du corps de capacitation de capacitation de capacitation du corps de capacitation de c			1546: construction de l'Hôtel Montescot. En 1761, les Filles de la Providence convertissent l'hôtel en orphelinat.
1614: installation des Dames Religieuses Carmélites, qui font édifier un couvent et une chapelle, consacrés le 11 novembre 1668. 1618-1619: établissement du couvent des Minimes, démoli en 1800. 1619: établissement du couvent des Carmélites. 1676: première pierre du couvent de la Visitation. 1701-1709: démolition et reconstruction de l'abbaye de Saint-Père. 1736-1740: construction d'une caserne d'infanterie. 1736-1740: construction d'une caserne de cavalerie. 1736-1740: construction d'une caserne de cavalerie.			1572 : création du collège royale de Chartres, le collège Pocquet.
Religieuses Carmélites, qui font édifier un couvent et une chapelle, consacrés le 11 novembre 1668. 1618-1619: établissement du couvent des Minimes, démoli en 1800. 1619: établissement du couvent des Carmélites. 1676: première pierre du couvent de la Visitation. 1701-1709: démolition et reconstruction de l'abbaye de Saint-Père. 1736-1740: construction d'une caserne d'infanterie. 1736-1740: construction d'une caserne de cavalerie. 1781: transfert du cimetière du cloître Saint-Martin dans le faubourg Saint-Jean. 1782: création du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du construction du corps de capacitate du corps de capacit			1585 : destruction des Halles.
Religieuses Carmélites, qui font édifier un couvent et une chapelle, consacrés le 11 novembre 1668. 1618-1619: établissement du couvent des Minimes, démoli en 1800. 1619: établissement du couvent des Carmélites. 1676: première pierre du couvent de la Visitation. 1701-1709: démolition et reconstruction de l'abbaye de Saint-Père. 1736-1740: construction d'une caserne d'infanterie. 1736-1740: construction d'une caserne de cavalerie. 1781: transfert du cimetière du cloître Saint-Martin dans le faubourg Saint-Jean. 1782: création du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du corps de capacitate du construction du corps de capacitate du corps de capacit			
couvent des Minimes, démoli en 1800. 1619: établissement du couvent des Carmélites. 1676: première pierre du couvent de la Visitation. 1701-1709: démolition et reconstruction de l'abbaye de Saint-Père. 1781: transfert du cimetière du cloître Saint-Martin dans le faubourg Saint-Jean. 1782: création du corps de coère de coère reconstruction du jeu de Paume Porte Drouaise. 1780: montage des lanternes réverbères. 1782: création du corps de coère reconstruction du couvent de la Visitation.		Religieuses Carmélites, qui font édifier un couvent et une chapelle,	
des Carmélites. 1676 : première pierre du couvent de la Visitation. 1701-1709 : démolition et reconstruction de l'abbaye de Saint-Père. 1736-1740 : construction d'une caserne de cavalerie. 1781 : transfert du cimetière du cloître Saint-Martin dans le faubourg Saint-Jean. 1782 : création du corps de capacitate de construction du corps de capacitate de capacita	:	couvent des Minimes, démoli en	
de la Visitation. 1701-1709: démolition reconstruction de l'abbaye de Saint-Père. 1736-1740: construction d'une caserne de cavalerie. 1781: transfert du cimetière de cloître Saint-Martin dans le faubourg Saint-Jean. 1782: création du corps de capacitation.			
reconstruction de l'abbaye de Saint-Père. 1724: construction d'une caserne d'infanterie. 1736-1740: construction d'une caserne de cavalerie. 1781: transfert du cimetière du cloître Saint-Martin dans le faubourg Saint-Jean. 1780: montage des lanternes réverbères. 1782: création du corps de capacitation du jeu d'Paume Porte Drouaise.			
1736-1740 : construction d'une cloître Saint-Martin dans le faubourg Saint-Jean. 1781 : transfert du cimetière du réverbères. 1782 : création du corps de construction du corps de construction du corps de construction d'une faubourg Saint-Jean.	1724: construction d'une caserne	reconstruction de l'abbaye de	1723: reconstruction du jeu de
1793: démolition de l'église sapeurs pompiers.	1736-1740: construction d'une	cloître Saint-Martin dans le	1782: création du corps des
Saint-Michel.		1793 : démolition de l'église Saint-Michel.	sapeurs pompiers.

Edifices publics et privés

De nombreuses constructions à pans de bois apparents portent des vestiges du XV° et du XVI° siècle, présentant le plus souvent une façade étroite à pignon sur rue.

La Maison du Saumon

C'est une remarquable construction à pans de bois du XVI° siècle. Elle est le résultat de l'assemblage de deux constructions : l'hôtel des Barbeaux ou du saumon et l'hôtel du cœur Joyeux ou de la Truie-qui-file.

Le Logis Claude Huvé

Ce logis est un très beau témoin de l'époque renaissance, qui fut construit pour "l'embellissement de la ville". Cette construction de la rue Noël Ballay, autrefois "Grande rue Porte des Epars", située en dehors du secteur sauvegardé, est très caractéristique du XVI° siècle. Cette maison se compose de deux constructions : la plus ancienne date du père de Claude Huvé. Le seul vestige de cette dernière est la corniche du rez-de-chaussée qui se prolonge sur la façade voisine. On retrouve des éléments d'une architecture de type François ler au premier étage et les deux étages supérieurs sont en pans de bois recouverts d'un enduit. La deuxième construction présente une façade Henri II. Après avoir été habitée par Claude de Montescot, occupée par un tripot puis par un luthier au XIX° siècle, une librairie s'y trouve depuis 1947.

L'hôtel Montescot

Il fut construit en 1546 par Jean de Montescot. Claude de Montescot, son fils en hérita en 1575. Lors du siège de Chartres par Henri IV le 19 avril 1591, l'hôtel est dévasté. Un bâtiment plus vaste sera reconstruit en 1614. Il fut ensuite occupé par les religieuses du couvent de Saumur. En 1761 les filles de la Providence convertissent l'hôtel en orphelinat. Ce n'est que le 19 janvier 1824 que la ville de Chartres devient propriétaire de l'actuel Hôtel de Ville.

On retrouve dans quelques hôtels le plan de l'hôtel Montescot.

Couvent et chapelle des Carmélites

La façade du couvent est un très bel exemple de l'architecture religieuse du XVII° siècle. La chapelle est désaffectée à l'époque révolutionnaire et depuis la prison y est installée.

Le Palais Episcopal

Le corps de logis Louis XIII en briques rouges et pierre blanche vermiculée a été construit successivement en 1630 et en 1760. L'aile en retour à l'arrière du bâtiment a été édifiée en 1702.

L'ancien Séminaire Saint-Charles (actuelles Archives Départementales)

Il s'agit d'un bel ensemble du XVIII° siècle (construit de 1722 à 1735 par l'Architecte François Romain). Les ailes furent aussi construites en XVIII° siècle. La chapelle à l'étage édifiée en 1773 est de l'Architecte Pierre-Noël Roussey.

DE LA REVOLUTION AU XX° SIECLE

Rappels historiques

A la veille de la Révolution, la ville de Chartres a surtout un rôle de ville marché. C'est un gros bourg de campagne où les ecclésiastiques sont très nombreux. En 1790, Chartres devient le chef-lieu du département d'Eure-et-Loir et se dégage de la tutelle d'Orléans.

La suppression du Chapitre Cathédral et la Constitution Civile du clergé, en juin 1790, va permettre à la bourgeoisie de s'enrichir.

La Révolution entraîna une diminution du nombre de paroisses. Certaines églises disparurent et d'autres furent désaffectées. Chartres sortira de la révolution en ayant renforcé son rôle de capitale agricole de la Beauce et de ville rentière. La bourgeoisie propriétaire a un pouvoir très important et elle dominera tout le XIX° siècle.

En 1820, l'Evêché de Chartres est rétabli, la ville retrouve son rayonnement religieux.

A la fin du XI° et au début du XX° siècle, l'agriculture se modernise et les transports se développent (1841, création du chemin de fer Paris -Chartres). La ville reste cependant à l'écart de la grande industrialisation.

Evolution de la structure urbaine

C'est au XIX° siècle que la ville prend son essor. En effet, la ville étouffe entre ses murailles, l'habitat est de plus en plus dense et empiète sur les églises. C'est pourquoi en 1795, Pâris de Mainvilliers entreprend la suppression des fortifications et le comblement des fossés : Chartres est déclassée en tant que place forte en 1804 (seule la porte Guillaume ne sera pas détruite en raison de sa valeur historique). Il souhaite aussi l'aménagement de places au débouché de la porte des Epars, Châtelet, Drouaise et Saint Michel, ainsi que la construction d'un pont au voisinage de la porte Drouaise et l'ouverture d'une nouvelle voie desservant la place des Halles. A la veille de 1830, la place des Epars est aménagée.

La destruction des remparts permet la construction d'habitations et l'aménagement de voies nouvelles autour de la ville. Les premiers boulevards contournant la ville sont ainsi tracés.

Un certain nombre de places vont pouvoir être créées du fait de la destruction de plusieurs églises (Saint-Saturnin = place Marceau, Saint-Martin-le-Viandier = place d'Estienne d'Orves et Saint-Hilaire = place Saint Pierre). Les autres églises détruites sont absorbées par les constructions (Saint-Michel, Saint-Maurice, Saint-Barthélemy, Saint-Chéron, Saint-Brice).

La ville extra-muros reste essentiellement rurale.

Puis l'espace urbain va s'étendre. C'est une période d'essor qui s'amorce dès le milieu du XIX° siècle. La ville commence par s'étendre à l'ouest et au sud (quartier Saint-Michel), là où les murailles sont détruites en premier. La place des Epars occupe un rôle de plus en plus important, devenant une sorte de centre de gravité de la ville.

En 1841 la ligne de chemin de fer reliant Chartres à Paris est créée et la gare est inaugurée en 1849. La gare s'est implantée à l'ouest de la ville, à proximité des marchés et foires. L'arrivée du chemin de fer a entraîné un afflux de population et une extension de l'urbanisation autour de la gare et dans les communes suburbaines (Luçé et Mainvilliers).

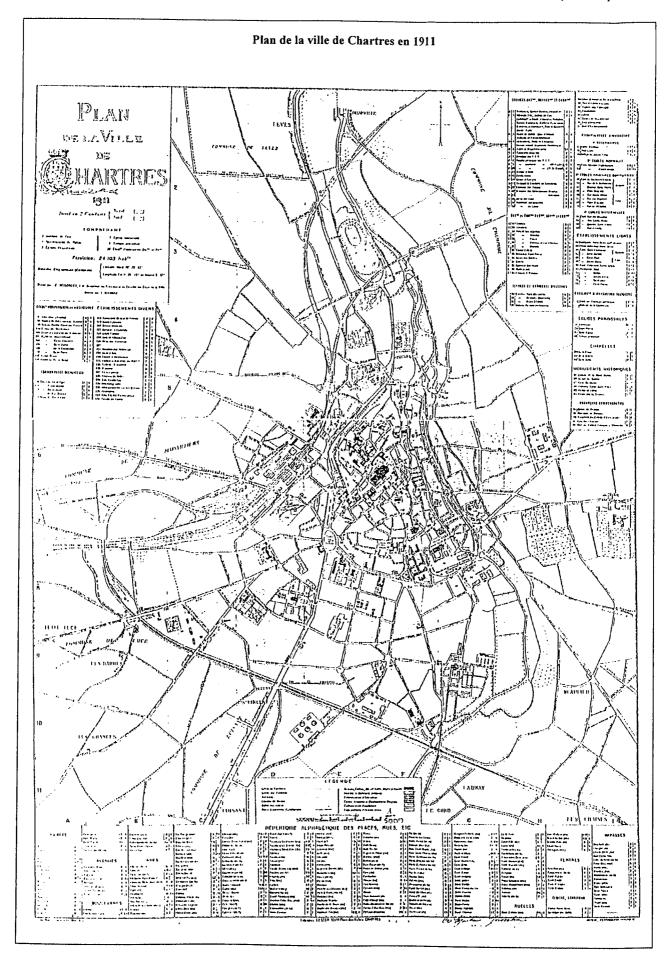
La mise en place du tramway et la construction de sa gare à proximité de celle des chemins de fer, fait des places des Epars et du Châtelet un véritable pôle d'attraction.

Dès la fin des années 1850, la politique monumentale débute avec en août 1858 la construction du nouvel Hôtel-Dieu, rue du Pavé de Bonneval; en juin 1859 la construction d'un théâtre boulevard Saint-Michel, et à la fin du Second Empire l'agrandissement de l'ancien Hôtel Montescot pour aménager l'Hôtel de Ville.

La courbe de la population chartraine se stabilisera autour de 23 000 habitants au cours des années 1890 (elle était de près de 18 000 habitants en 1851).

EVOLUTION CHRONOLOGIQUE		
Histoire générale	Histoire locale	Evolution urbaine
1789 : début de la révolution. 1790 : proclamation d'une Constitution civile du clergé ; création des départements. Septembre 1792-octobre 1795 : Convention nationale. Juin 1793-juillet 1794 : gouvernement révolutionnaire, début de la terreur. 1795-1799 : Directoire. 1799-1804 : Consulat avec Bonaparte.	1790: création du département d'Eure-et-Loir. Juillet 1790: suppression du Chapitre Cathédrale. 12 août 1790: Constitution Civile du Clergé. 1793: début de la déchristianisation.	
1804-1814 : l'Empire succède au Consulat.		
 1815-1830 : Restauration. 1848 : la deuxième République est proclamée. 1852-1870 : Second Empire : développement des chemins de fer. 1870 : troisième République. 	1821: le siège épiscopal de Chartres est rétabli. 1849: mise en service de la ligne de chemin de fer Paris-Chartres. 1852-1870: mise en service des liaisons Parie-Le Mans et Paris-Tours. 4 septembre 1870: à la nouvelle de la révolution, la ville de Chartres devient républicaine. 11 octobre 1870: les Prussiens occupent Chartres.	A la veille de 1830: aménagement de la place des Epars et formation de la place Billard. 1847: éclairage au gaz. Juillet 1849: inauguration de la gare de Chartres. 1856: projet municipal de dégagement de la Cathédrale. 1865: achat par la Mairie du terrain du Clos Pichat qui est aménagé en terrain pour les expositions et fêtes. 1889: inauguration de la ligne de tramway Lèves-Bonneval.
	1909-1910: construction d'un aérodrome. 1924: création de l'Office Municipal d'Habitation à Bon Marché.	Fin du XIXº siècle : extension des voies ferrées.

Ouvrages militaires	Fondations et édifices religieux	Edifices publics et privés
Fin 1795: Pâris-Mainvilliers supprime les fortifications.	Destruction d'un certain nombre d'édifices religieux dont les églises Saint-Saturnin et Saint- Hilaire.	•
		1857: construction de l'école Saint-Ferdinand.
		Août 1858: nouvel Hôtel-Dieu, rue du Pavé de Bonneval. Juin 1859-1861: théâtre boule-
		vard Saint-Michel. 1865: aménagement d'une promenade sur le Clos-Pichot.
		1867: inauguration du nouvel hôpital.
		1882-1887 : construction d'un lycée de garçon.
		Fin du Second Empire : aménagement et agrandissement de l'Hôtel de Ville.
		Début du XX° siècle : premier grand magasin dans la Maison Verte datant du XVIII° siècle.
		`



DU DEBUT DU XX° SIECLE A NOS JOURS

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 en tentacules le long des grands axes routiers, vers les bourgs et les banlieues.

La vie urbaine reste concentrée à l'intérieur des boulevards.

Enfin entre 1950 et 1960, le phénomène de décentralisation industrielle va entraîner une mutation importante au sein de la ville. Le secteur tertiaire va lui aussi se développer. La fonction commerciale repose sur la convergence de 8 routes nationales, de l'autoroute A11 et de la voie ferrée Paris-Le Mans. De plus l'implantation des grandes surfaces va rendre la ville de plus en plus attractive.

Ce développement des activités industrielles et tertiaires fait de la ville une véritable ville moyenne, Chartres n'est plus seulement un centre agricole. Mais cette croissance ne bénéficie pas à la vieille ville qui perd ses habitants; la ville s'étend sur les communes périphériques. La population passe de 26 400 habitants en 1946 à 42 000 habitants en 1981.

Dans les années 1980, les principales préoccupations de la ville étaient à travers des documents réglementaires (PSMV, POS et SDAU) de protéger le site historique et religieux, de renforcer et d'étendre l'agglomération et de résoudre les problèmes de circulation par la création d'une rocade.

- 2 -

ANALYSE URBAINE & ARCHITECTURALE

PREMIERE PARTIE

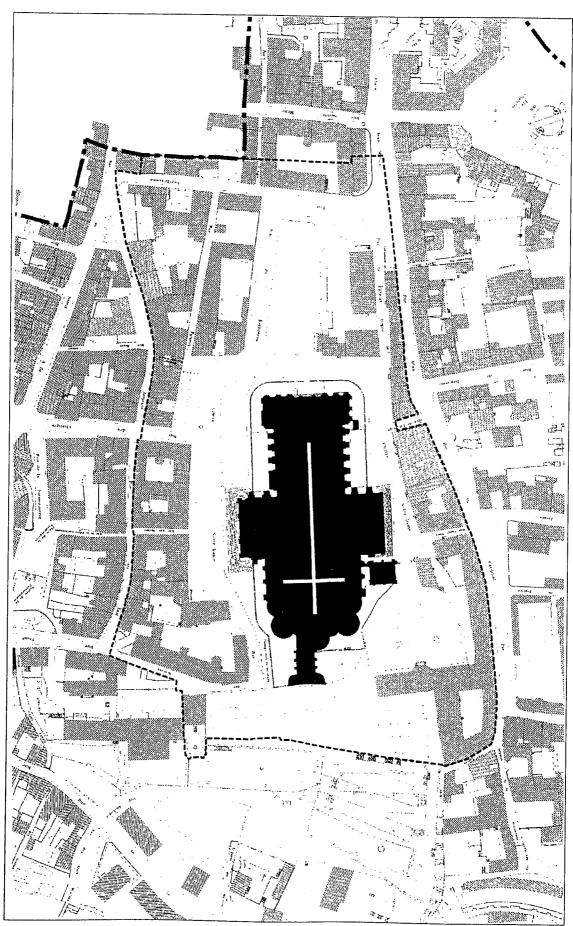
ANALYSE URBAINE

INTRODUCTION

La ville romaine et gallo-romaine a été pratiquement abandonnée pendant plusieurs siècles ; il n'en subsiste aucune trace visible au-dessus du sol et la structure même des voies semble avoir disparu à l'exception peut-être de la rue du Cloître Saint-André qui suit la forme du théâtre antique qui se trouvait à cet endroit et de quelques sections de voie qui pourraient avoir fait partie du plan romain. Les principaux itinéraires d'accès vers le centre (correspondant aux portes de l'enceinte médiévale) restent probablement assez voisins de ce qui existaient déjà aux origines de la ville mais rien ne prouve que leur tracé n'a pas évolué.

La structure actuelle de la ville reste en revanche très marquée par la période médiévale ; à partir des XI^{ème} & XII^{ème} siècles, l'enceinte est en place et limite fortement les possibilités d'évolution du réseau des rues et des places. Ce n'est qu'après la Révolution que celle-ci sera remise en cause ce qui permettra une forte évolution des abords de la ville mais affectera peu la structure de la ville intra muros dans laquelle s'inscrit entièrement le Secteur Sauvegardé.

Il est évident que ce n'est pas un hasard, le périmètre du secteur protégé, créé à partir du monument emblématique de la cathédrale, a logiquement suivi l'ancien tracé de la ville médiévale qui a été et reste l'écrin du monument ; on peut seulement regretter qu'il en ait exclu le secteur Sud-Ouest qui est certes plus transformé du fait de son dynamisme commercial mais qui garde la structure viaire d'origine.



Extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°

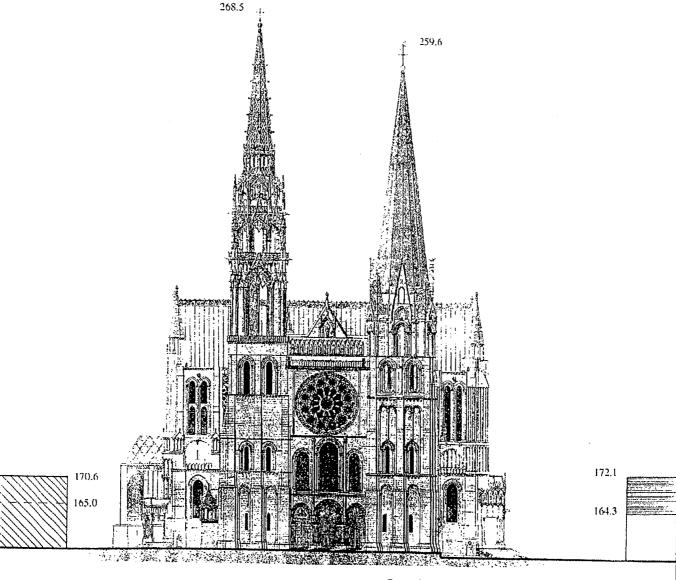
Emprise du cloître canonial

PERMANENCE DE LA STRUCTURE MEDIEVALE

Depuis la fin du Moyen Age la plupart des bâtiments ont été reconstruits ou largement modifiés (voir 2ème Partie Analyse architecturale) mais l'ensemble des voies, des îlots et des parcelles a très peu évolué ; le caractère de chaque quartier reste très marqué par la place qu'il tenait dans l'organisation sociale et économique de la ville close. On peut ainsi distinguer :

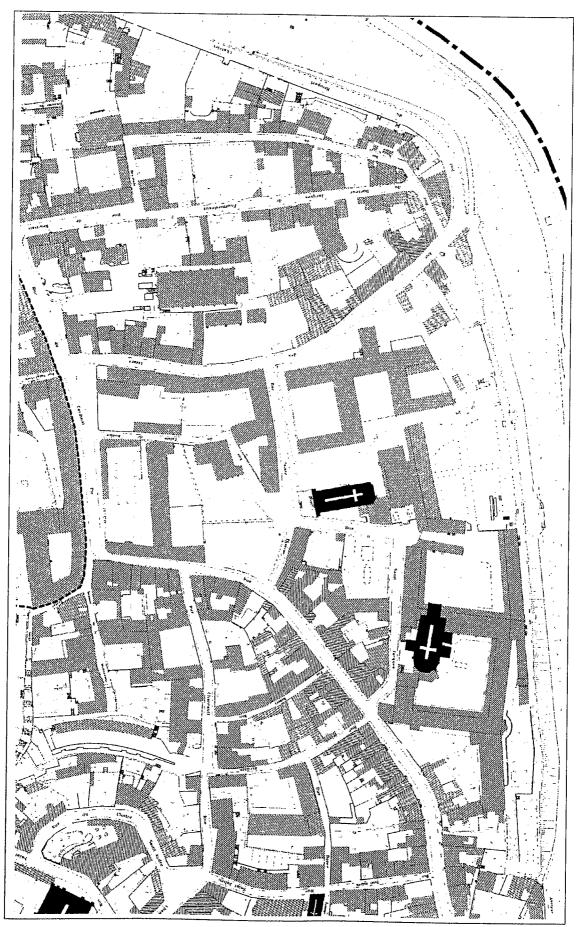
Le Cloître

Il correspond aux limites du territoire administré par l'évêque et le chapitre, il s'organise autour de la cathédrale et renferme les principaux bâtiments dépendant de l'administration épiscopale et du chapitre : évêché (aujourd'hui musée), établissement d'enseignement, manécanterie, maisons canoniales mais aussi des services ouverts sur l'extérieur (en particulier à destination des pèlerins) hôpital, commerces... Ces fonctions ont évolué mais restent cependant présentes et il en résulte un mélange de constructions d'échelles et d'architectures fort variées qui ont en commun d'être dominées par la masse énorme de la cathédrale qui les réduit à l'état de faire-valoir. Du côté Est, le cloître se termine en belvédère dominant les quartiers populaires et industrieux situés le long de l'Eure.



Coupe & élévation cloître Notre-Dame, échelle 1/800°

Cathédrale Notre-Dame de Chartres, façade occidentale imprimerie de Bougeard, dessiné par Lassus, gravé par E. Ollivier

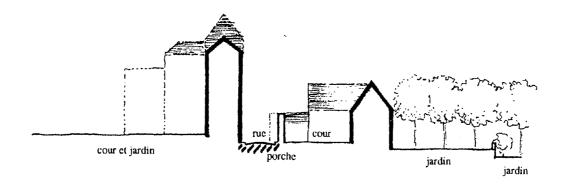


Extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°

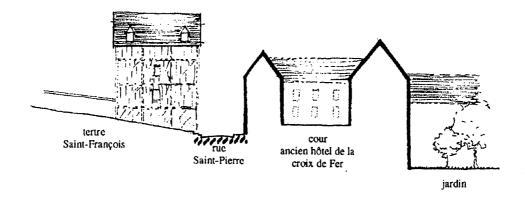
Le quartier des couvents et des maisons canoniales

Il se développe au Nord-Ouest du Cloître entre celui-ci et l'enceinte sur des terrains élevés (presque au même niveau que la cathédrale). Là, se sont implantés au début du Moyen Age le couvent des Jacobins, les Maisons Hospitalières des Chevaliers de Saint-Jean de Jérusalem et de l'Ordre de Malte ; c'est là aussi que sont construits l'entrepôt destiné à la collecte des ressources du chapitre (cellier de Loens), ainsi que les maisons des chanoines qui ne pouvaient ou ne voulaient pas résider dans l'enclos du Cloître. Aux XVIIème & XVIIIème siècles, d'autres couvents s'implantent : ceux des Providences, de la Visitation et des Carmélites qui remplacent les Maisons Hospitalières ; en limite du Cloître, prennent place divers bâtiments dépendant directement de l'évêché mais qui ne pouvaient trouver place dans l'enclos d'origine tel que le Séminaire. Divers hôtels privés s'implantent également dans ce quartier.

Après la Révolution, plusieurs grands ensembles de bâtiments ont été affectés aux institutions de la République (Prison et Tribunal dans le couvent des Carmélites, Archives Départementales dans le Séminaire, et plus récemment Préfecture dans l'hôtel de Ligneris et de Javercy ...). Puis la communauté de Saint-Vincent de Paul s'installe sur le site des Jacobins et des Providences. Aujourd'hui, ces institutions sont toujours en place et la plupart des hôtels et maisons canoniales ont gardé leur fonction résidentielle. Le quartier reste formé de vastes îlots incluant des jardins voire des parcs. Les voies sont bordées de façades sévères prolongées par de hauts murs percés de porches. L'architecture s'exprime à l'intérieur de l'îlot, sur les façades qui donnent sur les cours et les jardins.



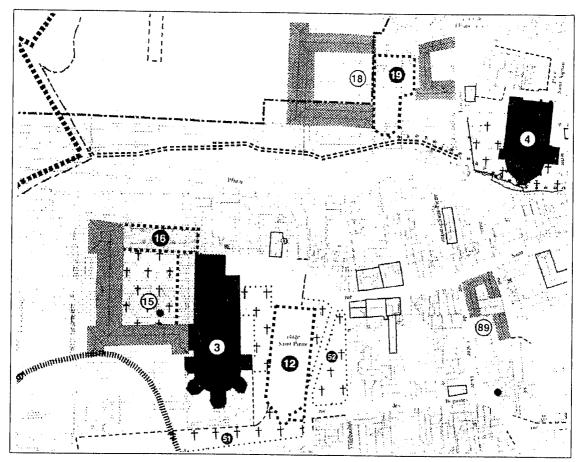
Coupe rue du Petit Beauvais, échelle 1/2000°



Coupe rue Saint-Pierre, échelle 1/2000°

Les couvents du sud de la Ville

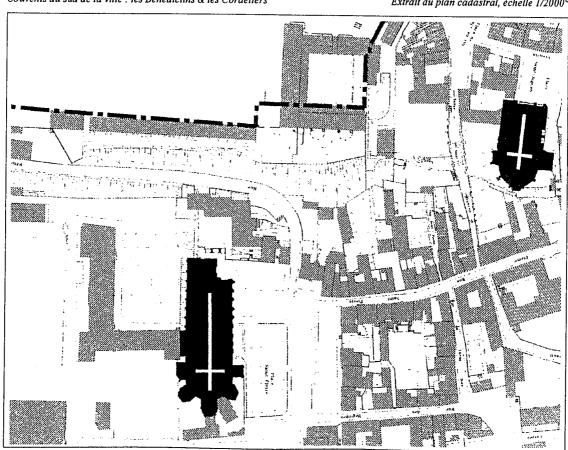
Les deux grands couvents situés au sud de la ville, celui des Bénédictins (Saint-Père-en-Vallée) et celui des Cordeliers, sont également en limite de l'enceinte ; ils sont eux aussi à l'origine de vastes îlots aérés occupés maintenant par de grandes institutions civiles (Lycée) qui ont succédé aux deux couvents (celui des Bénédictins ayant précédemment été transformé en caserne).



Extrait du plan historique, échelle 1/2000°

Couvents du sud de la ville : les Bénédictins & les Cordeliers

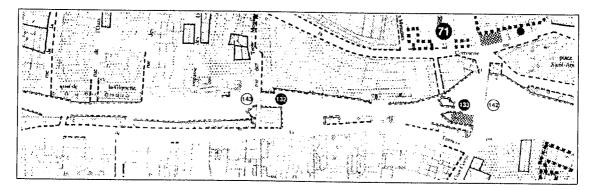
Extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°



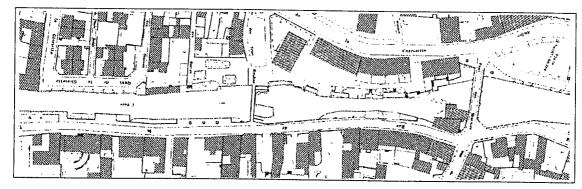
Les quartiers d'artisans

Les rives de L'Eure puis le fossé est de la ville ont permis l'implantation de nombreuses activités artisanales (moulins à froment, moulins à foulon et ateliers de tissage, tanneries, papeteries, etc., puis menuiseries, laveries, ateliers de vitraux, etc.). Certains noms de rues perpétuent la mémoire de ces activités tels que les rues des trois Moulins, de la Foulerie, de la Tannerie; artisans et ouvriers habitaient également le même quartier.

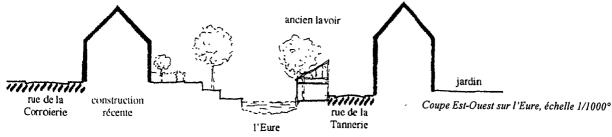
Ce patrimoine précaire et abandonné a presque entièrement disparu pour être remplacé dès les années 1920-1930 par une école (rue de la Planche aux Carpes), un lotissement de maisons (le long du quai de la Gloriette) puis, à partir des années 1970 à la suite d'opérations de rénovation publique de grande ampleur, par des immeubles d'habitations et services divers ; seuls ont subsisté quelques témoignages épars : constructions ruinées, bases de moulins, quelques lavoirs qui forment un patrimoine d'autant plus précieux qu'il est plus rare. Les maisons situées sur les rues en arrière des quais et le long des voies perpendiculaires reliant les anciennes portes ont mieux résisté.



Extrait du plan historique, échelle 1/2000°

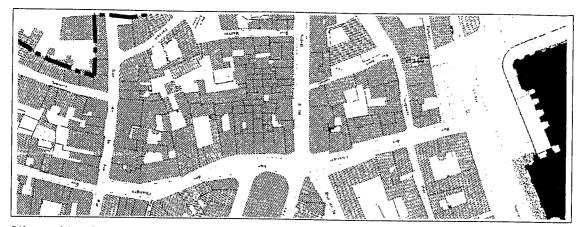


Extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°

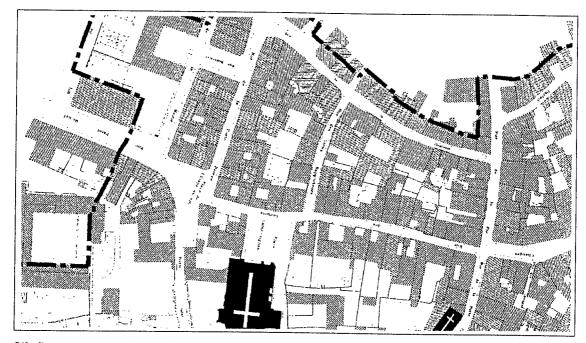


LEGENDE EXTRAITS DU PLAN HISTORIQUE (p. 12 & 13)

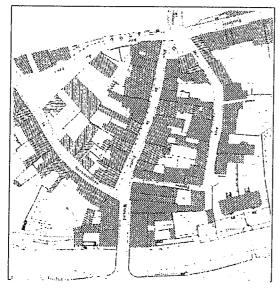
- 3 Saint-Pierre ancienne église abbatiale du couvent Bénédictin de Saint-Père-en-Vallée
- 4 Saint-Aignan
- 12 Saint-Hilaire détruite en ≈1790
- 15 Les Bénédictins couvent de Saint-Père-en-Vallée démolition et reconstruction de l'abbaye entre 1701 & 1709
- 16 cimetière, galerie du cloître, ...
- 18 Couvent des Cordeliers
- 19 Eglise du couvent des Cordeliers fin du XVI° siècle - détruite en 1793
- 51 Cimetière aux Morts
- 52 Cimetière de la Raquette
- 89 Hôtel de la Croix de Fer
- 1 Salle de l'Abbaye de l'Eau salle des religieuses de Citeaux dite les Dames de l'Abbaye de l'Eau
- 132 Moulin de Chaulme et des 5 Ruelles
- 133 Moulin du Ponceau et de Cochefilet
- 142 Pont des Minimes
- 143 Pont des 3 Moulins (passerelle)



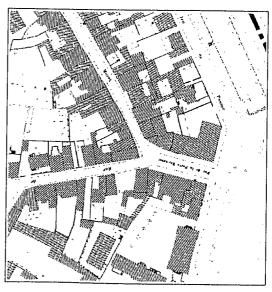
Pôle central (rues des Changes, du Soleil d'Or, de la Pie, ...), extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°



Pôle d'approvisionnement (autours des places de l'Etape au Vin, des Halles, ...), extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°



Rue de la Porte Morard Extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°



Rue de la Porte Drouaise Extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°

Les quartiers et rues commerçants

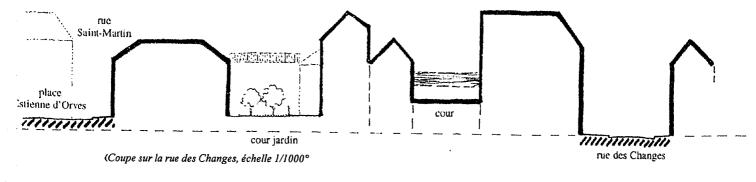
De tous temps, le commerce constitue une des activités principales de la ville et se développe invariablement le long et à la jonction des principaux itinéraires qui pénètrent et traversent la ville. Chartres n'échappe pas à la règle. Le réseau de voies qui relie les principales portes de la ville médiévale sert de structure à l'espace commercial. Jusqu'au début du XXème siècle le commerce s'organise en trois ensembles :

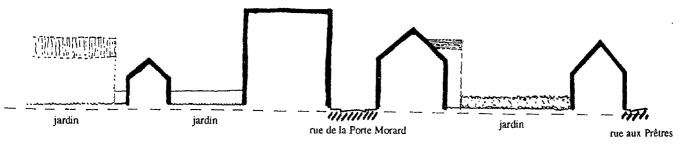
- un pôle central autour des rues des Changes, du Soleil d'Or, de la Pie, ... qui rassemble les commerces les plus importants et les plus variés. Après la destruction de l'enceinte, celui-ci s'est étendu en direction de la Place des Epars et des nouveaux boulevards ; il reste encore très vivant,
- un pôle d'approvisionnement autour des places des Halles et de l'Etape au Vin avec des rues au nom évocateur (rue des Bouchers, de la Volaille, des Tonneliers, au Lin); ce quartier, en grande partie reconstruit dans la deuxième moitié du XX^{ème} siècle, a perdu sa fonction d'origine dont ne témoignent plus que les noms des rues et des places,
- des commerces de quartier disséminés le long des rues menant aux portes de la ville qui aujourd'hui ne subsistent que par petits groupes (rues de la Porte Drouaise, de la porte Guillaume, aux alentours de la place Saint-Pierre, ...).

On peut également penser que les commerces situés en limite Nord-Ouest du Cloître sont depuis longtemps orientés vers les pèlerins et les visiteurs (touristes) ainsi que vers le clergé (souvenirs, objets liturgiques, art sacré, ...).

Le parcellaire étroit, caractéristique de l'activité commerciale ancienne, borde encore majoritairement toutes ces rues depuis les portes jusqu'au centre. L'évolution de la fonction commerciale s'exprime par le taux de renouvellement des immeubles : ainsi, dans les quartiers centraux de la ville haute, formant carrefour entre les divers itinéraires, de grandes constructions ont remplacé les anciennes échoppes, alors qu'aux abords des portes de la ville basse la structure parcellaire d'origine s'est maintenue et les immeubles se sont peu renouvelés. Dans le premier cas, l'échelle urbaine a beaucoup changé entre la fin du XIXème et la moitié du XXème siècle tant par l'augmentation du volume des constructions (regroupement de parcelles - augmentation du nombre de niveaux) que par la mise en place des plans d'alignement qui ont pu s'appliquer au fur et à mesure des reconstructions. Dans le deuxième cas, la rue a gardé son gabarit d'origine mais la fermeture de nombreux commerces en change radicalement l'ambiance; l'affectation des rez-de-chaussée devient problématique.

L'ensemble de ces rues forme un réseau tentaculaire qui longe ou traverse les quartiers décrits précédemment. Ce réseau est interrompu par la présence de quelques hôtels particuliers qui se regroupent selon une logique plus aléatoire.

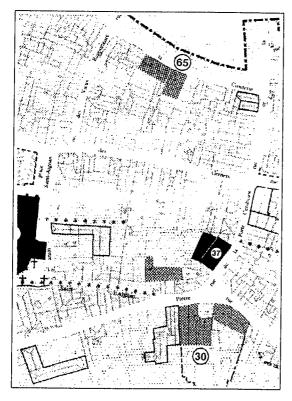




LES REGROUPEMENTS D'HOTELS PARTICULIERS

Nous avons déjà vu que beaucoup d'hôtels, en particulier d'anciennes maisons canoniales, se situent dans le quartier au Nord Ouest du Cloître. Les autres sont disséminés dans la ville et largement imbriqués dans le réseau de rues commerçantes. Cependant, ces hôtels ont tendance à se situer dans les sections en retrait de l'animation commerciale là où de grandes parcelles sont disponibles ; ils ont aussi tendance à se regrouper dans les deux anciennes paroisses de Sainte-Foy et Saint-Aignan, à proximité des églises correspondantes.

La presque totalité des hôtels particuliers est évidemment située dans les quartiers hauts de la ville. Seul l'hôtel (renaissance et XVIIIème siècle) occupé actuellement par l'Ecole de Musique et celui (XVIème siècle) situé place Saint-Pierre échappent à cette règle.

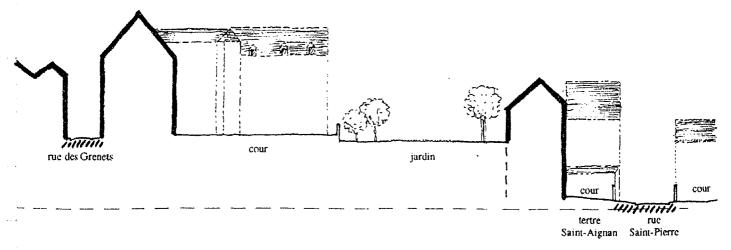




Ilots près de l'église Saint-Aignan

Extrait du plan historique, échelle 1/2000°

Extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°

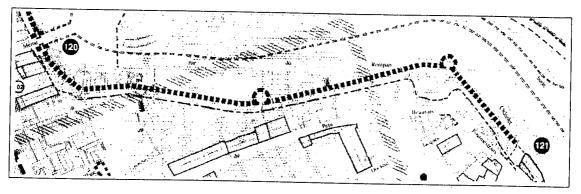


Coupe sur la rue des Grenets, échelle 1/1000°

LES SECTEURS DE VILLAS

La démolition de l'enceinte au XIXème siècle, dégage de nouveaux sites d'urbanisation qui permettront l'extension des quartiers de commerces et d'habitat en particulier du côté Sud Ouest. Mais ailleurs, ce dégagement révèle des sites pittoresques : bords du bras sud de l'Eure, terrains le long des rues du Rempart Châtelet et du Jeu de Paume ... ; ces terrains vont permettre l'implantation de grandes villas à la fin du XIXème et au début du XXème siècles.

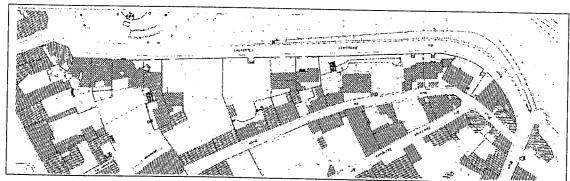
Chaque quartier a ainsi sa physionomie particulière liée à son histoire qui influe encore fortement sur son occupation actuelle, Ces particularités sont à la base de la richesse et de la diversité patrimoniale de la ville il est important qu'elles se perpétuent.



extrait du plan historique, échelle 1/2000°

Rue du Rempart Châtelet

extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°

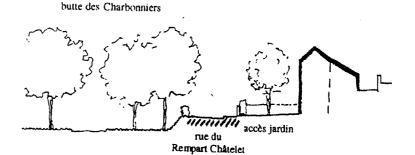


LEGENDE EXTRAITS DU PLAN HISTORIQUE (p. 16 & 17)

- 30 L' Union Chrétienne du début du XVIII° à la Révolution
- 37 Saint-Vincent église et prieuré
- 65 Saint-Aignan ancien hôpital

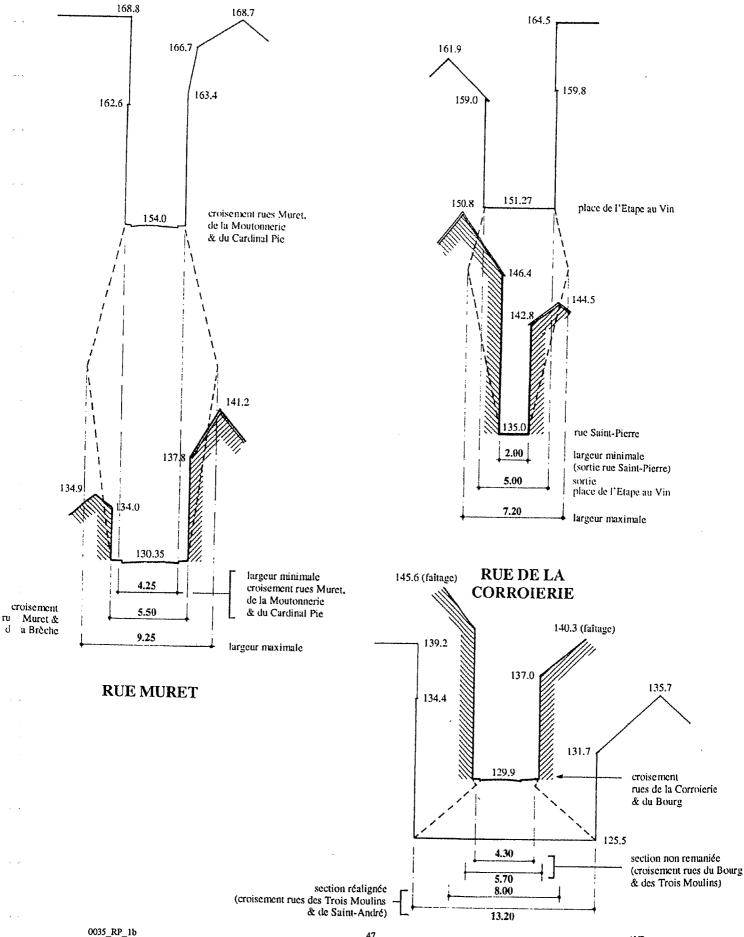
Anciennes portes de la ville fortifiée

- 120 Porte Chastelet
- 121 Porte Saint-Jean simple poterne



Coupe sur la rue rue du Rempart Châtelet, échelle 1/1000°

TERTRE SAINT-FRANCOIS



LES RUES ET LES PLACES

Les profils particuliers des rues ont été donnés dans les planches accompagnant la description des quartiers. Ils peuvent se résumer de la façon suivante :

Les rues et ruelles d'origine médiévale

Beaucoup de voies sont encore bordées de maisons du XVI^{ème} siècle et ont donc gardé le gabarit qu'elles avaient à la fin de l'époque médiévale. Elles se répartissent en quatre types :

Les rues commerçantes

Elles correspondent aux itinéraires d'accès et de traversée de la ville, leur largeur est irrégulière mais les parties les plus étroites ont une largeur de 5 à 6 mètres, qui permet le croisement de deux voitures (anciennement à cheval et maintenant automobiles) ; elles présentent parfois des élargissements importants comme la rue des Changes pour accueillir des étals et bancs de commerçants ; les constructions qui les bordent ont 3 à 4 niveaux,

les ruelles

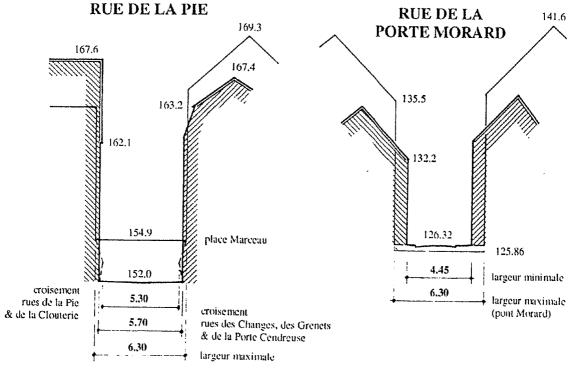
Simples liaisons entre les rues principales qui se sont progressivement urbanisées, leur largeur est également variable mais souvent trop faible pour permettre un croisement de voitures ; elles bordent les façades arrières ou latérales, souvent très hautes, des constructions donnant sur les rues principales, mais accueillent aussi de petites constructions de 2 niveaux et plus,

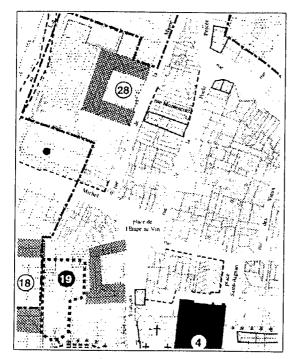
Les "Tertres"

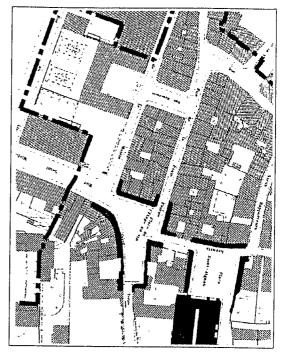
Ce sont des passages étroits entrecoupés d'escaliers qui relient le haut et le bas de la ville,

Les rues réalignées

Elles correspondent aux plans d'alignement mis en place depuis le début du XIX^{ème} siècle et remaniés au fur et à mesure du développement de la circulation. L'application de ces plans est le plus souvent incomplète. Dans le périmètre du Secteur Sauvegardé, seule la rue du Soleil d'Or a été complètement réalignée, dans la rue des Changes l'alignement bute sur deux maisons anciennes à conserver, ailleurs les alignements sont très partiels mais correspondent presque toujours à une élévation supérieure des nouveaux immeubles. Les largeurs des sections réalignées sont de 6 à 9m (voire 13m dans le cas de la rue de la Corroierie) et les immeubles qui les bordent ont de 3 à 5 niveaux.



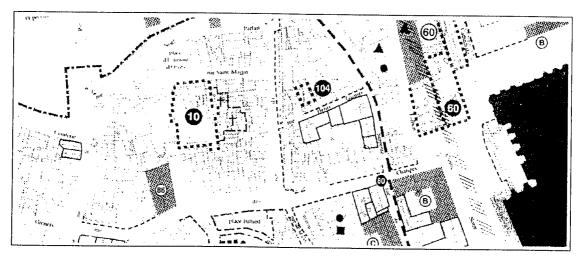




Place de l'Etape au Vin, carrefour des rues de la Clouterie, de la Poële Percée et de la Volaille Place Saint-Aignan

Extrait du plan historique, échelle 1/2000°

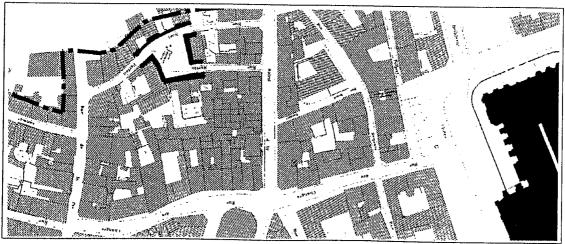
Extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°



extrait du plan historique, échelle 1/2000'

Rue des Changes - place Etienne d'Orves

extrait du plan cadastral, échelle 1/2000'



Les places

Dans la ville médiévale, les dégagements de l'espace public sont de trois sortes :

- les carrefours élargis pour les besoins du commerce,
- les parvis des églises,
- les places de marché.

Tous ces espaces existent encore mais ils ont le plus souvent été augmentés à partir de la Révolution, dans le but d'aérer la ville au prix de la démolition d'édifices réputés en mauvais état (églises Saint-Saturnin et Saint-Hilaire, poissonnerie, halles ...); les parvis ont été agrandis pour dégager les églises au risque de complètement défigurer les intentions architecturales d'origine. En effet, dans la conception de l'époque, l'édifice doit être perçu à deux niveaux : celui d'un espace urbain restreint qui met en valeur les porches et parties basses finement travaillés et celui de la silhouette de la ville audessus des murs et donc de la riche découpe des clochers ; l'édifice doit transcender le reste de la ville et pour cela il n'est pas souhaitable de l'isoler.

Dans le périmètre du Secteur Sauvegardé les principaux espaces sont les suivants :

Places carrefours

Destinées au développement du commerce :

- Place de l'Etape au Vin,
- le carrefour des rues de la Clouterie, de la Poële Percée et de la Volaille,
- l'élargissement de la rue des Changes au niveau des rues du Soleil d'Or et de la Poissonnerie ; cet espace à été complètement transformé au moment du percement de la place Billard.

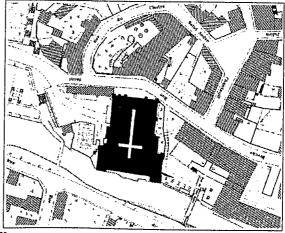
Parvis d'églises

- place Estienne-d'Orves, ancien parvis de Saint-Martin-le-Viandier démolie au début du XIX en siècle,
- place Saint-Aignan, élargie au début du XX^{ème} siècle par la démolition d'une partie de l'îlot,
- Parvis de Saint-André, simple dilatation de l'espace public aujourd'hui réduit par l'élargissement de la chaussée.

LEGENDE EXTRAITS DU PLAN HISTORIQUE (p. 20 & 21)

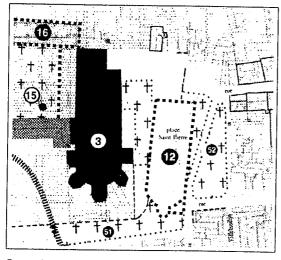
- 4 Saint-Aignan
- 10 Saint-Martin le Viandier détruite au début du XIX° siècle
- 19 Eglise du couvent des Cordeliers fin du XVI° siècle - détruite en 1793
- 28 Hôtel Montescot Hôtel de Ville couvent des Ursulines entre 1625 et ≈1755
- 60 Hôtel-Dieu ou Aumone Notre-Dame
- 80 Porte du cloître canonial : des Changes démolie en 1787
- 86 Hôtel-du-Perron-des-Trois-Rois XIII° siècle Hôtel de Ville de 1571 à 1792
- 104 Maison forte Hubert-Leroux ≈XI° siècle - détruite en 1973
- **B** C Maisons du XIII° et du XIV° siècles 0035_RP_1b

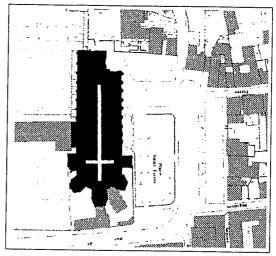
Parvis de Saint-André Extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°



A ces modestes parvis, il faut ajouter les véritables places que constituent :

- les abords de Saint-Pierre dégagée suite à la démolition de l'église Saint-Hilaire,
- les abords de la Cathédrale, eux aussi augmentés par la destruction de la moitié du grand îlot situé face aux porche de la nef et dont le réaménagement a suscité divers projets.

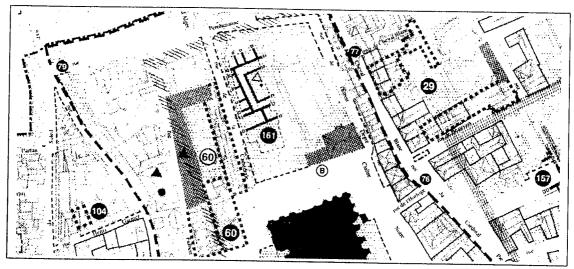




Extrait du plan historique, échelle 1/2000°

Les abords de Saint-Pierre

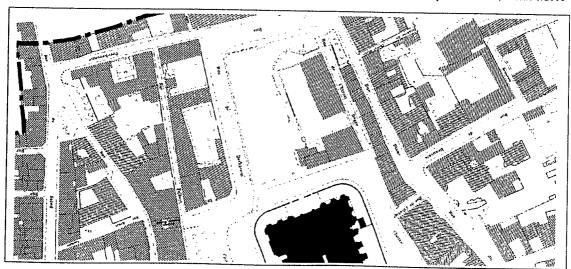
Extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°



extrait du plan historique, échelle 1/2000°

Les abords de la Cathédrale

extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°



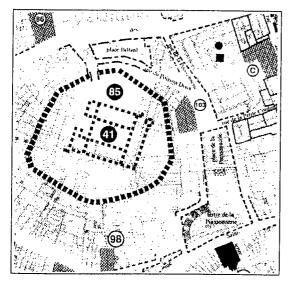
Places de marchés

- place de la Poissonnerie, agrandie grâce à la démolition de l'édifice qui lui a donné son nom,
- place Billard crée au milieu du XIX^{ème} siècle pour accueillir le nouveau marché couvert.

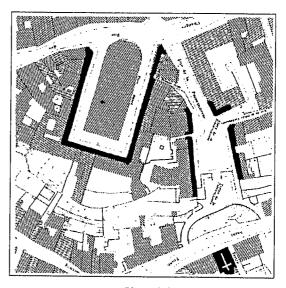
Ordonnancements urbains

Trois projets aboutis d'ordonnancement architectural sont à signaler, ils datent tous du milieu du XIXème siècle ; se sont :

- les façades de la place Billard (citée ci-dessus)
- Les façades de la rue de la Porte Drouaise et leur retour sur la place du même nom, l'une des façades a été récemment magnifiquement restaurée mais malheureusement plusieurs autres ont été fortement endommagées lors des dernières transformations.
- les façades de la place Châtelet, dont l'ordonnancement a été poursuivi récemment à l'ouest de la rue Sainte-Mème.



Places de la Poissonnerie et Billard Extrait du plan historique, échelle 1/2000°



Places de la Poissonnerie et Billard Extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°

LEGENDE EXTRAITS DU PLAN HISTORIQUE (p. 22 & 23)

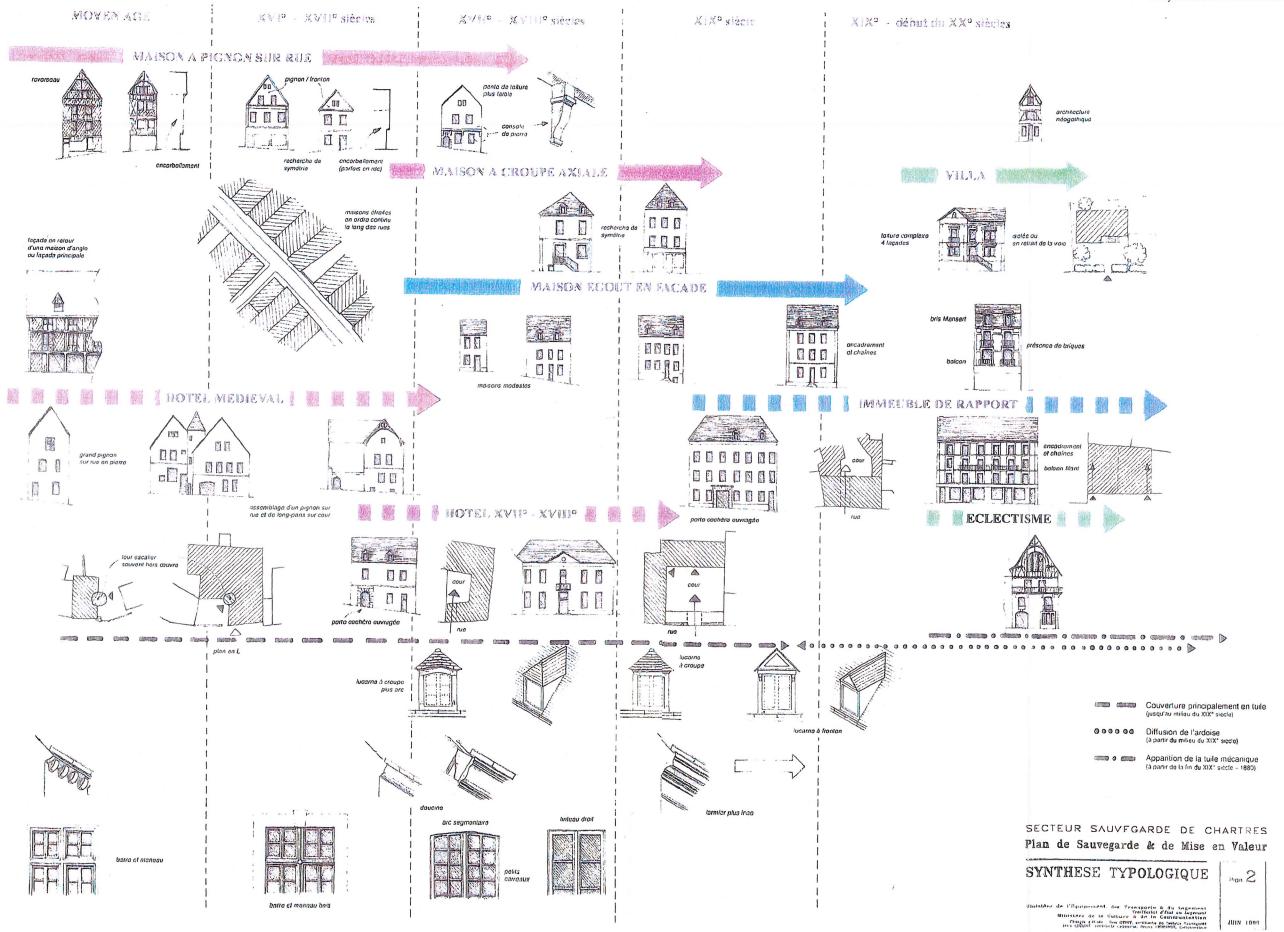
- 3 Saint-Pierre ancienne église abbatiale du couvent Bénédictin de Saint-Père-en-Vallée
- 12 Saint-Hilaire détruite vers ≈1790
- 15 Les Bénédictins couvent de Saint-Père-en-Vallée démolition et reconstruction de l'abbaye entre 1701 & 1709
- 16 cimetière, galerie du cloître, ...
- 29 Couvent de la Visitation du XVII° siècle à la Révolution
- 41 Saint-Blanchard chapelle du Château Comtal
- 51 Cimetière aux Morts
- 52 Cimetière de la Raquette
- 60 Hôtel-Dieu ou Aumone Notre-Dame XI° siècle
- B C Maisons du XIII° et du XIV° siècles

- 75 Porte du cloître canonial : de l'Officialité
- 76 Porte du cloître canonial : du Cadran démolie en 1740
- 77 Porte du cloître canonial : des Trois Degrés détruite au XIX° siècle
- 79 Porte du cloître canonial : Percheronne détruite en 1789
- 85 Palais ou Tour du Comte
- 86 Hôtel-du-Perron-des-Trois-Rois
 XIII° siècle Hôtel de Ville de 1571 à 1792
- 98 Maison les Vieux Consuls et l'escalier de la Reine Berthe
- 103 Maison du Saumon
- 104 Maison forte Hubert-Leroux ≈XI° siècle - détruite en 1973
- 157 Vestiges du Haut Empire : murs gallo-romain
- 161 Vestiges du Haut Empire

DEUXIEME PARTIE

ANALYSE ARCHITECTURALE

54



MATERIAUX DE CONSTRUCTION

Le pays chartrain n'offre que très peu de carrières de pierres à bâtir, cette simple constatation conditionne tout le vocabulaire architectural de la ville. Jusqu'à la fin du XIXème siècle, seuls les édifices importants sont construits en pierre, les maisons grandes ou petites sont presque entièrement construites en bois qui, associé aux mortiers de terre et de chaux, permet de réaliser de très bonnes constructions, la difficulté consistant à suivre l'évolution des modes architecturales en vogue. L'architecture de pans de bois, très en vogue à la fin de l'époque médiévale, va durablement marquer l'architecture chartraine alors que dans les régions où la pierre est abondante, elle disparaît définitivement au cours du XVIème siècle. Cependant, à partir du XVIIème siècle, elle est toujours dissimulée derrière un enduit qui permet d'exprimer des moulures et bandeaux inspirés de l'architecture de pierre. Cette caractéristique rend très fragile l'architecture des façades : au premier ravalement elle tombe au pied de l'échafaudage, pour laisser place à une carcasse ingrate aux percements sans cohérence et dont les pans de bois sont d'autant moins soignés qu'ils étaient destinés à être enduits.

L'autre matériau de base de la construction chartraine est la tuile plate dont le bon usage donne aux toitures une pente assez importante.

A partir de la fin du XIX^{ème} siècle, le développement des moyens de transport (en particulier le train) va favoriser la diffusion de la pierre et de l'ardoise ainsi que de tous les matériaux en vogue : briques, tuiles mécaniques puis parpaings, béton....

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

Les églises, les édifices religieux et publics ont structuré l'espace urbain dont ils forment les principaux points de repères. Les maisons, commerces et autres édifices privés assurent la continuité de la structure et la qualité des parcours urbains. C'est à cette dernière catégorie de construction que s'intéresse l'analyse qui suit ; en effet, les édifices publics ou religieux sont souvent mieux connus et peuvent difficilement rentrer dans le cadre d'une étude typologique destinée à fonder l'approche réglementaire. Il en est de même des vestiges de l'activité industrielle trop peu nombreux pour une analyse de ce type.

Un inventaire systématique

Une fiche d'analyse architecturale a été réalisée pour chacune des 850 constructions repérées dans l'étude préalable. Ces fiches ont permis de classer les constructions en plusieurs grands types qui correspondant à l'association de programmes (maisons, hôtels, immeubles de rapport, villas) et de formes architecturales qui évoluent parfois très progressivement sur plusieurs siècles (comme les "maisons à pignon sur rue") ou correspondent à une courte période de réalisation (comme les "Villas").

L'ensemble des fiches d'analyse a été réalisé à partir de l'aspect extérieur des constructions; cependant, certains intérieurs ont été visités et en particulier les cages d'escalier, ce qui permet de donner quelques principes de distribution et d'esquisser une typologie des escaliers.

Permanence des maisons à pan de bois et pignon sur rue du XV° siècle au XIX° siècle





3 rue de la Porte Guillaume





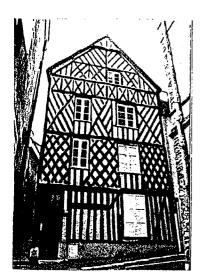
8 place de l'Etape au Vin



24 rue des Ecuyers



30 rue Saint-Pierre



20 rue Saint-Pierre



30 place Jean Moulin & 24 rue Sainte-Même



7 rue Colin d'Harleville

LES MAISONS SUR PARCELLES ÉTROITES

Il s'agit des constructions issues de la trame médiévale. Ces parcelles étroites et profondes bordent les rues principales telles que décrites dans la partie **Analyse Urbaine** de cette étude. Ces constructions ont en commun leur programme : échoppe commerciale ou artisanale au rez-de-chaussée, surmontée d'un à trois niveaux de logis desservis par un escalier ouvrant directement sur la rue indépendamment de l'échoppe. Elles ont aussi en commun leur situation urbaine (à l'alignement des rues et en ordre continu) et leur faible largeur (de 4 m à 7m) qui tient autant à la rareté et le prix élevé du terrain sur les rues les plus favorables au commerce, qu'à la facilité de construction ; il suffit d'une simple portée de poutres entre les deux murs mitoyens pour porter les plancher et les façades.

Ces maisons se divisent en trois types principaux :

- maisons à pignon sur rue
- maisons à croupe axiale
- maisons à égout sur rue

Maisons à pignons sur rue en pan de bois

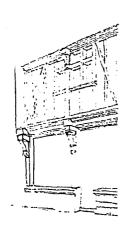
Ce type est celui qui frappe l'attention du visiteur, il conforte le caractère médiéval de la ville, même si nombre de ces maisons sont beaucoup plus récentes. L'inventaire réalisé révèle 225 constructions de ce type, leur période de construction s'étalant du XVI^{ème} siècle au milieu du XVIII^{ème} siècle. Il est certain que ce type de maison existait bien avant le XVI^{ème} siècle mais il n'en reste aucune trace visible de l'extérieur et l'analyse des intérieurs reste trop limitée pour pouvoir en tirer des conclusions intéressantes. Beaucoup de constructions repérées ont été largement transformées tant au niveau des percements que de la distribution intérieure et seul le volume témoigne de la construction d'origine.

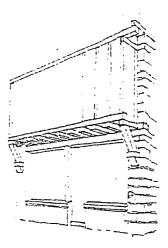
Les maisons à pignon peuvent se diviser en trois catégories presque chronologiques :

Maisons du XVI^{eme} siècle (voire fin du XV^{eme} siècle)

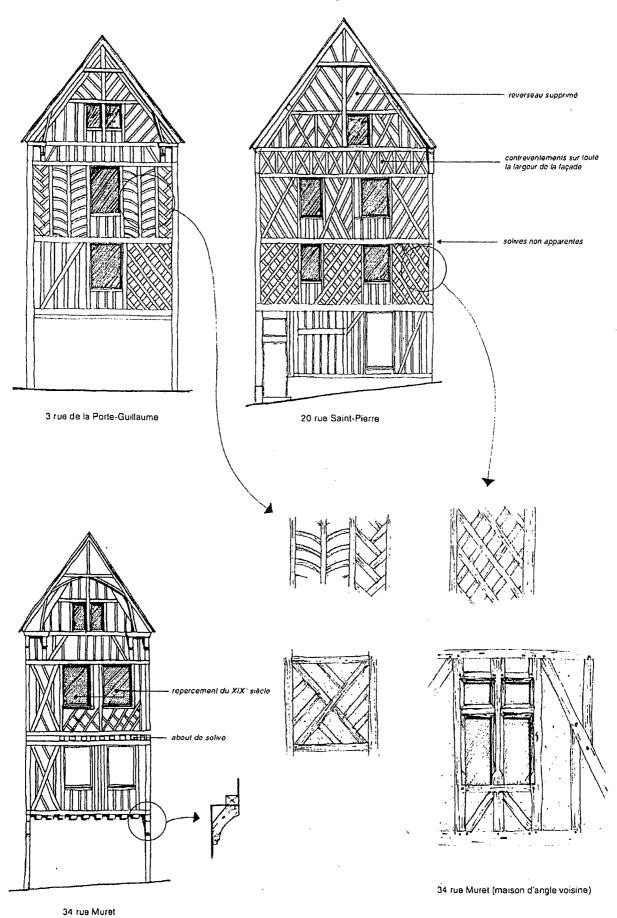
Ses maisons sont reconnaissables à leurs pans de bois composant un dessin soigné qui prouve qu'ils étaient destinés à rester apparents. Le premier niveau est presque toujours en encorbellement sur la rue et la toiture débordante est soutenue par un élégant assemblage de charpente : le "reverseau" ; la pente de toiture est forte (de l'ordre de 60°). Les baies ont des dimensions variées, adaptées à la dimension des pièces qu'elles éclairent, elles s'inscrivent strictement dans les vides du pan de bois ; les grandes baies sont divisées en quatre parties par un meneau et une traverse assemblés directement sur les éléments du pan de bois sans encadrement intermédiaire. La composition des façades reste très libre. La largeur de façade est faible, de 4 à 6 mètres (la façade de 9 mètres située 24 rue des Ecuyers présente un caractère exceptionnel).

La plupart des encorbellements se font sur abouts de chevrons, ceux-ci reposant sur des poutres portant entre murs mitoyens. Certaines de ces constructions présentent une ou plusieurs travées intermédiaires entre mitoyens qui s'expriment en façade par des poteaux et "pigeâtres", les solives sont alors parallèles à la façades, et les encorbellements sont formés de sablières richement ornées. Dans ce cas, le décor sculpté des sablières et des "pigeâtres" témoigne d'une facture du XVI^{ème} siècle.

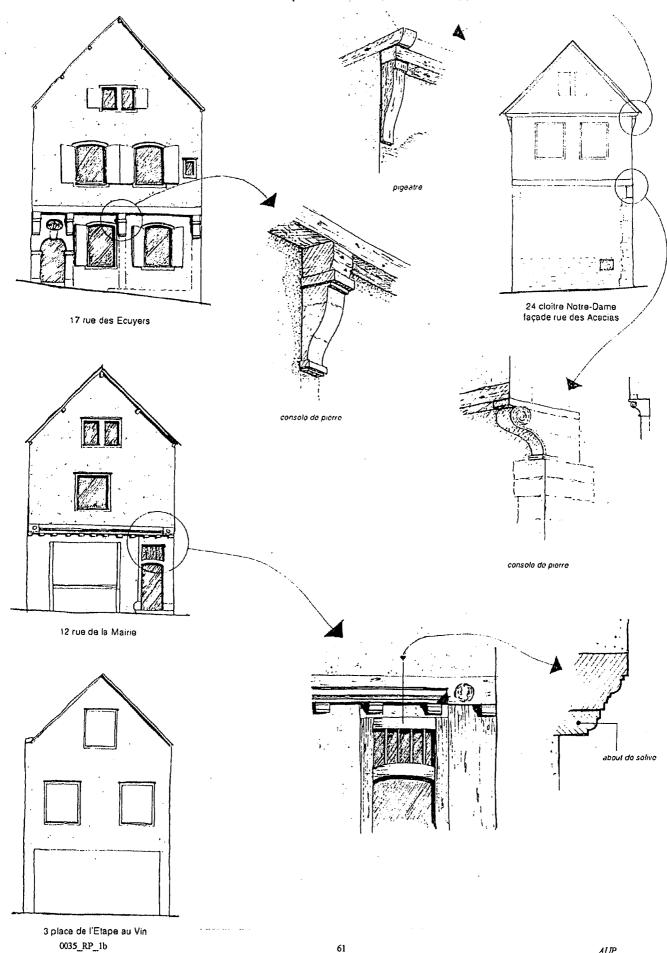




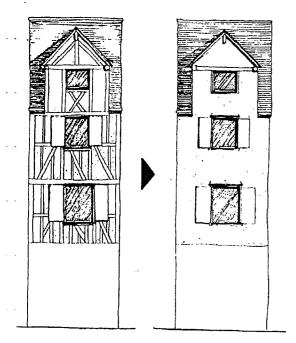
Maisons à pan de bois à pignon sur rue des XV° et XVI° siècles



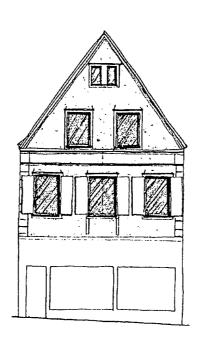
Maisons à pignon sur rue du XVIII° siècle Pente de toiture plus faible, de l'ordre de 45° à 50°.



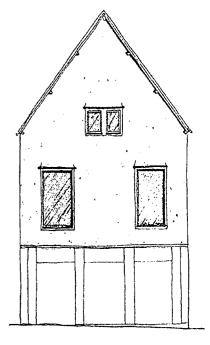
Maisons à pignon sur rue & pans de bois du XVII° siècle Maisons à pan de bois non destinée à être vue donc au façades enduites.



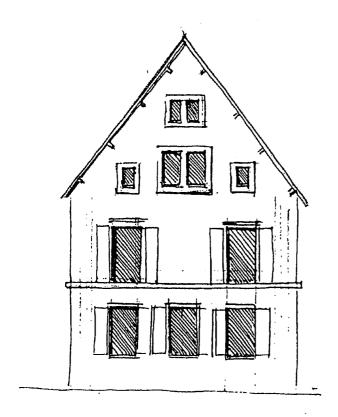
6 rue de la Porte-Guillaume – façade destinée à être enduite



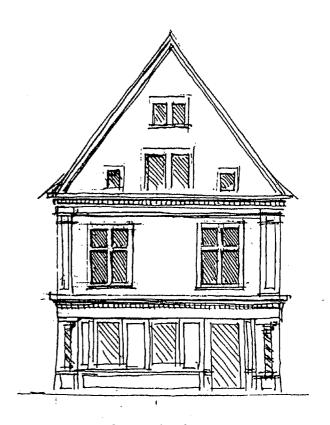
2 rue de la Porte Guillaume



8 rue des Changes



15 rue de la Porte Saint-Hilaire état actuel



15 rue de la Porte Saint-Hilaire Essai de reconstitution de la façade d'origine à partir d'une gravure ancienne

La quasi-totalité de cette première catégorie a subi d'importantes modifications de percements dès le XVIIème siècle et jusque dans les dernières années du XXème siècle. Les percements de composition, libre à l'origine, ont été régularisés pour suivre l'évolution des modes architecturales, le principe de la façade de pans de bois a facilité cette évolution ; il est en effet facile de recouper et déplacer les divers éléments pour recomposer une nouvelle façade, et peu importe les assemblages et le rythme des pièces de bois puisque la nouvelle façade est destinée à être enduite. Ce type est facilement repérable lorsque les pans de bois sont dégagés, ils laissent alors apparaître des poteaux déplacés, des décharges et des croix de Saint-André tronquées et des vestiges de percements. Parfois, ces éléments permettent de reconstituer la façade d'origine de façon assez sûre, malheureusement, il est souvent plus raisonnable de maintenir les modifications de façade et l'enduit qui les masque en cherchant seulement à reconstituer une modénature de type XVIIème ou XVIIIème siècles.

Maisons de la fin du XVIème et du XVIIème siècles

Elles correspondent à une lente évolution des précédentes. Désormais la façade est enduite et les percements moins variés tendent à s'organiser en travées ou de façon symétrique par rapport à l'axe du pignon. Le principe du reverseau est abandonné et le pignon est traité comme un vaste fronton encadré par une corniche moulurée.

Les grandes fenêtres de proportions verticales peuvent comporter une imposte séparée par une traverse mais le meneau central semble abandonné. Il s'agit souvent d'une simple transformation de façade d'une maison construite un siècle ou un demi-siècle plutôt.

Certaines de ces maisons atteignent des proportions importantes comme celle située contre le pont Taillard (10m de largeur).

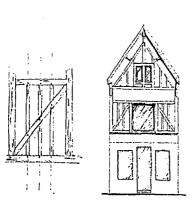
Persistance du type à pignon sur rue au XVIIIème siècle

Il apparaît à peu près certain que quelques maisons à pignon sur rue ont été encore construites au XVIIIème siècle ou du moins très fortement remaniées. Elles se caractérisent par un percement plus régulier, présentant des linteaux en arc segmentaire et une toiture à pente plus faible (voisine de 45°). Par ailleurs, la facture du décor témoigne clairement de l'époque : consoles à volutes, moulures à doucines...

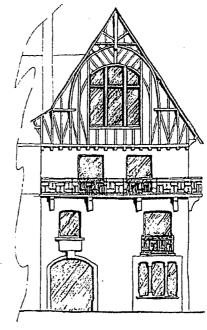
Redécouverte de la maison à pignon

La mode des styles régionaux et historiques au début du XX° siècle favorise quelques restaurations et la construction d'une petite façade 21 rue de la Poële sans réel souci d'authenticité.

Plus récemment, depuis la mise en place du Secteur Sauvegardé, les mesures de protection des constructions existantes et d'intégration des nouvelles constructions ont permis de perpétuer l'impact de cette typologie sur le paysage urbain de la ville.



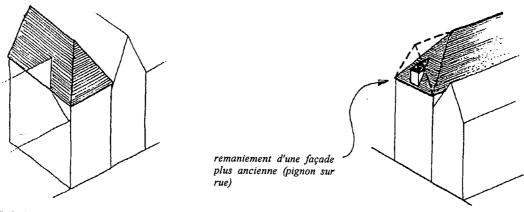
assemblage 21 rue de la Poële Percée 0035_RP_1b^{aligné}



14 cloître Notre-Dame

Maisons à croupe axiale

Cette famille de construction est identifiée par la forme de sa couverture. Le pignon de la famille précédente est remplacé par une croupe de toiture d'où émergent une à trois lucarnes. On peut penser qu'il s'agit du croisement entre la forme archaïque du pignon sur rue et les nouvelles modes architecturales exigeant un égout en façade. Ces constructions semblent dater de la fin du XVIIIème et du début du XIXème siècles. La plupart présentent une composition totalement régulière qui témoigne d'une construction nouvelle ou du moins d'une reconstruction totale de la façade; quelques-unes correspondent visiblement au remaniement d'une façade plus ancienne (24 rue Muret, 28 rue de la Corroierie, 16 rue des Changes, etc.).



Maisons à égout sur rue

Cette dernière famille est la plus nombreuse. Elles existent déjà à l'époque médiévale, elle devient la règle à partir du milieu du XIXème siècle.

Maisons d'origine médiévale à égout sur rue

Elles correspondent en général à des parcelles de grande largeur et des façades en retour à l'angle de deux rues (la façade à pignon donnant sur la rue principale). Pour découper la longueur de la construction en portées de poutres, elle est recoupée par des ensembles de portiques de charpente qui s'expriment en façade par des poteaux et "pigeâtres" soutenant les encorbellements comme dans certaines façades à pignon déjà décrites.

La couverture à long pan sur rue est également utilisée sur certaines belles maisons en pierre et sur les petites maisons de faible profondeur qui sont construites principalement dans les quartiers de la ville basse ou sur les rues secondaires.

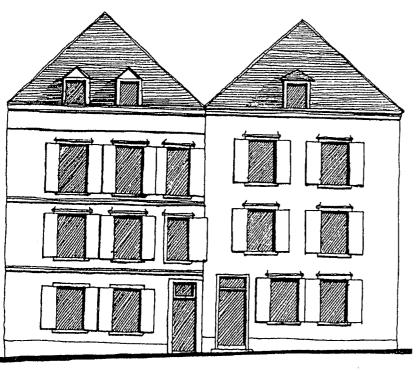
Fin du XVIIIème siècle

A partir de cette époque, ce principe de couverture se généralise à l'ensemble des constructions, qu'il s'agisse de nouvelles, de reconstructions ou de transformations de maisons plus anciennes. Parfois, seule la toiture est modifiée (4 rue de la Poële Percée); mais le plus souvent c'est l'ensemble de la façade qui est repris et "modernisé" (suppression des encorbellements et réorganisation des percements dans un système de travées). Plus rarement, la nouvelle façade vient simplement cacher l'ancien pignon dont la toiture demeure inchangée (25 rue des Changes, 18 et 18bis place Jean Moulin, 46 et 48 rue Muret, etc.).

Les nouvelles constructions sont en général moins épaisses mais plus larges que les anciennes; la transformation du mode de couverture s'accompagne en effet d'une recherche de lumière et de salubrité. Les ouvertures sont organisées en travées autant que possible symétriques par rapport à l'axe de la façade; les lucarnes sont soit à l'aplomb des travées soit dans l'axe des trumeaux qui les séparent. Ces lucarnes étant placées en bas de toiture, le dernier plancher est situé nettement en dessous de l'égout de toiture, il reste donc environ 1,50 mètres de façade pleine entre les linteaux du dernier niveau d'ouverture et la toiture; celui-ci est occupé par un entablement formé d'une large corniche et d'une sorte de frise simplifiée soulignée par un listel, l'architrave étant logiquement formée par l'épaisseur des linteaux.

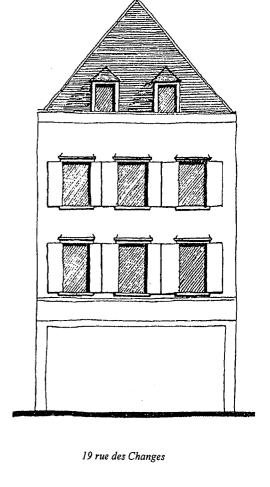
Au début du XIXème siècle, les toitures s'aplatissent et les lucarnes sont abandonnées, elles reviendront plus tard et seront rajoutées sur certaines constructions qui n'en comportaient pas à l'origine. Elles sont reconnaissables à la faible hauteur du motif d'entablement.

Maisons à croupe axiale

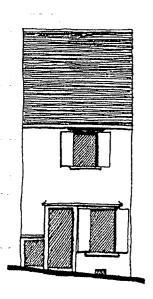


24 rue Muret

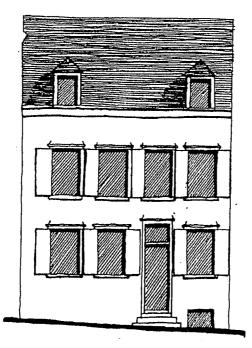
22 rue Muret



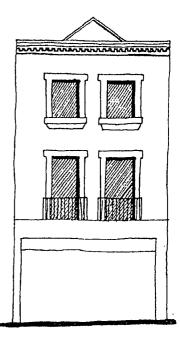
Maisons à égout sur rue



51 rue Muret maison modeste

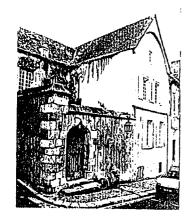


21 rue Muret

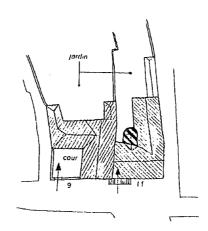


25 rue des Changes « ...une nouvelle façade vient cacher l'ancien pignon dont la toiture demeure inchangée...»

Hôtels de type XVI° siècle en « L »

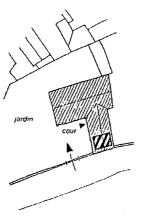


9 rue Chantault – 9 rue Robert Blin

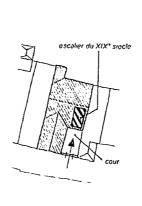


11 rue Chantaull - 6 rue Avedan





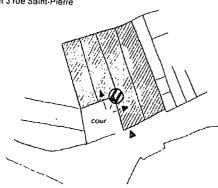
3 et 5 rue Chantault



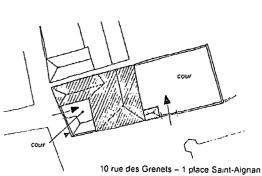
16 rue des Grenels



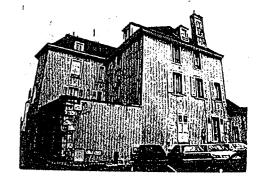
1 et 3 rue Saint-Pierre



0035_RP_1b



rénovation XVIII° siecle



LES HOTELS ET CONSTRUCTIONS ASSIMILABLES

L'hôtel particulier se différencie des maisons précédentes de trois manières :

- le rapport à la rue; l'entrée ne se fait pas directement sur la rue mais par l'intermédiaire d'une cour ou d'un jardin ou à défaut d'un simple porche,
- l'architecture et la richesse des matériaux ; leur composition est inspirée des mouvements de l'architecture savante et la construction est en partie réalisée en pierre ce qui dans le contexte de Chartres est un signe particulier de richesse,
- la dimension; le programme est en général plus important que celui des maisons ordinaires.

Il existe un certain nombre de cas intermédiaires où tous ces critères ne sont pas réunis mais qui peuvent être assimilés à des hôtels. Il existe aussi des programmes mixtes rassemblant un logis sur rue avec commerce et un hôtel.

Hôtels médiévaux

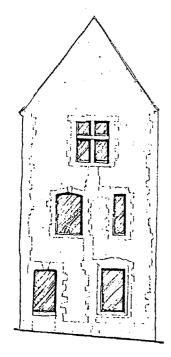
L'hôtel dit du Grand Beaulieu (1 et 3 rue Saint-Pierre) peut être considéré comme le prototype de l'hôtel médiéval avec ses deux corps de bâtiment reliés par une tour escalier donnant sur une cour. Cette dernière ayant malheureusement perdu la clôture et le porche qui autrefois la fermaient. Ce principe est décliné jusqu'au XVIIème siècle avec diverses variantes, le corps de bâtiment en retrait de la rue étant souvent couvert dans le sens perpendiculaire à celui sur rue.

Il existe aussi une forme simplifiée comportant un seul corps de bâtiment avec escalier hors œuvre (6 place Saint-Pierre, 35 rue des Ecuyers, etc.).

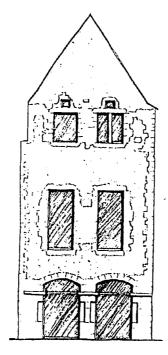
Les grands bâtiments de pierre à pignon sur rue situés au Sud-Est de Notre-Dame et rue au Lait participent peut-être du même modèle, cependant, leur situation à l'intérieur du Cloître autorise diverses autres hypothèses.

Hôtels Renaissance

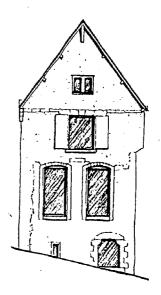
Le meilleur exemple est situé hors du Secteur Sauvegardé rue Noël Ballay (hôtel dit du Médecin). Il existe des traces de cette époque 11 rue Saint-Pierre, 9 rue du Tertre Saint-Aignan, 1 rue Chantault et 6 rue des Béguines (tour escalier de l'actuelle école de Musique).



7 rue au Lait



6 cloître Notre-Dame (restauration néo)

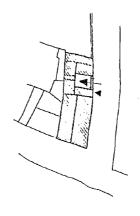


27 rue Chantault

Constructions Renaissance

Il ne reste que des fragments de constructions Renaissance :

- travées (la travée de la librairie Legué,
 10 rue Noël Bellay, en ait le meilleur exemple).
- portes isolées.
- moulures,
- pigeatres,
- escaliers,
- .

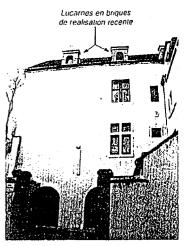


1 rue Chantault - 14 rue Muret

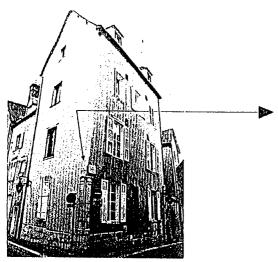
11 place Jean Moulin - rue Colin d'Harleville



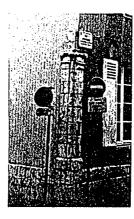




16 rue de la Porte Cendreuse



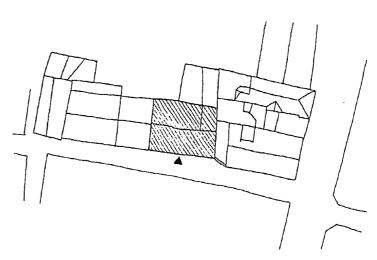
1 rue Chantauli - 14 rue Muret



37 rue Murel





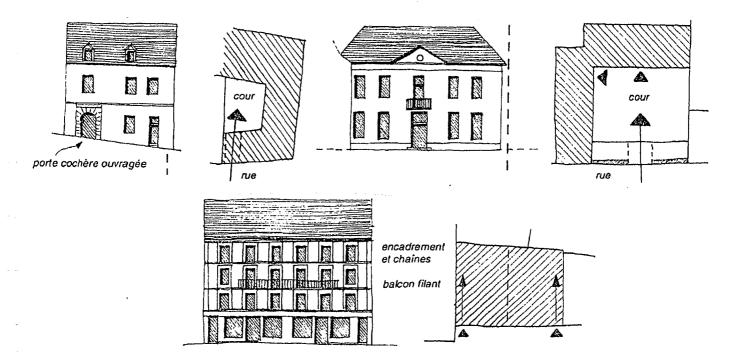


4 rue au Lait

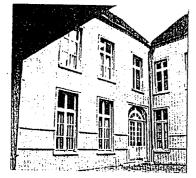
Hôtels des XVIIIème et XVIIIème siècles

Certains hôtels du type précédent portent des traces de l'architecture du XVII^{ème} siècle voire du XVIII^{ème} siècle, en particulier de beaux porches (18 et 20 rue des Grenets...), témoignent-elles d'un simple remaniement d'hôtels plus anciens ou des dernières expressions du type précédent ? Il est difficile de le dire sans une visite approfondie de ces immeubles.

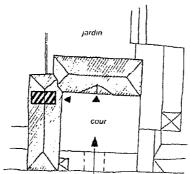
Dans tous les cas, un nouveau type d'hôtel va se substituer au précédent, il s'organise autant que possible autour d'un axe central marqué par l'entrée; la cour est séparée de la rue soit par un mur percé d'un vaste portail soit par un corps de bâtiment percé d'un porche. Cette disposition de base admet diverses variantes en fonction de la disposition des rues ou des constructions préexistantes incorporées dans le nouvel édifice. La symétrie est ainsi souvent limitée aux trois travées centrales d'un nouveau corps de bâtiment, le reste de la construction s'organisant de façon très souple. Dans plusieurs cas, moins ambitieux, l'entrée reste latérale et interdit toute symétrie. Les cages d'escalier se trouvent dans des situations variées; une position latérale est souvent préférée à la position axiale pour réserver cette place à un grand salon. Mais trop peu d'hôtels ont été visités pour établir une véritable typologie des distributions intérieures.

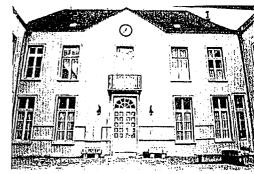


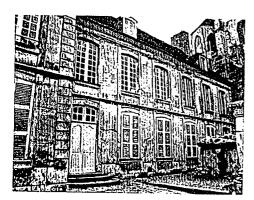
Hôtels des XVII° et XVIII° siècles

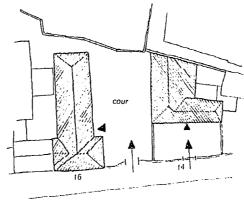


8 rue des Béguines









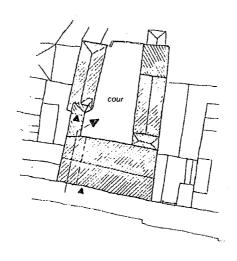
16 rue Saint-Pierre



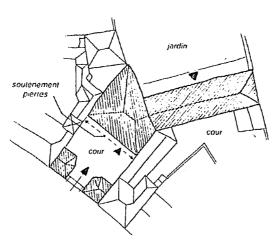
14 rue Saint-Pierre



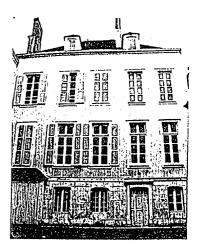
22 rue des Grenets



17 rue des Murets





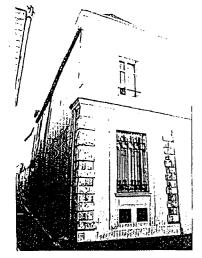


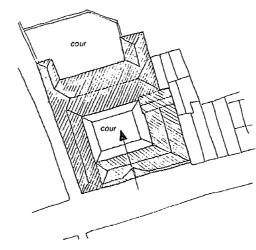
0035_RP_1b

71

AUP

Hôtels des XVII° et XVIII° siècles (suite) - hôtels du XIX° siècle

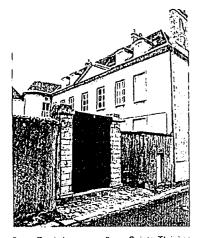


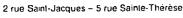


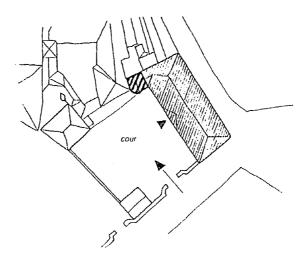


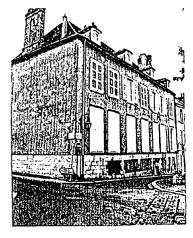
Hôtels des XVIII° et XVIII° siècles

15 rue Sainte-Même - 2 et 4 rue Sainte-Foy (hôtel transformé)







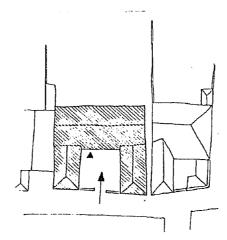


Hôtel du XVIIIº siècle



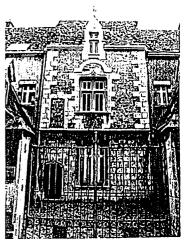


5 et 7 rue des Grenets - place Saint-Aignan



12 rue des Grenels





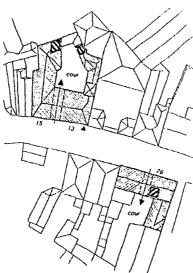
Immeubles de rapport

Les premiers immeubles de rapport reprennent les dispositions des hôtels précédents, les deux programmes sont d'ailleurs souvent intimement liés. Le riche propriétaire ne dédaignant pas de créer des commerces dans les parties donnant sur les rues passagères ou des logements locatifs dans les corps de bâtiments secondaires, voire dans les étages du corps principal.

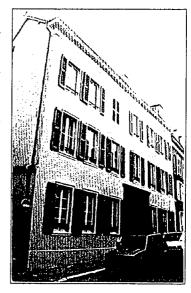
L'immeuble de rapport de la seconde moitié du XIXème siècle se caractérise par la superposition systématique d'étages de logements sur un rez-de-chaussée commercial. La façade des logements est découpée en travées verticales relativement monotones, elle est séparée du niveau commercial par une corniche intermédiaire ou un balcon. L'entrée et la cage d'escalier se situent dans unes des travées d'extrémité, exceptionnellement dans une position intermédiaire lorsque la dimension de l'édifice permet de distribuer un appartement de chaque côté de la cage d'escalier (7 rue des Changes, 35 rue du Soleil d'Or, etc.).

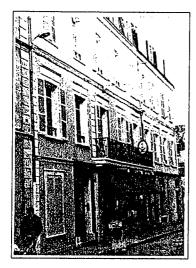


13 & 15 rue Muret



26 rue Muret & rue Robert Blin





2 & 2bis rue du Soleil d'Or 33 & 35 rue des Changes



6 & 8 rue du Soleil d'Or

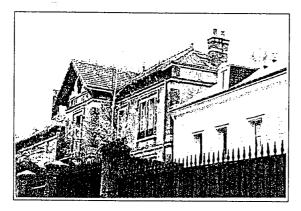


41 & 43 rue des Changes

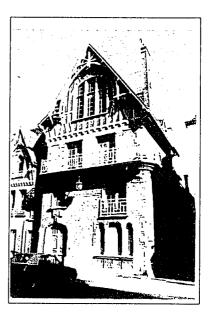
VILLAS ET ARCHITECTURE ECLECTIQUE DE LA FIN DU XIX $^{\rm ème}$ & DU DEBUT DU XX $^{\rm ème}$ SIECLES

La villa constitue un nouveau programme d'habitat isolé dans son terrain, qui trouve son lieu de développement aux franges de la ville rendue constructible par la destruction progressive de l'enceinte comme cela a été décrit dans la partie Analyse Urbaine. Ces maisons libérées des contraintes de continuité urbaine développent librement leurs façades et expriment de nouvelles tendances architecturales ; les matériaux aussi sont nouveaux : tuiles mécaniques, briques industrielles, éléments de céramiques, ... mais aussi pierres de taille, etc.

Les mêmes matériaux et principes architecturaux sont aussi utilisés dans des contextes urbains plus contraignants. Il existe un bel exemple de ce type d'architecture sur la rue Montescot percée dans l'axe de l'hôtel du même nom occupé par la Mairie; il faut également noter l'audacieux projet situé face au portail Sud-Est de la cathédrale qui reprend le thème du pan de bois largement développé dans l'architecture balnéaire de l'époque. Divers autres exemples de moindre importance sont disséminés dans la ville, ils ont en commun l'usage de la brique.



8 rue du Rempart Châtelet



14 cloître Notre-Dame



1 rue Montescot



2 cloître Notre-Dame

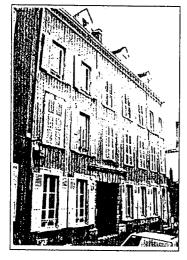


5, 7 & 9 rue des Changes

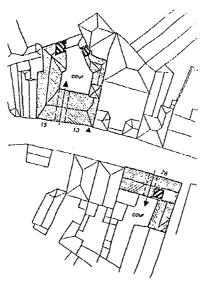
Immeubles de rapport

Les premiers immeubles de rapport reprennent les dispositions des hôtels précédents, les deux programmes sont d'ailleurs souvent intimement liés. Le riche propriétaire ne dédaignant pas de créer des commerces dans les parties donnant sur les rues passagères ou des logements locatifs dans les corps de bâtiments secondaires, voire dans les étages du corps principal.

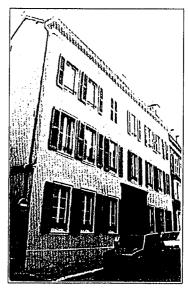
L'immeuble de rapport de la seconde moitié du XIXème siècle se caractérise par la superposition systématique d'étages de logements sur un rez-de-chaussée commercial. La façade des logements est découpée en travées verticales relativement monotones, elle est séparée du niveau commercial par une corniche intermédiaire ou un balcon. L'entrée et la cage d'escalier se situent dans unes des travées d'extrémité, exceptionnellement dans une position intermédiaire lorsque la dimension de l'édifice permet de distribuer un appartement de chaque côté de la cage d'escalier (7 rue des Changes, 35 rue du Soleil d'Or, etc.).



13 & 15 rue Muret



26 rue Muret & rue Robert Blin





2 & 2bis rue du Soleil d'Or 33 & 35 rue des Changes



6 & 8 rue du Soleil d'Or



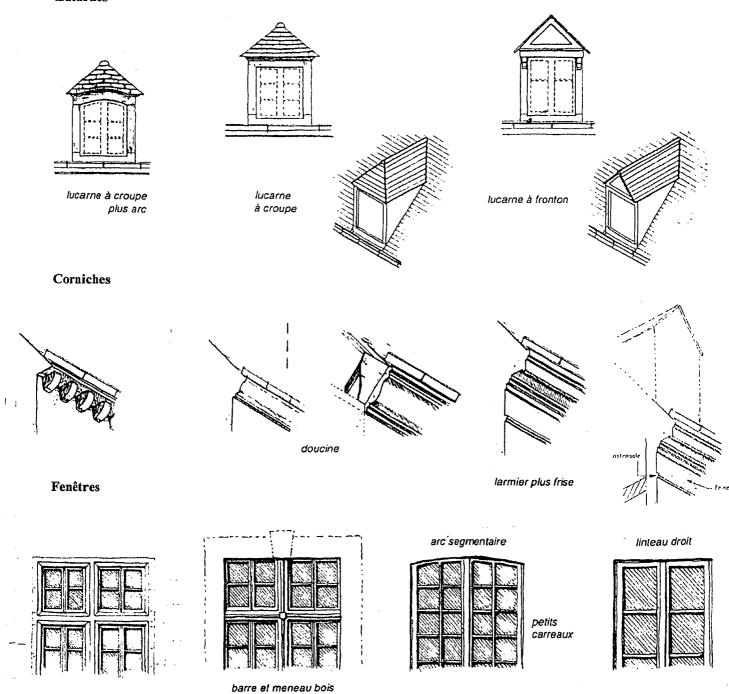
41 & 43 rue des Changes

EVOLUTION DES ELEMENTS D'ARCHITECTURE

L'évolution des divers types de constructions analysés ci-dessus correspond aussi à une évolution des détails et dispositifs architecturaux que sont les lucarnes, les corniches, les fenêtres, les escaliers, les porches, etc.

Ces éléments prennent parfois place sur des constructions plus anciennes et racontent ainsi l'histoire des diverses transformations d'une construction. Les planches suivantes résument les principaux détails rencontrés en essayant d'en restituer la chronologie. Toute datation sur de simples détails reste cependant hasardeuse car à toute époque, et en particulier pour les plus récentes, les anciens détails ont été copiés voire purement et simplement transportés hors de leur contexte.





barre et meneau pierre

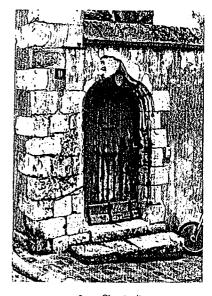
Vestige de la fin du Moyen Age



8 rue Chantault



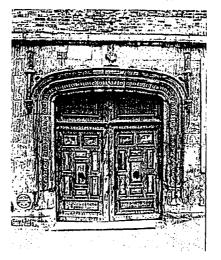
4 rue au Lait



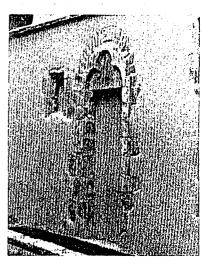
9 rue Chantault



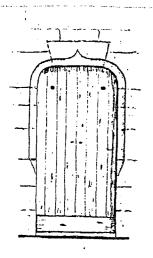
24 Cloître Notre-Dame



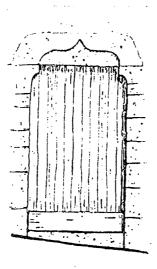
20 place Jean Moulin



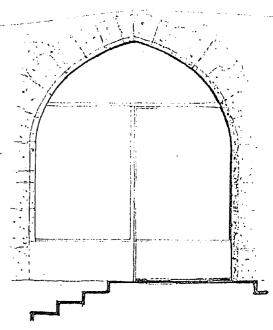
2 rue du Petit-Beauvais



4 place Estienne d'Orves



9 rue Saint-Pierre

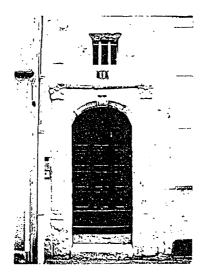


19 Cloitre Notre-Dame

Portes et porches



20 rue de la Clouterie



11 rue des Grenets



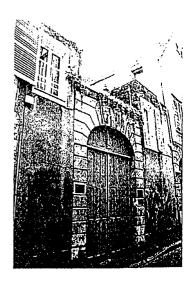
4 rue Muret



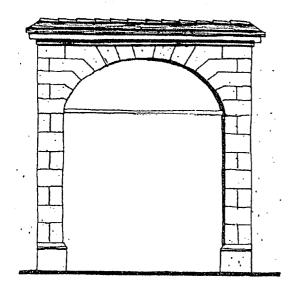
7 rue des Grenets



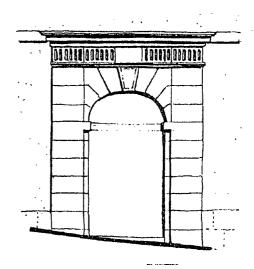
54 rue de la Tannene



20 rue des Grenets

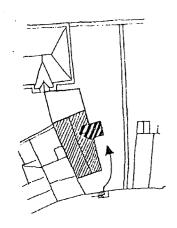


2 rue du Petit Beauvais

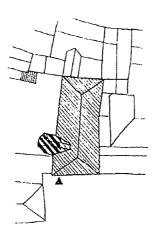


17 rue Saint-Pierre

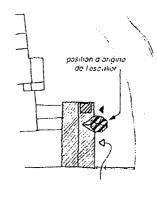
Position des escaliers du XV° siècle au XVII° siècle



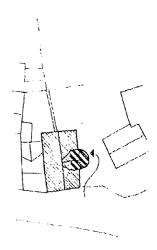
33 rue Muret



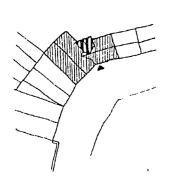
16 Cloître Notre-Dame



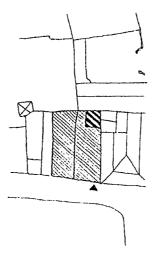
6 place Saint-Pierre



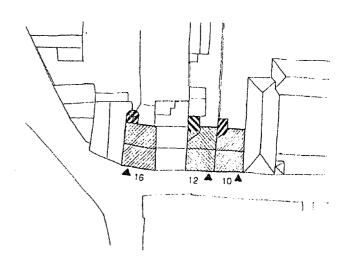
35 rue des Ecuyers (maison de la Reine Berthe)



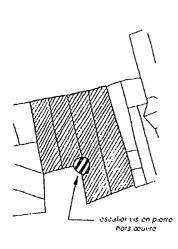
15 rue du Cloître Saint-André



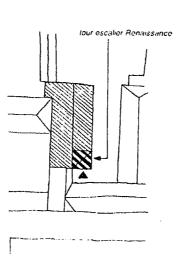
4 rue Muret



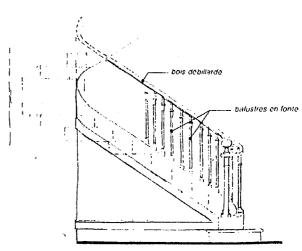
10, 12 et 16 rue des Beguines



3 rue Saint-Pierre



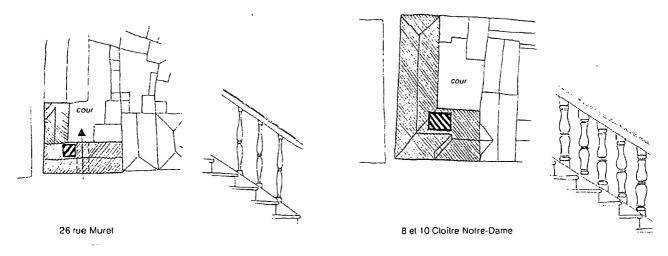
6 rue des Béguines



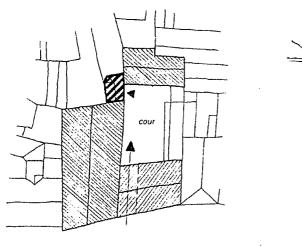
La plupart des escaliers etait probablement en bois , ils ont ete pour la plupart remplaces au XIX° siecle ou plus recemment. Dans les « rehabilitations lourdes », les escaliers sont en beton

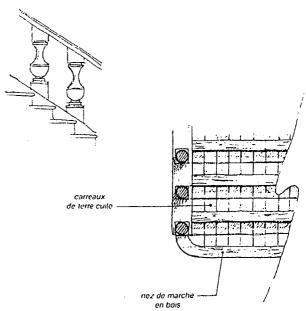
Escaliers des XVII° et XVIII° siècles

Escaliers en bois

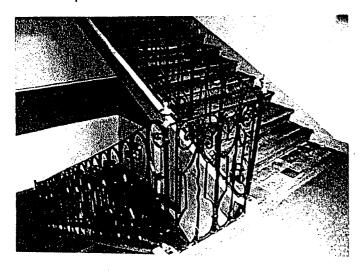






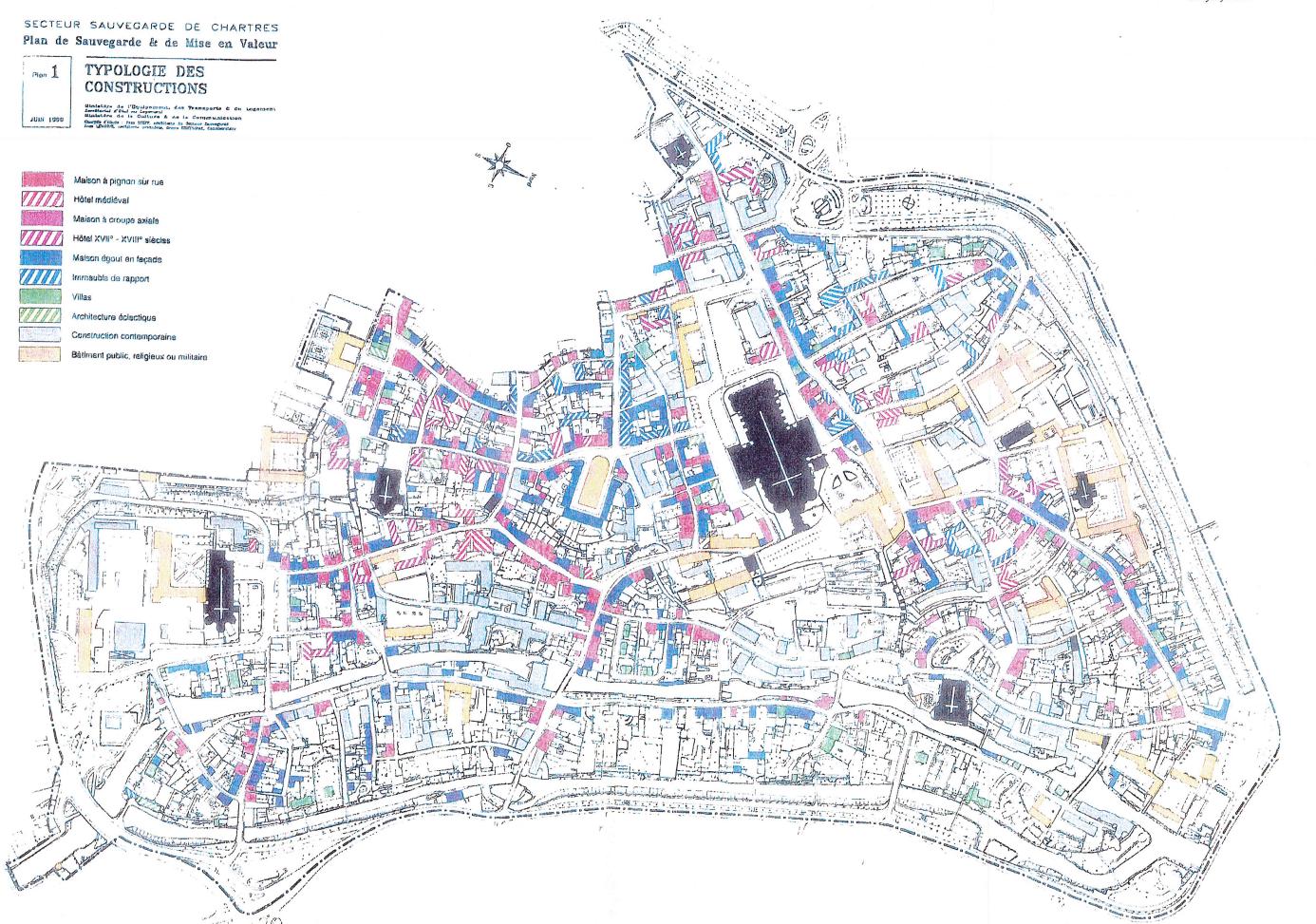


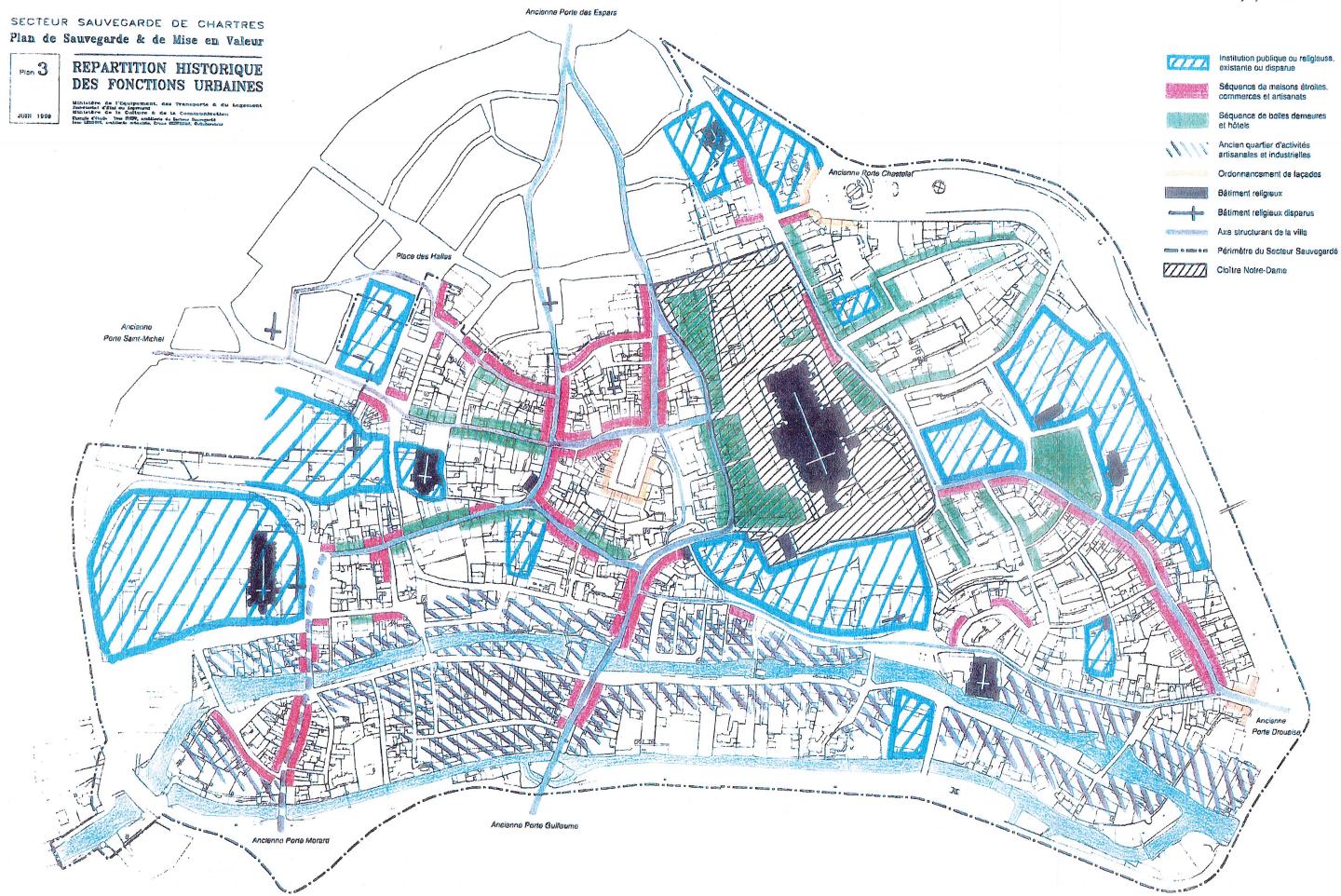
Escaliers en bois et fer forgé : Volées suspendues



5 rue des Béguines

0035_RP_1b





- 3 -

ANALYSE FONCTIONNELLE

INTRODUCTION

A travers cette analyse fonctionnelle, nous nous proposons de mesurer le chemin parcouru dans le Secteur Sauvegardé entre les premières études au début des années 1960 et la présente révision 35 ans après.

Qui habite dans le Secteur Sauvegardé, qui le fréquente, comment sont les logements et les activités, comment y accède-t-on, bref comment vit-on aujourd'hui dans le Secteur Sauvegardé? Et, s'il faut améliorer quelque chose, quel rôle peut jouer le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur?

CHAPITRE 1 - LA POPULATION ET LE LOGEMENT

La situation à l'origine du Secteur Sauvegardé

Le rapport de présentation du P.S.M.V. initial fait apparaître qu'au recensement de 1962 l'agglomération chartraine comporte une population de 50 545 habitants (39 646 habitants en 1954), et le Secteur Sauvegardé comporte 6 691 habitants, soit 13,23% de cette population.

Les hypothèses de croissance de la population de l'agglomération estimées par l'O.T.U. étaient particulièrement ambitieuses (triplement en 30 ans): 1970 = 71 775 - 1985 = 125 067.

Elles étaient à la fois réalistes quant au poids relatif du Secteur Sauvegardé dans l'agglomération, et aussi optimistes pour le Secteur Sauvegardé (par rapport à la réalité d'aujourd'hui) : si, en 1962, 6 691 habitants logeaient donc dans 2 034 logements (la taille moyenne des ménages étant de 3,29 habitants par logement), les projections pour 1985 étaient de 6 633 habitants pour 2 140 logements (3,10 habitants par logement).

En 1985, le Secteur Sauvegardé, bien qu'en légère croissance, ne devait donc plus représenter que 5,3% de la population totale future. Cette projection supposait donc l'accroissement du parc de logements et la construction ou la rénovation d'un nombre important de logements ; en effet, reprenons les termes du rapport de présentation :

"L'habitation a subi, surtout en basse ville, un préjudice certain, accru par l'état de vétusté des constructions. Cette déshérence est une des raisons qui nous vaut aujourd'hui une ville dont l'originalité a été maintenue, mais gardons-nous de la soigner sous le prétexte fallacieux que sa maladie est pittoresque".

Le P.S.M.V. affichait bien deux ambitions : l'une d'hygiène et l'autre d'accroissement de population.

La situation actuelle

L'agglomération chartraine s'est effectivement développée mais dans des proportions beaucoup plus modestes, l'agglomération représentait au recensement de 1990 82 935 habitants et à celui de 1999 84 780 habitants (on est loin des 125 000 habitants promis pour 1985), la commune 39 596 habitants en 1990 et 40 330 habitants en 1999 (contre 34 000 en 1962), et le Secteur Sauvegardé 4 233 habitants en 1990 selon une estimation établie par le Ministère de l'Equipement (soit une perte de 36,73% par rapport à 1962). Les premières études de révision du P.S.M.V. en 1991 exprimaient le désir de stabiliser la population à hauteur de 4 500 habitants en 2 000.

Le Secteur Sauvegardé en 1962 représentait 19,68 % de la population communale, en 1990 seulement 10,69 %.

Ce sont surtout les communes périurbaines qui se sont développées, la croissance de la commune est modérée : +27,65% en 37 ans, pendant que l'agglomération gagnait 67,73%.

Et pourtant des travaux considérables de curetage, constructions neuves, réhabilitations lourdes ont été conduits dans le Secteur Sauvegardé : la ville basse, en si mauvais état, est aujourd'hui pratiquement entièrement rénovée et présente un état sanitaire meilleur encore que la ville haute.

A l'origine des études de révision du P.S.M.V., Guy Nicot a établi un certain nombre de tableaux qui seront repris dans les pages qui suivent. Le premier, ci-après, montre l'effondrement de la population du Secteur Sauvegardé face à la lente croissance de la population communale. La chute de 1962 au début des années 1970 est impressionnante : près de -45%; cette population diminue encore jusqu'en 1982, atteignant une perte cumulée depuis 1962 de 48%. A partir de cette date, la population du Secteur Sauvegardé va remonter jusqu'à 4 233 en 1990, voire peut-être 4 677 en 1992 (estimation Guy Nicot). Donc entre 1962 et ces deux dates, le Secteur Sauvegardé aurait perdu entre 41 et 35%.

Soit pour résumer, une perte importante de population suivie d'un redressement significatif au cours des années 1980.

Années (*)	1962	1968	1975	1982	1990
Population du Secteur sauvegardé	7 226	5 470	3 961	3 749	4 677
Population de la ville de Chartres	31 593	34 469	38 928	37 119	39 595

Pour comprendre ce qui s'est passé, étudions les caractéristiques de la population et des logements à l'occasion de ce recensement de 1990, en mettant en parallèle la situation du Secteur Sauvegardé et celle de la commune, ainsi que celle des autres secteurs sauvegardés (nous nous référons à une étude intitulée "LES SECTEURS SAUVEGARDES, Situation au travers des recensements de la population de 1990" réalisée en avril 1995 par la Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme - Observation du Ministère de l'Equipement, des Transports et du Tourisme):

Structure de la population par âge

(*)	0 à 1	9 ans	20 à 39 ans		40 à :	59 ans	60 ans et plus	
	Commune	Sec. Sauve.	Commune	Sec. Sauve.	Commune	Sec. Sauve.	Commune	Sec. Sauve.
CHARTRES	27.1%	18.2%	33.3%	43.7%	20.7%	18.0%	18.9%	20.2%
Moy. Nation.	24.34%	19.65%	32.50%	37.96%	21.84%	20.10%	21.31%	22.39%

Par rapport à la population de la commune de Chartres, le Secteur Sauvegardé possède moins de jeunes, plus de 20-39 ans, moins de 40-59 ans et un peu plus de personnes âgées.

Chartres est une commune dont la population est plutôt jeune, mais les jeunes sont très peu présents dans le Secteur Sauvegardé, qui est surtout peuplé de 20-39 ans. Ce phénomène se retrouve dans l'ensemble des secteurs sauvegardés.

Le Secteur Sauvegardé n'est pas pour autant le réceptacle des personnes âgées : le pourcentage des plus de 60 ans est à peine plus élevé dans le Secteur Sauvegardé que dans la commune de Chartres et est même moins élevé que dans la moyenne des communes qui possèdent un Secteur Sauvegardé.

En fait le Secteur Sauvegardé paraît constitué pour accueillir surtout les 20-39 ans, à savoir étudiants et jeunes couples. Dès que les enfants naissent, il semble que les parents partent construire une maison ou résider dans les communes périurbaines ou dans les quartiers neufs de la commune.

Une première hypothèse d'explication tient à la forte rénovation qu'a subi le Secteur Sauvegardé et à la vraisemblable réduction de la taille des logements que cela a entraîné.

Le tableau ci-après extrait de l'étude de Guy Nicot souligne la diminution régulière des jeunes dans le Secteur Sauvegardé et celle des personnes âgées à partir de 1975, c'est-à-dire au moment où s'engageaient les opérations de rénovation.

Composition da la population du Secteur Sauvegardé (*)		1962	1968	1975	1982	1990
Population totale du Sec. Sauv.	V.A.	7 226	5 470	3 961	3 749	4 677
0 à 19 ans	V.A.	1 911	1 249	810	709	757
	%	28.7%	25.46%	20%	18.9%	16.2%
20 à 64 ans	V.A.	3 918	2 909	2 353	2 111	2 732
	%	58.8%	59.3%	59.4%	56.3%	58.4%
64 ans et plus	V.A.	834	747	798	730	721

 					·
%	12.5%	15.2%	20.6%	19.5%	15.4%

Cet autre tableau montre que le nombre de ménages, après avoir chuté considérablement jusqu'à la fin des années 1980, remonte sans atteindre le chiffre de 1962 : en 1990, il y avait 20% de ménages de moins qu'en 1962.

Nombre de ménages (*)	1962	1968	19'	75	1982	1990
Secteur Sauvegardé	2 635	2 070	1 6	84	1 765	2 107
Ecart valeur absolue	- 565	-	386	+ 8	81	+ 382
Ecart en pourcentage %	- 21%	- 1	8.6%	+ 4.8	3%	+ 20%
Ville - écart en pourcentage %	+ 10.7%	+	24%	+ 4.6	5%	

Les professions et catégories socio-professionnelles

	P.P.N.D.		Ouvrier Interm		édiaire Supérieur		rieure	ieure Employé		Non salarié		
	Com.	Sec. S.	Com.	Sec. S.	Com.	Sec. S.	Com.	Sec. S.	Com.	Sec. S.	Com.	Sec. S.
CHARTRES	11.25%	12.8%	26.8%	13.8%	17.2%	18.7%	13.3%	21%	23.2%	19.7%	8.1%	13.9%
Moy. Nation.	21.45%	23.44%	21.2%	15.94%	14.42%	12.46%	11.75%	14.52%	20.09%	16.27%	11.07%	17.38%

Quelques définitions :

- P.P.N.D. = position professionnelle non déclarée
- OUVRIER = manœuvre, ouvrier spécialisé à hautement qualifié
- PROFESSION INTERMEDIAIRE = agent de maîtrise, V.R.P., instituteur, assistants sociaux, catégorie B, etc.
- PROFESSION SUPERIEURE = ingénieur, cadre, professeur, catégorie A
- EMPLOYE = bureau, commerce, agent de service, catégorie C et D
- NON SALARIE = indépendant, employeur, aides familiaux.

La population de la commune de Chartres, par rapport aux autres villes à Secteur Sauvegardé, paraît comporter beaucoup d'ouvriers, de professions intermédiaires et supérieures, et d'employés, mais peu de non salariés ; cela tient peut être au fait que le taux de position professionnelle non déclarée est beaucoup plus faible à Chartres qu'ailleurs.

La population du Secteur Sauvegardé paraît trancher avec celle de l'ensemble de la commune de Chartres : le Secteur Sauvegardé comporte peu d'ouvriers et d'employés, mais beaucoup de professions supérieures et intermédiaires et de non salariés.

A Chartres, la sous-représentation des ouvriers dans le Secteur Sauvegardé s'accompagne donc d'un fort pourcentage de ceux-ci au niveau communal. Donc, comme à Blois, Bourges, Dole, Chalon-sur-Saône, Langres, Troyes et Autun, dans des communes possédant une forte représentation des ouvriers, des employés ou des professions intermédiaires se singularise alors leur Secteur Sauvegardé plus "riche" où commerçants, non salariés, professions supérieures et intermédiaires sont mieux représentés.

Chartres présente une situation dynamique en matière d'emplois et possédait en 1990 un taux de chômage faible tant au niveau communal : 10,5% (contre 12,58 dans les communes à Secteur Sauvegardé), que dans le Secteur Sauvegardé : 8% (contre 13,17% dans la moyenne des secteurs sauvegardés).

Le Secteur Sauvegardé paraît ainsi comme une sorte d'îlot de bien-être. Il faut sans doute y voir les effets des travaux de rénovation engagés depuis plus de 25 ans. La qualité de vie offerte aux résidents et un attachement culturel au patrimoine plus grand chez certaines catégories socio-professionnelles peuvent expliquer ce phénomène.

Nombre et taille des logements

Les études de révision de Guy Nicot ont permis de construire ces trois tableaux sur l'évolution des logements qu'en retenir ?

Très peu de résidences secondaires, en revanche un taux de logements vacants à analyser : près de 11% ; ce chiffre n'est pas alarmant pour un Secteur Sauvegardé où l'on observe qu'il existe régulièrement un taux de vacance incompressible lié à un manque d'habitabilité de certains logements et à une volonté de leurs propriétaires de les maintenir en l'état. Au début des études de révision, Guy Nicot a estimé que le chiffre des logements vacants avait fortement baissé pour atteindre 165, grâce aux effets conjugués de l'O.P.A.H. conduite dans la basse ville de 1984 à 1987 et des A.F.U.L. qui ont permis la réhabilitation de 165 logements.

Parc de logements (*)	Résidence principale	Résidence secondaire	Logements vacants	TOTAL
Secteur Sauvegardé	2 188	55	186	2 529
Ville de Chartres	16 025	595	1 215	17 835

Le Secteur Sauvegardé a perdu en 20 ans de 1962 à 1982 20% de son parc de résidences principales, mais en huit ans 340 logements vont être créés.

Nombre de logements (*)	1962	1968	1975	1982	1990
Résidences principales	2 298	2 178	2 021	1 848	2 188

Alors que le nombre de résidences principales continuait à diminuer, le nombre d'immeubles augmentait dès le début des années 1980. Il faut supposer qu'on démolissait alors de grands immeubles vétustes et qu'on construisait de petits immeubles ; en d'autres termes, on dédensifiait.

Evolution du nombre des immeubles (4)		1962	196	8	19	75	19	982	1990
Nombre d'immeubles en Secteur Sauvegardé		1 188	914	4	88	35	1	059	1 215
Facut	V.A.	- 2'	74	- 29	9	+1	74	+ 15	56
Ecart	%	- 23	%	- 3%	6	+ 19	%	+ 15	%

Nb. de	1 ou 2 pièces		3 ou 4	3 ou 4 pièces		plus	Nb. moyen de pièces		
pièces	Commune	Sec. Sauve.	Commune	Sec. Sauve.	Commune	Sec. Sauve.	Commune	Sec. Sauve.	
CHARTRES	24.77%	50.55%	53.67%	35.56%	21.57%	13.89%	3.5	2.8	
Moy. Nation.	25.51%	44.48%	53.26%	40.63%	21.23%	14.89%	3.5	3	

La commune de Chartres présente la même répartition dans la taille des logements que les autres communes à secteurs sauvegardés.

En revanche, le Secteur Sauvegardé se distingue fortement de la commune de Chartres = beaucoup plus de petits logements: plus de la moitié des logements ont seulement une ou deux pièces, et beaucoup moins de logements de trois pièces et plus.

Si le nombre moyen de pièces par logement est de 3,49 au niveau communal (3,47 pour les autres communes à Secteur Sauvegardé), il n'est que de 2,81 dans le Secteur Sauvegardé. Certes cette singularité existe dans les autres secteurs sauvegardé où les logements ont été divisés pour accueillir étudiants, célibataires et jeunes couples, mais ici les chiffres sont particulièrement accentués vérifiant les hypothèses que nous avions pu formuler sur les effets de la politique de rénovation sur la taille des logements. Ce sont bien les 20-39 ans qui expliquent le mieux le poids des petits logements : cette classe d'âge établit un arbitrage entre confort et proximité du centre-ville ; contrairement, à ce qu'on pourrait penser, les plus de 60 ans jouent plutôt négativement sur l'importance des petits logements dans les secteurs sauvegardés.

	Nombre moy	en de pièces	Nombre de 1	oers. par log.	Nombre de pers. par pièce		
	Commune	Sec. Sauve.	Commune	Sec. Sauve.	Commune	Sec. Sauve.	
CHARTRES	3.5	2.8	2.4	1.85	068	0.66	
Moy. Nation.	3.5	3	2.3	1.9	0.67	0.65	

Si les logements sont plus petits dans le Secteur Sauvegardé, ils abritent aussi un nombre moins important d'habitants par logement (le nombre de personnes par logement n'a fait que décroître, baissant de 25% en 28 ans); tant et si bien que le nombre de personnes par pièce est quasiment identique dans la commune ou dans le Secteur Sauvegardé, retrouvant précisément les chiffres de la moyenne des secteurs sauvegardés : il n'y a donc pas de surpeuplement ou de sous-peuplement dans le Secteur Sauvegardé de Chartres. Il est important de rapprocher le chiffre de 1990, à savoir 1,86 habitants par logement dans le Secteur Sauvegardé, de celui de 1962 : 3,29 habitants par logement, et de l'hypothèse formulée dans le rapport de présentation initial du Secteur Sauvegardé pour 1985 : 3,10 ; nous mesurons ainsi l'évolution radicale de la question de l'habitat dans le Secteur Sauvegardé qui connaissait sans doute à l'origine des logements plus grands, pouvant donc abriter sans doute plus d'habitants et donc des familles avec enfants, et aussi un surpeuplement lié à la taudification du patrimoine, et qui aujourd'hui abritent des personnes isolées ou des familles réduites dans des logements de taille plus petite.

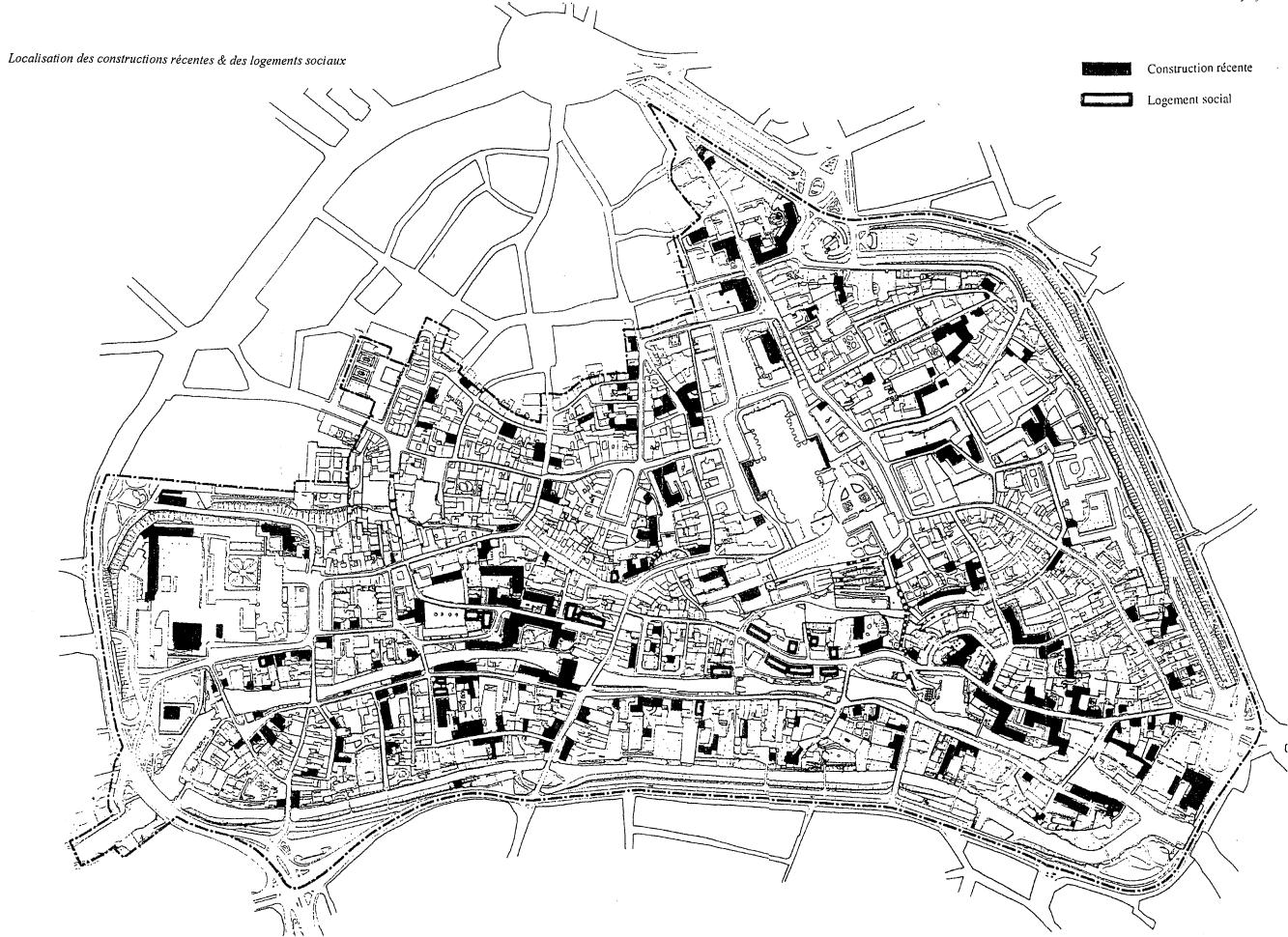
Le tableau suivant reprend les tailles des 109 logements neufs sociaux construits dans le Secteur Sauvegardé depuis 1930 :

	I	Ibis	n	m	IV	v	VI	VII
1958		6	15	15		7		
1976		1	1	1	2			
1977		3	5	16	9	1		
1982			1	2				
1990			2	4	1			
1994				3				
1995			4		,			
1999		2	2	1	4	1		
TOTAL	0	12	30	42	16	9	0	0

Il apparaît en effet que l'on n'a pas construit de grands logements mais des logements moyens à petits et cela surtout dans la ville basse ; Le P.S.M.V. initial préconisait en effet une densification / rénovation de la ville basse qui s'est effectuée et des curetages dans la ville haute qui n'ont pas été suivis d'effets sensibles. La diminution de la taille des logements est surtout intervenue à l'occasion des travaux de réhabilitation lourde (s'apparentant souvent davantage à de la reconstruction) du patrimoine existant.

Les premières études de révision montraient qu'en 1990 que 20% des logements étaient dans des maisons individuelles contre 80% dans des immeubles collectifs.

Donc pour résumer, la rénovation a entraîné dans les années 1970 la démolition de logements insalubres dans certains îlots surpeuplés, tandis que la réhabilitation a multiplié le nombre de petits logements dans des constructions autrefois uni familiales.



Age des logements

	Avant 1915		1915 – 1948		1949 – 1967		1968 – 1974		1975 – 1981		1982 et après	
	Com.	Sec. S.	Com.	Sec. S.	Com.	Sec. S.	Com.	Sec. S.	Com.	Sec. S.	Com.	Sec. S.
CHARTRES	15.4%	44.4%	10.7%	6.3%	26.5%	6.5%	23.6%	7.3%	14%	20.3%	9.9%	15.2%
Moy. Nation.	22.93%	59.78%	11.9%	7.57%	24.71%	6.54%	18.21%	3.69%	12.38%	5.03%	9.87%	7.39%

La commune de Chartres s'est développée récemment et possède donc un parc de logements antérieur à 1915 beaucoup plus faible que les autres villes à Secteur Sauvegardé (le plus faible des secteurs sauvegardés après Avignon, Laon et Amboise). C'est surtout après guerre que cette croissance s'est fait sentir.

De même le Secteur Sauvegardé de Chartres se caractérise par une proportion notoirement plus faible de logements anciens que les autres secteurs sauvegardés : seulement 44,4% contre 69,78%, et c'est bien l'impression qu'on a lorsqu'on se promène sur les bords de l'Eure où le bâti est en majorité constitué d'immeubles récents.

La première partie du siècle a peu bâti à Chartres comme ailleurs.

Le premier effort sensible de construction apparaît de 1968 à 1974, mais c'est surtout entre 1975 et 1981 que la construction bat son plein : 20,3% des logements datent de cette période, et l'effort ne se relâche pas puisque 15,2% des logements ont été construits entre 1982 et 1990, et que des programmes significatifs de constructions neuves se poursuivent aujourd'hui.

Confort des logements

	man	1 élément quant VC intérieur)	WC in	ou douche, itérieur fage central	Baignoire ou douche, WC intérieur avec chauffage central		
	Commune	Sec. Sauve.	Commune	Sec. Sauve.	Commune	Sec. Sauve.	
CHARTRES	4.3%	7.1%	4.2%	4.9%	91.5%	88%	
Moy. Nation.	6.68%	12.61%	9.15%	15.93%	84.17%	71.47%	

La réhabilitation lourde et la construction neuve après démolition ont donc considérablement rajeuni le parc de logements et amélioré le niveau de confort des logements. Le parc des logements du Secteur Sauvegardé de Chartres est le mieux équipé au niveau national, après celui des secteurs sauvegardés de Saumur, d'Avignon, de Lille et de Saintes.

En revanche ces rénovations importantes des logements anciens ont conduit à sacrifier une partie de la qualité architecturale du patrimoine, compte tenu de la nécessité de respecter des normes modernes de réhabilitation imposées par les financeurs (en particulier l'ANAH) inadaptées à un patrimoine ancien largement constitué de constructions à pans de bois. La présente révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, maintenant que la situation est largement assainie, doit se donner pour objectif de sauvegarder avec beaucoup de soins les quelques éléments architecturaux anciens qui demeurent et de réintroduire de la qualité architecturale en particulier dans la réhabilitation des façades. Ce travail s'engage aujourd'hui en concertation entre les services de l'Etat et de la Ville pendant la présente révision du P.S.M.V..

Essai de typologie

Si nous utilisons pour variables les pourcentages de jeunes, de personnes âgées, de chômeurs, d'ouvriers, de professions supérieures, de non salariés, de petits logements, de locataires, de logements

vacants, d'étrangers, le Secteur Sauvegardé de Chartres appartient aux groupes de secteurs sauvegardés suivants, selon l'étude du Ministère de l'Equipement évoquée au début du chapitre :

- A Auxerre, Senlis, Toulouse, Nantes, Lille, Chalon-sur-Saône, Dole, Tours, Fontenay-le-Comte et Laon, caractérisés par :
 - un chômage plus faible,
- une forte représentation des classes supérieures et des commerçants au détriment des ouvriers,
- un écart de pourcentage pour les locataires et les logements vacants (avec la commune) nettement plus faible qu'en moyenne.
- B Nantes, Tours, Dijon, Rouen, Blois, Rennes, Poitiers, le Mans, Saintes et Strasbourg, caractérisés par :
 - beaucoup de jeunes vivant dans de petits logements
- un pourcentage de professions supérieures beaucoup plus important que dans la commune.

Les différentes hypothèses de corrélation conduites dans cette étude montrent que sur le plan de la population les secteurs sauvegardés de Chartres, Nantes, Rouen, Tours, Blois ou même Toulouse présentent beaucoup de points communs.

CHAPITRE 2 - LES ACTIVITES

La situation à l'origine du Secteur Sauvegardé

Le rapport de présentation du Secteur Sauvegardé abordait la question des activités sous les angles du commerce, des équipements et du tourisme.

Le commerce chartrain a du trouver sa place entre les zones de chalandise de Paris d'une part, et de Châteaudun, Nogent-le-Rotrou, Dreux et Orléans d'autre part. Cependant la ville est le centre d'une zone de production agricole riche, et son centre commercial est très actif.

En 1963, le chiffre d'affaire des commerces du centre-ville représentait 71% de celui des commerces de l'agglomération. Les trois grands magasins étaient dans le centre-ville, ainsi que 66 des 245 magasins vendant des articles alimentaires, 59 des 106 magasins vendant des articles quotidiens non alimentaires et 82 sur les 123 magasins vendant des articles anomaux.

Cependant déjà entre 1962 et 1963 se dessinait une légère diminution de l'importance relative du centre-ville (70,9% contre 71,5% en 1962), expliquée par la notable progression des commerces anomaux du reste de la ville qui passent de 16,5% à 18,6%, et des commerces alimentaires des communes suburbaines qui passent de 23 à 25%.

Des projections d'évolution du chiffre d'affaire du commerce chartrain le faisaient évoluer de 164 millions de francs en 1962 à 720 millions en 1985, compte tenu d'hypothèses d'accroissement de l'agglomération. Ce développement entraîne la nécessité de création de surfaces commerciales importantes. Pour y faire face deux scénarios avaient été esquissés :

- scénario 1 = maintien du commerce dans le centre-ville actuel, ce qui nécessite une adaptation impressionnante et traumatisante du bâti existant et donc du patrimoine architectural. Le risque était que face à ces difficultés un centre secondaire ne se crée.
- scénario 2 = extension du centre actuel du côté Sud des grands boulevards permettant de doubler les surfaces commerciales, grâce à un programme de rénovation.

Ces différents scénarios avaient pour mérite de poser le problème à l'échelle de l'agglomération mais avaient peu d'influence sur le Secteur Sauvegardé car son périmètre laissait à l'extérieur l'essentiel du centre commercial intra-muros et les espaces d'expansion possibles.

Les études préconisaient d'améliorer les capacités d'accueil des touristes tant en matière de restaurant que d'hôtels de manière à allonger la durée de leur séjour : les touristes ne venaient voir que la cathédrale et restaient rarement plus de deux heures.

Le rapport de présentation insistait sur la nécessité de renforcer la fonction artisanale dans le Secteur Sauvegardé et de la regrouper par quartiers.

En matière scolaire, l'enseignement du 1er cycle devait se maintenir, et il convenait d'envisager le développement du Lycée Marceau sur le site du quartier Rapp, pour faire face à d'importants besoins de développement.

Le P.S.M.V. esquissait concrètement le plan masse de l'extension du Lycée, de la même manière qu'il esquissait des plans masses pour le développement de l'Hôtel de la Préfecture et du Palais de Justice.

Sur ce même document, il était proposé de construire à la place de la prison une maison de la Culture, comme le Ministre André Malraux commençait à les développer.

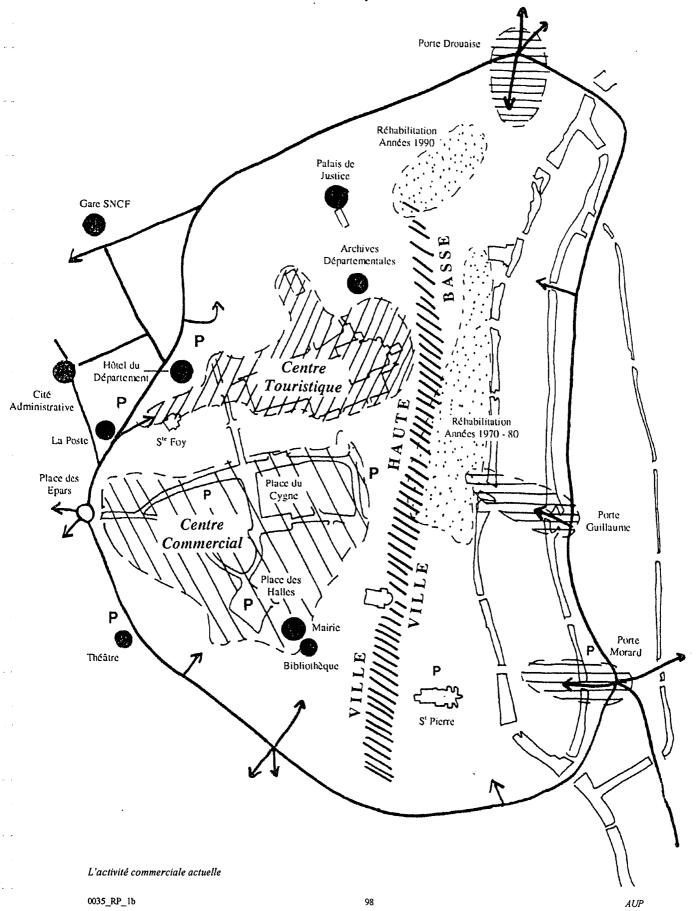
Les églises devaient non seulement être conservées mais restaurées ; l'église Saint-André devait être aménagée en salle d'exposition.

Enfin sur le plan paysager, il était proposé de mettre en valeur les bords de l'Eure pour en faire un espace de détente.

La situation actuelle

Les activités ont évolué subtilement dans le Secteur Sauvegardé sans fondamentalement en changer la nature. L'agglomération s'est en effet développée : la ville est entrée dans l'aire d'influence de

Paris et accueille non seulement des activités qui quittent Paris mais aussi des Parisiens qui viennent résider à Chartres, assurant leurs migrations alternantes par exemple par le train. Il est même envisagé de créer dans les environs de Chartres le futur aéroport international de Paris.



Sur le plan commercial

Le commerce, comme dans toutes les villes de cette taille a profondément évolué, et doit aujourd'hui être appréhendé à l'échelle de l'agglomération chartraine : les hypermarchés à dominante alimentaire se sont développés à l'Ouest sur la commune de Lucé et à l'Est sur la commune de Chartres ; les marchands de meubles ont suivi ce mouvement centrifuge en s'implantant sur les zones artisanales Sud.

En revanche le centre commercial de la ville haute s'est maintenu; certes les établissements commerciaux se sont spécialisés, adaptant le patrimoine bâti (la plupart du temps hors Secteur Sauvegardé) pour agrandir les surfaces de vente ou réaliser des rues commerciales couvertes. Ce centreville reste très attractif dans la journée et s'organise entre la place des Epars, la place des Halles et la place du Cygne. Cependant certaines rues proches de la Mairie souffrent faute d'un passage piétonnier suffisant (rue de la Clouterie et de la Poêle percée).

D'une manière générale, les aménagements urbains réalisés par la Municipalité et en cours d'extension dans la ville haute (piétonisation ou semi-piétonisation) ont porté leur fruit, créant des conditions de confort pour les piétons propices à l'animation de la ville haute.

L'attractivité du centre de l'agglomération reste forte en raison de son caractère multifonctionnel: il n'y a pas que des commerces, il y a des banques, des services, des loisirs, du tourisme.
Les Chartrains ont de multiples raisons de venir, et peuvent toujours le faire dans des conditions aisées
d'accessibilité. La question reste le traitement des boulevards qui ceinturent la ville intra-muros qui
actuellement isolent le centre, et qui, réaménagés en boulevard urbain à la circulation ralentie,
pourraient au contraire fonctionner comme un trait d'union: cinémas, théâtre, poste sont sur le
boulevard mais à l'extérieur; il faudrait, comme le dit la chanson, pouvoir "se promener sur les grands
boulevards".

Le marché forain reste actif auprès de la place Billard, et il convient d'en assurer l'accessibilité si l'on veut le maintenir. Il risque en effet de se marginaliser.

Les abords de la cathédrale accueillent des artisans, des commerces et des restaurants liés au tourisme.

Chartres connaît peu dans le Secteur Sauvegardé le phénomène d'abandon des étages situés audessus des commerces, pour transformer ceux-ci en réserve ou agrandir les vitrines par suppression de l'escalier qui mène aux étages.

A contrario, les trois quartiers commerciaux des portes de la ville basse, qui devient de plus en plus résidentielle, connaissent des fortunes diverses :

- la Porte Morard est aujourd'hui occupée par des restaurants tournés vers les jeunes.
- la porte Guillaume a conservé sa variété commerciale, mais ses commerces répondent aux seuls besoins de la population résidente de ce quartier rénové.
- la Porte Drouaise voit se développer des services (assurance, agence immobilière) ; les commerces alimentaires ont quitté la ville intra-muros s'installant de l'autre côté des boulevards. La population âgée du quartier a en effet laissé la place à une population plus jeune attirée par des logements réhabilités dans les années 1990.

Ces trois quartiers, autrefois faubourgs profitant de leur situation de lieu de passage pour faire vivre des commerces, deviennent essentiellement résidentiels et aspirent au calme, s'opposant donc au maintien d'une circulation de transit entre la ville haute, et la ville basse. Dès lors, le anciens commerces se sont souvent transformés en logements ou en restaurants.

Le déplacement de la Préfecture, le pôle administratif qui l'accompagne, la Poste, et la gare constituent un quartier de services actif, bénéficiant d'une excellente desserte en transports en commun et d'une offre de stationnement dans des parcs de stationnement ouverts au public importants.

Sur le plan des équipements

Le Conseil Général s'est implanté sur l'extension prévue pour la Préfecture.

Le Lycée Marceau s'est étendu mais dans l'autre direction, à savoir vers la hauteur dans l'emprise du couvent des Cordeliers. Des projets de restructuration sont à l'étude et permettent de

démolir deux halles de sports particulièrement disgracieuses. La réflexion d'urbanisme conduite dans le cadre de la présente révision a été accélérée de manière à orienter la programmation de cette restructuration voulue par la Région Centre.

L'éléments important et nouveau est le développement d'établissements d'enseignement supérieur (I.U.T.) au Sud du Lycée Marceau sur les bords de l'Eure. L'arrivée d'une population étudiante a en effet une importance positive pour assurer l'animation de la ville et en même temps des effets pervers sur la diminution de la taille des logements.

La question de la restructuration et de l'extension du Palais de Justice se pose seulement aujourd'hui, et la réflexion urbaine conduite dans le cadre de la présente révision du P.S.M.V. a montré l'importance du maintien sur place de la future cité judiciaire pour assurer le maintien de l'animation dans cette partie du Secteur Sauvegardé, et a permis d'en définir les conditions au Ministère de la Justice. Le scénario du maintien de la cité judiciaire sur le site semble aujourd'hui avoir prévalu auprès de ce Ministère.

La Mairie peut se maintenir sur place, en améliorant l'accueil des services municipaux grâce à une restructuration du bâti rendue possible par le déplacement de la bibliothèque.

L'Ecole de Musique quitterait la ville basse pour la ville haute (couvent des Cordeliers).

La mise en valeur des églises, et l'utilisation de celles qui sont désaffectées en lieux de concert , d'exposition, ou de salle des ventes s'est organisée. Il est possible d'envisager dans le cadre de la révision du P.S.M.V. la reconstitution de la volumétrie (sous des formes à définir) des nefs disparues d'une part de Saint-Etienne-du-Cloître surplombant la ville basse, ou d'autre part de Sainte-Foy sur une des portes d'accès essentielle du secteurs sauvegardé vers la cathédrale.

D'autres projets peuvent se développer bien qu'il n'existe que très peu de locaux vacants ou en déshérence, compte tenu du dynamisme du Secteur Sauvegardé; ce sont néanmoins:

- la restructuration et l'extension du Musée des Beaux-Arts dans les bâtiments en mauvais état et qu'il convient de sauvegarder le long de la rue du Cardinal Pie.
- La restructuration et l'extension des cours Perrault, dans l'attente d'une affectation, qui pourraient en partie basse répondre aux besoins en stationnement des résidents du quartier.

Sur le plan touristique

Chartres apparaît encore, aux yeux du touriste non initié, comme étant un Monument essentiel: la Cathédrale dans une petite ville de province. Voilà ce que rapportent les membres de l'Office du Tourisme.

Cathédrale en premier lieu, avec la nécessité de mettre en valeur ses abords exaltant l'esprit médiéval et la force du Monument, pouvant être contradictoire avec le désir des touristes de pouvoir y accéder dans de bonnes conditions.

Province en second lieu: c'est l'anti-Paris. Le touriste vient chercher une atmosphère villageoise: ruelles étroites, pittoresque des toitures, fleurissement, calme des bords de l'Eure, petits restaurants avec terrasses...bref, le calme!

Cependant, Chartres a une histoire urbaine et un patrimoine riche: archéologie, dépôt de vestiges, tracé du théâtre romain, éléments de fortification, édifices religieux... Mais, à l'exception de l'église Saint-Pierre, pas de monument majeur; d'autre part un patrimoine architectural civil peu repérable, voire difficile à décrypter compte tenu du caractère uniforme et modeste des restaurations des maisons à pans de bois qui constituent l'essentiel de ce patrimoine. La cathédrale paraît avoir écrasé de son importance tout cela.

Comme au début des études du Secteur Sauvegardé, les responsables de l'accueil touristique se trouvent toujours confrontés à la contradiction entre la réalité de la pratique touristique et à leur désir: la visite de Chartres reste toujours brève et limitée à la visite de Notre-Dame et de ses abords immédiats, alors que ces responsables multiplient les initiatives pour prolonger le séjour du touriste.

La visite brève génère toutes sortes de contraintes:

- nécessité d'assurer un accès routier rapproché des touristes toujours plus âgés et donc moins mobiles,
- occupation des abords immédiats de la cathédrale comme un lieu de rencontre, de détente, de contemplation, de prise de clichés photographiques, de terrasses de restaurants et de café... Pourtant dans l'ensemble du cloître Notre-Dame on souhaiterait retrouver une ambiance plus recueillie et plus calme,
 - nécessité d'apporter des services: bancs, consignes à bagages, points d'eau, etc.
- à partir des points d'accès (gare, aire de dépôt de bus, parcs de stationnement) définition d'une signalétique adaptée.

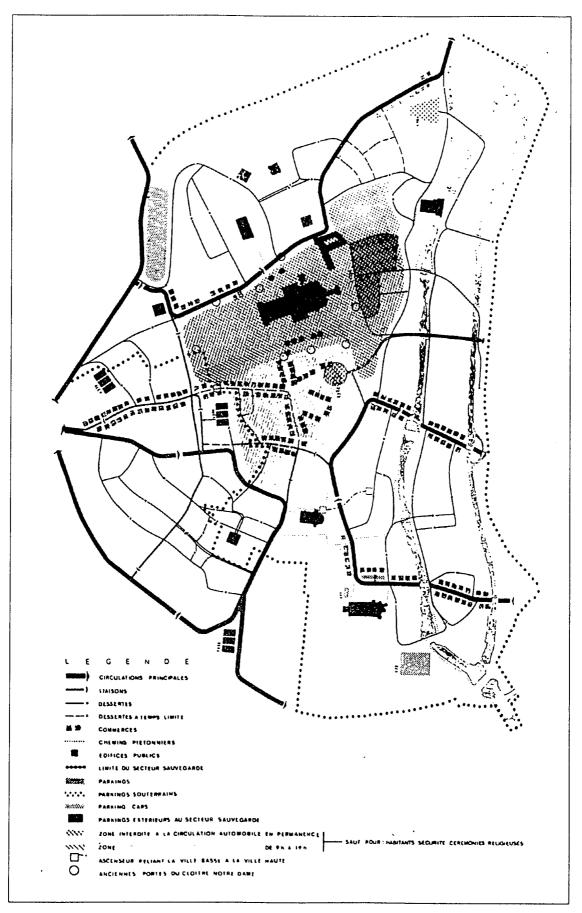
La visite longue nécessite de :

- jalonner les itinéraires de découverte, de les ponctuer d'évènements: monuments, lieux d'animation culturelle, patrimoine bâti expliqué et mis en valeur.
- éviter de banaliser le patrimoine architectural au profit de la cathédrale, qui serait le seul édifice "présentable".
- Améliorer le pittoresque du traitement paysager accompagnant les itinéraires en améliorant les plantations comme cela a été fait sur les bords de l'Eure.

La ville étant accidentée, il serait souhaitable de développer une navette touristique mettant en rapport ville haute et ville basse.

Les restaurants, les hôtels et les activités nocturnes doivent être encore améliorés si l'on veut que ces touristes restent le soir et la nuit et prolongent leur séjour au delà d'une demi-journée. Chartres développe déjà des congrès: c'est le moyen de faire parler de la ville.

Enfin, et c'est le plus important, il faut éviter de transformer le Secteur Sauvegardé en ville musée : les touristes ont avant tout besoin de sentir une ville vivante. C'est pour cette raison supplémentaire qu'il faut maintenir et développer dans le Secteur Sauvegardé les activités et les logements.



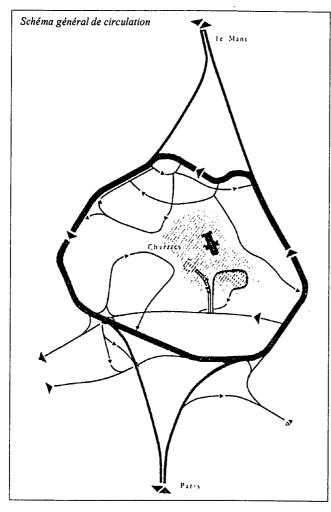
Circulations dans la ville ancienne

Extrait du rapport « Conditions architecturales relatives au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur » de Chartres - Guy NICOT

CHAPITRE 3 - LA CIRCULATION

La situation à l'origine du Secteur Sauvegardé

A l'origine du Secteur Sauvegardé, en 1964, était mis en avant un risque d'asphyxie du cœur de la cité: les rues héritées de l'époque médiévale apparaissaient comme trop étroites. Les opérations de rénovation urbaine qui s'engageaient à proximité de tous les centres de la France avaient pour but d'aérer largement l'espace urbain et d'offrir aux voitures un domaine élargi.



Extrait du rapport « Conditions architecturales relatives au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur » de Chartres - Guy NICOT

décourageant le transit.

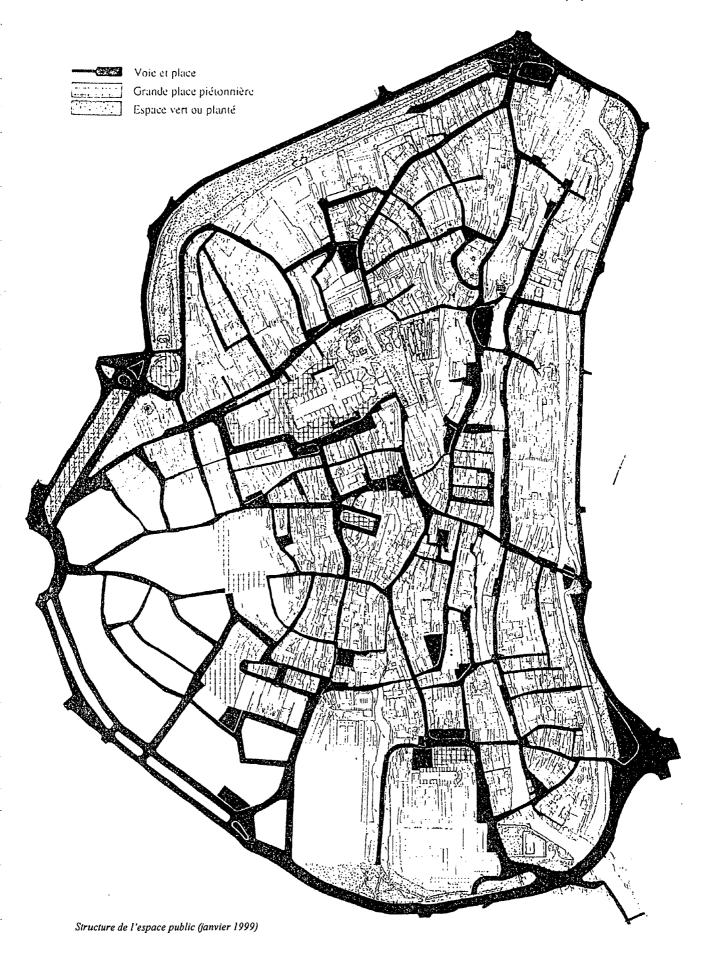
A Chartres, si le Secteur Sauvegardé apparaît en partie comme une réaction vis à vis de ce mouvement, il faut néanmoins laisser des gages aux automobiles et à ceux qui en assurent la promotion. Le rapport de présentation écrit ainsi: "la circulation automobile, qui a acquis droit de cité, ne saurait en aucun cas supporter une interdiction généralisée (en opposition d'ailleurs avec le mode de vie qui caractérise le cœur d'une agglomération)". D'où l'impérieuse nécessité d'un réseau approprié étendu aux besoins en stationnement et parkings propre à chaque fonction de la ville.

Les besoins en circulation ont été évalués sur des hypothèses de développement de la population de 125 000 habitants en 1985, et d'un taux de motorisation d'une voiture pour 75% des ménages.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur propose un certain nombre d'élargissements de chaussée. Il suggère néanmoins un plan de circulation reportant le trafic de transit sur le boulevard périphérique aménagé en avant des remparts, et de limiter l'accès dans la ville intra-muros à la seule circulation d'accès aux parcs de stationnement publics et de desserte des riverains grâce à l'organisation d'une circulation empruntant des boucles

En matière de stationnement, le P.S.M.V. initial affirme que le stationnement en surface constitue la plus mauvaise utilisation des sols et prévoit la construction de parcs de stationnement enterrés sous les terrasses qui dominent l'Eure, accessibles par la basse ville; ce sont le parking de 1 750 places enterrées sous les jardins de l'Evêché au chevet de la cathédrale, et le parking de 250 places enterrées sous le Tertre Saint-Eman. Aucun de ces deux parkings n'a été réalisé. Mais l'objectif était bien de trouver au cœur de la ville intra-muros des espaces de stationnement. De plus le P.S.M.V. dessinait sur les bords de l'Eure l'emprises de petits parcs de stationnement de proximité.

Le plan de circulation proposait en contrepoint des espaces piétonniers autour de la cathédrale, permettant de faire renaître le cloître Notre-Dame.



La situation actuelle

Si la population de Chartres ne s'est pas développée autant que le laissaient espérer les poursuites des tendances des années 1960, le taux de motorisation lui s'est largement accru, et la ville (et tout particulièrement le Secteur Sauvegardé) est largement occupée par l'automobile, même si des voies ou des places piétonnières ou semi-piétonnières ont été réalisées en limite du Secteur Sauvegardé dans la partie la plus commerciale de la ville intra-muros.

Le Secteur Sauvegardé constitue toujours un élément essentiel du centre ville, même si les parties les plus actives du centre commercial et tertiaire le tangentent dans la ville intra-muros d'une part et vers la Place des Epars et la gare d'autre part; il accueille toujours les fonctions centrales essentielles représentées par la Mairie, le Conseil Général, la Justice, l'Eglise, le Lycée, le Musée, etc.

A contrario, une grande partie du Secteur Sauvegardé accueille aujourd'hui un tissu résidentiel et quelques équipements de quartier, davantage soucieux de tranquillité que de dynamisme économique. Cette contradiction se ressent sur les attentes en matière de circulation et de stationnement. 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 slânerie dans une ambiance apaisée hors du temps exprimé par les touristes.

Il n'y avait pas de transports en commun à travers le Secteur Sauvegardé (ceux-ci suivent les boulevards et se concentrent entre la place des Epars et la gare S.N.C.F.) jusqu'à ce que, très récemment, le District décide de tenter l'expérience d'une desserte en boucle à l'aide d'un minibus reliant les quartiers de la ville basse et ceux de la ville haute.

Un consensus se dégage aujourd'hui sur la nécessité d'éliminer le trafic de transit du périmètre de la ville intra-muros: la congestion de certains carrefours du boulevard qui la ceinture conduit des automobilistes à préférer traverser la ville médiévale. La Municipalité met peu à peu en place un certain nombre de sens uniques de manière à décourager cette tentation.

Cependant, la nécessité d'accès au centre est toujours d'actualité pour permettre aux clients des commerces de centre ville et aux usagers des services centraux de rejoindre les espaces de stationnement. En effet un certain nombre de parcs de stationnement enterrés ont été réalisés: deux en intra-muros (le parking des Halles de 400 places - le parking de Monoprix) deux au contact du Secteur Sauvegardé (130 places derrière la place des Epars - 300 places dans le parking du Châtelet). L'usager n'a jamais plus de 200 mètres à franchir à pied à partir de ces parcs de stationnement.

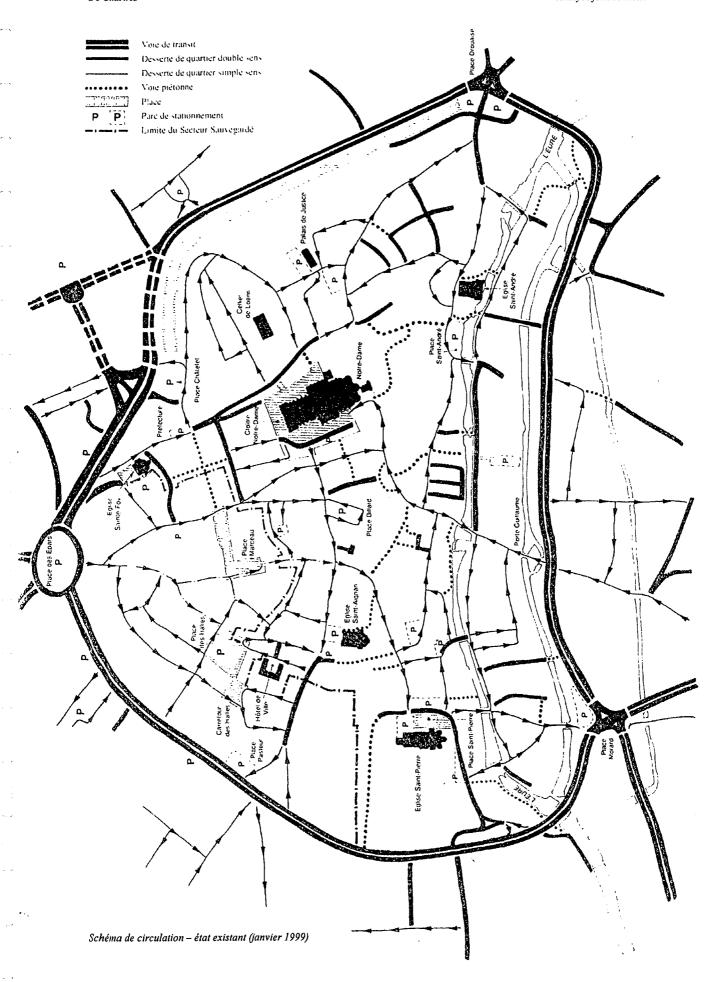
Aujourd'hui ces parkings liés à la fonction commerciale de la ville haute répondent à la demande (seul le parking des Halles peut être saturé le samedi matin). Un étude récente laisse cependant penser qu'il existerait un déficit dans l'offre de stationnement dans le cas où un effort de mise en valeur des espaces publics serait conduit; une surveillance des places de surface permettrait d'assurer la rotation nécessaire et il n'y aurait dans ce cas qu'à créer 95 places; un autre scénario visant à revaloriser les boulevards en affectant leur surface à d'autres usages que le stationnement entraînerait la nécessité de création de 195 places autour de ces boulevards. Il pourrait être possible de créer sous ces boulevards des parcs de stationnement souterrains.

L'étude de septembre 1994, conduite par VIA Transétude, propose les orientations suivantes pour améliorer le stationnement sur le centre-ville:

L'offre globale de stationnement au cœur de l'agglomération chartraine apparaît correctement dimensionnée. Les dysfonctionnements observés résultent de l'usage qui en est fait.

Le principal objectif doit être de diminuer la pression sur l'offre de surface, aujourd'hui saturée dans l'après-midi par les moyens suivants :

- en améliorant le remplissage des parcs en infrastructure qui sont aujourd'hui mal utilisés par des mesures incitatives ;
- en favorisant une plus grande rotation sur les places en surface: le simple respect de la réglementation actuelle dégagerait considérablement l'espace, sans gêner un nombre important d'automobilistes;



Les réflexions en cours sur l'organisation des déplacements dans le cœur de la ville plaide en faveur d'une spécialisation des places: les emplacements dans le centre "intra-muros" seraient dédiées en priorité au stationnement de courte et moyenne durée (motif commercial par exemple) tandis que l'on inciterait les déplacements pendulaires à quitter leur voiture à distance, en aménageant des "poches de stationnement" situées en deçà des boulevards de ceinture (concept "parc et marche")".

Les études conduites par Guy Nicot ont permis de recenser en 1992 1696 véhicules appartenant à des résidents du Secteur Sauvegardé; pour répondre à cette demande, l'offre (hors parcs publics souterrains) étaient de 1858 places = 925 places sur l'espace privatif (garages ou emplacements) + 533 dans 13 de stationnement public + 400 places estimées le long des rues. Offre et demande s'équilibraient mais au prix d'un envahissement de l'espace public la nuit.

La question du stationnement est beaucoup plus difficile à résoudre pour les résidents, et tout particulièrement dans la ville basse sur les bords de l'Eure : il y a beaucoup de petits logements et une population fortement motorisée; les voitures la nuit occupent tous les espaces, en particulier les trottoirs et les cours. La Municipalité cherche des espaces pas trop éloignés: il existe des possibilités à l'extérieur des anciennes enceintes mais les usagers souhaiteraient en trouver dans la ville basse elle même, ce qui n'est pas sans poser des difficultés d'intégration paysagère lorsqu'on sait que la ville haute fonctionne comme un belvédère et que les vues plongeraient sur les carrosseries, mettant à mal l'image bucolique des bords de l'Eure. L'arrivée d'étudiants (500 étudiants en I.U.T. - 500 étudiants en D.E.U.G. de Sciences - 1 500 étudiants au Lycée Marceau) souvent motorisés risque d'aggraver encore la situation.

Un question mérite d'être soulevée à Chartres, compte tenu de l'attractivité de la cathédrale, c'est celle du stationnement des autocars de tourisme, qui encombrent aujourd'hui la place du Châtelet et le boulevard de la Résistance. La solution aujourd'hui paraît consister à revoir près de cette place une aire de dépôt des passagers, et de stationner les véhicules pendant la durée de la visite de la ville sur les emprises ferroviaires près de la gare.

D'une manière générale, à une époque où de nombreuses villes historiques mettent en place des réductions drastiques de la circulation et du stationnement dans leur centre, il convient aussi sur Chartres de penser à donner à l'automobile une juste place, mais quelle place?

Les orientations : vers un plan de circulation

A l'heure où certaines grandes villes européennes ferment leur centre historique aux automobiles pour préserver tant la qualité de vie de leurs habitants que la pérennité de leur patrimoine architectural, il est possible de s'interroger sur l'intérêt que prendrait une telle mesure dans le Secteur Sauvegardé de Chartres. La trame viaire du Secteur Sauvegardé est en effet largement issue des premiers tracés romains et surtout de l'époque médiévale. Le plan de structure de l'espace public ci-joint illustre l'étroitesse des rues et la rareté des places, conçues pour accueillir un trafic essentiellement piétonnier et de charrettes, et peu compatibles avec les contraintes d'encombrement et de vitesse des véhicules modernes.

La voiture aujourd'hui a pris une place considérable dans les habitudes de vie. Si, dans les grandes villes, il est relativement admis que laisser sa voiture à une certaine distance de son lieu de travail ou de consommation est une nécessité, et qu'une accession rapprochée à ces lieux s'accompagne d'une contribution financière, le stationnement à une certaine distance de son lieu de résidence est de moins en moins admis.

Chartres fait-elle partie des grandes villes ou des villes moyennes, à savoir l'automobile est-elle encore supportable en son centre historique? Nous pensons que Chartres atteint la limite entre ces deux tailles : les habitants fonctionnent très largement avec leur automobile comme dans les villes moyennes, et le Secteur Sauvegardé commence à s'engorger comme dans une grande ville.

Les caractéristiques des voies du Secteur Sauvegardé sont telles qu'un trafic lourd et rapide, et donc polluant, n'est pas possible, contrairement aux boulevards qui le ceinturent. La pollution sur le patrimoine semble encore limitée; en revanche la gêne pour les habitants existe.

Il ne semble donc pas d'actualité d'interdire aujourd'hui la circulation des véhicules dans le Secteur Sauvegardé et plus généralement dans la ville intra-muros; en revanche 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.

Un certain nombre d'objectifs peuvent ainsi être raisonnablement engagés :

- exclure l'automobile de certains espaces.

En premier lieu le cloître Notre-Dame, espace emblématique de Chartres autour de la cathédrale et aujourd'hui illisible. En second lieu, l'espace commercial de la ville haute où se concentrent les piétons. Les espaces de flânerie enfin et de découverte architecturale et paysagère (les tertres, les petites ruelles, les bords de l'Eure, les venelles, certaines places, etc.).

- créer les conditions d'une cohabitation entre les piétons, les deux-roues et les automobiles en limitant l'accès du Secteur Sauvegardé à la seule desserte des riverains, et en créant les conditions de constitution d'une véritable zone 30 km/h.
 - desservir les quartiers identifiables à partir des boulevards.
- organiser le stationnement en périphérie en concentrant le long des boulevards les parcs de stationnement souterrain pour regagner l'espace public au profit d'activités urbaines.
- limiter strictement le stationnement sur voirie, et créer éventuellement du stationnement de proximité.
- assurer une connexion entre les quartiers du Secteur Sauvegardé sans que celle-ci permette le moindre transit à travers le centre, tout en limitant les liaisons entre la ville haute et la ville basse compte tenu de la configuration actuelle du parcellaire et des fortes pentes.

Le schéma de circulation ci-joint constitue une illustration de ce que pourrait être un plan de circulation tendant à respecter ces principes dans le contexte des mentalités d'aujourd'hui. Un tel plan de circulation pourra dans le futur être plus rigoureux lorsque les piétons prendront toujours davantage le pas sur les automobiles.

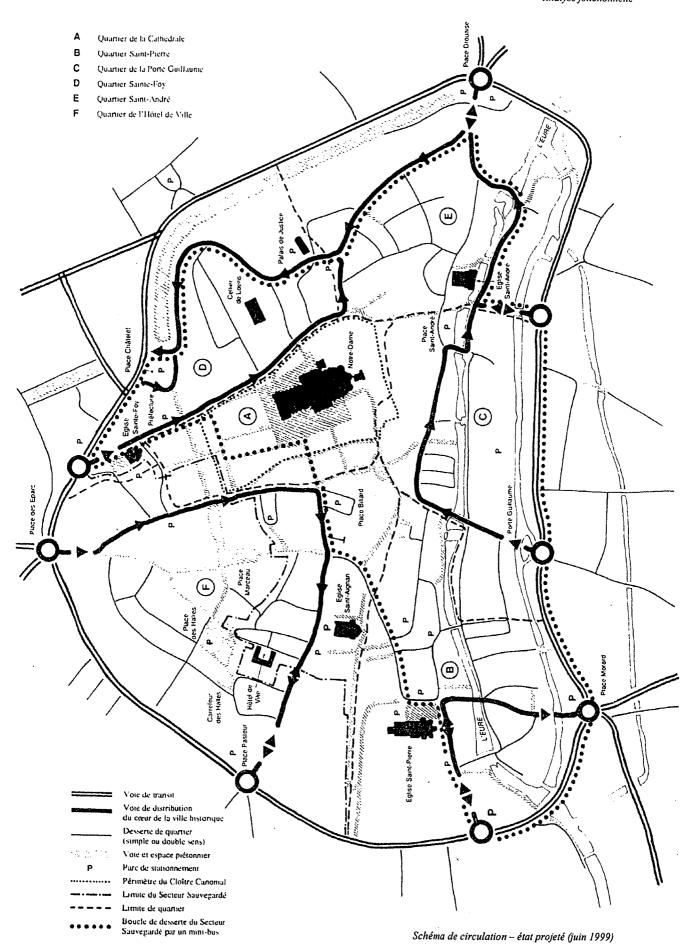
C'est la Municipalité qui gère un tel type de document, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur se contente de définir des orientations vers lesquelles doit tendre dans le futur la circulation. Ces orientations sont aujourd'hui nécessaires pour esquisser des orientations d'aménagement des espaces publics développées dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques, dans l'esprit d'une reconquête au profit des piétons.

Une telle reconquête de l'espace public ne pourra être comprise que dans la mesure où celui-ci fera l'objet d'un traitement de mise en valeur, permettant de développer de nouvelles activités au profit du piéton qui ainsi pourra mieux se déplacer, acheter, contempler, se reposer, se détendre, etc. C'est donc tout un réseau d'itinéraires de découverte qui doit être mis en place.

Voici les grandes lignes exprimées sur le croquis ci-joint :

- l'ensemble du trafic de transit emprunte les boulevards périphériques, autour desquels sont recherchées des potentialités de création de parcs de stationnement.
- la desserte automobile de la ville intra-muros se fait à l'aide de voies à la circulation très ralentie à partir des portes traditionnelles de la cité médiévale : elle est traitée en zone 30 km/h.
- la desserte des quatre principaux quartiers se fait à l'aide de boucles à sens unique ne présentant pas de solution de transit plus favorable que les boulevards :
- la quartier de l'Hôtel de Ville est desservi à partir de la place des Epars ou mieux encore de l'église Sainte Foy, et rejoint la place Pasteur sans possibilité de rejoindre la ville basse,
- le quartier Sainte-Foy est desservi à partir de l'église Sainte-Foy et rejoint la place du Châtelet sans possibilité de rejoindre la ville basse,
- les quartiers Saint-André et de la Porte Guillaume sont desservis à partir de trois portes situées le long des Anciens Fossés, une circulation montante est maintenue dans la rue Muret permettant de rallier la place Châtelet,
 - le quartier Saint-Pierre est desservi par la place Mendès -France et rejoint la porte Morard.
- de grands espaces piétonniers sont affectés essentiellement aux piétons. Un vaste plateau piétonnier couvre une partie du quartier actif des Halles, l'ensemble du cloître canonial et est desservi par de grands itinéraires piétonniers à partir des places des Halles, des Epars, et du Châtelet pour la ville

haute, et à partir des portes ouvertes sur les anciens fossés pour la ville basse; ville haute et ville basse sont reliées par les "Tertres" et par les rues montantes débarrassées de leur trafic de transit.



CONCLUSION ANALYSE FONCTIONNELLE

Le Secteur Sauvegardé de Chartres bénéficie d'une situation enviable: il y fait bon de vivre.

C'est un lieu de résidence recherché offrant autant des logements sociaux que des résidences confortables.

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

Des solutions quant à une juste place de l'automobile se dessinent, même si la question du stationnement des résidents de la ville basse n'est pas résolue.

C'est une ville qui attirent de nombreux touristes, même si la forme de ce tourisme demande à être améliorée.

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 civil et de certains espaces publics.

BIBLIOGRAPHIE

HISTOIRE DES RUES DE CHARTRES

Roger GUILLOIS, l'Echo Républicain, 1978

DEMEURES MEDIEVALES, Cœur de la cité

Pierre GARRIGOU GRANDCHAMP, collection « Patrimoine vivant, notre histoire » Edition R.E.M.P.ART., Desclee de Brouwer, 1994

QUARTIER CATHEDRAL, Une cité dans la ville

Yves ESQUIEU, collection « Patrimoine vivant » Edition R.E.M.P.ART., Desclee de Brouwer, 1994