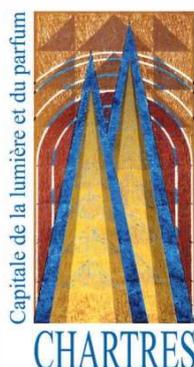


# Ville de Chartres



## Plan Local d'Urbanisme

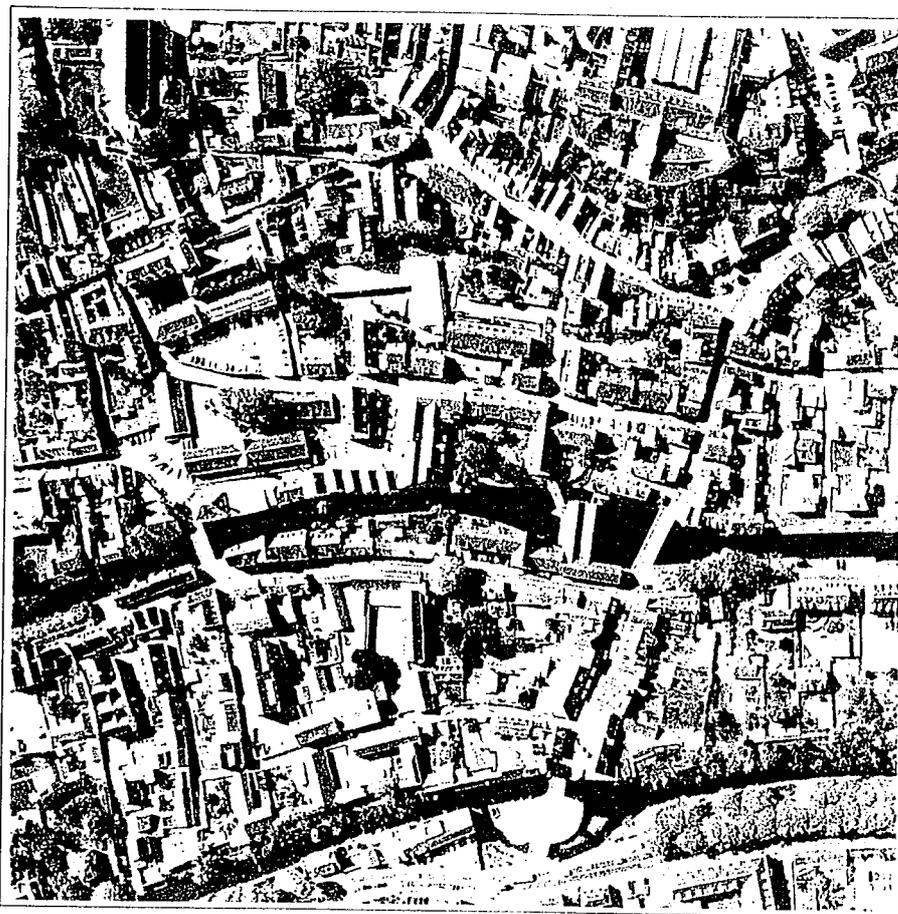
### Annexes

### *12. Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur*

Arrêt	Enquête publique	Approbation	Mise à jour
Vu pour être annexé à la délibération n°14/314 du 08 septembre 2014	Du 02 février au 04 mars 2015	Vu pour être annexé à la délibération n°15/233 du 24 juin 2015	Vu pour être annexé à l'arrêt municipal n°16/1141 en date du 04 avril 2016

SECTEUR SAUVEGARDE DE CHARTRES

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



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

MINISTERE DE LA CULTURE & ET DE LA COMMUNICATION

SCPA STEFF LEMOINE DAVY GEFFARD BERTHOME

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

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

Pour le Préfet  
et par délégation  
Le Directeur,

MAI 2002

A.M. BORDERON

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



## SOMMAIRE

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



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

### **Une œuvre de pionnier**

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

### **Une réaction**

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

### **Une lutte entre la conservation et la modernisation**

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

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

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

### **L'omniprésence de la cathédrale**

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

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

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

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

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

### **Le succès du P.S.M.V. initial**

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

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

### **Un document d'urbanisme aujourd'hui obsolète**

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

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

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

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

Cette formulation mérite d'être prolongée.

### **Pas de façadisme**

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

## **Nécessité d'une approche de développement historique**

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

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

## **Nécessité d'une étude architecturale**

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

## **Une nouvelle conception du plan réglementaire lui-même**

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

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

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

## **Comprendre comment on vit dans le secteur sauvegardé**

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

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

### **La grande question reste la place réservée à l'automobile**

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

### **Un plan autorisant plus de souplesse**

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

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

## LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE

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

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

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

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

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

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

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

En revanche, n'étaient pas protégées :

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

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

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

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

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

## LES GRANDS ENJEUX URBAINS

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

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

### Les espaces privés (surface totale = 43 100 m<sup>2</sup>)

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

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

### Les espaces publics (surface totale = 53 600m<sup>2</sup>)

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

- **le cloître Notre-Dame** = surface 45 000 m<sup>2</sup> (*la cathédrale possédait tout autour d'elle un vaste enclos, ouvrant par une succession de portes sur la ville ; il conviendrait d'en retrouver la lecture - la destruction des constructions qui faisaient face à la façade occidentale de la cathédrale a lancé le débat de l'aménagement d'un parvis ou de la reconstruction de cet espace ; le P.S.M.V. a à réfléchir sur le devenir réglementaire de cet espace*)
- **la place Saint-Pierre** = surface 5 400 m<sup>2</sup> (*le dégagement d'une partie du chevet de l'église Saint-Pierre et un travail de conception de la place elle-même, dans un souci de mise en valeur de l'édifice, sont à proposer*)

- **le place Saint-Aignan** = surface 1 500 m<sup>2</sup> (les constructions existantes directement au contact de la façade de l'église Saint-Aignan ont été pour certaines démolies, dégageant une place, d'autres sont en mauvais état ; il convient de proposer un aménagement cohérent de cet espace et de définir les conditions de la reconstruction)
- **les abords de Sainte-Foy** = surface 1 400 m<sup>2</sup> (un petit jardin a été aménagé face à l'église, un parc de stationnement commercial a été aménagé le long de l'église ; l'un comme l'autre n'apporte pas de réponse urbaine satisfaisante pour cette voie d'accès essentielle dans le secteur sauvegardé et vers la cathédrale)
- **la place/délaissé de la rue du Pont Taillard** = surface 300m<sup>2</sup> (la démolition de constructions a permis certes l'aménagement de quelques places de stationnement pour les résidents voisins, mais a fabriqué un piètre espace urbain, qu'il convient de remodeler)

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

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

## DEMARCHE DE CONCEPTION DU PLAN REVISE

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

Pour y parvenir, nous avons suivi la démarche suivante :

### **Phase 1 = analyse - synthèse**

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

#### **A - La méthode de travail**

##### LA REALISATION D'UN FOND DE PLAN INFORMATISE

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

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

##### UNE APPROCHE HISTORIQUE SYNTHETIQUE

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

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

##### DES FICHES ARCHITECTURALES ET UN PLAN PATRIMONIAL

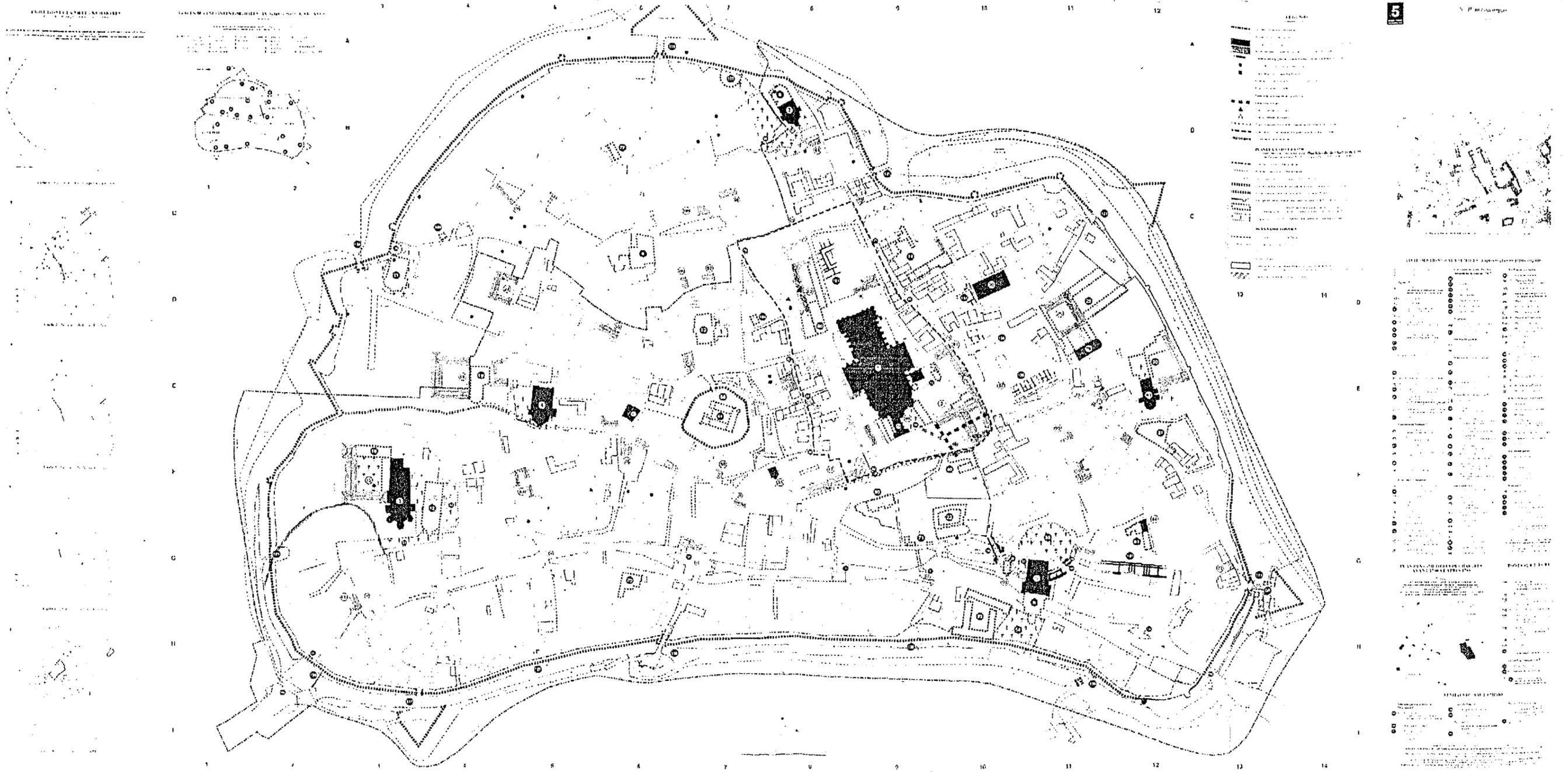
Nous avons réalisé pour chacune des 837 constructions dignes d'intérêt une fiche d'analyse urbaine, architecturale et fonctionnelle, les rattachant à notre typologie architecturale affinée, de manière à pouvoir justifier les choix que nous proposons en matière de protection, sachant que nous sommes partisans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

##### LA SYNTHESE DES FONCTIONS URBAINES

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

##### L'ANALYSE DES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

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



## LES OPERATIONS DE RESTRUCTURATIONS URBAINES

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

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

## UN TRAVAIL EXPERIMENTAL DE RESTAURATION

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

### **B - Le contexte**

#### L'HISTOIRE

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

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

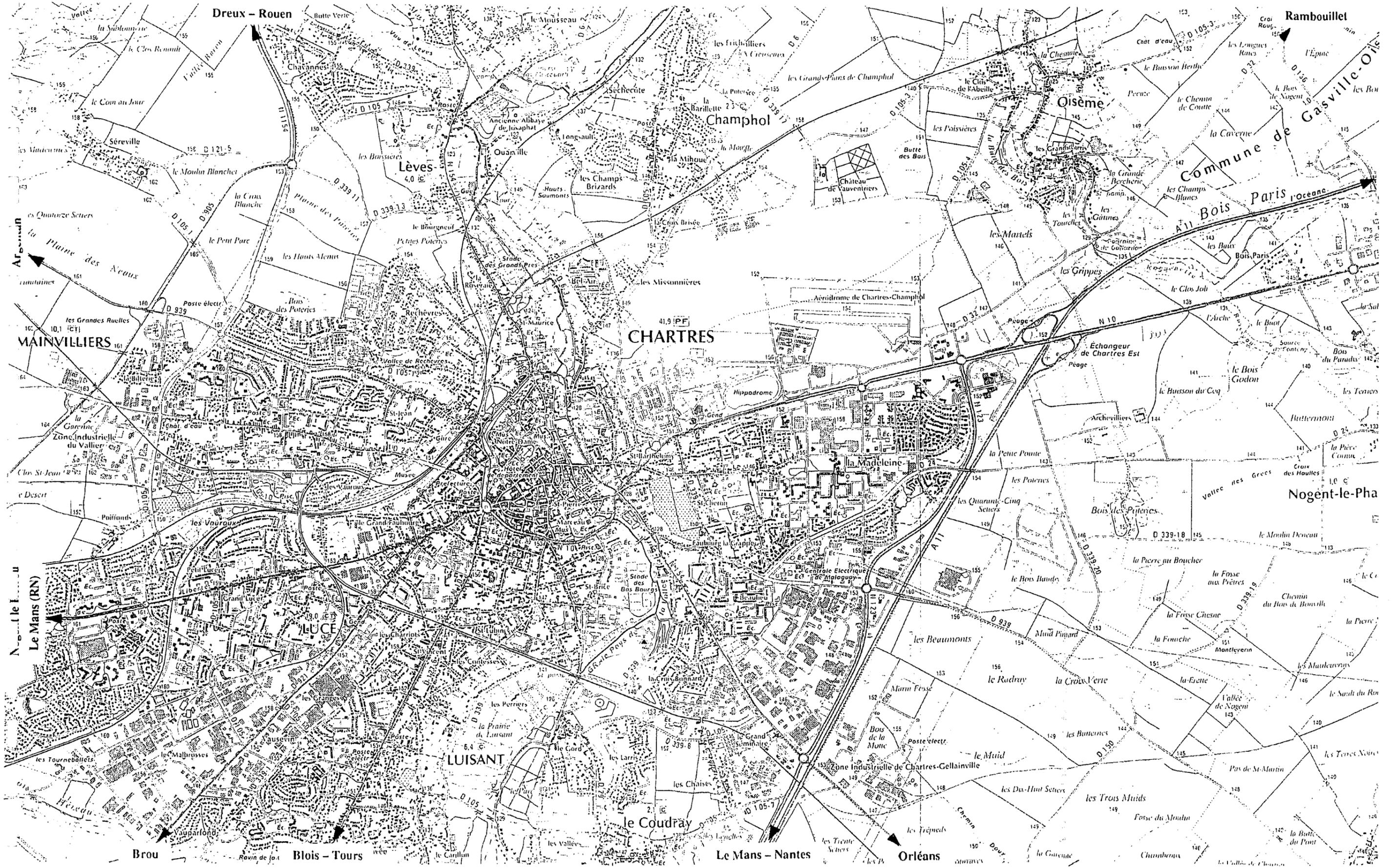
Au haut Moyen Age, Chartres est constitué de villages à peu près indépendants dont le plus important est la cité épiscopale, qui se constitue à l'emplacement de la cathédrale Notre-Dame au milieu du IV<sup>e</sup> siècle. Ce n'est qu'en 743 que la cathédrale de Chartres est mentionnée pour la première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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### LE SITE

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

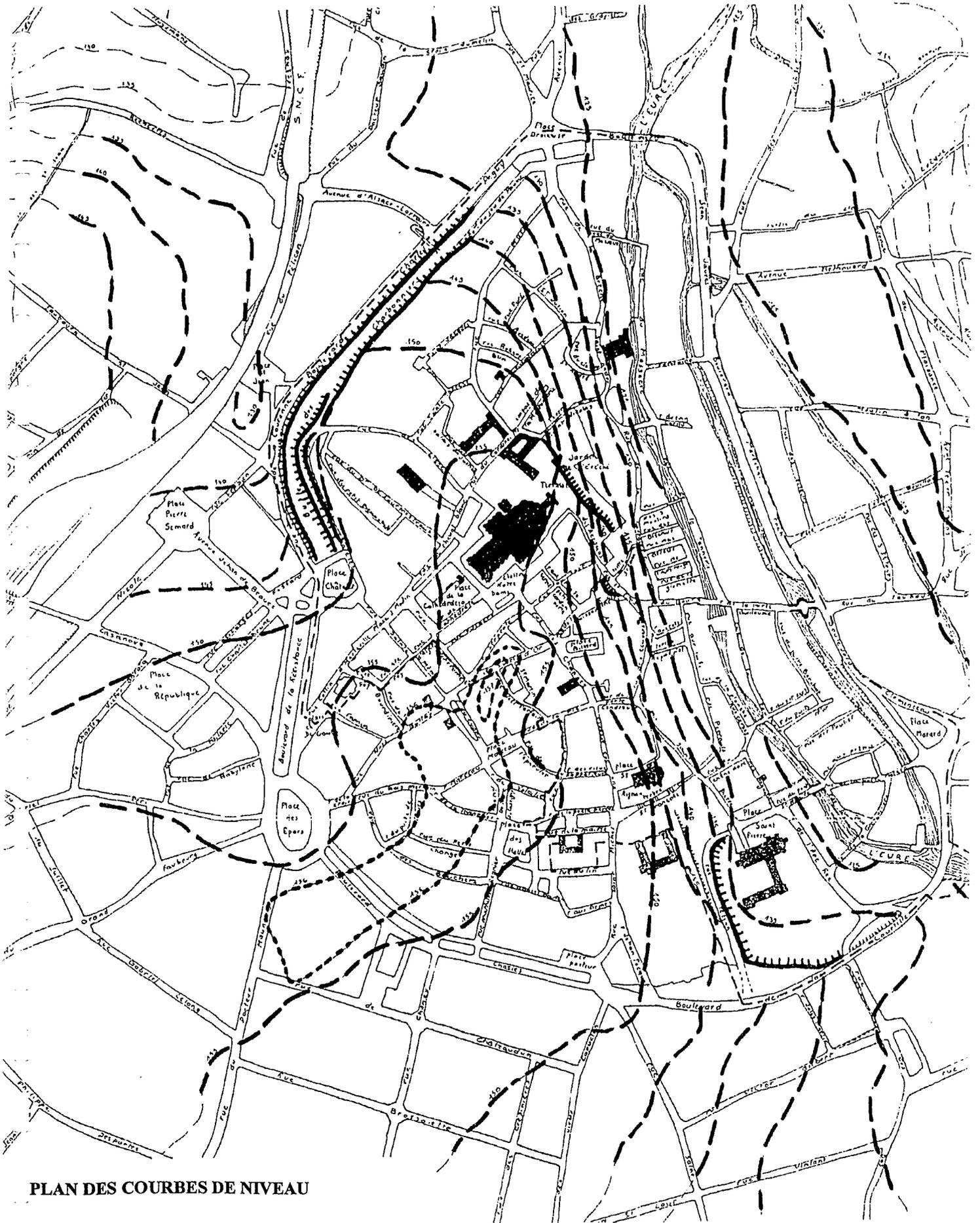
La cathédrale et son domaine canonial (le Cloître Notre-Dame) occupent la pointe de cet éperon dominant la confluence de l'Eure et du Couesnon et au-delà le plateau de la Beauce, position privilégiée du fait de la proximité de l'eau et de sa situation défensive. L'Eure fut navigable jusqu'au XVIII<sup>e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

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

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

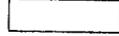
Le château comtal, l'Évêché, l'église Saint Aignan et le couvent des Cordeliers vont s'implanter sur la ligne de rupture de pente du plateau dominant l'Eure, affirmant ainsi fortement leur présence dans le site.

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



PLAN DES COURBES DE NIVEAU

**NATURE DES ESPACES LIBRES**

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



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

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

### LE PATRIMOINE

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

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

#### *LES MAISONS SUR PARCELLES ETROITES*

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

#### *LES HOTELS ET CONSTRUCTIONS ASSIMILABLES*

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

#### *LES VILLAS ET ARCHITECTURE ECLECTIQUE DE LA FIN DU XIX<sup>e</sup> ET DEBUT DU XX<sup>e</sup> SIECLES*

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

### L'ORGANISATION URBAINE FORMELLE

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

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

## Datation des façades principales

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



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

#### *PERMANENCE DE LA STRUCTURE MEDIEVALE*

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

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

#### *LE REGROUPEMENT D'HOTELS PARTICULIERS*

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

#### *LE SECTEUR DES VILLAS*

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

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

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

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

### L'ORGANISATION URBAINE FONCTIONNELLE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### LA POLITIQUE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

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

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

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

Les atouts du secteur sauvegardé de Chartres tiennent à :

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

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

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

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

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

#### LA SAUVEGARDE

##### *LES CRITERES DE CHOIX*

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

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

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

### *Le classement typo-morphologique*

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

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

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

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

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

### *La datation*

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

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

### *L'intérêt des constructions*

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

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

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

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

**Scénario de protection**

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

## LES PRINCIPES DE PROTECTION

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

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

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

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

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

### *Les constructions médiévales*

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

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

### *Les constructions du début de la Renaissance*

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

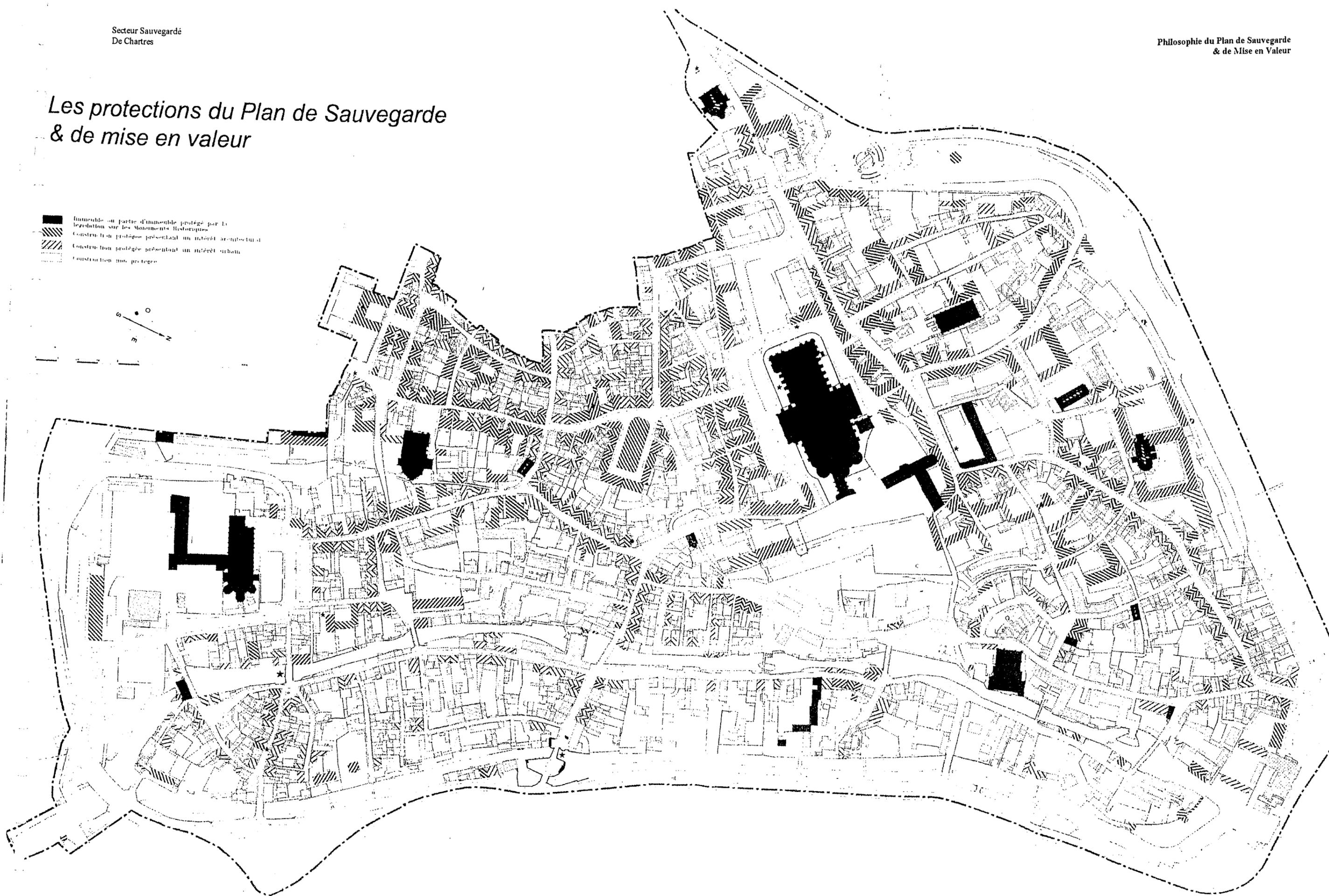
### *Les constructions de la fin du XVI<sup>e</sup> siècle au début du XVII<sup>e</sup> siècle*

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

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

# Les protections du Plan de Sauvegarde & de mise en valeur

-  Immeuble ou partie d'immeuble protégé par la législation sur les Monuments Historiques
-  Construction protégée présentant un intérêt architectural
-  Construction protégée présentant un intérêt urbain
-  Construction non protégée



*Les constructions de la fin du XVII<sup>e</sup> siècle à la fin du XVIII<sup>e</sup>*

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

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

*Les constructions du XIX<sup>e</sup> siècle*

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

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

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

*Les constructions de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle.*

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

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

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

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

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

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

## *LA RESTAURATION ET LA REHABILITATION DU PATRIMOINE BÂTI*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### LA MISE EN VALEUR

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

### *LES CURETAGES*

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

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

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

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

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

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

### *LA RESTRUCTURATION DES ESPACES*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *LA VALORISATION DE LA VILLE A TRAVERS SON PATRIMOINE*

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

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

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

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

### 1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Ce rapport est conçu en trois parties.

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

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

#### *1.b LE RAPPORT D'ANALYSE*

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

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

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

### 2. LE REGLEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4. LE PLAN D'EPANNELAGE

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

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

### 5. LE PLAN HISTORIQUE

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

### 6. LISTE DES MODIFICATIONS & DES ECRETEMENTS

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

#### 7. LISTE DES ESPACES SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

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

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

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

#### 9. LISTE DES OPERATIONS DECLAREES D'UTILITE PUBLIQUE

Cette liste identifie les éventuelles opérations.

#### 10. LISTE DES SERVITUDES

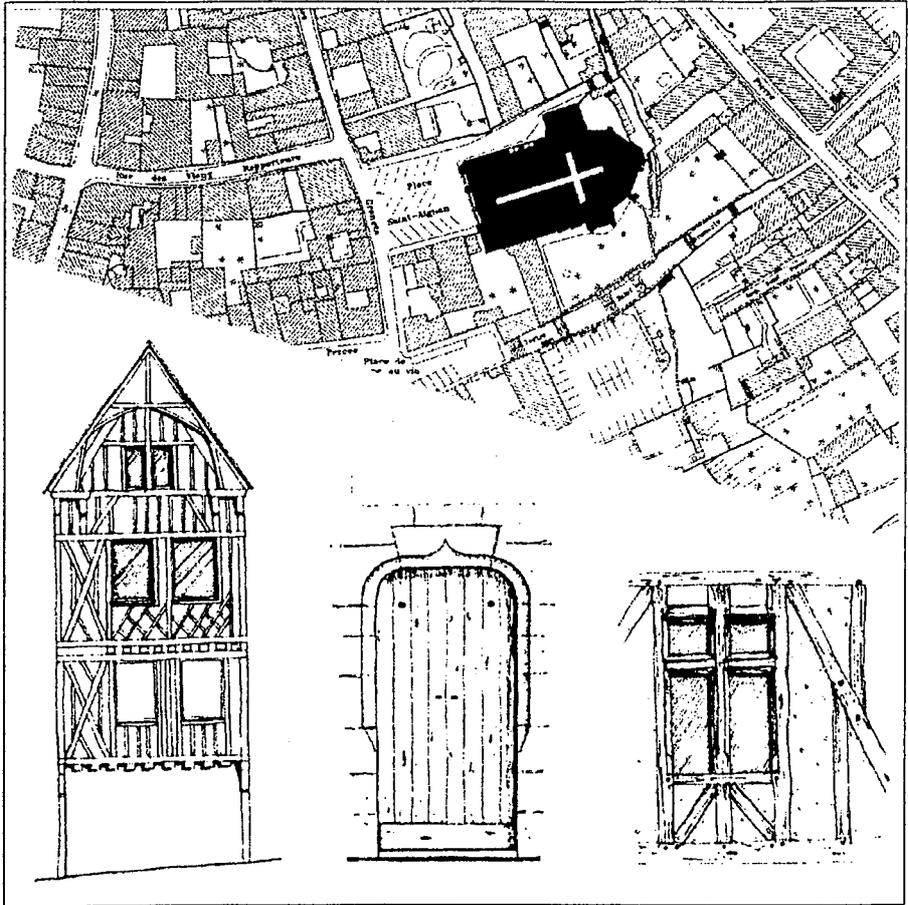
Cette liste complétée de plans reprend l'ensemble des servitudes qui affectent le Secteur Sauvegardé et la liste des Monuments protégés au titre des Monuments Historiques.

#### 11. ANNEXES SANITAIRES

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

SECTEUR SAUVEGARDE DE CHARTRES

- 1 b -  
**RAPPORT D'ANALYSE**



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

MINISTERE DE LA CULTURE & ET DE LA COMMUNICATION

SCPA STEFF LEMOINE DAVY GEFFARD BERTHOME

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

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

Pour le Préfet  
par délégation  
Le Directeur,

MAI 2002

A.M. BUNDERON

# RAPPORT D'ANALYSE

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	p.	5
<b>1 – ANALYSE HISTORIQUE</b>	p.	9
<b>INTRODUCTION</b>	p.	9
Un site exceptionnel, objet de multiples enjeux	p.	9
<b>LES ORIGINES DE CHARTRES</b>	p.	11
La cité gauloise	p.	11
La ville gallo-romaine	p.	11
<b>LA MOYEN AGE</b>	p.	13
Rappels historiques	p.	13
Structure urbaine de Chartres au Moyen Age	p.	17
Fondations et édifices religieux	p.	18
Ouvrages militaires	p.	19
Edifices publics et privés	p.	19
<b>DE LA RENAISSANCE A LA REVOLUTION</b>	p.	21
Rappels historiques	p.	21
Edifices publics et privés	p.	24
<b>DE LA REVOLUTION AU XX° SIECLE</b>	p.	25
Rappels historiques	p.	25
Evolution de la structure urbaine	p.	25
<b>DU DEBUT DU XX° SIECLE A NOS JOURS</b>	p.	30
<b>2 – ANALYSE URBAINE &amp; ARCHITECTURALE</b>	p.	31
<b>PREMIERE PARTIE – ANALYSE URBAINE</b>	p.	33
<b>INTRODUCTION</b>	p.	35
<b>PERMANENCE DE LA STRUCTURE MEDIEVALE</b>	p.	37
Le cloître	p.	37
Le quartier des couvents et des maisons canoniales	p.	39
Les couvents du sud de la ville	p.	39
Les quartiers d'artisans	p.	41
Les quartiers et rues commerçants	p.	43
<b>LES REGROUPEMENTS D'HOTELS PARTICULIERS</b>	p.	44
<b>LES SECTEURS DE VILLAS</b>	p.	45
<b>LES RUES ET LES PLACES</b>	p.	47
Les rues et ruelles d'origine médiévale	p.	47
Les places	p.	49

<b>DEUXIEME PARTIE – ANALYSE ARCHITECTURALE</b>	p.	53
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>	p.	55
<b>TYPLOGIE ARCHITECTURALE</b>	p.	55
<b>LES MAISONS SUR PARCELLES ETROITES</b>	p.	57
Maisons à pignons sur rue en pan de bois	p.	57
Maisons à égout sur rue	p.	62
<b>LES HOTELS ET CONSTRUCTIONS ASSIMILABLES</b>	p.	65
Hôtels médiévaux	p.	65
Hôtels Renaissance	p.	65
Hôtels des XVIIème et XVIIIème siècles	p.	67
Immeubles de rapport	p.	70
<b>VILLAS ET ARCHITECTURE ECLECTIQUE     DE LA FIN DU XIXème &amp; DU DEBUT DU XXème SIECLES</b>	p.	71
<b>EVOLUTION DES ELEMENTS D'ARCHITECTURE</b>	p.	72
<b>3 – ANALYSE FONCTIONNELLE</b>	p.	81
<b>INTRODUCTION</b>	p.	83
<b>CHAPITRE 1 – LA POPULATION ET LE LOGEMENT</b>	p.	85
La situation à l'origine du Secteur Sauvegardé	p.	85
La situation actuelle	p.	85
Essai de typologie	p.	91
<b>CHAPITRE 2 – LES ACTIVITES</b>	p.	93
La situation à l'origine du Secteur Sauvegardé	p.	93
La situation actuelle	p.	93
<b>CHAPITRE 3 – LA CIRCULATION</b>	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
<b>CONCLUSION DE L'ANALYSE FONCTIONNELLE</b>	p.	107
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	p.	109



## 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).

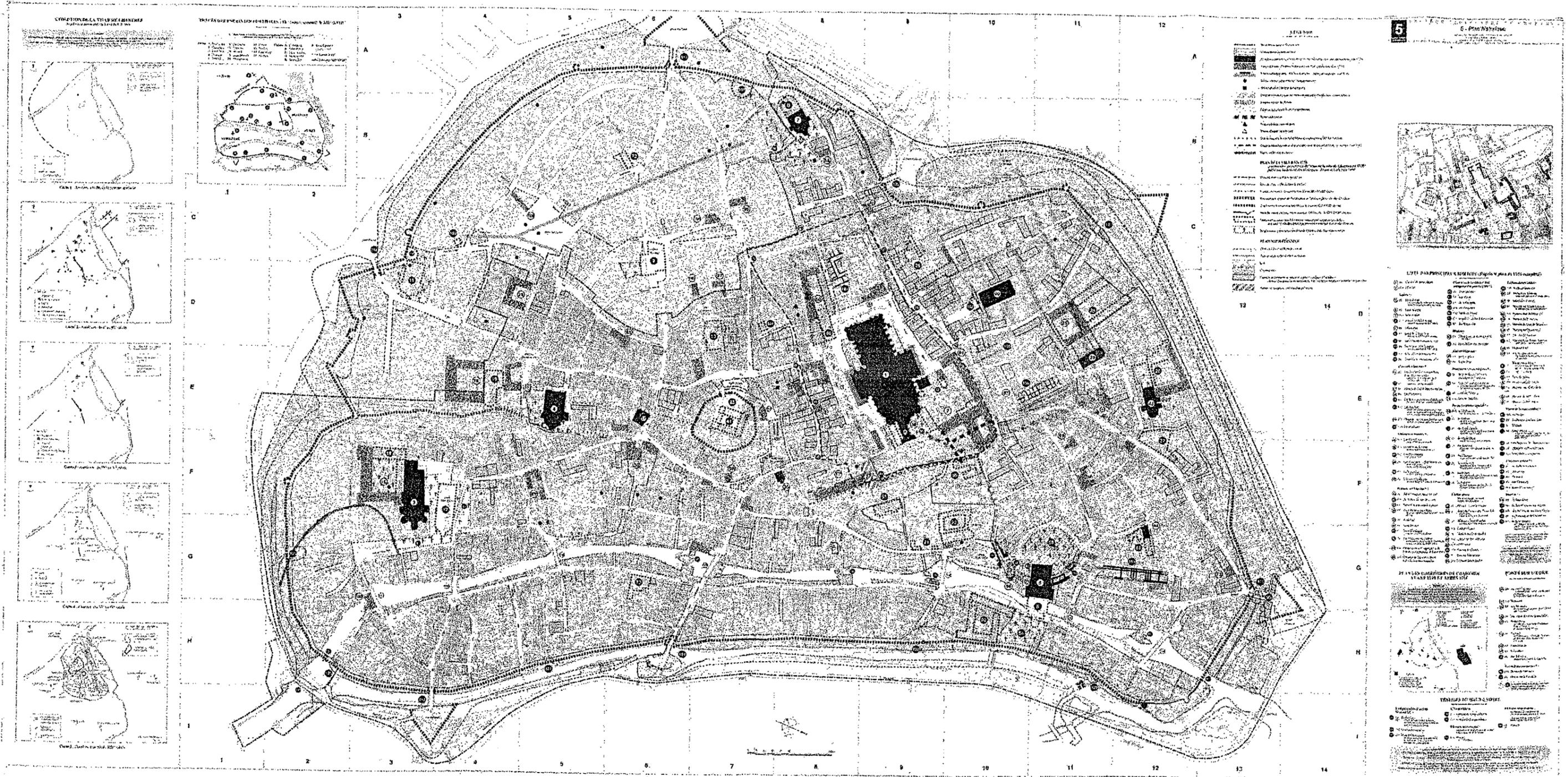
Le but de ce travail est de constituer le fond de connaissance indispensables pour la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) et des règles urbaines qui s'imposeront aux futurs aménagements et constructions. Il s'agit de :

- 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.

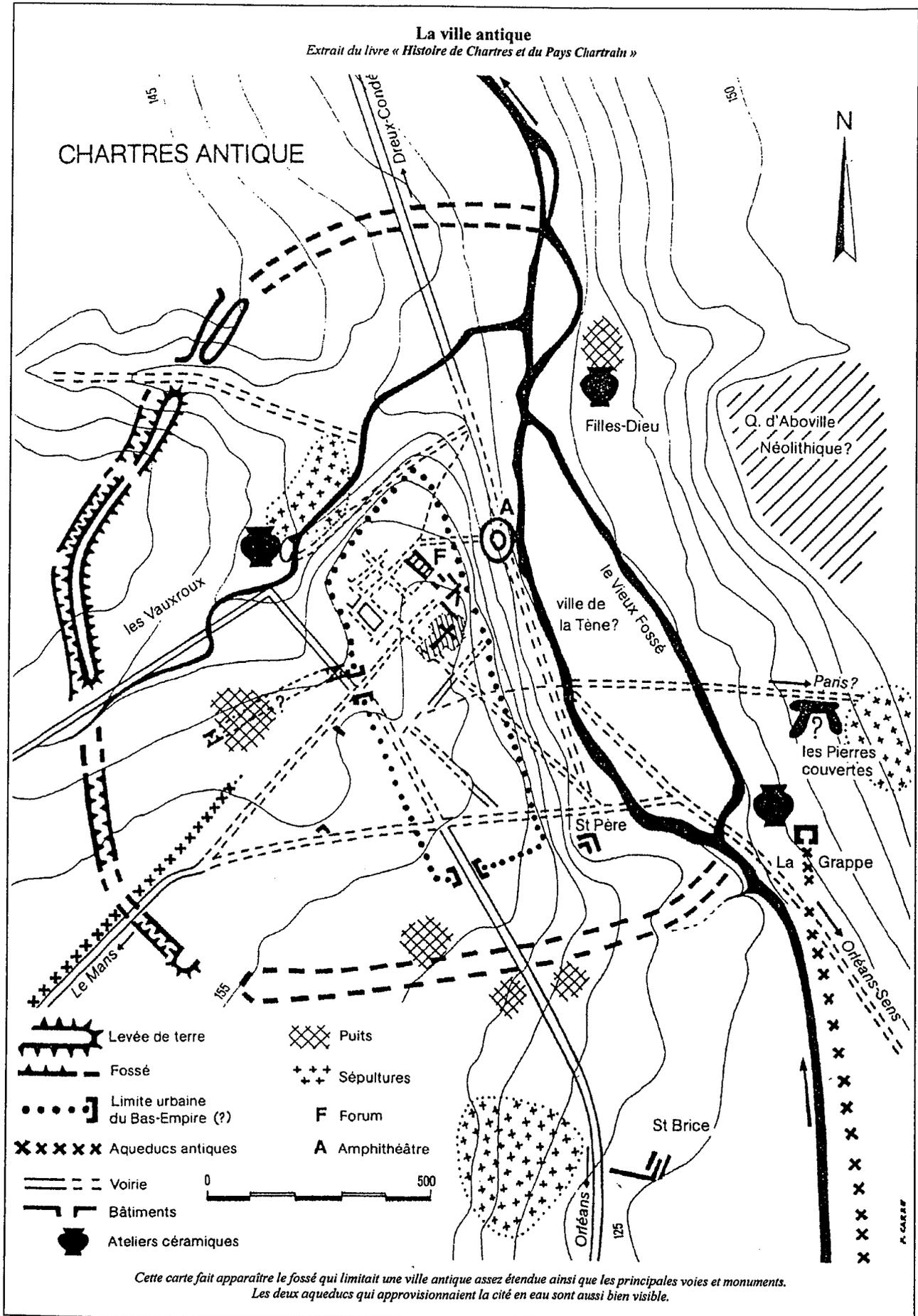
Nous nous sommes appuyés sur plusieurs ouvrages mais nous emprunterons un certain nombre de passages plus particulièrement à deux d'entre eux : "**Histoire de Chartres et du Pays chartrain**" de la collection "*Pays et Villes de France*" de chez Privat, qui rend bien compte de l'évolution politique, 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 gallo-romain 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> et IV<sup>e</sup> siècles, l'espace urbain se réduit et certains édifices publics sont abandonnés.

**Tracé des enceintes fortifiées : XI<sup>e</sup> (approximatif) & XII<sup>e</sup>- XVIII<sup>e</sup> siècles**  
*Extrait du bulletin de la S.A.E.L., supplément mémoires XXVII<sup>e</sup>, deuxième trimestre 1977 :  
 L'aménagement des entrées de la ville de Chartres, 1790-1832*

Portes :

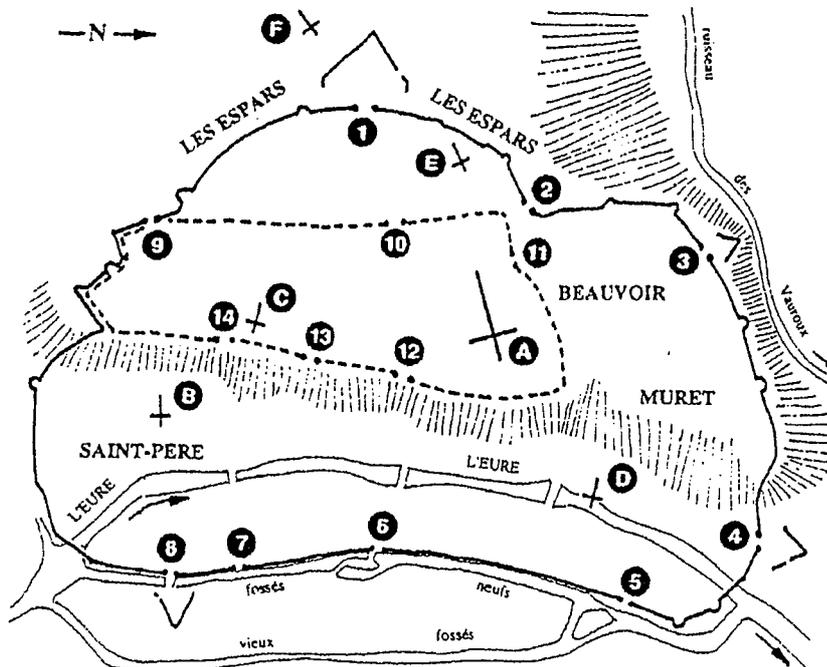
- 1 des Epars
- 2 Chastelets
- 3 Saint-jean
- 4 Drouaise
- 5 Imboust
- 6 Guillaume
- 7 Tireveau
- 8 Morard
- 9 Saint-Michel
- 10 Percheronne
- 11 Neuve
- 12 Esvière
- 13 Gendreuse
- 14 Nivelon

Eglises :

- A Cathédrale
- B Saint-Pierre
- C Saint-Aignan
- D Saint-André
- E Sainte-Foy
- F Saint-Satumin

Enceinte du IX<sup>e</sup>

Enceinte XII<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup>

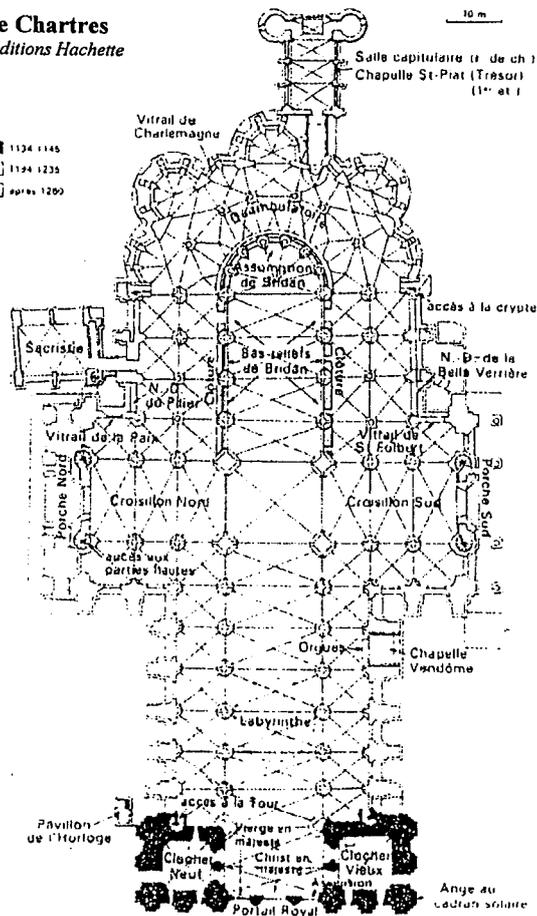


**La cathédrale de Chartres**

*Extrait du Guide Bleu, éditions Hachette*



Tympan de la façade occidentale



La cathédrale de Chartres

## LE MOYEN AGE

### Rappels historiques

Le haut Moyen Age (IV<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 gallo-romaine.

Puis durant trois siècles, **du milieu du X<sup>e</sup> jusqu'au XIII<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> et du XII<sup>e</sup> siècles, et à laquelle il faut associer l'abbaye de Saint-Père située dans la ville basse et fondée à la fin du VI<sup>e</sup> siècle.

Au XI<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle, Chartres n'est pas une ville à proprement parler, mais une juxtaposition de villages.

Le milieu du XI<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> et XIII<sup>e</sup> siècles.

Vers 1110-1130, la mise en valeur des campagnes s'accélère. Au XII<sup>e</sup> siècle, les paysans vont orienter leurs cultures vers la culture du froment. C'est alors que les 11 moulins chartains 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.

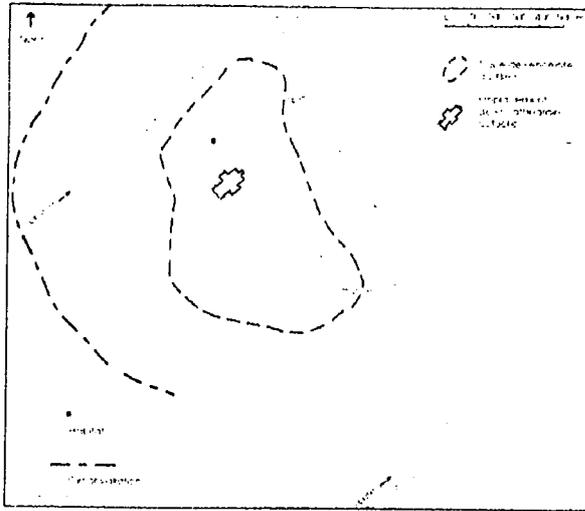
EVOLUTION CHRONOLOGIQUE

Histoire générale	Histoire locale	Evolution urbaine
<p><b>V<sup>o</sup> siècle</b> : grandes invasions et fin de la dynastie romaine.</p> <p><b>768-814</b> : règne de Charlemagne, renouveau artistique et culturel.</p> <p><b>843</b> : traité de Verdun : l'empire est divisé en trois royaume.</p> <p><b>843-877</b> : Charles de Chauve, roi de France.</p> <p><b>911</b> : la Normandie est envahie par les vikings.</p> <p><b>XII<sup>o</sup> siècle</b> : réveil religieux, économique, urbain (commune), constitution d'une bourgeoisie et développement culturel et artistique (passage de l'art Roman à l'art Gothique).</p> <p><b>1285-1314</b> : Philippe IV le Bel affirme son indépendance face au pouvoir temporel de l'église.</p> <p><b>1328-1440</b> : guerre de Cent Ans.</p> <p><b>1347-1349</b> : peste noire.</p> <p><b>1380-1422</b> : Charles VI est au pouvoir, le territoire passe à l'Angleterre.</p> <p><b>1422-1461</b> : Charles VII, aidé de Jeanne d'Arc, repousse les anglais hors de France.</p>	<p><b>743</b> : Hunald, duc d'Aquitaine ravagea le territoire et incendia la cathédrale.</p> <p><b>857</b> : invasion de la ville par les danois.</p> <p><b>858</b> : Hastings ravagea la ville (destruction des fortifications du VIII<sup>o</sup> siècle).</p> <p><b>911</b> : Défaite de Rollon, chef des normands qui attaqua Chartres.</p> <p><b>950</b> : Thibaut le Tricheur devient comte de Chartres.</p> <p><b>962</b> : le duc Richard de Normandie incendia une nouvelle fois Chartres et sa cathédrale.</p> <p><b>XI<sup>o</sup> siècle</b> : réorganisation du pouvoir féodal.</p> <p><b>1006-1028</b> : épiscopat de Fulbert.</p> <p><b>1286</b> : la comtesse Jeanne vend le comté de Chartres à Philippe le Bel.</p> <p><b>1328</b> : Philippe de Valois, comte de Chartres, devient roi de France.</p> <p><b>1337</b> : début de la guerre de Cent Ans.</p> <p><b>1348</b> : peste noire.</p> <p><b>Premier tiers du XV<sup>o</sup> siècle</b> : troubles, division du royaume en deux ; les Armagnacs et les Bourguignons.</p> <p><b>1417</b> : les troupes Bourguignonnes s'emparent de Chartres.</p> <p><b>1432</b> : Chartres reprise par les troupes du roi Charles VII.</p> <p><b>1450</b> : reprise de l'activité économique.</p>	<p><b>950</b> : construction de la voie reliant Saint-Père en Vallée et Saint-Martin en Val.</p> <p><b>XI<sup>o</sup> siècle</b> : formation de bourgs.</p> <p><b>XII<sup>o</sup> siècle</b> : la ville s'étend et atteint ses limites maximum.</p> <p><b>1358</b> : le fossé est rempli d'eau la ville basse.</p> <p><b>Fin du XIV<sup>o</sup> siècle</b> : reconstruction de bâtiments et de moulins.</p> <p><b>1433</b> : l'Eure est rendue navigable.</p>

Ouvrages militaires	Fondations et édifices religieux	Edifices publics et privés
<p><b>X<sup>o</sup> siècle :</b> construction du château comtal par Thibaut le Tricheur.</p> <p><b>XII<sup>o</sup> siècle :</b> les fortifications prennent leurs extensions maximale.</p> <p><b>1181 :</b> début de la construction de la nouvelle enceinte urbaine.</p>	<p><b>400 :</b> fondation de l'église Saint-Aignan.</p> <p><b>647 :</b> construction de l'église Saint-Hilaire, détruite en 1804.</p> <p><b>Vers 650 :</b> fondation de l'abbaye Saint-Père.</p> <p><b>740 :</b> chapelle Saint-Eman.</p> <p><b>743 :</b> Notre-Dame est incendiée.</p> <p><b>860 :</b> chapelle &amp; prieuré Saint-Vincent.</p> <p><b>960 :</b> église Saint-André.</p> <p><b>962 &amp; 1020 :</b> la cathédrale est brûlée.</p> <p><b>1050 :</b> l'abbaye Saint-Père et ses dépendances sont dotées d'une enceinte.</p> <p><b>1080 :</b> l'église Saint-Gilles et Saint-Leu devient l'église Saint-Nicolas.</p> <p><b>1110 :</b> chapelle Saint-Etienne.</p> <p><b>1117 :</b> fondation de l'abbaye Josaphat, au bords de l'Eure.</p> <p><b>1150 :</b> la chapelle Sainte-Foy, datant de Fulbert (1006-1028), est érigée en paroisse.</p> <p><b>1191 :</b> fondation de l'église Saint-Blanchard, dans le château comtal.</p> <p><b>1194 :</b> la cathédrale est une fois de plus brûlée.</p> <p><b>1221 :</b> couvent des Jacobins.</p> <p><b>1231 :</b> couvent des Cordeliers.</p> <p><b>Début du XIV<sup>o</sup> siècle :</b> travaux sur l'abbaye Saint-Père.</p> <p><b>1335-1350 :</b> la chapelle Saint-Piat est construite et érigée en paroisse en 1358.</p> <p><b>1363 :</b> Saint-Saturnin est transférée intra-muros.</p> <p><b>1417 :</b> chapelle Vendôme.</p> <p><b>1462-1501 :</b> reconstruction de l'église Saint-Chéron.</p> <p><b>1502 :</b> construction de la chapelle Saint-Jérôme dans le cimetière des dignitaires et des Dames de Saint-</p>	<p><b>1054 :</b> le Grand-Beaulieu est construit, puis transformé en léproserie au début du XII<sup>o</sup> siècle.</p> <p><b>XI<sup>o</sup> siècle :</b> Hôtel-Dieu, ou Aumône Saint-André, qui sera transféré rue du Pavé Bonneval en 1867. Démoli, il est remplacé par l'actuelle école de la rue Fulbert.</p> <p><b>XIII<sup>o</sup> siècle :</b> cellier de Loëns.</p> <p><b>1258 :</b> première horloge publique sous la responsabilité du chapitre.</p> <p><b>1442 :</b> canalisation de l'Eure.</p>

	Leu-Fort.	
--	-----------	--

**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



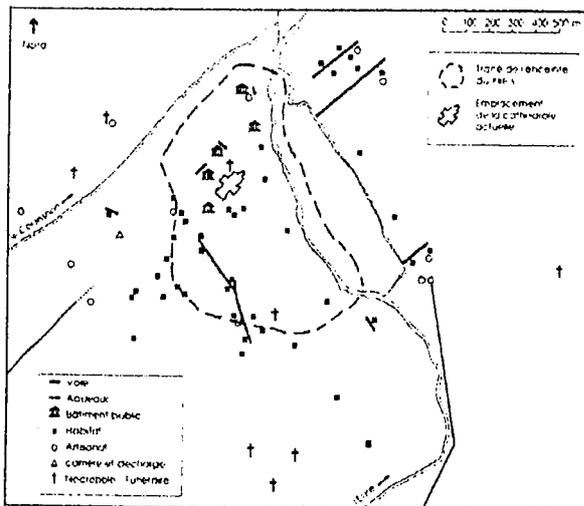
Carte 1  
Autrikon, à la fin de la période gauloise

Carte 2  
Autricum, du I<sup>er</sup> au III<sup>e</sup> siècle

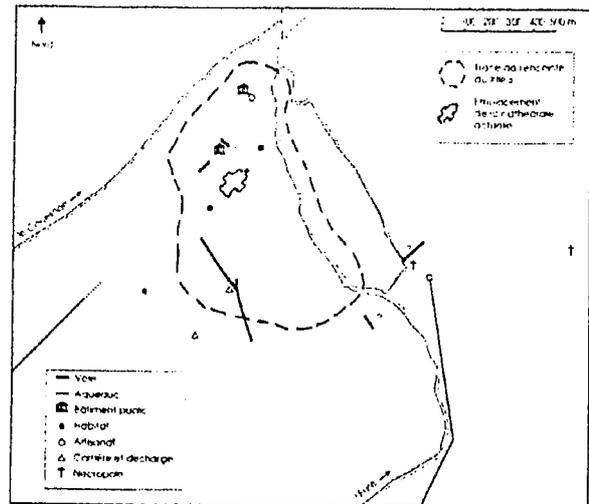
Carte 3  
Autricum, du IV<sup>e</sup> et V<sup>e</sup> siècles

Carte 4  
Chartres, du VI<sup>e</sup> au IX<sup>e</sup> siècle

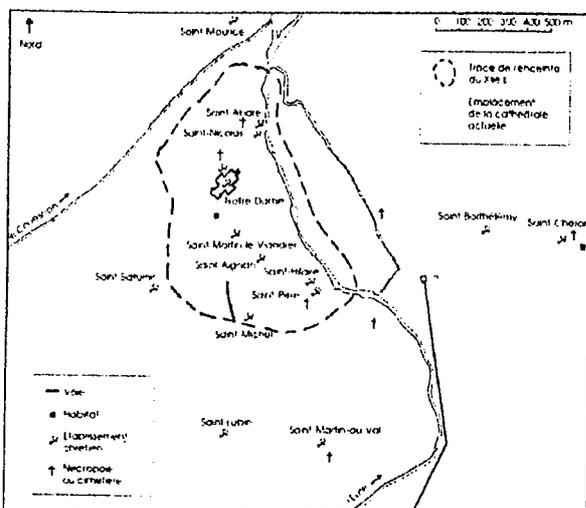
Carte 5  
Chartres, à la fin du XIII<sup>e</sup> siècle



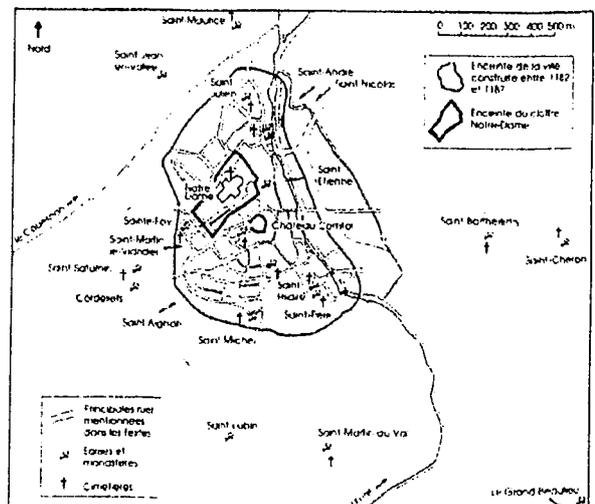
2



3



4



5

Durant le XIII<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle, l'épidémie de peste et la guerre de Cent Ans.

Les communautés religieuses qui se sont multipliées au XIII<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> au XI<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle. En 950 une voie est créée pour la relier à Saint-Martin-en-Val.

Au X<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle et à la fin du XVI<sup>e</sup> siècle.

Au XII<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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, foulloirs, tisserands, parcheminiers,...); au XIII<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle, la ville ne semble pas s'étendre et l'essor des campagnes se ralentit.

Durant la deuxième moitié du XIV<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle ont créé de nouveaux dégagements. Le tissu médiéval était plus serré avec une demi-douzaine 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<sup>e</sup> siècle. Un incendie la ravagea en 1271 et elle fut détruite et reconstruite au XVI<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle. La troisième enceinte du XII<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle.

En ce qui concerne les **fortifications**, il ne reste aucune trace de l'enceinte du IX<sup>e</sup> siècle. Par contre le tracé des fortifications de l'enceinte urbaine construite au XII<sup>e</sup> siècle par Pierre de Celle est bien connu. Celle-ci fut abattue au XIX<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle. L'**Hôtel Dieu** est une construction du XI<sup>e</sup> siècle.

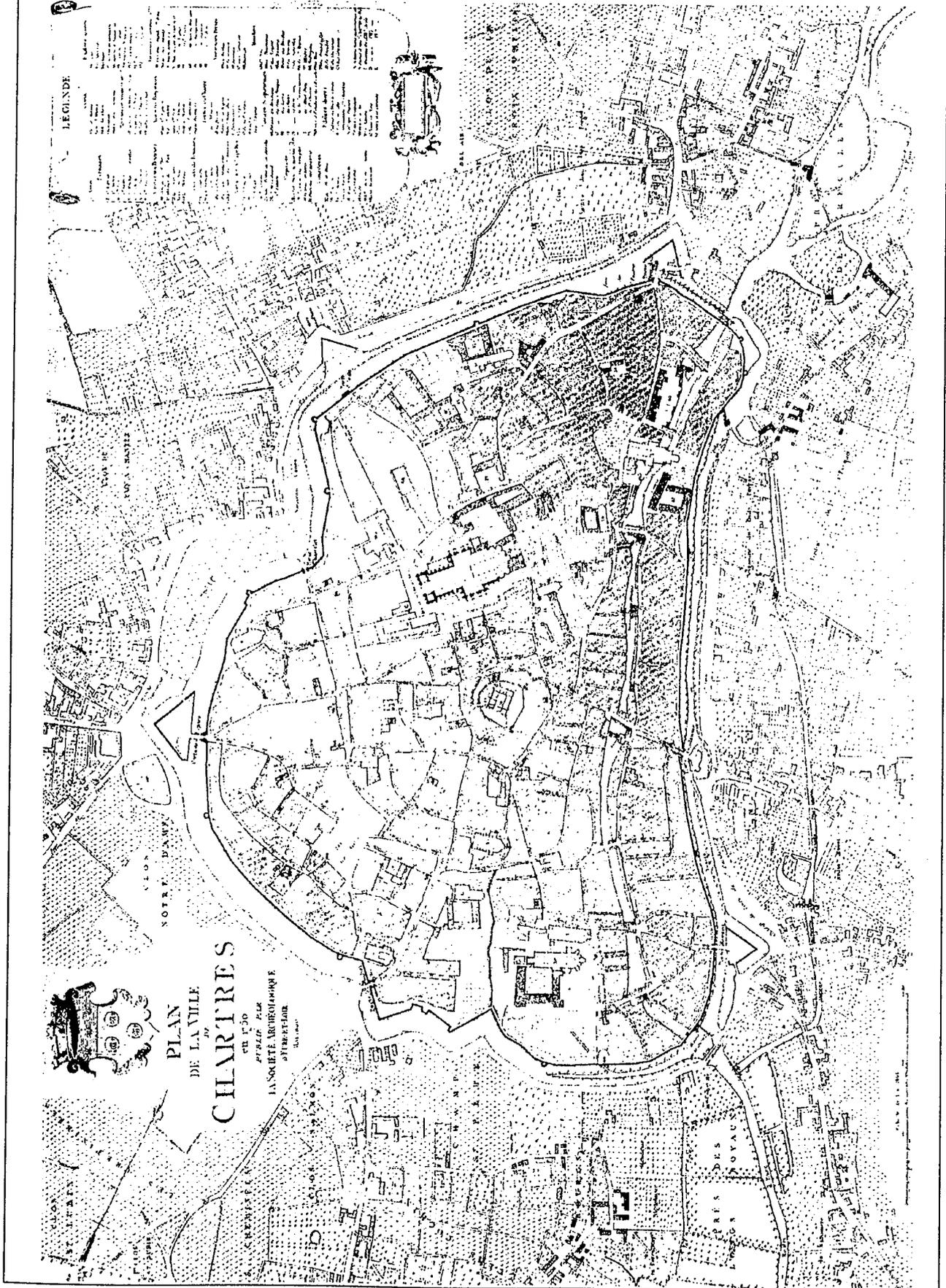
Le **cellier de Loens** est très caractéristique de l'architecture du XIII<sup>e</sup> siècle. C'est le lieu où le chapitre entreposait les tonneaux de vin. Ce cellier est composé de *"trois nefs, ses voûtes d'ogive sont portées par douze piliers isolés, tous cylindriques, à bases et à chapiteaux de 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<sup>e</sup> siècle en face du portail royal de la cathédrale et la **maison canoniale d'Erard de Dicy** du XIII<sup>e</sup> siècle, modifiée au XVII<sup>e</sup> siècle..

Au XII<sup>e</sup> 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 tympan sculptés, des portes cochères et des caves datant des XII<sup>e</sup> et XIII<sup>e</sup> siècles. On peut aussi citer la **maison romane** se situant rue Chantault. C'est probablement la plus ancienne des maisons de Chartres avec ses tympan sculptés du XII<sup>e</sup> siècle.

Les maisons en bois, caractéristiques de la reprise du négoce et de l'industrie, sont construites à la fin du XV<sup>e</sup> siècle.

Plan de la ville de Chartres en 1750  
Publié par la Société Archéologique d'Eure-et-Loir, Mai 1860



## DE LA RENAISSANCE A LA REVOLUTION

### Rappels historiques

Ce n'est qu'au milieu du XV<sup>e</sup> 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 traduit par un certain nombre de manifestations religieuses.

Du XVI<sup>e</sup> au XVIII<sup>e</sup> siècle, Chartres va vivre sur son acquis urbain médiéval. Il faut attendre le XVIII<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle ne représentent pas le dixième des sommes engagées dans la première moitié du siècle.

Le XVII<sup>e</sup> siècle sera le siècle des reconstructions et des aménagements immobiliers importants en centre-ville et dans les faubourgs. A partir du milieu du XVI<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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
<p><b>Première moitié du XVI<sup>e</sup> siècle :</b> développement du calvinisme.</p> <p><b>1562 :</b> début des guerres de religion.</p> <p><b>1572 :</b> Saint-Barthélemy ; le pays est ruiné, ce qui entraîne un affaiblissement de l'autorité royale.</p> <p><b>1643-1715 :</b> Louis XIV ; la réforme catholique se renforce face au protestantisme.</p> <p><b>1685 :</b> révocation de l'Edit de Nantes.</p> <p><b>1774-1789 :</b> Louis XVI ; il ne peut résoudre les problèmes financiers et économiques de la France.</p>	<p><b>1523 :</b> réforme protestante.</p> <p><b>1562-1661 :</b> guerre civile.</p> <p><b>1583 :</b> contre-réforme catholique.</p> <p><b>XVIII<sup>e</sup> siècle :</b> effort de modernisation.</p>	<p><b>1780 :</b> premières lanternes à réverbères dans les rues de la ville.</p>

Ouvrages militaires	Fondations et édifices religieux	Edifices publics et privés
<p>1724: construction d'une caserne d'infanterie.</p> <p>1736-1740 : construction d'une caserne de cavalerie.</p>	<p>1614 : installation des Dames Religieuses Carmélites, qui font édifier un couvent et une chapelle, consacrés le 11 novembre 1668.</p> <p>1618-1619 : établissement du couvent des Minimes, démoli en 1800.</p> <p>1619 : établissement du couvent des Carmélites.</p> <p>1676 : première pierre du couvent de la Visitation.</p> <p>1701-1709 : démolition et reconstruction de l'abbaye de Saint-Père.</p> <p>1781 : transfert du cimetière du cloître Saint-Martin dans le faubourg Saint-Jean.</p> <p>1793 : démolition de l'église Saint-Michel.</p>	<p>XVI<sup>e</sup> siècle : construction de la Maison du Saumon.</p> <p>1535 : réunion de toutes les écoles publiques en un collège placé sous l'autorité municipale. Cet établissement se fixe en 1535 dans une maison de la rue Muret.</p> <p>1546 : construction de l'Hôtel Montescot. En 1761, les Filles de la Providence convertissent l'hôtel en orphelinat.</p> <p>1572 : création du collège royale de Chartres, le collège Pocquet.</p> <p>1585 : destruction des Halles.</p> <p>1723 : reconstruction du jeu de Paume Porte Drouaise.</p> <p>1780 : montage des lanternes à réverbères.</p> <p>1782 : création du corps des sapeurs pompiers.</p>

## **Edifices publics et privés**

De nombreuses constructions à pans de bois apparents portent des vestiges du XV<sup>e</sup> et du XVI<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 1er 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<sup>e</sup> 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 détruit. 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle (construit de 1722 à 1735 par l'Architecte François Romain). Les ailes furent aussi construites en XVIII<sup>e</sup> siècle. La chapelle à l'étage édifiée en 1773 est de l'Architecte Pierre-Noël Roussey.

## DE LA REVOLUTION AU XX<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle.

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

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

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



## **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**

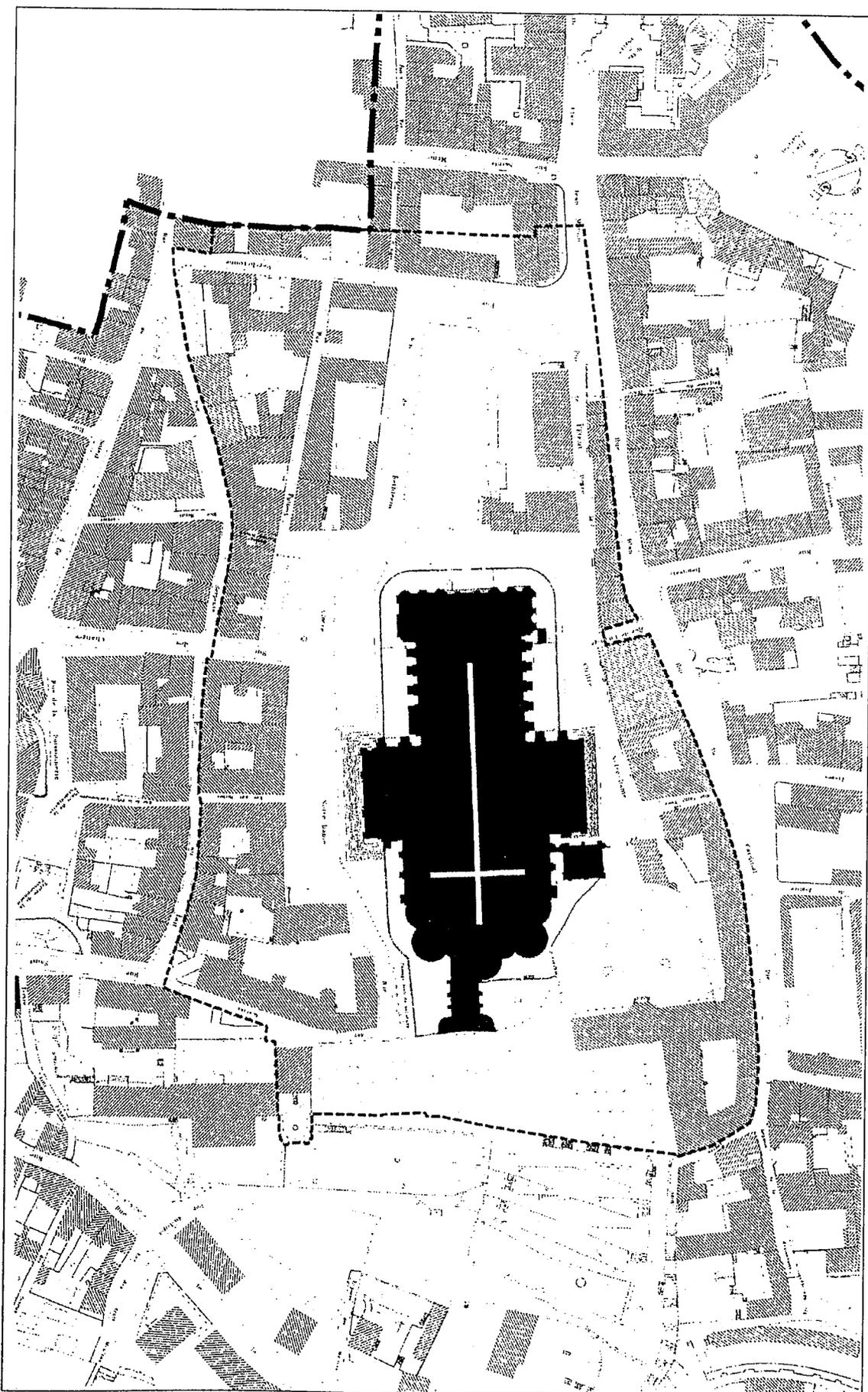


## INTRODUCTION

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<sup>ème</sup> & XII<sup>ème</sup> 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°

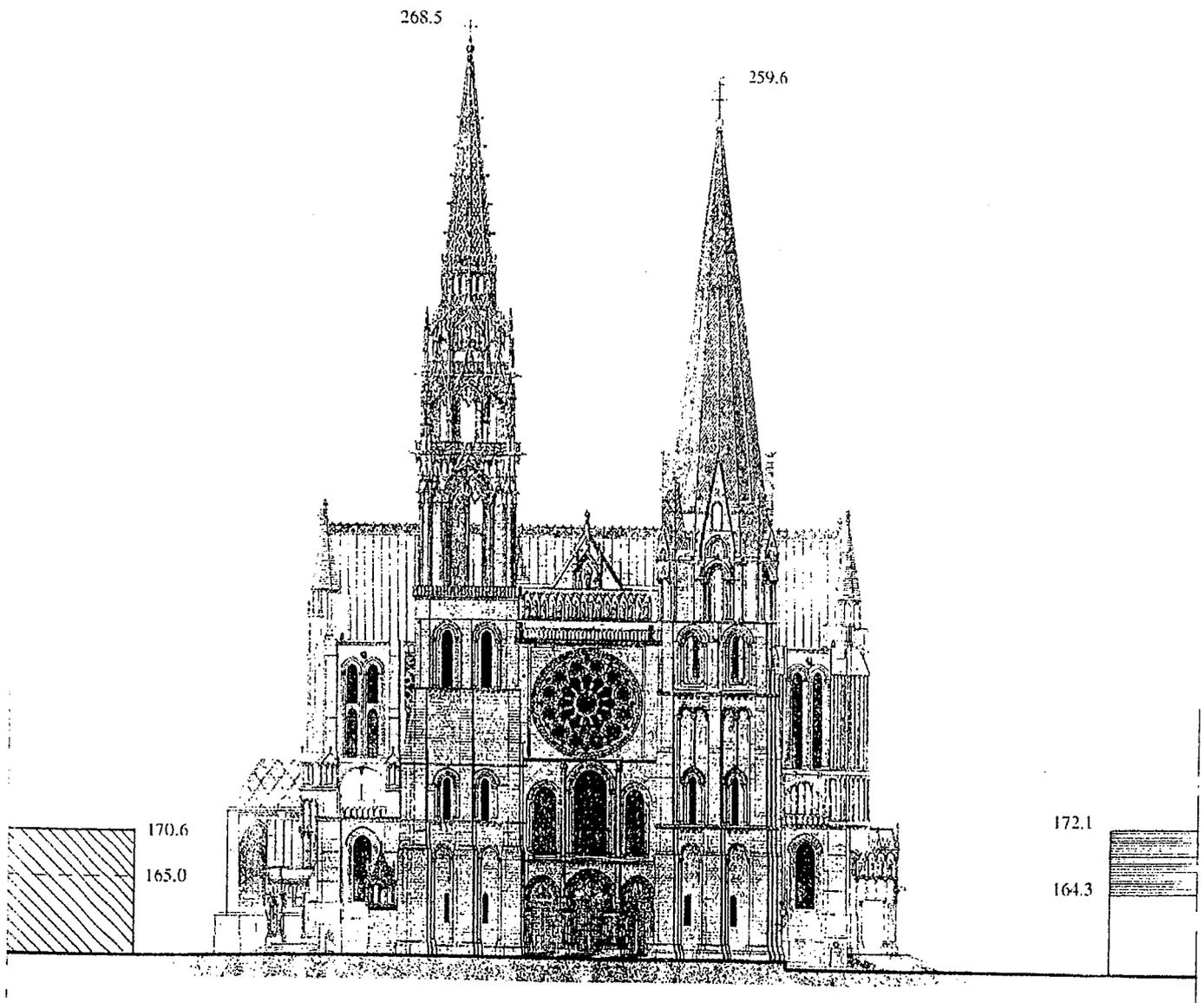
----- Emprise du cloître canonial

## 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 :

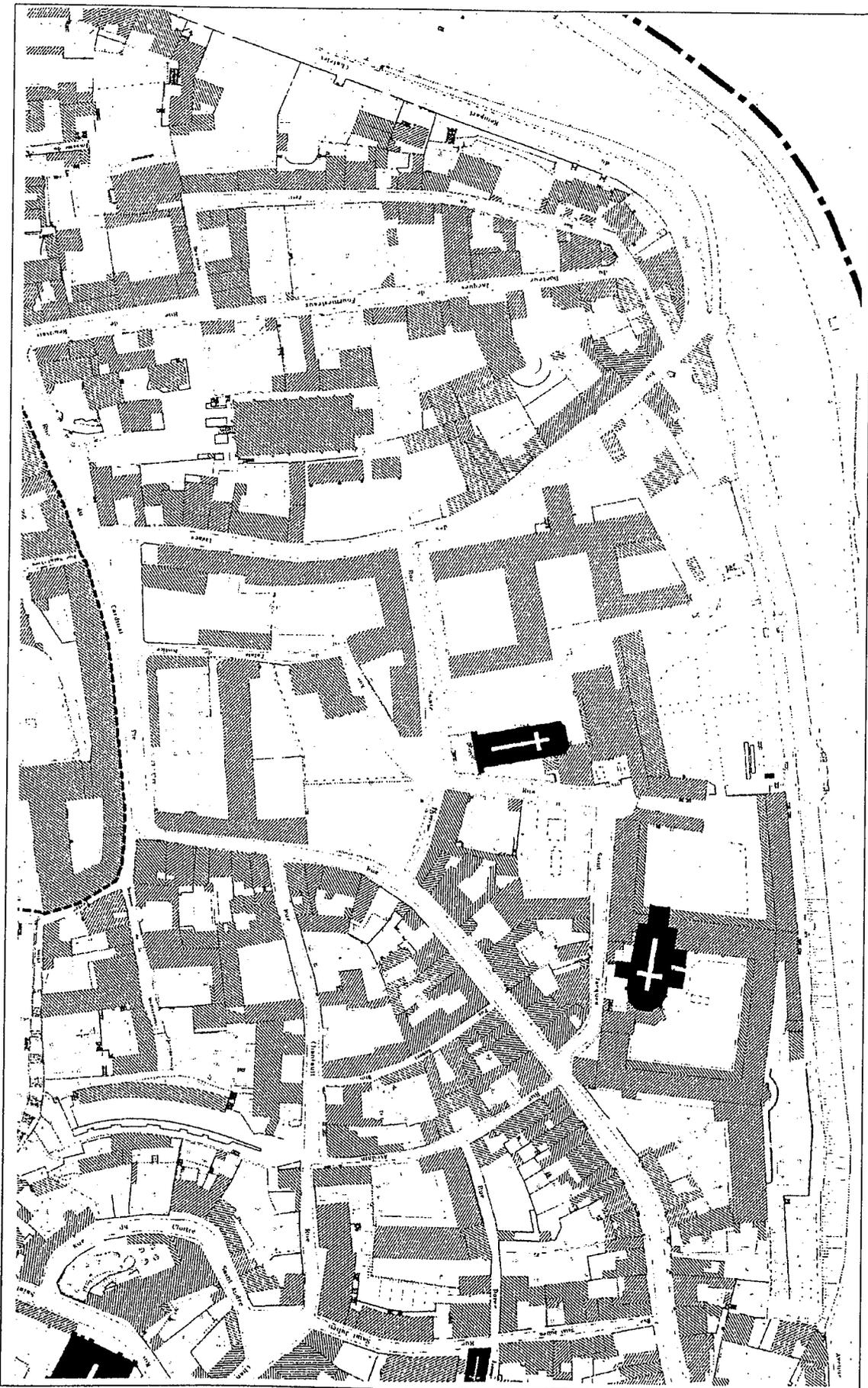
### Le Cloître

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 industriels 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*

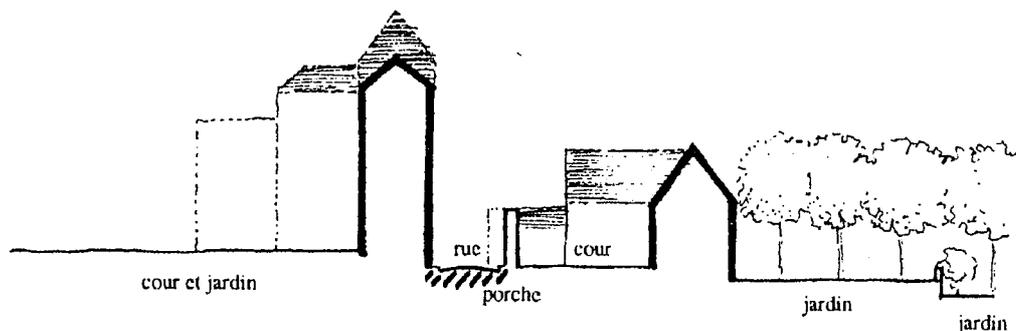


Extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°

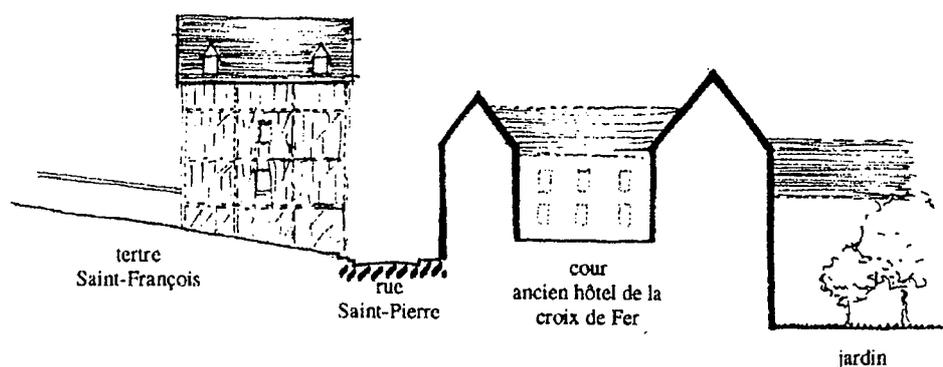
## Le quartier des couvents et des maisons canoniales

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 XVII<sup>ème</sup> & XVIII<sup>ème</sup> 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 Javerzy ...). 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.



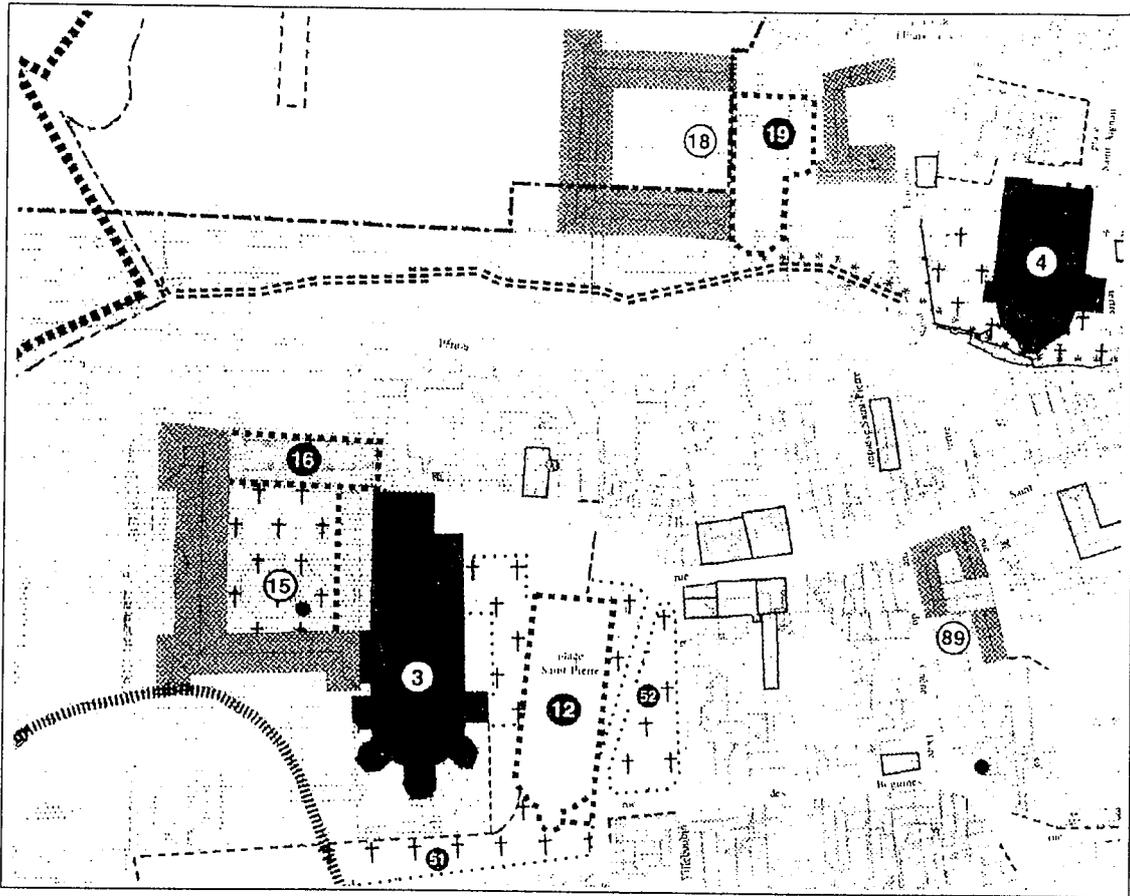
Coupe rue du Petit Beauvais, échelle 1/2000°



Coupe rue Saint-Pierre, échelle 1/2000°

## Les couvents du sud de la Ville

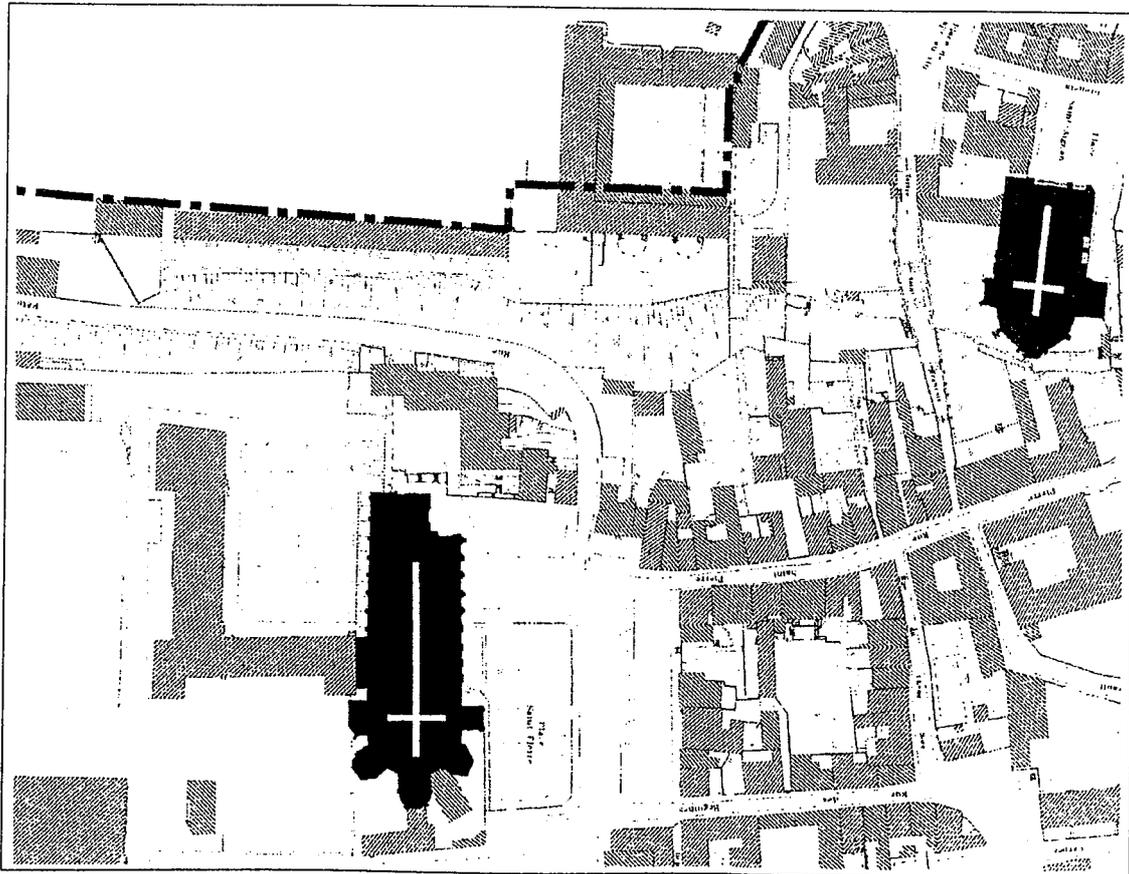
Les deux grands couvents situés au sud de la ville, celui des Bénédictins (Saint-Père-en-Vallée) et celui des Cordeliers, sont également en limite de l'enceinte ; ils sont eux aussi à l'origine de vastes îlots aérés occupés maintenant par de grandes institutions civiles (Lycée) qui ont succédé aux deux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

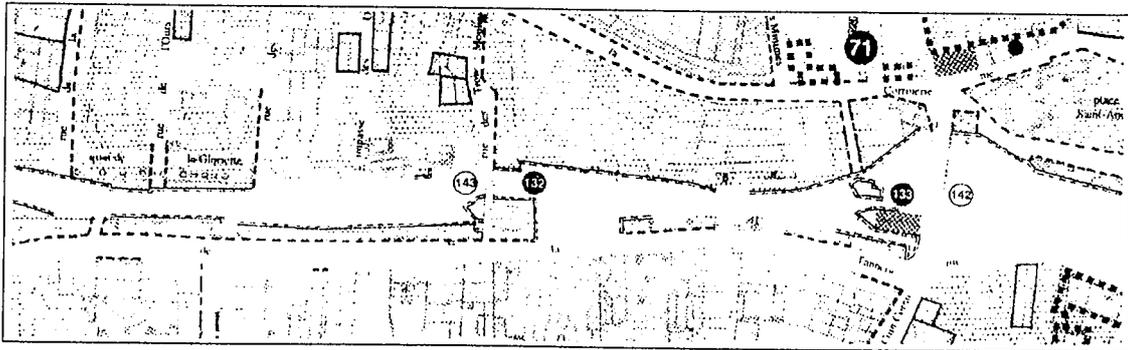
Extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°



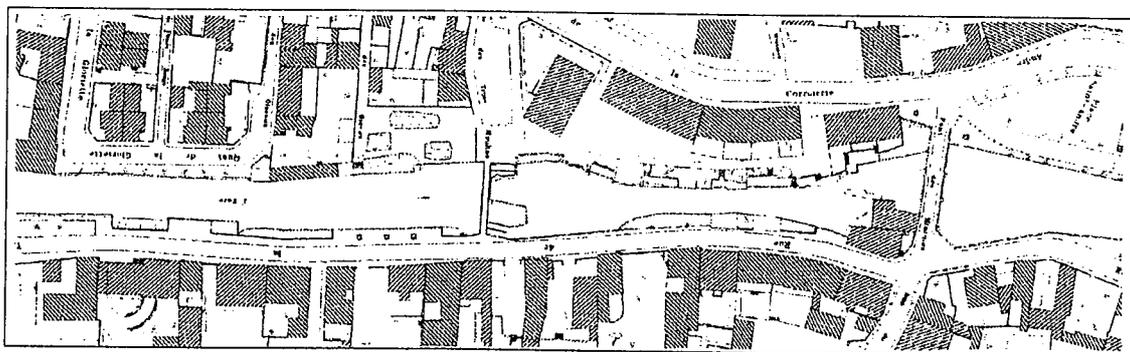
## Les quartiers d'artisans

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.

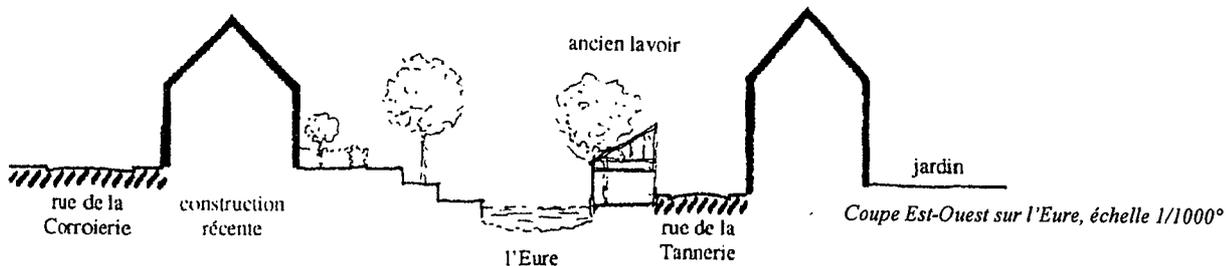
Ce patrimoine précaire et abandonné a presque entièrement disparu pour être remplacé dès les années 1920-1930 par une école (rue de la Planche aux Carpes), un lotissement de maisons (le long du quai de la Gloriette) puis, à partir des années 1970 à la suite d'opérations de rénovation publique de grande 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°

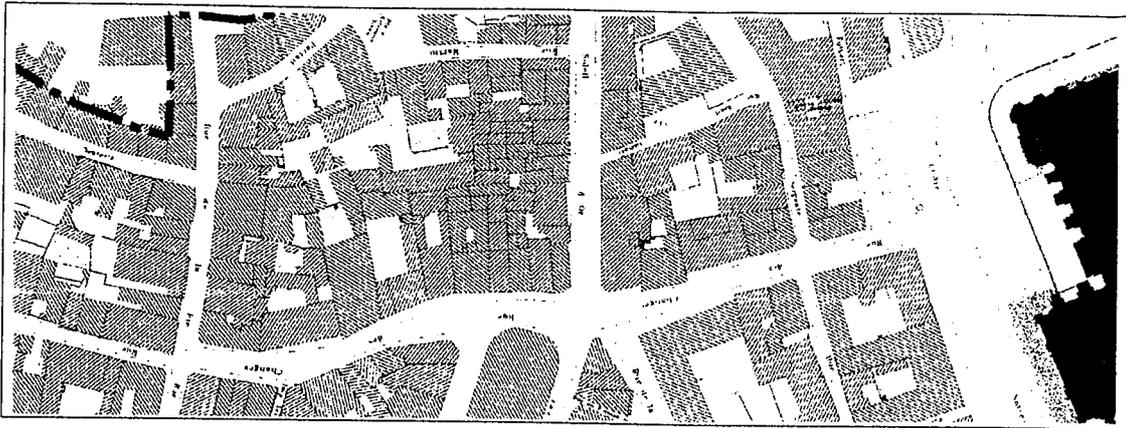


Extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°



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

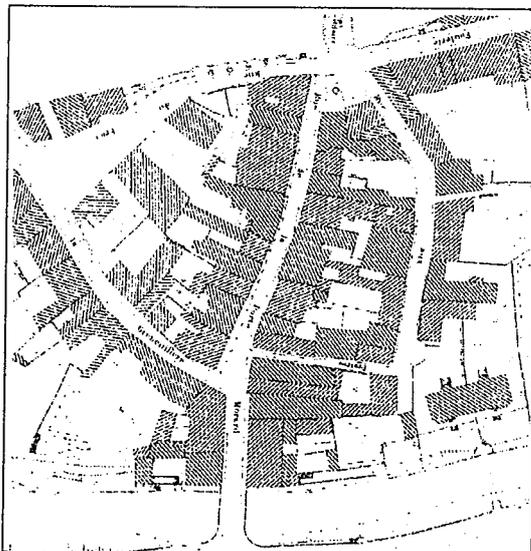
- |    |   |    |   |     |  |
|----|---|----|---|-----|--|
| 3  | Saint-Pierre<br>ancienne église abbatiale du couvent<br>Bénédictin de Saint-Père-en-Vallée                          | 16 | cimetière, galerie du cloître, ...  | 71  | Salle de l'Abbaye de l'Eau<br>salle des religieuses de<br>Citeaux dite les Dames de<br>l'Abbaye de l'Eau |
| 4  | Saint-Aignan  | 18 | Couvent des Cordeliers  | 132 | Moulin de Chaulme et des 5 Ruelles   |
| 12 | Saint-Hilaire détruite en ≈1790   | 19 | Eglise du couvent des Cordeliers<br>fin du XVI <sup>e</sup> siècle - détruite en 1793 | 133 | Moulin du Ponceau et de Cochefflet   |
| 15 | Les Bénédictins<br>couvent de Saint-Père-en-Vallée<br>démolition et reconstruction<br>de l'abbaye entre 1701 & 1709 | 51 | Cimetière aux Morts   | 142 | Pont des Minimes   |
|    |   | 52 | Cimetière de la Raquette  | 143 | Pont des 3 Moulins (passerelle)  |
|    |   | 89 | Hôtel de la Croix de Fer  |     |  |



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

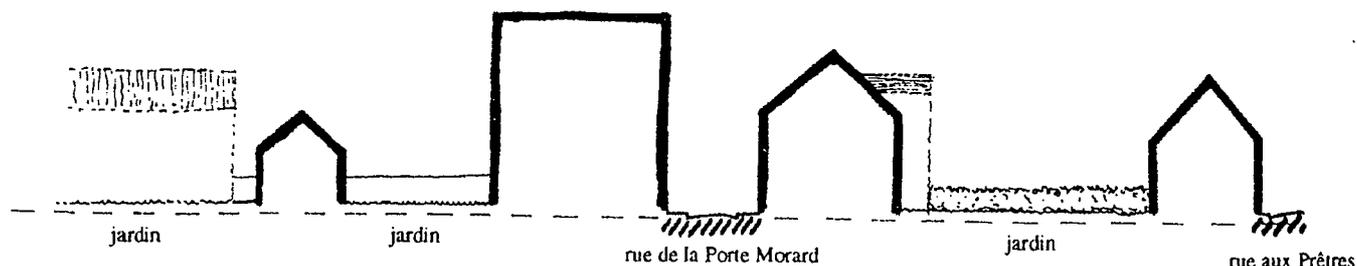
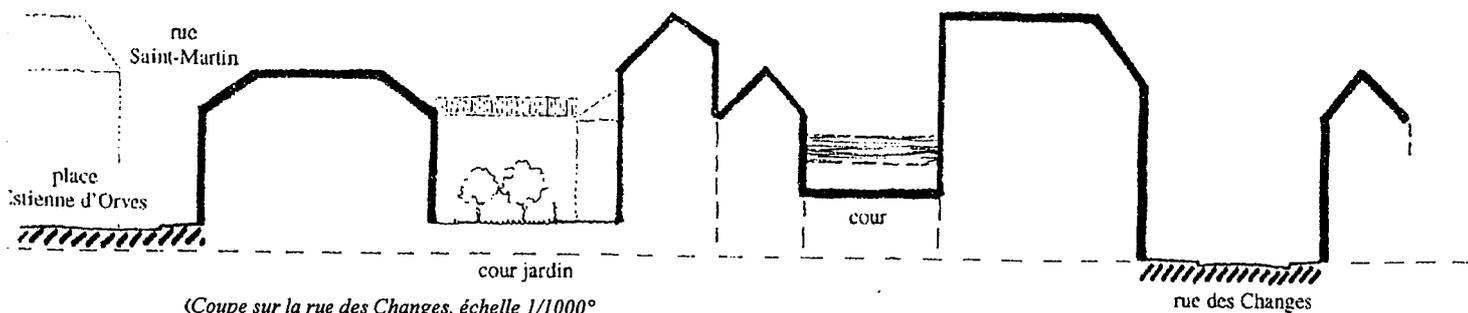
De tous temps, le commerce constitue une des activités principales de la ville et se développe invariablement le long et à la jonction des principaux itinéraires qui pénètrent et traversent la ville. Chartres n'échappe pas à la règle. Le réseau de voies qui relie les principales portes de la ville médiévale sert de structure à l'espace commercial. Jusqu'au début du XX<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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 XIX<sup>ème</sup> et la moitié du XX<sup>ème</sup> 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.

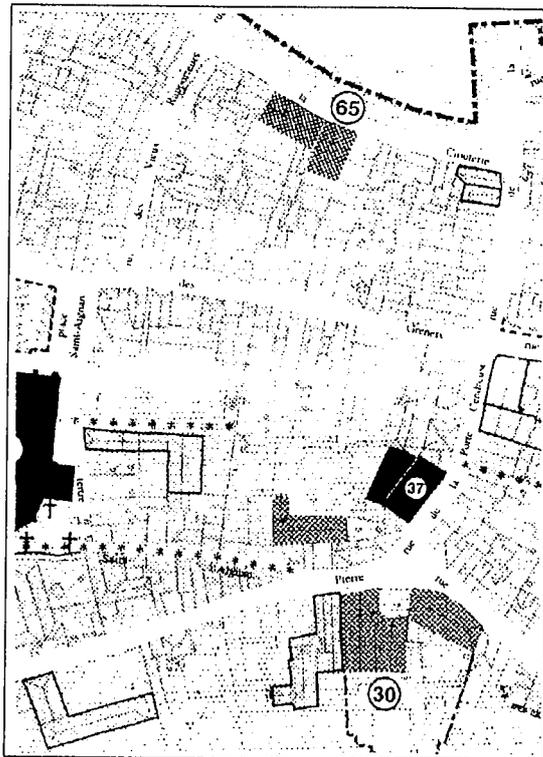


Coupe sur la rue de la Porte Morard, échelle 1/1000°

## 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 XVIII<sup>ème</sup> siècle) occupé actuellement par l'Ecole de Musique et celui (XVI<sup>ème</sup> siècle) situé place Saint-Pierre échappent à cette règle.

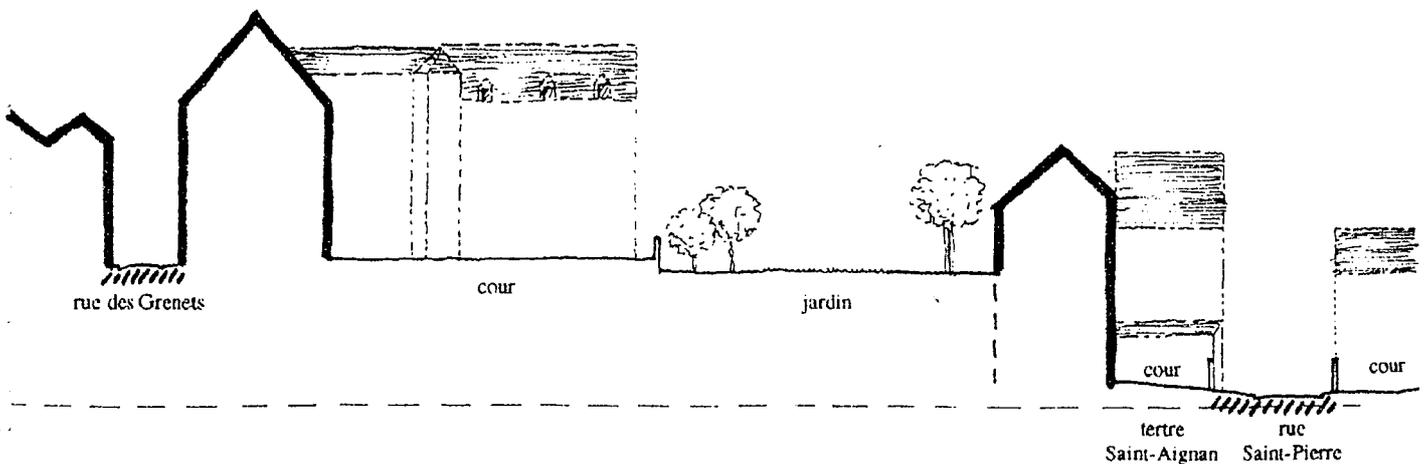


Ilots près de l'église Saint-Aignan

Extrait du plan historique, échelle 1/2000°



Extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°

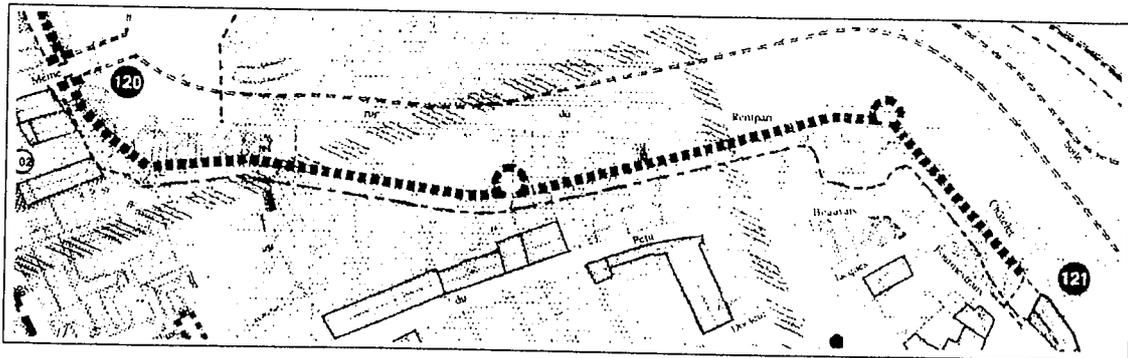


Coupe sur la rue des Grenets, échelle 1/1000°

## LES SECTEURS DE VILLAS

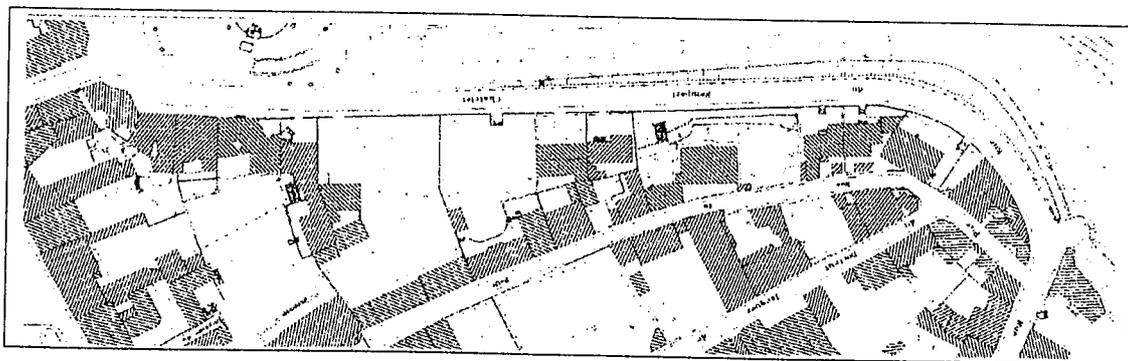
La démolition de l'enceinte au XIX<sup>ème</sup> siècle, dégage de nouveaux sites d'urbanisation qui permettront l'extension des quartiers de commerces et d'habitat en particulier du côté Sud Ouest. Mais ailleurs, ce dégagement révèle des sites pittoresques : bords du bras sud de l'Eure, terrains le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



Rue du Rempart Châtelet

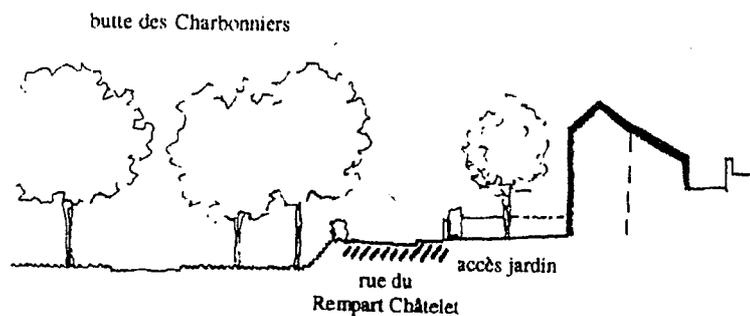
extrait du plan historique, échelle 1/2000°



extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°

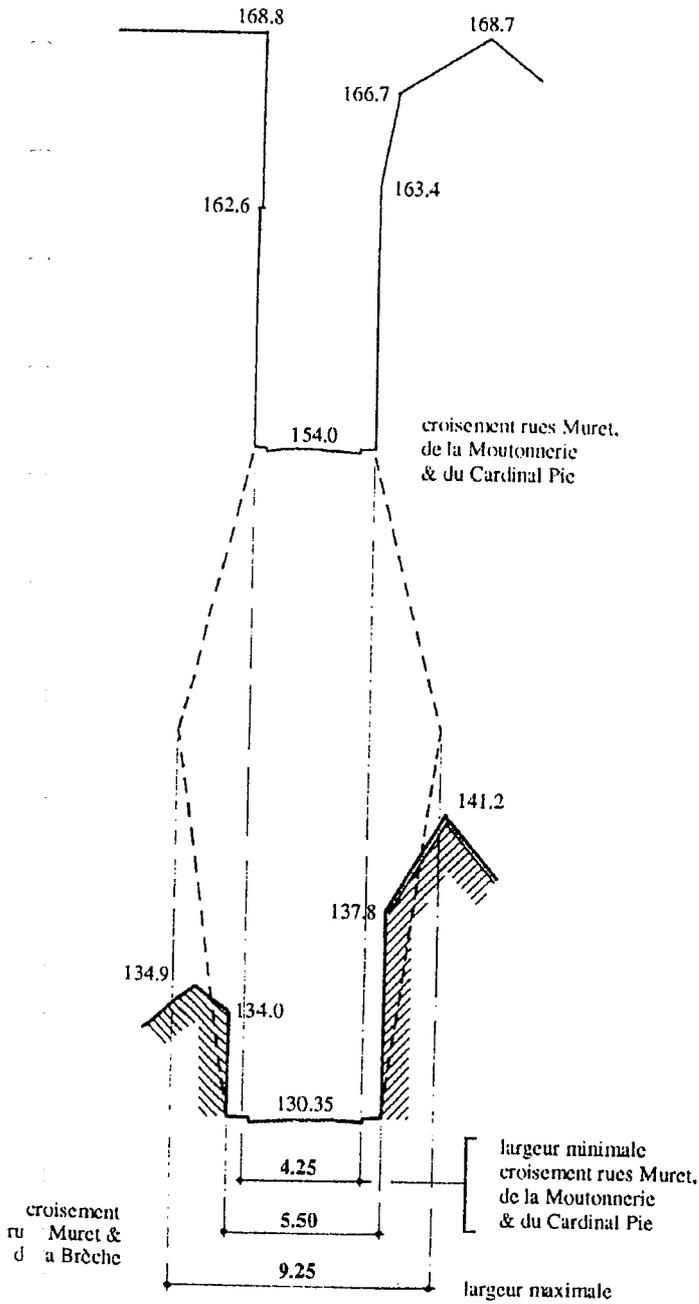
### LEGENDE EXTRAITS DU PLAN HISTORIQUE (p. 16 & 17)

- 30 L' Union Chrétienne  
du début du XVIII<sup>o</sup> 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

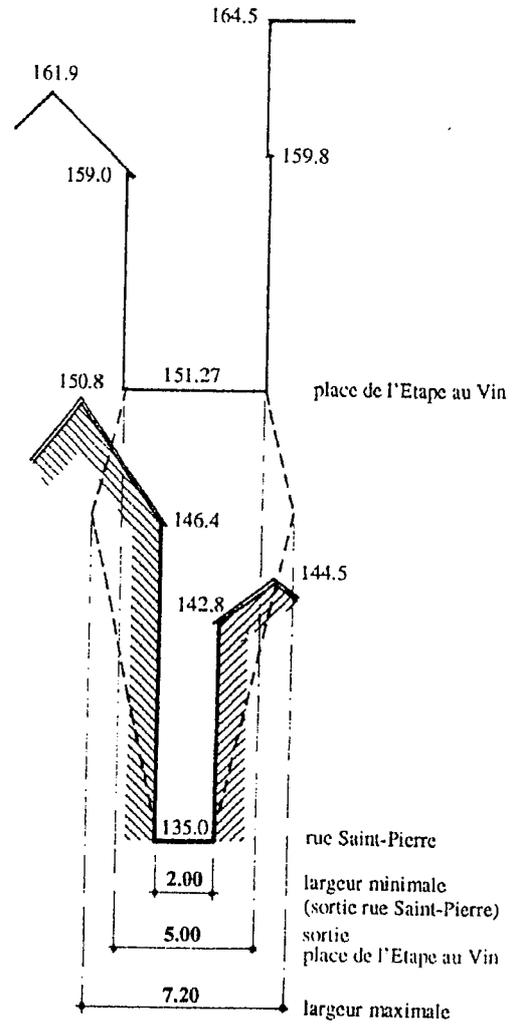


Coupe sur la rue du Rempart Châtelet, échelle 1/1000°

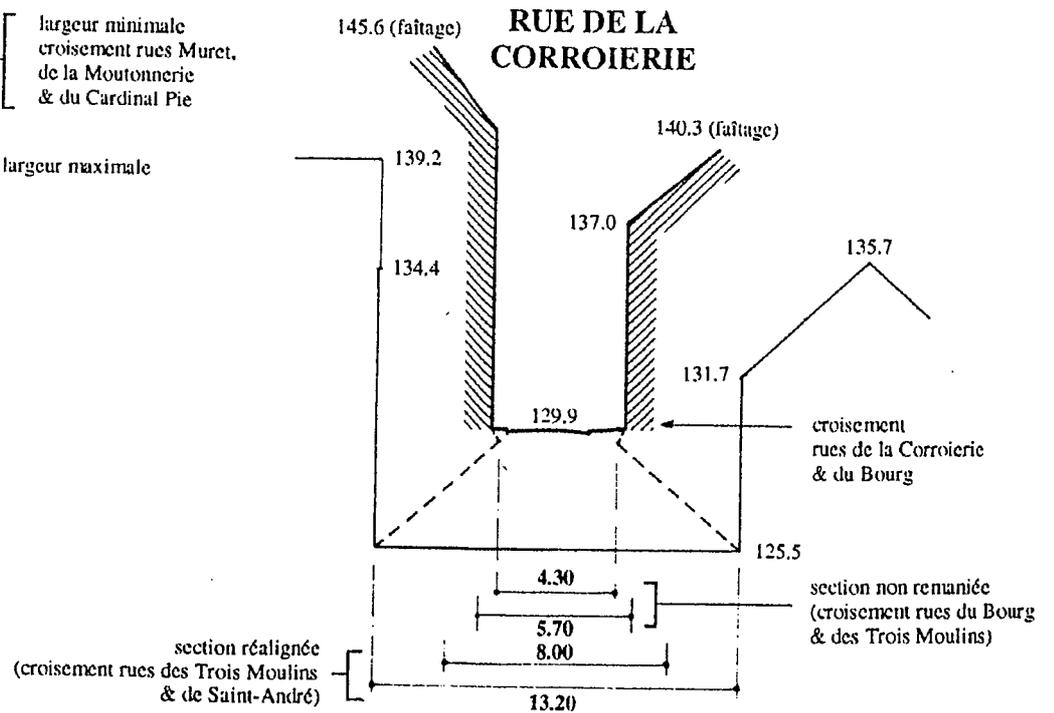
**TERTRE  
SAINT-FRANCOIS**



**RUE MURET**



**RUE DE LA  
CORROIERIE**



## 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<sup>ème</sup> 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

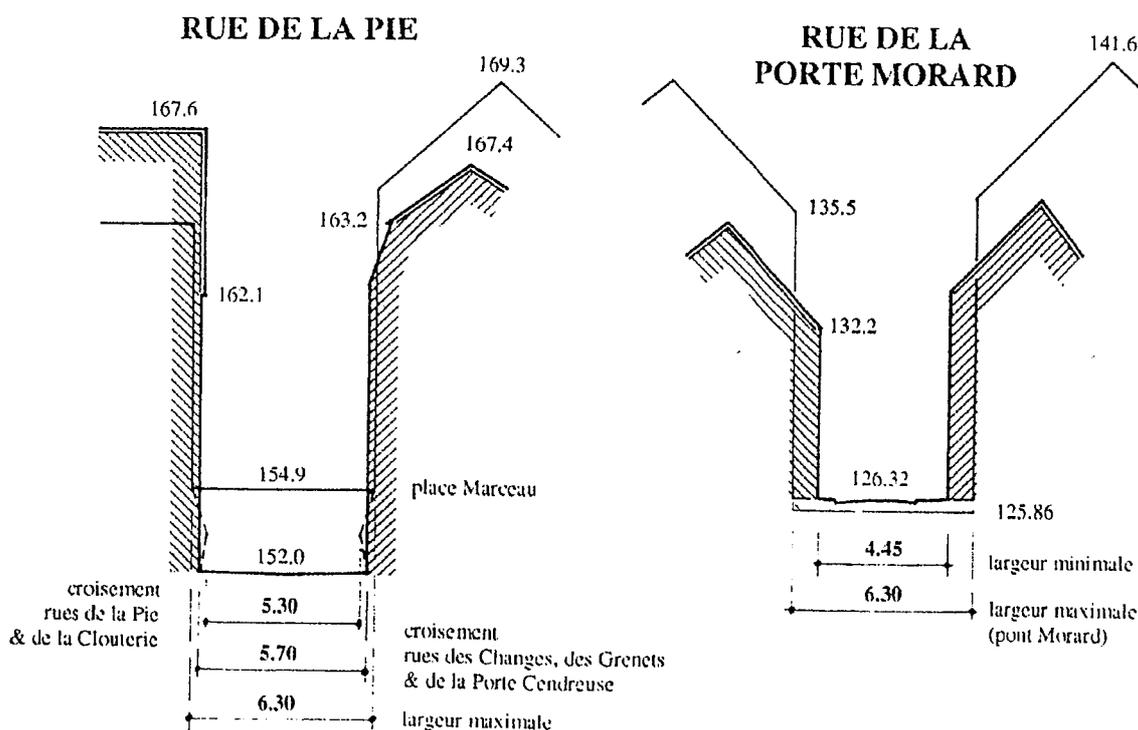
Simple liaisons entre les rues principales qui se sont progressivement urbanisées, leur largeur est également variable mais souvent trop faible pour permettre un croisement de voitures ; elles bordent les façades arrières ou latérales, souvent très hautes, des constructions donnant sur les rues principales,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

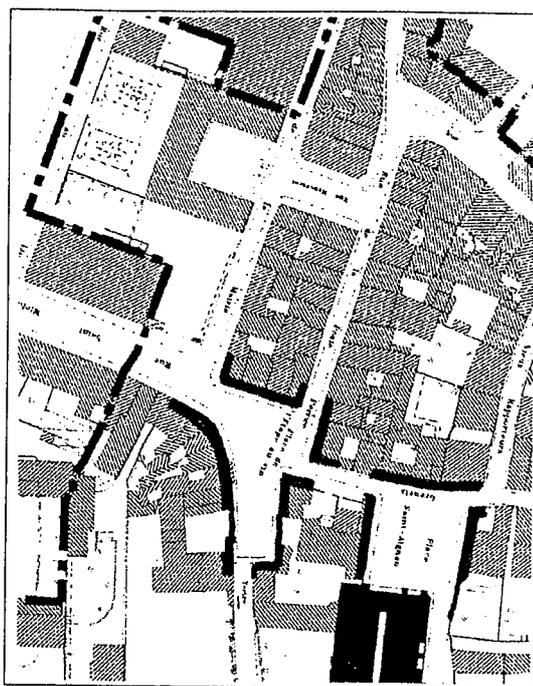
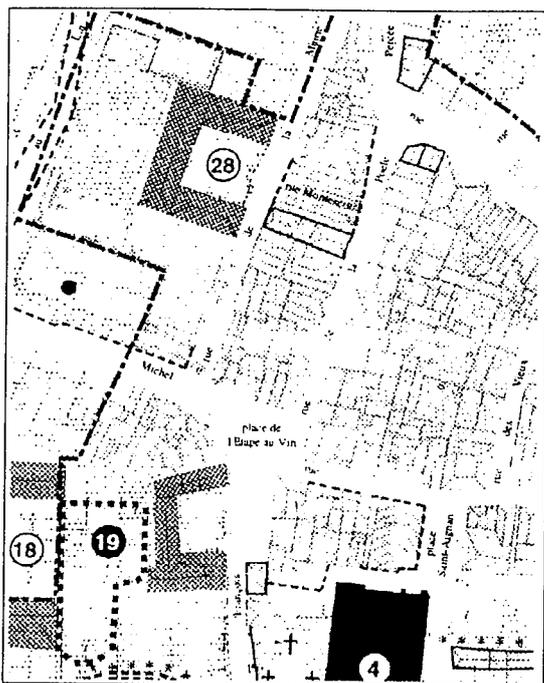
#### Les "Tertres"

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<sup>ème</sup> 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.

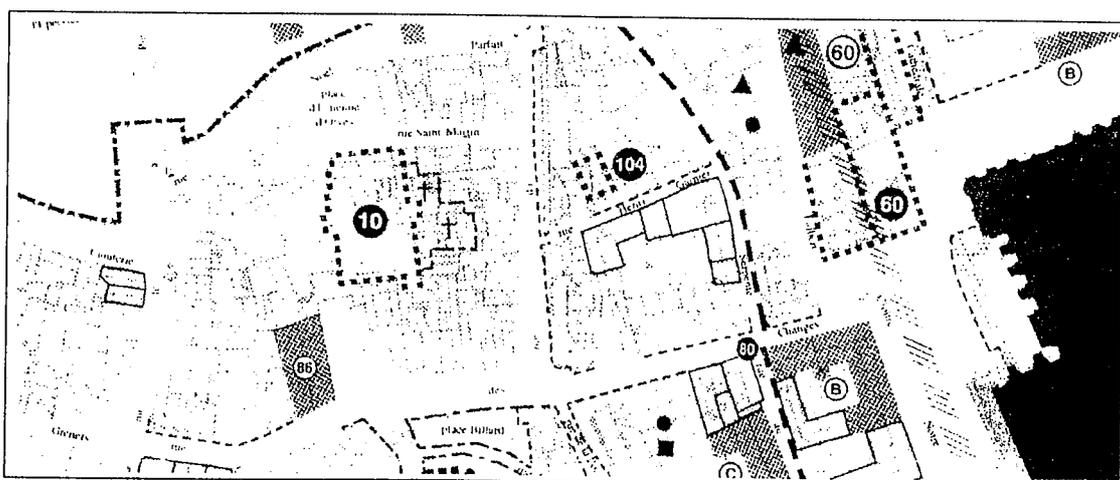




Place de l'Étape au Vin, carrefour des rues de la Clouterie, de la Poêle Percée et de la Volaille  
Place Saint-Aignan

Extrait du plan historique, échelle 1/2000°

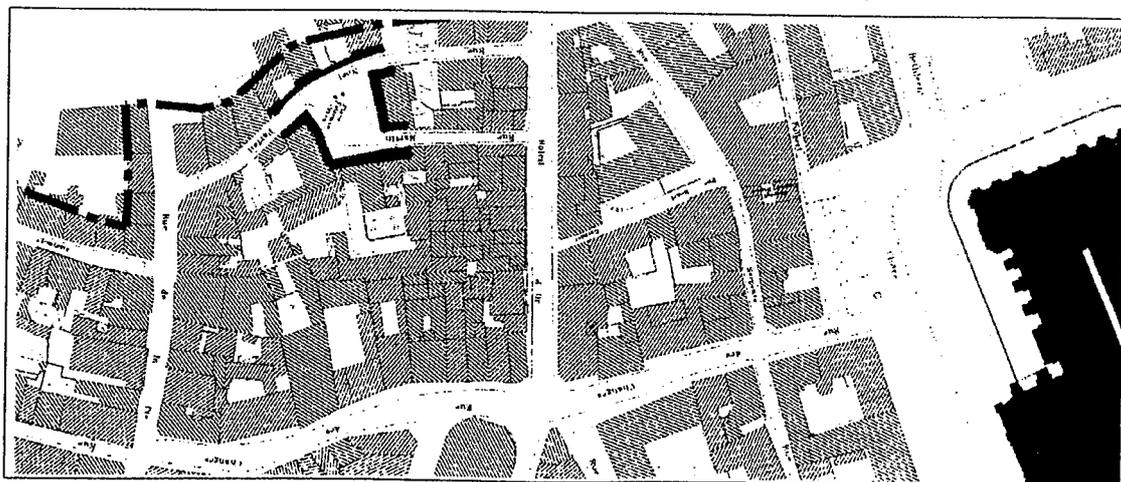
Extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°



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 au-dessus 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 Poêle 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 a été complètement transformé au moment du percement de la place Billard.

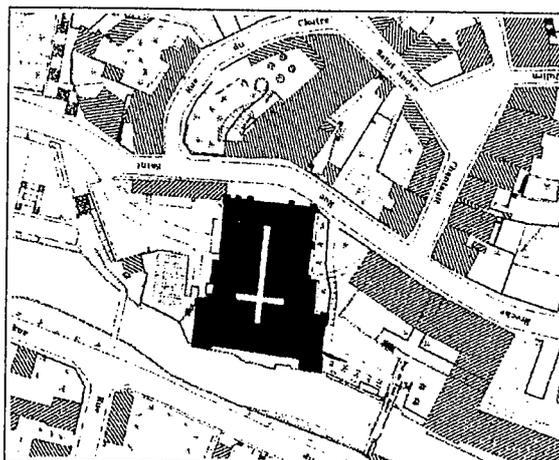
### Parvis d'églises

- place Estienne-d'Orves, ancien parvis de Saint-Martin-le-Viandier démolie au début du XIX<sup>ème</sup> siècle,
- place Saint-Aignan, élargie au début du XX<sup>ème</sup> 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)

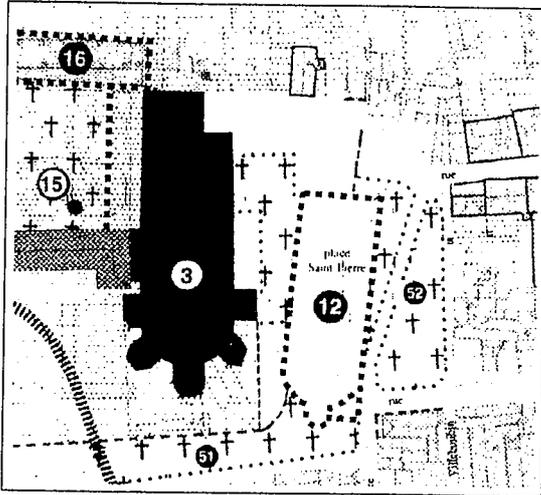
- 4 Saint-Aignan
  - 10 Saint-Martin le Viandier  
*détruite au début du XIX<sup>e</sup> siècle*
  - 19 Eglise du couvent des Cordeliers  
*fin du XVI<sup>e</sup> siècle - détruite en 1793*
  - 28 Hôtel Montescot – Hôtel de Ville  
*couvent des Ursulines  
entre 1625 et ≈1755*
  - 60 Hôtel-Dieu ou Aumône Notre-Dame  
*XI<sup>e</sup> siècle*
  - 80 Porte du cloître canonial : des Changes  
*démolie en 1787*
  - 86 Hôtel-du-Perron-des-Trois-Rois  
*XIII<sup>e</sup> siècle Hôtel de Ville de 1571 à 1792*
  - 104 Maison forte Hubert-Leroux  
*≈XI<sup>e</sup> siècle - détruite en 1973*
  - B C Maisons du XIII<sup>e</sup> et du XIV<sup>e</sup> siècles
- 0035\_RP\_1b

Parvis de Saint-André  
Extrait du plan cadastral, échelle 1/2000<sup>e</sup>



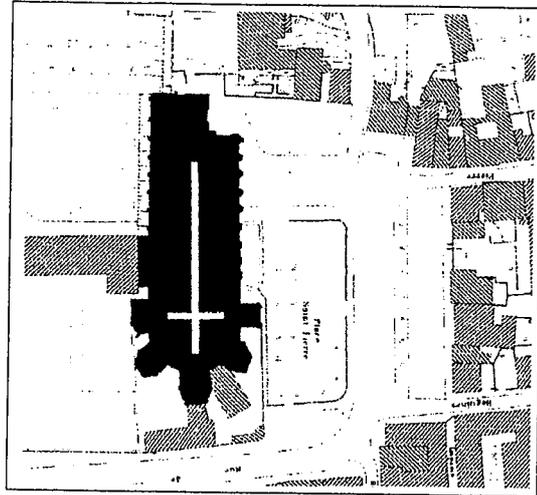
A ces modestes parvis, il faut ajouter les véritables places que constituent :

- 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.

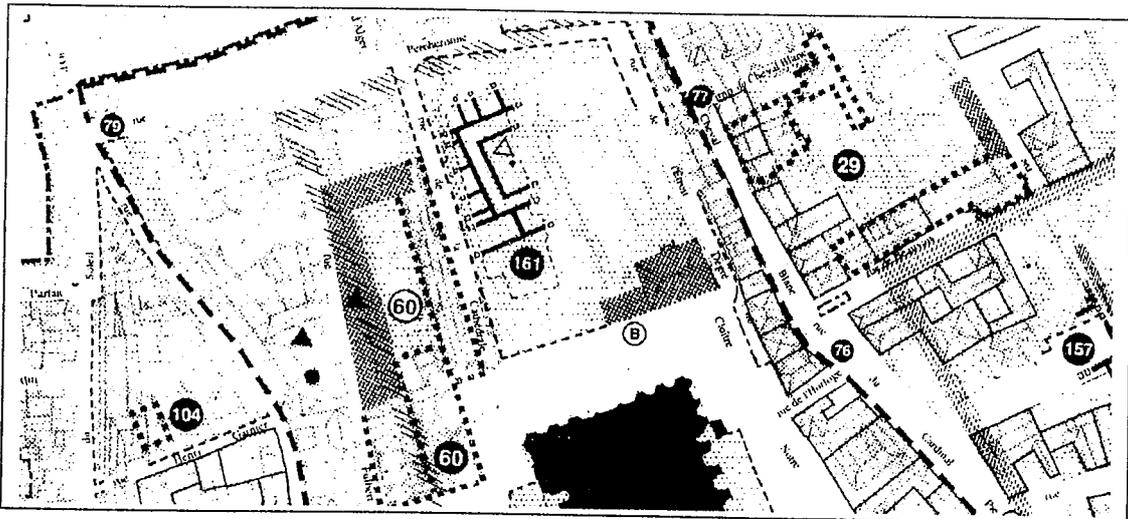


Extrait du plan historique, échelle 1/2000°

Les abords de Saint-Pierre



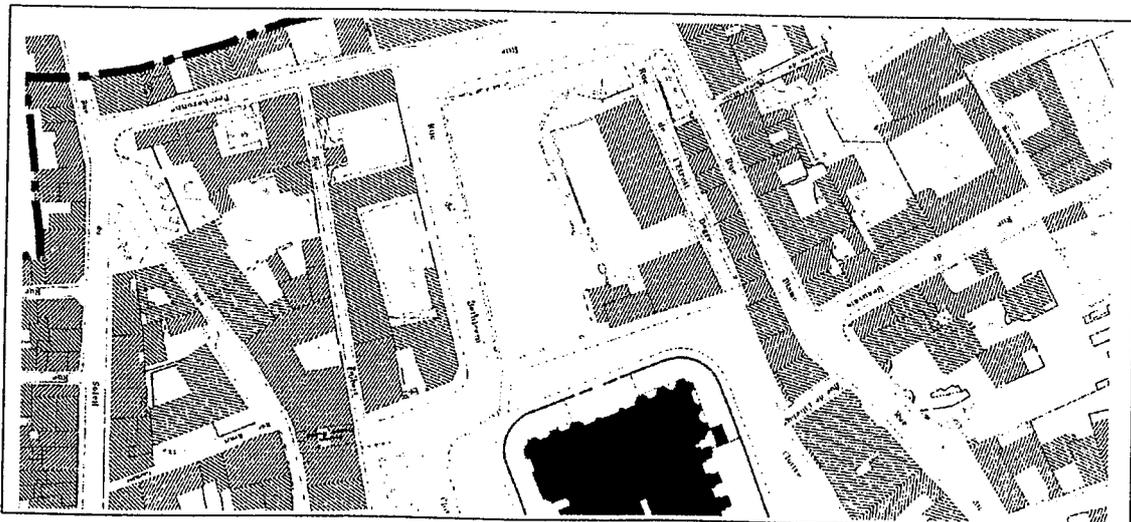
Extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°



extrait du plan historique, échelle 1/2000°

Les abords de la Cathédrale

extrait du plan cadastral, échelle 1/2000°



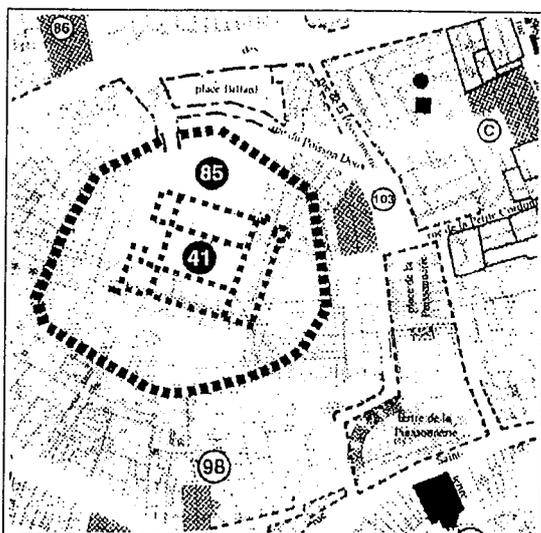
### Places de marchés

- place de la Poissonnerie, agrandie grâce à la démolition de l'édifice qui lui a donné son nom,
- place Billard créée au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle pour accueillir le nouveau marché couvert.

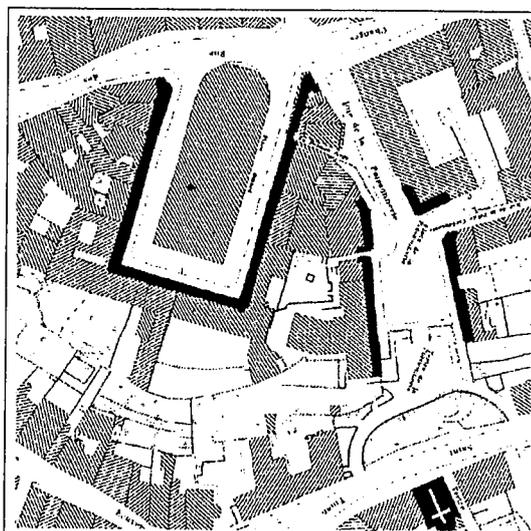
### Ordonnements urbains

Trois projets aboutis d'ordonnement architectural sont à signaler, ils datent tous du milieu du XIX<sup>ème</sup> 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'ordonnement a été poursuivi récemment à l'ouest de la rue Sainte-Même.



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)

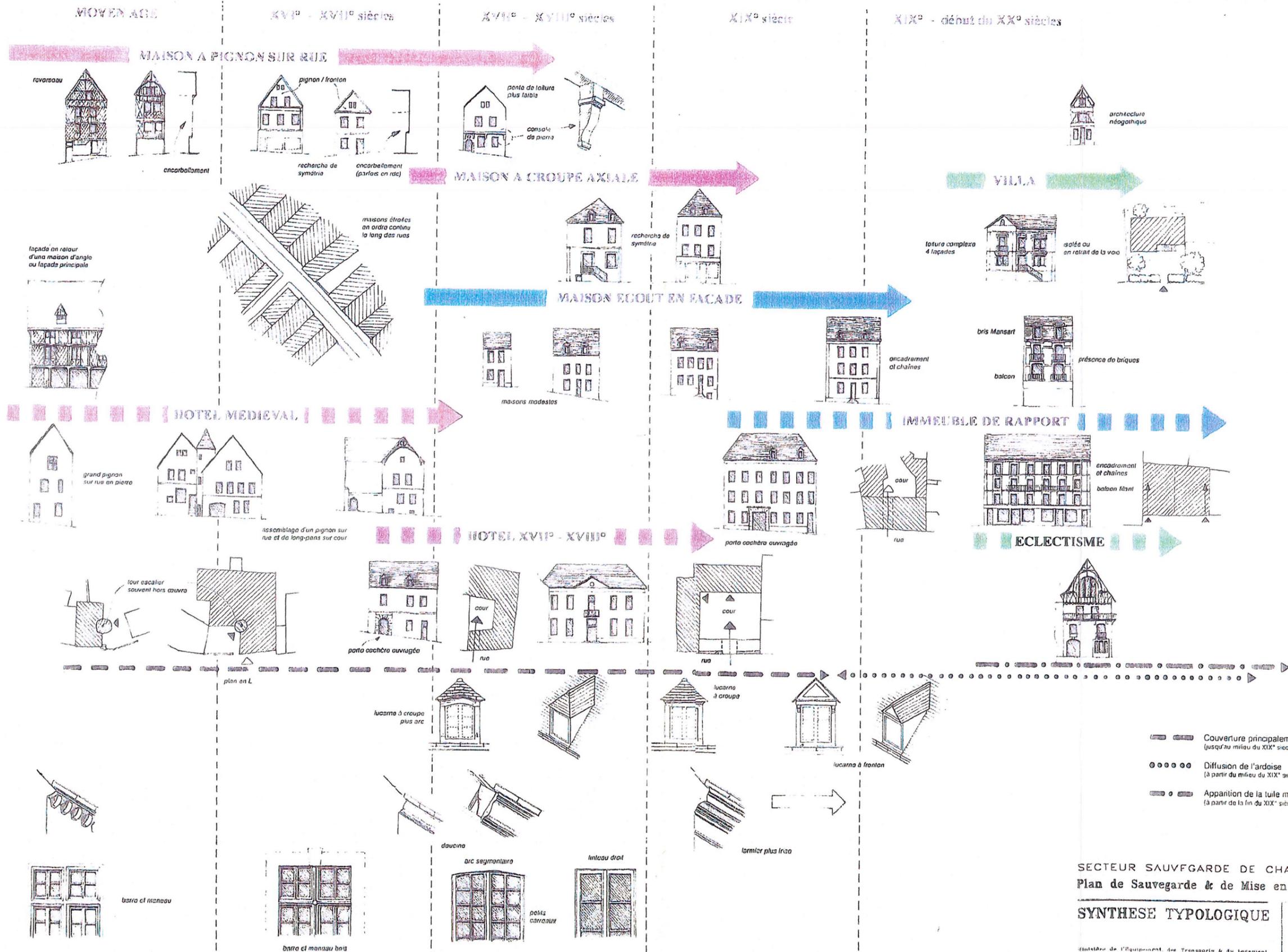
- |     |   |     |  |
|-----|---|-----|--|
| 3   | Saint-Pierre<br>ancienne église abbatiale du couvent<br>Bénédictin de Saint-Père-en-Vallée                      | 75  | Porte du cloître canonial : de l'Officialité   |
| 12  | Saint-Hilaire<br>détruite vers ≈1790  | 76  | Porte du cloître canonial : du Cadran<br>démolie en 1740                                 |
| 15  | Les Bénédictins – couvent de Saint-Père-en-Vallée<br>démolition et reconstruction de l'abbaye entre 1701 & 1709 | 77  | Porte du cloître canonial : des Trois Degrés<br>détruite au XIX <sup>e</sup> siècle      |
| 16  | cimetière, galerie du cloître, ...  | 79  | Porte du cloître canonial : Percheronne<br>détruite en 1789                              |
| 29  | Couvent de la Visitation<br>du XVII <sup>e</sup> siècle à la Révolution   | 85  | Palais ou Tour du Comte  |
| 41  | Saint-Blanchard<br>chapelle du Château Comtal   | 86  | Hôtel-du-Perron-des-Trois-Rois<br>XIII <sup>e</sup> siècle Hôtel de Ville de 1571 à 1792 |
| 51  | Cimetière aux Morts   | 98  | Maison les Vieux Consuls<br>et l'escalier de la Reine Berthe                             |
| 52  | Cimetière de la Raquette  | 103 | Maison du Saumon   |
| 60  | Hôtel-Dieu ou Aumône Notre-Dame<br>XI <sup>e</sup> siècle   | 104 | Maison forte Hubert-Leroux<br>≈XI <sup>e</sup> siècle - détruite en 1973                 |
| B C | Maisons du XIII <sup>e</sup> et du XIV <sup>e</sup> siècles   | 157 | Vestiges du Haut Empire : murs gallo-romain  |
|     |   | 161 | Vestiges du Haut Empire  |



## **DEUXIEME PARTIE**

---

### **ANALYSE ARCHITECTURALE**



SECTEUR SAUVGARDE DE CHARTRES  
Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

SYNTHESE TYPOLOGIQUE

Plan 2

Ministère de l'Équipement des Transports et du Logement  
Ministère de la Culture et de la Communication  
Chargé etal. des OUV. architecturaux et urbanistiques  
1975 100000 100000 100000 100000

JUN 1980

## 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 XIX<sup>ème</sup> 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 XVI<sup>ème</sup> siècle. Cependant, à partir du XVII<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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....

## TYPLOGIE 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 correspondent 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<sup>e</sup> siècle au XIX<sup>e</sup> siècle



34 rue Muret & rue Avedan



3 rue de la Porte Guillaume



8 place de l'Étape au Vin



24 rue des Ecuers



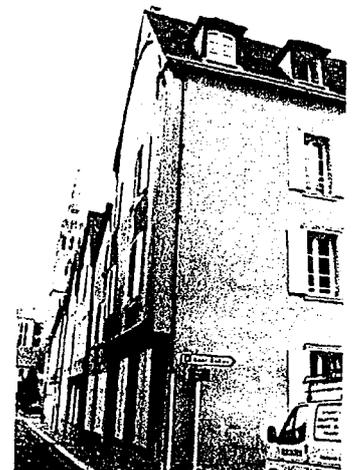
30 rue Saint-Pierre



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

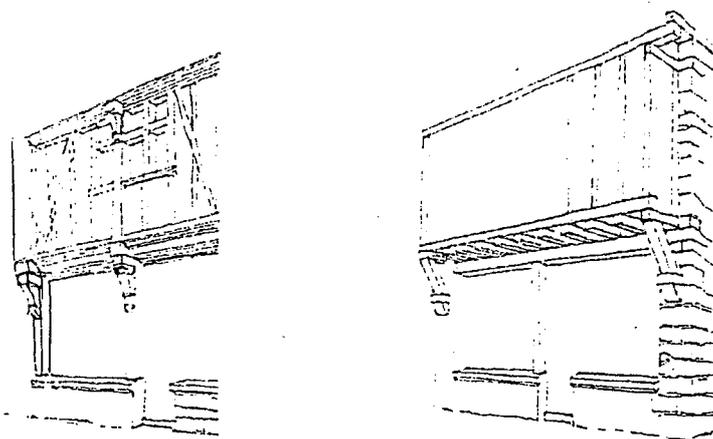
Ce type est celui qui frappe l'attention du visiteur, il conforte le caractère médiéval de la ville, même si nombre de ces maisons sont beaucoup plus récentes. L'inventaire réalisé révèle 225 constructions de ce type, leur période de construction s'étalant du XVI<sup>ème</sup> siècle au milieu du XVIII<sup>ème</sup> siècle. Il est certain que ce type de maison existait bien avant le XVI<sup>ème</sup> 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 :

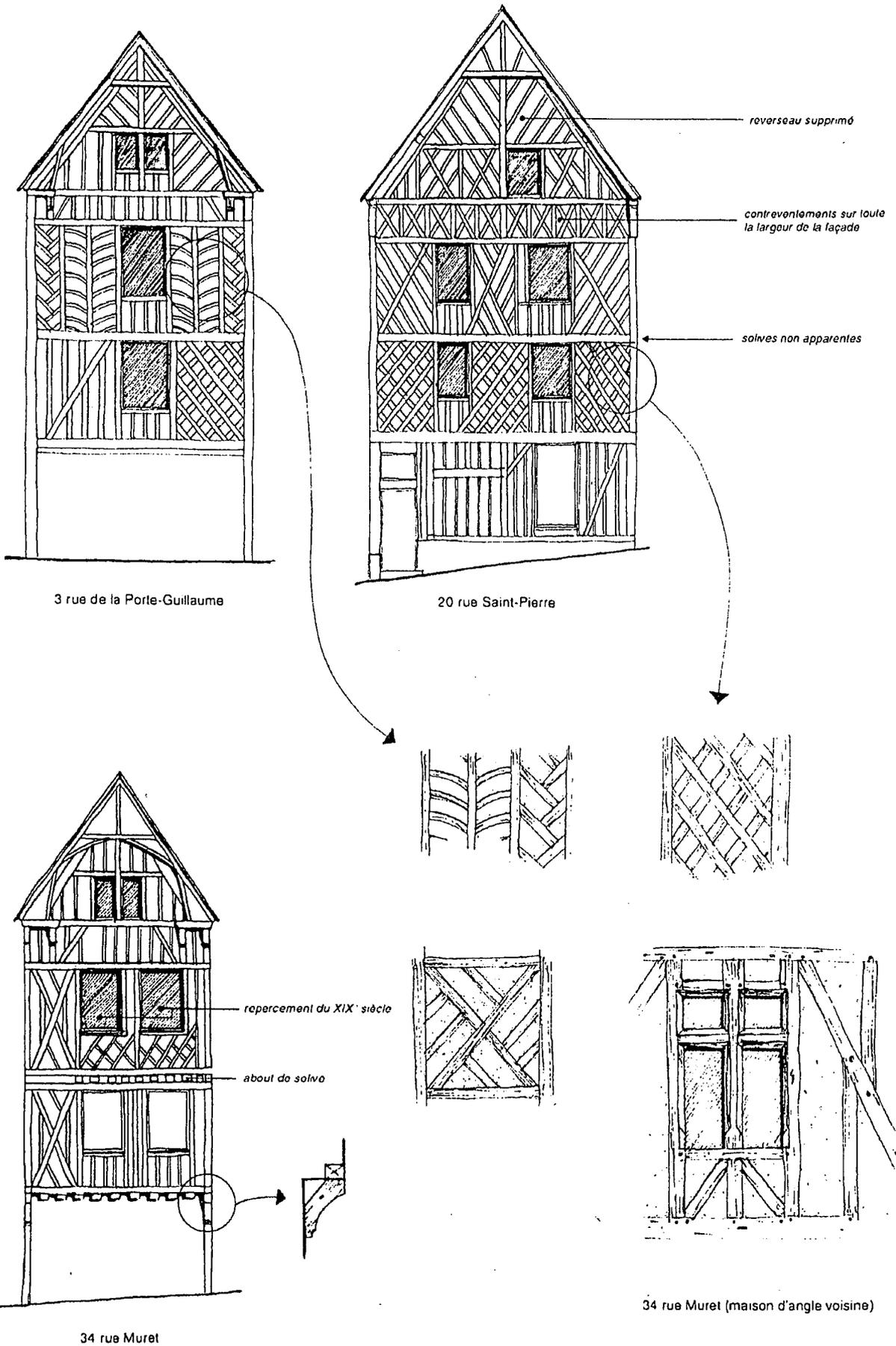
#### Maisons du XVI<sup>ème</sup> siècle (voire fin du XV<sup>ème</sup> siècle)

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 Ecuysers présente un caractère exceptionnel).

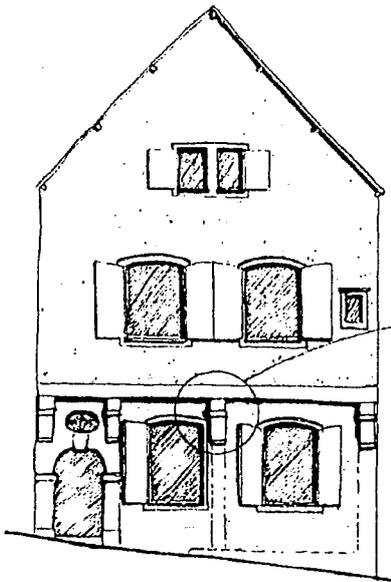
La plupart des encorbellements se font sur abouts de chevrons, ceux-ci reposant sur des poutres portant entre murs mitoyens. Certaines de ces constructions présentent une ou plusieurs travées intermédiaires entre mitoyens qui s'expriment en façade par des poteaux et "pigeâtres", les solives sont alors 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<sup>ème</sup> siècle.



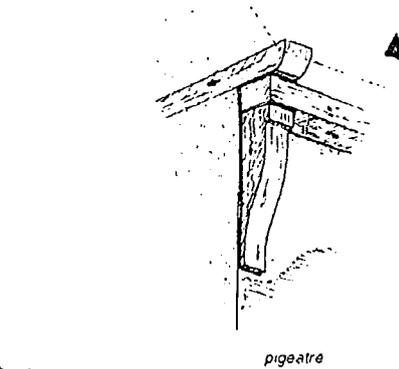
Maisons à pan de bois à pignon sur rue des XV<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> siècles



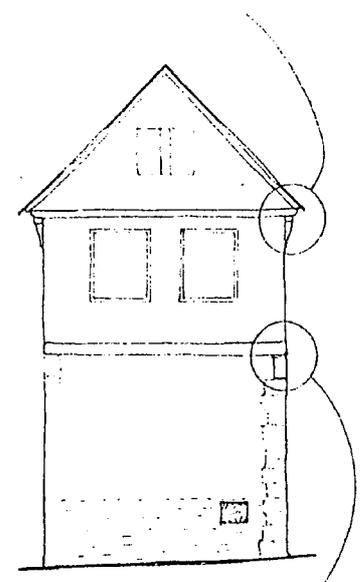
Maisons à pignon sur rue du XVIII<sup>e</sup> siècle  
Pente de toiture plus faible, de l'ordre de 45° à 50°.



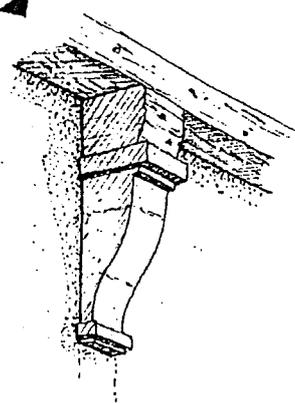
17 rue des Ecuysers



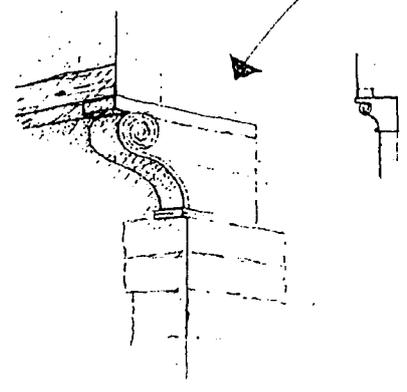
pignatre



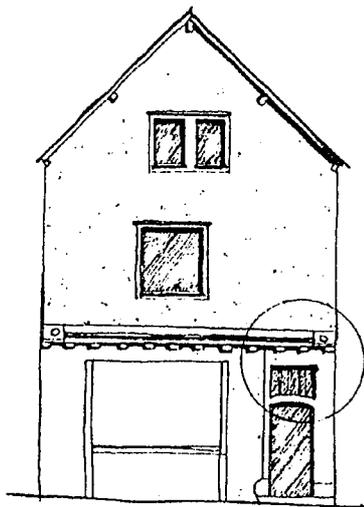
24 cloître Notre-Dame  
façade rue des Acacias



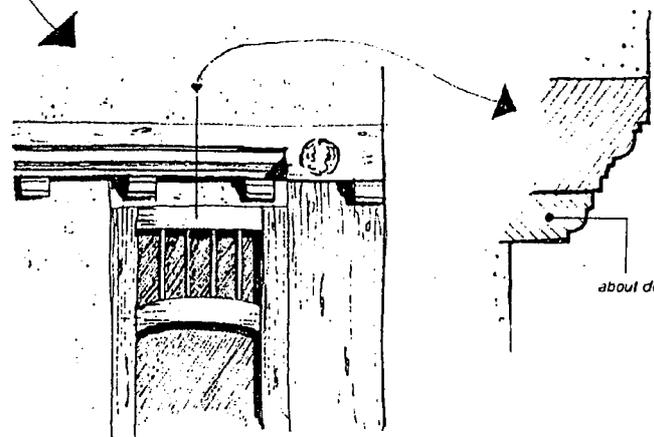
consola de pierre



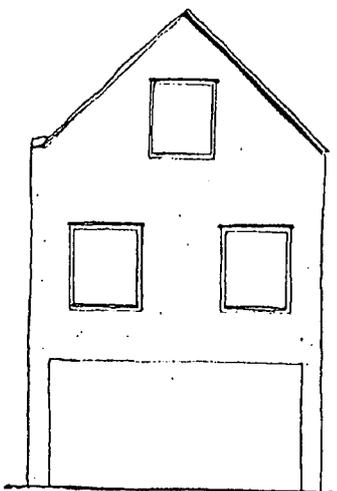
consola de pierre



12 rue de la Mairie

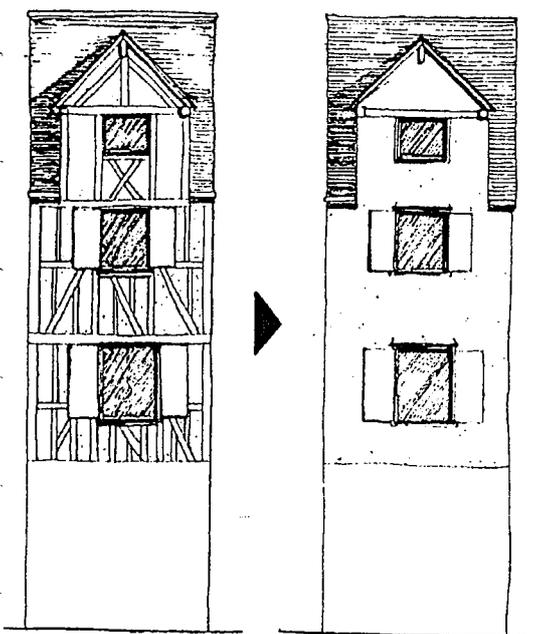


aboul de solive

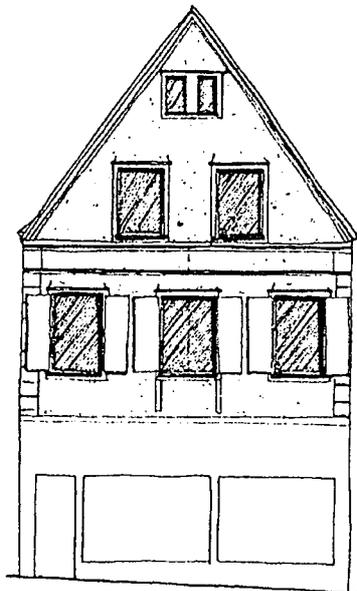


3 place de l'Etape au Vin  
0035\_RP\_1b

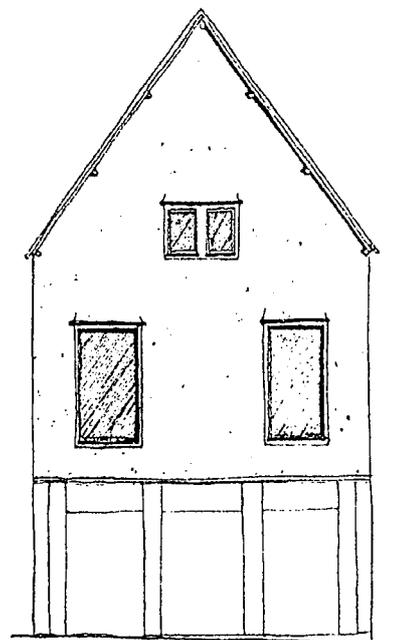
Maisons à pignon sur rue & pans de bois du XVII<sup>e</sup> siècle  
Maisons à pan de bois non destinée à être vue donc au façades enduites.



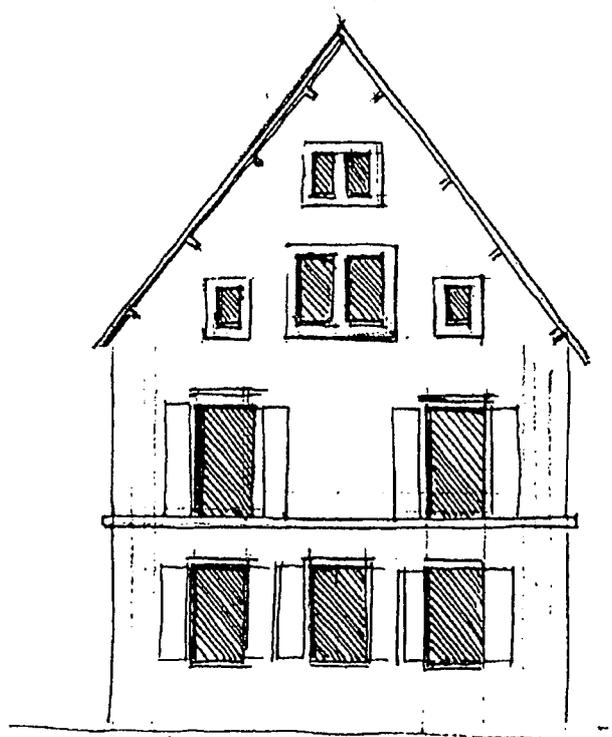
6 rue de la Porte-Guillaume – façade destinée à être enduite



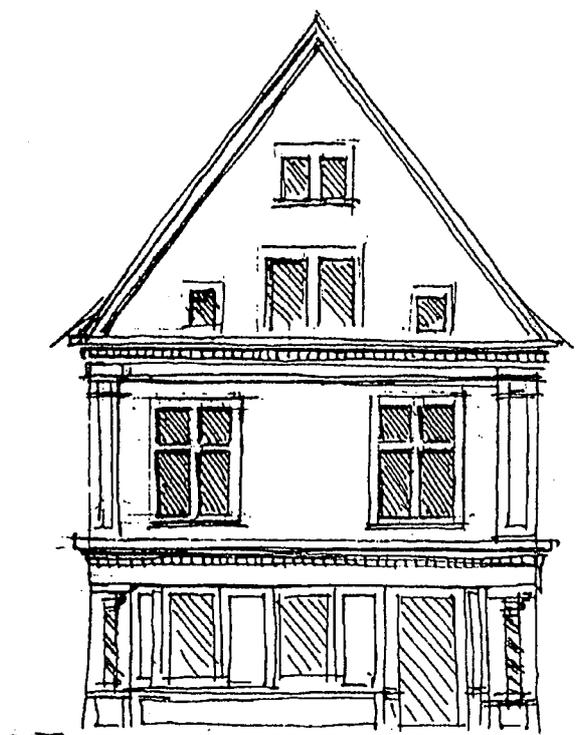
2 rue de la Porte Guillaume



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 XVII<sup>ème</sup> siècle et jusque dans les dernières années du XX<sup>ème</sup> 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 XVII<sup>ème</sup> ou XVIII<sup>ème</sup> siècles.

### Maisons de la fin du XVI<sup>ème</sup> et du XVII<sup>ème</sup> 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).

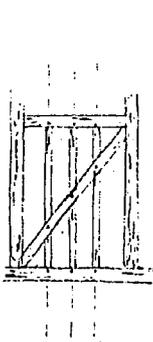
### Persistance du type à pignon sur rue au XVIII<sup>ème</sup> siècle

Il apparaît à peu près certain que quelques maisons à pignon sur rue ont été encore construites au XVIII<sup>ème</sup> 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...

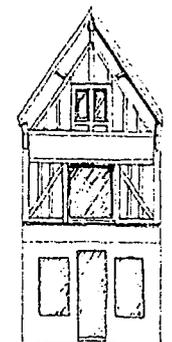
### Redécouverte de la maison à pignon

La mode des styles régionaux et historiques au début du XX<sup>o</sup> siècle favorise quelques restaurations et la construction d'une petite façade 21 rue de la Poêle sans réel souci d'authenticité.

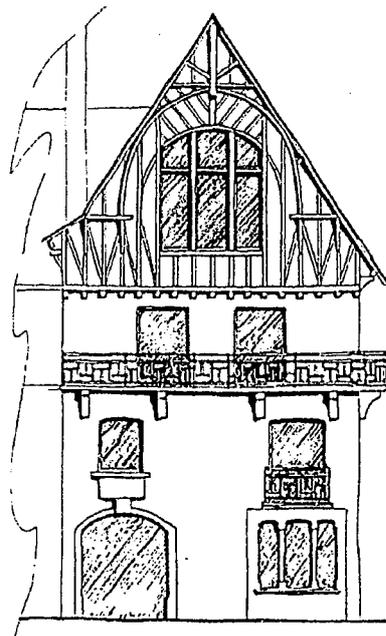
Plus récemment, depuis la mise en place du Secteur Sauvegardé, les mesures de protection des constructions existantes et d'intégration des nouvelles constructions ont permis de perpétuer l'impact de cette typologie sur le paysage urbain de la ville.



assemblage  
aligné



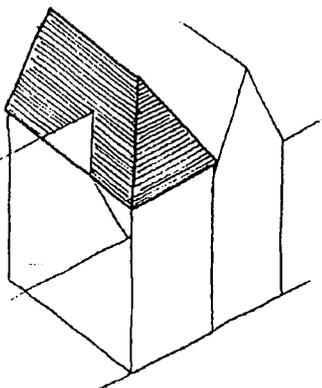
21 rue de la Poêle Percée



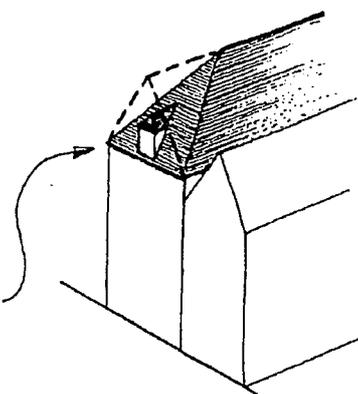
14 cloître Notre-Dame

### 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 XVIII<sup>ème</sup> et du début du XIX<sup>ème</sup> 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.).



*remaniement d'une façade plus ancienne (pignon sur rue)*



### 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 XIX<sup>ème</sup> 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 XVIII<sup>ème</sup> siècle

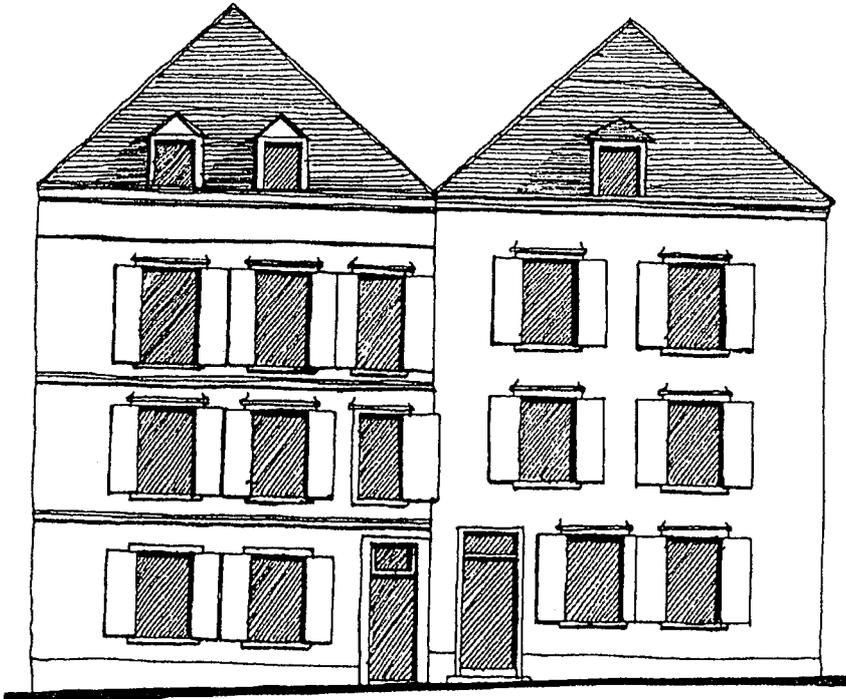
A partir de cette époque, ce principe de couverture se généralise à l'ensemble des constructions, qu'il s'agisse de nouvelles, de reconstructions ou de transformations de maisons plus anciennes. Parfois, seule la toiture est modifiée (4 rue de la Poële Percée) ; mais le plus souvent c'est l'ensemble 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 XIX<sup>ème</sup> 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.

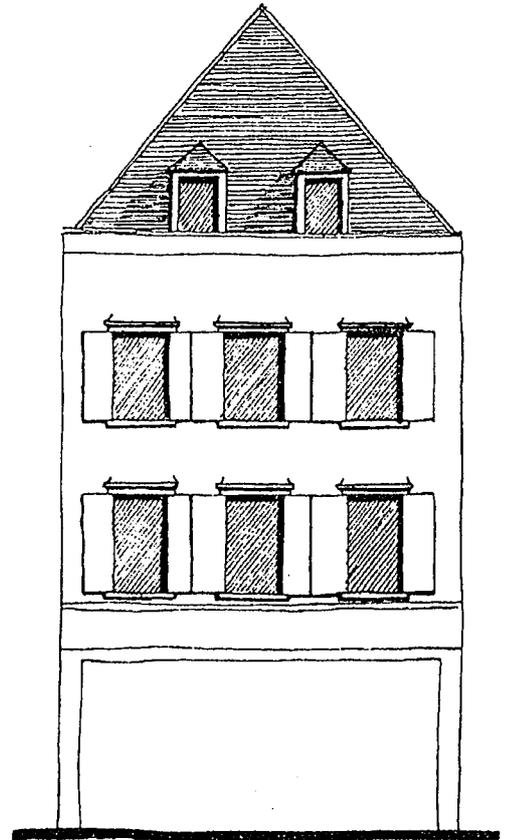


Maisons à croupe axiale



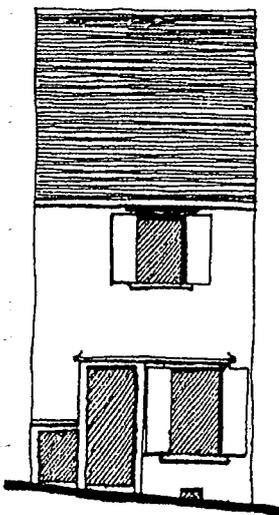
24 rue Muret

22 rue Muret

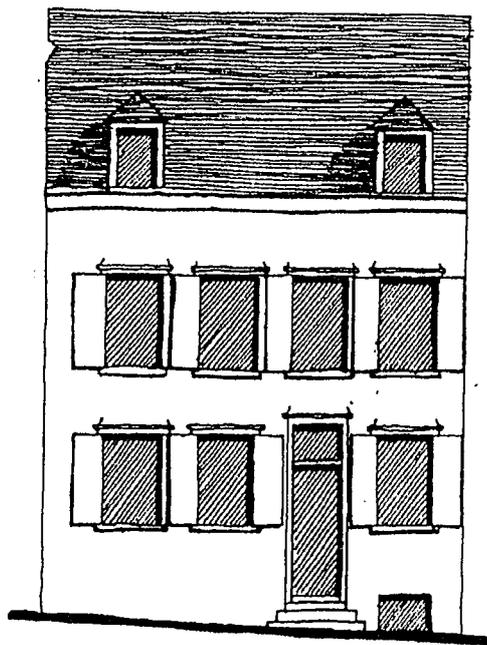


19 rue des Changes

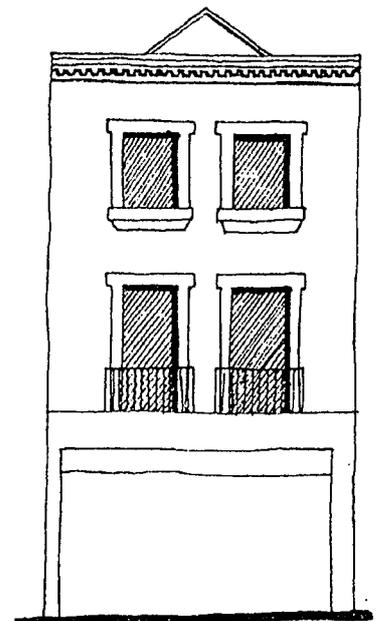
Maisons à égout sur rue



51 rue Muret  
maison modeste



21 rue Muret

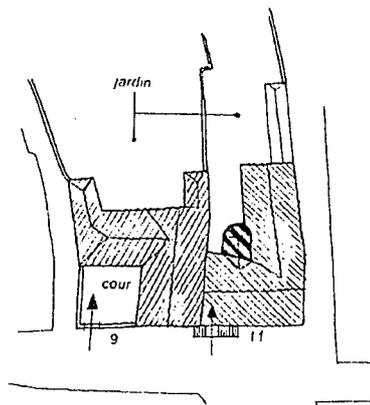


25 rue des Changes  
« ...une nouvelle façade vient cacher l'ancien pignon dont la toiture demeure inchangée... »

Hôtels de type XVI<sup>e</sup> siècle en « L »



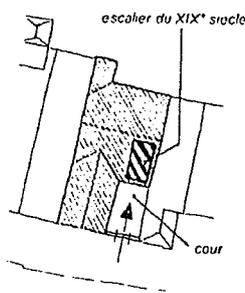
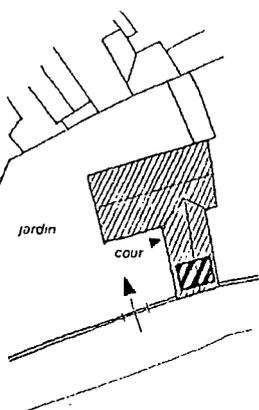
9 rue Chantault - 9 rue Robert Blin



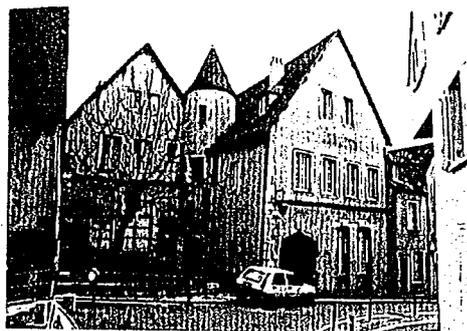
11 rue Chantault - 6 rue Avedan



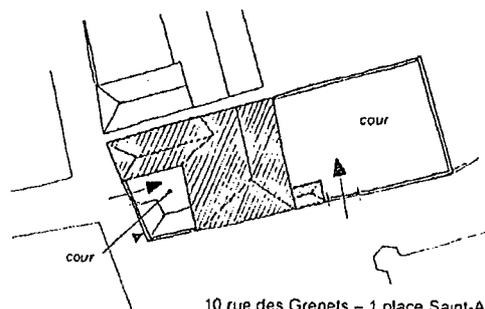
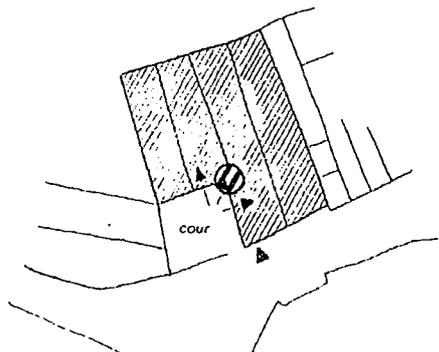
3 et 5 rue Chantault



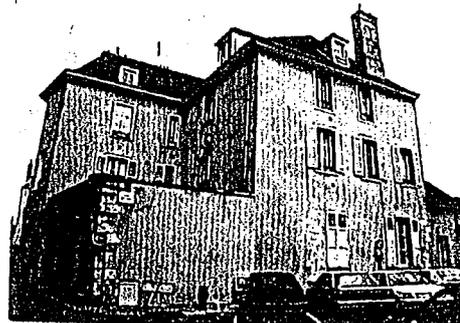
16 rue des Grenets



1 et 3 rue Saint-Pierre



10 rue des Grenets - 1 place Saint-Aignan  
rénovation XVIII<sup>e</sup> siècle



## 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

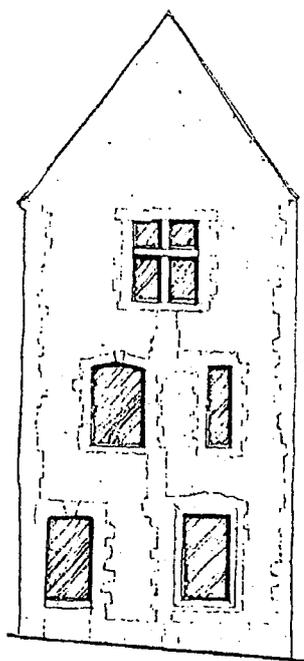
L'hôtel dit du Grand Beaulieu (1 et 3 rue Saint-Pierre) peut être considéré comme le prototype de l'hôtel médiéval avec ses deux corps de bâtiment reliés par une tour escalier donnant sur une cour. Cette dernière ayant malheureusement perdu la clôture et le porche qui autrefois la fermaient. Ce principe est décliné jusqu'au XVII<sup>ème</sup> 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.).

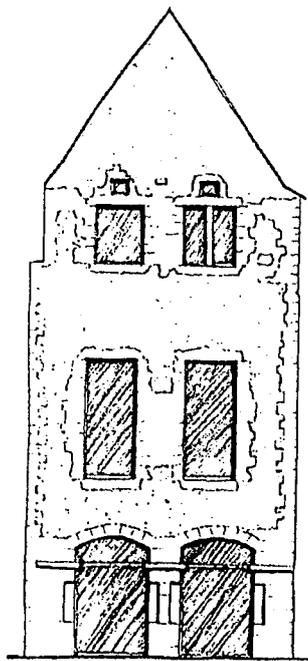
Les grands bâtiments de pierre à pignon sur rue situés au Sud-Est de Notre-Dame et rue au Lait participent peut-être du même modèle, cependant, leur situation à l'intérieur du Cloître autorise diverses autres hypothèses.

### Hôtels Renaissance

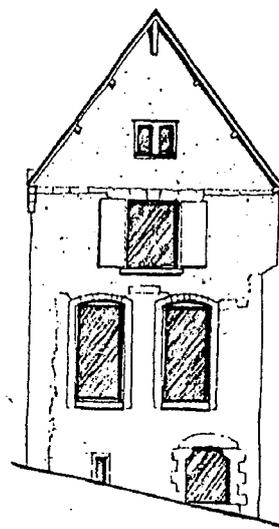
Le meilleur exemple est situé hors du Secteur Sauvegardé rue Noël Ballay (hôtel dit du Médecin). Il existe des traces de cette époque 11 rue Saint-Pierre, 9 rue du Tertre Saint-Aignan, 1 rue Chantault et 6 rue des Béguines (tour escalier de l'actuelle école de Musique).



7 rue au Lait



6 cloître Notre-Dame  
(restauration néo)

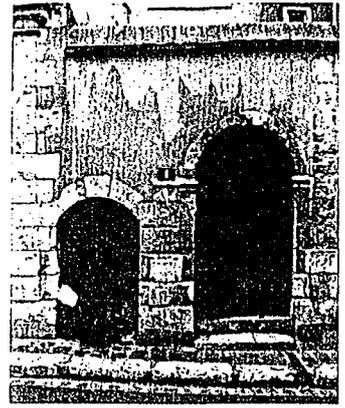
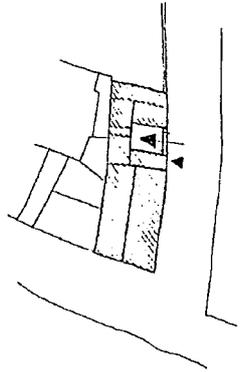


27 rue Chantault

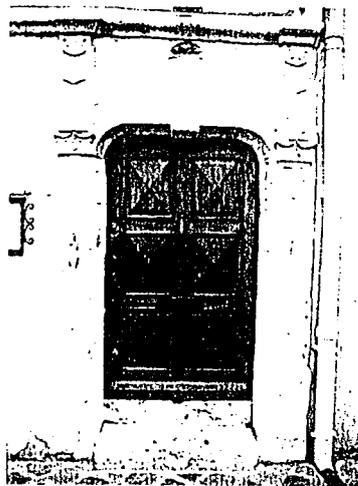
### Constructions Renaissance

Il ne reste que des fragments de constructions Renaissance :

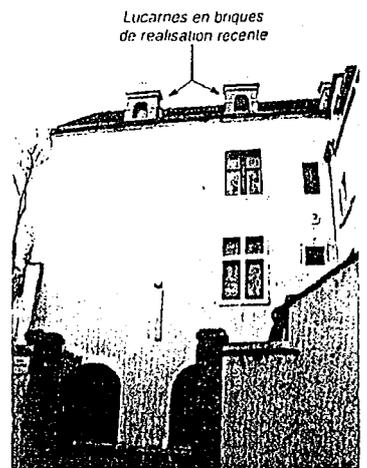
- travées (la travée de la librairie Legué,  
10 rue Noël Bellay, en ait le meilleur exemple).
- portes isolées.
- moulures.
- pigeatres.
- escaliers.
- ...



11 place Jean Moulin – rue Colin d'Harleville



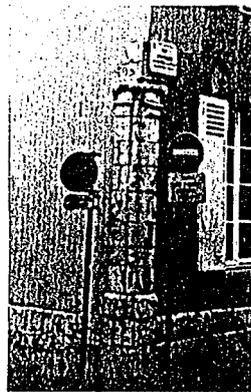
1 rue Chantault – 14 rue Muret



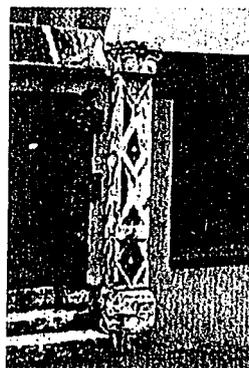
16 rue de la Porte Cendreuse

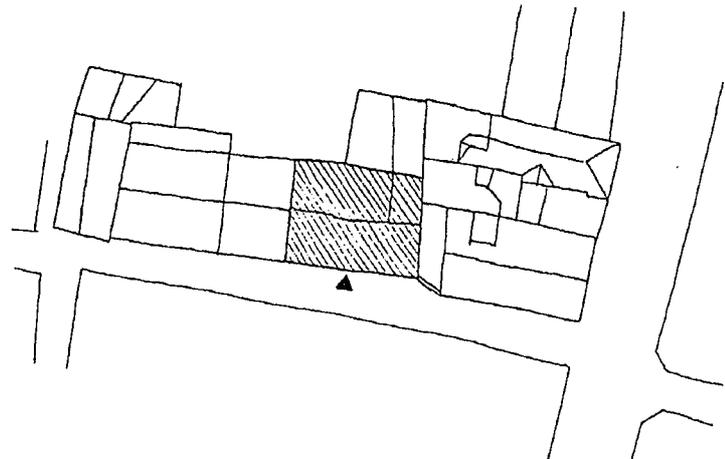


1 rue Chantault – 14 rue Muret



37 rue Muret



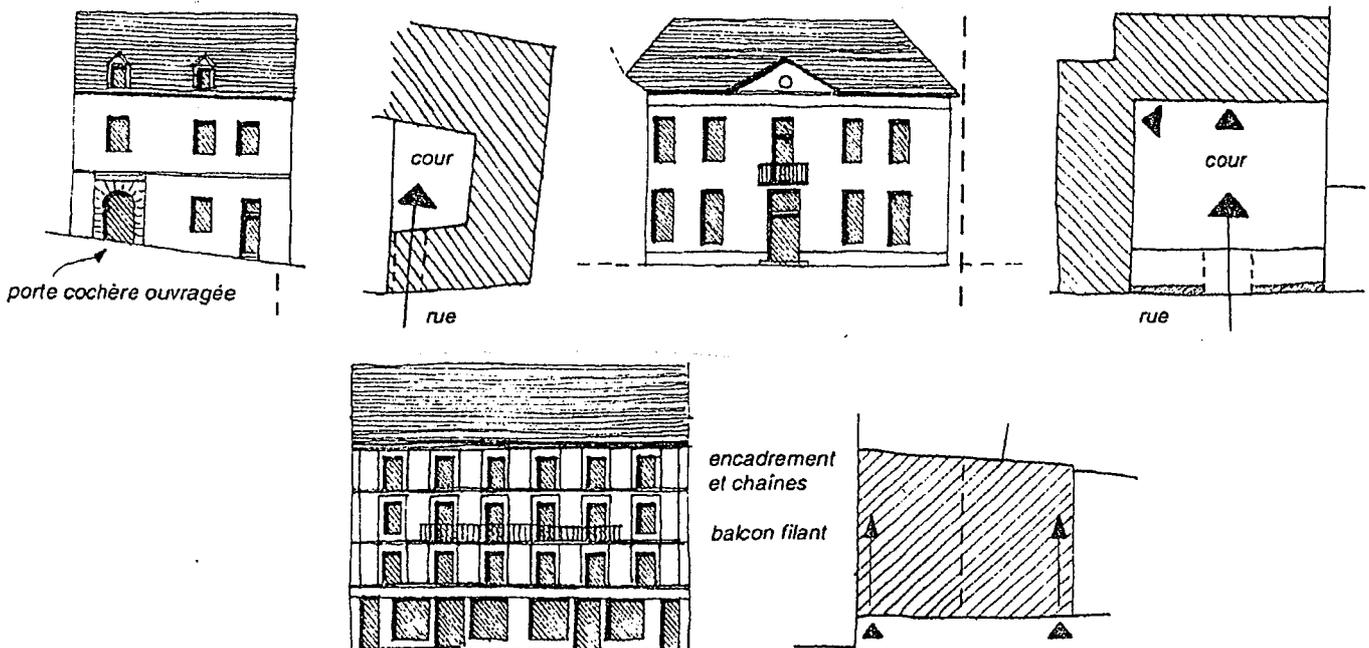


4 rue au Lait

### Hôtels des XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles

Certains hôtels du type précédent portent des traces de l'architecture du XVII<sup>ème</sup> siècle voire du XVIII<sup>ème</sup> 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.

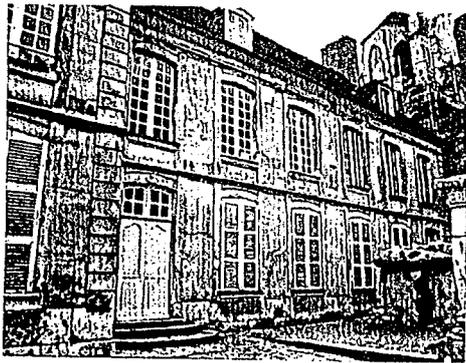
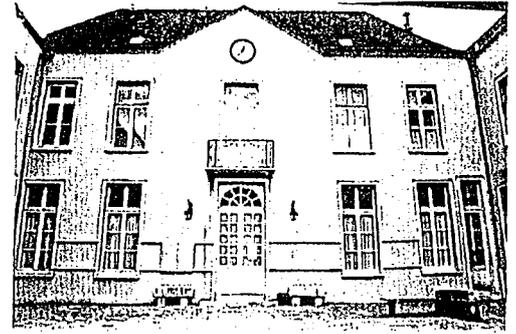
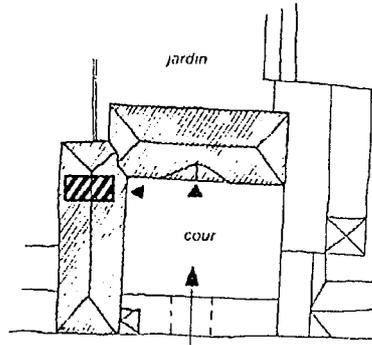
Dans tous les cas, un nouveau type d'hôtel va se substituer au précédent, il s'organise autant que possible autour d'un axe central marqué par l'entrée ; la cour est séparée de la rue soit par un mur percé d'un vaste portail soit par un corps de bâtiment percé d'un porche. Cette disposition de base admet 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.



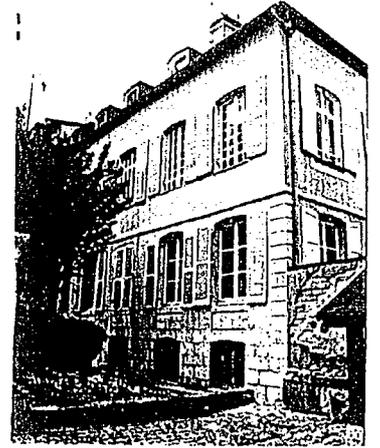
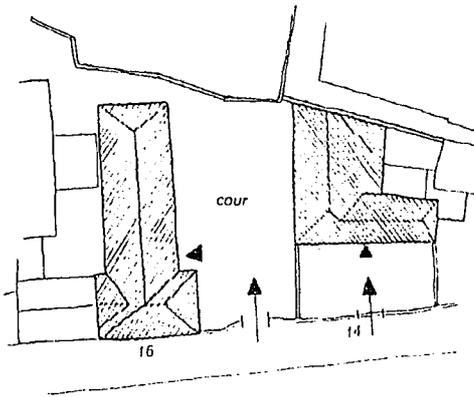
Hôtels des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles



8 rue des Béguines



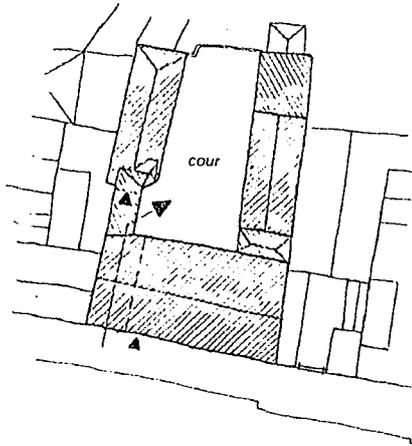
16 rue Saint-Pierre



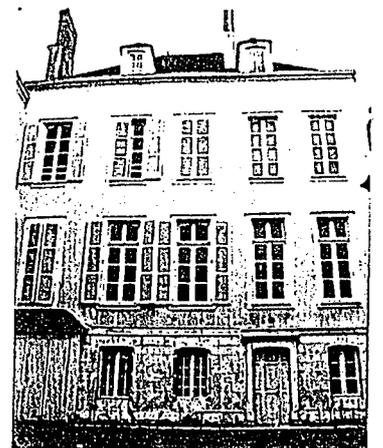
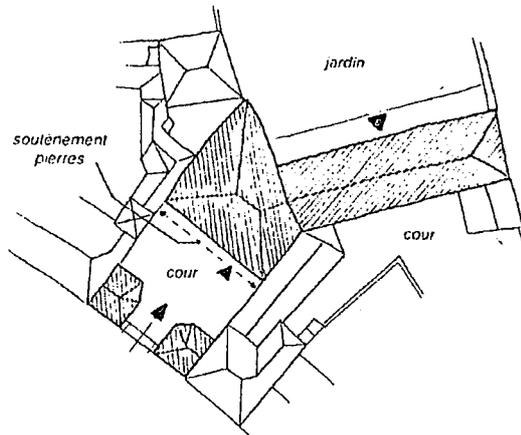
14 rue Saint-Pierre



22 rue des Grenets

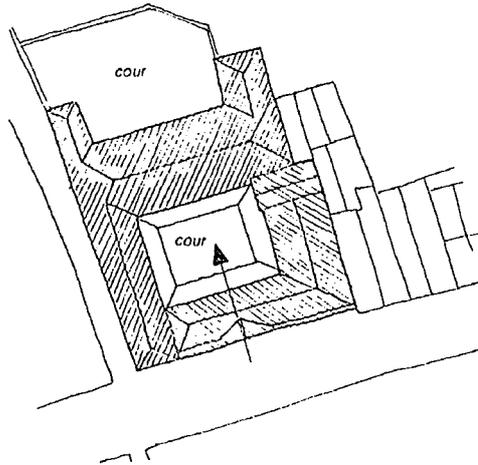
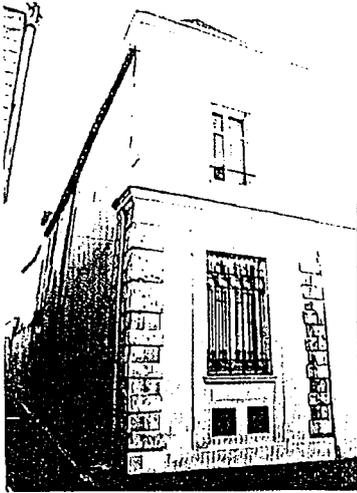


17 rue des Murets

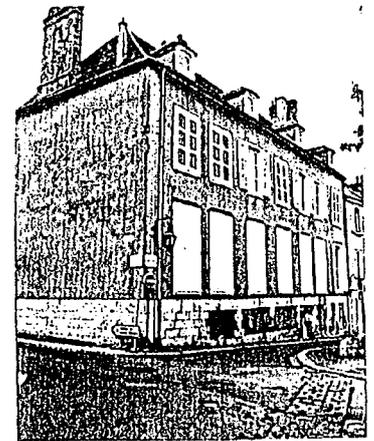
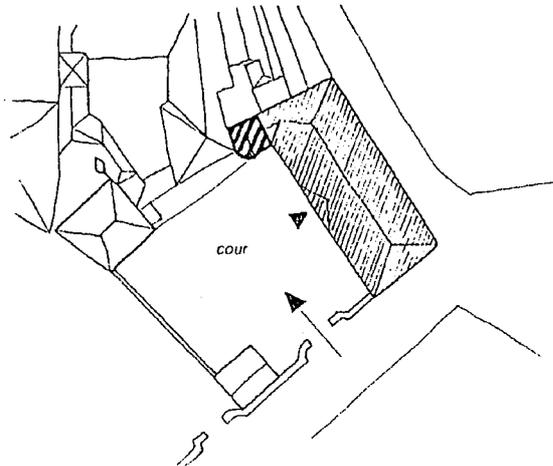
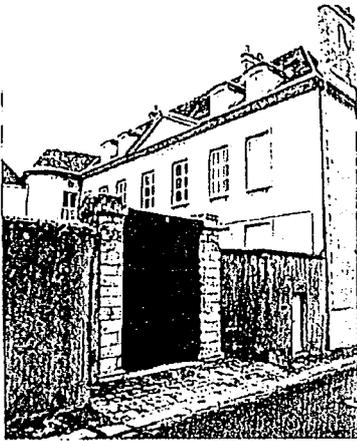


Hôtels des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles (suite) – hôtels du XIX<sup>e</sup> siècle

Hôtels des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles



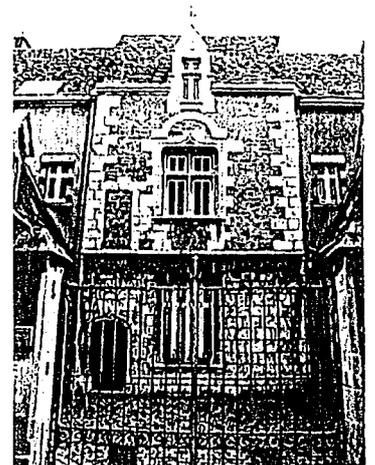
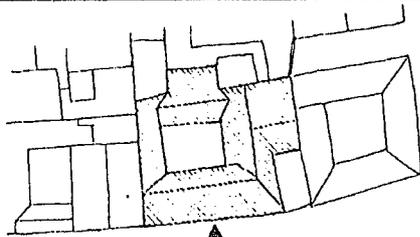
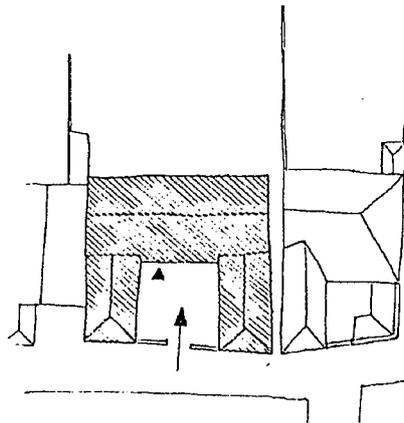
15 rue Sainte-Même – 2 et 4 rue Sainte-Foy (hôtel transformé)



2 rue Saint-Jacques – 5 rue Sainte-Thérèse

Hôtel du XVIII<sup>e</sup> siècle

Néo-gothique



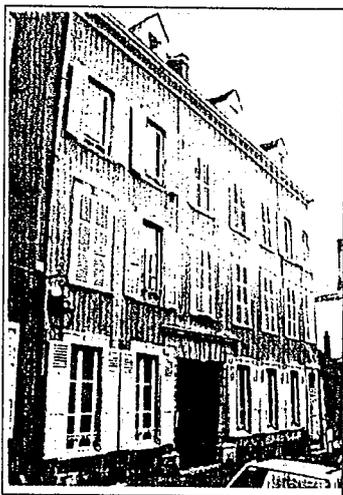
5 et 7 rue des Grenets – place Saint-Aignan

12 rue des Grenets

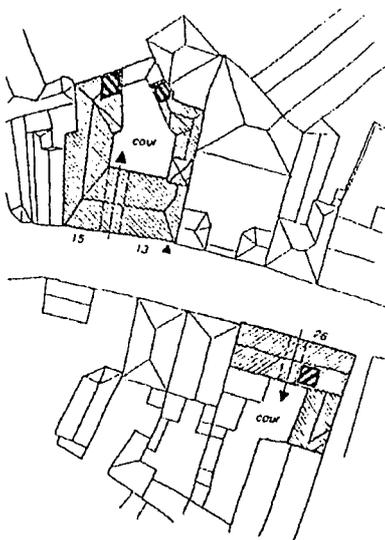
## Immeubles de rapport

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 XIX<sup>ème</sup> 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

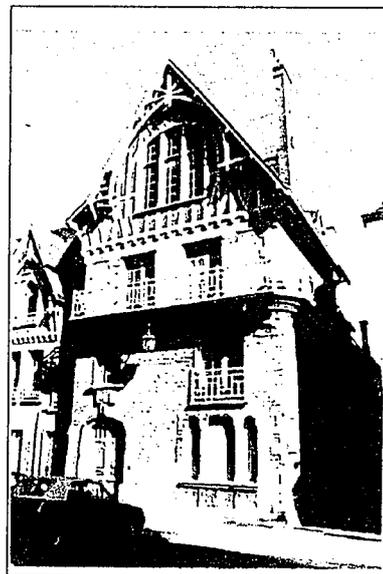
## VILLAS ET ARCHITECTURE ECLECTIQUE DE LA FIN DU XIX<sup>ème</sup> & DU DEBUT DU XX<sup>ème</sup> SIECLES

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.



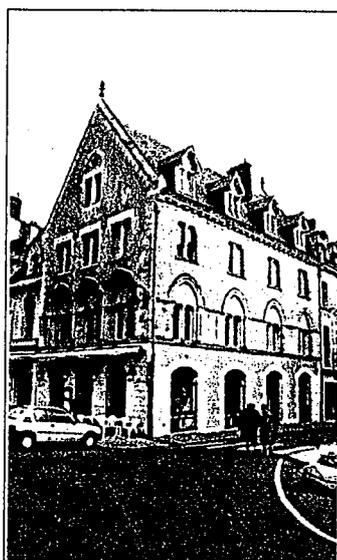
8 rue du Rempart Châtelet



14 cloître Notre-Dame



1 rue Montescot



2 cloître Notre-Dame



5, 7 & 9 rue des Changes

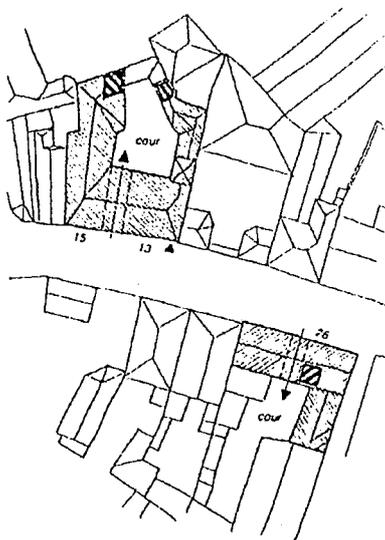
## Immeubles de rapport

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 XIX<sup>ème</sup> 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



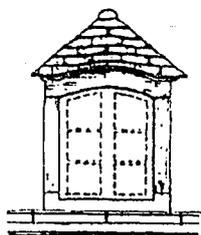
41 & 43 rue des Changes

## EVOLUTION DES ELEMENTS D'ARCHITECTURE

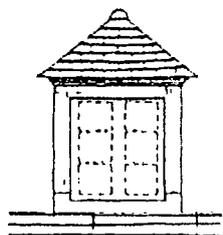
L'évolution des divers types de constructions analysés ci-dessus correspond aussi à une évolution des détails et dispositifs architecturaux que sont les lucarnes, les corniches, les fenêtres, les escaliers, les porches, etc.

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.

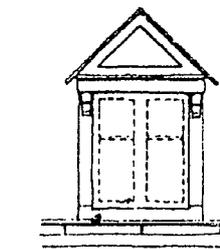
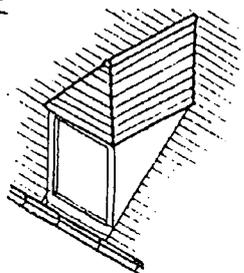
### Lucarnes



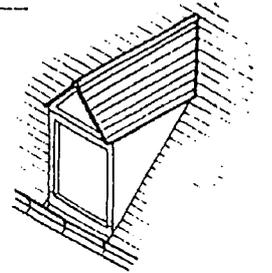
lucarne à croupe  
plus arc



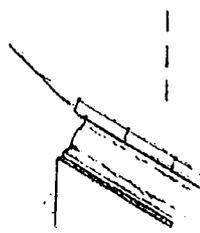
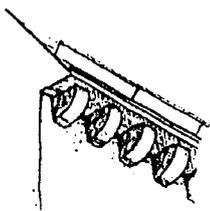
lucarne  
à croupe



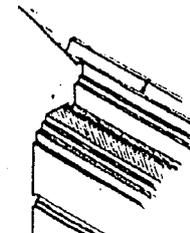
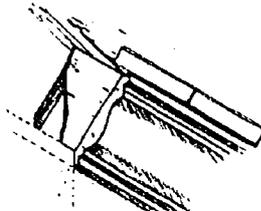
lucarne à fronton



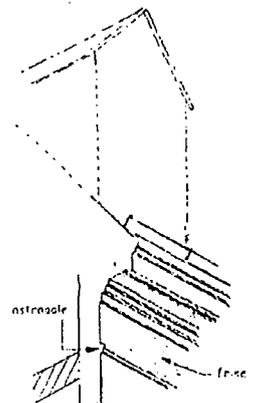
### Corniches



doucine

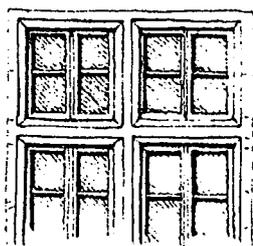


larmier plus frise

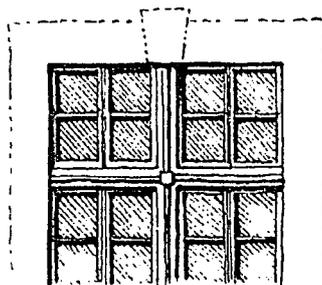


frise

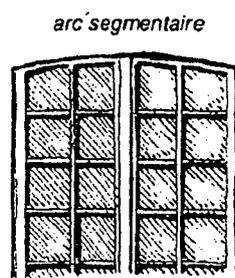
### Fenêtres



barre et meneau pierre

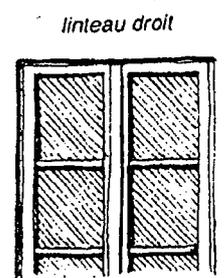


barre et meneau bois



arc segmentaire

petits  
carreaux

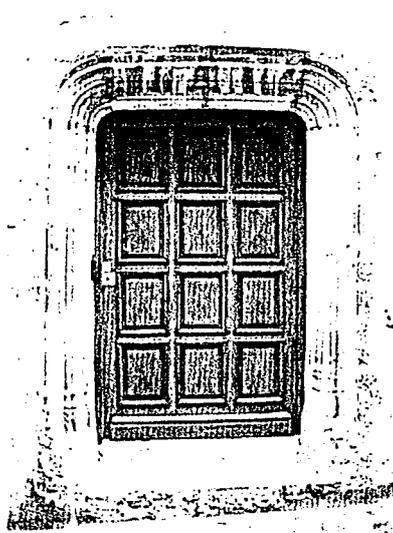


linteau droit

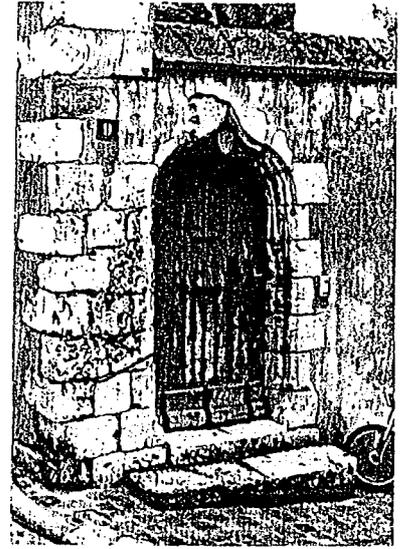
Vestige de la fin du Moyen Age



8 rue Charlaull



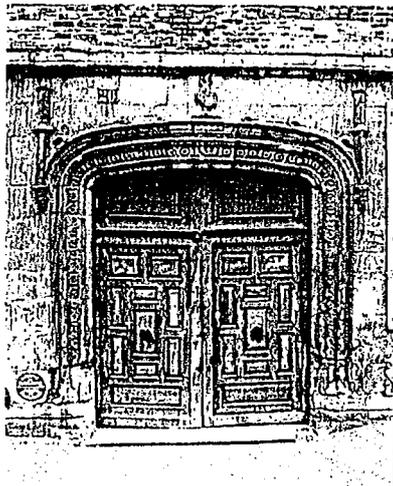
4 rue au Lait



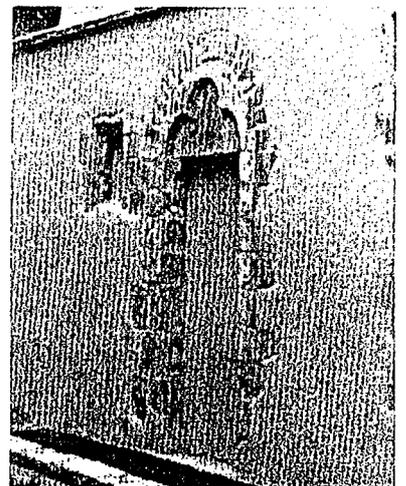
9 rue Charlaull



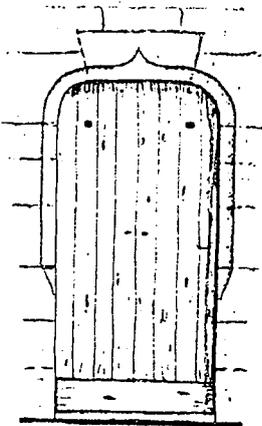
24 Cloître Notre-Dame



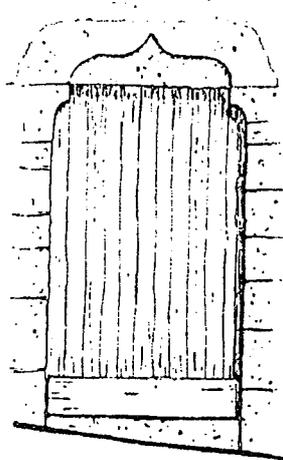
20 place Jean Moulin



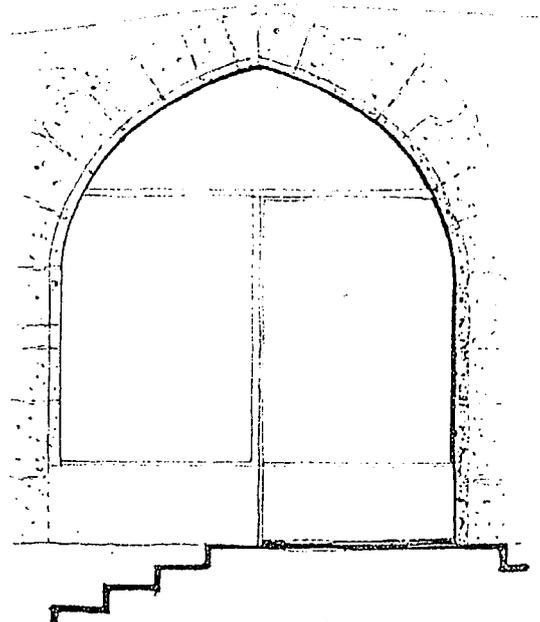
2 rue du Petit-Beauvais



4 place Estienne d'Orves



9 rue Saint-Pierre



19 Cloître Notre-Dame

Portes et porches



20 rue de la Clouterie



11 rue des Grenets



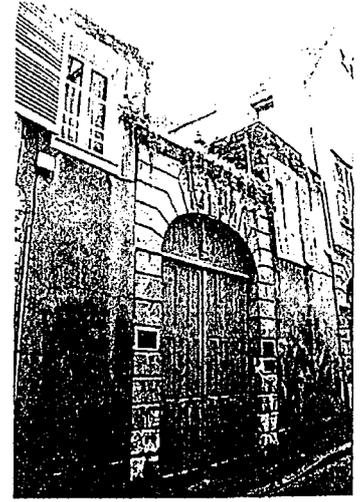
4 rue Muret



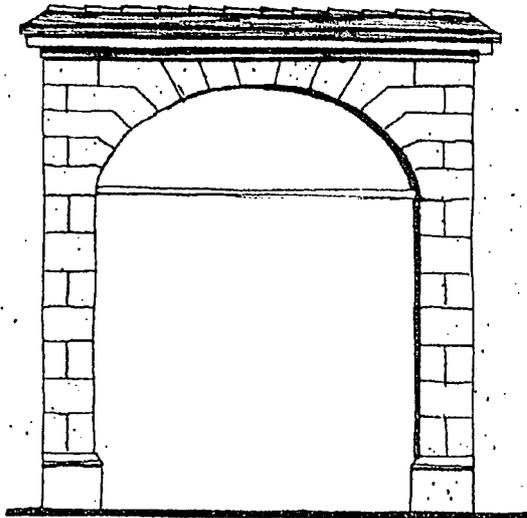
7 rue des Grenets



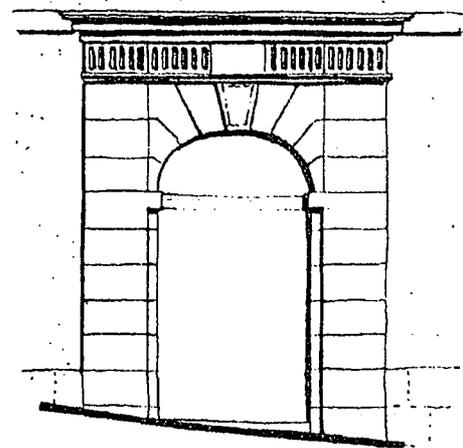
54 rue de la Tannere



20 rue des Grenets

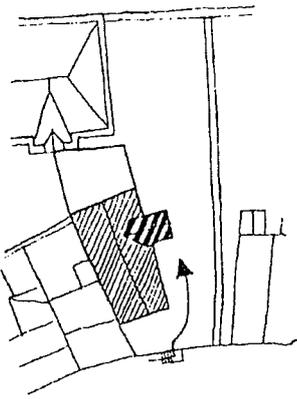


2 rue du Petit Beauvais

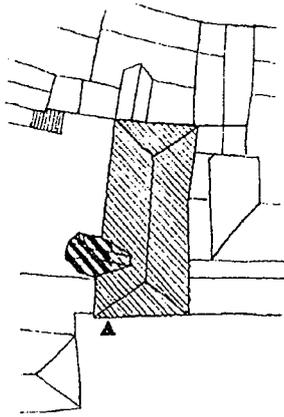


17 rue Saint-Pierre

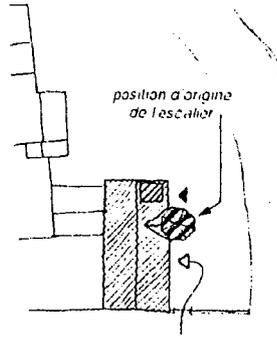
Position des escaliers du XV<sup>e</sup> siècle au XVII<sup>e</sup> siècle



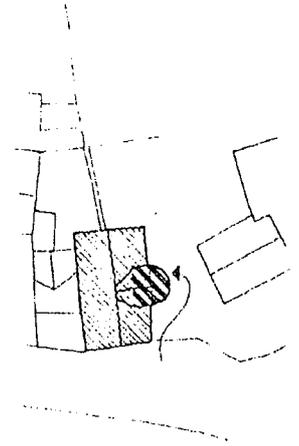
33 rue Muret



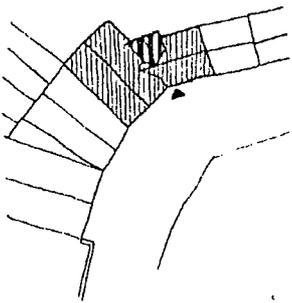
16 Cloître Notre-Dame



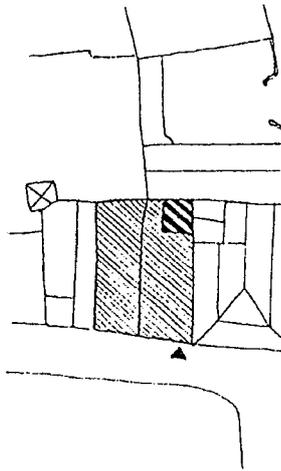
6 place Saint-Pierre



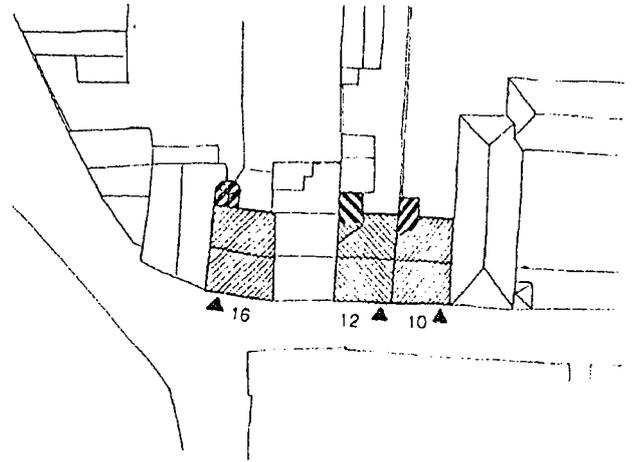
35 rue des Ecuyers  
(maison de la Reine Berthe)



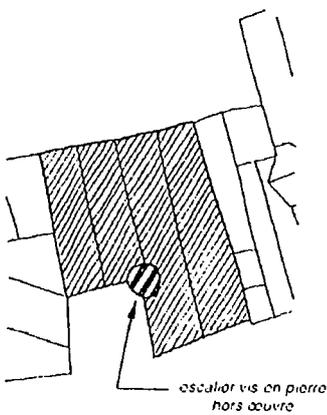
15 rue du Cloître Saint-André



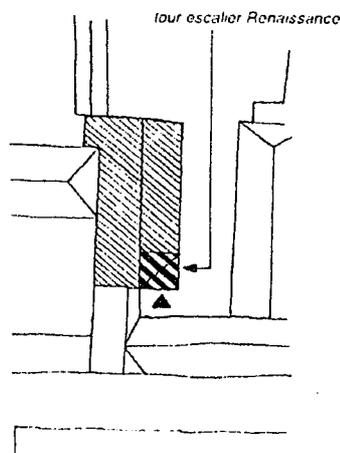
4 rue Muret



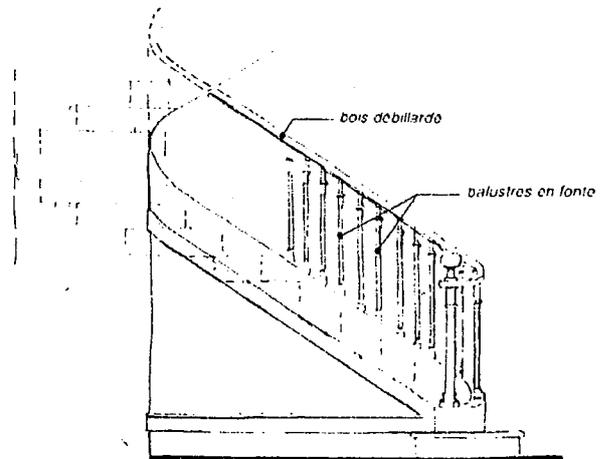
10, 12 et 16 rue des Béguines



3 rue Saint-Pierre



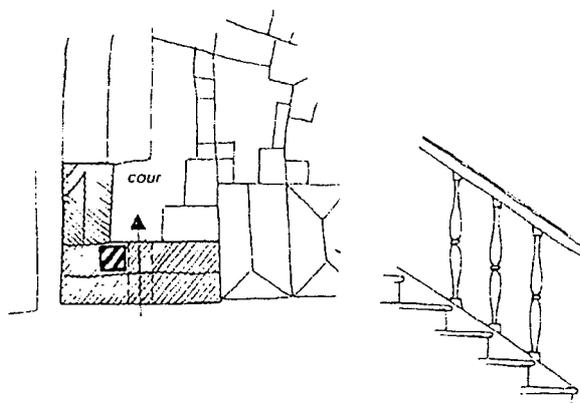
6 rue des Béguines



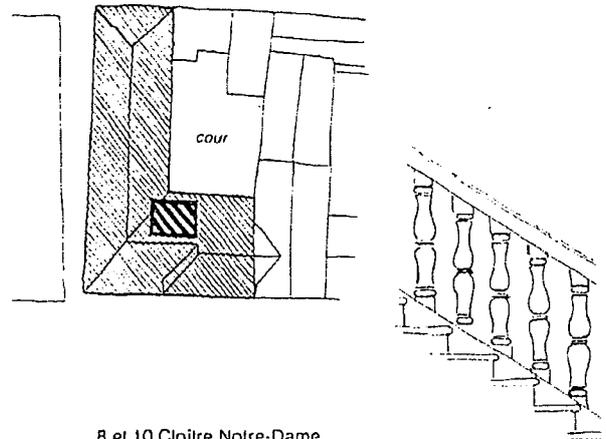
La plupart des escaliers était probablement en bois. Ils ont été pour la plupart remplacés au XIX<sup>e</sup> siècle ou plus récemment. Dans les « réhabilitations lourdes », les escaliers sont en béton.

### Escaliers des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles

#### Escaliers en bois

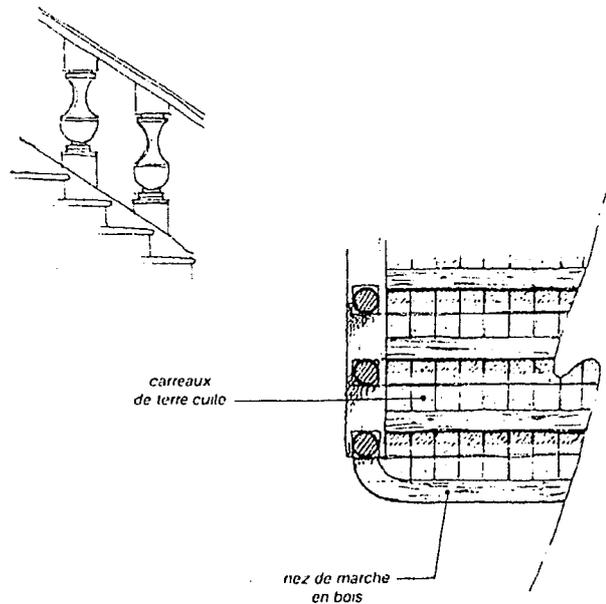
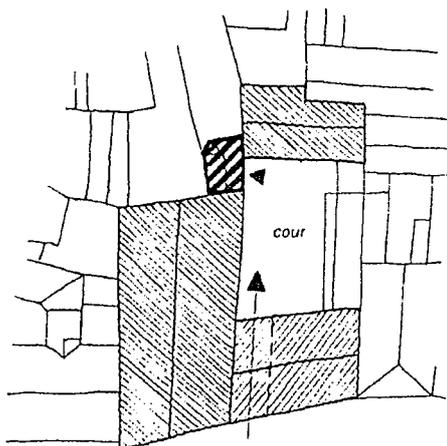


26 rue Muret

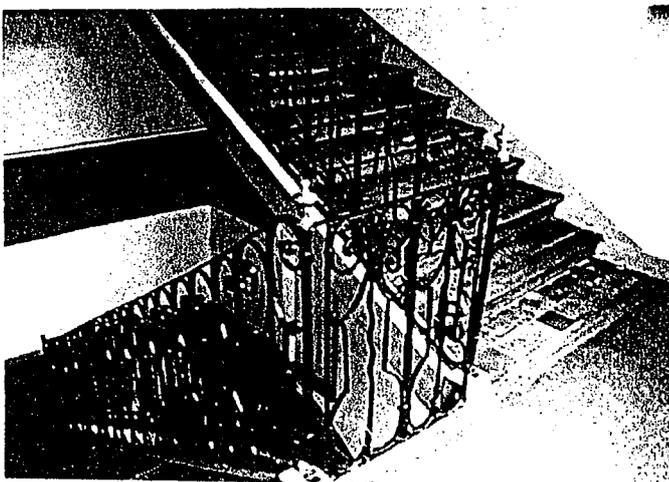


8 et 10 Cloître Notre-Dame

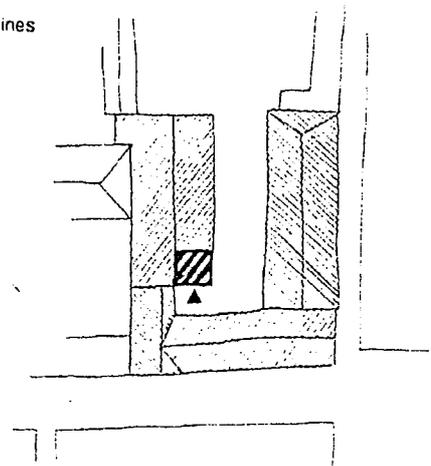
17 rue des Changes



#### Escaliers en bois et fer forgé : Volées suspendues



6 rue des Béguines



SECTEUR SAUVEGARDE DE CHARTRES  
Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

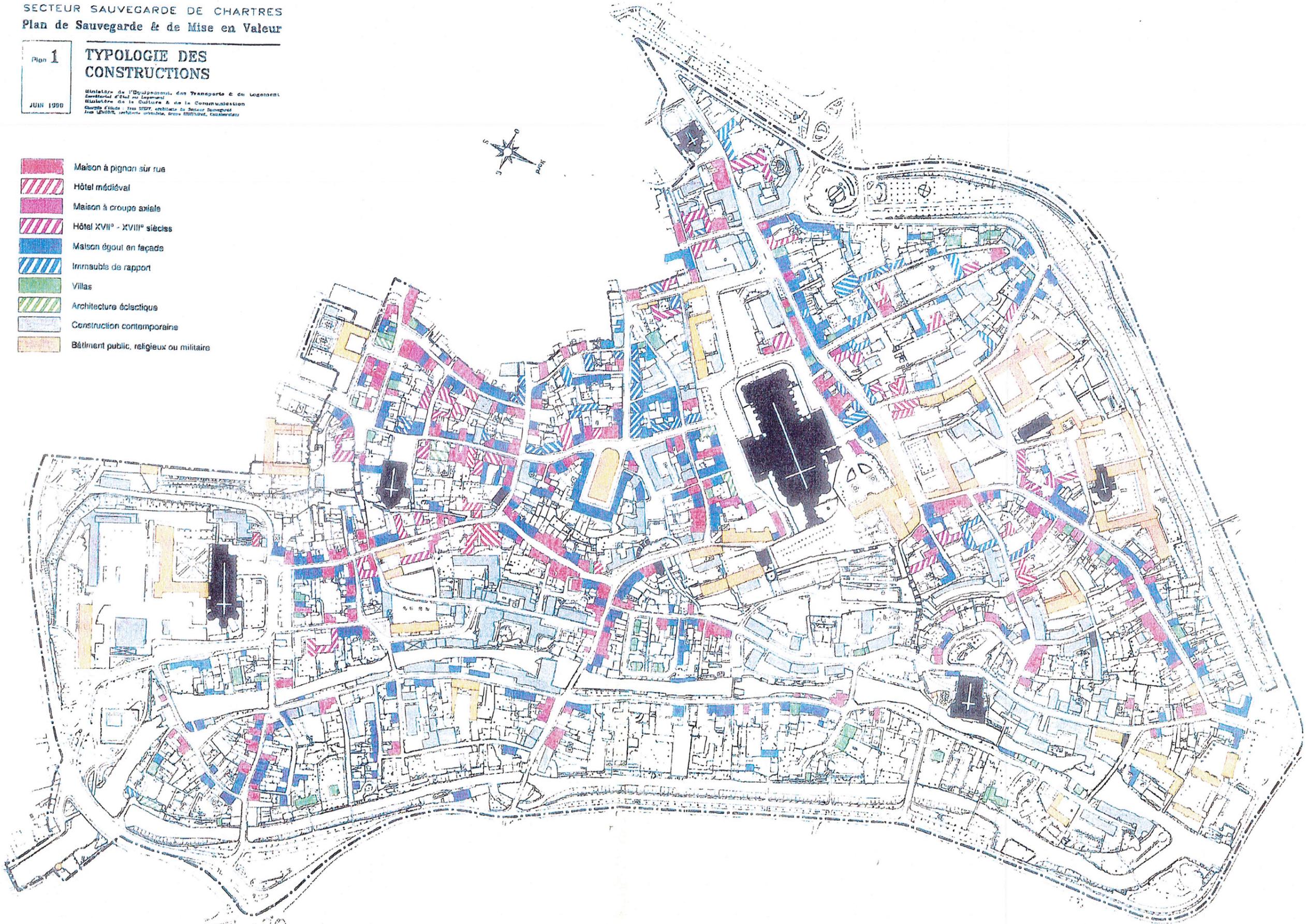
Plan 1

TYPOLOGIE DES  
CONSTRUCTIONS

Ministère de l'Équipement, des Transports & du Logement  
Service d'État en Logement  
Ministère de la Culture & de la Communication  
Service d'État - 175 1757, architecte du Secteur Sauvegardé  
175 1757, architecte en chef, 175 1757, architecte

JUN 1990

-  Maison à pignon sur rue
-  Hôtel médiéval
-  Maison à croupe axiale
-  Hôtel XVII<sup>e</sup> - XVIII<sup>e</sup> siècles
-  Maison égout en façade
-  Immeuble de rapport
-  Villas
-  Architecture éclectique
-  Construction contemporains
-  Bâtiment public, religieux ou militaire



SECTEUR SAUVEGARDE DE CHARTRES  
Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

Plan 3

REPARTITION HISTORIQUE  
DES FONCTIONS URBAINES

Ministère de l'Équipement, des Transports & du Logement  
Service de l'État du Logement  
Ministère de la Culture & de la Communication  
Bureau d'étude : IRE 2129, architecte de l'État Sauvegardé  
JUN 1998

Ancienne Porte des Espars

Ancienne Porte Chastel

Place des Halles

Ancienne  
Porte Saint-Michel

Ancienne  
Porte Drouaise

Ancienne Porte Guillaume

Ancienne Porte Morard

-  Institution publique ou religieuse, existante ou disparue
-  Séquence de maisons étroites, commerces et artisans
-  Séquence de belles demeures et hôtels
-  Ancien quartier d'activités artisanales et industrielles
-  Ordonnement de façades
-  Bâtiment religieux
-  Bâtiment religieux disparus
-  Axe structurant de la ville
-  Périmètre du Secteur Sauvegardé
-  Cloître Notre-Dame

- 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'Équipement (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
<b>Population du Secteur sauvegardé</b>	<b>7 226</b>	<b>5 470</b>	<b>3 961</b>	<b>3 749</b>	<b>4 677</b>
Population de la ville de Chartres	<b>31 593</b>	<b>34 469</b>	<b>38 928</b>	<b>37 119</b>	<b>39 595</b>

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'Équipement, des Transports et du Tourisme*) :

### Structure de la population par âge

(*)	0 à 19 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 de 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	1975	1982	1990
Secteur Sauvegardé	2 635	2 070	1 684	1 765	2 107
Ecart valeur absolue	- 565		- 386	+ 81	+ 382
Ecart en pourcentage %	- 21%		- 18.6%	+ 4.8%	+ 20%
Ville – écart en pourcentage %	+ 10.7%		+ 24%	+ 4.6%	

### Les professions et catégories socio-professionnelles

	P.P.N.D.		Ouvrier		Intermédiaire		Supérieure		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.	11.45%	13.44%	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 (*)		1962	1968	1975	1982	1990
Nombre d'immeubles en Secteur Sauvegardé		1 188	914	885	1 059	1 215
Ecart	V.A.	- 274	- 29	+ 174	+ 156	
	%	- 23%	- 3%	+ 19%	+ 15%	

Nb. de pièces	1 ou 2 pièces		3 ou 4 pièces		5 et plus		Nb. moyen de 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 sauvegardés 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 avons 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 moyen de pièces		Nombre de pers. 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	0.68	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 :

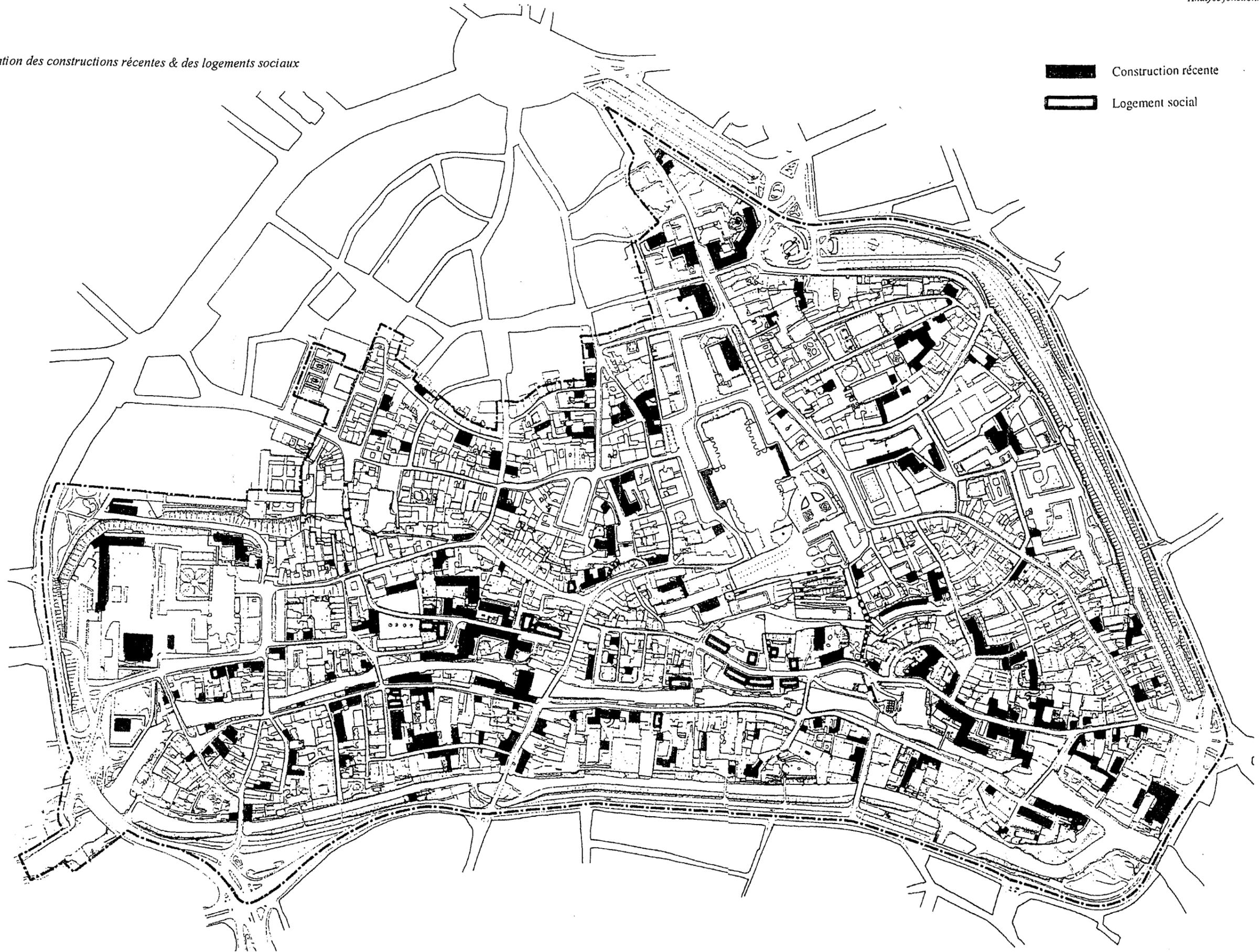
	I	Ibis	II	III	IV	V	VI	VII
1958		6	15	15		7		
1976		1	1	1	2			
1977		3	5	16	9	1		
1982			1	2				
1990			2	4	1			
1994				3				
1995			4					
1999		2	2	1	4	1		
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>30</b>	<b>42</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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 flots surpeuplés, tandis que la réhabilitation a multiplié le nombre de petits logements dans des constructions autrefois uni familiales.**

Localisation des constructions récentes & des logements sociaux



## 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 notablement 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

	Au moins 1 élément manquant (baignoire, WC intérieur)		Baignoire ou douche, WC intérieur sans chauffage 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'Équipement 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.

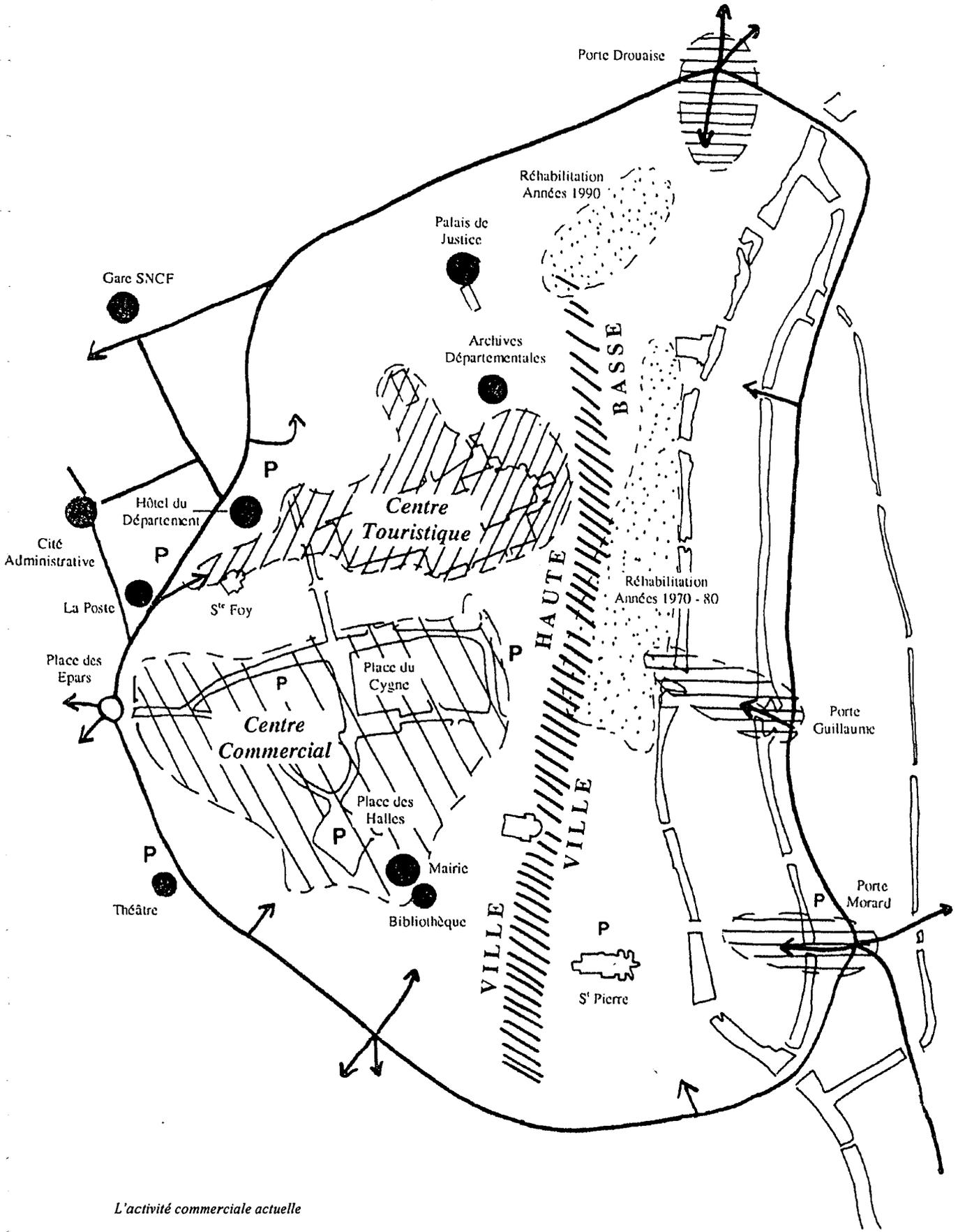
Les églises devaient non seulement être conservées mais restaurées ; l'église Saint-André devait être aménagée en salle d'exposition.

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.



L'activité commerciale actuelle

## 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 chartreuse : 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 centre-ville 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 Chartreux 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 au-dessus 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, les 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'élément 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 secteur 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'événements: monuments, lieux d'animation culturelle, patrimoine bâti expliqué et mis en valeur.

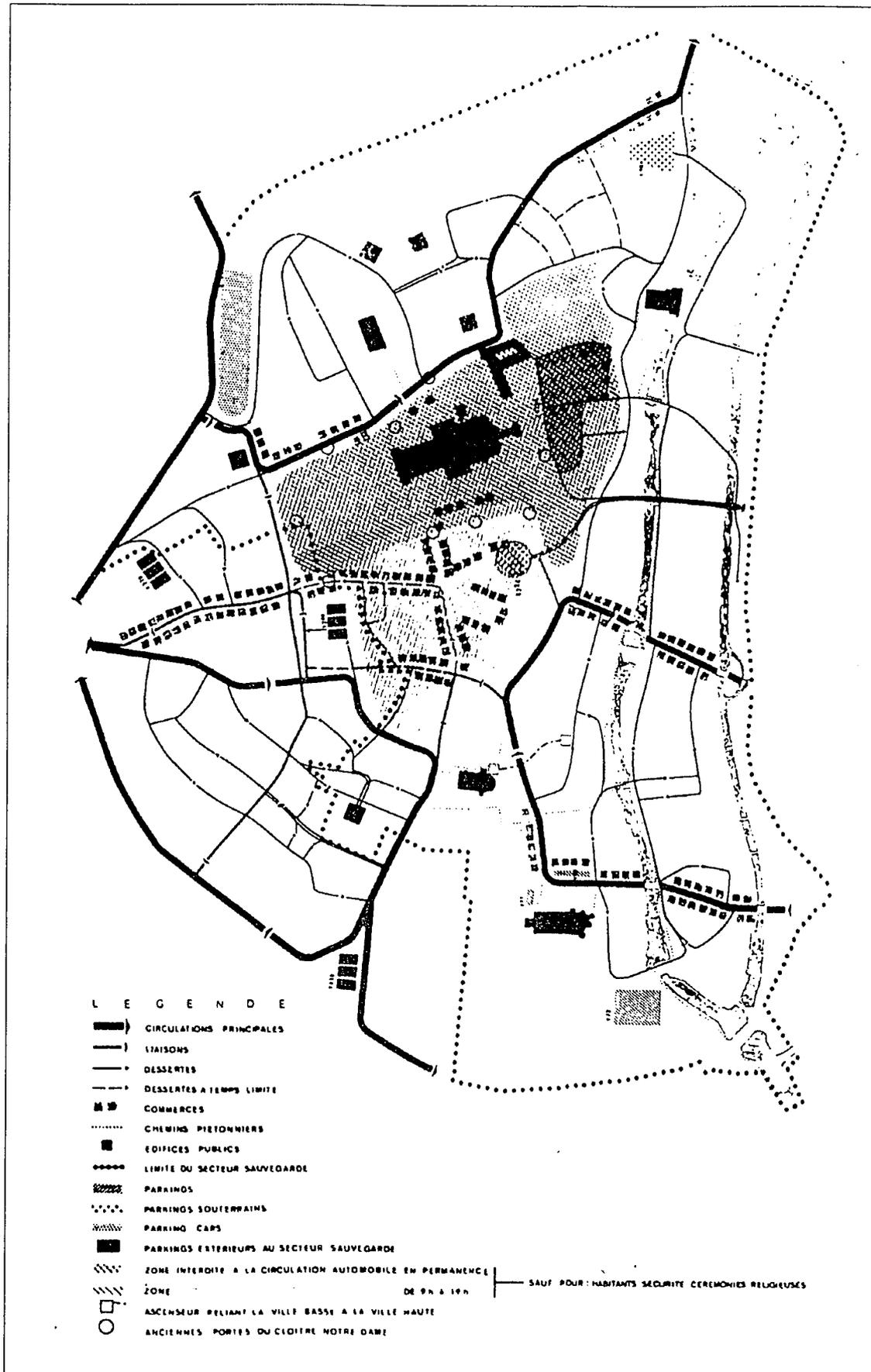
- éviter de banaliser le patrimoine architectural au profit de la cathédrale, qui serait le seul édifice "présentable".

- 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.**

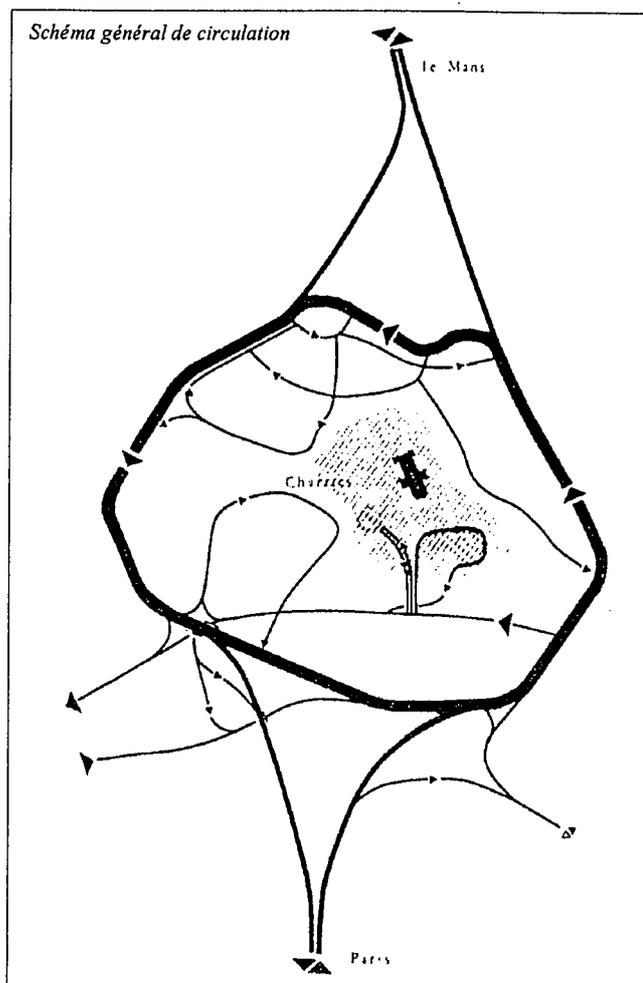


Circulations dans la ville ancienne  
Extrait du rapport « Conditions architecturales relatives au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur » de Chartres - Guy NICOT

## 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.

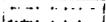
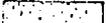
En matière de stationnement, le P.S.M.V. initial affirme que le stationnement en surface constitue la plus mauvaise utilisation des sols et prévoit la construction de parcs de stationnement enterrés sous les terrasses qui dominent l'Eure, accessibles par la basse ville; ce sont le parking de 1 750 places 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'emprise de petits parcs de stationnement de proximité.

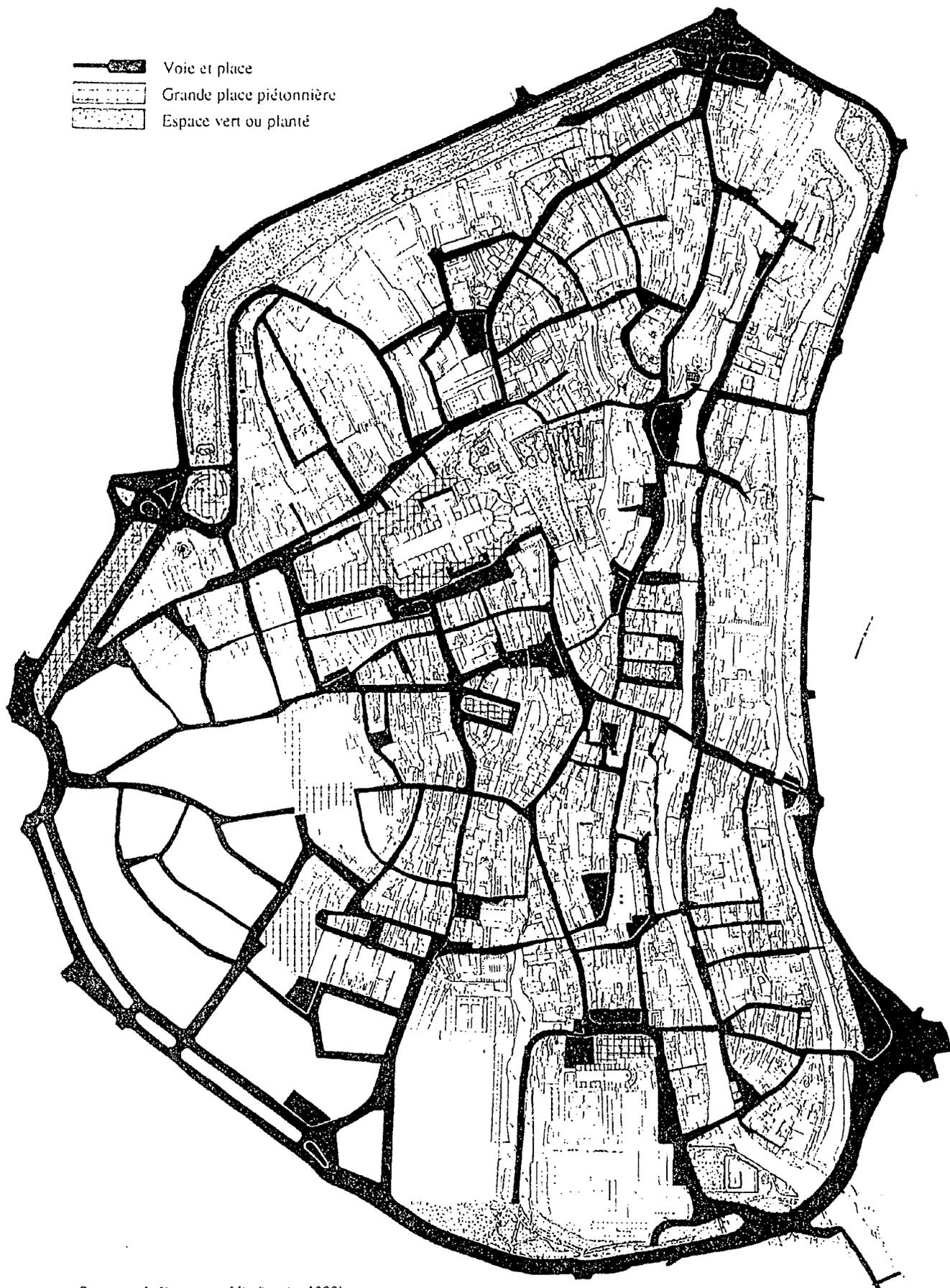
Le plan de circulation proposait en contrepoint des espaces piétonniers autour de la cathédrale, permettant de faire renaître le cloître Notre-Dame.

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

-  Voie et place
-  Grande place piétonnière
-  Espace vert ou planté



*Structure de l'espace public (janvier 1999)*

## 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 flânerie 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 chartreuse 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 ;*

-  Voie de transit
-  Desserte de quartier double sens
-  Desserte de quartier simple sens
-  Voie piétonne
-  Place
-  Parc de stationnement
-  Limite du Secteur Sauvegardé

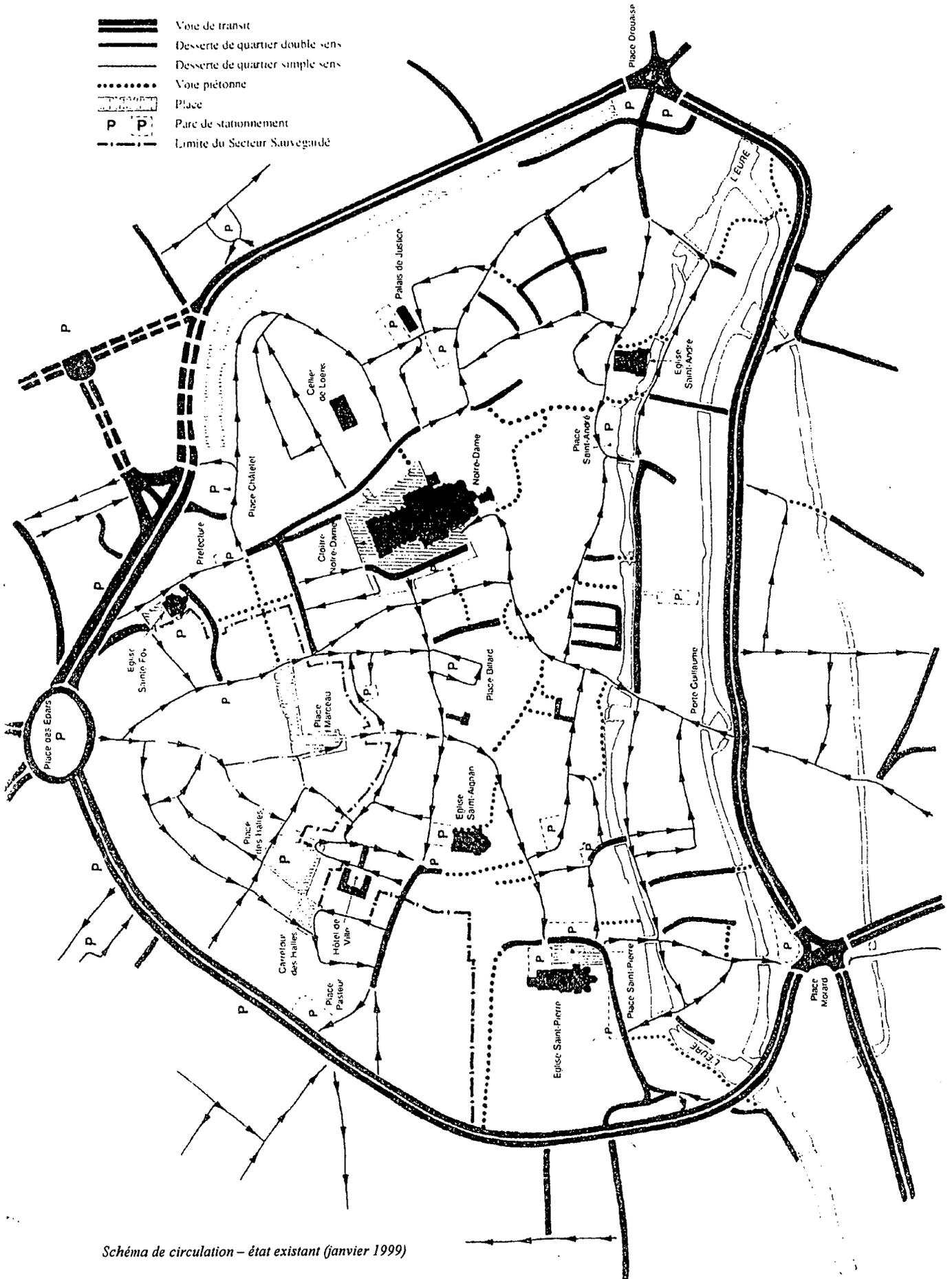


Schéma de circulation – état existant (janvier 1999)

*Les réflexions en cours sur l'organisation des déplacements dans le cœur de la ville plaident en faveur d'une spécialisation des places: les emplacements dans le centre "intra-muros" seraient dédiés 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.

Une 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 encombrant 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.

- A Quartier de la Cathédrale
- B Quartier Saint-Pierre
- C Quartier de la Porte Guillaume
- D Quartier Sainte-Foy
- E Quartier Saint-André
- F Quartier de l'Hôtel de Ville

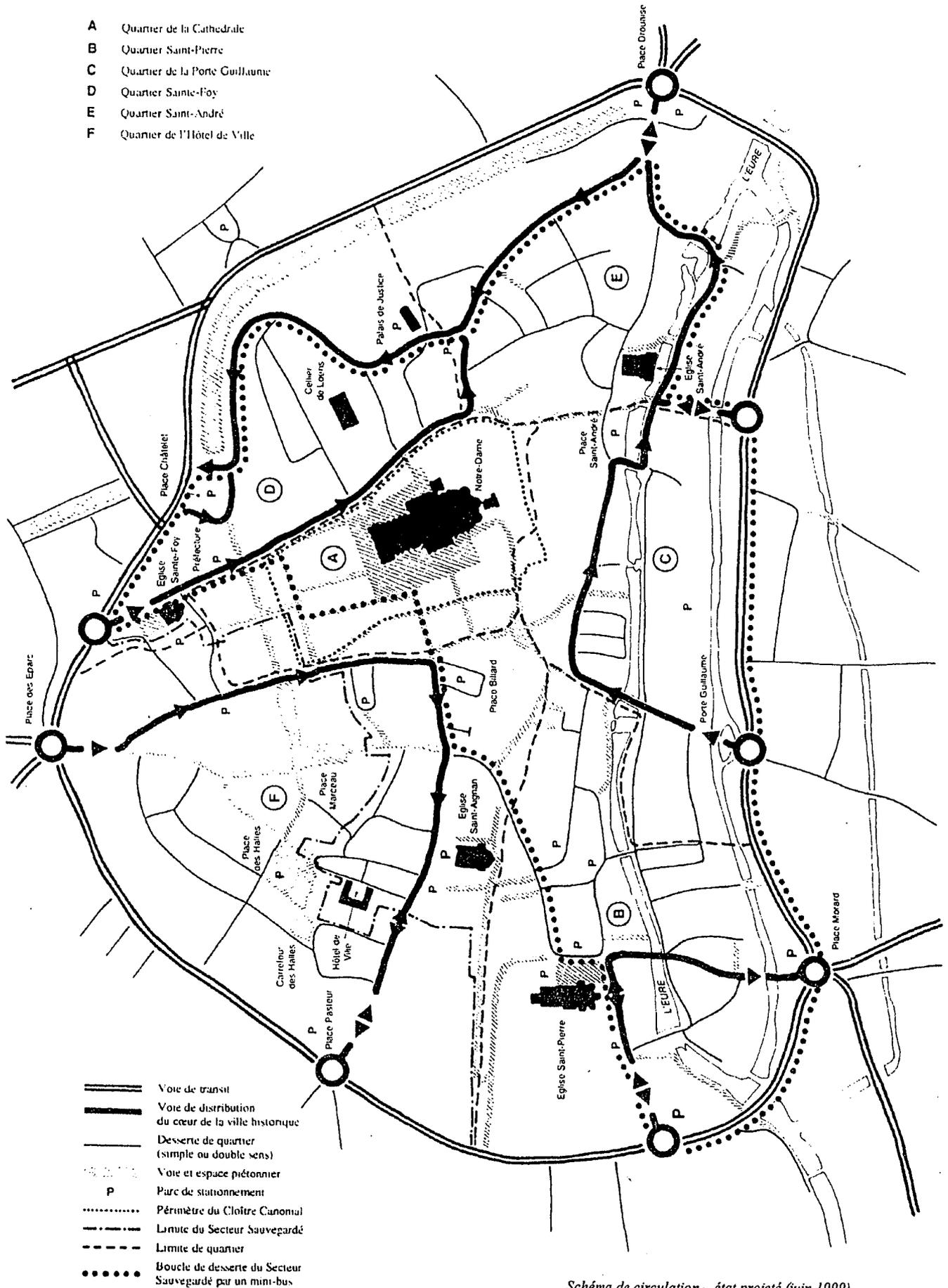


Schéma de circulation – état projeté (juin 1999)



## 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**

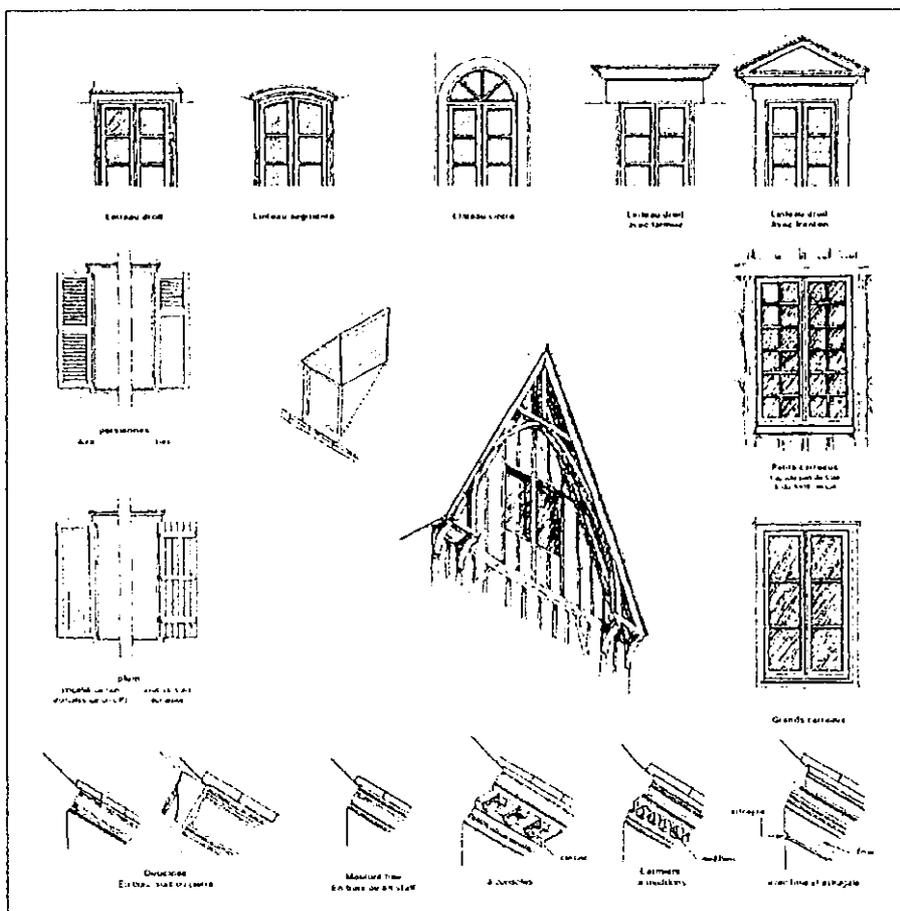
Pierre GARRIGOU GRANDCHAMP, collection « Patrimoine vivant,  
notre histoire » Edition R.E.M.P.ART., Desclee de Brouwer, 1994

### **QUARTIER CATHEDRAL , Une cité dans la ville**

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

SECTEUR SAUVEGARDE DE CHARTRES

– 1 d . a –  
ANNEXE STATISTIQUE



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

MINISTRE DE LA CULTURE & ET DE LA COMMUNICATION

SCPA STEFF LEMOINE DAVY GEFFARD BERTHOME

*Yves STEFF, Architecte du Secteur Sauvegardé*

*Jean LEMOINE, Architecte urbaniste*

*Bruno BERTHOME, Architecte d'Intérieur Associé*

MAI 2002

Travées	nombre	% concerné	% total
1	100	13,33%	11,95%
1,5	59	7,87%	7,05%
2	187	24,93%	22,34%
2,5	45	6,00%	5,38%
3	136	18,13%	16,25%
3,5	17	2,27%	2,03%
4	78	10,40%	9,32%
Plus de 4	128	17,07%	15,29%
autre	87		10,39%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Hauteur	nombre	% concerné	% total
Rez de chaussée	54	6,72%	6,45%
R + 1	476	59,20%	56,87%
R + 2	245	30,47%	29,27%
R + 3	28	3,48%	3,35%
R + 4	1	0,12%	0,12%
Autre	33		3,94%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Combles	nombre	% concerné	% total
1 niveau	569	97,10%	67,98%
Combles	12	2,05%	1,43%
2 niveaux	5	0,85%	0,60%
Sans	251		29,99%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Cave	nombre	% concerné	% total
Soupirail	360	89,11%	42,76%
Porte	36	8,91%	4,28%
Autre	8	1,98%	0,95%
Pas de cave apparente	438		52,02%
<b>Total</b>	<b>842</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Composition de façade	nombre	% concerné	% total
Centrée	288	40,68%	34,41%
Travées régulières	228	32,20%	27,24%
Libre	101	14,27%	12,07%
Travées libres	90	12,71%	10,75%
Autre	1	0,14%	0,12%
non informé	129		15,41%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Saillie de Facade	nombre	% concerné	% total
Encorbellement	76	55,88%	9,08%
Reverseau	19	13,97%	2,27%
Encorbellement et reverseau	9	6,62%	1,08%
Balcon	25	18,38%	2,99%
Autre	7	5,15%	0,84%
Non concernée	701		83,75%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Matériau de Facade	nombre	% concerné	% total
Pan de bois masqués	568	72,54%	67,86%
Pan de bois apparents	32	4,09%	3,82%
Maçonnerie	115	14,69%	13,74%
Briques et chaînes de pierre	35	4,47%	4,18%
Encadrement de briques	28	3,58%	3,35%
Parpaings	5	0,64%	0,60%
Divers et non relevé	54		6,45%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Matériau de rez de chaussée	nombre	% concerné	% total
Bois	344	49,50%	41,10%
Maçonnerie	293	42,16%	35,01%
Masqué	18	2,59%	2,15%
Piles de bois ou de pierre	20	2,88%	2,39%
Bois et maçonnerie	7	1,01%	0,84%
Parpaings	5	0,72%	0,60%
Briques et maçonnerie	8	1,15%	0,96%
Masqué, divers et non informé	142		16,97%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Décor de façade	nombre	% concerné	% total
Façade lisse	515	72,13%	61,53%
Encadrement et chaînes	115	16,11%	13,74%
Pan de bois composé	30	4,20%	3,58%
Eclectique	24	3,36%	2,87%
Pierres affleurantes	16	2,24%	1,91%
Bandeau horizontal	14	1,96%	1,67%
Divers type et matériaux	123		14,70%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Linteau	nombre	% concerné	% total
Droit	645	86,35%	77,06%
Segmentaire	57	7,63%	6,81%
Droit et segmentaire	16	2,14%	1,91%
Cintré	5	0,67%	0,60%
Autres	14	1,87%	1,67%
Divers	10	1,34%	1,19%
Non relevé	90		10,75%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Datation	nombre	% concerné	% total
Médiéval (... XIII)	13	1,58%	1,55%
XVI	32	3,89%	3,82%
XVI-XVII	238	28,95%	28,43%
XVII	31	3,77%	3,70%
XVII-XVIII	23	2,80%	2,75%
XVIII	78	9,49%	9,32%
XVIII-XIX	60	7,30%	7,17%
XIX	232	28,22%	27,72%
XIX-XX	91	11,07%	10,87%
XX	22	2,68%	2,63%
fin XX	2	0,24%	0,24%
annexes, constructions modestes et constructions fortement modifiées difficile à dater	15		1,79%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Réhabilitation lourde	nombre	% total
Non	508	60,69%
Oui	329	39,31%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>

Etat de la façade	nombre	% total
B (bon état)	468	55,91%
E (à entretenir)	262	31,30%
R (à restaurer)	94	11,23%
M (à modifier)	13	1,55%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>

Matériau de toiture	nombre	% concerné	% total
Tuiles plates	574	71,93%	68,58%
Ardoise	173	21,68%	20,67%
Tuiles mécaniques	20	2,51%	2,39%
Tuiles plates et ardoises	9	1,13%	1,08%
Zinc	7	0,88%	0,84%
Fibro-ciment	5	0,63%	0,60%
Ardoise et zinc	4	0,50%	0,48%
Tuile plate et zinc	3	0,38%	0,36%
Terrasse	1	0,13%	0,12%
Shingle	1	0,13%	0,12%
Ardoise losangée	1	0,13%	0,12%
non informé	39		4,66%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Souche de cheminée	nombre	% concerné	% total
Enduit	258	52,98%	30,82%
Brique ou tuileau	142	29,16%	16,97%
Brique et enduit	58	11,91%	6,93%
Présence de boisseau	21	4,31%	2,51%
Tuileau	4	0,82%	0,48%
Autres	4	0,82%	0,48%
non concerné	350		41,82%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Lucarne	nombre	% concerné	% total
A croupe	172	43,88%	20,55%
Croupe et arc	55	14,03%	6,57%
Deux pentes et fronton	38	9,69%	4,54%
Deux pentes	35	8,93%	4,18%
Présence de vélux	35	8,93%	4,18%
Chien assis	15	3,83%	1,79%
Eclectique en pierre	8	2,04%	0,96%
Briques	3	0,77%	0,36%
Autres	31	7,91%	3,70%
Non concerné	445		53,17%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

CornicheType	nombre	% concerné	% total
Débord de chevrons	221	35,42%	26,40%
Larmier	124	19,87%	14,81%
Simplifiée	108	17,31%	12,90%
Doucine	61	9,78%	7,29%
Larmier et frise	42	6,73%	5,02%
Coffrage bois	16	2,56%	1,91%
Reverseau	7	1,12%	0,84%
Moulure fine	5	0,80%	0,60%
Larmier à modillons	5	0,80%	0,60%
Eclectique	4	0,64%	0,48%
Talon	4	0,64%	0,48%
Consoles	4	0,64%	0,48%
Autres	23	3,69%	2,75%
sans corniche et non informé	213		25,45%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>96%</b>	<b>100%</b>

Enduit de Facade	nombre	% concerné	% total
Chaux	426	55,04%	50,90%
Enduit prêt à l'emploi	159	20,54%	19,00%
Ciment	99	12,79%	11,83%
Enduit tyrolien	48	6,20%	5,73%
Brique	11	1,42%	1,31%
Moellons affleurants	5	0,65%	0,60%
Pierre de taille	4	0,52%	0,48%
Pierre et brique	3	0,39%	0,36%
Plâtre	2	0,26%	0,24%
Bois	2	0,26%	0,24%
Chaux et ciment	1	0,13%	0,12%
Ciment et brique	1	0,13%	0,12%
Plâtre et staff	1	0,13%	0,12%
Staff	1	0,13%	0,12%
Ancien	1	0,13%	0,12%
autre	10	1,29%	1,19%
non informé	63		7,53%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Encadrement	nombre	% concerné	% total
Bois	559	74,43%	66,79%
Enduit	56	7,46%	6,69%
Pierre	51	6,79%	6,09%
Brique	50	6,66%	5,97%
Pierre et brique	9	1,20%	1,08%
Enduit et brique	4	0,53%	0,48%
Autre	22	2,93%	2,63%
non informé	86		10,27%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Volets	nombre	% concerné	% total
Abattant bois	516	88,81%	61,65%
Pliés en tableau	48	8,26%	5,73%
Roulants	2	0,34%	0,24%
Autres et divers	15	2,58%	1,79%
non informé et sans	256		30,59%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Fenêtre	nombre	% concerné	% total
Grands carreaux	635	83,33%	75,87%
Petits carreaux	67	8,79%	8,00%
Grand vitrage	29	3,81%	3,46%
Vitraux	9	1,18%	1,08%
Autres et divers	19	2,49%	2,27%
Vitrage unique	3	0,39%	0,36%
non informé	75		8,96%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Position devanture	nombre	% concerné	% total
En applique	129	66,84%	15,41%
En tableau	37	19,17%	4,42%
Entre piles	7	3,63%	0,84%
autre	20	10,36%	2,39%
pas de commerce	644		76,94%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Type devanture	nombre	% concerné	% total
Rétro	39	22,03%	4,66%
60-80	36	20,34%	4,30%
70-80	18	10,17%	2,15%
Ancien	19	10,73%	2,27%
Contemporain	17	9,60%	2,03%
Divers	48	27,12%	5,73%
pas de commerce	660		78,85%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Etat devanture	nombre	% total
B (bon état)	37	4,42%
E (à entretenir)	8	0,96%
M (à modifier)	68	8,12%
R (à restaurer)	1	0,12%
Non informé	63	7,53%
pas de commerce	660	78,85%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>

Enseigne bandeau	nombre	% concerné
sur devanture	54	6,45%
Panneau plein	31	3,70%
lettres découpées	12	1,43%
sur bann	8	0,96%
Caisson lumineux	6	0,72%
autre	3	0,36%
non informé	63	7,53%
pas de commerce	660	78,85%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>

Enseigne drapeau	nombre	% concerné
Découpée	20	2,39%
Caisson lumineux	17	2,03%
Panneau plein	5	0,60%
Divers	2	0,24%
non informé	133	15,89%
pas de commerce	660	78,85%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>

Intérêt Général	nombre	% concerné	% total
Remarquable	27	3,23%	3,23%
Architectural	342	40,86%	40,86%
Urbain	396	47,31%	47,31%
Sans intérêt	72	8,60%	8,60%
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

# REGLEMENT

**MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS & DU LOGEMENT**

*Secrétariat d'Etat au logement*

**MINISTERE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION**

**SCPA STEFF LEMOINE DAVY GEFFARD BERTHOME**

Yves **STEFF**, *Architecte du Secteur Sauvegardé*

Jean **LEMOINE**, *Architecte urbaniste*

Bruno **BERTHOME**, *Architecte Intérieur associé*

*Illustration de la page de couverture : extrait du Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur*

# SOMMAIRE

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 1. Champ d'application territorial du plan</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 2. Objet et portée du règlement</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 3. Affectation et subdivision du Secteur Sauvegardé</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 4. Adaptations mineures</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 5. Définitions</b>	<b>11</b>
1 - Construction	11
2 - La restauration d'une construction	11
3 - l'égout de toiture, épannelage	11
4 - Plan vertical de façade	11
5 - Gabarit de toiture	12
6 - Le cœur d'îlot	12
7 - Emprise au sol	12
8 - Limite séparative latérale de l'unité foncière	12
9 - Les voies	12
10 - Mesure des distances	13
11 - Distance de vue	13
12 - Espace boisé classé	13
13 - S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette	13
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS CONSTRUCTIBLES</b>	<b>15</b>
<b>SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>17</b>
<b>ARTICLE US 0. Définition de la légende du document graphique complémentaire :</b> <b>Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur</b>	<b>17</b>
<b>ARTICLE US 1. Occupation et utilisations des sols admises</b>	<b>24</b>
1 - Rappels	25
2 - Sont notamment admises (sous réserve des conditions définies au paragraphe US 1-III) ...	25
3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent certaines conditions	26
<b>ARTICLE US 2. Occupations du sol interdites</b>	<b>28</b>
<b>SECTION 2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL</b>	<b>29</b>
<b>ARTICLE US 3. Accès et voirie</b>	<b>29</b>
<b>ARTICLE US 4. Desserte par les réseaux</b>	<b>29</b>
1 - Eau	29
2 - Assainissement	29
3 - Electricité - Télécommunications	32
4 - Déchets	32
<b>ARTICLE US 5. Caractéristiques des terrains</b>	<b>32</b>
<b>ARTICLE US 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<b>34</b>
1 - Règle générale	34
2 - Saillies de façade	35
<b>ARTICLE US 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<b>35</b>
1 - Dans la zone USa	35
2 - Dans la zone USb	38

<b>ARTICLE US 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle</b>	<b>38</b>
<b>ARTICLE US 9. Emprise au sol</b>	<b>39</b>
<b>ARTICLE US 10. Hauteur des constructions</b>	<b>41</b>
1 - Constructions existantes	41
2 - Constructions neuves	41
3 - Toiture	42
<b>ARTICLE US 11. Aspect extérieur</b>	<b>43</b>
1 - Règles générales	43
2 - Servitudes d'architecture concernant les immeubles existants	45
3 - Les constructions nouvelles	68
4 - curetages	72
5 - Clôtures	72
<b>ARTICLE US 12. Stationnement</b>	<b>73</b>
1 - Calcul du nombre de places de stationnement	73
2 - Mode de réalisation	74
3 - Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation	74
4 - Impossibilité technique ou esthétique	74
<b>ARTICLE US 13. Espaces libres, plantations &amp; espaces boisés classés</b>	<b>75</b>
1 - Les espaces boisés classés	75
2 - Les espaces soumis à prescriptions particulières	75
3 - Les espaces de plantations à réaliser	75
4 - Les ordonnances végétales	76
5 - Les arbres isolés à préserver	76
6 - Les espaces libres en cœur d'îlot	76
<b>SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>77</b>
<b>ARTICLE US 14. Coefficient d'occupation du sol</b>	<b>77</b>
<b>ARTICLE US 15. Dépassement de Coefficient d'occupation des sols</b>	<b>77</b>

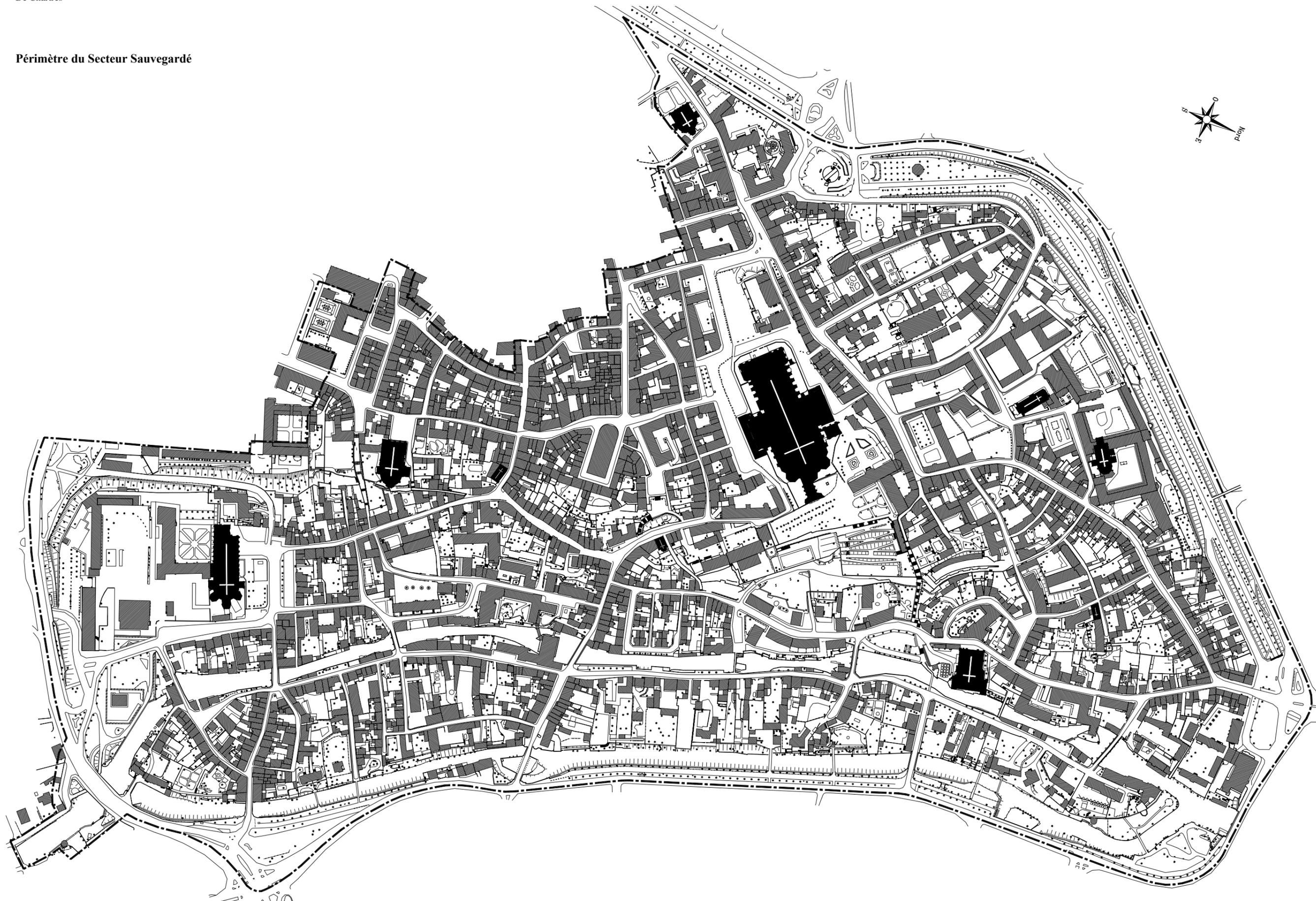


# **TITRE I**

---

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Périmètre du Secteur Sauvegardé



## **ARTICLE 1.           Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la ville de CHARTRES classée Secteur Sauvegardé en application de la loi n°62.903 du 4 août 1962 par un Arrêté en date du 22 juin 1964, pris conjointement par le Ministre d'Etat chargé des Affaires Culturelles et par le Ministre de la Construction, portant création et délimitation dudit Secteur Sauvegardé.

Les limites de ce secteur sont définies au plan annexé dénommé Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur à l'échelle du 1/500°.

## **ARTICLE 2.           Objet et portée du règlement**

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles d'aménagement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Il s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, sans préjudice des législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol qui restent applicables, notamment :

- l'article L 130-1 (espaces boisés classés) du Code de l'Urbanisme,
- les articles L 111-9, L 111-10, L 123-1-5, L 123-7, L 421-4, R 111-2, R 111-3, R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21, R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme.
- l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur situation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. A l'intérieur du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, les autorisations de lotir, de construire et de démolir, sont délivrées après avis du Préfet, qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Les dispositions du présent règlement annulent et remplacent le règlement du secteur sauvegardé approuvé le 30 juin 1971 par décret en Conseil d'Etat ainsi que toutes dispositions d'urbanisme applicables antérieurement (en particulier les arrêtés d'alignement).

Toutefois, le règlement de voirie reste applicable sauf pour les dispositions contraires portées au règlement.

Elles se cumulent avec les prescriptions prises au titre des législations relatives aux limitations administratives au droit de propriétés reportées à titre indicatif sur le document n°12 : "Liste des servitudes d'utilité publique".

Dans le périmètre du Secteur Sauvegardé, tout travail ayant pour effet de modifier l'état du secteur sauvegardé est soumis, soit à autorisation dans les conditions et formes prévues par le permis de construire ou la déclaration de travaux prévue à l'article L 422-2 du Code de l'Urbanisme, soit à autorisation spéciale pour les travaux qui ne nécessitent pas de permis de construire. Dans l'un ou l'autre cas, l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France est requis.

Sous réserve des dispositions des articles R 313-15 et R 313-16, les demandes d'autorisation spéciale pour tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles et pour lequel le permis de construire ou la déclaration prévue à l'article L 422-2 n'est pas exigée sont adressées par le pétitionnaire à l'Architecte des Bâtiments de France qui procède à leur instruction. Il en informe immédiatement le Maire et décide de surseoir à

statuer sur la demande ou délivre, le cas échéant, l'autorisation en énonçant, s'il y a lieu, les prescriptions auxquelles le pétitionnaire doit se conformer. En l'absence de notification de la décision de l'Architecte des Bâtiments de France dans le délai de deux mois, l'autorisation est réputée accordée.

Les dispositions prévues au présent règlement ne font pas obstacle à l'application des prescriptions fondées sur la législation des monuments historiques et des sites.

La publicité, en application de la loi du 29 décembre 1979, relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, et du règlement local de publicité applicable au secteur sauvegardé, approuvé par arrêté préfectoral n° 478 en date du 17 février 1989 et par arrêté complémentaire n°816 en date du 5 avril 1989, est interdite dans le périmètre du Secteur Sauvegardé.

Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques se superposent aux règles propres du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.), notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe au plan des servitudes d'utilité publique,
- les dispositions de l'article L 121.10 du Code de l'Urbanisme valant loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L 111.1.1 dudit Code,
- les dispositions du Règlement sanitaire départemental,
- les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite loi sur l'eau,
- les dispositions de la loi 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages,
- les dispositions de l'article R 123.18 II du Code de l'Urbanisme,
- les dispositions découlant de l'arrêté du 6 octobre 1978 et modifié par arrêté du 23 février 1983, et du décret du 9 janvier 1995 en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, pour ce qui concerne l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- la loi du 19 juillet 1976 concernant les installations classées pour l'environnement, ainsi que l'arrêté ministériel du 20 août 1985 traitant du bruit émis par ces installations.

Pour ce qui concerne l'implantation, la conformité aux règles d'urbanisme s'impose ainsi que l'examen de la compatibilité de voisinage avec les usages de sol à des fins résidentielles notamment. La réalisation d'un diagnostic sonore préalable à une installation ou à une modification d'activité permettra de déterminer le niveau prévisible de gêne du voisinage et les mesures propres à y remédier.

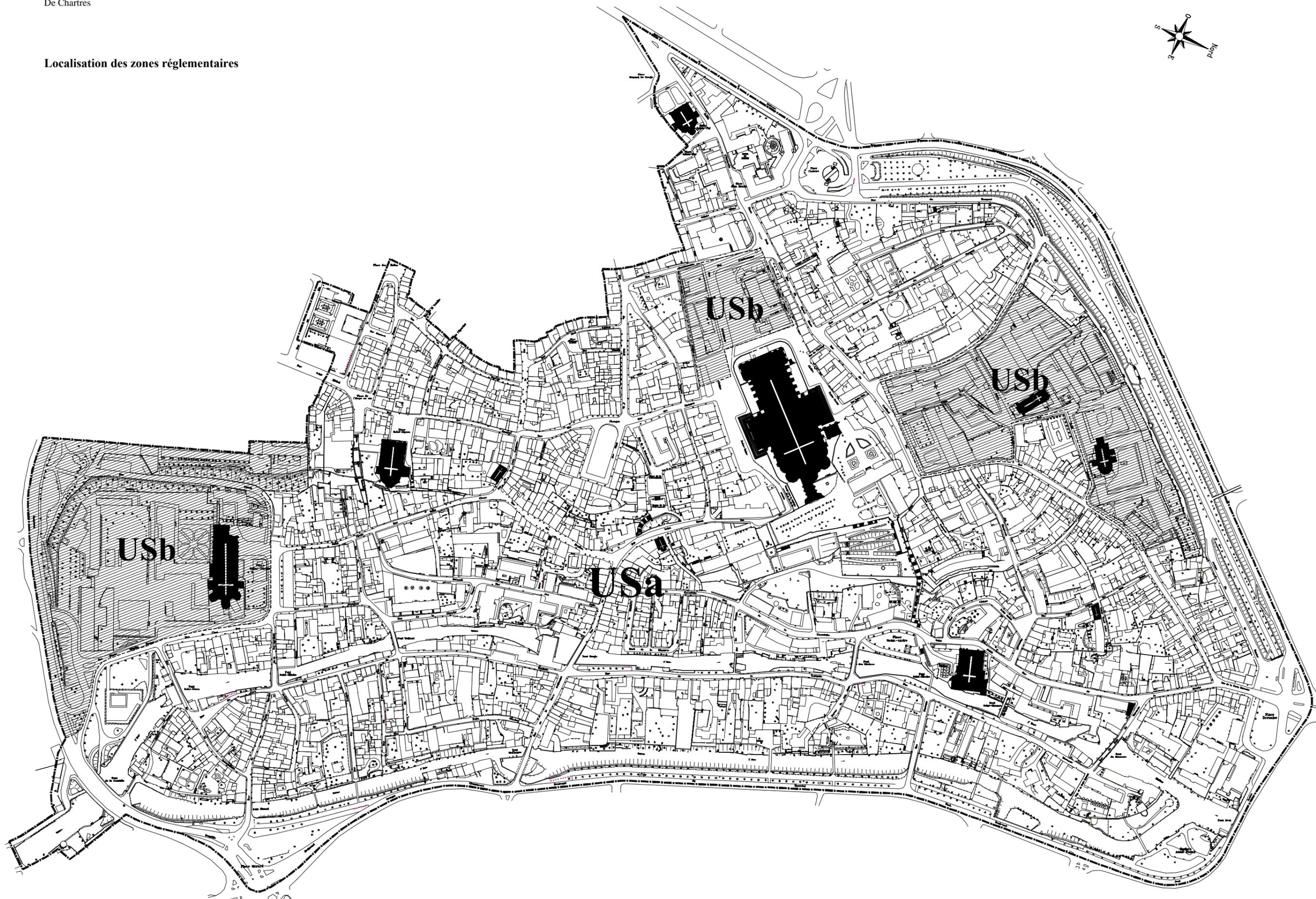
Le règlement est illustré ou expliqué par des textes et des croquis insérés dans des cadres présentés en vis-à-vis du texte réglementaire proprement dit et intitulés "Recommandations". Ceux-ci ne peuvent en aucun cas se substituer aux textes réglementaires.

### **ARTICLE 3. Affectation et subdivision du Secteur Sauvegardé**

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur prévoit la division du secteur en deux zones réglementaire limitées dans le document polychrome intitulé "Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur".

Ce sont les zones constructibles délimitées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, à l'intérieur desquelles sont portées les emprises et surfaces destinées aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure ; elles sont dénommées :

Localisation des zones réglementaires



- **USa.** Cette zone couvre tout l'ensemble urbain de la ville qui s'est constitué le long des voies et à l'alignement de celles-ci. Elle englobe le cœur de l'ancienne ville fortifiée, les faubourgs et l'urbanisation qui s'est développée le long des rives de l'Eure.

Cette zone représente l'essentiel du patrimoine urbain de Chartres.

- **USb.** Cette zone recouvre trois sites majeurs d'évolution du Secteur Sauvegardé, occupant des emprises autrefois occupées par des établissements religieux :

- au Nord, le site autrefois occupé par les couvents des Jacobins et des Carmélites et le séminaire Saint-Charles, et aujourd'hui par les Archives Départementales, un établissement d'enseignement, la prison et le Palais de Justice, et par la maison mère de la Congrégation des Sœurs missionnaires de Saint-Paul.
- à l'Ouest, le site largement dégagé appartenant à l'ancien cloître Notre-Dame et faisant face à la Façade Royale de Notre-Dame, occupé par la Chambre de Commerce, l'Office du Tourisme et l'ancien Hôtel Dieu.
- au Sud, le site occupé autrefois dans la ville basse par le couvent de Saint-Père-en-Vallée et dans la ville haute par l'ancien couvent des Cordeliers, et aujourd'hui par le Lycée Marceau.

Ces sites sont occupés par de vastes constructions implantées suivant un trame orthogonale non directement liée aux voies et présentant une morphologie urbaine différente de celle de la zone USa.

## **ARTICLE 4. Adaptations mineures**

(art. R 313-19-5 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions applicables aux zones constructibles font l'objet du titre II. Elles sont explicitées dans le document n°1c, intitulé "Cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques".

Les dispositions applicables aux emprises destinées aux équipements publics sont définies dans les documents n°8.

En cas de difficulté sur la portée exacte des dispositions contenues dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, l'Architecte des Bâtiments de France est consulté ainsi que le Directeur Départemental de l'Équipement.

Les adaptations mineures au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ne peuvent être décidées qu'après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toutefois, ces dispositions ne font pas obstacle à l'exercice des pouvoirs de police du Maire dans les conditions définies à l'article R 313-16 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 5. Définitions

### 1 - Construction

Il est rappelé que les constructions sont définies par l'article L421-1 du Code de l'urbanisme.

En particulier, la liaison permettant la continuité entre deux parties de bâtiment ne peut être assurée que par des éléments construits créant de la S.H.O.B. (Surface Hors Oeuvre Brute) au sens de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

De même, ne sont comptabilisées, en tant que places de stationnement réalisées dans un volume construit, que les places dont le système de construction crée de la S.H.O.B. (Surface Hors Oeuvre Brute) au sens de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

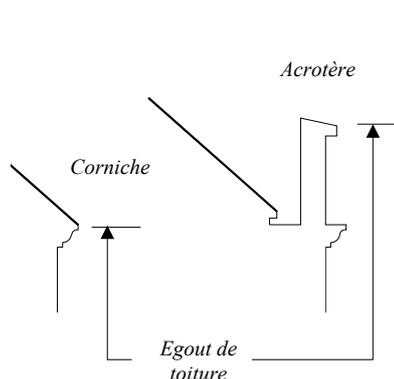
Dans une construction, il est possible de réaliser plusieurs logements ou locaux d'activités indépendants.

### 2 - La restauration d'une construction

La restauration d'une construction consiste à retrouver son état d'origine ou/et l'état témoignant de certains stades intéressants de son évolution.

L'analyse des éléments architecturaux encore en place, la prise en compte des documents d'archives ou la comparaison avec des constructions équivalentes permettent à l'Architecte des Bâtiments de France de définir les prescriptions à respecter. Celles-ci s'imposent lors de travaux de réaménagement ou de transformation de la construction ou encore lors de travaux d'entretien lorsque les éléments d'architecture en place ne peuvent pas être conservés en l'état car incompatibles avec la lecture de l'histoire de la construction.

### 3 - l'égout de toiture, épannelage



L'épannelage correspond à la ligne supérieure du plan vertical de la façade : en général la ligne de départ de la pente de la toiture ou exceptionnellement la partie supérieure de l'acrotère qui masque la toiture.

La cote d'égout de toiture est la cote de référence qui a été choisie pour définir les hauteurs des constructions : l'épannelage des constructions.

Le plan vertical de la façade doit s'arrêter physiquement à la cote d'épannelage obligatoire.

### 4 - Plan vertical de façade

Le plan vertical de façade est dans le cas général celui qui s'appuie sur les parements :

- des structures,
- des murs rideau

à l'exclusion des éléments en saillie :

- balcons,
- oriels,
- corniches,
- appuis de fenêtre, etc.

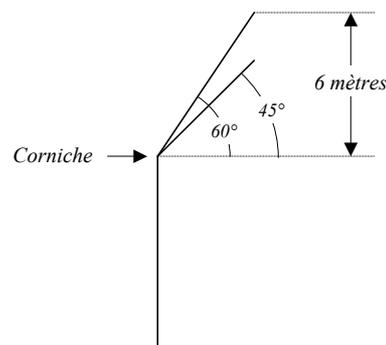
Dans le cas de plusieurs plans possibles, c'est celui qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenu.

## 5 - Gabarit de toiture

Le gabarit de toiture est le profil maximal extérieur dans lequel doit s'inscrire la surface de toiture. Ce gabarit s'applique aux toitures en ardoises ou aux toitures en tuiles plates.

La surface de toiture est l'enveloppe assurant la couverture du bâtiment.

Définition du gabarit de toiture :



Sur une coupe perpendiculaire aux façades, le volume de la construction (y compris les toitures) doit s'inscrire à l'intérieur des lignes inclinées entre 45° et 60° partant des corniches.

Toutefois, la hauteur maximale au-dessus du plan passant par l'égout est limitée à 6 m.

Pour des cas très ponctuels, tels que la reconstruction de volume ayant existé, cette hauteur pourra être supérieure.

## 6 - Le cœur d'îlot

L'îlot étant un espace limité par des places ou des rues, les constructions, devant répondre aux règles concernant le cœur d'îlot, sont les immeubles ou les parties d'immeubles n'ayant pas ou ne pouvant pas avoir de façade sur rue ou place.

## 7 - Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume hors oeuvre des bâtiments sur le sol à l'exclusion des saillies autorisées (balcons, corniches, etc.).

## 8 - Limite séparative latérale de l'unité foncière

La limite séparative latérale est le segment de droite de séparation de parcelles qui a une extrémité contiguë à l'alignement de la voie, ou à la limite en tenant lieu.

## 9 - Les voies

Les espaces réservés à la circulation des piétons, des cycles ou des véhicules de transports ne sont qualifiés de "voies" que lorsque leur largeur en tout point est supérieure à 2 m.

Cependant, dans le cas des "tertres" (à savoir les ruelles piétonnières reliant la ville haute et la ville basse, cette largeur peut se réduire encore, tout en permettant le passage des piétons.

## **10 - Mesure des distances**

Les distances décrites et réglementées par les articles 6, 7 et 8 des règlements de zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire soit aux façades ou pignons des constructions projetées, soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.

## **11 - Distance de vue**

La distance de vue (article 7 et 8) est la distance, non interrompue par un obstacle opaque, séparant tout point de la partie vitrée d'une fenêtre d'une pièce d'habitation ou d'activités, de tout point d'une fenêtre d'une pièce de même nature d'une construction faisant face à la construction projetée.

## **12 - Espace boisé classé**

(art L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

"Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier."

## **13 – S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette**

(art R.112-2 du Code de l'urbanisme)

"La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour les activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue de stationnement des véhicules;

d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectées au logement des récoltes, des animaux ou du matériels agricoles ainsi que des surfaces des serres de production;

e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias ou de surfaces non closes situées en rez-de-chaussée"

## **TITRE II**

---

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS CONSTRUCTIBLES**

Les zones constructibles USa et USb font l'objet d'un corps de règles commun, à l'intérieur duquel sont précisées les règles spécifiques à chaque zone.

Le caractère dominant de chaque zone réglementaire, repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, est le suivant :

- **USa** = cette zone couvre la plus grande partie du Secteur Sauvegardé. Elle regroupe le tissu urbain qui s'est constitué le long des voies : la vieille ville, les faubourgs, les abords de l'Eure.

- **USb** = Cette zone couvre un tissu urbain plus aéré, constitué de vastes bâtiments, articulés les uns par rapport aux autres suivant une trame orthogonale peu dépendante de la logique viaire. Elle couvre trois sites :

au Nord, le site occupé par les Archives Départementales, un établissement d'enseignement, la prison et le Palais de Justice, et par la maison mère de la Congrégation des Sœurs missionnaires de Saint-Paul.

à l'Ouest, le site largement dégagé faisant face à la Façade Royale de Notre-Dame, occupé par la Chambre de Commerce et l'Office du Tourisme .

au Sud, le site occupé aujourd'hui par le Lycée Marceau.

A ces zones s'applique le corps de règles suivants :

## SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE US 0. Définition de la légende du document graphique complémentaire : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur à l'échelle du 1/500° repère en effet graphiquement un certain nombre de protections et de prescriptions pour les immeubles et pour les espaces du Secteur Sauvegardé.

Il est lui-même accompagné d'un plan historique à l'échelle du 1/1000°, réalisé avec le concours de la Maison de l'Archéologie, qui identifie les vestiges souterrains connus de constructions ayant totalement ou partiellement disparu. Ces éléments font l'objet pour certains de protections au titre des Monuments Historiques. D'autres vestiges non connus précisément ne figurent pas sur ce document. Cependant, toute découverte fortuite ou systématique est assujettie aux Lois du 27 septembre 1941 et du 5 février 1986.

#### 1 - Limite du Secteur Sauvegardé



Cette limite est représentée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un tireté épais de couleur noire, alternant un tiret long et un tiret court.

Cette limite reprend fidèlement le tracé de l'emprise du Secteur sauvegardé telle que définie dans l'arrêté interministériel du 22 juin 1964 portant création et délimitation du dit Secteur Sauvegardé.

#### 2 - Limite de zone réglementaire



Cette limite est représentée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un tireté de couleur noire alternant un tiret long et une croix.

Cette limite sépare les zones réglementaires prévues au règlement USa et USb.

#### 3 - Secteur d'aménagement



Le secteur d'aménagement est repéré par un tireté gras de couleur rouge accompagné d'un numéro qui renvoie au cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques.

Sans objet.

#### 4 - Immeuble ou partie d'immeuble protégé par la législation sur les monuments historiques



Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat noir complet, s'il s'agit d'un immeuble inscrit ou classé en totalité au titre de la Législation sur les Monuments Historiques, ou par une étoile, s'il s'agit d'une protection portant sur un élément de la construction.

Tout projet de modification doit faire l'objet d'un accord du Ministre de la Culture après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le Ministre de la Culture doit aussi donner son accord pour les projets de modification d'immeubles adossés à un monument historique.

## **5 - Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales**



Ces immeubles (ou façades d'immeubles) sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un graphisme hachuré noir large (par une simple bande de ce graphisme en cas de seule façade protégée).

Les projets de restauration de l'extérieur comme de l'intérieur de ces immeubles doivent être soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France, en s'appuyant sur les règles de restauration, définies à l'article US 11 du présent règlement.

Ces immeubles ne peuvent pas être démolis et doivent être restaurés suivant leurs dispositions d'origine.

Les mesures de conservation édictées par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur s'étendent aux éléments d'architecture intérieure, tels que les escaliers, rampes, limons, planchers, lambris, cimaises, portes, vantaux, cheminées, menuiseries de fenêtres, ainsi qu'aux motifs sculptés et tous éléments décoratifs appartenant à l'immeuble par nature et par destination. Leur maintien sur place et leur restauration devront être assurés dans les mêmes conditions que les éléments extérieurs.

Les locaux peuvent cependant être adaptés et partiellement redistribués, afin d'intégrer les normes de confort contemporain, sans toutefois désorganiser les belles pièces et remettre en cause les éléments de décors évoqués ci-dessus.

## **5 bis - Immeuble appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter**



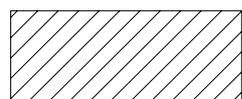
Les immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un graphique noir de hachures alternativement larges et fines.

Ces immeubles constituent le complément architectural et urbain indispensable aux monuments historiques et aux immeubles protégés.

Ils doivent être restaurés suivant leurs dispositions d'origine. Il s'agit d'immeubles, ou parties d'immeubles à conserver et à restaurer dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits, et dont l'intérêt ne relève pas nécessairement de leur qualité propre, mais de ce qu'ils participent de façon significative à l'homogénéité et à l'ambiance de la rue et de la ville (épannelage, rythme, matériaux).

Ces immeubles ne peuvent donc pas être démolis, néanmoins, ils peuvent faire l'objet de certaines adaptations, telles qu'extension sur l'arrière, modifications de percements de façades, redistribution intérieure de pièces. Ces travaux sont réalisables s'ils ne remettent pas en cause l'harmonie de la ville ou ne font pas disparaître des éléments d'architecture intéressants; c'est l'Architecte des Bâtiments de France, qui apprécie la possibilité d'évolution laissée à ces immeubles.

## **6 - Immeuble pouvant être conservé, remplacé ou amélioré**



Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures fines.

Ces immeubles sont d'un moindre intérêt architectural, mais assurent la continuité urbaine; ils peuvent donc être conservés, remplacés ou améliorés. L'Architecte des Bâtiments de France peut néanmoins refuser leur démolition si la visite préalable détaillée du bâtiment permet la découverte d'éléments architecturaux qui

n'avaient pu être identifiés lors de la conception du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

S'ils sont conservés et améliorés, les travaux doivent respecter les principes architecturaux définis dans l'article US 11.

La reconstruction sur place à l'identique ou dans le respect du règlement est imposée pour des motifs d'urbanisme (en particulier le maintien de la continuité urbaine) ou d'architecture par l'Architecte des Bâtiments de France. La non reconstruction peut être acceptée à titre très exceptionnel par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas de construction isolée dans un espace dégagé et dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Si ces constructions se trouvent situées dans un secteur inconstructible (espace soumis à une protection particulière par exemple), elles peuvent faire l'objet de travaux d'entretien normaux (réfection de couverture, ravalement) voire de légères adaptations mais pas de travaux confortatifs ou modificatifs en changeant l'aspect général ou de travaux d'extension.

## **7 - Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées**



Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat de couleur jaune.

Ces constructions, souvent de petites tailles ou constituant des ajouts aux immeubles, ont été réalisées de manière précaire et inesthétique ou créent des conditions d'hygiène insatisfaisantes.

C'est l'Architecte de Bâtiments de France qui apprécie la solution architecturale retenue en cas de projet de modification. Dans ce cas, trois solutions peuvent être arrêtées en fonction des difficultés rencontrées :

- la démolition sans reconstruction (c'est en particulier le cas si la construction est située dans un espace inconstructible),
- la démolition avec reconstruction dans le respect du règlement,
- une simple modification de volumétrie ou de matériaux ou de dessin d'éléments architecturaux.

Un tel immeuble ne peut pas être conforté si les travaux ne respectent pas la prescription de démolition ou de modification.

## **8 - Emprise imposée de construction**



Cette emprise est repérée dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat de couleur rouge.

Dans le cas d'un projet de construction sur la parcelle, l'emprise du futur immeuble doit reprendre strictement celle imposée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur afin d'assurer en particulier les continuités urbaines et la couverture des murs mitoyens en attente.

## 8 bis - Limite variable d'emprise imposée



Cette limite variable d'emprise imposée est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une ligne de petites flèches rouge.

Il est possible au futur immeuble d'avoir une ou plusieurs façades en deçà ou au delà d'une emprise de construction imposée le long de cette limite variable dans la limite de l'application du règlement. Il s'agit de limites latérales ou de limites arrières.

## 9 - Superposition des dispositions 7 et 8 : Immeuble dont la démolition est subordonnée à une reconstruction respectant l'économie générale de l'emprise pré-existante



Cette superposition est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des bandes alternées de couleur jaune et rouge.

La présence de l'emprise de construction imposée sur celle d'un immeuble à démolir marque la volonté de substitution d'un bâtiment de médiocre qualité (à démolir) par un autre sur son emprise, pour conserver l'homogénéité du tissu urbain en particulier.

## 10 - Mur de clôture à conserver, restaurer ou construire



Le mur est identifié sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un trait gras noir continu pour les murs à conserver et/ou à restaurer ou tireté pour les murs à construire, situé en limite de séparation.

Certains murs de clôture ou de soutènement assurent le prolongement de l'architecture et contribuent à la qualité de l'espace urbain. Ces murs repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur doivent être conservés ou restaurés selon leurs dispositifs d'origine ou créés lorsqu'ils ont été détruits ou lorsque l'ouverture sur certains espaces privatifs n'est pas acceptable.

Leur restauration ou leur reconstruction doit être conforme au règlement.

Ne sont identifiés le plus souvent sur le plan que les murs situés en façade des parcelles. Les murs localisés en limites séparatives entre lots privés présentent un intérêt équivalent et font l'objet de mesures de protection développées à l'article US 11.

## 11 - Espaces soumis à prescriptions particulières

Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées.

Il convient de distinguer :

### 11 - a Les espaces à dominantes minérales soumis à prescriptions particulières (DM) parmi lesquels il est nécessaire de différencier :

- les espaces à dominante minérale soumis à prescriptions particulières à conserver (DM 1)



Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de mise en Valeur par des hachures doubles biaisées fines de couleur noire et par le code DM 1.

- les espaces à dominante minérale soumis à prescriptions particulières à modifier ou à créer (DM 2)



Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées très fines de couleur noire, par le code DM 2 et par un numéro de repérage qui renvoie au document n° 7 intitulé "Liste des espaces soumis à prescriptions particulières".

### **11 - b Les espaces à dominante végétale soumis à prescriptions particulières (DV) parmi lesquels il convient là encore de séparer :**

- Les espaces à dominante végétale soumis à prescriptions particulières à conserver (DV 1)



Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées fines de couleur verte et par le code DV 1.

- Les espaces à dominante végétale soumis à prescriptions particulières à modifier ou à créer (DV 2)



Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées très fines de couleur verte, par le code DV 2 et par un numéro de repérage qui renvoie au document n° 7 intitulé " Liste des espaces soumis à prescriptions particulières".

Cette protection couvre deux types d'espaces : des espaces à conserver (DM 1 et DV 1) et des espaces à modifier ou à créer (DM 2 et DV 2).

Les espaces à conserver doivent être maintenus voire entretenus selon leurs dispositions actuelles (qu'elles soient à dominantes minérales ou végétales). Cela implique la conservation des alignements d'arbres, des boisements, des plantations diverses, des dallages ou pavages de pierre, des sols stabilisés, des murs de clôture ou de soutènement, ou leur restauration dans l'esprit des orientations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

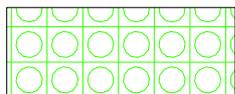
Les espaces à modifier ou à créer les plus importants font l'objet de prescriptions particulières détaillées dans le document n° 7 intitulé "Liste des espaces soumis à prescriptions particulières". Ces espaces doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble, conforme aux prescriptions particulières et s'inspirant des recommandations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques inclus dans le rapport de présentation. L'esprit des recommandations de ce Cahier doit également être suivi pour la réalisation des espaces plus modestes.

Ces espaces soumis à prescriptions particulières sont destinés à être aménagés en cours, jardins, places, lieux de promenade, etc. Les possibilités de constructions sont limitées à de petits volumes (surface hors oeuvre nette maximale limitée à 9 m<sup>2</sup>), nécessaires à leur mise en valeur et à leur gestion et constituant des éléments de composition pour l'aménagement d'ensemble de ces espaces. Des conditions de constructibilité plus importantes ne peuvent être acceptées par l'Architecte des Bâtiments de France que si elles sont explicitement prévues dans les prescriptions particulières (cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques) ou qu'elles correspondent à des extensions mesurées de logements et de leurs annexes ne mettant pas en cause le maintien d'espaces libres de jardin suffisant et les perspectives visuelles.

S'il existe une construction non protégée dans l'emprise de ces espaces, celle-ci peut être conservée en l'état mais ne peut pas faire l'objet de travaux modificatifs.

Ces espaces peuvent accueillir en souterrain des activités (réunions, stationnements, transports en communs, commerces, etc.), si celles-ci ne sont pas contradictoires avec le développement des végétaux définis par les prescriptions.

## 12 - Espace boisé classé

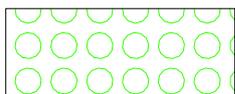


Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des ronds vert inscrits dans un quadrillage vert.

Il s'agit d'un espace soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations ou aménagements paysagers existants doivent être conservés, voire restaurés.

## 13 - Plantations à réaliser



Ces plantations sont repérées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des ronds verts.

L'objectif est de créer des espaces libres d'immeubles et aménagés en espaces verts. Les possibilités de construire sont limitées à de petits volumes compatibles avec l'esprit d'un jardin, d'une surface hors oeuvre nette inférieure à 9 m<sup>2</sup>. Il est possible de prévoir sous le sol de ces espaces des constructions enterrées (stationnement ou salles) sous réserve qu'un aménagement vert, compatible avec l'esprit du lieu, soit aménagé en surface.

Ces espaces doivent être aménagés en s'inspirant des orientations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques, et faire l'objet d'un plan paysager.

## 13 bis - Ordonnance végétale (alignement mail, etc.) à préserver et à créer dont il ne peut être porté atteinte à la composition d'ensemble



Cet ensemble est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur par une ligne de cercles évidés verts reliée par un trait continu de faible épaisseur et de même couleur.

La qualité de certains espaces urbains tient explicitement à la qualité d'alignements d'arbres qu'il convient de conserver, ou de remplacer si ceux-ci sont atteints de vieillissement ou de maladies, voire à la nécessité d'en créer de nouveaux pour compléter des alignements d'arbres existants à proximité ou pour structurer les espaces libres.

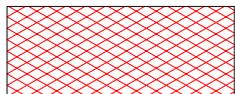
## 13 ter - Arbre isolé à préserver



Cet ensemble est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur par un cercle vert évidé.

Certains arbres particulièrement développés tiennent une place importante dans les cœurs d'îlots et complètent les ensembles bâtis. Ils sont protégés et peuvent être exceptionnellement remplacés par de grands sujets, avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, s'ils ont dépassé le stade de la maturité ou s'ils sont atteints de maladies.

## 14 - Emplacement réservé pour voie, passage ou ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert



Cet emplacement est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des croisillons en losange rouge sur fond blanc (si le fond est rouge, ces croisillons sont noir).

Ces espaces sont destinés à devenir publics. Une liste annexée au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur définit leurs futurs usages (document n°8 : "liste des emplacements réservés pour voie, passage ou équipements publics, installation d'intérêt général ou espace vert").

## 15 - Tracé de principe de voirie publique



Ce tracé est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une flèche grisée placée à chaque extrémité de la voie.

Ce tracé, repéré par des flèches sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, indique l'obligation de créer une rue entre deux voies existantes; cette future voie peut avoir un tracé variable et être située en décalage léger si nécessaire par rapport aux flèches.

## 16 - Alignement nouveau

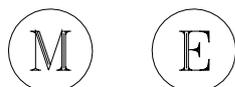


Cet alignement est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un trait rouge continu et un numéro de repérage qui renvoie à une liste présentée dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Lorsqu'il est nécessaire d'implanter un nouvel immeuble à un alignement nouveau qui n'est pas explicitement celui imposé dans la zone réglementaire concernée, cet alignement est figuré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

La masse principale du bâtiment doit s'y accrocher; des retraits ou des avancées partielles compatibles avec le règlement peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons de logique architecturale ou urbaine.

## 17 - Modification / Ecrêtement



Ces modifications ou écrêtements sont repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des cercles noirs contenant la lettre M ou E.

Certains immeubles font l'objet de prescriptions particulières, telles qu'écrêtement (E) ou modification (M) qui imposent la modification du volume de la construction ou la suppression de modifications apportées à cette construction. Elles sont décrites dans le document n°6, intitulé : "liste des modifications et des écrêtements" et repérées sur les plans d'Épannelage et de Sauvegarde à l'échelle du 1/500°.

La réalisation de ces prescriptions est imposée à l'occasion des projets de réhabilitation. Les travaux de simple entretien (couverture, zinguerie, peinture...) peuvent cependant être effectués normalement.

## 18 - règle architecturale figurant au règlement



Cette règle est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un alignement de triangles pleins de couleur noire.

Les façades des constructions ont subi des modifications de percement ou d'enduit qui ont changé leur caractère architectural.

Ces façades doivent être restaurées conformément aux prescriptions de l'article 11 du règlement, dans l'esprit des recommandations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

## 19 - Marge de reculement



Cette marge est repérée sur le Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur par un pointillé noir.

Cette marge est destinée à assurer un recul minimal par rapport à l'espace public ou à une limite latérale. La nouvelle construction n'est pas obligée de s'y accrocher et peut se situer librement dans la parcelle dans le respect du règlement.

En avant de cette marge peuvent cependant être réalisés des escaliers ou des terrasses extérieurs. Des parcs de stationnement souterrains peuvent être réalisés sous cette marge de reculement sous réserve qu'ils laissent libre le sol en avant de la construction.

## 20 - Passage piéton à conserver ou à créer par servitude de passage public



Ces passages sont repérés sur le Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur par des points rouge.

Cette légende permet de maintenir, de créer, ou de restaurer des passages piétonniers à travers des îlots bâtis ou non à l'occasion d'opérations de constructions d'immeubles ou de restructuration de ces îlots.

Certains passages ont un caractère privé; ils ne peuvent devenir publics que si la Collectivité crée par convention une servitude de passage public ultérieurement.

## 21 - Espace en "blanc" sur le plan



Ce sont les espaces restés en blanc sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur au 1/500°, qui ne comportent aucune indication de graphisme.

Il existe deux catégories de "blanc" :

- les "blancs" situés dans les îlots privés, à savoir en dehors du domaine public. Ils sont constructibles dans le respect du règlement.
- les "blancs" situés sur le domaine public, à savoir les places et rues existantes. Ces espaces sont réservés à l'accueil de la circulation automobile, de deux roues et piétonne. A ce titre, ils ne sont pas constructibles, hormis l'accueil du mobilier urbain nécessaire au fonctionnement de cette circulation, des transports en commun et à l'embellissement de la ville.

Cependant, ils peuvent accueillir en souterrain des constructions pour des activités (réunions, stationnement, transports en communs, commerces, etc.); dans ce cas, il est possible d'aménager en surface les édifices éventuels nécessaires à leur fonctionnement.

## 22 – Cône de vue



Ce cône de vue est repéré sur le Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur par un angle rouge.

Cette légende permet de laisser dégagée la vue sur la flèche du clocher roman de Notre-Dame à partir de l'ancien tracé de la rue de la Cathédrale.

## **ARTICLE US 1. Occupation et utilisations des sols admises**

### **1 - Rappels**

Tout projet de modification ou de création d'une construction doit faire l'objet d'une autorisation

- permis de construire pour la création de nouvelle surface de plancher,
- déclaration de travaux pour la modification d'aspect des constructions et pour la création de petites surfaces nouvelles de plancher,
- autorisation spéciale pour les modifications intérieures des constructions protégées et les modifications de traitement des espaces libres publics ou privés.

Tout projet de construction ou d'aménagement d'un espace public ou privé modifiant la situation existante doit obtenir au préalable l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'édification des clôtures, l'installation et la modification d'antennes, la pose d'enseigne et l'installation de terrasse et d'étal sont soumises à déclaration ou à autorisation.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Dans le cas où le permis de démolir serait accordé sur une construction, les matériaux anciens intéressants seront déposés avec soin et stockés pour servir à une éventuelle reconstruction ou restauration (tuiles, cadres de baies, menuiserie, quincaillerie, pièces de charpente, pierres, etc.).

En cas de péril, l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité avant toute modification ou démolition.

La réalisation d'installations ou de travaux est soumise à autorisation, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois, dans les cas ci-après énumérés :

- parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- aires de stationnement ouvertes au public, lorsqu'elles sont susceptibles de contenir au moins dix unités.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

### **2 - Sont notamment admises (sous réserve des conditions définies au paragraphe US 1-III) dans ces zones les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, industriel, d'entrepôts commerciaux, de parcs de stationnement, qui ne génèrent pas de nuisances phoniques ou olfactives.
- les aires de sports, de jeux et de stationnement.
- les lotissements d'habitation et d'activités.

### **3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent certaines conditions**

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans le secteur, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

- les affouillements ou exhaussements de sol rendus nécessaires pour les opérations de voirie ou la restauration et la construction d'immeubles, à la condition qu'ils ne soient pas de nature, par leur situation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, et à la condition qu'ils soient compatibles avec la logique de formation du tissu urbain et des espaces naturels passés et à venir, tels que définis dans le rapport de présentation (Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques). Un soin tout particulier doit être pris pour retrouver si possible les niveaux de sols d'origine au contact des seuils des constructions.

- la démolition de murs de clôture de maçonnerie existants en limite du domaine public, à la condition que cette démolition soit suivie de la construction d'un immeuble ou d'un porche, ou de la reconstruction de murs de maçonnerie similaire ou présentant le même aspect (sous réserve que la technique utilisée reprenne les principes développés dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques), de manière à éviter de produire une interruption dans la continuité de la façade de l'îlot.

- la démolition des murs de clôture de maçonnerie existants en limite séparative à la condition que celle-ci soit justifiée par une meilleure organisation de la parcelle et ne mette pas en péril l'organisation du parcellaire voisin et le nivellement général des sols. D'une manière générale, elle doit être suivie d'une reconstruction du mur, reprenant les principes développés dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

- la démolition de constructions existantes non protégées, à la condition que cette démolition n'entraîne pas de discontinuité urbaine dans les secteurs bâtis continus.

- les activités de restaurant sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances phoniques ou olfactives significatives pour les logements environnants.

- les petites constructions d'une surface hors œuvre nette inférieure à 9 m<sup>2</sup> dans les "espaces soumis à prescriptions particulières" ou faisant l'objet de "plantations à réaliser", à la condition de s'inspirer des recommandations contenues dans le rapport de présentation (Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques).

- les constructions à rez-de-chaussée d'une surface supérieure à 9 m<sup>2</sup> dans les espaces soumis à prescriptions particulières avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France sous réserve de respecter les prescriptions prévues dans le cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques ou de correspondre à des extensions mesurées de logements et de leurs annexes ne mettant pas en cause le maintien d'espaces libres de jardin suffisant et les perspectives visuelles.

- les constructions et les terrassements situés dans la zone inondable de la rivière l'Eure (identifiée dans le document n° 11b) devront être conçus de manière à intégrer parfaitement les risques d'inondations et à veiller à ne pas aggraver le risque par une réduction de la capacité du lit de la rivière.

En conséquence, dans le cas de constructions nouvelles, le niveau de plancher des pièces d'habitation principales sera situé au-dessus de la cote inondable de référence. En revanche, le niveau des locaux commerciaux ou de services recevant du public pourra être positionné au niveau de l'espace public ou privé à partir duquel il est desservi (seules les réserves seront situées au-dessus de la cote inondable). Les installations électriques seront situées au-dessus de la cote inondable.

Dans le cas de travaux de réhabilitation des constructions existantes, les dispositions architecturales de ces constructions n'auront pas à être modifiées en raison du risque d'inondation; la seule préoccupation consistera à prévoir un dispositif de coupure de l'installation électrique situé au-dessus de la cote inondable (un tel dispositif ne pourra défigurer les façades des constructions). De la même manière, les murs de clôture seront conservés ou complétés conformément aux prescriptions de l'article US 11 et du plan réglementaire au 1/500°.

Dans le cas de travaux d'extension limitée des constructions, les cotes de plancher des extensions pourront se situer au niveau des cotes des planchers de la construction existante.

A l'occasion des travaux de réhabilitation ou d'extension, seront interdits, en dessous de la cote inondable de référence, les matériaux modernes présentant des risques de dégradation irréversibles sous l'effet de l'eau des crues

- L'installation du mobilier urbain: abri-bus, cabines téléphoniques (Loi du 29 décembre 1979) sous réserve que ce mobilier ne mette pas en péril la qualité de composition d'un espace public ou la présentation du patrimoine architectural.

## ARTICLE US 2. Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- la publicité, en application de la loi du 29 décembre 1979, relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, et du règlement local de publicité applicable au secteur sauvegardé, approuvé par arrêté préfectoral n° 478 en date du 17 février 1989 et par arrêté complémentaire n°816 en date du 5 avril 1989, est interdite dans le périmètre du Secteur Sauvegardé.
- la création, l'agrandissement ou la transformation d'établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, la bonne tenue et le caractère architectural du Secteur Sauvegardé,
  - les dépôts de véhicules,
  - les dépôts de matériaux, de ferrailles, de combustibles et de déchets,
  - les lotissements industriels,
  - l'édification ou l'agrandissement d'entrepôts sauf ceux qui constituent des réserves de commerce de détail, c'est-à-dire des stocks de marchandises dont la vente se fait sur place,
  - les installations classées par la protection de l'environnement non prévues à l'article US 1 - 3,
  - le stationnement isolé de caravanes, et les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains de campings,
  - la transformation de local à usage commercial ou d'habitation en restaurant, si le local ne dispose pas d'un conduit de fumée intérieur à l'immeuble, débouchant en couverture par une souche de cheminée en maçonnerie existante ou à créer, conformément aux prescriptions de l'article US 11,
  - la suppression du débouché sur rue des niveaux supérieurs des immeubles à conserver et à restaurer, afin de permettre le maintien d'un usage autonome de ces étages; lorsqu'un tel accès est supprimé, son rétablissement est imposé,
  - la transformation en garage de locaux existants dans les rues, ruelles et impasses utilisées prioritairement par les piétons ou dont les caractéristiques géométriques (en particulier la largeur insuffisante de chaussée ou la pente trop forte) ne permettent pas de manœuvrer aisément pour faire entrer un véhicule dans ces locaux.
  - la construction de caves enterrées dans la zone inondable.
  - les exhaussements ou affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des fouilles archéologiques (R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme).

## **SECTION 2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL**

### **ARTICLE US 3. Accès et voirie**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les raccords des voies privées aux voies publiques doivent être traités dans le même esprit que ces dernières (dimension et matériaux), en s'inspirant des recommandations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Pour certains espaces libres ayant fait l'objet de remblaiements ou de décaissements inappropriés, il peut être imposé de retrouver un nivellement compatible avec la position des seuils des constructions qui les bordent.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur comporte des indications de passages piétonniers à conserver ou à créer par servitude de passage public. Cela signifie qu'à l'occasion de projets de construction sur la parcelle concernée, un passage piétonnier doit être aménagé; celui-ci a un caractère privé et ne peut être rendu public qu'après la création d'une servitude de passage public par la Commune.

Dans la zone USb, les voies de desserte nouvelles doivent se référer aux schémas de principes proposés dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Entre la rue de la Tannerie et le boulevard du Maréchal Foch, le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur présente un tracé de principe de voie publique. Cette voie nouvelle ouverte à destination des piétons et si nécessaire des véhicules permet un franchissement des Fossés Neufs grâce à un ouvrage d'art à créer, afin d'assurer un meilleur accès à un parc de stationnement public à agrandir en cœur d'îlot.

### **ARTICLE US 4. Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau**

Toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être raccordables au réseau de distribution d'eau potable de la Ville.

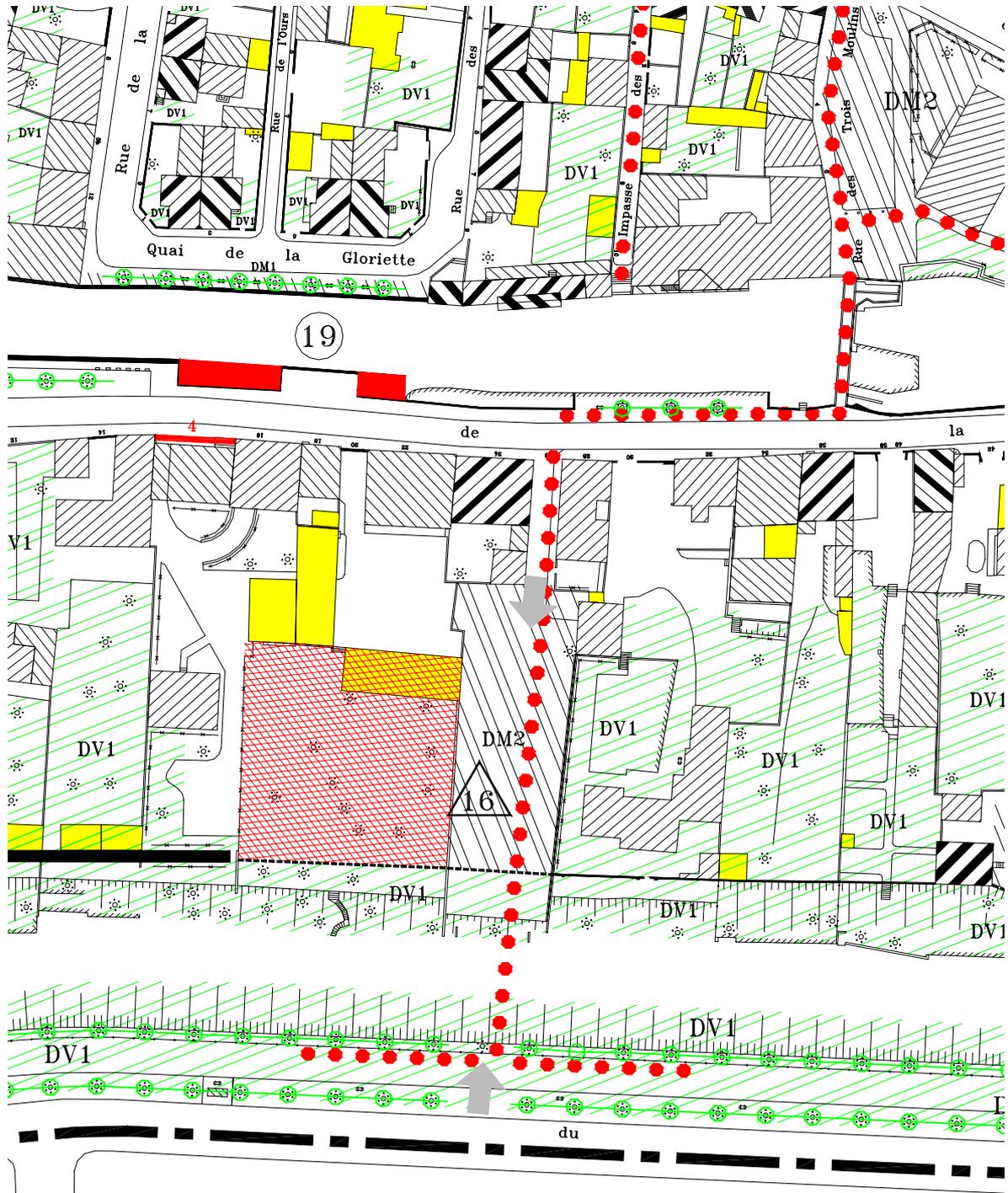
#### **2 - Assainissement**

Les eaux usées sont raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement dans le respect des règlements en vigueur. Les réseaux privés d'évacuation existant extérieurement en façade doivent être réintégrés à l'intérieur de l'immeuble à l'occasion de travaux confortatifs.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Les réseaux privés d'eaux pluviales placés extérieurement en façade seront réduits au strict nécessaire dans le cas de travaux confortatifs.

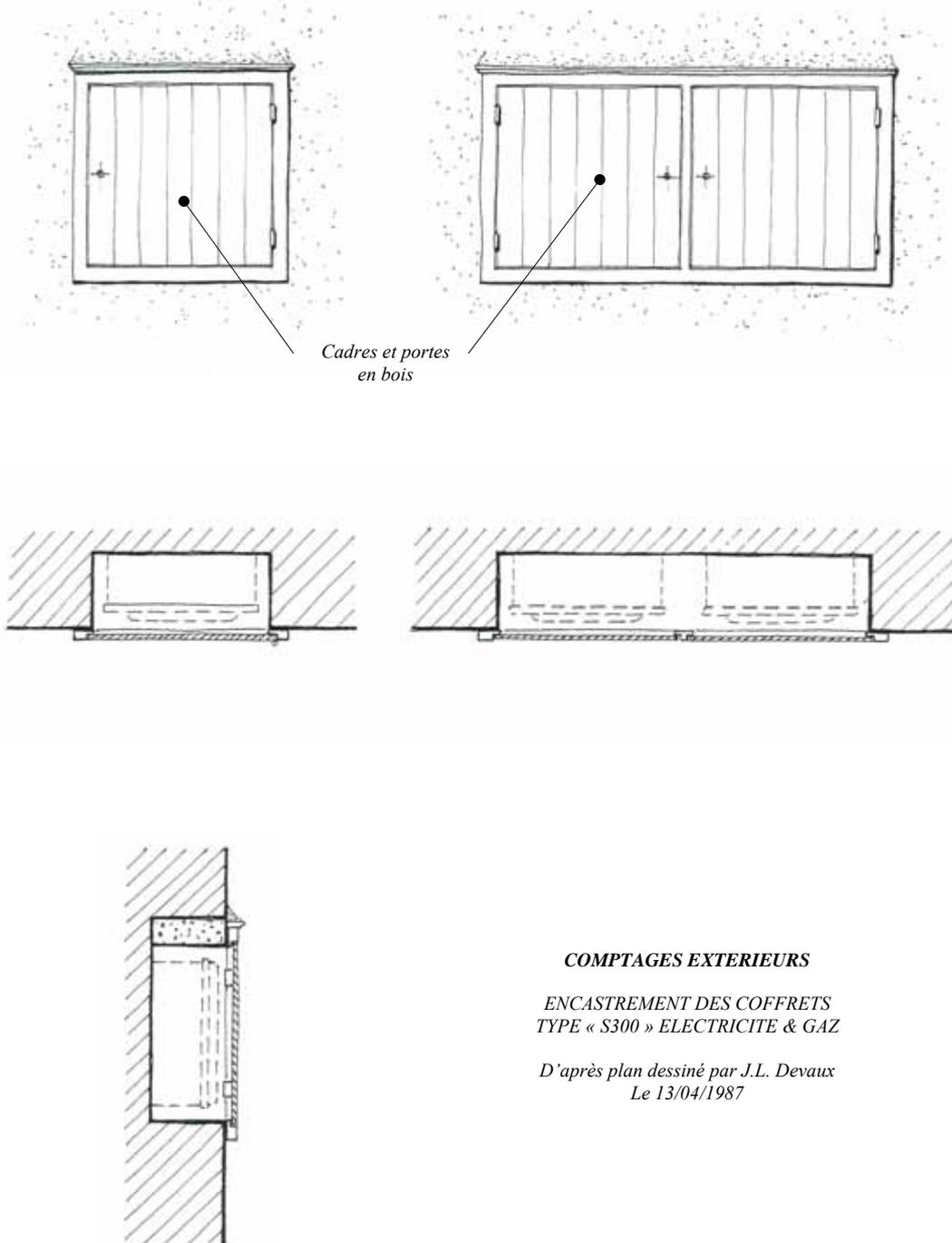
**Tracé de principe de voie publique**  
(extrait du Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur)



*Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer*

### Encastrement des coffrets électricité et gaz

*Pour deux coffrets de comptage*



#### **COMPTAGES EXTERIEURS**

*ENCASTREMENT DES COFFRETS  
TYPE « S300 » ELECTRICITE & GAZ*

*D'après plan dessiné par J.L. Devaux  
Le 13/04/1987*

*Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer*

### **3 - Electricité - Télécommunications**

Dans le cas de la réfection des voiries et dans les îlots de rénovation où des ensembles immobiliers sont édifiés, les réseaux sont réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur le domaine privé. Toutes les lignes aériennes, ou placées contre les façades, déjà existantes sont mises en souterrain dès les premiers travaux réalisés dans le secteur.

Les consoles supports d'alimentation électrique ou de distribution téléphonique sont interdites sur l'ensemble du secteur.

Conformément à l'article US11, l'aspect et l'emplacement des réseaux, des coffrets de branchement et de coupure, et des divers organes techniques, sont étudiés de manière à les rendre les plus discrets possible et à respecter l'architecture dans laquelle ils s'insèrent; ils seront le plus souvent dissimulés derrière ou une porte de bois ou un cadre métallique rempli par le même matériau que la parement de la façade dans lequel il s'encastre. Une attention toute particulière sera consacrée à ne pas fragiliser l'immeuble lors de l'encastrement..

Si des transformateurs EDF-GDF moyenne tension / basse tension doivent être implantés, ils doivent être intégrés dans les constructions ou dans des volumes respectant les règles architecturales des constructions annexes telles que définies à l'article US 11 ou dans des murs de clôture ou de soutènement s'ils sont suffisamment hauts; les portes de ces transformateurs doivent être traitées en bois ou en châssis métallique persiennés peints de couleur foncée ou de la couleur de leur environnement.

Les plaques au sol, à l'instar des coffrets muraux, seront étudiés de manière à les rendre les plus discrètes possible ; elles seront réalisés en fonte ou habillés du matériau dans laquelle elles s'insèrent. Dans le cas d'un revêtement de sols de type minéral, il conviendra d'utiliser des habillages de dalle ou de pavés de pierres naturelles (grès, berchères ou similaires).

### **4 - Déchets**

Les lieux de collecte des déchets recyclables ou des ordures ménagères seront intégrés architecturalement soit à l'intérieur des immeubles, soit dans des aires spécialement aménagées à cet effet et situées à courte distance.

## **ARTICLE US 5. Caractéristiques des terrains**

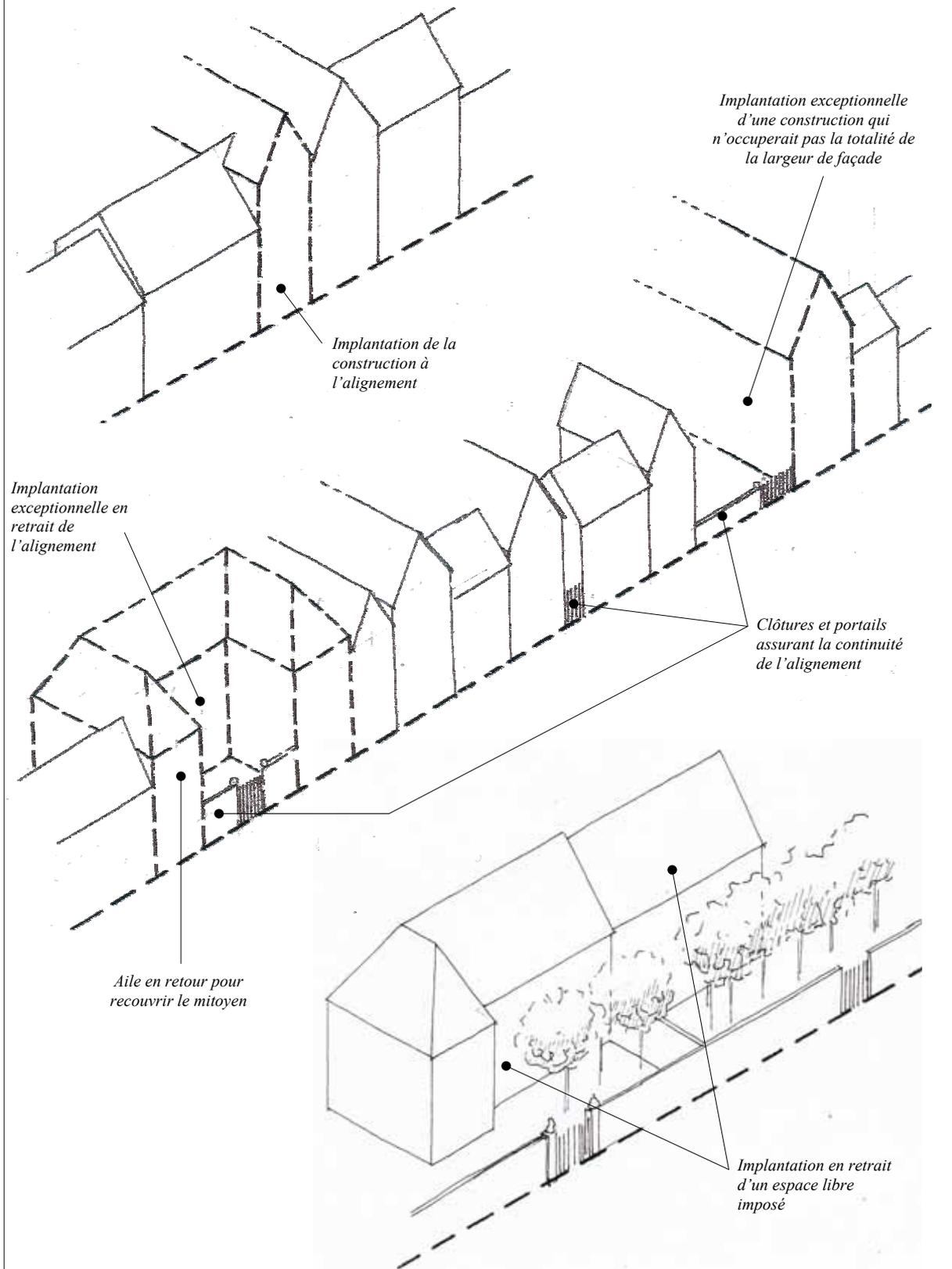
Si la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'aspect et l'économie des constructions à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Lorsque des conventions entre voisins tendent à un aménagement ou à un réaménagement rationnel de leur parcelle, les dispositions du présent règlement sont appliquées à l'ensemble constitué par les parcelles concernées.

Dans la zone USb les schémas d'aménagements proposés dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques servent de références à l'application de cet article.

Des parcelles peuvent ne pas être constructibles, ou ne l'être qu'à certaines conditions qui sont fixées par la Direction Régionale des Antiquités Historiques s'il existe des vestiges archéologiques ; le Plan historique (document n° 5) présente l'implantation des constructions anciennes dont beaucoup ont disparu et constitue à ce titre une indication précieuse sur la probabilité d'existence de vestiges archéologiques.

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



*Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer*

Les parcelles de terrains touchées par des espaces boisés classés sont inconstructibles.

Les "espaces soumis à prescriptions particulières" ne sont constructibles que dans des conditions très restrictives, définies dans le document n° 7 intitulé "Liste des espaces soumis à prescriptions particulières", et dans l'article US 13.

Les "espaces à planter" ne sont constructibles que dans des conditions très restrictives définies dans l'article US 13.

## **ARTICLE US 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1 - Règle générale**

Dans la zone USa, l'implantation doit respecter le principe de la continuité des volumes bâtis à l'alignement des voies.

Les constructions neuves doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, ou à l'alignement nouveau, lorsque celui-ci est figuré au plan par un trait rouge continu, ou à partir de la marge de reculement éventuelle repérée au plan par un trait discontinu (les anciens plans d'alignement sont tous supprimés).

Si, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France, la construction n'occupe pas toute la largeur de la parcelle, le reste sera clos d'un mur ou d'un portail conformément aux dispositions de l'article 11.

Exceptionnellement, une implantation en recul de l'alignement, en fonction du caractère du lieu, peut être acceptée par l'Architecte des Bâtiments de France sous réserve qu'une aile en retour vienne recouvrir le mitoyen en attente de la construction située sur la parcelle voisine s'il en existe un (un mur de clôture refermera à l'alignement l'espace libre privatif).

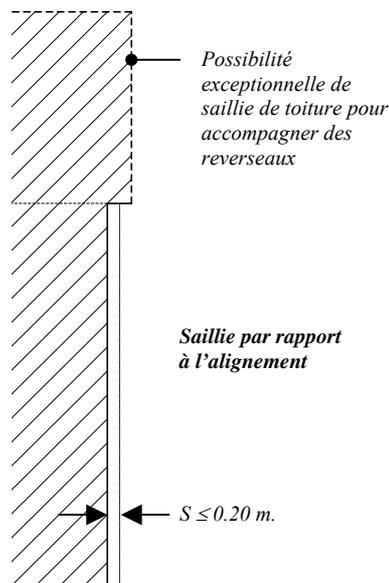
Lorsqu'un alignement nouveau ne concerne qu'une portion de voie, le raccord devra être assuré par un retour de façade (si la distance entre les deux alignements est supérieur à 2 m).

Lorsqu'il existe, le long de la rue, une indication de plantation à réaliser, d'espace boisé classé ou d'espace soumis à prescriptions particulières, les constructions doivent s'édifier en retrait de celle-ci.

Dans les surfaces de plantations à réaliser et dans les espaces soumis à prescriptions particulières, il est cependant possible d'édifier des pavillons d'une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup> et d'un seul niveau.

Dans la zone USb, les constructions peuvent s'implanter en retrait de l'alignement des voies, si le parti architectural le justifie, dans l'esprit des dispositions du rapport de présentation (Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques).

## 2 - Saillies de façade



En avant de l'alignement, des saillies de façade limitées à 0,20 mètres, peuvent être construites, en particulier pour une meilleure intégration au cadre architectural existant, afin de réaliser des devantures commerciales, des mouluratures de façade.

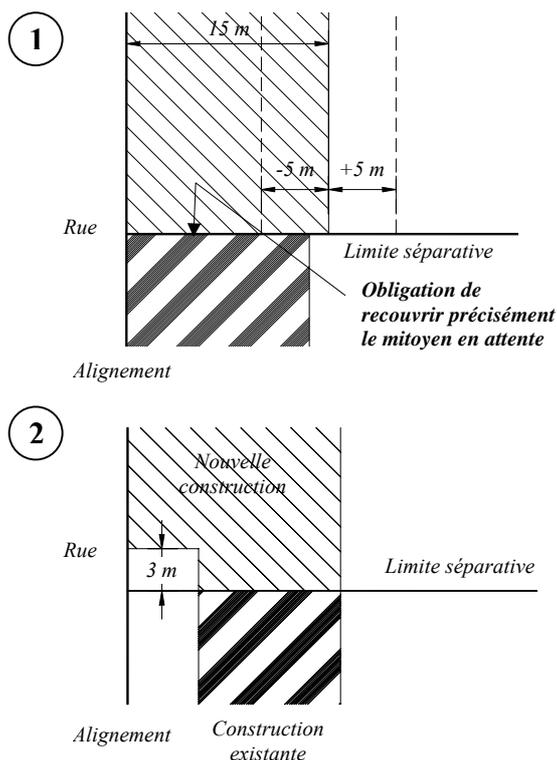
Des saillies plus importantes peuvent être acceptées pour permettre le débord des toitures dans la tradition chartraine du reverseau, si le contexte architectural le permet.

Si une construction nouvelle vient prolonger une construction existante présentant des étages en encorbellement, formant une saillie plus importante que les 0,20 mètres autorisés, elle pourra présenter, à titre exceptionnel et à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, des saillies équivalentes si le parti architectural le justifie.

## ARTICLE US 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1 - Dans la zone USa

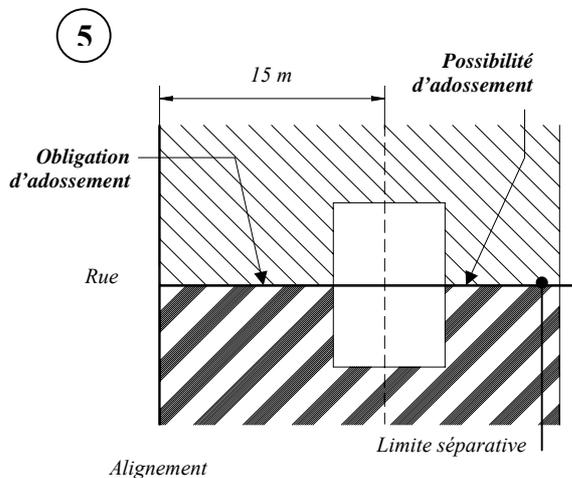
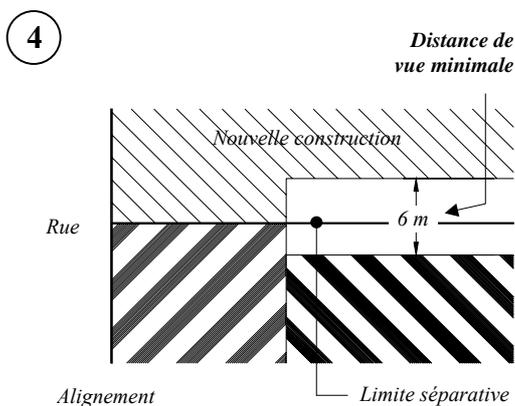
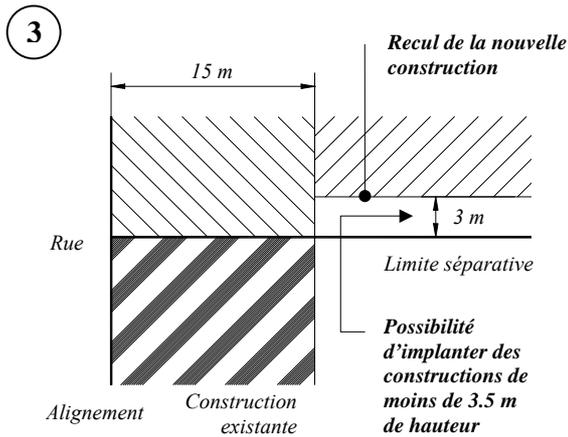
Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement sur rue ou du recul défini dans l'article précédent, les constructions doivent s'édifier d'une limite latérale à l'autre, afin de recouvrir précisément les mitoyens en attente des constructions voisines dans un souci de continuité urbaine.



Dans cette bande, un recul par rapport à ces mêmes limites peut être autorisé, par l'Architecte des Bâtiments de France, si le parti architectural le justifie. Ce recul est imposé en cas d'indication d'une emprise d'un espace non constructible sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Cette bande de 15 m peut voir sa profondeur allongée ou réduite d'une distance de 5 m par l'Architecte des Bâtiments de France pour assurer le meilleur raccord avec les constructions voisines existantes (*croquis 1*).

Lorsque sur la parcelle voisine existe une construction protégée construite en retrait de l'alignement, la nouvelle construction, pour recouvrir le pignon en attente de cette construction, doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative sur toute la profondeur du retrait de la construction voisine pour assurer une continuité



urbaine satisfaisante et permettre l'ouverture de fenêtres sur l'espace libre (*croquis 2*).

**Au delà de cette profondeur de 15 m**, les constructions doivent se reculer d'au moins 3 mètres des limites séparatives (*croquis 3*), sauf pour des constructions de moins de 3,5 m de hauteur au droit de la limite (une tolérance de hauteur allant jusqu'à 5 m peut être accordée en cas de pignon).

Lorsqu'il existe sur la parcelle voisine, en retrait de la limite séparative un immeuble protégé ouvrant des fenêtres en direction de la parcelle concernée par le projet, la nouvelle construction en cœur d'îlot doit se reculer de la limite séparative, au delà de la marge de recul **normale**, pour respecter une distance de vue minimale de 6 mètres par rapport à la façade de cet immeuble (*croquis 4*).

**Toujours au delà de cette profondeur de 15 m**, les constructions peuvent s'accoler aux murs mitoyens en attente des immeubles déjà édifiés en limite séparative, et venir les recouvrir, sauf si ces immeubles sont indiqués à démolir et dans la limite des écrêtements éventuellement demandés (*croquis 5*).

En cas de mur de clôture, existant, de grande hauteur, des constructions adossées de même hauteur peuvent être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsque la construction borde des surfaces de plantation à réaliser, d'espace boisé classé ou d'espace soumis à prescriptions particulières, elle doit lui présenter une façade à part entière (et non un pignon aveugle).

Des voisins peuvent s'entendre pour édifier des constructions adossées en dehors de la bande de 15 m, si celles-ci sont compatibles avec l'esprit des implantations proposées dans le rapport de présentation (Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques).

De même, la distance par rapport aux limites peut être réduite en cas de convention de cour commune, sous réserve que la nouvelle construction respecte une distance de vue minimale de 6 m par rapport aux constructions existantes ou projetées sur les parcelles voisines, conformément aux dispositions de l'article US 8.

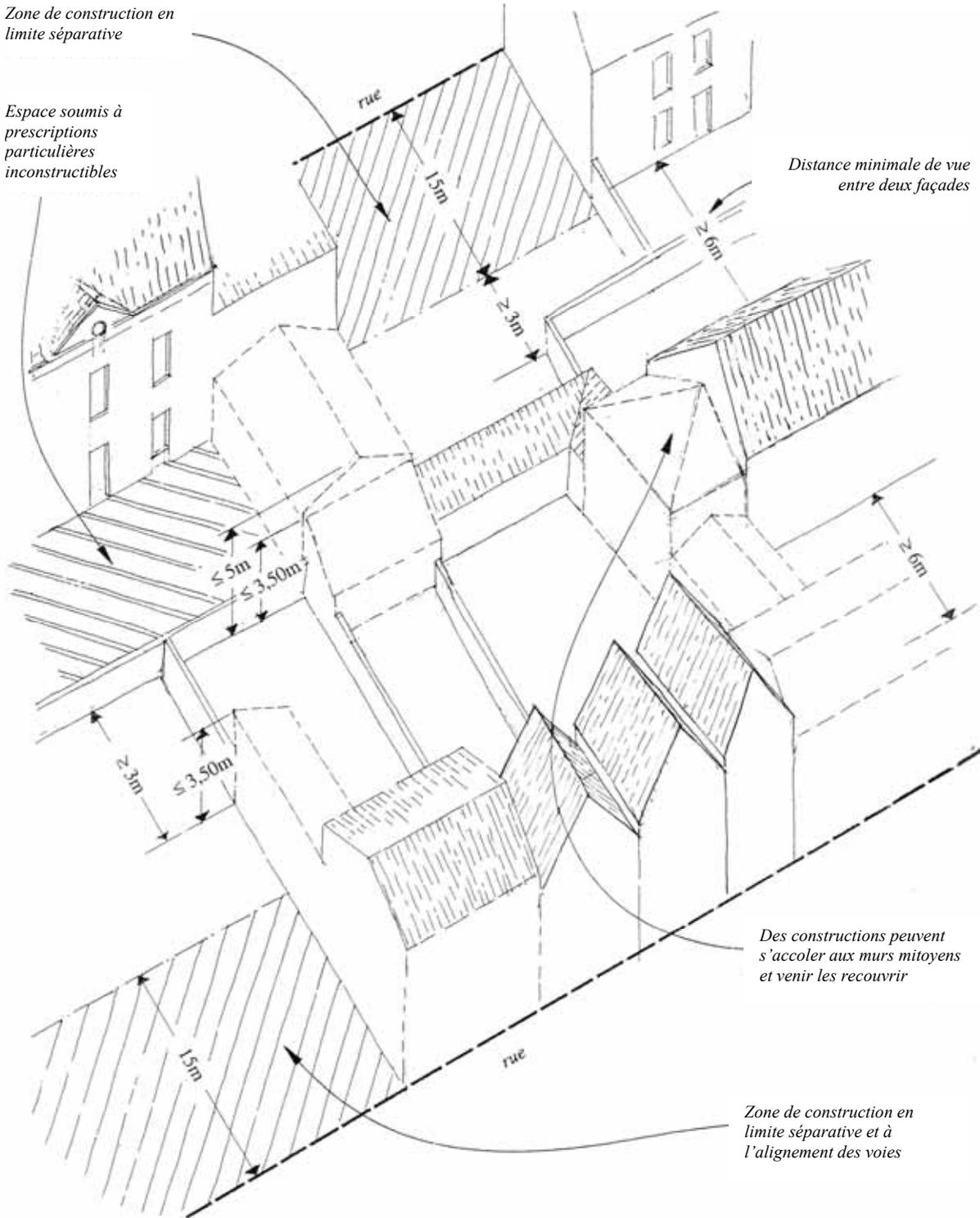
Dans le cas particulier de la reconstruction d'un immeuble sur une parcelle de petite taille, située entre des constructions existantes, la nouvelle construction peut éventuellement reprendre les dimensions de l'ancienne et donc échapper aux règles de distance minimale précédentes. Cette solution peut même être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons touchant à la logique du tissu urbain existant.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Zone de construction en limite séparative*

*Espace soumis à prescriptions particulières inconstructibles*

*Distance minimale de vue entre deux façades*



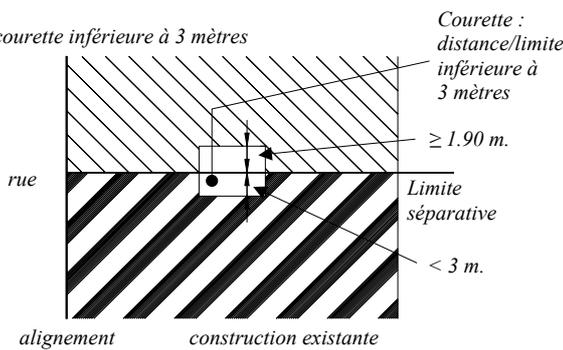
*Des constructions peuvent s'accoler aux murs mitoyens et venir les recouvrir*

*Zone de construction en limite séparative et à l'alignement des voies*

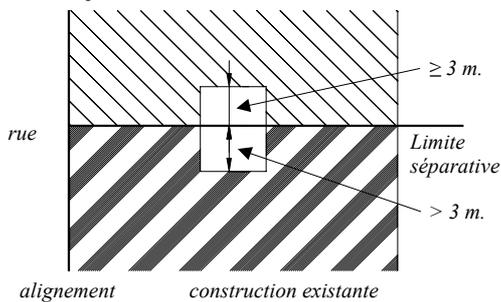
*Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer*

*En cas d'existence d'une courette en limite séparative sur un immeuble protégé*

**1° cas : courette inférieure à 3 mètres**



**2° cas : courette supérieure à 3 mètres**



Dans le cas où existe en limite séparative une construction protégée prenant son jour sur la parcelle concernée par le projet de construction par une courette d'une profondeur inférieure à 3 mètres, la nouvelle construction n'est pas tenue de respecter une distance minimale face à cette courette, hormis le respect du Code Civil (à savoir une profondeur minimale de 1,90 mètres par rapport à la limite séparative).

Dans le cas où la courette est plus profonde, la distance minimale à respecter est de 3 mètres.

Dans le but de recouvrir les pignons en attente en limite séparative, le projet peut échapper aux règles de distance minimale par rapport aux limites séparatives et aux règles de distance de vue.

Une telle solution peut être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France.

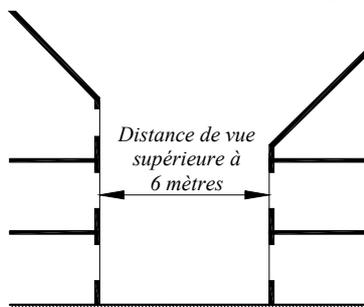
## 2 - Dans la zone USb

Les constructions sont organisées au sein de vastes parcelles, dont les limites correspondent à celles de la zone.

Par rapport à ces limites et sur une profondeur de 15 mètres, les règles à appliquer sont les mêmes que pour la zone Usa ; au-delà, indépendamment des limites de cadastre, les vides à respecter sont indiqués au plan sous forme "d'espaces soumis à prescriptions particulières". Les constructions s'implantent conformément aux orientations proposées dans le rapport de présentation (Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques).

## ARTICLE US 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Les vues directes entre deux ouvertures de pièces principales d'habitation (séjour et chambres) ou de locaux occupés de manière continue, ne sont pas inférieures à 6 mètres afin de respecter l'intimité des occupants.



Il est cependant possible d'ouvrir des pièces de services (escalier, sanitaires, rangements) sur des cours de très petite taille (puits de jour), comme il est de tradition dans les îlots bâtis les plus denses du secteur sauvegardé de Chartres, dans le respect des règles du Code Civil; en revanche, il n'est pas possible d'ouvrir des pièces d'habitation ou d'activités principales sur ces puits de jour.

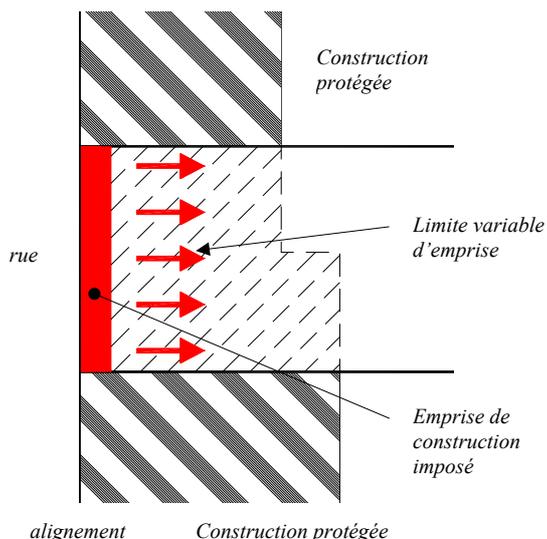
Cependant, dans le cas particulier de la reconstruction d'un immeuble sur une parcelle de petite taille, située entre des constructions existantes, la nouvelle construction peut éventuellement reprendre les dimensions de l'ancienne et également

échapper aux règles de distance de vues directes, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'implantation de nouvelles constructions doit s'inspirer des règles de composition urbaine propres à chaque zone présentées dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

## ARTICLE US 9. Emprise au sol

Il n'y a pas de coefficient d'emprise au sol.



En cas d'indication d'emprise de construction imposée portée au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, la future construction doit reprendre strictement cette emprise, sauf en cas d'indication de limite variable d'emprise imposée (sur les façades arrière ou latérale); dans ce cas, l'emprise du bâtiment peut se développer en deçà et au delà de cette limite en fonction de la logique de la construction des îlots telle que décrite dans le rapport de présentation et dans le respect des autres articles du règlement, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions doivent se tenir en dehors des surfaces indiquées comme plantation à réaliser, espace boisé classé ou espace soumis à prescriptions particulières qui sont inconstructibles.

Des pavillons d'une surface de moins de 9 m<sup>2</sup> peuvent cependant être édifiés dans les surfaces de plantation à réaliser et d'espace soumis à prescriptions particulières, sachant que dans le premier cas il s'agit de commodités de jardin et que dans le deuxième cas il s'agit des petites constructions, appelées "fabriques", qu'il est courant de voir dans les parcs et les jardins et qui sont là pour les agrémenter et qui peuvent répondre aux besoins de gestion de ces espaces naturels. Toujours dans ce deuxième cas, il est possible de restaurer de tels pavillons qui ont existé et qui sont à l'état de ruines sur l'emprise ancienne. Dans des cas exceptionnels (espaces soumis à prescriptions particulières à modifier repérés sur le plan de Sauvegarde par les numéros...), des constructions plus grandes à rez-de-chaussée peuvent être édifiées dans les conditions développées dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Il est possible de construire des pavillons à rez-de-chaussée d'une surface supérieure à 9 m<sup>2</sup> dans les espaces soumis à prescriptions particulières disposés sur le domaine public en tenant compte des réserves suivantes : respecter un projet d'ensemble conforme aux prescriptions développées dans le document n°7 et obligation que ces pavillons répondent à une fonction d'intérêt général.

Il est possible de construire des surfaces totalement enterrées sous les espaces libres sous réserve que des jardins ou des dallages soient aménagés en surface conformément à l'article US 13.

**Extrait du plan d'épannelage**



*Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer*

## ARTICLE US 10. Hauteur des constructions

### 1 - Constructions existantes

Les immeubles protégés (immeubles protégés par la législation sur les monuments historiques, immeubles à conserver et à restaurer, immeubles appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter) sont maintenus dans leur hauteur et leur volume; toutefois :

- les bâtiments portant, au plan, la lettre E sont destinés à être écrêtés, afin de restituer leurs dispositions architecturales d'origine. La liste annexée au présent règlement (document n°6) fixe la nature des écrêtements à apporter à chacun d'entre eux.

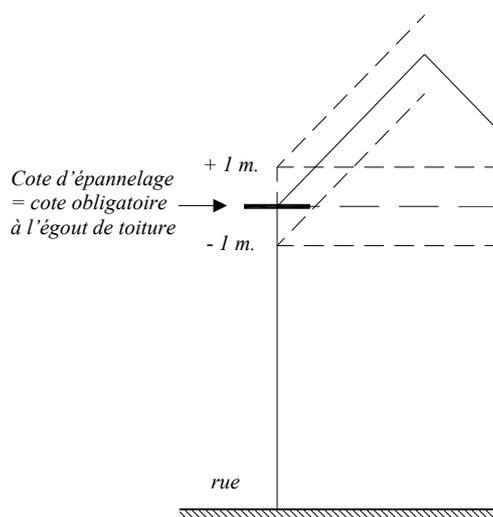
- les bâtiments portant, au plan, la lettre M, peuvent être modifiés ou surélevés pour des motifs de composition architecturale, dans les conditions prévues pour chacun d'entre eux dans le document n°6.

Les immeubles non protégés peuvent éventuellement faire l'objet de modification de hauteur, si le contexte architectural le permet, et doivent respecter les règles de hauteur propres aux constructions neuves.

### 2 - Constructions neuves

Les nouvelles constructions ne peuvent excéder en hauteur les cotes, mesurées à l'égout des toitures, fixées par le Plan d'Epannelage (document n° 4). Ce plan se lit de la manière suivante :

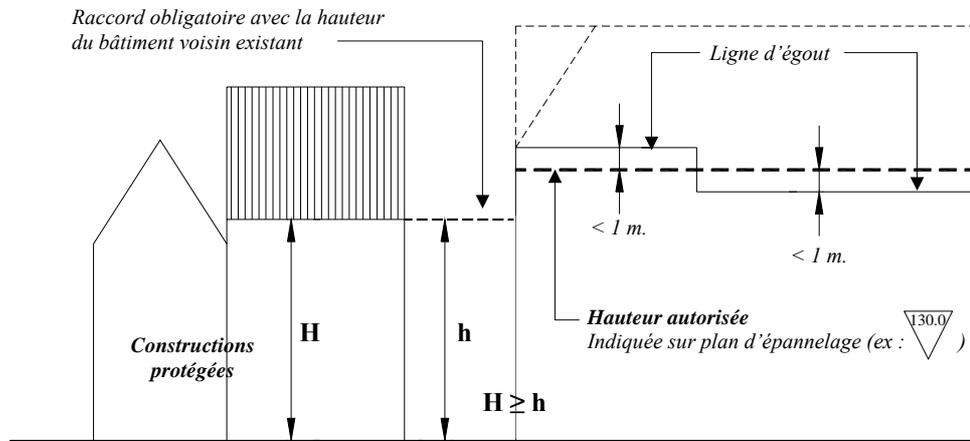
#### 2.1. En USA



En périphérie de l'îlot, l'égout de la toiture de la nouvelle construction doit se conformer à la cote NGF définie par section de façade sur le plan avec une tolérance de plus ou moins un mètre qui peut être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France pour respecter les principes suivants : la hauteur des nouveaux immeubles au niveau des limites séparatives ne peut excéder celle des immeubles voisins s'ils sont protégés à moins de cas exceptionnel où l'immeuble protégé est notoirement plus bas que les autres immeubles protégés situés à proximité; le raccordement des hauteurs doit se faire sur une distance significative (si l'immeuble contigu doit être écrêté, le raccord se fait au niveau de la cote après écrêtement). Ces ajustements doivent avoir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce dernier peut également imposer des dispositifs particuliers de raccordement.

Les cotes NGF en petits chiffres portées sur les immeubles à conserver et à restaurer ainsi que sur l'architecture d'accompagnement, repérés sur le Plan d'Epannelage pour mémoire, sont les cotes de l'égout de toiture au moment de l'établissement du plan (sauf erreur du relevé stéréo photographique).

### Hauteur des constructions



Des constructions plus basses peuvent exceptionnellement être acceptées par l'Architecte des Bâtiments de France pour permettre d'éventuels volumes de liaison, sachant que le principe général qui doit être appliqué dans la zone USA est celui de la continuité du bâti en périphérie d'îlot.

En cœur d'îlot (à savoir en retrait de la bande constructible de 15 m de profondeur prévue à partir de l'alignement sur rue ou de recul), des volumes peuvent être construits à la cote maximale repérée au plan sous la forme de hachures obliques, il s'agit de possibilités et non d'obligations comme pour la périphérie de l'îlot. Il s'agit soit d'une cote NGF qui définit la cote de l'égout de toiture, soit d'une hauteur à rez-de-chaussée (3,5 m de hauteur pour l'égout et 5 m pour le faitage). L'exiguïté des parcelles rend nécessaire l'accord entre voisins pour échapper à la règle des distances de vues entre façades, sauf en cas de reconstruction sur une parcelle de petite taille lorsque l'Architecte des Bâtiments de France impose la reprise d'une ancienne emprise.

## 2.2. en USb

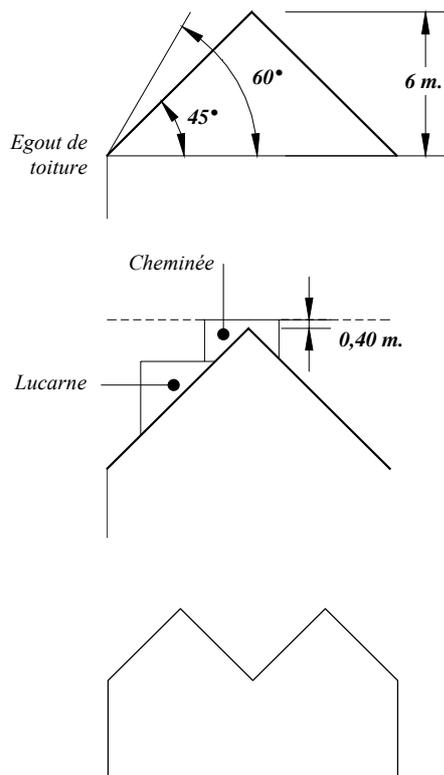
la hauteur de l'égout de toiture est repérée sous la forme d'une cote NGF pour chaque ensemble ou partie d'ensemble constructible de la zone. Il s'agit d'une cote maximale, cependant cette cote représente la hauteur qui permet d'assurer une homogénéité des volumes de l'îlot considéré; c'est ainsi que l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer que tout ou partie des futures constructions de l'ensemble à bâtir respecte cette cote pour s'harmoniser aux constructions existantes, en particulier aux immeubles à conserver et à restaurer. Les raccords avec les constructions à conserver et à restaurer doivent s'effectuer dans les mêmes conditions que dans la zone USA.

Si des marges de recul sont prévues le long de la limite de la zone USb, il est possible d'y construire des bâtiments dont la hauteur ne pourra excéder 3,5 mètres.

## 3 - Toiture

Conformément à l'article US 11, il convient de prévoir des toits et d'utiliser de manière préférentielle la tuile plate (l'ardoise peut être utilisée si le contexte architectural et urbain le justifie).

Le gabarit de la toiture est défini par une pente comprise entre 45° et 60° à partir de l'égout de toiture; le faitage ne peut excéder une hauteur de 6 m au dessus de l'altitude autorisée pour les égouts de toiture.



Le gabarit doit, de plus, être compatible avec celui des toitures voisines.

Des dispositions particulières, en fonction des immeubles voisins, peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les solutions de toiture comportant un "bris Mansart" sont interdites (cette solution est très rare à Chartres).

Le gabarit maximal peut être percé dans la limite de 2 mètres de hauteur, sans toutefois dépasser 0,40 mètres au dessus du faîtage de ce gabarit, par des volumes de cheminée, de lucarne, belvédère, cage d'ascenseur, etc. Des éléments plus importants (beffroi, clocher, tour, lanterneau, clocheton, etc.) émergeant plus largement de ce gabarit peuvent être envisagés en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas de programmes exceptionnels pour marquer une fonction symbolique.

En cas de bâtiment très épais, la solution consiste à fractionner la toiture en plusieurs volumes aux versants parallèles, conformément à la tradition chartreuse.

Dans le cas de bâtiments publics ou ouverts au public des solutions de couverture réalisées avec d'autres matériaux de qualité (cuivre, plomb, verre, pierre naturelle, béton architectonique, bois) et suivant d'autres volumétries peuvent exceptionnellement être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France, sous la réserve expresse que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement bâti.

Des toitures terrasses peuvent être imposées dans des cas exceptionnels par l'Architecte des Bâtiments de France pour respecter des perspectives visuelles dans les sites à fortes déclivités et pour éviter que la construction ne soit trop haute (dans ce cas, la cote de l'acrotère doit respecter celle de l'égout de toiture du Plan d'Epannelage).

## ARTICLE US 11. Aspect extérieur

### 1 - Règles générales

Article R.111-21:

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Sur toute l'étendue du Secteur Sauvegardé, la restauration ou la modification des éléments constitutifs de l'espace urbain doit être étudiée en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. Cela concerne aussi bien les constructions proprement dites (parties extérieures et intérieures) que les aménagements de sols, le mobilier urbain

public ou privé, les plantations, les clôtures, l'éclairage, la signalisation et les enseignes. Ces derniers travaux doivent faire l'objet d'autorisations.

Les constructions protégées, définies dans l'article US 0 (*Immeuble, partie d'immeuble ou construction à conserver et à restaurer - Immeuble appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter*), doivent à l'occasion de leur restauration ou transformation retrouver leur aspect d'origine ou conserver certaines modifications apportées au cours des siècles si l'Architecte des Bâtiments de France juge qu'elles font partie intégrante de l'histoire de la construction, conformément à l'article US 0.

Les relevés réalisés à l'occasion des travaux seront transmis au Service de l'Inventaire Général et au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Pour les constructions non protégées, les travaux consistent à utiliser les mêmes matériaux et les mêmes techniques que celles utilisées lors de l'édification de la construction, ou des techniques, concourant au même résultat, décrites ci-après; si de nouvelles techniques non décrites apparaissent, elles doivent faire l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau, compatibles avec l'harmonie du site urbain.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Une architecture contemporaine est souhaitée pour les constructions nouvelles.

Dans des cas où la construction s'insère dans un ensemble architectural particulièrement homogène, obligation est faite de construire la façade avec les mêmes techniques de parement que celles du reste de l'ensemble architectural.

L'installation de commerces dans les constructions nouvelles doit suivre les mêmes principes que ceux recommandés pour les constructions existantes. Ces principes abordent les points suivants : la position des vitrines, la nature des percements, les socles, soubassements et seuils des vitrines, les bannes, les occultations, les enseignes et pré-enseignes, les éclairages, les étals et terrasses et enfin les matériaux (se reporter à l'article US11-2.1).

Les immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées devront donc être soit démolis pour des raisons de salubrité ou de mise en valeur (et non reconstruits au cas où ils seraient couverts d'une emprise d'espaces soumis à prescriptions particulières ou de plantations à réaliser), soit reconstruits ou seulement modifiés suivant les instructions de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'intégration des volumes construits est le critère fondamental ; cela implique la continuité des volumes avec les immeubles avoisinants, et l'observation des orientations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Les terrasses couvertes sur l'espace public (à savoir les extensions fermées de magasin, comme par exemple les cafés et restaurants) sont interdites.

Les couleurs doivent respecter les couleurs générales de leur environnement et s'inspirer des recommandations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques et rappelées à la fin de ce présent règlement (feuillet recto-verso indépendant).

## **2 - Servitudes d'architecture concernant les immeubles existants**

### **2.1 - Réglementation commerciale**

#### ***2.1.1. Intégration du commerce dans l'immeuble.***

L'architecture commerciale occupe une place importante au sein du Secteur Sauvegardé, mais elle ne doit pas mettre en cause la qualité du patrimoine général et plus particulièrement celle des immeubles dans lesquels elle s'insère. Avant que ne soit conçu tout projet de vitrine commerciale, il convient de rechercher la position d'origine de la devanture (ou du moins celle qui correspond au caractère de l'immeuble) :

- **vitrine en tableau** de la baie définie par la structure de l'immeuble (immeuble généralement antérieur au premier quart du XIX<sup>e</sup> siècle),

- **vitrine en applique** sur tout ou partie du rez-de-chaussée, masquant ainsi les contours des baies (immeuble de la deuxième partie du XIX<sup>e</sup> et du XX<sup>e</sup> siècle ou façade remaniée au XIX<sup>e</sup> siècle d'immeubles plus anciens).

Dans les deux cas, les principes suivants devront être respectés :

a) les éléments de charpente de bois ou de maçonnerie du rez-de-chaussée, destinés dès l'origine de la construction à rester apparents, sont dégagés . Dans le cas où le gros oeuvre de l'immeuble a déjà été profondément modifié, il doit être envisagé une reconstitution des formes initiales: poteaux et linteaux de bois pour les structures de bois à rez-de-chaussée - pierres de parement, rejointoiement, enduit à la chaux naturelle pour les structures de maçonneries, restituant des formes compatibles avec la lecture architecturale de l'ensemble de la façade.

b) la continuité entre rez-de-chaussée commercial et le reste de l'immeuble, mis à part le cas des devantures en applique, est recrée en supprimant les éléments formant un habillage opaque ou une coupure horizontale continue tels que stores et bavettes, bandeaux rapportés, etc. L'immeuble doit donner l'impression de reposer sur ses pieds.

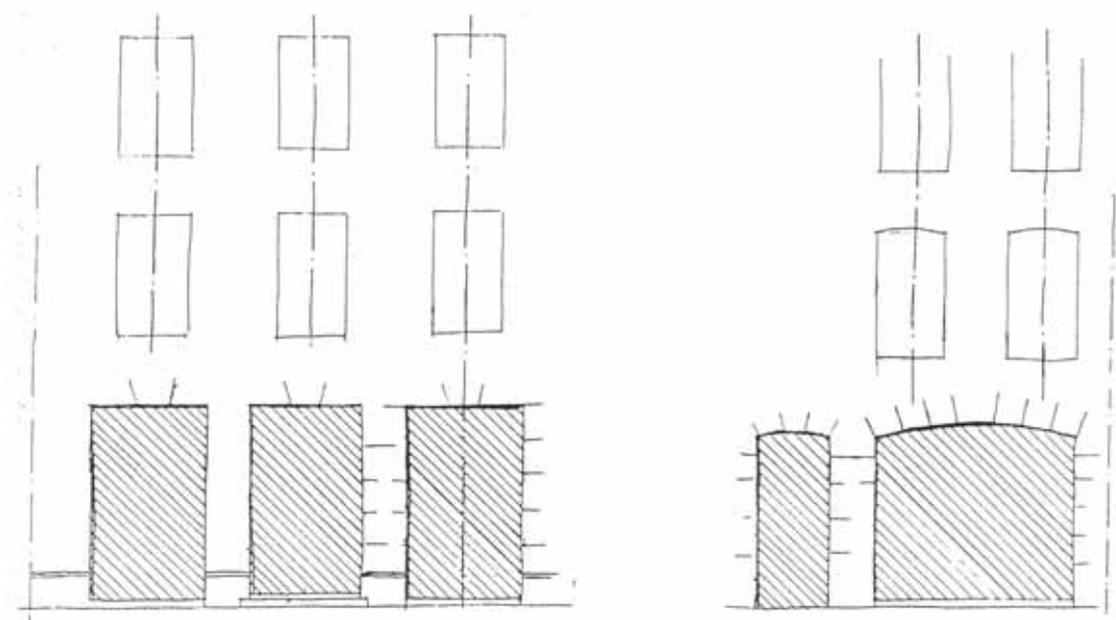
#### ***2.1.2. Nature des percements***

L'installation ou la transformation d'un commerce doit être l'occasion de restaurer aussi le soubassement de l'immeuble dans lequel il se trouve (voire l'ensemble de la façade), et cela tout particulièrement pour les immeubles protégés. Les maçonneries ou/et les structures de bois seront restaurées selon les règles précisées dans le paragraphe concernant la restauration des façades.

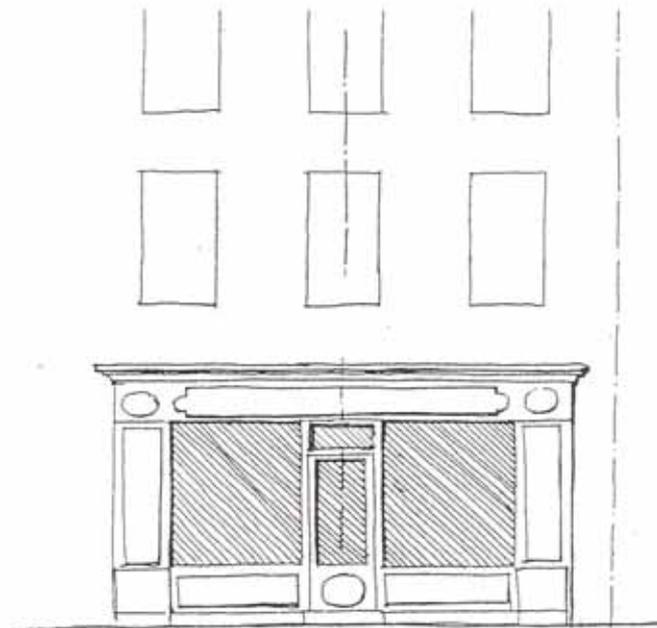
Lorsque des modifications de percements (frangements) ont déjà été réalisées sans tenir compte de la logique de dessin d'origine de la façade, les façades d'origine devront être reconstituées; à défaut d'indications précises sur celles-ci et tout particulièrement lorsqu'un commerce a remplacé un logement, les nouveaux percements devront permettre de prolonger, jusqu'au sol, la composition des étages.

En cas de nouveau percement, et ceci uniquement pour les immeubles non protégés qui n'auraient pas eu à l'origine d'activité commerciale au rez-de-chaussée et dans les rues où la création de garages dans les constructions existantes n'est pas interdite (se reporter à l'article US 2), les mêmes règles doivent être respectées.

### Principes de devantures commerciales



*Vitrines en tableau dans les baies du rez-de-chaussée composées avec les ouvertures des étages*



*Devanture en applique*

*Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer*

### 2.1.3. Les vitrines

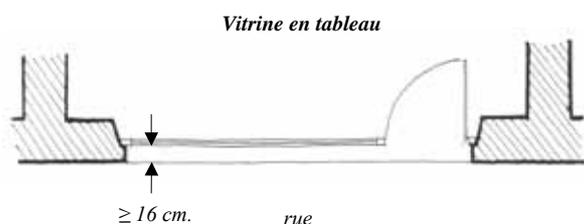
Il existe donc schématiquement deux types de vitrines : celles prises en tableau de baies de charpente ou de maçonnerie destinées à rester apparentes, et celles en applique venant habiller l'ensemble du rez-de-chaussée en dissimulant des piles de maçonneries non dressées ou des poteaux de bois et des linteaux de bois non destinés à rester apparents.

L'aménagement des devantures doit maintenir l'accès des escaliers conduisant aux étages; le rétablissement de cet accès est imposé s'il a été supprimé dans le passé, dans l'hypothèse où les étages peuvent accueillir des logements ou des activités indépendantes.

#### 2.1.3.a Les vitrines en tableau

Les maçonneries ou les charpentes de bois de l'immeuble doivent rester apparentes. Les vitrines sont ajustées rigoureusement au clair des baies de maçonnerie.

Elles sont situées en retrait du nu des façades de façon à dégager les poteaux de bois ou les tableaux d'une épaisseur minimale de 16 centimètres (la position idéale est au départ de l'embrasure de la baie au contact du tableau).



Les menuiseries des vitrines doivent être de préférence en bois (et cela tout particulièrement dans les structures de pans de bois) et peuvent être réalisées, en cas de structure maçonnée, à l'aide de métal coloré si celui-ci est compatible avec le matériau d'encadrement des baies (pierre naturelle, enduit, etc.).

Les couleurs foncées sont souvent les plus adaptées, mais, si ces menuiseries sont de petites sections, des couleurs plus vives sont acceptées (les couleurs agressives, comme les couleurs fluorescentes, sont proscrites).

#### 2.1.3.b Les devantures en habillage

Dans le cas où des devantures datent de la construction de l'immeuble (deuxième partie du XIX<sup>e</sup>, début XX<sup>e</sup> siècle), et si elles présentent un caractère particulier, celles-ci doivent être conservées et restaurées suivant les dispositions d'origine.

Lorsque ces devantures ont disparu, des vitrines d'expression contemporaine peuvent prendre place, sous réserve qu'elles conservent le rythme général de composition des anciennes devantures (bandeau et corniche devant le linteau, habillage devant les piles, vitrage devant le clair des baies).

Elles sont réalisées à l'aide de matériaux aussi bien traditionnels (le bois) que modernes (le métal, le verre, etc.).

La solution de devanture de bois réalisée à l'aide de panneaux assemblés peut être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France lorsqu'il s'agit de re-crée une devanture sur un immeuble de qualité architecturale ou lorsque aucun projet contemporain satisfaisant n'est proposé.

Un soin tout particulier doit être pris pour donner une unité à chaque devanture et éviter la multiplication des matériaux et des couleurs : les couleurs foncées sont les plus adaptées, les teintes agressives sont à proscrire (par exemple les couleurs fluorescentes), les teintes vives et le blanc ne sont à utiliser que sur des petites surfaces.

Un soin tout particulier sera pris pour donner de l' "épaisseur" aux éléments constitutifs des devantures, et éviter ainsi des effets de simple placage, en jouant en particulier sur l'épaisseur de la corniche et des diverses moulurations et plinthes, se référant ainsi au savoir-faire des menuisiers/ébénistes.

#### ***2.1.4. Les socles - soubassements - seuils des vitrines***

Les socles, soubassements et seuils font l'objet d'un traitement en harmonie soit avec les devantures, soit avec le reste de la façade (pierre naturelle, etc.). Les matériaux trop clairs (peintures, carrelages, revêtements plastiques par exemple) sont interdits. Le seuil en pierre de Berchères (plus exceptionnellement en grès) peut être imposé dans certains cas (en particulier pour assurer une continuité avec le sol de la chaussée ou le soubassement des piles de maçonnerie).

En cas de découverte de traitements de seuils anciens cohérents avec l'histoire de la construction, la conservation de ce traitement pourra être imposés.

#### ***2.1.5. Cas particulier des maisons à pan de bois***

Ces constructions sont très nombreuses à Chartres; certaines d'entre elles présentent une architecture modeste, mais certaines d'entre elles témoignent d'une grande qualité constructive et artistique et ont donc dans ce cas acquis une valeur patrimoniale et touristique qui devrait conduire à n'imaginer toute intervention nouvelle que comme un acte de restauration.

En d'autres termes, le commerçant qui s'implante dans ce type d'immeuble a des devoirs envers la communauté chartraine et il sait qu'il devra reconstituer l'échoppe qui a vraisemblablement existé.

#### ***2.1.6. Les bannes***

Les bannes doivent correspondre à chaque travée de vitrines, s'intégrer à l'intérieur des baies de charpente ou de maçonnerie lorsqu'elles existent ou être de la largeur des parties vitrées des devantures en habillage. Elles ne devront en aucun cas créer des coupures visuelles continues entre le rez-de-chaussée et le reste de l'immeuble.

Elles ne doivent pas être posées à cheval sur les bandeaux des devantures.

Il est recommandé, si la surface d'espace public à couvrir est importante de recourir préférentiellement à des parasols (cette solution s'impose sur les places) ; en effet, la banne ne doit pas se projeter à plus de 2 m de la façade.

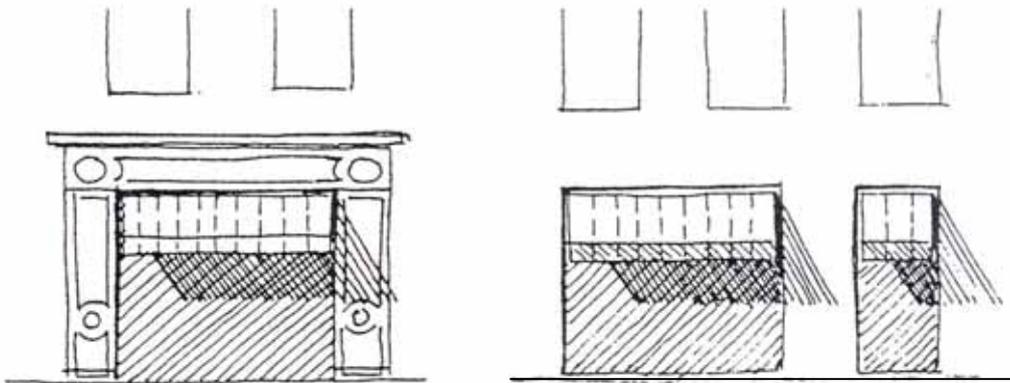
Les bannes fixes sont interdites. Toutes les bannes doivent être repliables et leur partie basse doit être située à une hauteur supérieure à 2 m.

Les bannes formant saillies sont interdites dans les rues étroites lorsqu'elles sont incompatibles avec le fonctionnement ou le caractère de la rue. Un espace libre de passage d'une largeur minimale de 3,50 m entre les bordures extérieures des bannes déployées doit être maintenu.

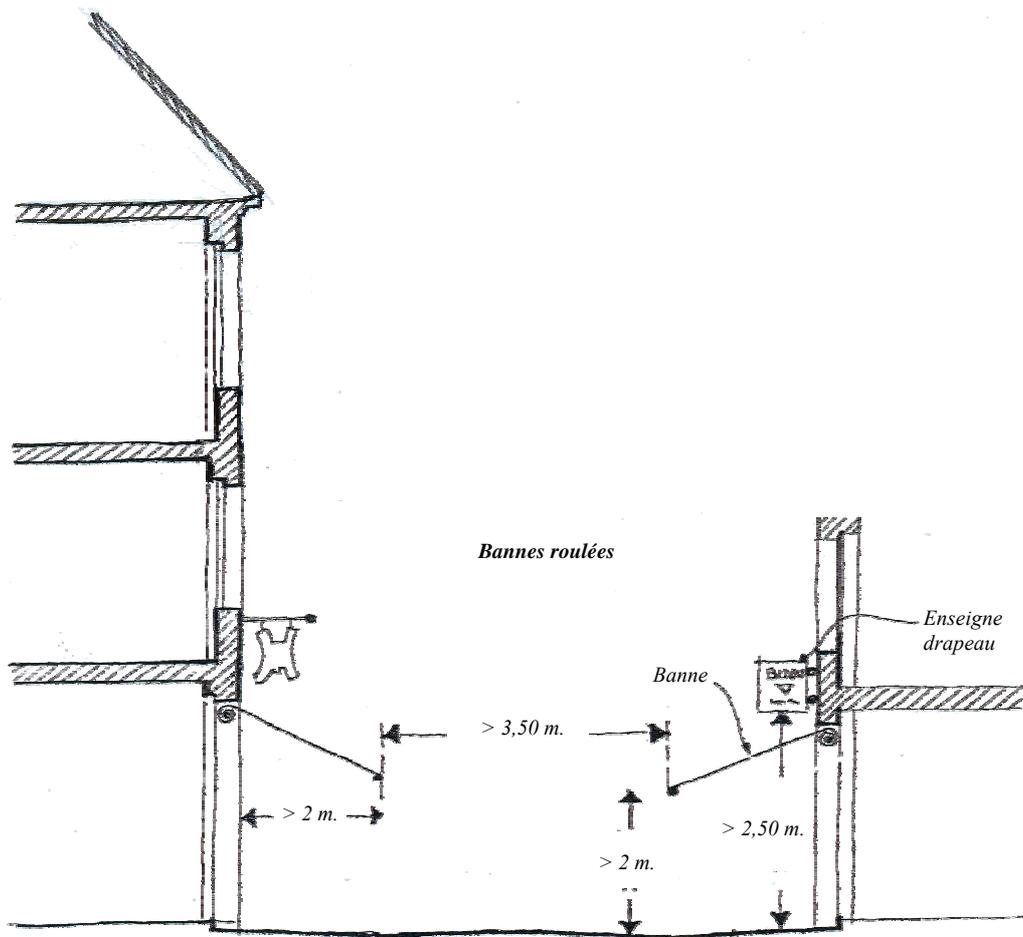
Les "joues" latérales des bannes (habillages perpendiculaires à la façade) sont interdites.

Les bannes et les stores sont interdits sur les fenêtres des étages.

### Les bannes



*Bannes ajustées à la largeur de la baie*



*Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer*

Leurs teintes doivent être choisies de préférence dans la gamme des couleurs chaudes (rouge, brun, oranger, jaune, écru, etc.), en évitant les nuances criardes; le recours à des couleurs froides (bleu, vert, gris, etc.) ne peut être accepté que s'il est fondé sur la nécessité d'une harmonisation avec la devanture existante ou les couleurs des menuiseries. Des palettes de couleur peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas d'aménagement d'ensembles architecturaux, de places ou de rues. Il convient d'éviter de donner un caractère clinquant aux supports des bannes.

### **2.1.7. Les occultations**

Les occultations doivent être placées de préférence à l'intérieur des magasins; si elles sont placées à l'extérieur, elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulier.

Les éventuelles occultations métalliques des commerces sont à mailles articulées ouvertes, ou en tôle perforée de façon à laisser la vue sur les vitrines pendant les jours de fermeture. Les occultations à lames pleines peuvent être toutefois tolérées pour les établissements de négoce de matériaux précieux (bijouterie, etc.), sous réserve que le matériau utilisé présente un aspect satisfaisant (les grilles d'acier galvanisé doivent être peintes). Les coffres d'enroulement des rideaux roulants doivent être disposés à l'intérieur du volume commercial.

Le principe du découpage par travée doit être respecté.

Les fermetures en volet de bois pleins peuvent aussi être acceptées et sont conseillées en particulier au bas des maisons à pan de bois et dans le cas de devantures en bois.

### **2.1.8. Les enseignes et pré-enseignes**

#### **2.1.8.a l'enseigne drapeau**

Ces enseignes (ou sigles) désolidarisées des vitrines et placées perpendiculairement aux façades sont de petites dimensions (1/3 de m<sup>2</sup> au maximum) lorsqu'elles sont opaques (c'est en particulier le cas des caissons lumineux). Elles peuvent être d'une dimension supérieure, à étudier pour chaque cas, si elles sont constituées d'un simple graphisme faisant grille (qu'elles soient lumineuses ou non).

Dans tous les cas, la partie inférieure de cette enseigne doit être placée à une hauteur supérieure à 2,50 m par rapport au sol. L'enseigne ne doit pas également créer une saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au nu de la façade (dans le cas de rue étroite, l'enseigne doit laisser un espace libre dans l'axe de la rue d'une largeur minimale de 3,50 m).

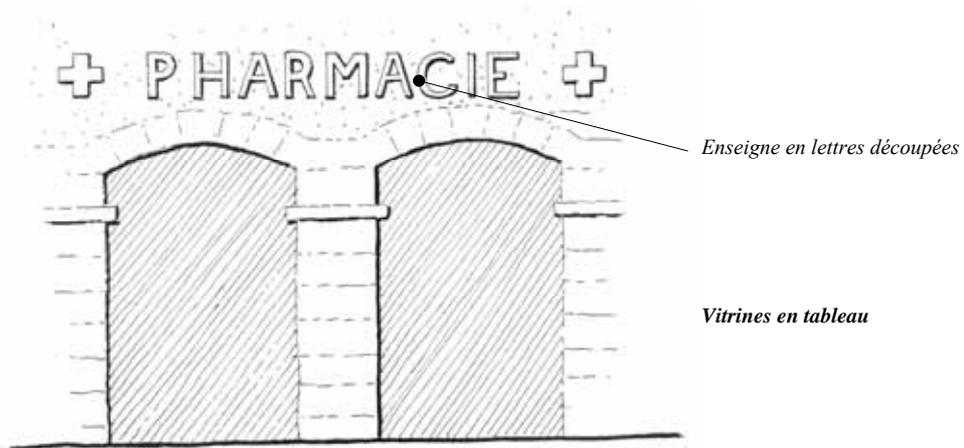
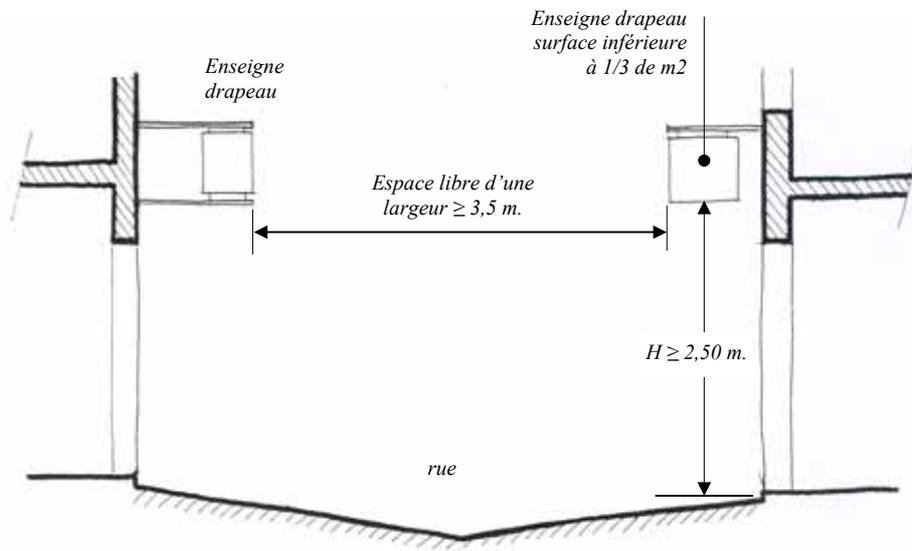
Les enseignes sont placées exclusivement entre le rez-de-chaussée et le premier étage. Elles sont interdites sur les balcons, les étages supérieurs et les toitures.

#### **2.1.8.b l'enseigne bandeau**

Ces enseignes (ou sigles) placées parallèlement aux façades sont constituées d'un simple graphisme de lettres; les bandeaux posés sur les maçonneries sont interdits.

Elles sont installées avec une saillie maximale de 5 à 16 cm du nu de la façade et peuvent être opaques et éclairées par l'arrière, ou bien lumineuses ou encore au néon. Les caissons lumineux sont interdits.

### Les enseignes



Devanture en applique



Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

Dans le cas des vitrines en tableau, ces lettres indépendantes peuvent être posées sur les maçonneries ou sur les éléments de structure de l'immeuble sous réserve que leurs fixations n'endommagent pas les supports et que celles-ci soient posées entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Les enseignes bandeaux peuvent également être posées dans le clair de la baie sous réserve de ne pas provoquer une fragmentation inesthétique du vitrage.

Dans le cas des devantures en habillage, l'enseigne vient prendre place précisément dans le bandeau (ce peut être dans ce cas des lettres peintes) et ne pas déborder de la devanture ; la couleur du fond du bandeau, sur lequel se détachent les lettres, doit être de préférence celle de l'ensemble de la devanture.

Les unes et les autres doivent correspondre aux besoins stricts de signalisation de l'activité commerciale correspondante.

Les enseignes de marque à caractère publicitaire sont refusées. Un même commerce ne peut disposer que d'une enseigne de chacun des types précédents; une enseigne supplémentaire peut être accordée par l'Architecte des Bâtiments de France pour les magasins donnant sur deux rues différentes.

Les caissons lumineux sont interdits dans le secteur sauvegardé.

Les enseignes peuvent cependant être lumineuses dans les rues les plus actives (rue du Soleil d'Or, rue de la Pie, place des Halles, rue de la Clouterie, rue de la Volaille et rue des Changes entre les rues de la Pie et du Soleil d'Or) en utilisant des systèmes de fibre optique, de rétro-éclairage, etc.; il est obligatoire, dans le reste du secteur sauvegardé, de recourir à des enseignes constituées d'éléments découpés, éclairés par de petits projecteurs, compte tenu du pittoresque des lieux et de la qualité du patrimoine architectural dont la perception serait perturbée par la présence de caissons lumineux.

Les pré-enseignes (en particulier les chevalets posés sur trottoirs) et la publicité sont interdites dans le Secteur Sauvegardé.

### ***2.1.9. Les éclairages des enseignes et des vitrines***

La coloration des lettres lumineuses est laissée libre, de préférence avec une dominante de tons chauds, du jaune au rouge, en harmonie avec les couleurs des matériaux constituant la vitrine.

Néanmoins, certaines couleurs de néon agressives modifiant la coloration de l'espace public (bleu dans certains cas, par exemple) sont prosrites.

La dominante des éclairages intérieurs des vitrines doit être le blanc champagne; une plus grande liberté est laissée quant aux éclairages colorés des éléments d'animation des vitrines dans la mesure où ils sont de faible luminosité.

L'éclairage de façades d'immeuble par des projecteurs, en particulier des trumeaux, est soumis à autorisation; il doit s'intégrer dans un plan d'ensemble d'éclairage du Secteur Sauvegardé qui définit les couleurs dominantes de chaque quartier en fonction de ses caractéristiques architecturales, conçu dans l'esprit des propositions du document n°1c (Cahier des recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques).

La coloration de cet éclairage doit, dans sa dominante, s'accorder parfaitement avec celle des matériaux de l'immeuble, le plus souvent la pierre naturelle ou les enduits à la chaux. Des couleurs différentes sont admises dans les dominantes des différentes zones.

### **2.1.10. Etals et terrasses**

A l'exception des foires ou des marchés, les étals ne sont pas autorisés à l'extérieur des magasins.

Les terrasses couvertes, constituant une extension de magasin sur le domaine public sont interdites.

### **2.1.11. Les matériaux**

Le choix des matériaux est laissé libre dans la mesure où ces matériaux ne se heurtent pas. La préférence à Chartres va au bois. Il est nécessaire de rechercher une cohérence entre les matériaux d'une nouvelle devanture et ceux des devantures existant dans la même rue. Cependant, il convient d'éviter les matériaux trop pauvres comme l'aluminium naturel, le PVC et le méthacrylate par exemple.

Une rigueur plus grande est de règle pour les ensembles architecturaux les plus homogènes (la réfection à l'identique de devantures ayant été supprimées peut être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France sur des immeubles d'une grande qualité architecturale).

Dans le cas d'une vitrine présentant une parfaite cohérence avec l'architecture d'un immeuble protégé au titre du secteur sauvegardé, la protection s'étend à la vitrine, et celle-ci doit être restaurée suivant ses dispositions d'origine.

Dans le cas d'immeubles protégés au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, des matériaux comme le bois peuvent être imposés par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les couleurs des vitrines et devantures peuvent donc être très variables, néanmoins sont proscrites les couleurs fluorescentes et les couleurs agressives. Les effets réfléchissants et les vitres colorées sur de grandes surfaces sont interdits.

## **2.2 - Réglementation des travaux sur les immeubles conservés**

La remise en état des immeubles anciens doit respecter les principes suivants :

### **2.2.1. Façade d'immeuble**

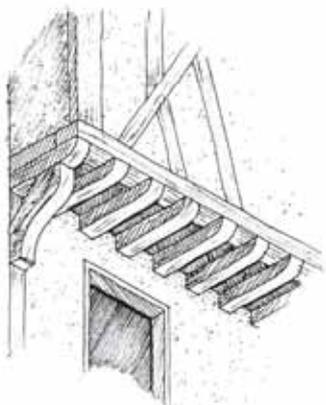
Il s'agit des travaux de remise en état des façades sur rue mais aussi sur cour ou sur jardin.

#### **2.2.1.a. Pans de bois**

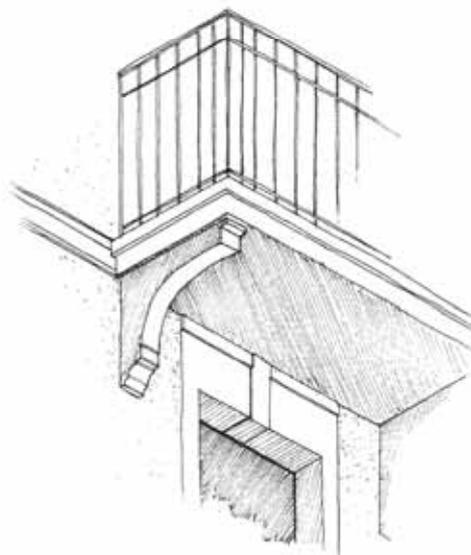
Les constructions à pan de bois sont très répandues à Chartres et ont souvent fait l'objet de travaux modificatifs qui les ont dénaturées. Leur maintien et leur entretien, voire leur restauration, doivent donc être particulièrement surveillés.

C'est ainsi que tout travail de restauration des immeubles repérés sur le plan réglementaire polychrome au 1/500° par la légende "règle architecturale figurant au règlement" doit être précédé d'une analyse archéologique, s'appuyant sur des sondages sous l'enduit éventuel et menée en concertation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France. Les résultats de l'étude permettront de décider la conservation ou la restitution de la structure architecturale et si les pans de bois doivent rester apparents ou être dissimulés derrière un enduit de chaux.

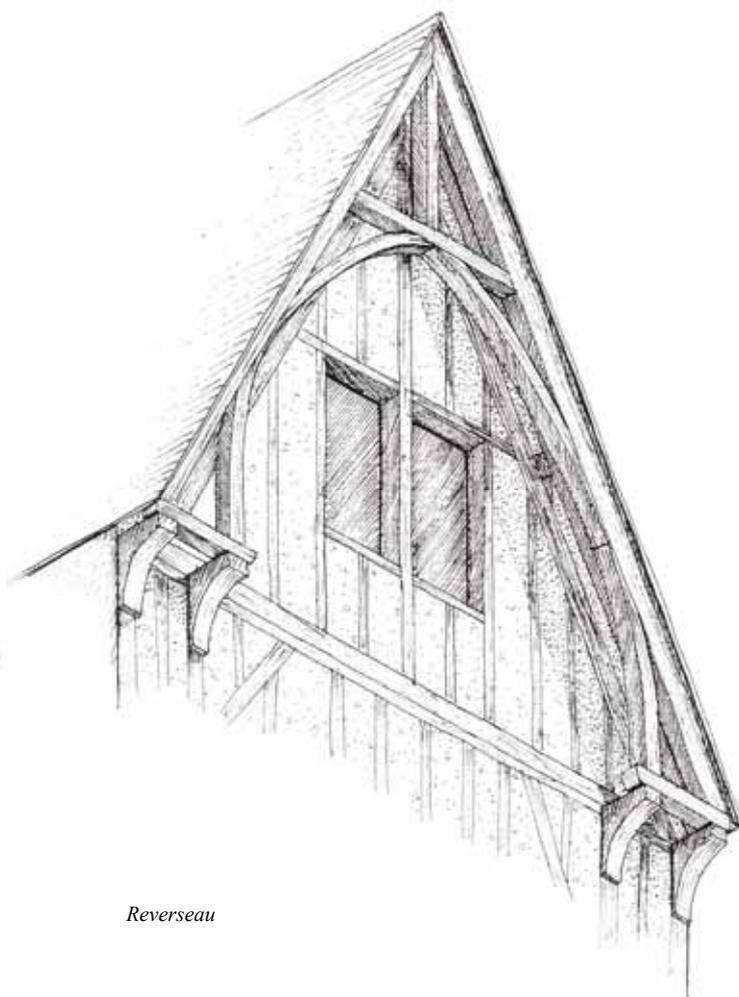
### Les saillies de façades



*Encorbellement*



*Balcon*



*Reverseau*

*Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer*

Lors des restaurations, les éléments de bois endommagés et non réparables sont remplacés par des pièces de même essence, comportant les mêmes moulurations et assemblées selon les techniques d'origine. L'ensemble des bois est nettoyé et traité à l'huile de lin sur toutes les faces, y compris lorsque les pièces sont destinées à être cachées, après traitement insecticide et fongicide. Toutes les moulurations sont conservées, voire refaites à l'identique.

Que les pans de bois soient dissimulés derrière un enduit ou qu'ils soient rendus apparents, recourant alors à un traitement en enduit des maçonneries de remplissage, cet enduit à la chaux sera appliqué sur un lattis de châtaignier réalisé selon les techniques traditionnelles; des techniques d'armature de l'enduit plus contemporaines peuvent exceptionnellement être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons techniques.

L'enduit à la chaux sera réalisé suivant les règles décrites dans le chapitre de cet article US11 traitant des enduits.

Lorsque les remplissages sont enduits, le nouvel enduit à la chaux doit en général reprendre la couleur de l'ancien enduit et respecter le nu des tournisses avec un "lissé" qui assure une meilleure étanchéité de surface et une bonne adhérence avec la face des bois.

#### *Coloration*

A l'origine, les bois apparents étaient probablement peints ou traités de manière à en assurer la pérennité. Malheureusement, l'analyse détaillée qui a précédé la conception de ce règlement n'a pas permis d'établir des références dans ce domaine. Donc, à l'occasion des restaurations, les traces subsistantes sont à rechercher sous les enduits ou les couches de badigeons pour concevoir un projet de coloration; les traces découvertes sont soigneusement conservées pour servir de témoignage des techniques anciennes. En l'absence de traces significatives, des références peuvent être recherchées sur des constructions équivalentes de la région. Néanmoins, il convient d'être prudent, et ne s'engager qu'en connaissance de cause; il vaut quelquefois mieux se contenter d'un simple traitement à l'huile de lin qui évite de faire des choix hasardeux.

L'absence de peinture ne doit jamais dispenser d'un entretien régulier des bois avec de l'huile de lin. Il ne faudrait pas que des charpentes parvenues jusqu'à nous, car protégées par un enduit, se détériorent du fait même de leur restauration et de leur exposition à l'air.

#### *2.2.1.b. Les maçonneries*

##### *La pierre*

D'une manière générale, la restauration des maçonneries est à effectuer à l'identique : les techniques utilisées doivent être telles qu'elles permettent de sauvegarder l'aspect et la structure de l'immeuble. Si de nouvelles techniques non décrites apparaissent, elles doivent faire l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions de maçonnerie de pierres de Berchères appareillées ou de moellons enduits à la chaux naturelle grasse représente une minorité à Chartres, ville de pan de bois.

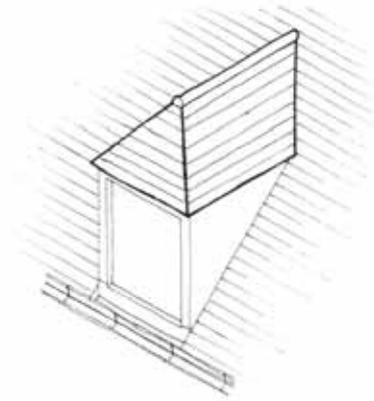
### Lucarnes



*à croupe*



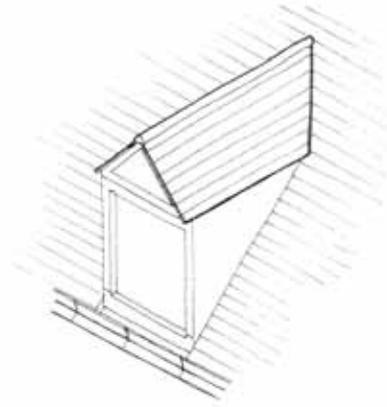
*à croupe et arc*



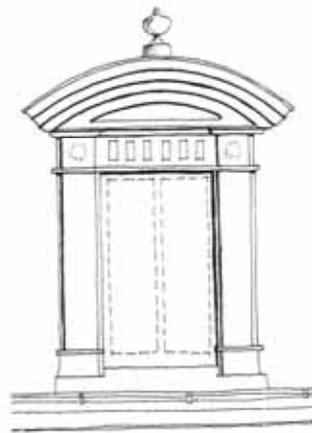
*à deux pentes*



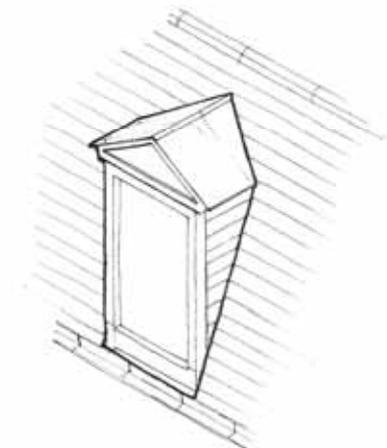
*à deux pentes & fronton type XIX°*



*à deux pentes & fronton  
type fin XIX° & début XX°  
associée au bris Mansart*



*Eclectique  
fin XIX° & début XX°*



*Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer*

Le nettoyage des parements de pierre, lorsque la pierre est saine, peut se faire par des techniques douces de micro-gommage, de brossage ou de lavage à faible pression : la finalité du nettoyage de la pierre est d'assurer la suppression des salissures chimiques ou biologiques, sans porter atteinte au matériau et en respectant son état de surface ; des essais préalables seront soumis à l'Architecte des Bâtiments de France qui retiendra la solution la moins traumatisante pour la pierre. Les techniques de sablage sont interdites.

Le nettoyage doit s'accompagner dans la majorité des cas d'une réfection des joints réalisés à la chaux naturelle grasse et au sablon, et lavés à fleur de parement. La couleur du joint doit être voisine de celle de la pierre.

Pour toutes les pierres, lorsque les parements sont dégradés, il convient de changer les pierres endommagées en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. Le recours à des matériaux de ragréage ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel et pour de petits raccords. Lorsqu'il existe des épaufrures de petite taille et que la pierre est particulièrement saine, l'utilisation de "bouchons" de la même pierre (posés à joint marbrier) est la solution. Cependant, il peut fort bien être toléré le maintien de quelques blessures dans le parement, témoignages du temps passé.

Lorsque les pierres doivent être remplacées, elles le sont à l'aide d'une pierre de même nature, à savoir de la pierre de Berchères dans la majorité des cas; il est recommandé, voire nécessaire de retrouver la pierre d'origine ou à défaut, une pierre aux qualités équivalentes (dureté, porosité, teinte, grain, couleur): la pierre de PONTJOU et la pierre de PRAVILLE par exemple. Le choix de cette pierre est arrêté après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toutes les moulurations sont conservées selon leur profil d'origine ou restaurées si elles ont disparu. Le dessin précis des profils des moulures avant et après travaux doit être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsque la façade d'un immeuble d'un moindre intérêt architectural est très abîmée par manque d'entretien, et que la restauration de certains éléments décoratifs (cordons, encadrements d'ouverture, corniches, etc.) s'avère impossible pour des raisons techniques ou économiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut autoriser leur reconstitution à l'aide de matériaux reconstitués (plasto-pierre) ou mortier de chaux taloché à titre tout à fait exceptionnel.

Les travaux de sculptures doivent être réalisés conformément à l'aspect d'origine de ces sculptures. Un ensemble de clichés photographiques avant et après intervention du sculpteur doit être fourni. En outre, ces travaux se feront uniquement à l'aide des instruments traditionnels ou d'instruments concourant au même résultat; les ponceuses électriques en particulier sont proscrites.

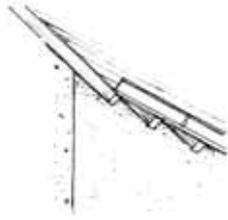
Les produits de substitution (à l'exclusion des mortiers à base de liant hydraulique comme les ciments qui sont proscrits) ne sont utilisés qu'à titre exceptionnel et pour remplacer des fragments manquants de sculpture, mais ils ne sont pas recommandés car ils créent un risque de vieillissement différentiel ; dans la majorité des cas, il convient de changer la pierre en toute épaisseur (ou du moins sur une épaisseur minimale de 15 cm; les plaquettes de pierre étant proscrites).

Une patine d'harmonisation avec les parements anciens sera appliquée sur les pierres neuves.

#### *La brique*

Les constructions aux façades de briques, à part un ou deux exemples anciens, sont apparues à la fin du XIX<sup>e</sup> et au début du XX<sup>e</sup> siècles, parfois associées à des maçonneries de meulières en tapisserie, dans le style de l'architecture de la périphérie parisienne à Chartres, ville de pan de bois.

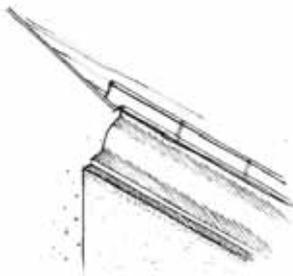
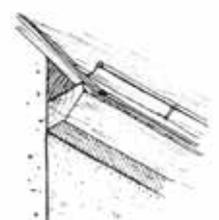
### Corniches



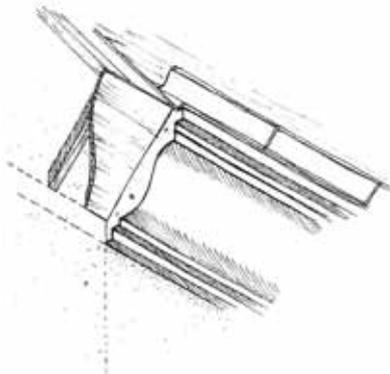
*Débord de chevrons*



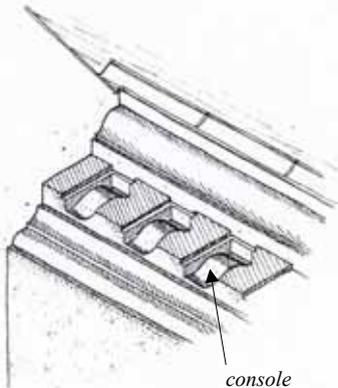
*Simples en bois*  
*Maisons modestes ou façades arrière*



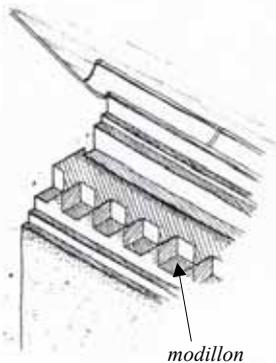
*Douxines*  
*En bois, staff ou pierre*



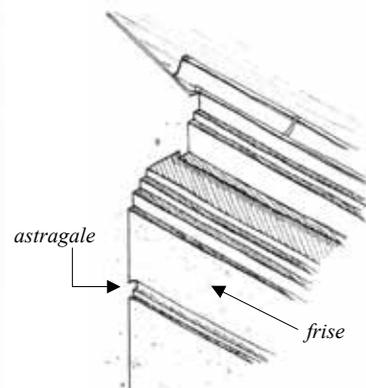
*Moulure fine*  
*En bois ou en staff*



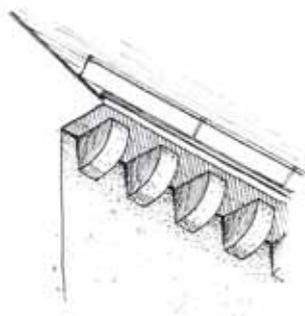
*Larmier à consoles*



*Larmier à modillons*



*Larmier avec frise et astragale*



*Console (en pierre) type médiéval*

*Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer*

L'entretien des murs en brique doit se traduire par un nettoyage et un rejointoiement : nettoyage obligatoire au jet d'eau sous pression (inférieur à 70 bars) ou à la brosse et non au jet de sable. Les dégradations de la brique peuvent prendre des formes différentes, comme l'éclatement dans la masse, l'ébrèchement des angles, la détérioration des joints, l'effritement,...

D'une manière générale, la restauration de ces maçonneries de briques est à effectuer à l'identique; si des briques sont trop endommagées, elles doivent être remplacées par des briques d'aspect identique; afin d'éviter de changer des briques entières, des briques minces spéciales peuvent être tolérées dans des cas exceptionnels. En cas de simples réparations, des solutions de briques reconstituées peuvent être développées si elles permettent de sauvegarder l'aspect et la structure de l'immeuble. Si de nouvelles techniques non décrites apparaissent, elles doivent faire l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le rejointoiement doit être refait à l'aide de mortier à base de chaux reprenant la même composition que le mortier existant (si celui-ci convenait), après avoir humidifié la surface de reprise. Un soin tout particulier sera pris dans le dosage de ces joints pour que leur couleur soit compatible avec l'esprit de l'architecture.

#### *Les enduits*

Les enduits sur les pans de bois non destinés à être dégagés et sur les maçonneries de tout-venant, afin de les protéger et de les laisser respirer, ainsi que sur les maçonneries de remplissage des pans de bois et que sur les maçonneries de tout venant sont réalisés à la chaux naturelle aérienne (CAEB ou NHL) mêlée de sable de rivière et de carrière de couleur grège, ocre clair ou vieux rose, à granulométrie variable.

Ces enduits doivent être exécutés en deux ou trois couches minces, nécessitant des temps de séchage suffisants entre chaque couche, à une période clémente de l'année.

S'ils sont endommagés (non adhérence au support, fissurations, efflorescence et salpêtre), ils doivent être refaits suivant ces techniques.

Il convient de recourir aux sables de carrière utilisés traditionnellement à Chartres pour conserver la couleur générale du secteur sauvegardé; le dosage de ces différents sables, additionnés de sable, tuileau écrasé et briques pilées permet d'introduire une légère variation de coloration d'un immeuble à l'autre; des échantillons d'une surface suffisante devront être présentés sur place à l'Architecte des Bâtiments de France pour que celui-ci arrête la teinte la plus appropriée à l'environnement de la rue, prenant soin d'éviter les couleurs trop criardes.

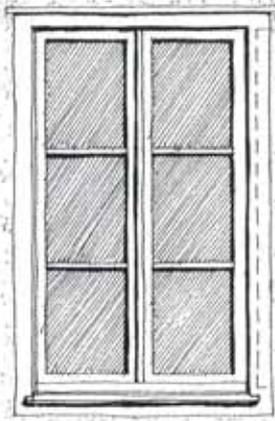
Quelques façades comportant des maçonneries de moellons de tout-venant ont perdu leur enduit; celui-ci doit être rétabli à l'occasion des travaux de restauration.

La granulométrie et la coloration dépendent de la nature de l'architecture de l'immeuble. Elles font l'objet d'échantillons réalisés sur place qui sont soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France. Ainsi, elles doivent être plus grossières pour les constructions les plus anciennes et plus fines pour les constructions construites à partir du XIX<sup>e</sup> siècle.

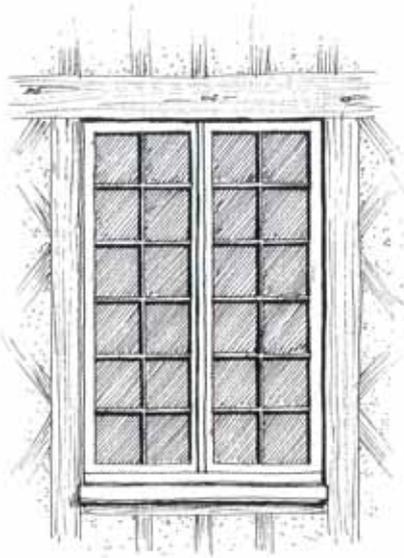
La finition des enduits peut être talochée fin ou brossée ou projetée au balais ou micro-sablée suivant les effets esthétiques recherchés (finition plus grossière sur les immeubles les plus anciens et les plus simples, finition plus fine sur les façades les plus moulurées et les plus récentes).

Sur les immeubles les plus rustiques et sur les constructions annexes, la finition peut être à pierres vues (c'est le cas de maçonneries de meulières), ne laissant apparaître que les pierres les plus intéressantes.

## Fenêtres



*Grands carreaux*



*Petits carreaux*  
*Façade pan de bois & du*  
*XVIII<sup>e</sup> siècle*



*Carreau unique*

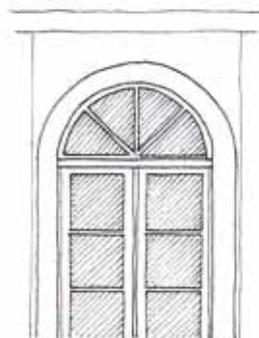
## Linteaux



*Linteau droit*



*Linteau segmenté*



*Linteau cintré*



*Linteau droit avec larmier*



*Linteau droit avec fronton*

*Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer*

Dans tous les cas, le choix de la finition sera arrêté en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, en cohérence avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble.

Les finitions "tyroliennes" sont proscrites, ainsi que les effets de matière, les enduits au mortier de ciment et les enduits dits plastiques passés au rouleau ou raclés.

Les soubassements de murs enduit peuvent être talochés sur une faible hauteur et coupés du reste de l'enduit de la façade par un coup de fer à joint, suivant les caractéristiques architecturales de l'immeuble, afin de permettre une reprise ultérieure de l'enduit du pied d'immeuble en cas de remontés capillaire d'eau à partir des fondations.

L'enduit doit être arrêté au nu des pierres de taille d'encadrement des baies et des chaînes d'angles (les surépaisseurs sont proscrites).

Dans le cas d'enduit posé sur une façade à pans de bois, les retours en tableau et sous linteau des cadres de bois posés à la chartraine autour des fenêtres seront réalisés en bois ou en enduit lissé peint comme le cadre de bois. Pour absorber la différence de nu entre le rez-de-chaussée et les étages, il convient de prévoir un profil légèrement saillant en bois peint comme l'enduit et une protection par feuille de zinc repliée en boudin faisant goutte d'eau.

Les façades enduites, surtout au XIX<sup>e</sup> et au début du XX<sup>e</sup> siècles présentaient pour la plupart un décor en trompe-l'œil, simulant corniche, bandeaux, cordons, chaînes d'angle, panneaux de tapisserie, faux appareil de pierre à joints creux etc. L'enduit utilisé pouvait être le plus souvent la chaux mais aussi le plâtre dur dans la tradition des façades parisiennes. Il conviendra de rétablir ce décor lorsqu'il a disparu à partir de documents d'archives ou par assimilation à des constructions équivalentes, ou de le restaurer ou refaire à l'identique lorsqu'il existe encore.

Il peut dans certains cas être possible de colorer différemment les différents éléments d'architecture, en particulier en retenant une couleur plus claire pour les bandeaux, corniches et encadrements de baie; dans ce cas, un plan de coloration préalable est soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France. Les corniches moulurées seront restituées et non remplacées par une planche, comme cela s'est malheureusement fait récemment.

Lorsque l'enduit existant présente une bonne solidité, le ravalement pourra se faire de préférence par application d'un enduit mince, de teinte ou de finition identique à un enduit neuf.

Sur les enduits ciment (immeubles construits après la guerre) les badigeons d'aspect mat ou les peintures minérales peuvent être admis; au préalable de toute application, des travaux de nettoyage du support doivent être envisagés.

#### *Les joints*

Les joints doivent être refaits par dégarnissage profond et complet des joints existants, brossage des pierres, bourrage des joints, lissage au nu du parement de pierre ou de brique, puis lavage des pierres ou briques à l'éponge humide.

Le rejointoiement des pierres de Berchères doit être effectué au mortier de chaux grasse (additionné de sablon de la couleur de la pierre) lissé à la truelle à fleur des parements. Sa couleur (grâce au choix du sable) et sa dureté doivent être très proches de celles de la pierre.

Les joints de ciment sont proscrits car leur trop grande adhérence a pour effet de tirer la pierre et non de la cerner comme le fait la chaux.

Pour les briques, les joints étaient parfois tirés au fer avec des profils simples. Une finition de ce type pourra être demandée lors du ravalement.

#### *2.2.1.c. La zinguerie*

Les pierres d'appui, les cordons et les bandeaux, réalisés en pierres dures, ne bénéficient en général d'aucune protection.

Il peut cependant être souhaitable de prévoir des protections pour tous les points des façades dans lesquels l'eau peut s'infiltrer, à savoir les parties saillantes (frontons, corniches, cordons, frontons, appuis de fenêtres et de balcons, etc.). Cette protection peut être assurée par du plomb ou du cuivre ou du zinc.

Un soin tout particulier sera pris pour réaliser un grand nombre de joints de dilatation (coulissex ou joints tasseaux) et pour réaliser les solins au contact des maçonneries. Les tubes de buée des fenêtres doivent être raccordés à l'extérieur.

Les eaux d'égout de toiture sont recueillies à l'aide de dalles havraises.

Les éléments de zinc décoratif doivent être restaurés à l'identique.

Les dalles et descentes d'eaux pluviales, usées et vannes en PVC sont interdites.

#### *2.2.1.d. Les ferronneries*

Les ferronneries sont rares à Chartres, mais celles qui existent méritent d'être conservées (balcon, appui de fenêtre, garde-corps d'escalier).

Elles sont en fonte ou en fer forgé. La technique pour restaurer les ferronneries endommagées consiste à les sabler (après décapage si elles sont peintes), à les schooper, à prévoir une couche de peinture antirouille et deux couches de finition; le sablage et le grenailage doivent être évités lorsque les fers forgés sont très attaqués et que les fontes sont très moulurées. Si elles ne sont pas attaquées par la rouille, seule une peinture est nécessaire. Les couleurs utilisées à Chartres sont foncées (1/2 de vert ou de brun van Dyck, et 1/2 de noir); elles doivent être soumises à l'Architecte des Bâtiments de France qui arrête son choix en fonction de la coloration générale de l'immeuble.

Les ferronneries de fer forgé où apparaissent des cassures doivent être restaurées suivant les techniques traditionnelles (recourir en particulier à l'entaille à mi-fer). La technique d'assemblage par soudure est interdite.

Les éléments de fonte peuvent être refaits à l'identique ou soudés.

Les décorations de plomb ou de métal seront refaites à l'identique.

Pour des raisons de sécurité, il peut être nécessaire de prévoir des garde-corps n'existant pas à l'origine; la solution dans ce cas peut consister à mettre en place une simple barre d'appui en acier peinte .

#### *2.2.1.e. Les menuiseries*

Les menuiseries, si elles doivent être changées, seront refaites en bois; mais tout sera fait pour conserver et restaurer les menuiseries anciennes avant d'envisager leur remplacement. Elles doivent être refaites suivant leur dessin d'origine.

Il peut être imposé par l'Architecte des Bâtiments de France de retrouver des vitrages, sertis au plomb, pour les constructions les plus anciennes (en particulier les

constructions Renaissance) ou des petits bois mortaisés sur certains immeubles du XVII<sup>e</sup> ou XIX<sup>e</sup> siècle, afin de leur redonner leur échelle.

A l'occasion des restaurations des fenêtres anciennes à l'identique, les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie doivent être réutilisés, si leur état le permet.

Si les fenêtres doivent être refaites, elles le seront donc en bois (les techniques de métal ou de PVC sont proscrites).

Les fenêtres sont peintes de couleur douce (blanc cassé, gris clair ou pastel suivant l'environnement) ou éventuellement plus soutenues (rouge sang pour les constructions Renaissance par exemple). Le bois ne peut pas rester naturel ou être verni.

Les portes anciennes seront soigneusement conservées et restaurées; elles seront repeintes de couleur foncée (seules les vieilles portes de bois peuvent être traitées à l'huile de lin chaude). Si ces portes ont disparu, il conviendra d'en créer de nouvelles sur les immeubles protégés suivant les techniques de menuiserie ayant cours à l'époque de la construction de l'immeuble.

Les dispositifs de protection phonique (survitrage ou double fenêtres) sont placés à l'intérieur des logements, afin de conserver le "creux" des baies et de ne pas modifier l'esthétique de l'immeuble. Les doubles fenêtres extérieures sont interdites.

Sur les immeubles protégés, les fenêtres seront à simple vitrage posées avec un mastic extérieur. Des solutions de doubles vitrages peuvent être acceptées si le dessin de la fenêtre respecte le dessin d'origine (les petits bois rapportés sont interdits).

Les volets et persiennes montés à la chartraine, c'est-à-dire sur cadre avec rejingot, doivent être conservés et restaurés suivant leur dessin d'origine. S'ils ont disparu, ils devront être rétablis.

Les volets roulants sont interdits. Pour les constructions les plus anciennes, les occultations des fenêtres doivent être réalisées à l'aide de volets de bois pleins intérieurs. Pour celles du XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles (voir du XX<sup>e</sup>), les occultations, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être réalisées à l'aide de contrevents extérieurs ou de volets intérieurs; les contrevents sont constitués de deux abattants (un seul est autorisé sur les petites ouvertures), réalisés en menuiserie de bois; ils peuvent être pleins ou persiennés (en général plein au rez-de-chaussée et persiennés dans les étages selon la tradition).

Les portes de garage doivent être réalisées à l'aide de lames de bois pleines peintes de couleur foncée. Les portes à sections horizontales, les portes de métal ou de plastique sont prohibées sur les constructions protégées. Les hublots pris dans les panneaux de bois sont interdits.

#### *2.2.1.f. Suppression des ajouts inesthétiques*

D'une manière générale, à l'occasion des ravalements, les façades et les toitures sont débarrassées de tous les éléments inesthétiques qui ont été ajoutés au fil des ans :

- évacuations sauvages d'eaux usées,
- réseaux électriques, téléphoniques ou de gaz,
- anciennes enseignes et potences diverses (sauf s'il s'agit d'éléments anciens de qualité),
- conduits de fumée extérieurs, grilles de ventilation plastique,
- constructions parasites (garde manger, WC, appareils à conditionnement d'air, etc.)

## **2.2.2. Les toitures**

### *2.2.2.a. La couverture*

Les couvertures sont entretenues ou restaurées à l'aide du matériau d'origine de la construction.

#### *La tuile*

Le matériau dominant traditionnel est la tuile plate, tout édifice qui en est équipé devra conserver ce mode de couverture sur les deux versants (ou le retrouver s'il a été remplacé par un autre matériau), pour équilibrer la charpente.

Les tuiles anciennes doivent être soigneusement conservées et récupérées pour occuper en priorité ou panacher les parties visibles. Si elles sont en mauvais état, elles peuvent être partiellement remplacées par des tuiles de terre cuite neuves présentant des teintes vieillies, présentant un mélange de tons nuancés ayant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, en cherchant à les utiliser sous les tuiles anciennes qui peuvent être sauvées.

L'usage des autres types de tuiles (mécanique, romane, "stop", etc.) est proscrit sur l'ensemble des constructions.

La tuile mécanique peut cependant être utilisée exceptionnellement sur les immeubles et maisons individuelles qui en ont été équipés dès l'origine à la fin du XIX<sup>e</sup> et au début du XX<sup>e</sup> siècle, en particulier dans l'îlot compris entre le quai de la Gloriette et la rue de la Corroierie. Les modèles de tuiles devront être similaires dans leurs dimensions (17x27 cm environ ou minimum 65/m<sup>2</sup>), leurs couleurs et leurs motifs aux anciens modèles en place.

Les faitages sont réalisés à l'aide de tuile demi-rondes, de tons nuancés brun vieilli, assemblées à crêtes et embarrures.

Les tuiles de rive seront scellées au mortier (pas de tuiles à rabat). Les arêtiers sont réalisés à bords vifs ou scellés au cordon de mortier bâtard.

Les chatières de ventilation seront remplacées par des modèles plats pas plus épais que la tuile.

Les eaux de pluie sont recueillies par des dalles havraises; l'Architecte des Bâtiments de France peut exiger de laisser l'eau rejoindre directement le sol, en cas de construction de grande qualité architecturale.

Les épis de faitage en terre cuite et en métal seront restaurés et remis en place.

#### *L'ardoise*

Le deuxième matériau utilisé est l'ardoise naturelle. Celle-ci est plus rare que la tuile plate et correspond le plus souvent à des bâtiments publics ou à des constructions des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles.

Les ardoises doivent être de schiste naturel avec référence en couleur à celle du bassin d'Angers Trélazé ; posées aux clous ou aux crochets teintés couleur ardoise (les crochets brillants sont interdits). Les dimensions maximales des ardoises sont de 20x30 cm.

Les ardoises d'imitation sont proscrites.

Il est nécessaire de reprendre les techniques de mise en oeuvre d'origine, en sauvegardant les détails particuliers lorsqu'ils existent (taille des ardoises : format maximum 20x30 cm).

Les faitages sont réalisés à l'aide d'ardoises. Certains faitages, surtout pour les constructions moins intéressantes sont en zinc; cette solution existe aussi sur quelques belles constructions, mais il semble qu'il s'agisse de solutions de remplacement d'éléments de zingueries ouvragés. Il est intéressant, autant que faire se peut, de recourir à la zinguerie ornementée pour redonner à ces constructions leur qualité architecturale d'origine.

Les noues et arêtières sont fermés en ardoises.

Les descentes d'eau pluviale sont en cuivre, zinc ou fonte.

Les eaux de pluie peuvent, suivant la présence éventuelle d'une corniche, être recueillies en bas de pente par un chéneau ou une dalle havraise réalisés en zinc (ou plus exceptionnellement en plomb).

En cas de réfection d'une toiture, le gabarit de la toiture antérieure doit être conservé à moins d'indication contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, qui peut éventuellement demander de retrouver le profil d'origine, si celui-ci a été modifié, ou qui peut autoriser des surélévations de la toiture d'une construction non protégée, si celles-ci sont conformes au Plan d'Épannelage, afin d'assurer une continuité de couverture avec les constructions voisines.

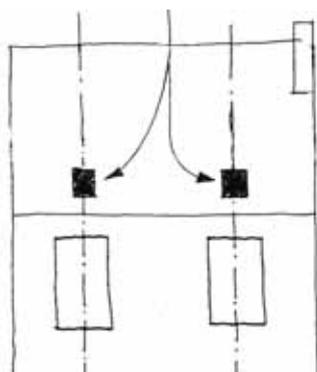
#### 2.2.2.b. Les ouvertures et les lucarnes

Les châssis de toit peuvent être autorisés pour les toitures de tuiles plates et d'ardoises à condition qu'ils soient de taille modeste (maximum 78 x 98 cm de haut) et d'une taille plus modeste sur la rivièrre (55 x 70 cm de haut), et axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs. Ils sont de proportions plus hautes que larges ; et ils sont encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie.

Il n'est autorisé qu'un seul niveau de châssis de toit par rampant de toiture, et celui-ci doit se situer en partie basse de la pente (les châssis de toit situés près des faitages sont proscrits). Leur nombre pourra être limité par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les châssis de toit sont interdits sur les rampants des toits aspectant les monuments historiques.

*Les châssis sont axés sur les travées de façades et placés en partie basse des toitures (limité à un maximum de 78x98 cm haut)*



Il existe de nombreuses lucarnes de types divers dans le secteur sauvegardé (à croupe, croupe et arc d'origine du XVIII<sup>e</sup> siècle, à deux pentes avec ou sans fronton, néo gothique, du type fin XIX<sup>e</sup> et début XX<sup>e</sup> siècles associé à un bris Mansart, ou éclectique). Elles doivent être restaurées suivant leur conception d'origine.

Un nombre important de ces lucarnes a été créé récemment; il peut être possible d'en créer sur les immeubles non compris dans la catégorie "immeuble à conserver ou à restaurer", si cette création est cohérente avec la lecture architecturale de la construction et est conçue en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

D'une manière générale, la création de logements ou de locaux d'activités dans les combles n'est autorisée que si le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut desservir le local sur des réseaux d'eaux usées intérieurs à l'immeuble (il est interdit de réaliser des réseaux d'eaux usées en façades avant et arrière), et s'il peut s'éclairer naturellement.

Sont proscrits tous les dispositifs de ventilation, formant une saillie avec le plan de toiture.

#### *2.2.2.c. Les souches de cheminées*

Les souches de cheminées doivent être refaites suivant leur technique d'origine : souche de maçonnerie enduite (souvent couronnées de briques) ou en briques de faible épaisseur, couronnée éventuellement de mitrons de terre cuite, et plus rarement en pierres ou pierres et briques sur certaines maisons de la fin du XIX<sup>e</sup> ou du début du XX<sup>e</sup> siècle. Les joints et les enduits éventuels seront réalisés au mortier de chaux grasse.

La suppression d'une souche de cheminée ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel par l'Architecte des Bâtiments de France, sous réserve que cette destruction n'enlève pas de caractère architectural à l'immeuble.

Si les souches font l'objet d'un traitement architectural particulier ou ont recours à d'autres matériaux (pierre de taille en particulier), elles sont restaurées à l'identique.

Si des mécanismes d'extraction de fumée ou de ventilation doivent être prévus en couverture, ils doivent être insonorisés et intégrés, dans des massifs de maçonnerie de briques, ou dans des volumes de châssis persiennés de couleur brun vieilli ou gris ardoise ou dans des volumes de tuiles plates ou d'ardoises suivant le matériau des couvertures existantes, ou dans de fausses lucarnes. Ils seront implantés de préférence sur les versants de toiture non perceptibles de l'espace public.

## **2.3 - Les éléments techniques**

### *2.3.1. Les réseaux de distribution*

Toutes les alimentations anciennes inesthétiques des divers réseaux sont supprimées au fur et à mesure des travaux de réfection.

Les lignes électriques, téléphoniques, éclairage public et de raccordement aux antennes et paraboles sont, au fur et à mesure des travaux de réfection, établies en souterrain et intégrées dans des gaines techniques pour alimenter les logements par l'intérieur des immeubles. Les nouvelles installations doivent respecter les éléments intéressants d'architecture intérieure et extérieure.

Les alimentations de gaz apparentes en façade sont supprimées au fur et à mesure des travaux de réfection au profit d'alimentation intérieure à l'immeuble.

Les coffrets de branchement sont à intégrer dans les maçonneries (en prenant garde de ne pas mettre en péril la solidité de l'immeuble) de manière à être les moins visibles possibles (porte habillée de pierre ou d'enduit suivant la nature du mur, ou en bois dans certains cas suivant le dessin du modèle recommandé dans le recueil de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques).

Dans le cas de maçonnerie de belle qualité ou d'architecture de bois, des solutions de coffret en sol sont à rechercher pour ne pas dénaturer la façade (le tampon sera alors en fonte ou à remplissage du même matériau que la chaussée et en aucun cas en PVC ou en acier galvanisé).

La réalisation de conduits de fumée extérieurs non intégrés dans l'architecture est proscrite.

Les appareils de conditionnement d'air sont interdits en façade et en couverture des immeubles; ils doivent être intégrés à l'intérieur des immeubles, et les évacuations d'air doivent se faire par les souches de cheminées existantes ou aménagées en couverture.

Les évacuations des chaudières à gaz murales, si elles sont indispensables, seront placées sur les façades non visibles de l'espace public et ne présentant pas une qualité architecturale.

### ***2.3.2. Les antennes de télévision***

La présence des antennes sur les toits devient de plus en plus gênante dans la mesure où leur nombre et leurs dimensions se sont beaucoup développés. La mise sur le marché des coupoles de réception par satellite est encore plus désastreuse pour l'environnement.

En attendant des techniques de réception plus discrètes, il est donc imposé :

- 1 - que les antennes classiques soient réduites à une par immeuble, ce qui impose éventuellement une gestion commune de ces antennes,
- 2 - que les coupoles éventuelles soient de dimensions les plus réduites possible, placées de façon à être invisibles de la rue, c'est-à-dire en général au cœur de l'îlot bâti. De même, leur couleur doivent être en harmonie avec celle de l'environnement couleur de la tuile ou de l'ardoise et ces coupoles ne doivent avoir aucune inscription.
- 3 - les branchements et les connexions doivent passer à l'intérieur des immeubles.

### ***2.3.3. Les déchets***

A l'occasion des opérations de réhabilitation globale d'un immeuble, le projet doit prévoir si possible l'aménagement d'un local ventilé destiné au stockage des poubelles; ce local ne doit pas remettre en cause la qualité architecturale de l'immeuble.

La création d'un commerce de bouche et de restauration n'est autorisée que si un tel local de stockage est aménagé.

### ***2.3.4. Les boîtes à lettres et les interphones***

Les boîtes à lettres seront placées à l'intérieur des constructions. Si, pour des raisons exceptionnelles, elles doivent être placées à l'extérieur ce sera dans un endroit discret invisible de la rue.

Les interphones et les appareils de vidéo surveillance ne peuvent être implantés que s'ils ne mettent pas en cause la qualité architecturale de la façade de l'immeuble.

### ***2.3.5. Le traitement des sols***

Les espaces libres privatifs font l'objet d'un aménagement de type minéral ou végétal. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur identifie à l'aide de la légende "espace soumis à prescriptions particulières" de quel type ils sont et spécifie si l'aménagement actuel est à conserver ou à modifier. Dans le premier cas, il conviendra de restaurer l'aménagement et d'en sauvegarder l'esprit (maintien des matériaux de sol, du nivellement et des végétaux). Dans le second cas, il conviendra de mettre en oeuvre un aménagement conçu suivant les recommandations du Cahier de Recommandations et

d'Intentions Architecturales et Urbanistiques, en recherchant à retrouver en particulier les anciens niveaux de sol.

En cas de cour de petite taille, il est recommandé de réutiliser les anciens dallages ou pavages s'il en existe, ou d'en prévoir des neufs en pierres naturelles: grès, berchères ou similaires. Ces pavages ou dallages seront posés sur un lit de sable avec les joints les plus serrés possibles.

Les revêtements de type béton bitumineux ou asphalte sont interdits. Des solutions de type béton balayé ou désactivé ou de sable stabilisé peuvent être acceptés par l'Architecte des Bâtiments de France en fonction de la sensibilité du cadre urbain.

## 2.4 - Les vérandas et les marquises

Les vérandas et les marquises seront restaurées suivant leurs dispositions d'origine. Elles sont couvertes de tuiles plates, d'ardoises, de verre ou de zinc.

## 2.5 - Les intérieurs

Tous les projets de réhabilitation des intérieurs des immeubles protégés au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur doivent respecter la logique d'organisation du logement.

- Pour ce qui concerne les immeubles appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter, une plus grande liberté est laissée pour l'organisation des pièces. Cependant, il convient d'éviter que les réhabilitations ne soient l'occasion de multiplier les logements en divisant les belles pièces d'origine.
- Pour les immeubles protégés, la conservation et la reconstitution, le cas échéant, des grandes pièces et de leur décor constituent la règle de base. Les pièces de service peuvent être réorganisées.

Les projets de réhabilitation doivent être soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France. Si certains de ces éléments architecturaux sont trop détériorés ou ont disparu, celui-ci peut imposer de les faire refaire à l'identique. Tout doit être fait pour conserver les éléments de décor compatibles avec l'histoire de l'immeuble (en particulier les escaliers, les planchers, les boiseries, les plafonds moulurés, les cheminées, les trumeaux, les revêtements de sol, etc.).

La restauration des caves doit respecter les techniques utilisées lors de leur construction (maçonneries de pierres, joints et enduits de chaux); tout cuvelage de caves des constructions protégées est interdit.

Les soupiraux des caves doivent rester libres pour assurer la ventilation de celles-ci et donc atténuer leur humidité.

## 3 - Les constructions nouvelles

### 3.1 - Les façades

Dans le cas d'une construction nouvelle, la plus grande liberté de conception architecturale est laissée, dans le respect des divers articles du règlement, pour que l'architecture proposée ait l'expression de son temps. **Le principe de base est que l'architecture nouvelle doit être contemporaine.**

Cependant, dans les ensembles de très grande qualité architecturale, l'architecture doit faire appel à des matériaux utilisés sur les constructions anciennes, dans un souci de

continuité affirmée, tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque.

La nouvelle construction doit respecter les caractéristiques du contexte dans lequel elle s'intègre.

Elle doit ainsi respecter le parcellaire ancien ; si le terrain libéré regroupe plusieurs anciennes parcelles, la trace de ces parcelles doit être lisible dans la trame de la volumétrie, sur les façades et dans le fonctionnement des espaces libres.

L'architecture de la nouvelle construction doit participer à la continuité urbaine et non créer un accident ; cette notion d'accident ou de singularité peut seulement s'appliquer à des constructions ayant une haute valeur symbolique comme certains édifices publics. La volumétrie, les rythmes d'architecture (découpage par niveau, percements verticaux) et les couleurs générales (de la toiture et de la façade) doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines.

Pour la composition des façades, la nouvelle construction doit donc exprimer l'époque contemporaine et recourir à des détails d'aujourd'hui (sans que soient mis en cause les rythmes généraux de l'environnement).

L'analyse de l'architecture traditionnelle offre un large éventail de ces détails qui peuvent être ré-interprétés, dans l'esprit des recommandations architecturales contenues dans le Cahier (Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques) annexé au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Il convient de s'attacher dans le périmètre du Secteur Sauvegardé à la notion de qualité et pour cela de recourir à des matériaux qui résistent au temps ; ce sont de préférence la pierre naturelle éventuellement associée aux enduits, les structures de bois, la tuile plate, etc. Il convient d'éviter les matériaux étrangers au contexte urbain. Le recours à tel ou tel type de matériaux de façade et de couverture peut être imposé par l'Architecte de Bâtiments de France en fonction de la sensibilité du contexte urbain.

Le recours à des matériaux contemporains comme le verre, l'acier et l'aluminium laqués, le béton architectonique, le bois, etc., est autorisé, s'il vient s'intégrer au contexte architectural, en revanche le P.V.C. est interdit.

Les adjonctions ne doivent en aucun cas masquer des éléments d'architecture intéressants protégés au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Elles ne doivent pas non plus créer une gêne aux riverains (ensoleillement, odeur, bruit, etc.)

### **3.2 - Les toitures**

Ce souci de continuité doit s'exprimer avec force dans le choix du mode de couverture. Pratiquement toutes les constructions du Secteur Sauvegardé ont un toit. Il convient donc de prévoir des toits et d'utiliser de manière préférentielle la tuile plate.

Les pentes des nouvelles toitures se composent avec celles des toitures environnantes.

L'ardoise n'est utilisée que sur une part minoritaire des constructions ; le recours à ce matériau ne saurait être autorisé par l'Architecte des Bâtiments de France que dans un contexte de continuité de couverture d'ardoises ou à proximité de constructions isolées couvertes d'ardoises (maison bourgeoise ou équipement public). Si le bâtiment est épais, il est possible de fractionner la toiture en plusieurs volumes aux versants parallèles, conformément à la tradition chartraine.

La réalisation de comble à la Mansart pour les constructions neuves est interdite.

Dans le cas de bâtiments publics ou ouverts au public des solutions de couverture réalisées avec d'autres matériaux de qualité (cuivre, plomb, zinc, verre, pierre naturelle, béton architectonique, bois) et suivant d'autres volumétries peuvent exceptionnellement être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France, sous la réserve expresse que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement bâti.

Les toitures terrasses sont proscrites, sauf lorsqu'elles sont de petite taille, n'occupant qu'une petite partie de la construction, et accessibles de manière habituelle. Elles peuvent être imposées dans des cas exceptionnels par l'Architecte des Bâtiments de France pour dégager des perspectives et éviter ainsi le volume de comble. Ces terrasses accessibles doivent être traitées à l'aide de dallage ou d'espaces verts suivant leur contexte.

Les lucarnes sont assez répandues. Elles peuvent être acceptées sur les toitures de tuiles plates et d'ardoises. Sur celles-ci des combles largement vitrés sur les versants, peu exposés visuellement, peuvent être autorisés exceptionnellement par l'Architecte des Bâtiments de France en cas de nécessité d'éclairage important.

De petits volumes (tourelles, belvédères, etc.) peuvent venir "animer" les volumes de couverture dans le respect de l'article US 10. Ces volumes peuvent prendre de l'importance dans le cas de bâtiments publics, en raison de leur importance symbolique (clocher, belvédère, campanile).

Les caractéristiques techniques des divers éléments constitutifs de ces toitures (modules dimensionnelles des tuiles et ardoises, mises en œuvre, lucarnes, souches de cheminées et autres ouvrages tels que ventilations ou encore les antennes de télévision) doivent suivre les mêmes prescriptions que celles touchant les constructions existantes (se reporter aux articles 2.2.2. et 2.3.2.).

### **3.3 - Les extensions et les cabanes de jardin**

#### ***3.3.1. Les extensions des constructions***

Les extensions de constructions, lorsqu'elles sont possibles, doivent respecter l'architecture du bâtiment dont elles constituent le prolongement (dessin de façade, choix des matériaux de couverture et de façade). Cependant, ces extensions correspondent souvent à une recherche de lumière et d'ouverture sur le jardin (vérandas ou extension du séjour ou cuisine), dans ces cas-là, il est possible d'introduire des percements d'une expression architecturale plus contemporaine (grand vitrage par exemple) d'autant plus que ces extensions se font en général sur la façade arrière et sur un espace plus intime. En pareille circonstance, le mariage des architectures contemporaine et ancienne doit se faire grâce à des matériaux de qualité (ossature bois, métal laqué de couleur foncée, verre anti-reflets, etc.) et à un dessin aux proportions équilibrées.

La couverture en terrasse de ces extensions ne peut-être autorisée que si la terrasse est accessible régulièrement; dans la plupart des cas, cette couverture sera réalisée à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de verre.

Il est important que l'extension ne masque pas des fragments de façade intéressants, du point de vue architectural ou patrimonial.

#### ***3.3.2. Les cabanes de jardin***

Les cabanes de jardin doivent s'insérer avec modestie dans les jardins. Il est conseillé de les adosser aux murs de clôture en évitant de surélever ces murs ou au murs des constructions voisines mitoyennes.

Traditionnellement, ces cabanes de jardin sont faites de maçonneries de moellons enduites ou non et de toiture en tuiles. Cette solution peut très bien être reconduite. Il est souhaitable de recourir à des matériaux proches de ceux de la construction principale, ou choisir un parti plus naturel à l'aide de bois teinté ou peint (noir, gris, vert foncé, ...).

En revanche, les cabanes de jardin préfabriquées réalisées à l'aide de panneaux de tôles, de béton préfabriqués, de bois vernis ou de matériaux plastique sont prohibés. Ces cabanes doivent avant tout s'implanter avec discrétion et distinction dans le jardin.

### **3.4 - Les éléments techniques**

Au même titre que les constructions existantes, les divers éléments techniques doivent suivre des prescriptions similaires pour que ceux-ci s'insèrent le plus discrètement possible dans le paysage urbain.

#### **3.4.1. Les réseaux de distribution**

Les lignes électriques, téléphoniques, éclairage public et de raccordement aux antennes et paraboles sont établies en souterrain.

Les alimentations de gaz apparentes en façade sont proscrites au profit d'alimentation intérieure à l'immeuble.

Les coffrets de branchement sont à intégrer dans les maçonneries (en prenant garde de ne pas mettre en péril la solidité de l'immeuble) de manière à être les moins visibles possibles (porte habillée de pierre ou d'enduit suivant la nature du mur, ou en bois dans certains cas suivant le dessin du modèle recommandé dans le recueil de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques).

La réalisation de conduits de fumée extérieurs non intégrés dans l'architecture est proscrite.

Les appareils de conditionnement d'air sont interdits en façade et en couverture des immeubles ; ils doivent être intégrés à l'intérieur des constructions, et les évacuations d'air doivent se faire par les souches de cheminées ou aménagées en couverture.

Les évacuations des chaudières à gaz murales, si elles sont indispensables, seront placées sur les façades non visibles de l'espace public et ne présentant pas une qualité architecturale.

#### **3.4.2. Les antennes de télévision**

Les antennes de réception, classique ou parabolique, se limitent à une par construction, ce qui impose éventuellement une gestion commune de ces antennes dans le cas d'immeubles collectifs,

Les dimensions des coupoles éventuelles doivent être les plus réduites possible, placées de façon à être invisibles de la rue, c'est-à-dire en général au cœur de l'îlot bâti. De même, leur couleur doivent être en harmonie avec celle de l'environnement couleur de la tuile ou de l'ardoise et ces coupoles ne doivent avoir aucune inscription.

les branchements et les connexions doivent passer à l'intérieur des immeubles.

#### **3.4.3. Les déchets**

Tout nouveau projet, en particulier collectif, doit prévoir l'aménagement d'un local ventilé destiné au stockage des poubelles.

La création d'un commerce de bouche et de restauration n'est autorisée que si un tel local de stockage est aménagé.

#### **3.4.4. Les boîtes à lettres et les interphones**

Les boîtes à lettres seront placées à l'intérieur des constructions. Si, pour des raisons exceptionnelles, elles doivent être placées à l'extérieur ce sera dans un endroit discret invisible de la rue (intégré par exemple au mur de clôture).

A l'instar des boîtes aux lettres, les interphones et les appareils de vidéo surveillance doivent s'implanter le plus discrètement possible dans la nouvelle construction.

Les caméras fixées sur consoles et débordant sur l'espace public sont notamment interdites.

## **4 - Curetages**

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a identifié un certain nombre d'immeubles, parties d'immeubles ou constructions dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagements publics ou privés. Ces immeubles sont pour la plupart des hangars, des garages, des petits ajouts de construction ou des constructions annexes. Dans certains cas, limités en nombre, le plan prévoit à l'emplacement de ces constructions de dégager ou de planter l'espace, elles ne peuvent pas dans ce cas être reconstruites; mais dans l'ensemble, il s'agit de construction dont l'aspect architectural ou la volumétrie devra être modifier, afin qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le patrimoine architectural de Chartres. Les modifications ou reconstructions doivent obéir aux règles édictées dans le présent article US 11 pour les restaurations ou les constructions neuves. La décision concernant l'avenir de la construction considérée devra être arrêtée en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

## **5 - Clôtures**

Dès que l'on s'éloigne du centre où les constructions sont mitoyennes, la continuité et la qualité du tissu urbain de Chartres est assurée par les murs qui relient les constructions, bordent les venelles ou séparent les jardins.

Les murs existants de moellons apparents, hourdés à la chaux et les belles grilles de clôture, doivent donc être conservés et soigneusement restaurés ou reconstruits à l'identique. Les ouvertures nouvelles seront toujours fermées d'un portail de bois plein (à lames verticales jointives) peint de couleur foncée ou d'une ferronnerie, d'une hauteur en rapport avec celle du mur.

Les murs neufs seront réalisés de la même manière que les murs traditionnels (silex avec mortier à pierres vues et couronnement de briques ou couronnés d'un rang de briques et d'un chaperon d'enduit). Ils pourront être réalisés à l'aide de parpaings de béton sous réserve que l'épaisseur du mur soit équivalente à celle d'un mur ancien, qu'il soit couronné d'un chaperon traditionnel et qu'il soit enduit d'un mortier de même aspect que les enduits à la chaux naturelle. La hauteur de ces murs sera équivalente à celle des murs existants alentours (la hauteur maximale se situant à 2,5 m) à moins d'exception précisée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les secteurs pavillonnaires, les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut en moellons enduit rehaussé d'un lisse de bois ou d'une grille suivant les modèles existants.

Des clôtures constituées de grilles sur un mur bahut peuvent être exceptionnellement acceptées par l'Architecte des Bâtiments de France s'il s'agit de présenter une construction de qualité située en arrière de l'alignement.

Les clôtures entre mitoyens sont soit des murs de pierres ou de maçonneries tels que décrits précédemment dans les zones urbaines les plus denses ou dans les zones de jardins, soit des haies dans les zones à dominante pavillonnaire. La hauteur de ces clôtures sera équivalente à celle des clôtures environnantes, avec un maximum de 2,5 m à moins de situation exceptionnelle justifiée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les grillages éventuels doivent être recouverts par les haies du côté du domaine public et être de couleur foncée (le vert de préférence).

Les murs de clôture réalisés à l'aide de matériaux préfabriqués (par exemple, dalles et poteaux béton) sont interdits.

## **ARTICLE US 12. Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles est assuré en dehors des voies publiques suivant les dispositions suivantes :

### **1 - Calcul du nombre de places de stationnement**

Selon l'affectation des surfaces de plancher de l'opération projetée, le nombre de places de stationnement à réaliser pour l'opération doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Le nombre total de places à réaliser est obtenu par le cumul des résultats des calculs afférents à chaque catégorie d'affectation.

#### **1.1 - Constructions à usage de logements**

• Pour les logements individuels, collectifs ou intermédiaires ainsi que ceux destinés aux jeunes travailleurs ou aux étudiants, il doit être réalisé :

- 1,5 place de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

• Pour les résidences destinées aux personnes âgées ou aux handicapés, il doit être réalisé une place pour 4 logements.

#### **1.2 - Les hôtels**

Quel que soit leur classement, il doit être réalisé pour les hôtels :

- 2 places de stationnement jusqu'à 11 chambres,
- 1 place pour 2 chambres de 12 à 20 chambres,
- 8 places pour 10 chambres au dessus de 20 chambres.

#### **1.3 - Les commerces et les restaurants et brasseries**

Quelle que soit leur affectation, il n'est imposé aucune place.

### **1.4 - Les activités tertiaires**

Quelle que soit leur affectation, à l'exclusion des commerces (cf. paragraphe 1.3), il doit être réalisé une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON.

### **1.5 - Les dépôts et ateliers**

Quelle que soit leur affectation, il doit être réalisé une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON.

### **1.6 - Les établissements culturels, universitaires, scolaires, sociaux, hospitaliers, judiciaires sportifs ou associatifs**

Pour cette catégorie, il n'est imposé aucune place.

## **2 - Mode de réalisation**

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un volume construit.

Dans la zone **USa**, les stationnements sont soit enterrés, soit dans le volume construit pour les grandes parcelles et exceptionnellement dans les espaces libres en cas d'accord de l'Architecte des Bâtiments de France si des solutions permettent d'assurer le stationnement avec discrétion. Pour les petites parcelles, ils sont assurés de manière prioritaire dans les parcs de stationnement publics ou collectifs ; d'une manière générale, le percement pour l'ouverture d'une porte de garage est interdit dans les façades protégées ainsi que dans celles donnant sur les rues et sur les places identifiées dans l'article US 2.

Dans la zone **USb**, les stationnements sont soit enterrés, soit dans le volume construit. Dans certains cas, pour des raisons d'aspect, l'Architecte des Bâtiments de France peut interdire ou imposer la réalisation de tout ou partie des stationnements sur la parcelle.

## **3 - Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation**

Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher, avec leur affectation, avant l'opération, et, l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher, avec leur affectation, après réalisation de l'opération projetée.

Toutefois, le projet ne doit pas supprimer de places existantes, réglementairement nécessaires avant sa réalisation.

## **4 - Impossibilité technique ou esthétique**

S'il est impossible de réaliser la totalité des places réglementaires sur la parcelle ou à une distance inférieure à 200 m, pour des raisons de voies d'accès trop étroites ou piétonnière, de nature du sous-sol, de présence d'arbres protégés, d'environnement visuel, etc., le déficit est comblé par l'application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE US 13. Espaces libres, plantations & espaces boisés classés**

### **1 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés indiqués au plan par un quadrillage vert sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **2 - Les espaces soumis à prescriptions particulières**

Les espaces soumis à prescriptions particulières représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des doubles hachures biaises noires ou vertes sont des espaces inconstructibles en surface, destinés à être protégés ou aménagés en espaces libres en s'inspirant des recommandations du Cahier annexé au Rapport de présentation (Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques).

Chaque espace soumis à prescriptions particulières est repéré sur le plan par la lettre D (DM= dominante minérale, dont DM1 à conserver et DM2 à réaliser - DV = dominante végétale, dont DV1 à conserver et DV2 à réaliser), éventuellement complété par un numéro de repérage renvoyant au Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Les espaces soumis à prescriptions particulières doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble conforme aux recommandations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques, afin de retrouver une qualité permettant la mise en valeur du patrimoine architectural. Sont ainsi proscrits les aménagements de sol ayant un caractère trop routier et sont encouragés le pavage ou le dallage des espaces.

Des éléments de mobilier urbain accueillant des activités temporaires (marché) ou des services publics (abri-bus, etc.) peuvent aussi être acceptés.

Les plantations protégées par les prescriptions doivent être conservées.

Les espaces soumis à prescriptions particulières à conserver doivent être maintenus, voire entretenus selon leurs dispositions actuelles qu'ils soient à dominante minérale ou végétale. Cela implique la conservation d'arbres d'alignement, de boisements, de vergers, de potagers, de plantations diverses, de dallages ou pavages de pierre, de sols stabilisés, de murs de clôture ou de soutènement, de mobiliers de jardin, etc.

S'ils sont dégradés, ces espaces doivent être restaurés dans l'esprit des recommandations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Ces espaces peuvent accueillir de petits volumes d'animations ou des aménagements bâtis souterrains dans les conditions définies dans les articles US 0 et US 1.

### **3 - Les espaces de plantations à réaliser**

Les espaces de plantations à réaliser, représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un semis de gros points verts évidés, sont des espaces inconstructibles en surface.

Ces espaces doivent être aménagées en jardin et plantées d'arbres de hautes tiges ou seulement d'éléments végétaux buissonnants dans le cas de présence de constructions

souterraines. Ces plantations à réaliser accompagnent sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur des opérations de constructions immobilières neuves.

Ces espaces peuvent accueillir en surface de petits volumes d'animation de jardin dans les conditions définies dans l'article US 0.

#### **4 - Les ordonnances végétales**

Les ordonnances végétales concernent des alignements d'arbres le long des voies ou des groupements en mail de végétaux alignés. Les arbres concernés doivent être conservés ou remplacés par une même essence ou une essence équivalente en cas de maladie.

Dans certains cas, pour mettre en valeur des ensembles urbains, il convient de créer de nouveaux alignements d'arbres ne serait-ce que pour atténuer l'impact de certaines façades; les essences plantées seront choisies parmi celles utilisées traditionnellement à Chartres, en évitant de recourir à des espèces exotiques.

#### **5 - Les arbres isolés à préserver**

Les arbres isolés à préserver, représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des gros cercles verts évidés, sont des arbres existants de grand développement qui marquent fortement l'espace urbain.

Ces arbres doivent être conservés ou, en cas de maladie, remplacés par une même essence ou une essence équivalente, d'une dimension importante.

#### **6 - Les espaces libres en cœur d'îlot**

Ces espaces, laissés en blanc sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, sont destinés soit à être construits soit à rester libres. Dans ce dernier cas, ils devront être traités en jardins ou en cours à dominante minérale, aménagés selon les recommandations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Dans les espaces à dominante minérale sont proscrits les matériaux trop pauvres à caractère routier comme les enrobés bitumineux.

Les arbres de haute tige existants dans les différents espaces libres sont destinés à être conservés; ils peuvent cependant, en cas de maladie, de vieillissement, ou d'opérations de mise en valeur être remplacés ou abattus après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE US 14. Coefficient d'occupation du sol**

Le C.O.S. n'est pas limité.

#### **ARTICLE US 15. Dépassement de Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.



- 1 - Limite du Secteur Sauveward
  - 2 - Limite de zone réglementaire
  - 3 - Secteur d'aménagement « sans objet »
  - 4 - Immeuble ou partie d'immeuble protégé par la législation sur les Monuments Historiques
  - 5 - Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition, l'embellissement ou l'entretien sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales
  - 5bis - Immeuble appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter
  - 6 - Immeuble pouvant être conservé, remplacé ou aménagé
  - 7 - Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
  - 8 - Règles imposées de construction
  - 8bis - Limite variable d'emprise imposée
  - 9 - Superposition des dispositions 7 et 8 : immeuble dont la démolition est subordonnée à une reconstruction respectant l'économie générale de l'imprime pré-existante
  - 10 - Mur de clôture à conserver, restaurer ou construire
  - 11 - Espaces soumis à prescriptions particulières à conserver
  - 11a - Espaces soumis à prescriptions particulières à conserver
  - 11b - à modifier ou à créer
  - 11c - à modifier ou à créer
  - 11d - à conserver
  - 11e - à modifier ou à créer
  - 11f - à conserver
- Espaces soumis à prescriptions particulières public et privé (craintés dans le cadre de recommandations de directions architecturales et urbanistiques)
- 12 - Espaces boisés classés
  - 13 - Plantations à réaliser
  - 13bis - Caducités végétales (alignement, bord, etc.) à préserver et à créer dont il ne peut être planté
  - 13ter - Arbres boisés à préserver
  - 14 - Emplacement réservé pour voirie, passage ou ouvrage public, installation d'infrastructure
  - 15 - Tracé de principe de voirie publique
  - 16 - Limite imposée d'implantation de construction
  - 17 - Modification / Suppression
  - 18 - Règles architecturales figurant au règlement
  - 19 - Marges de recensement
  - 20 - Passage public à conserver ou à créer par servitude de passage public
  - 21 - Espaces en "blanc" sur le plan
  - 22 - Côte de vue



Section AP

Section AI

Section AJ

Section AK

Section AL

Section AM

Section AN

Section AO

Section AP

Section AQ

Section AR

Section AS

Section AT

Section AU

Section AV

Section AW

Section AX

Section AY

Section AZ

Section BA

Section BB

Section BC

Section BD

Section BE

Section BF

Section BG

Section BH

Section BI

Section BJ

Section BK

Section BL

Section BM

Section BN

Section BO

Section BP

Section BQ

Section BR

Section BS

Section BT

Section BU

Section BV

Section BW

Section BX

Section BY

Section BZ

Section CA

Section CB

Section CC

Section CD

Section CE

Section CF

Section CG

Section CH

Section CI

Section CJ

Section CK

Section CL

Section CM

Section CN

Section CO

Section CP

Section CQ

Section CR

Section CS

Section CT

Section CU

Section CV

Section CW

Section CX

Section CY

Section CZ

Section DA

Section DB

Section DC

Section DD

Section DE

Section DF

Section DG

Section DH

Section DI

Section DJ

Section DK

Section DL

Section DM

Section DN

Section DO

Section DP

Section DQ

Section DR

Section DS

Section DT

Section DU

Section DV

Section DW

Section DX

Section DY

Section DZ

Section EA

Section EB

Section EC

Section ED

Section EE

Section EF

Section EG

Section EH

Section EI

Section EJ

Section EK

Section EL

Section EM

Section EN

Section EO

Section EP

Section EQ

Section ER

Section ES

Section ET

Section EU

Section EV

Section EW

Section EX

Section EY

Section EZ

Section FA

Section FB

Section FC

Section FD

Section FE

Section FF

Section FG

Section FH

Section FI

Section FJ

Section FK

Section FL

Section FM

Section FN

Section FO

Section FP

Section FQ

Section FR

Section FS

Section FT

Section FU

Section FV

Section FW

Section FX

Section FY

Section FZ

Section GA

Section GB

Section GC

Section GD

Section GE

Section GF

Section GG

Section GH

Section GI

Section GJ

Section GK

Section GL

Section GM

Section GN

Section GO

Section GP

Section GQ

Section GR

Section GS

Section GT

Section GU

Section GV

Section GW

Section GX

Section GY

Section GZ

Section HA

Section HB

Section HC

Section HD

Section HE

Section HF

Section HG

Section HH

Section HI

Section HJ

Section HK

Section HL

Section HM

Section HN

Section HO

Section HP

Section HQ

Section HR

Section HS

Section HT

Section HU

Section HV

Section HW

Section HX

Section HY

Section HZ

Section IA

Section IB

Section IC

Section ID

Section IE

Section IF

Section IG

Section IH

Section II

Section IJ

Section IK

Section IL

Section IM

Section IN

Section IO

Section IP

Section IQ

Section IR

Section IS

Section IT

Section IU

Section IV

Section IW

Section IX

Section IY

Section IZ

Section JA

Section JB

Section JC

Section JD

Section JE

Section JF

Section JG

Section JH

Section JI

Section JJ

Section JK

Section JL

Section JM

Section JN

Section JO

Section JP

Section JQ

Section JR

Section JS

Section JT

Section JU

Section JV

Section JW

Section JX

Section JY

Section JZ

Section KA

Section KB

Section KC

Section KD

Section KE

Section KF

Section KG

Section KH

Section KI

Section KJ

Section KL

Section KM

Section KN

Section KO

Section KP

Section KQ

Section KR

Section KS

Section KT

Section KU

Section KV

Section KW

Section KX

Section KY

Section KZ

Section LA

Section LB

Section LC

Section LD

Section LE

Section LF

Section LG

Section LH

Section LI

Section LJ

Section LK

Section LL

Section LM

Section LN

Section LO

Section LP

Section LQ

Section LR

Section LS

Section LT

Section LU

Section LV

Section LW

Section LX

Section LY

Section LZ

Section MA

Section MB

Section MC

Section MD

Section ME

Section MF

Section MG

Section MH

Section MI

Section MJ

Section MK

Section ML

Section MM

Section MN

Section MO

Section MP

Section MQ

Section MR

Section MS

Section MT

Section MU

Section MV

Section MW

Section MX

Section MY

Section MZ

Section NA

Section NB

Section NC

Section ND

Section NE

Section NF

Section NG

Section NH

Section NI

Section NJ

Section NK

Section NL

Section NM

Section NN

Section NO

Section NP

Section NQ

Section NR

Section NS

Section NT

Section NU

Section NV

Section NW

Section NX

Section NY

Section NZ

Section OA

Section OB

Section OC

Section OD

Section OE

Section OF

Section OG

Section OH

Section OI

Section OJ

Section OK

Section OL

Section OM

Section ON

Section OO

Section OP

Section OQ

Section OR

Section OS

Section OT

Section OU

Section OV

Section OW

Section OX

Section OY

Section OZ

Section PA

Section PB

Section PC

Section PD

Section PE

Section PF

Section PG

Section PH

Section PI

Section PJ

Section PK

Section PL

Section PM

Section PN

Section PO

Section PP

Section PQ

Section PR

Section PS

Section PT

Section PU

Section PV

Section PW

Section PX

Section PY

Section PZ

Section QA

Section QB

Section QC

Section QD

Section QE

Section QF

Section QG

Section QH

Section QI

Section QJ

Section QK

Section QL

Section QM

Section QN

Section QO

Section QP

Section QQ

Section QR

Section QS

Section QT

Section QU

Section QV

Section QW

Section QX

Section QY

Section QZ

Section RA

Section RB

Section RC

Section RD

Section RE

Section RF

Section RG

Section RH

Section RI

Section RJ

Section RK

Section RL

Section RM

Section RN

Section RO

Section RP

Section RQ

Section RR

Section RS

Section RT

Section RU

Section RV

Section RW

Section RX

Section RY

Section RZ

Section SA

Section SB

Section SC

Section SD

Section SE

Section SF

Section SG

Section SH

Section SI

Section SJ

Section SK

Section SL

Section SM

Section SN

Section SO

Section SP

Section SQ

Section SR

Section SS

Section ST

Section SU

Section SV

Section SW

Section SX

Section SY

Section SZ

Section TA

Section TB

Section TC

Section TD

Section TE

Section TF

Section TG

Section TH

Section TI

Section TJ

Section TK

Section TL

Section TM

Section TN

Section TO

Section TP

Section TQ

Section TR

Section TS

Section TT

Section TU

Section TV

Section TW

Section TX

Section TY

Section TZ

Section UA

Section UB

Section UC

Section UD

Section UE

Section UF

Section UG

Section UH

Section UI

Section UJ

Section UK

Section UL

Section UM

Section UN

Section UO

Section UP

Section UQ

Section UR

Section US

Section UT

Section UY

Section UZ

Section VA

Section VB

Section VC

Section VD

Section VE

Section VF

Section VG

Section VH

Section VI

Section VJ

Section VK

Section VL

Section VM

Section VN

Section VO

Section VP

Section VQ

Section VR

Section VS

Section VT

Section VU

Section VV

Section VW

Section VX

Section VY

Section VZ

Section WA

Section WB

Section WC

Section WD

Section WE

Section WF

Section WG

Section WH

Section WI

Section WJ

Section WK

Section WL

Section WM

Section WN

Section WO

Section WP

Section WQ

Section WR

Section WS

Section WT

Section WU

Section WV

Section WW

Section WX

Section WY

Section WZ

Section XA

Section XB

Section XC

Section XD

Section XE

Section XF

Section XG

Section XH

Section XI

Section XJ

Section XK

Section XL

Section XM

Section XN

Section XO

Section XP

Section XQ

Section XR

Section XS

Section XT

Section XU

Section XV

Section XW

Section XX

Section XY

Section XZ

Section YA

Section YB

Section YC

Section YD

Section YE

Section YF

Section YG

Section YH

Section YI

Section YJ

Section YK

Section YL

Section YM

Section YN

Section YO

Section YP

Section YQ

Section YR

Section YS

Section YT

Section YU

Section YV

Section YW

Section YX

Section YZ

Section ZA

Section ZB

Section ZC

Section ZD

Section ZE

Section ZF

Section ZG

Section ZH

Section ZI

Section ZJ

Section ZK

Section ZL

Section ZM

Section ZN

Section ZO

Section ZP

Section ZQ

Section ZR

Section ZS

Section ZT

Section ZU

Section ZV

Section ZW

Section ZX

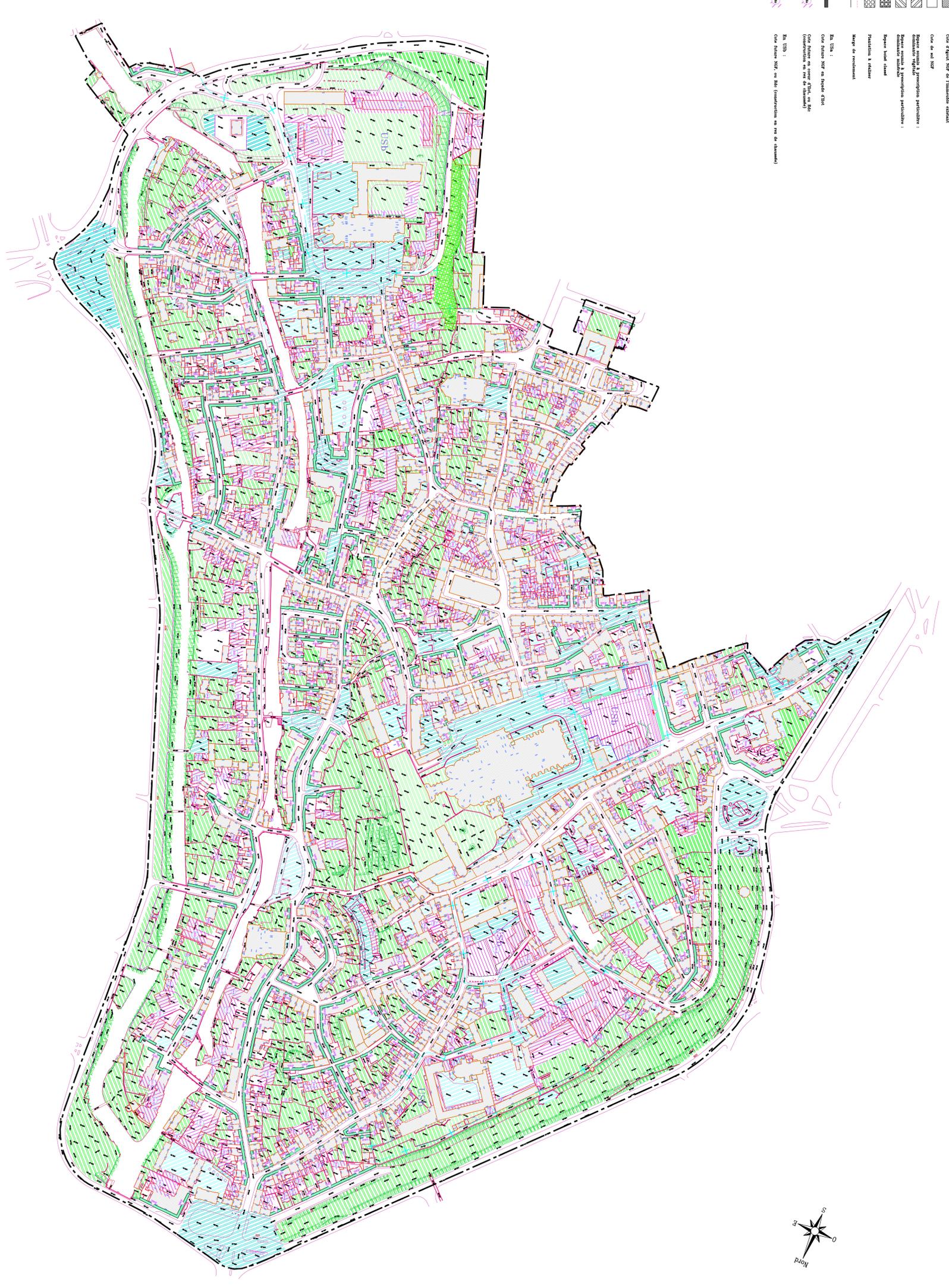
Section ZY

Section ZZ





- LEGENDE**
- Limites de l'actuel département
  - Limites de zones réglementées
  - Intermédiaire résidentiel
  - Intermédiaire, partie d'habitat ou construction à commerce et à restaurant
  - Intermédiaire, partie d'habitat ou construction à commerce et à restaurant
  - Cœur d'agglomération
  - Cœur de ville
  - Espace agricole à vocation particulière : Agriculture, élevage, écuries, etc.
  - Espace rural classé
  - Prévisions à réaliser
  - Plage de recensement
  - B1a (S1a) : Cœur futur NIZ en Rénov' 0/100 (Construction au rez de chaussée)
  - B1a (S1a) : Cœur futur NIZ, ou B1a (Construction au rez de chaussée)



**CAHIER DE RECOMMANDATIONS**  
**&**  
**D'INTENTIONS ARCHITECTURALES**  
**ET URBANISTIQUES**



## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 1 - LES ESPACES PRIVÉS.....</b>	<b>7</b>
<b>LA SAUVEGARDE DES ESPACES LIBRES PRIVATIFS .....</b>	<b>7</b>
<b>LA RESTRUCTURATION DES ESPACES .....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE 2 - LES ESPACES PUBLICS.....</b>	<b>23</b>
<b>LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS .....</b>	<b>23</b>
<b>LES ESPACES PARTICULIERS .....</b>	<b>24</b>
<i>Les espaces protégés .....</i>	<i>24</i>
<i>Les espaces à restructurer .....</i>	<i>24</i>
<b>LISTE DES NOUVEAUX ALIGNEMENTS .....</b>	<b>62</b>
<b>CHAPITRE 3 – RAPPELS DES PRINCIPALES DISPOSITIONS ARCHITECTURALES.....</b>	<b>63</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>63</b>
<b>LA RESTAURATION DU PATRIMOINE.....</b>	<b>63</b>
<i>Les pans de bois .....</i>	<i>63</i>
<i>Les maçonneries de pierre et les enduits .....</i>	<i>64</i>
<i>les menuiseries.....</i>	<i>64</i>
<i>Les décors intérieurs .....</i>	<i>65</i>
<i>Le débat restauration/entretien/réhabilitation .....</i>	<i>66</i>
<i>L'accompagnement architectural .....</i>	<i>66</i>
<b>L'ARCHITECTURE COMMERCIALE .....</b>	<b>66</b>
<b>LES CONSTRUCTIONS NEUVES .....</b>	<b>67</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>69</b>
<i>Planches photos espaces privés.....</i>	<i>69</i>
<i>Planches photos espaces publics.....</i>	<i>69</i>
<i>Principes d'aménagements des espaces libres (échelle 1/1000°).....</i>	<i>69</i>
<i>Plan historique : légende et liste des édifices.....</i>	<i>69</i>
<i>Aménagement du cloître Notre-Dame (échelle 1/500°).....</i>	<i>69</i>
<i>Localisation des espaces creux (échelle 1000°).....</i>	<i>69</i>



## INTRODUCTION

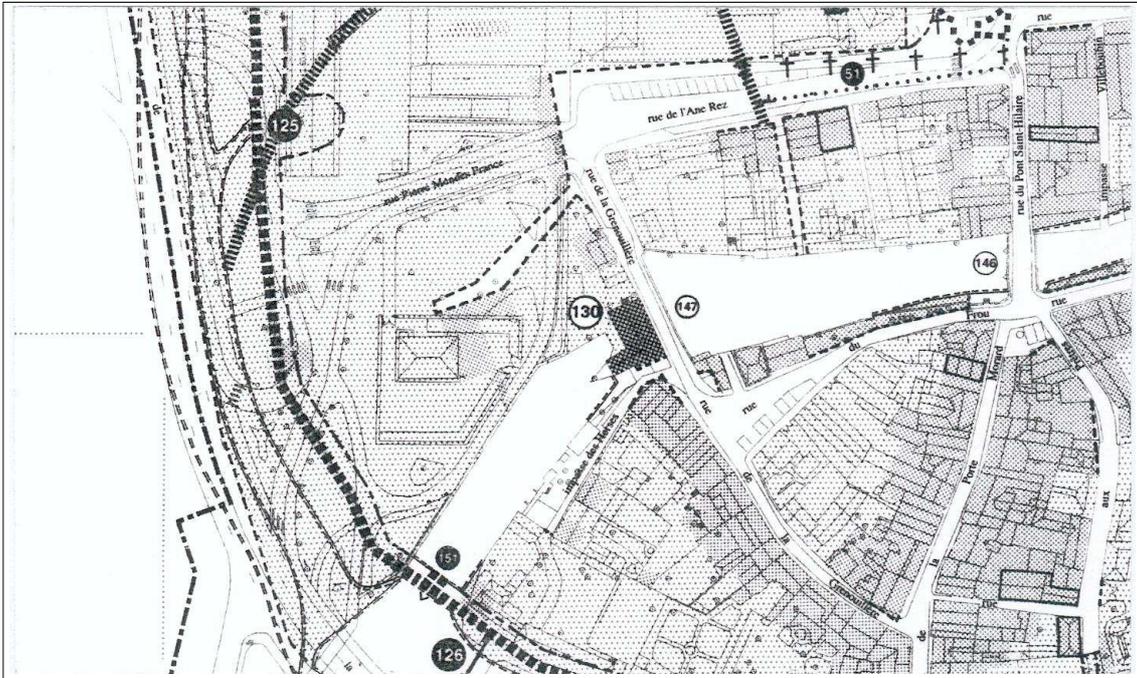
La révision du P.S.M.V. portait particulièrement, en complément de la question de la sauvegarde du patrimoine bâti, sur l'enjeu de la sauvegarde et de la mise en valeur des espaces creux qui constituent eux aussi le patrimoine urbain et paysager de la ville.

Ce sont des espaces privés (jardins et cours) et publics (rues, places, jardins, mails, rivières, etc.).

Il convient de les identifier, de les protéger ou de les améliorer. Le P.S.M.V. révisé en assure la sauvegarde et définit des orientations de mise en valeur.

De plus, il est des espaces qui demandent à être restructurés, c'est-à-dire construits. Ces restructurations sont détaillées dans le chapitre qui suit.

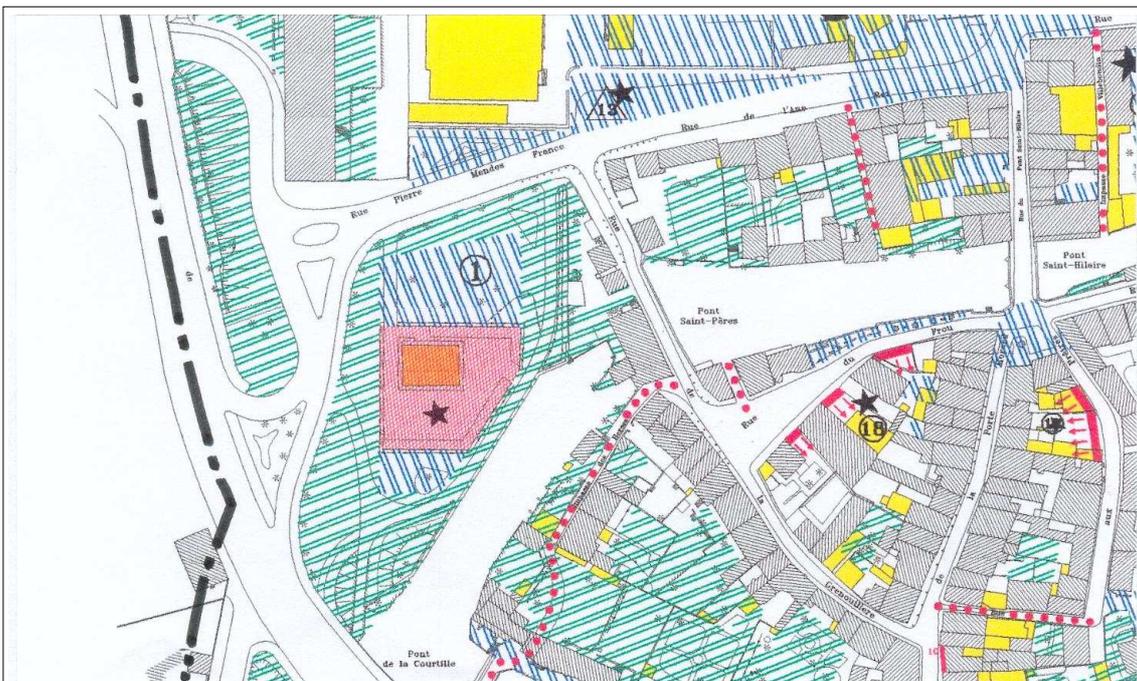
Le plan intitulé "LOCALISATION DES ESPACES CREUX" à l'échelle du 1/1000° identifie tous ces espaces ; il convient de s'y reporter.



Extrait du plan historique, échelle 1/2000°

le Centre d'Information des Armées

Extrait du plan de localisation des espaces creux, échelle 1/2000°



## CHAPITRE 1 - LES ESPACES PRIVÉS

### LA SAUVEGARDE DES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Le plan identifie des espaces libres à dominante végétale et minérale ; dans le premier cas, il s'agit de cours et dans l'autre cas plutôt de jardins. Ces espaces constituent des espaces de respiration essentiels pour apporter la lumière aux pièces des immeubles et pour mettre en valeur les constructions elles-mêmes. L'objectif est de les sauvegarder. Il n'est donc pas question de les construire autrement que pour accueillir des édifices ou des "fabriques" de jardins.

Certains de ces espaces comportent des "taches jaunes", à savoir des constructions à démolir ou à modifier. Ces constructions portent atteinte à la qualité de ces espaces creux ; dans bien des cas, un simple retraitement architectural de la construction pourra remédier au désagrément qu'il crée aujourd'hui sur les plans de l'hygiène ou de l'esthétique ; dans certains cas, seule la démolition non suivie de reconstruction pourra constituer une bonne réponse au désagrément actuel (c'est le cas en particulier pour les constructions parasites édifiées sur les rives des cours d'eau).

Lorsqu'il s'agit d'un espace minéral, donc d'une cour, il conviendra de protéger s'il existe ou de créer dans le cas contraire un pavage de gros pavés de grès ou de pierres naturelles, et d'éviter l'introduction de matériaux manufacturés ne présentant pas une cohérence visuelle avec le matériau de sols traditionnels. Un sol stabilisé ou gravillonné constitue souvent une solution économique plus proche du jardin. Il convient d'éviter les enrobés noirs au caractère routier trop affirmé. En revanche, des enrobés peuvent être acceptés s'ils sont grenailés pour faire apparaître les granulats naturels qui les composent, comme des solutions de bi-couches.

Si ce sont des jardins, il conviendra de leur conserver leur caractère ou de leur en donner un, s'ils en sont dépourvus, en s'inscrivant dans la tradition horticole chartreuse : les jardins sont extrêmement perçus de la ville haute et doivent donc être soignés. La plantation d'arbres nouveaux devra être conçue de manière à reprendre les essences environnantes, à éviter de gêner les voisins en les plongeant dans l'ombre, et surtout en évitant de masquer des perspectives vers les constructions intéressantes, et tout particulièrement vers les édifices publics et la cathédrale. Par ailleurs, le jardin déborde par-dessus les murs de clôtures ou à travers les grilles, égayant ainsi l'espace public ; de telles pratiques peuvent utilement se développer.

Les jardins ne pourront pas être transformés en parcs de stationnement, même s'ils peuvent accueillir une ou deux voitures sous les arbres.

La qualité de vie observée actuellement dans le Secteur Sauvegardé tient à la qualité de ces espaces, il convient de la maintenir.

### LA RESTRUCTURATION DES ESPACES

Le plan intitulé "LOCALISATION DES ESPACES CREUX" à l'échelle du 1/1000° repère les espaces décrits dans ce chapitre à l'aide de numéros pris dans un cercle.

Ces espaces sont :

#### 1 - Le centre d'Information de l'Armée

Cet espace s'organise aujourd'hui comme un espace vert autour d'une construction sans intérêt destinée à disparaître. Il constitue une ouverture visuelle essentielle sur le Secteur Sauvegardé à partir du boulevard de ceinture (boulevard de Courtille). Cet espace constitue un trait d'union entre la promenade verte des bords de l'Eure face au Moulin de Saint-Père et l'ancien couvent des Bénédictins, aujourd'hui lycée Marceau.

Cet espace doit continuer à conserver son image d'espace vert.

Il représente cependant une excellente opportunité pour créer un petit espace de stationnement destiné à accueillir les visiteurs de la ville basse.

Il est donc proposé de maintenir et améliorer une ceinture verte autour d'un espace de stationnement organisé sous un mail planté (de manière à éviter une vue plongeante de la ville haute sur les voitures). Un souci de composition paysagère pittoresque devra prévaloir.

## 2 - Le Lycée Marceau

Il s'agit d'un des sites à restructurer majeurs du secteur sauvegardé. Le Lycée Marceau se développe à la fois sur la ville haute et la ville basse. Si sur la ville haute, il utilise des constructions formant un ensemble urbain cohérent situées en grande partie hors Secteur Sauvegardé (seule une salle municipale se présente comme un accident architectural sur la ligne de rupture de pente), sur la ville basse à côté des belles constructions conventuelles, pour répondre rapidement à des besoins d'accueil des élèves, ont été édifiés de grands bâtiments disgracieux, dont tout particulièrement une salle de sport et une conciergerie qui doivent être démolis à terme, sans une grande rigueur de composition urbaine. Il s'agit bien de redonner une cohérence à cet ensemble.

Le lycée Marceau fut créé en 1887 dans des bâtiments construits entre les rues Petion et Saint-Michel. En 1963, il s'étend au-delà de la rue Petion dans l'ancien site du clos Saint-Père, devenu couvent des Cordeliers à partir de la fin du XVI<sup>ème</sup> siècle, puis casernement militaire à la suite des confiscations conventuelles révolutionnaires.

Les principaux bâtiments du clos Saint-Père, datant du XVIII<sup>ème</sup> siècle pour l'ancienne construction conventuelle et du XIX<sup>ème</sup> siècle pour l'édifice de casernement, se composent suivant un axe parallèle à celui de l'abbaye Saint-Pierre (classée Monument Historique). Le site a conservé de larges espaces libres correspondant à l'emprise de l'ancien enclos conventuel et de l'enceinte fortifiée de la ville. Enfin, il est bordé sur ses façades Sud et Sud-Ouest d'une forte dénivellation boisée (au plus haut d'environ 15 mètres) ce qui en fait sa principale particularité physique.

Cette composition d'ensemble tant architecturale, caractéristique des couvents implantés à la périphérie des villes, que paysagère, se doit d'être renforcée précisément.

Les deux exemples de plans masses illustrant les possibilités de restructuration mettent en lumière les grands principes d'aménagements :

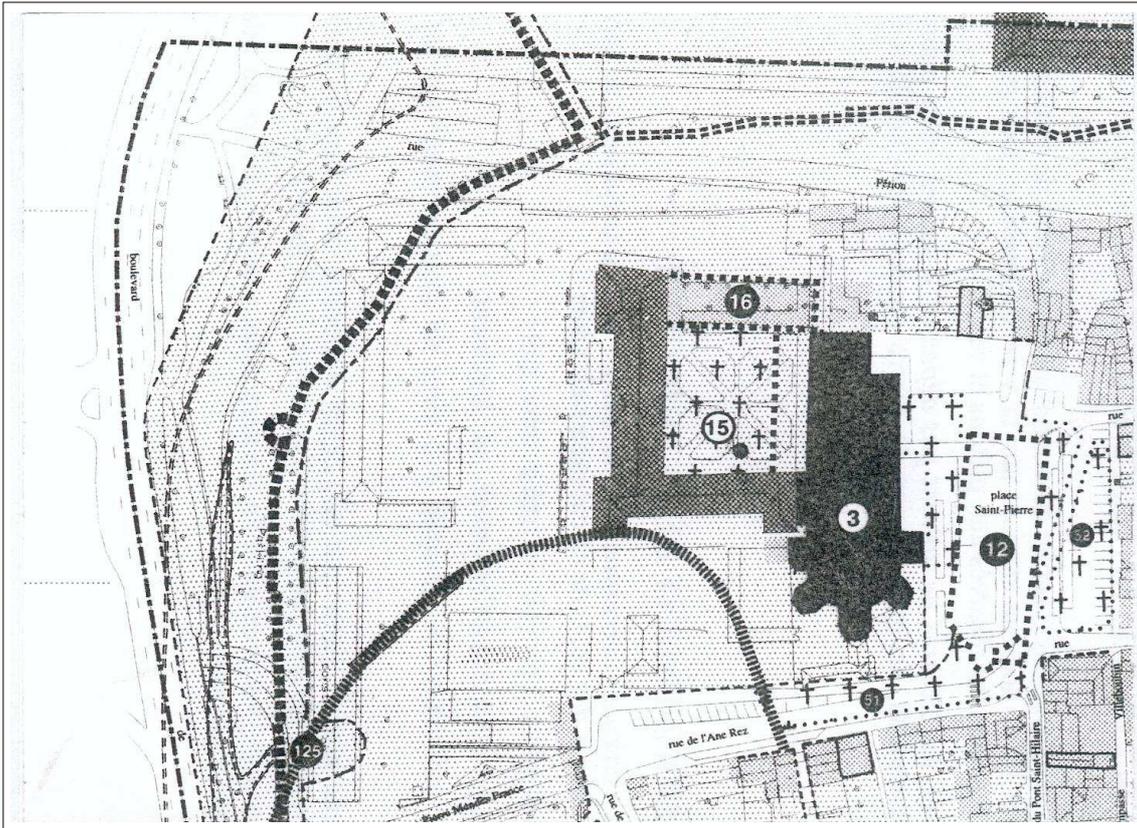
Dans tous les cas, il semble nécessaire de retrouver la forme originale du cloître conventuel des Cordeliers : une nouvelle construction doit s'accrocher au pignon en attente du bâtiment protégé, reste de l'ancien cloître. Eventuellement, une construction basse (rez-de-chaussée) pourra s'adosser à l'église.

L'implantation de nouvelles constructions dans les espaces libres définis par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur doit tenir compte des axes orthogonaux de composition de l'ancien clos Saint-Père (parallèle à l'abbaye). Ces constructions peuvent s'implanter à l'entrée du site, à l'emplacement de la salle de sport et du bâtiment d'accueil. Le bâtiment de troisième plan, situé face au bâtiment conventuel protégé peut être remplacé ou modifié.

Les constructions implantées à l'entrée du site seront des pavillons bas, R+1 soit une cote d'épannelage à l'égout de toiture de 134,00 m. En second plan, dans l'axe de la perspective d'entrée, une construction éventuelle pourra atteindre une cote d'épannelage de 146,50 m. Enfin, la construction face au bâtiment conventuel, qu'elle soit modifiée (épaissie afin d'être améliorée sur le plan architectural) ou totalement reconstruite, doit reprendre la cote d'épannelage actuelle, soit 146,50 m.

Sur la partie haute du site, au-delà de la rue Petion, l'implantation éventuelle de nouvelles constructions tiendra compte de deux paramètres importants : les caractéristiques physiques du terrain et la composition urbaine, elle aussi orthogonale, développée par le lycée.

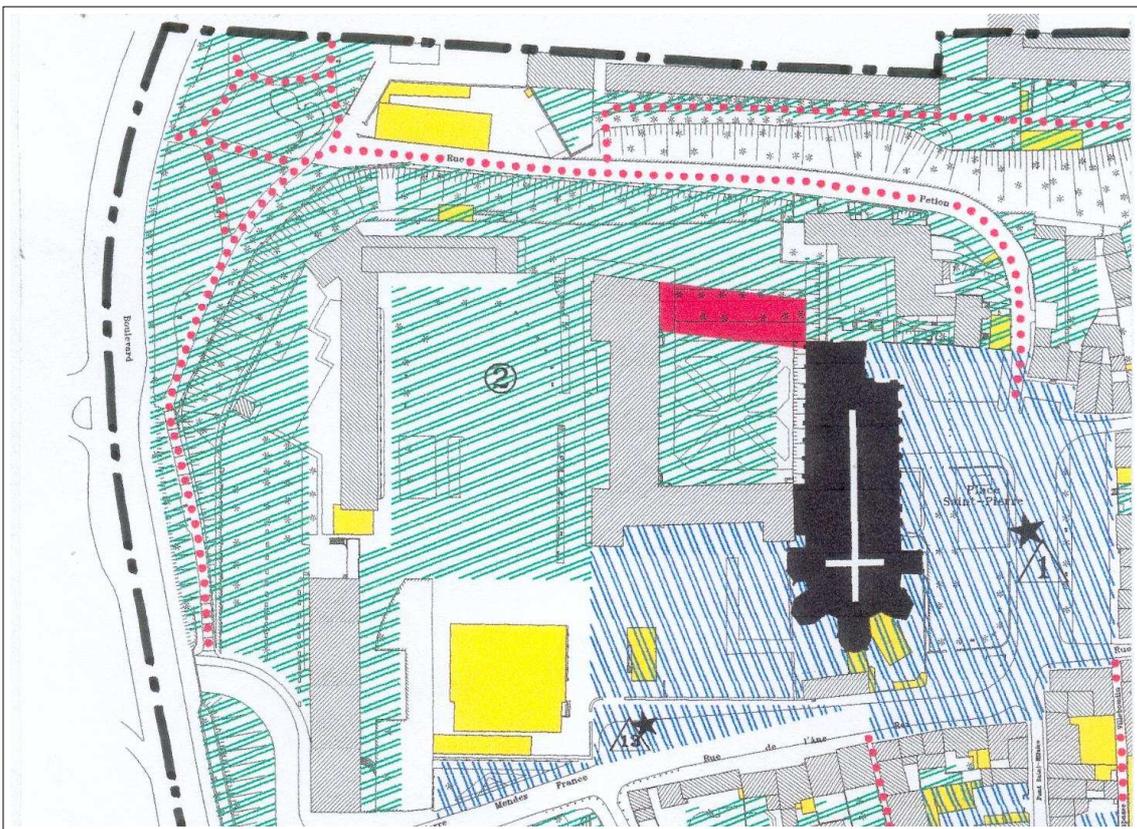
La composition rigoureuse et la densité architecturale actuelle ne permettent pas de possibilités constructives nouvelles. Seules des constructions d'angle, aux proportions volumétriques et de hauteurs identiques aux bâtiments existants situés de part et d'autre de la chapelle le long du boulevard, peuvent être envisagées. Au mieux, seuls des bâtiments enterrés sous le niveau actuel des cours de récréations, avec toiture terrasse accessible, peuvent être réalisés (voir plans masses). Il est nécessaire que l'ancien mur d'enceinte reste lisible et conserve sa position dominante et que le belvédère soit maintenu voire exploité en l'ouvrant aux piétons.



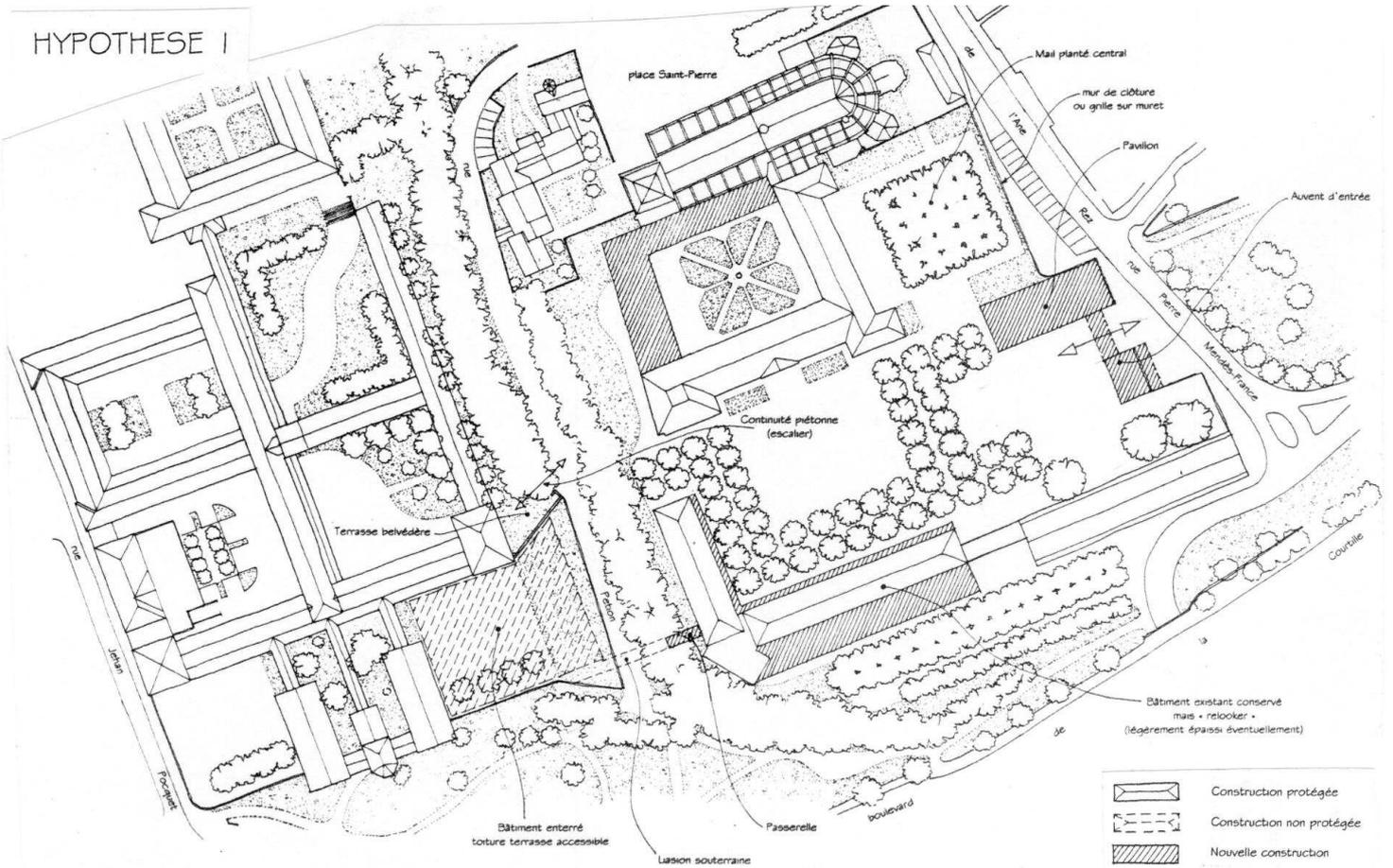
Extrait du plan historique, échelle 1/2000°

Le Lycée Marceau

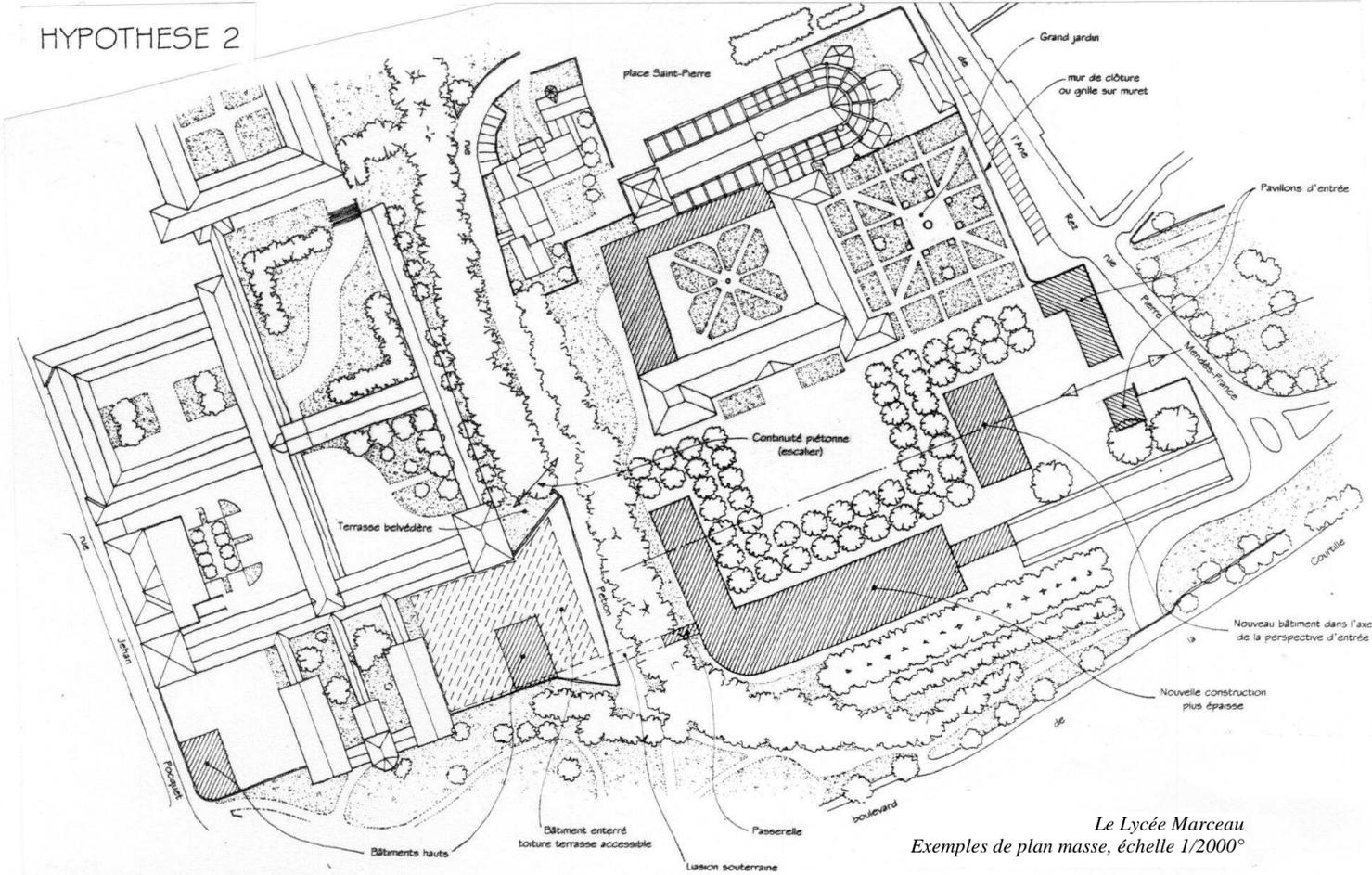
Extrait du plan de localisation des espaces creux, échelle 1/2000°



HYPOTHESE 1



HYPOTHESE 2



Le Lycée Marceau  
Exemples de plan masse, échelle 1/2000°

L'épannelage de ces édifices s'en trouve donc limité à la cote de terrain du lieu d'implantation. Dans la partie située dans le Secteur Sauvegardé, contre la rue Petion, cette cote est 148,00 mètres, correspondant à peu près au niveau de la cour actuelle. Le plan d'épannelage permet seulement de construire en superstructure un petit volume d'angle.

Une liaison entre ces deux parties, séparées par la rue Petion et par la forte dénivellation boisée, est possible, mais doit être « invisible » : en partie souterraine sous la rue Petion elle devient passerelle, traitée avec une grande discrétion, au travers des boisements de l'espace boisé classé (voir coupe).

La rue Petion doit conservée son statut actuel de voie piétonne de découverte.

Les bâtiments existants ainsi que les nouveaux édifices devront être épaulés par des alignements d'arbres, des mails plantés ou des grands jardins composés. Le végétal, déjà très présent sur le site, protégé en grande partie, a une grande importance et il conviendra d'accentuer le contraste entre les espaces minéraux et les espaces végétaux.

### **3 - l'Ecole de Musique**

L'Ecole de Musique est aujourd'hui implantée dans un joli hôtel ouvrant une cour sur la rue des Béguines et des jardins sur l'Eure.

Des constructions sommaires ont été adossées au mur séparant la cour de la rue ; il convient de prévoir leur démolition, tout en conservant le mur et le porche, de manière à redonner à la cour ses proportions, tout en prévoyant un pavage de cette cour à l'aide de pavé de grès.

L'Hôtel possède un bel escalier Renaissance aujourd'hui très enclavé derrière un arbre trop important et une construction sur rue à la volumétrie sans doute trop importante. L'arbre devra être coupé ou réduit, et il est souhaitable de réduire la volumétrie de la construction sur rue de manière à rendre plus visible cette tour escalier à partir de la place Saint-Pierre au-dessus de toits de tuiles plates.

Le jardin demande à être débarrassé de ses constructions précaires et à être recomposé. Il conviendra de maintenir un mur de clôture de pierres le long de l'impasse Villeboudin qui conduit à l'Eure pour conserver l'intimité du jardin. Un soin tout particulier sera pris pour restaurer la rive de l'Eure et assurer le contact entre le jardin et la rivière.

Ce travail de restauration des espaces libres devra être accompagné par un travail de restauration d'une architecture de grande qualité aujourd'hui particulièrement dissimulée, pour ne pas dire défigurée.

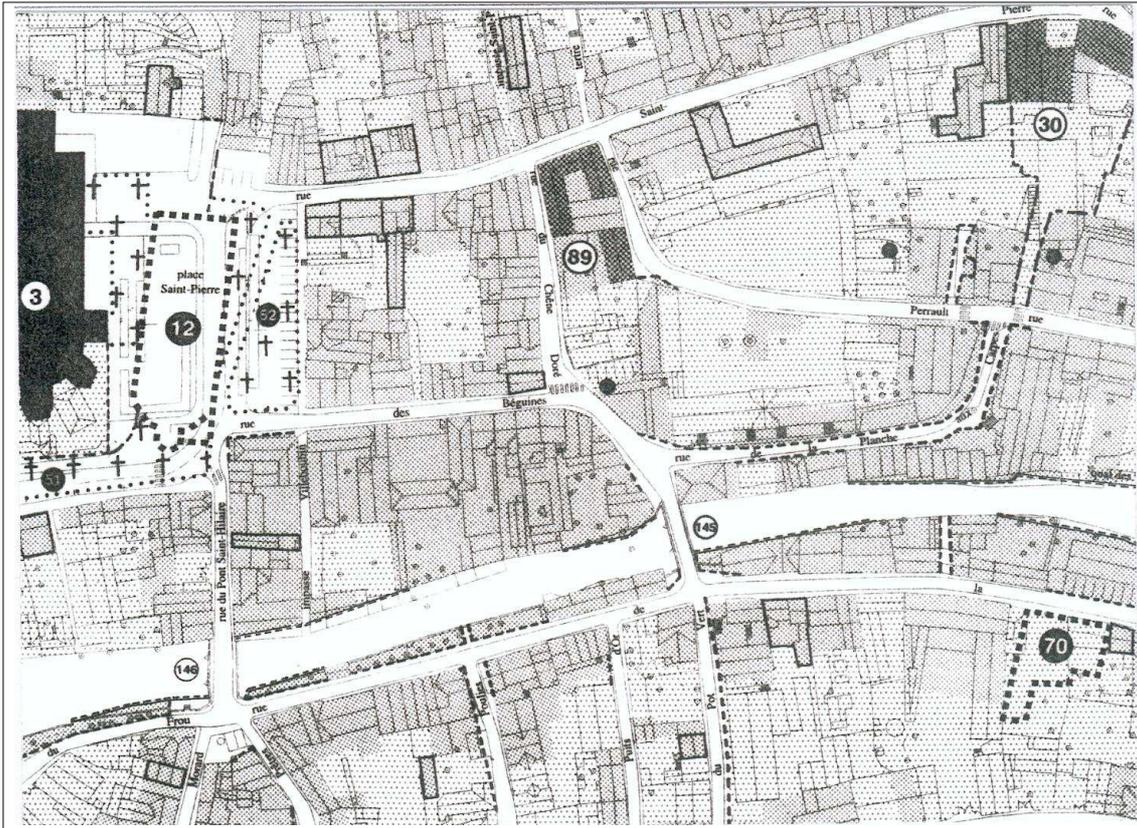
### **4 - Les cours Perrault**

Là encore, il s'agit d'une opération de réhabilitation / restructuration essentielle pour l'animation du Secteur Sauvegardé.

Les cours Perrault occupent un vaste espace triangulaire cerné par la rue Saint-Pierre sur laquelle ouvre une cour très intéressante dissimulant derrière un beau mur de clôture protégé et son porche une belle façade régulière, et par la rue Perrault, située très en contrebas et qui monte pour rejoindre la rue Saint-Pierre. Il existe donc un dénivelé important entre la façade haute constituée de constructions protégées et la façade basse non construite occupée par un parking au caractère sauvage.

Si la protection des constructions de la partie haute entraîne ipso facto la protection des deux cours qui permettent l'ouverture des fenêtres, et le souhait de les voir bénéficier d'un beau pavage de grès, la médiocrité des constructions arrière (hormis la chapelle qui est protégée) suppose leur destruction et la construction de nouveaux bâtiments venant se raccorder aux constructions protégées. Les espaces creux nouveaux seront situés en cœur d'îlot sachant que la construction nouvelle principale sera bâtie à l'alignement de la rue Perrault.

Sous la construction neuve sera édifié un parc de stationnement au niveau de la rue et dans des niveaux inférieurs si cela est possible pour répondre aux besoins en places de stationnement des résidents du quartier qui occupent aujourd'hui cet espace.



Extrait du plan historique, échelle 1/2000°

L'Ecole de Musique – Les Cours Perrault

Extrait du plan de localisation des espaces creux, échelle 1/2000°



## 5 - L'Hôtel de Ville

L'Hôtel Montescot était enclavé dans un îlot autrefois bâti sur ses façades latérales ; l'hôtel lui-même était évidemment pris entre cour et jardin, dont le traitement est aujourd'hui satisfaisant et protégé.

En revanche, l'édification de constructions récentes destinées à l'accueil des Services Municipaux et de la Bibliothèque n'a pas su régler au mieux la question du contact avec l'Hôtel.

Le P.S.MV. laisse une bonne marge de manœuvre pour adosser des constructions nouvelles de part et d'autre de l'Hôtel de manière à l'épauler de nouveau.

En l'absence d'un programme à bâtir et d'une analyse fine de la composition architecturale de l'Hôtel pour chercher les meilleures solutions d'adossement, nous nous contenterons de marquer la nécessité d'une construction nouvelle à l'alignement de l'espace public à l'angle de la rue de la Mairie et de la rue Saint-Michel : la vacuité actuelle que dissimule mal un mur trop bas est inacceptable et contradictoire avec la densité nécessaire de cet espace urbain.

## 6 - Les abords de Saint-Aignan

Le traitement de l'espace bâti qui sépare la rue des Grenets et l'église Saint-Aignan fait l'objet aujourd'hui de plusieurs incertitudes : la première porte sur un recul d'alignement brutal imposé à la rue des Grenets, le deuxième sur l'état d'abandon des constructions situées en cœur d'îlot et le troisième sur la constructibilité même de la place Saint-Aignan.

Le plan historique montre que la place Saint-Aignan était en grande partie bâtie et que la façade occidentale était dissimulée derrière des constructions.

Il n'est pas question aujourd'hui de reconstruire cette place, d'autant plus que son actuelle configuration est satisfaisante sous l'angle de l'art urbain.

Il n'est pas imaginable d'élargir brutalement la rue des Grenets : la place Saint-Aignan perdrait de son intimité d'une part et la construction de briques qui marque l'entrée de la rue sur la place de l'étape au Vin mérite d'autre part sa protection. Nous proposons donc de retenir comme profil de la rue entre ces deux places le profil en travers de la rue des Grenets au droit de cette maison de briques, et d'édifier contre le pignon de cette maison une nouvelle construction à l'alignement sur rue en vérifiant bien si les constructions situées en cœur d'îlot ne présentent pas de qualité architecturale. Le nouvel alignement de la rue suppose de reculer légèrement à terme la baie ancienne de remploi implanté sur la construction sans grand intérêt qui fait l'angle entre la rue des Grenets et la place Saint-Aignan. Ce nouvel alignement permet d'apercevoir en fond de perspective à partir de la place de l'Etape au Vin la petite tourelle qui marque l'angle de la cour de l'Hôtel situé à l'angle de la place Saint-Aignan et de la rue des Grenets.

Enfin, si l'on considère le reste de la façade de l'îlot ouverte sur cette place Saint-Aignan, il apparaît nécessaire de démolir la petite construction sans intérêt qui s'adosse à l'église pour d'une part mettre en valeur l'église et d'autre part assurer une ouverture visuelle vers le jardin protégé situé au cœur de l'îlot.

## 7 - Rue Henri Garnier

Cette opération de restructuration est très hypothétique, elle vise en effet à réparer une erreur d'implantation d'un immeuble contemporain, peu susceptible d'être démoli à court terme.

Le parti d'aménagement proposé consiste à créer une petite place triangulaire dans l'esprit du tissu médiéval environnant à l'angle de la rue Henri Garnier et de la rue Serpente et à réduire la largeur de la rue Henri Garnier, de manière à assurer un meilleur raccord avec les constructions limitrophes et à remédier à l'actuelle destructuration au profit d'une composition plus pittoresque.

## 8 - Rue Serpente

Il s'agit ici de recomposer l'espace urbain triangulaire en lui offrant une façade Nord en limite de l'ancien jardin aujourd'hui transformé en cour de récréation et en parking, laissant dégagé un pignon disgracieux. Cette façade peut être bâtie, ce qui entraînerait une densification de cet espace, elle peut aussi être aménagée en jardin en prenant soin de planter sur l'emplacement de cette façade bâtie un double alignement d'arbres reprenant la volumétrie potentielle.



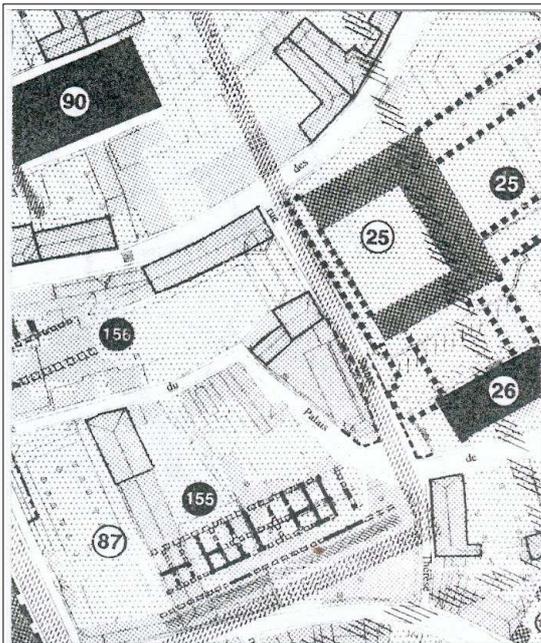


### 11 - La Cité Judiciaire

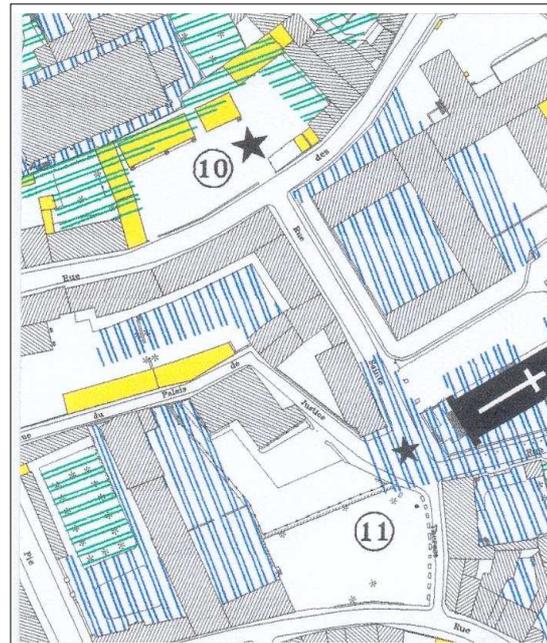
La réflexion sur le fonctionnement du Secteur Sauvegardé avait montré la nécessité de maintenir dans son périmètre les grands équipements publics, et tout particulièrement la Cité judiciaire, qui doit être construite autour de l'actuel Palais de Justice.

A l'intersection des rues Sainte-Thérèse et du Palais de Justice, les abords du Palais de Justice incluent deux espaces distincts situés sur deux îlots, le premier derrière le bâtiment principal des Archives Départementales et le second entre la prison et l'actuel Palais de Justice.

Jusqu'à la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle, des institutions religieuses occupaient l'ensemble de ces terrains : les couvents des Carmélites et des Jacobins (ce dernier fut détruit et remplacé par la suite par la maison mère de la congrégation des Sœurs missionnaires de Saint-Pau) ainsi que le séminaire Saint-Charles. De nombreuses habitations, constructions modestes ou hôtels privés, s'implantèrent également dans ce quartier.

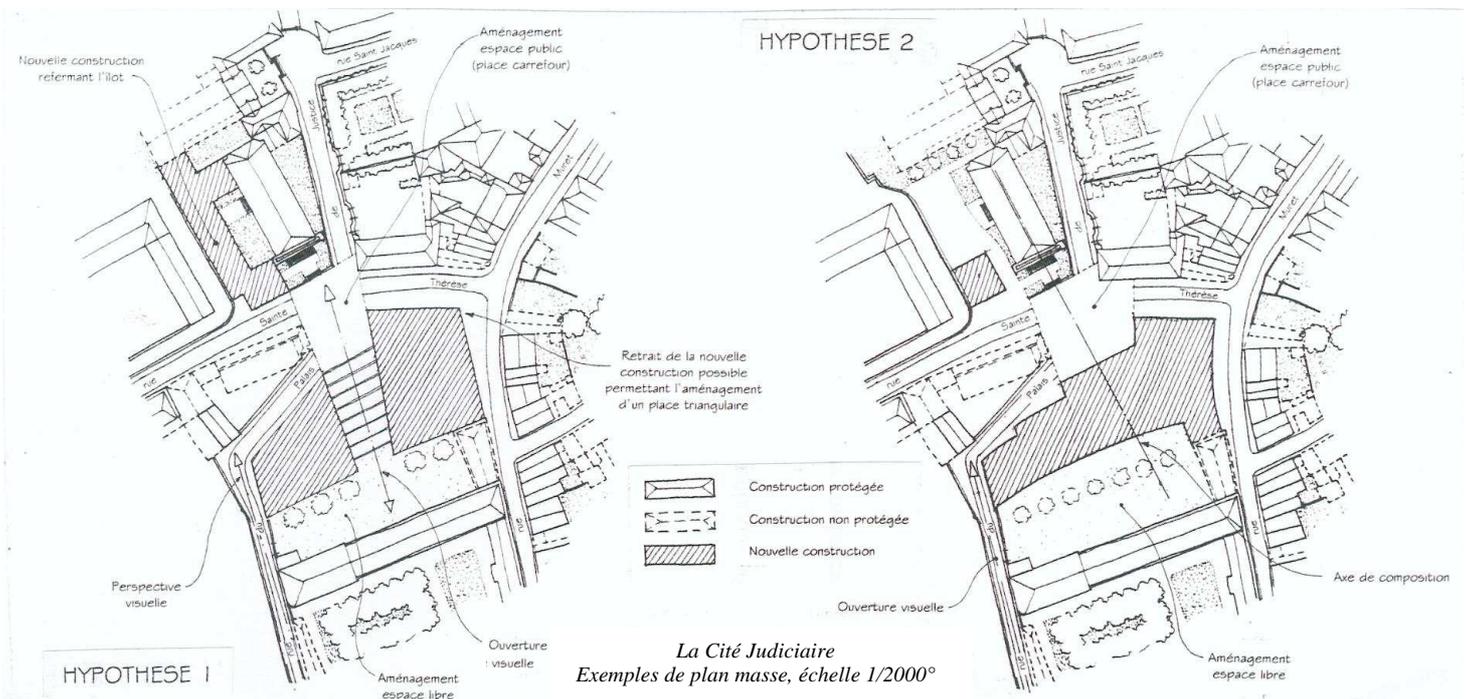


Extrait du plan historique, échelle 1/2000°



Extrait du plan de localisation des espaces creux, échelle 1/2000°

#### Institution Notre-Dame – La Cité Judiciaire



La Cité Judiciaire  
Exemples de plan masse, échelle 1/2000°

Après la révolution, la majeure partie des bâtiments conventuels fut réaffectée suite à la dissolution de ces institutions : le couvent des Carmélites fut transformé en maison d'arrêt, la chapelle du Carmel accueillit la Cour d'Assises et le Séminaire successivement la Gendarmerie, le Tribunal d'Instance et les Archives Départementales.

Ces affectations sont encore présentes mais de nouvelles constructions et quelques démolitions ont remodelé le site. Les îlots paraissent « éventrés ». La demande en place de stationnement automobile a justifié cette politique. A l'instar des abords de la cathédrale, il est essentiel de retrouver l'esprit urbain médiéval d'origine. Concrètement, il est donc nécessaire de refermer ces îlots soit par des constructions soit par des murs de clôture.

Ce projet de restitution urbaine, illustré par les deux exemples de plan masse ci joint, doit tenir compte des principes d'aménagements et des contraintes de protection du Secteur Sauvegardé de Chartres.

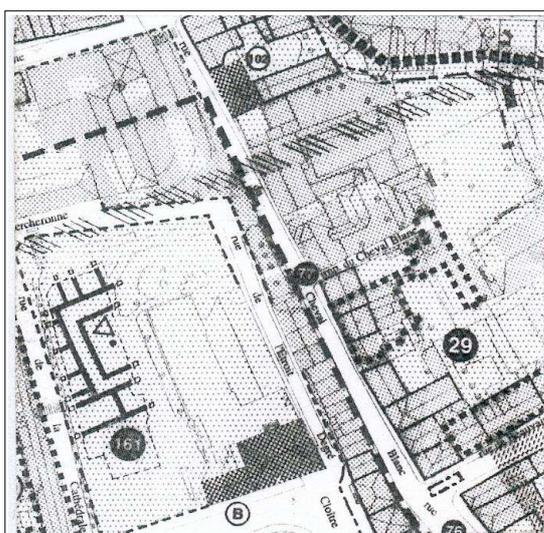
Dans tous les cas, il faut retrouver une délimitation précise de l'îlot des Archives Départementales : une nouvelle construction peut s'accrocher au bâtiment annexe existant rue Muret et se retourner sur la rue Sainte-Thérèse pour faire face au Palais de Justice et se prolonger sur la rue du même nom. A l'arrière du bâtiment principal protégé des Archives Départementales, en cœur d'îlot, un espace libre, aux contours précisés par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, sera conservé et aménagé. La cote d'épannelage de ou des constructions sera inférieure à celle du bâtiment des Archives Départementales et du Palais de Justice soit 165.00 mètres maximum à l'égout de toiture. La prédominance de ces deux bâtiments dans ce site doit être conservée.

Le retrait de ou des constructions sur la rue du Palais de Justice face au bâtiment de l'école Notre-Dame permettra de ménager un cône de vue sur la façade de la construction protégée situé au numéro 3. Devant le Palais, la marge de reculement autorise un aménagement d'une place carrefour mettant en valeur la superbe façade de la Chapelle du Carmel.

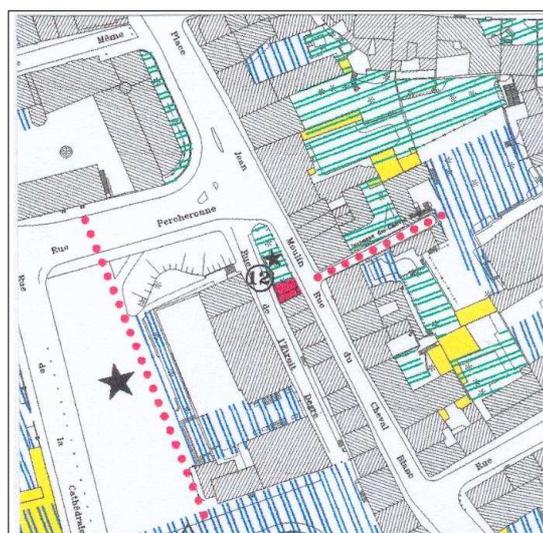
Au contact du Palais de Justice, la construction d'un bâtiment est envisageable. Celui-ci peut, d'un côté, s'aligner sur le mur de la Prison ce qui permettrait de restituer l'emprise d'origine du couvent des Carmélites tel qu'elle apparaît sur le plan historique, et de l'autre côté, s'accrocher sur l'ancienne chapelle du Carmel (Palais de Justice) en tenant compte des prescriptions du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. A cet endroit la cote d'épannelage de ou des nouvelles constructions sera égale ou inférieure à celle de la prison soit 162.00 mètres à l'égout de toiture.

## 12 - Rue de l'Etroit Degré

Constituant la façade bâtie du cloître Notre-Dame, l'espace situé entre la rue de l'Etroit Degré et la rue Blanc était construit avant d'être occupé maladroitement aujourd'hui par un jardin tentant de mettre en communication ces deux rues dénivelées et de laisser dégagé un pignon aveugle.



Extrait du plan historique, échelle 1/2000°



Extrait du plan de localisation des espaces creux, échelle 1/2000°

Rue de l'Etroit Degré

Il nous semble que la bonne solution consiste à édifier contre ce pignon un nouveau petit immeuble qui créera la proue manquante de cet îlot bâti tout en longueur. Le jardin restant pourra faire l'objet d'un retraitement plus architectural que paysager de manière à évoquer davantage la trace de l'enceinte disparue du cloître Notre-Dame.

### 13 - Rue Saint-Julien

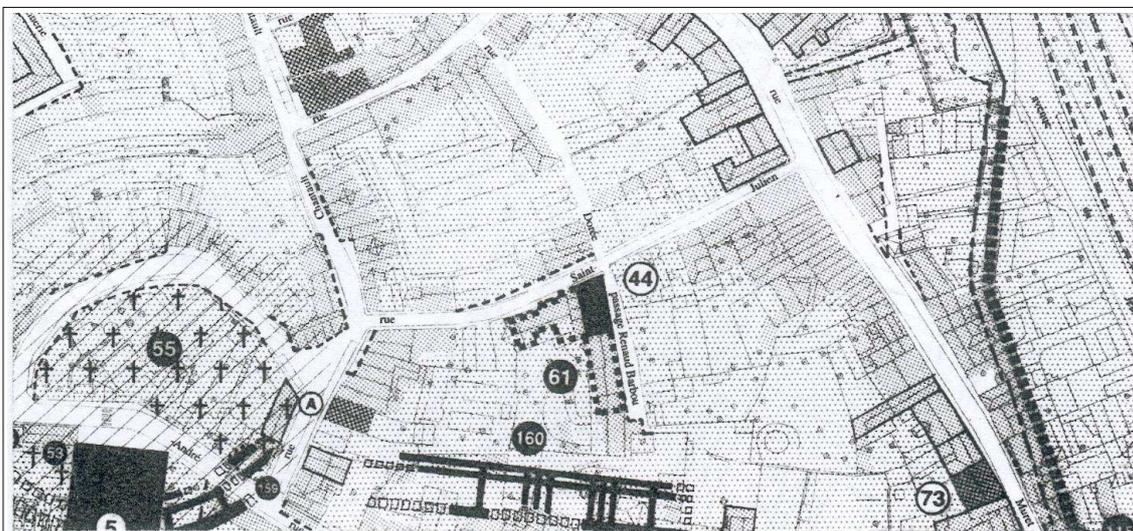
Cette "dent creuse", autrefois bâtie, crée une blessure, un accident inacceptable dans la continuité des façades bâties des rues Saint-Julien et Muret.

Le P.S.M.V. prévoit une emprise imposée venant recomposer la continuité du bâti.

### 14 - Rue du Cloître Saint-André

La petite place triangulaire à l'intersection des rues Chantault et du Cloître Saint-André possède de superbes constructions, dont une romane, mais souffre que la façade aspectant sa partie haute soit enlaidie par une "dent creuse".

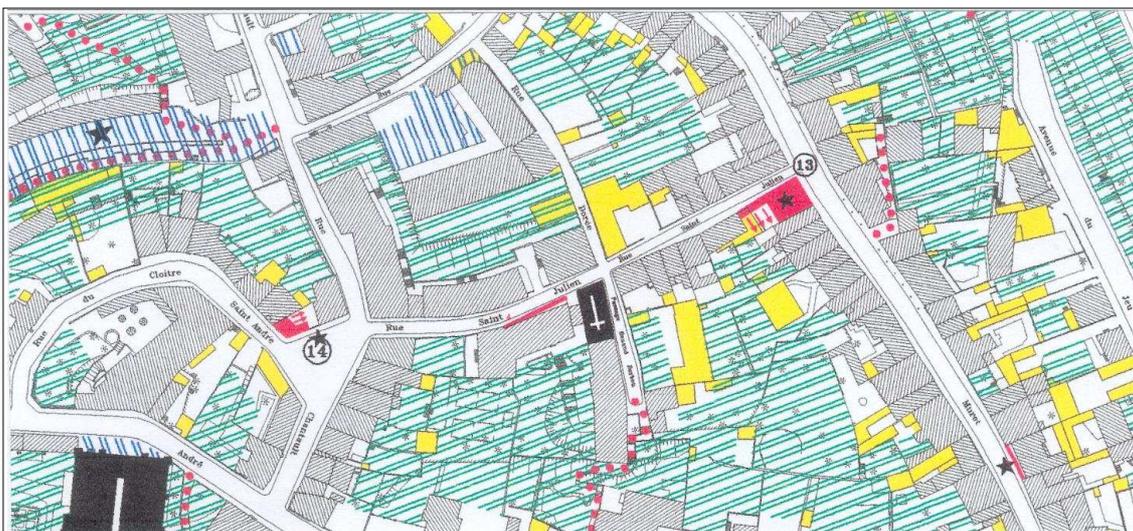
Le P.S.M.V. prévoit une emprise imposée venant recomposer la continuité du bâti et habiller le mitoyen en attente.



Extrait du plan historique, échelle 1/2000°

Rue Saint-Julien – Rue du Cloître Notre-Dame

Extrait du plan de localisation des espaces creux, échelle 1/2000°



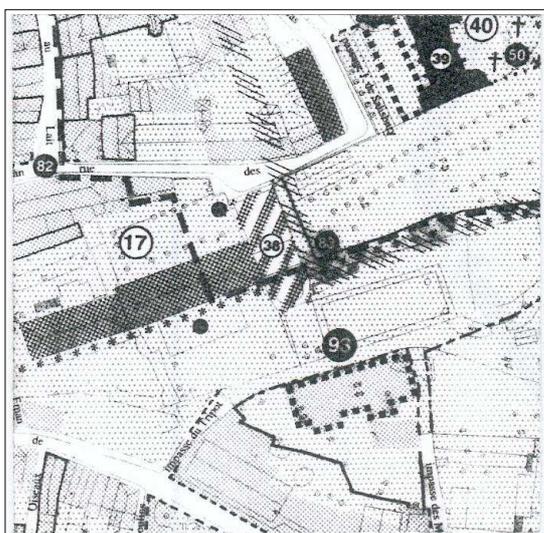
### 15 - Saint-Etienne du Cloître

L'église Saint-Etienne du Cloître ne présente plus aujourd'hui que la base de sa structure. Cette base est d'une part partiellement interrompue et d'autre part maladroitement recouverte d'une étanchéité mal dissimulée sous une protection gravillonnée. Or les visiteurs de la cathédrale viennent découvrir les jardins de l'Evêché et le panorama vers la ville basse et dominant cette terrasse.

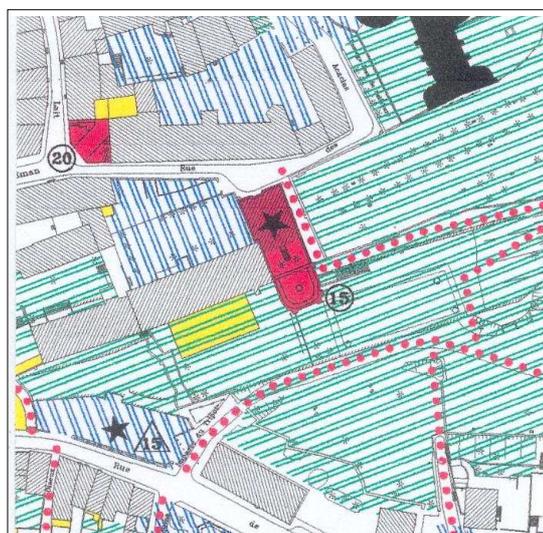
La bonne solution nous paraît consister à proposer la reconstruction du volume manquant de l'église. Cette nouvelle construction constituerait le vis à vis de la façade de l'Evêché aux deux extrémités du jardin.

Quelle sera l'architecture de cette construction ? mimétique ou contemporaine ? L'alternative nous paraît dépendre essentiellement de la nature du programme et de la sensibilité de l'Architecte qui sera chargé de son exécution.

Si un tel programme tardait à être mis en œuvre, il conviendrait alors d'aménager un jardin de végétaux taillés (buis par exemple) sur cette terrasse.



Extrait du plan historique, échelle 1/2000°



Extrait du plan de localisation des espaces creux,  
échelle 1/2000°

*Saint-Étienne du Cloître*

### 16 - Rue du Pot Vert

L'école a édifié un bâtiment fonctionnel particulièrement ignorant de la composition urbaine du quartier, et dont l'implantation en retrait de l'alignement laisse à sa périphérie des vides qui détruisent la cohérence de l'îlot.

Il est donc proposé de reconstruire une nouvelle construction à l'alignement de la rue du Pot Vert, pour refermer l'îlot.

### 17 - Rue aux Prêtres

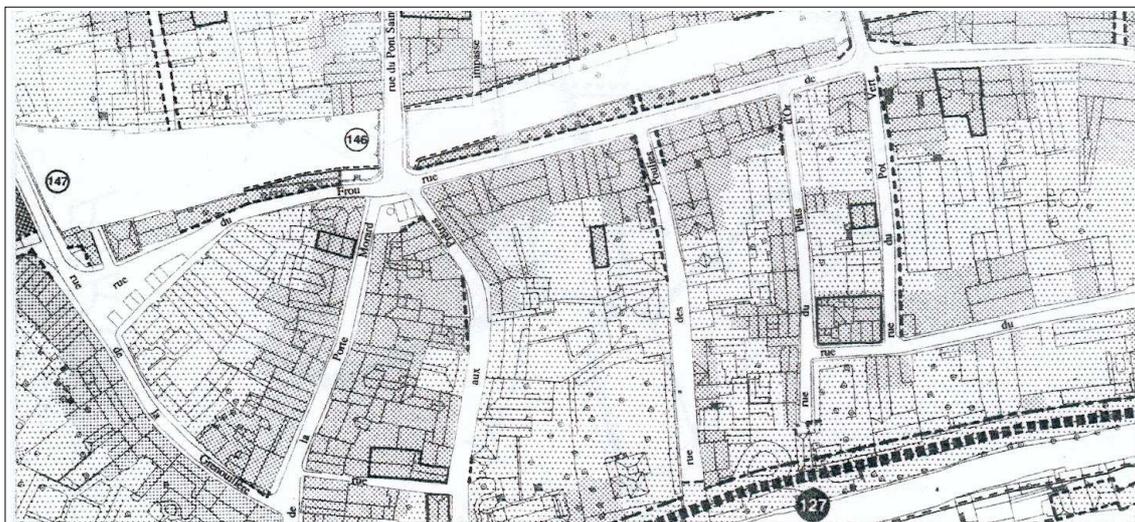
Des destructions malencontreuses et une vaste ouverture de la façade de l'îlot dévoilent un parc de stationnement sommaire, des constructions sur cour et des mitoyens en attente particulièrement disgracieux.

Le P.S.M.V. prévoit de reconstruire du bâti à l'alignement de la rue pour refermer l'îlot.

### 18 - Rue du Frou

La façade de cet îlot bâti qui borde une place triangulaire ouverte sur l'Eure présente une alternance de constructions hétérogènes, voire sommaires, et d'ouvertures vers des cours ou des jardins mal occultés par des clôtures sommaires.

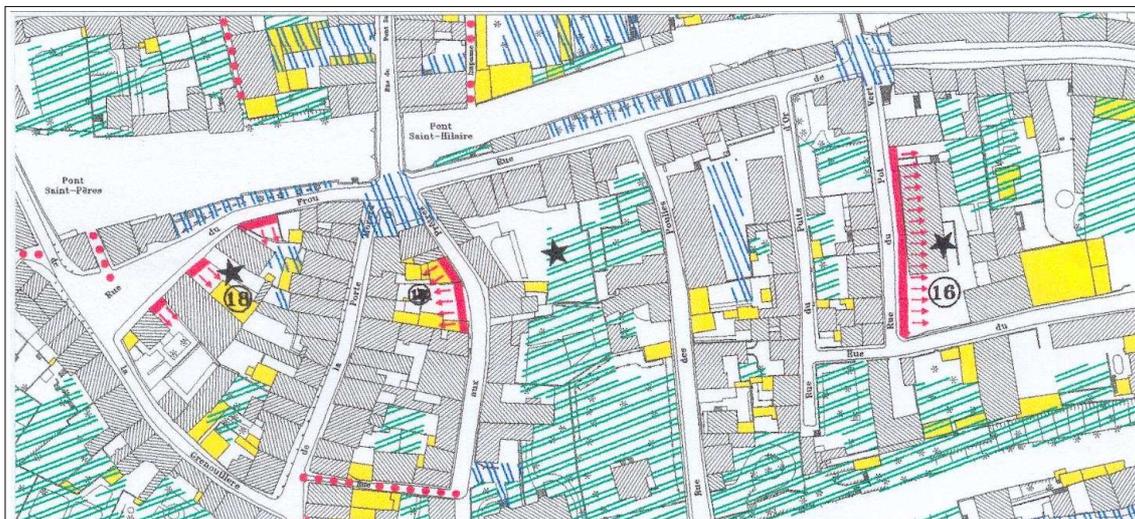
L'objectif ici est de constituer une façade bâtie là où n'existaient que des fonds de jardin, comme en témoigne le plan historique. Ces jardins étaient très vastes et sont aujourd'hui encombrés de toutes sortes de constructions d'une part, et d'autre part, la ville se densifie et la qualité des bords de l'Eure est susceptible d'attirer de nouveaux résidents, voire de nouvelles activités en particulier gastronomiques.



Extrait du plan historique, échelle 1/2000°

Rue du Pot Vert – Rue aux Prêtres – Rue du Frou

Extrait du plan de localisation des espaces creux, échelle 1/2000°



### 19 - Les Lavoirs

Les aménagements des bords de l'Eure ont permis de sauver un certain nombre de lavoirs, mais pas tous. Par endroits, il existe encore les bases de lavoirs aujourd'hui disparus.

Le P.S.M.V. prévoit la possibilité de reconstruire ces lavoirs.

### 20 - Rue au Lait

A l'angle de la rue au Lait et de la rue des Acacias, le plan historique montre qu'il existait une construction. Sa disparition a dégagé des mitoyens en attente vertigineux, qu'il n'est pas possible de maintenir en l'état.





## CHAPITRE 2 - LES ESPACES PUBLICS

### LES PRINCIPES GENERAUX DE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

Les usages des espaces publics évoluent en même temps que les besoins de notre société ; il est donc difficile d'imaginer que les espaces publics, cadres du patrimoine bâti, se figent une fois pour toutes ; ils évoluent nécessairement, ne serait-ce que par l'usure de leur traitement de surface qui justifie des travaux réguliers d'entretien, voire plus exceptionnellement de restauration.

Cependant, une ville a une âme, et tout particulièrement le cœur de cette ville, à savoir le Secteur Sauvegardé. Cette âme tient à la forme des espaces, à leurs principes de composition, et au mode de traitement de leur sol et de leur mobilier urbain.

C'est ainsi que lorsqu'on voit la photographie agrandie d'un détail de sol, on sait si on est dans le Nord ou le Sud de la France.

Le Secteur Sauvegardé de Chartres n'échappe pas à cette règle. Les Services Municipaux depuis sans doute des siècles utilisent certains matériaux qui représentent Chartres et qui prolongent la cathédrale : ce sont les puissantes bordures de trottoirs réalisés à l'aide de pierres de Berchère, des trottoirs de pavés de grès rejointoyés posés en diagonale et des chaussées bombées pavées de pavés échantillons de grès. Les réalisations récentes du plateau piétonnier reprennent les dallages de pierres type Berchère et les pavages de pierres de grès ou d'aspect approchant.

Cette cohérence de matériaux doit perdurer ; on peut les utiliser de manière traditionnelle, ou dans certains cas, avec des modes de pose plus contemporains.

Tous les espaces ne peuvent pas être traités avec ces seuls matériaux pour des raisons de coût. Dans les espaces moins chargés d'histoire et circulés par l'automobile, des solutions de bi-couches ou d'enrobés grenailés utilisant des granulats de la couleur du grès peuvent être utilisés pour conserver à la ville sa couleur. Dans les espaces de promenade seulement ouverts aux piétons ou à un usage peu intensif de l'automobile, des solutions de sols stabilisés, comme ceux mis en œuvre sur les bords de l'Eure, sont à développer : ils sont peu coûteux mais exigent un entretien régulier de la part des Services Municipaux.

Maintenant, il y a les espaces plantés, simples alignements d'arbres, comme sur les boulevards par exemple, jardins publics, squares, bords de rivière, etc. Il est difficile de définir des principes, ces espaces font en général l'objet de soins attentifs de la part des Services Municipaux. La tentation est souvent un fleurissement excessif ; si celui-ci est utile pour rendre aimable la ville, il convient de le laisser à sa juste place. Les plantations concourent à une cohérence de lecture urbaine : certains espaces sont structurés et n'acceptent pas une composition à l'anglaise, certains sont très marqués par le siècle où ils ont été conçus, jardins de l'Evêché d'une facture du XVIII<sup>e</sup> siècle par exemple ou des promenades du XIX<sup>e</sup> siècle. La recommandation, dans une ville comme Chartres aussi marquée par l'histoire, consiste à faire des recherches documentaires dans les archives pour reprendre les tracés connus.

Il y va de même pour le choix des essences végétales structurantes : il convient de s'imprégner de la tradition horticole chartreuse avant d'imaginer introduire des essences exotiques qui auront plus ou moins de chances de se développer.

Le mobilier urbain appelle la même prudence, même s'il exige une grande créativité : la lumière dans la ville est récente, et il n'y pas de raison de multiplier les lanternes à gaz du XIX<sup>e</sup> siècle. En revanche, il est bon d'utiliser du métal coloré en foncé, qu'il s'agisse de fonte ou d'acier, pour lui donner une qualité : les aluminium et acier galvanisé naturels font difficilement bon ménage au contact de la pierre de Berchère. On se prend à rêver que, comme dans des villes plus modestes que Chartres, serait créé, pour certains espaces du Secteur Sauvegardé comme le Cloître Notre-Dame par exemple, un mobilier spécifique. Ce qui vient d'être dit pour les candélabres et les lanternes, l'est aussi pour les bancs, les bornes, les corbeilles à papiers, etc.

Enfin, la ville vit le jour mais aussi la nuit, et la mise en lumière du Secteur Sauvegardé est essentielle si nous voulons pousser le visiteur au-delà des abords de la cathédrale illuminée. Un tel plan lumière doit définir des ambiances lumineuses en cohérence avec les fonctions des différents espaces : recueillement dans le Cloître Notre-Dame sous le halo de la cathédrale, lumière romantique sur les bords

de l'Eure, ponctuation de fanaux de lumière blanche le long des promenades à travers la ville en complément d'un éclairage théâtral du patrimoine architectural, lumière brillante des quartiers marchands, lumière chaude des boulevards de ceinture et des portes de la ville intra-muros. Beaucoup a déjà été fait, il reste à affirmer la cohérence de l'ensemble.

## LES ESPACES PARTICULIERS

Le plan intitulé "LOCALISATION DES ESPACES CREUX" à l'échelle du 1/1000° repère les espaces décrits dans ce chapitre à l'aide de numéros pris dans un triangle.

### Les espaces protégés

Les espaces repérés sur le plan comme des espaces protégés à dominante végétale ou minérale présentent a priori une qualité urbaine ou paysagère satisfaisante. Il est donc souhaitable de conserver ce qui en fait la qualité, sachant que des améliorations peuvent toujours être apportées, sous réserve que ces améliorations s'inscrivent dans un projet d'ensemble ; nous voyons trop souvent l'espace public se dégrader suite à des interventions ponctuelles et successives qui ne font qu'encombrer l'espace public et suppriment la simplicité de son aménagement.

### Les espaces à restructurer

#### 1 - Place Saint-Pierre

Cette place a été créée à l'emplacement de l'église Saint-Hilaire et du cimetière qui l'entourait. Aujourd'hui, elle est aménagée en espace de stationnement automobiles dans sa partie Nord, séparé par un mail planté d'un espace de jardin au Sud au contact de l'église Saint-Pierre. Ce fonctionnement ne permet pas de percevoir la cohérence du lieu.

Ce quartier est devenu aujourd'hui plus résidentiel que commercial et l'espace libre est très vaste. Il nous semble qu'un réaménagement de cette place puisse être envisagé dans l'esprit d'une mise en valeur archéologique : la proximité des deux églises peut être rappelée par un marquage au sol ou par un dessin de jardin ou de lumière reprenant la forme de l'église disparue. Les alignements d'arbres peuvent être réimplantés avec pour finalité la mise en valeur des façades de la place et de l'église Saint-Pierre. Des terrasses de café peuvent s'étendre sous les ombrages à partir des façades ; la circulation automobile peut se faire encore plus discrète si la rue Saint-Pierre perd son caractère de transit.

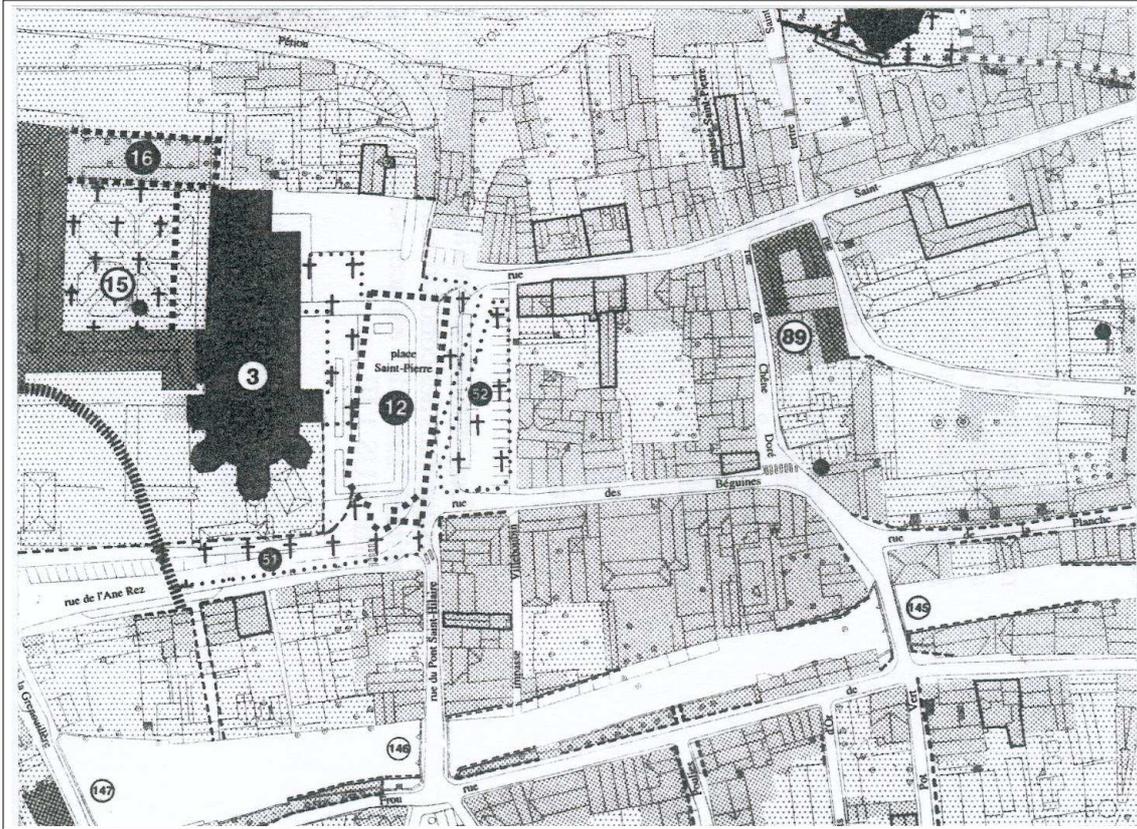
#### 2 - Rue du Chêne Doré

Pour faire face au besoin de stationnement automobiles de ce quartier résidentiel, la Municipalité a démoli une construction existante à l'angle des rues du Chêne Doré et de la Planche aux Carpes, afin de réaliser à moindre frais un espace de stationnement.

Cet aménagement introduit une rupture dans la cohérence d'ensemble du quartier et il convient de suturer cet espace.

La reconstruction reste une solution toujours possible, mais difficile à mettre en œuvre tant que n'aura pas été mieux résolue la question du stationnement résidentiel. En attendant, il n'est pas possible de faire de cet espace une place publique compte tenu de la configuration des volumes bâtis qui l'entourent.

Une solution alternative à la construction peut consister à refermer cet espace par un mur de pierres destiné à dissimuler les véhicules en stationnement, le rendant accessible par un porche, et animé par un ou deux arbres émergeant au-dessus du mur, placés de manière à ne pas occulter la perspective vers l'église Saint-Aignan.



Extrait du plan historique, échelle 1/2000°

Place Saint-Pierre – Rue du Chêne Doré

Extrait du plan de localisation des espaces creux, échelle 1/2000°

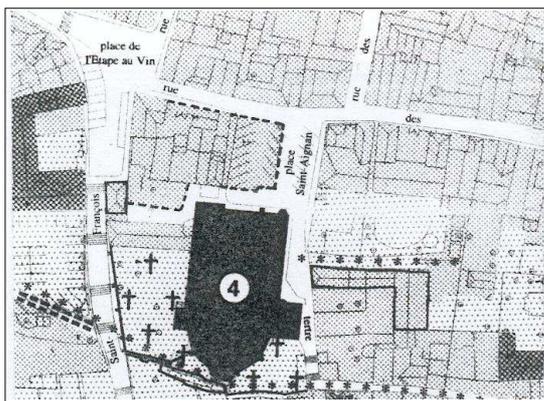


### 3 - Place Saint-Aignan

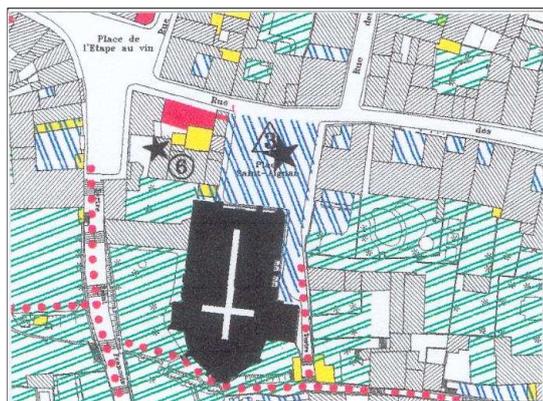
Le maintien de cette petite place créée suite à la démolition de l'ensemble de constructions qui occultaient l'église doit s'accompagner d'un simple pavage de pavés échantillons de grès, structuré uniquement par le jeu des fils d'eau qui conduisent vers le Tertre Saint-Aignan ou la rue des Grenets.

Le pavage se poursuivra sur toute la largeur de la façade de l'église suite au curetage réalisé devant la partie Sud de la façade.

L'église et les constructions qui entourent la place peuvent être mises en valeur par un jeu de lumière approprié.



Extrait du plan historique, échelle 1/2000°



Extrait du plan de localisation des espaces creux, échelle 1/2000°

#### Place Saint-Aignan

### 4 - Place Estienne d'Orves

Cette place modeste mais très belle mérite mieux qu'un traitement de parking. Un simple pavage de pavés échantillons de grès composé à l'intérieur d'un fil d'eau périphérique suivant une bordure de pierres de Berchère formant chasse-roue paraît la mieux adaptée ainsi que l'implantation de deux ou trois fanaux et de deux projecteurs encastrés dans le sol éclairant les façades.

### 5 - Rue du Soleil d'Or

Cette place triangulaire moderne est très active : bordée de commerces, elle oriente vers la cathédrale ou les halles. Il convient de lui conférer un caractère d'espace ouvert et de supprimer les voitures en stationnement en épi sur sa façade Nord après avoir créé une façade bâtie ou végétale, voire un simple mur de pierres et une belle grille auquel est adossé un banc de pierre tourné vers le soleil.

Un arbre légèrement décentré dans le triangle peut abriter un banc pouvant donner à cet espace un caractère de lieu de rendez-vous.

La place elle-même peut être traitée avec un simple pavage de grès, voire être creusée légèrement en partie centrale à l'intérieur d'une marche de pierres de Berchère. Ce creux central centripète peut être éclairé à l'aide de fibres optiques.

### 6 - Rue Henri Garnier

Dans le cas de la reconstruction à long terme de l'immeuble contemporain, il peut être créé une petite place triangulaire. Si c'est le cas, elle serait tout simplement pavée de grès et bordée de Berchère et animée par une petite fontaine de pierres de Berchère légèrement décentrée.

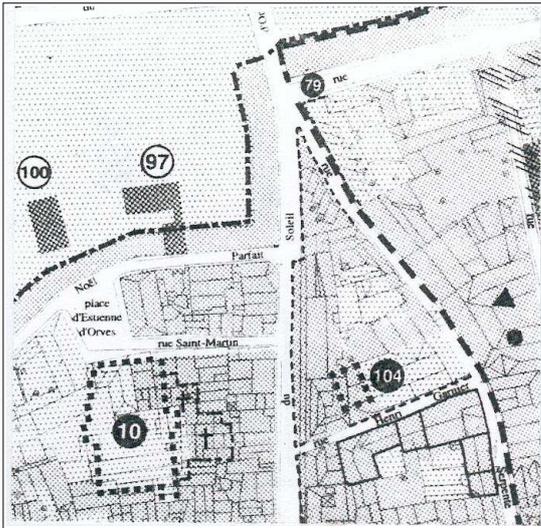
### 7 - Abords de Sainte-Foy

Ces abords font l'objet de projets de restructuration décrits dans le chapitre correspondant. En revanche, aux deux extrémités de l'édifice, les places du Général de Gaulle d'une part et Sainte-Foy d'autre part font l'objet d'un traitement essentiellement routier avec des indications de trajectoires de voitures et de places de stationnement peu compatibles avec la qualité d'un espace aussi stratégique sur l'itinéraire de découverte du Secteur Sauvegardé et de la cathédrale.

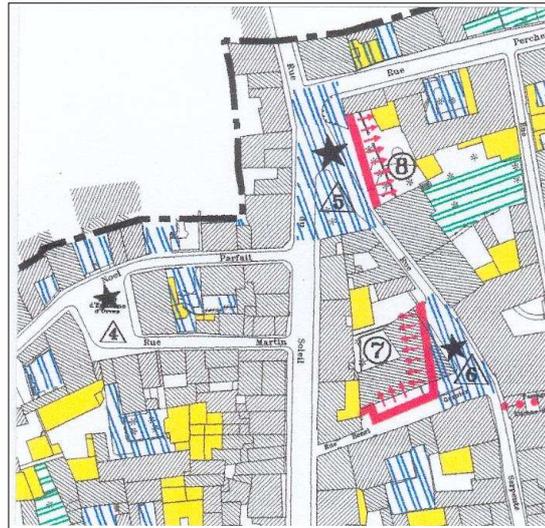
Il convient de réduire l'emprise dévolue à la voiture qui continuera encore longtemps à pénétrer par ces espaces dans la ville intra-muros. Il serait bon de faire rouler les véhicules sur un pavage de grès pour bien leur signifier qu'ils sont dans une zone 30 km/h. Des bordures hautes de Berchère et des trottoirs aux pavés de grès rejointoyés posés en diagonale pourront limiter l'espace dévolu aux piétons et décourager le stationnement des véhicules.

Des plantations d'hortensias pourront accompagner la façade Nord et le chevet de l'église.

Il serait souhaitable de marquer au sol la trace de l'ancienne muraille de la ville et de traiter en jardin en creux l'ancien fossé situé en avant de cette muraille et déjà partiellement aménagé en espace vert en accompagnement du monument dédié à Jean Moulin.



Extrait du plan historique, échelle 1/2000°



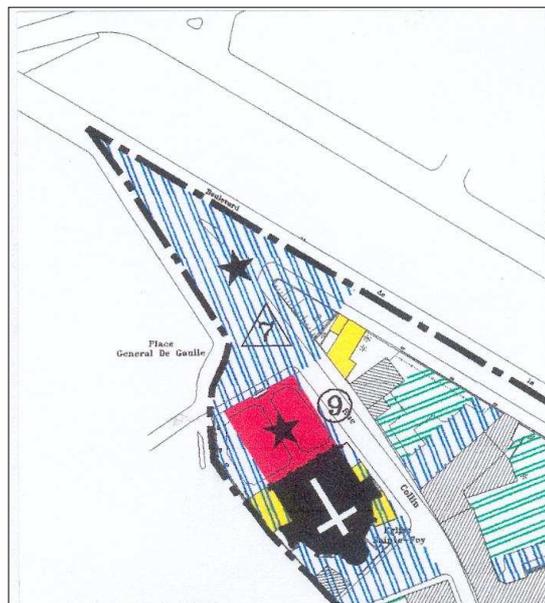
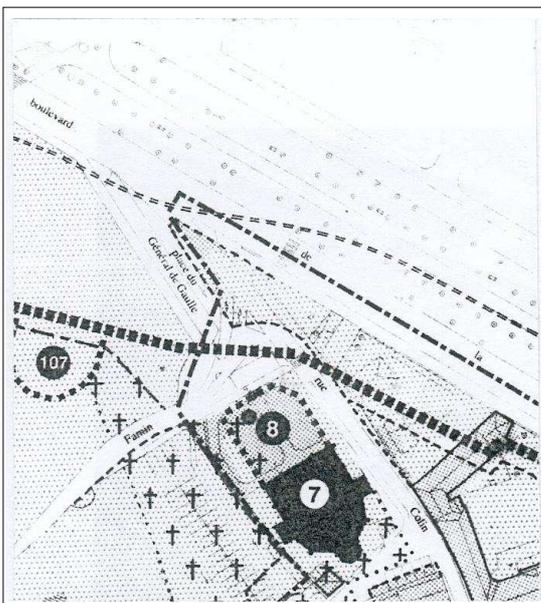
Extrait du plan de localisation des espaces creux, échelle 1/2000°

Place Estienne d'Orves – Rue du Soleil d'Or – Rue Henri Garnier

Abords de Sainte-Foy

Extrait du plan historique, échelle 1/2000°

Extrait du plan de localisation des espaces creux, échelle 1/2000°





## 8 - Cloître Notre-Dame

La question de la protection et de la mise en valeur de la cathédrale Notre-Dame est centrale, tant l'édifice s'est imposé à son environnement bâti au cours de l'histoire de la ville.

Aujourd'hui, les abords de la cathédrale ne sont pas dignes de la qualité de l'édifice et les questions portant sur la définition des espaces qui l'accompagnent attendent des réponses depuis de nombreuses années :

- la cathédrale bénéficie-t-elle d'un contexte architectural cohérent ?
- Quelle importance donner aux espaces libres au contact de la cathédrale ?
- Le parvis est-il constructible ?
- L'accès aux abords de Notre-Dame doit-il être limité aux seuls piétons ?
- Quel traitement pour les sols aux abords de Notre-Dame ? ...

Ce chapitre propose des réponses à ces questions et rassemble donc les éléments de réflexion sur lesquels s'appuie le P.S.M.V..

### *Une entité historique*

La simple lecture du plan historique (se reporter à l'extrait ci-joint) établi dans le cadre de l'étude du P.S.M.V. montre la place prise par le pouvoir religieux dans la ville médiévale : autour de la cathédrale s'est en effet développé tout un ensemble de bâtiments appartenant au chapitre cathédral, protégés par un mur créé en 1327, ouvert sur la ville à l'aide de neuf portes ; ces portes étaient périodiquement fermées et le cloître canonial devenait alors une véritable ville.

Cet ensemble urbain, appelé "cloître canonial", s'est implanté sur la partie sud de l'ancien forum romain. De l'époque romaine, un certain nombre de vestiges ont été fouillés sous l'espace de dégagement en vis à vis de la façade occidentale de la cathédrale (le cryptoportique). Des vestiges d'habitat mérovingien ont aussi été identifiés plus au sud.

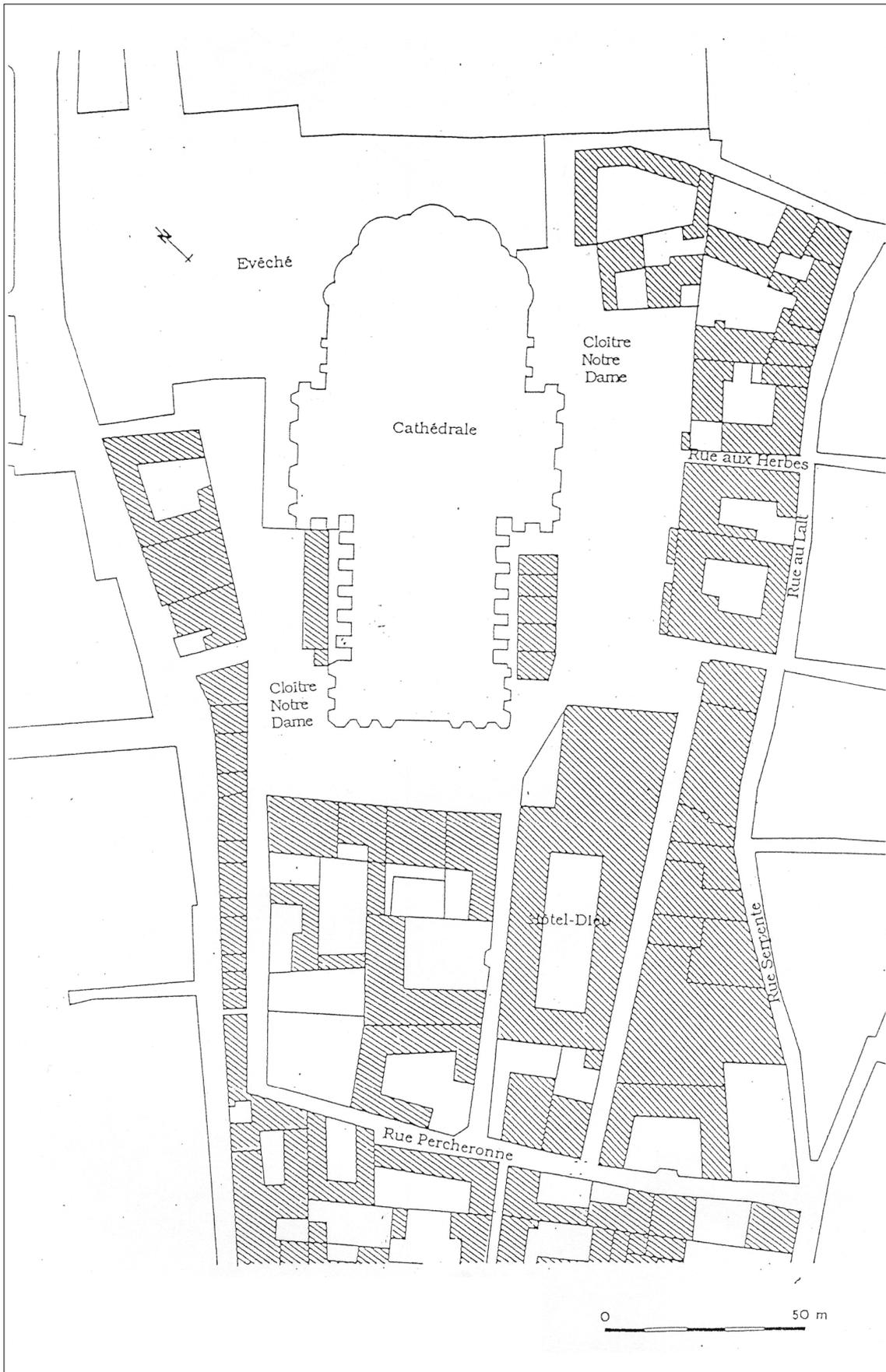
Le Cloître Notre-Dame regroupait essentiellement les dépendances du chapitre et les maisons où résidaient les chanoines. En dehors de la cathédrale, il existait quelques chapelles (Saint-Serge et Saint-Bacche - Saint-Etienne - Saint-Même), l'Hôtel-Dieu et les fonctions nécessaires à la vie quotidienne (les chanoines louaient des étals et des boutiques et accueillaient des foires) qui ont aujourd'hui disparu. Le cadastre de 1825 ci-joint témoigne de la densité de ces constructions. Des maisons alignées offraient une façade construite face au portail royal. L'Hôtel Dieu s'organisait autour d'une cour centrale et venait serrer de près le clocher roman de la Cathédrale.

Cet espace aujourd'hui s'est largement désacralisé : l'Evêché est devenu un musée, l'Hôtel-Dieu une école, des maisons de chanoines la Chambre de Commerce, etc. La perception du cloître n'est plus évidente aujourd'hui ; seul l'alignement des constructions le long des rues du Cheval Blanc et du Cardinal Pie permet de sentir cette idée de fermeture au Nord de la Cathédrale. L'impression générale aujourd'hui est bien plutôt celle d'une immersion de la cathédrale dans la ville.

Les destructions opérées à l'angle Sud-Ouest de 1866 à 1905 (maisons et partie de l'Hôtel-Dieu) et l'aménagement des jardins de l'évêché au Nord-Est de la cathédrale ont largement ouvert l'espace et contribué à faire "flotter" une cathédrale conçue pour être enserrée dans son écrin, lui enlevant certainement du sens et, contradictoirement, de l'humanité (proximité des habitants) et de la force (écrasement des constructions voisines par sa masse).

Ce mouvement du XIX<sup>ème</sup> siècle, qui a cherché assez systématiquement à dégager les abords des cathédrales et à les isoler, n'a pas été jusqu'au bout à Chartres : les deux maisons canoniales qui font face à la cathédrale ont été sauvées in extremis grâce à la découverte de sculptures ornant les baies de l'étage de l'une d'entre elles et masquées par les enduits. Ce sauvetage a empêché la création d'un parvis monumental. Les deux projets ci-joints montrent les intentions de la Société de Dégagement de la Cathédrale constituée pour acquérir les terrains et aménager les abords de la cathédrale ; il s'agissait de créer une voie et une place dans l'axe de l'édifice.

Aujourd'hui, l'heure n'est plus aux destructions, mais bien plutôt à un retour à l'esprit médiéval. Un travail de destruction a été commencé et s'est interrompu ; il s'agit donc de recomposer les espaces en s'appuyant sur les constructions restées en place et sur les tracés des volumes disparus de manière à retrouver autour de Notre-Dame des espaces de respiration tels qu'ils avaient été conçus lors de sa construction, susceptibles d'accueillir les fonctions urbaines contemporaines.

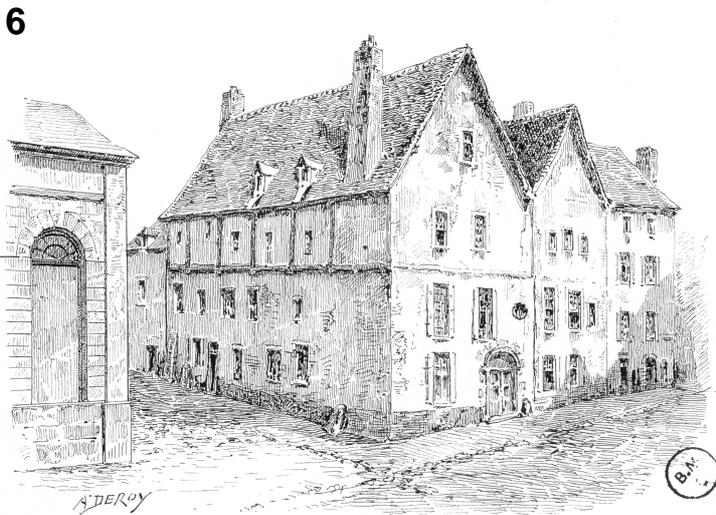
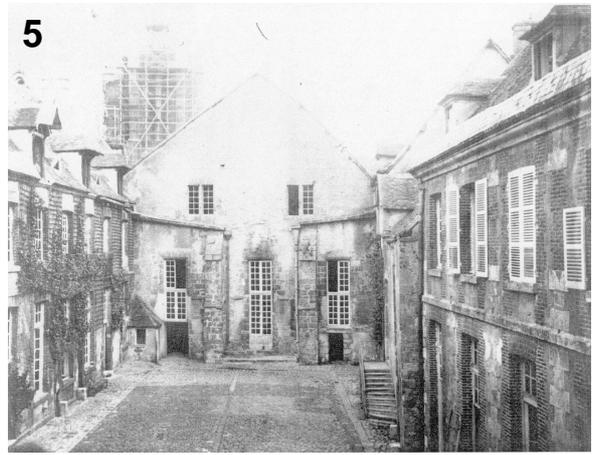
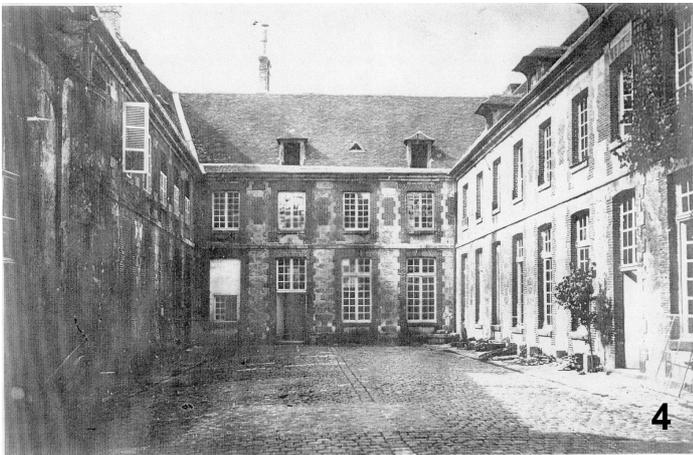
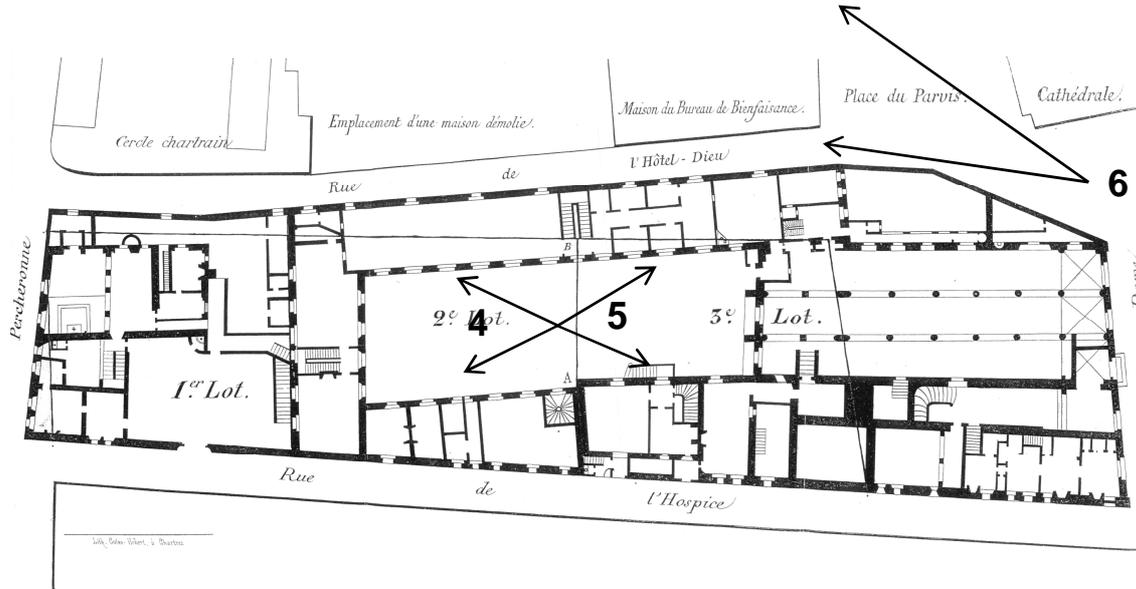


Cadastre de 1825

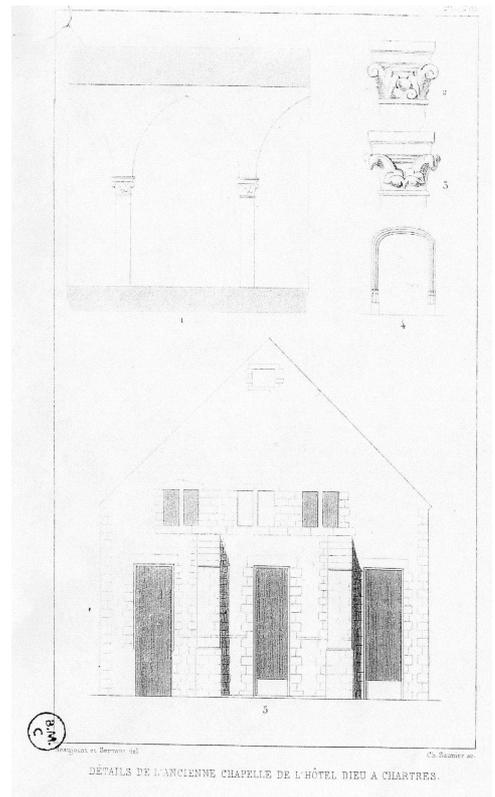
Extrait de l'étude historique et archéologique préliminaires du Ministère de la Culture (octobre 1989)

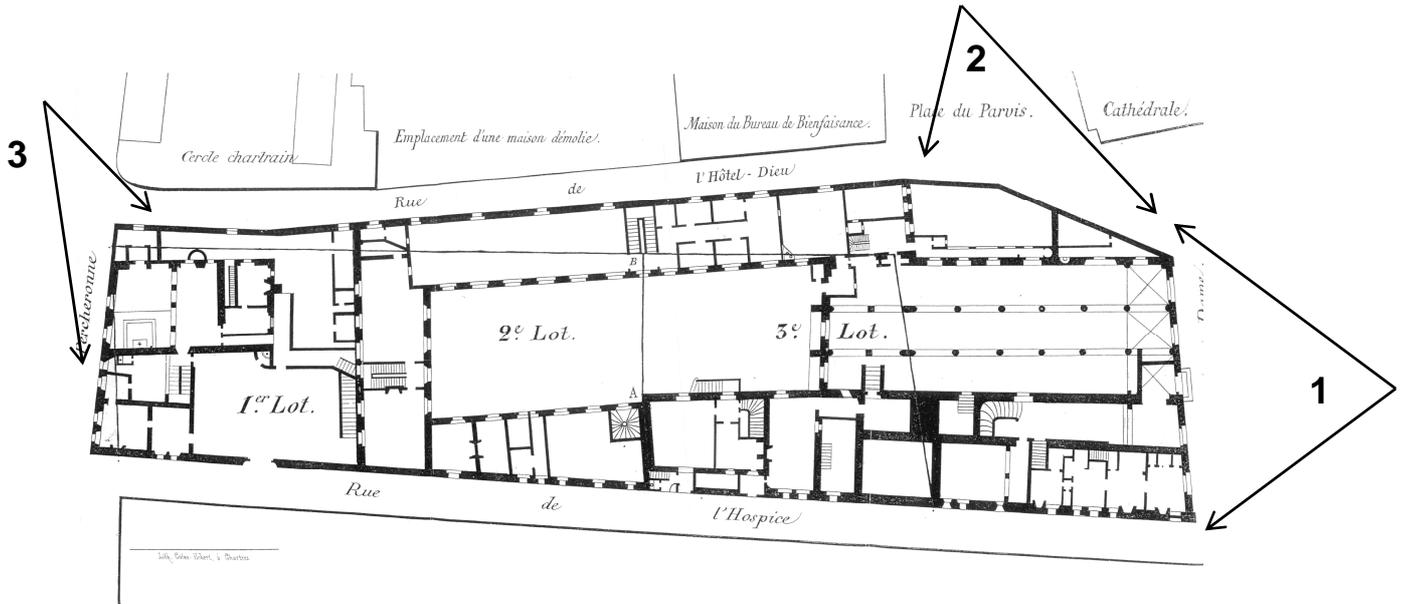


*Ilot Portail Royal – Analyse des espaces libres du XX<sup>ème</sup> siècle*  
*Extrait de l'étude historique et archéologique préliminaires du Ministère de la Culture (octobre 1989)*



Etat antérieur





Etat antérieur

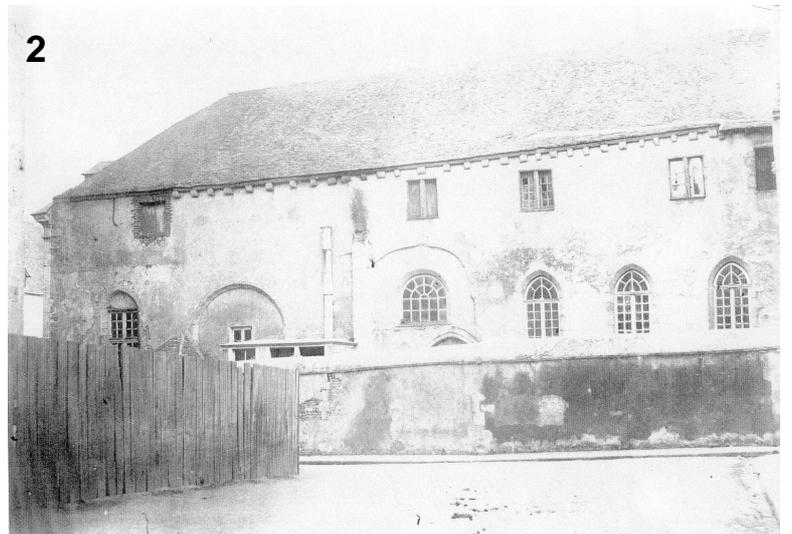
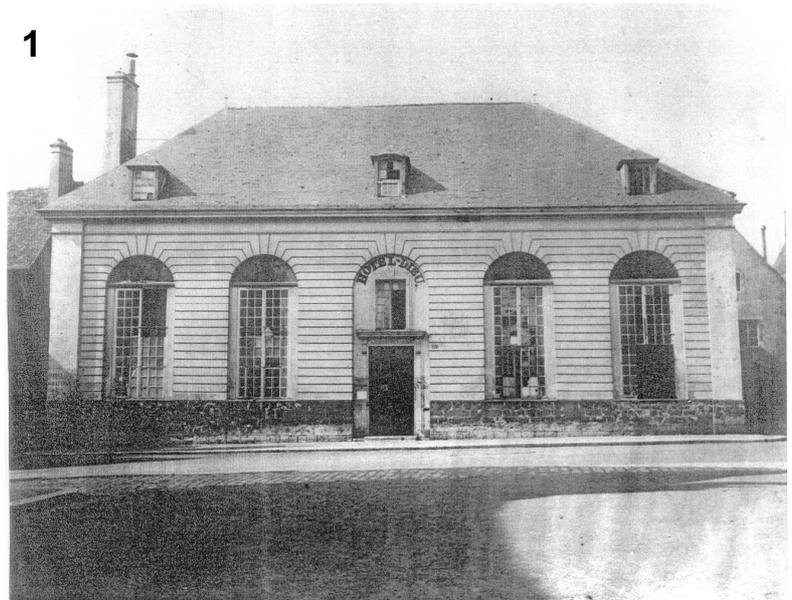
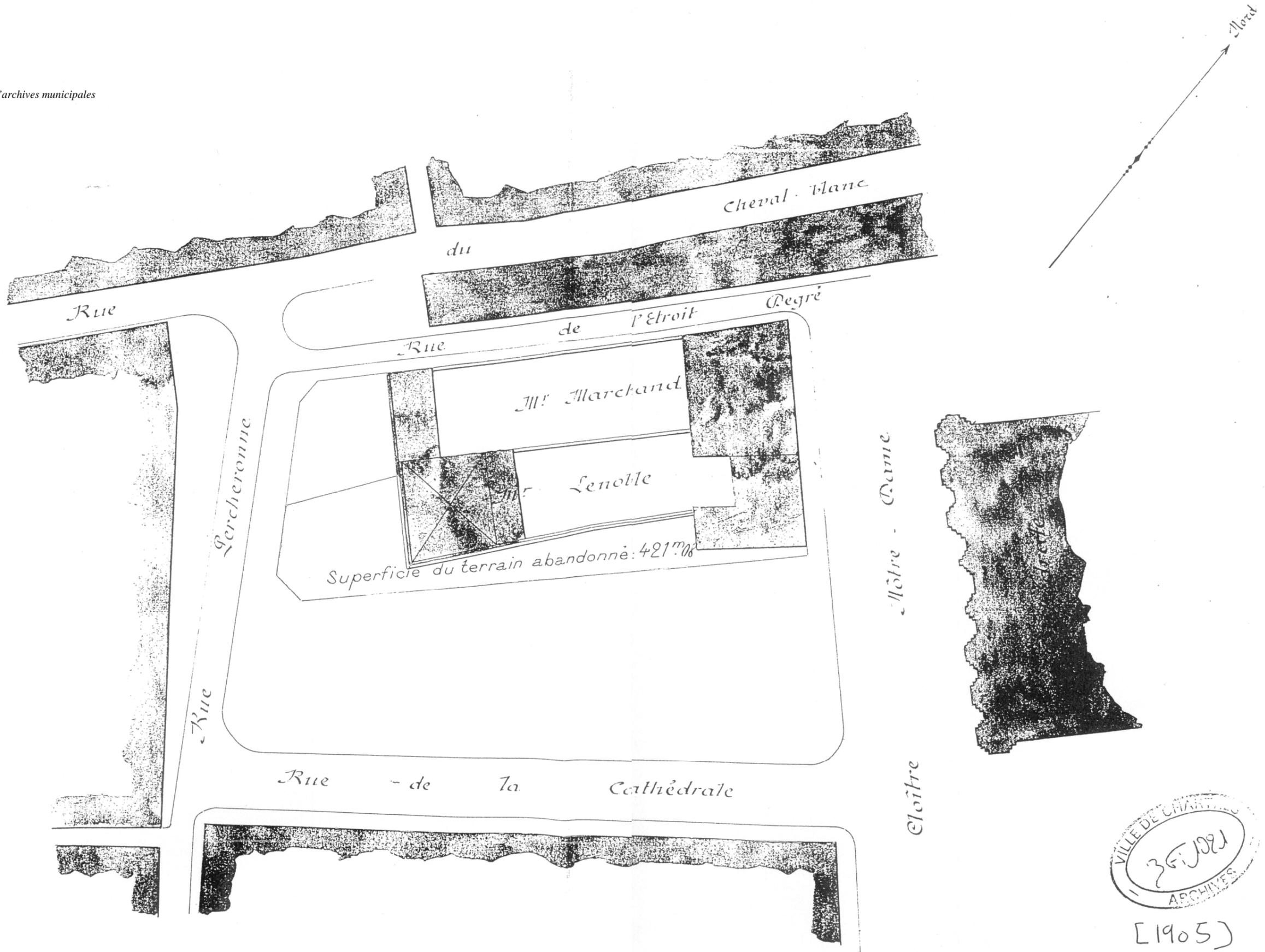
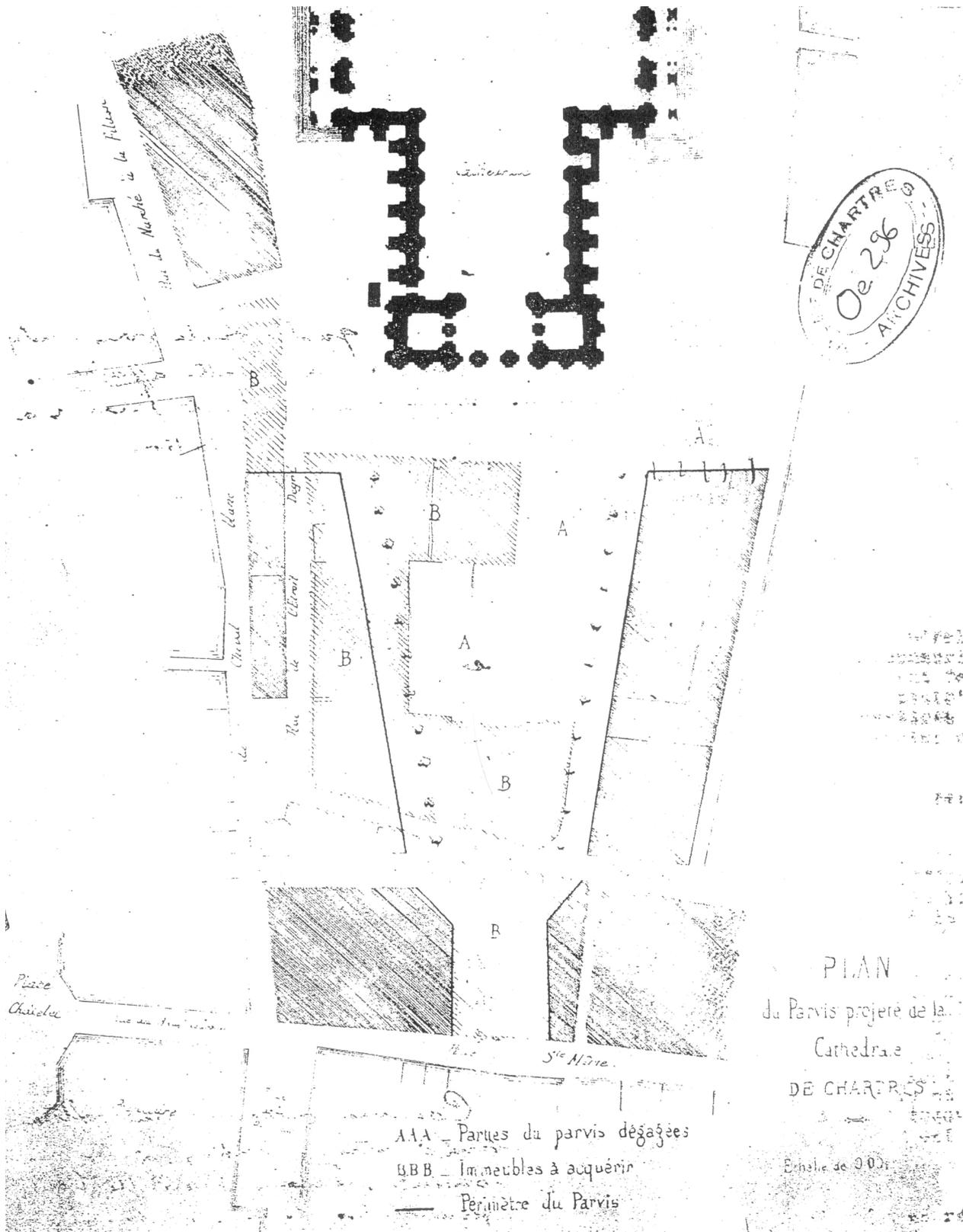




Planche extraite d'archives municipales





« Plan du parvis de la Cathédrale de Chartres »  
Planche extraite d'archives municipales

### ***Vers un plan de circulation dans le cloître***

Les deux plans ci-joints intitulés : "flux de circulation existant" et "flux de circulation projeté" illustrent l'évolution induite par les hypothèses évoquées dans les orientations pour un plan de circulation dans le Secteur Sauvegardé (Dossier « Analyse fonctionnelle » paragraphe 3.3) et permettent de comprendre la place que doit avoir l'automobile dans des espaces aussi sensibles.

Aujourd'hui, il n'y a déjà plus de trafic de transit ; en revanche, demeurent des liaisons entre le quartier de Loëns (par les rues Percheronne et de la Cathédrale) d'une part, et le quartier de la Porte Guillaume (par la rue des Acacias) d'autre part, en direction du quartier des Halles.

Il existe aussi une desserte locale lente de la partie Nord du Cloître (contrôlée par des bornes escamotables) par les rues de l'Étroit Degré et de l'Horloge, et de la partie Sud (non contrôlée) par la rue des Changes. Ces dessertes permettent aux riverains d'accéder devant leur porte et aux porches ouvrant sur le Musée, la Chambre de Commerce, l'École et les congrégations religieuses.

Le projet engagé par la Municipalité consiste à supprimer tout trafic inter quartier et à ne laisser l'accès qu'aux riverains suivant la formule expérimentée au Nord du Cloître (bornes escamotables). Les accès seraient limités à trois portes : du Cadran au Nord - des Changes au Sud - Saint-Jean au Sud-Est. Les bornes escamotables peuvent permettre l'ouverture du site à certains usagers à certaines heures du jour ou certains jours de l'année si cela s'avérait nécessaire ; mais les magasins de souvenirs, les terrasses de café ou les restaurants vivent davantage des piétons présents sur le site que d'une clientèle motorisée de passage, et le maintien d'un parc de stationnement de surface ne se trouve pas justifié.

Dès lors, les flux piétonniers peuvent occuper beaucoup plus largement l'espace ainsi libéré et principalement à partir de l'Ouest, direction d'où convergent les touristes qui auraient ainsi rapidement accès au périmètre du Cloître Notre-Dame, goûtant le calme et s'imprégnant de l'esprit du lieu marqué par l'histoire religieuse.

### ***Recherche d'un parti d'aménagement***

Ce rappel rapide de la politique développée par la Municipalité en matière de circulation des véhicules et des hommes est essentiel ; en effet, si les actions engagées autour de la cathédrale depuis la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle ont contribué à banaliser l'espace du cloître en l'ouvrant largement en particulier à l'automobile et en « gommant » la spécificité du cloître Notre-Dame. Cette politique nouvelle permet de restreindre, voire quasiment supprimer l'usage de l'automobile à l'intérieur du périmètre du cloître Notre-Dame où ce sont désormais les piétons, les visiteurs et les touristes qui ont la priorité.

Rien ne s'oppose donc à ce que tous les projets d'aménagement des abords de la cathédrale ne concourent à la restitution physique ou figurée de l'enceinte et de ses neuf portes et à la création, à l'intérieur de cette enceinte, d'un cadre bâti permettant de percevoir la cathédrale suivant des angles particuliers ménageant surprise et admiration et selon des séquences progressives comme elle apparaissait à l'époque médiévale où elle a été construite, sans perdre certains acquis contemporains.

En d'autres termes, à partir de certains angles (et tout particulièrement l'angle Sud-Ouest), la cathédrale donne l'impression de « flotter » dans un espace trop vaste (cet espace qui précisément a été dégagé à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle). Il s'agit bien de « l'ancrer » de nouveau dans son vaste cloître en reconstruisant certains espaces trop vite dégagés.

Si le principe de base du parti d'aménagement consistait seulement à retrouver les traces d'un espace urbain médiéval mutilé et donc de reprendre les tracés médiévaux tels qu'ils apparaissent sur le plan historique, cela supposerait :

- Retrouver les alignements du bâti, tels qu'ils figurent sur le plan historique. Cela signifie concrètement de prolonger l'alignement des maisons canoniales face à la façade occidentale de la cathédrale et de reconstituer l'emprise de l'Hôtel-Dieu au pied du clocher roman. De manière plus anecdotique, cela consiste à reconstruire les petites "dents creuses" qui aujourd'hui dégagent des mitoyens en attente près des portes des Trois Degrés et Saint-Jean.
- Reconstruire le vaste espace aujourd'hui dégagé à l'alignement ancien des rues Percheronne et de la Cathédrale, sur l'emprise des vestiges romains du premier quart du I<sup>er</sup> siècle.

**AMENAGEMENT DU CLOITRE NOTRE-DAME**

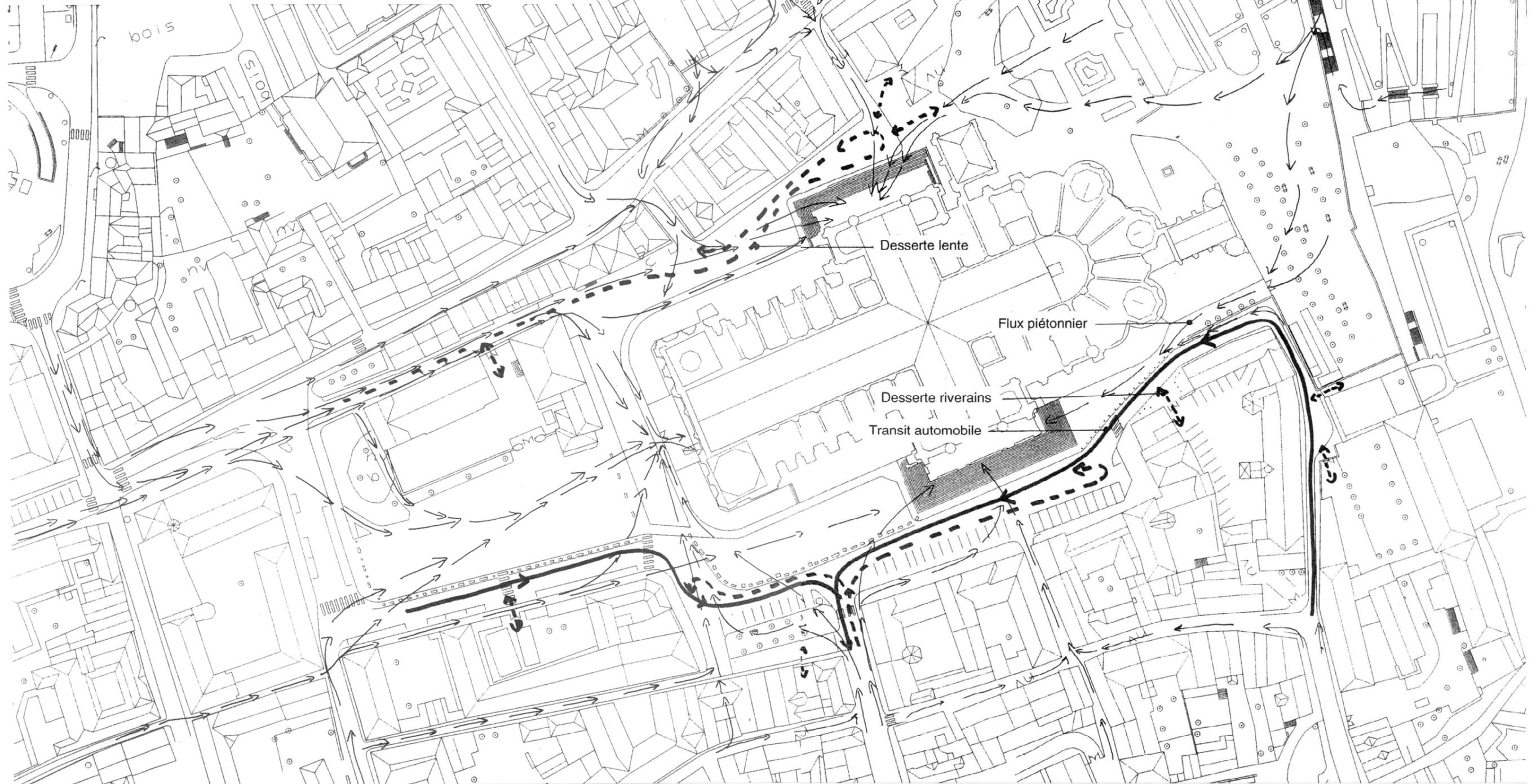
*Flux de circulation existant*

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

MINISTRE DE LA CULTURE  
& DE LA COMMUNICATION

Yves STEFF & Jean LEMOINE  
Architectes du Secteur Sauvegardé  
Bruno BERTHOME Collaborateur

JUIN 1998



DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR  
SECTEUR SAUVEGARDE DE CHARTRES

**AMENAGEMENT DU CLOITRE NOTRE-DAME**

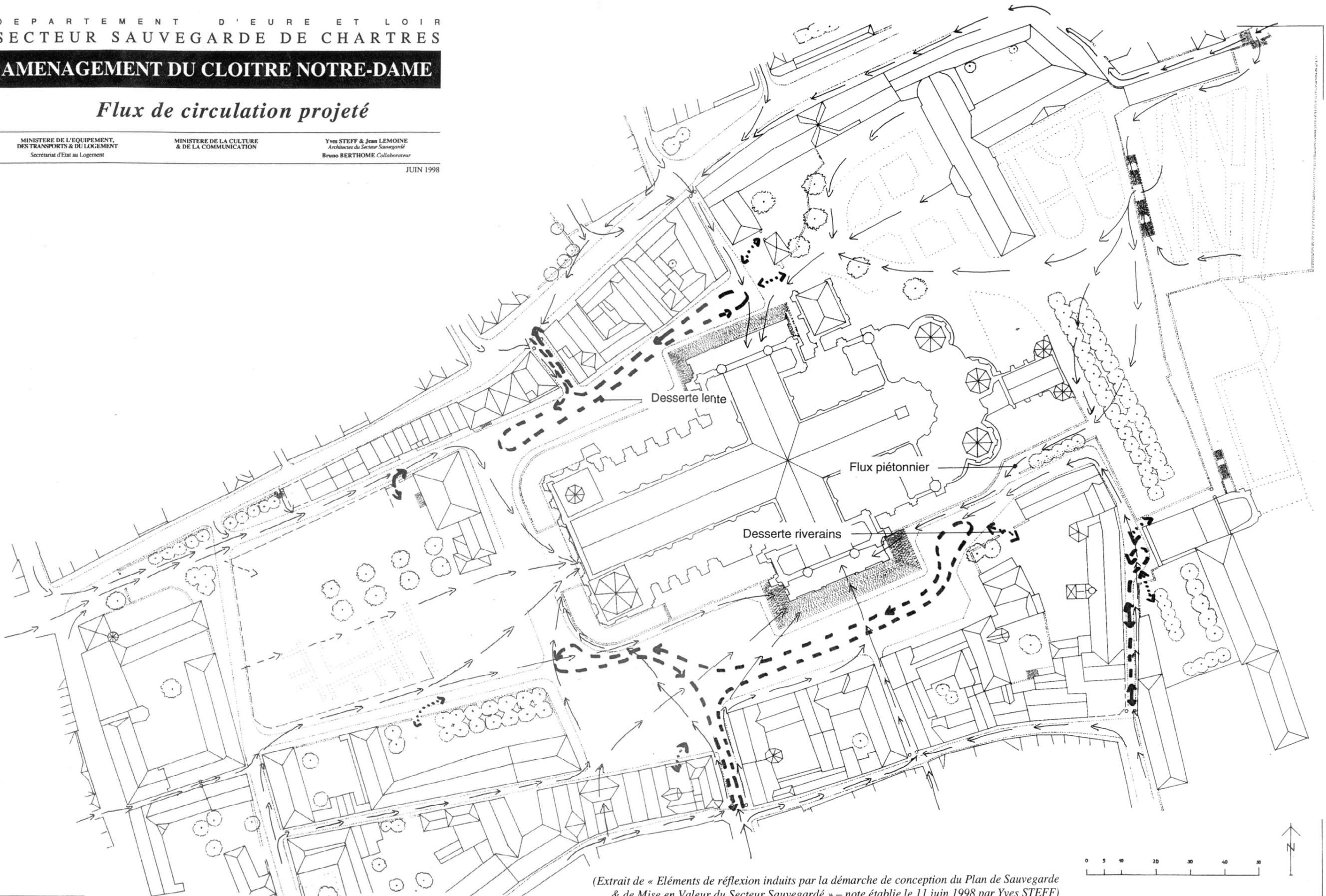
*Flux de circulation projeté*

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

MINISTRE DE LA CULTURE  
& DE LA COMMUNICATION

Yves STEFF & Jean LEMOINE  
Architectes du Secteur Sauvegardé  
Bruno BERTHOME Collaborateur

JUIN 1998



(Extrait de « Eléments de réflexion induits par la démarche de conception du Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé » – note établie le 11 juin 1998 par Yves STEFF)

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR  
SECTEUR SAUVEGARDE DE CHARTRES

## AMENAGEMENT DU CLOITRE NOTRE-DAME

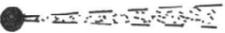
### Eléments de perspectives visuelles

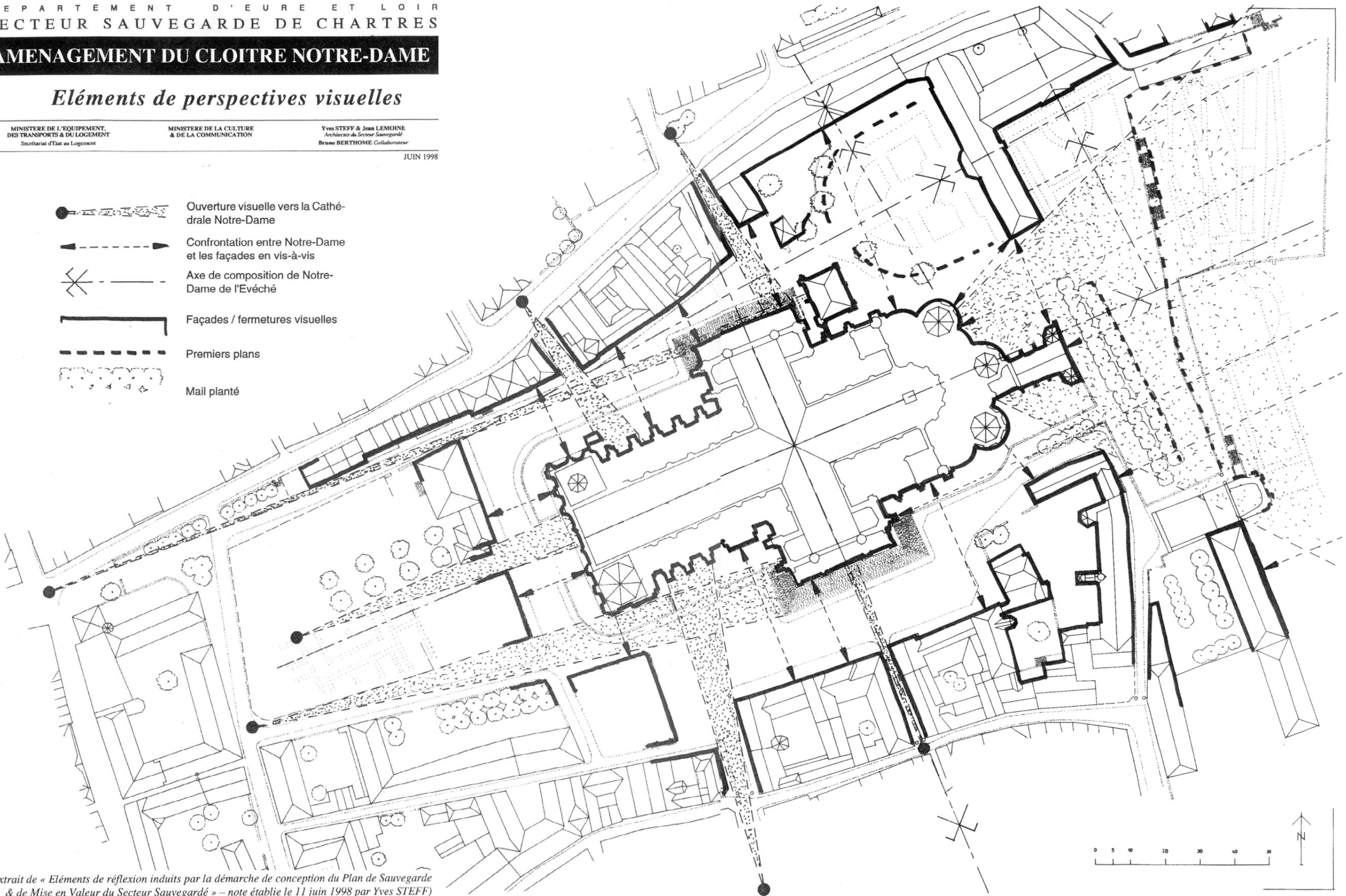
MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT,  
DES TRANSPORTS & DU LOGEMENT  
Secrétariat d'État au Logement

MINISTÈRE DE LA CULTURE  
& DE LA COMMUNICATION

Yves STEFF & Jean LEMOINE  
Architectes du Secteur Sauvegardé  
Bruno BERTHOME Collaborateur

JUIN 1998

-  Ouverture visuelle vers la Cathédrale Notre-Dame
-  Confrontation entre Notre-Dame et les façades en vis-à-vis
-  Axe de composition de Notre-Dame de l'Evêché
-  Façades / fermetures visuelles
-  Premiers plans
-  Mail planté



(Extrait de « Eléments de réflexion induits par la démarche de conception du Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé » – note établie le 11 juin 1998 par Yves STEFF)

*Reconstituer les alignements bâtis disparus au contact direct de la cathédrale à l'aide de constructions, pergolas ou de mails d'arbres plantés dans l'emprise des constructions existantes à leur contact (anciennes maisons canoniales et ancien Hôtel-Dieu). La solution végétale permet d'éviter la question de la confrontation architecturale avec un monument aussi prestigieux que la cathédrale de Chartres et offre un espace abrité du soleil et de repos aux nombreux visiteurs du site mais faut-il vraiment éviter cette confrontation.*

- Construire face à Notre-Dame un bâtiment sur une emprise importante, tout en conservant un espace creux en cœur d'îlot. La construction d'un programme sur ce site ne peut se faire qu'en complémentarité avec un projet de mise en valeur des vestiges romains ; les solutions sont multiples : re-dégager les vestiges et en assurer la protection sous les bâtiments, accéder à ces vestiges en souterrain, les laisser enterrés et en dessiner seulement la trace en surface, etc.

Il existe un projet de centre muséographique et de recherche médiévale sur ce site, ce serait à coup sûr le meilleur programme d'autant plus que les touristes pourraient le traverser avant d'accéder à la cathédrale.

- Retrouver ces alignements permet d'offrir une variété d'espaces libres de largeurs différentes au contact du monument : dilatation - contraction - ouverture sur la vallée de l'Eure – etc. Cela permet d'offrir une série de perspectives et de découvertes de la cathédrale pour les pèlerins et les visiteurs, augmentant la surprise et la magie de la découverte. Celle-ci ne s'offre plus systématiquement d'un seul coup d'œil, mais s'offre par fragments au regard du passant ; ce sont des visions étroites pour qui est à l'extérieur du cloître, des visions élargies pour qui est à l'intérieur.

Pour résumer, l'environnement bâti de la cathédrale sur ses façades Nord et Sud est satisfaisant : des rues étroites permettent à une certaine distance de suggérer l'édifice et des façades bâties continues créent la bonne distance en dégagant des espaces libres de qualité. Le jardin de l'Evêché aménagé en façade Est permet de dégager le cœur qui domine de toute sa masse la ville basse et s'ouvre largement sur la vallée de l'Eure. En revanche en façade Ouest et à l'angle Sud-Ouest, se trouvent ouverts des espaces trop vastes offrant en fond de perspective des façades de construction assez médiocres et laissant isolées, face au Portail Royal de la cathédrale, les deux maisons canoniales.

La simple reconstruction des maisons démolies face à la cathédrale et de l'aile de la chapelle aujourd'hui disparue de l'ancien Hôtel Dieu, si elle permet de mieux « caler » à nouveau l'édifice, n'est cependant pas à l'évidence la seule solution, ni peut être la meilleure solution.

En effet, les flux piétonniers les plus importants convergent de l'Ouest (en particulier les touristes) vers la cathédrale, les groupes se rassemblent et patientent en contemplant le Portail Royal. Il convient donc de laisser un peu de recul face à ce portail mais sans doute pas trop : l'édifice perd sa lisibilité à une certaine distance. La perspective lointaine offerte aujourd'hui à partir de la rue Percheronne permet certes aux touristes « venus de loin » de faire un cliché photographique embrassant la totalité de la façade, mais enlève sans aucun doute beaucoup de majesté à l'édifice. Une telle perspective doit être réduite mais peut difficilement aujourd'hui être totalement supprimée ; une sorte de filtre doit être créée dans l'espace de transition aménagé entre le parvis stricto-sensu (espace libre entre les maisons canoniales et la façade occidentale de la cathédrale) et la nouvelle place constituée en cœur d'îlot soit à l'aide d'une colonnade, d'une grille ou simplement d'un mail planté, voire même d'un traitement des sols particuliers.

En conclusion, si le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur doit bien préserver le cadre bâti existant en façade Nord, Est et Sud de la cathédrale, il doit produire des règles urbaines permettant de constituer un nouveau cadre bâti sur la façade Ouest de la cathédrale et dans l'angle Sud Ouest ; ces règles urbaines doivent être suffisamment précises pour garantir la qualité architecturale et urbaine d'un espace aussi prestigieux et suffisamment souples pour permettre différents schémas d'aménagement et répondre ainsi à des programmes différents.

### **Schémas d'aménagement**

Sont présentés dans les lignes qui suivent, trois schémas d'aménagement qui sont tous réglementairement respectueux des règles du P.S.M.V. et qui témoignent de l'intérêt de disposer de plusieurs possibilités. Il pourrait y en avoir d'autres et celui qui sera effectivement réalisé sera sans doute aucun de ceux-là. Mais le règlement du secteur réglementaire USB impose la production d'un schéma d'aménagement se référant à ces schémas car « le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable si la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'aspect et l'économie des constructions à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines » (article US5).

En conséquence le schéma d'aménagement qui sera effectivement mis en œuvre devra apporter des réponses satisfaisantes aux différentes questions auxquelles chacun des trois partis a déjà apporté des solutions.

– Schéma n°1

Ce schéma propose de reconstituer fidèlement la volumétrie de l'ancien Hôtel Dieu (à l'exception de la construction située au débouché de la rue Fulbert pour laisser un dégagement et une place face aux constructions existantes). Cette solution présente deux avantages : d'une part elle permet de parfaitement encadrer la tour romane de la cathédrale et d'autre part de s'appuyer sur les fondations toujours en place de l'aile disparue de la cour (détruite pour élargir la rue de la cathédrale) et de la chapelle de l'Hôtel Dieu.

Il propose de constituer une place légèrement décalée par rapport à l'axe de la cathédrale en appuyant sur le pignon de la maison canoniale une façade parallèle à l'aile reconstituée de l'Hôtel Dieu et en retournant perpendiculairement en fond de place une aile à 70 mètres de la façade de la cathédrale. Cette place permet le rassemblement des foules importantes (pour les pèlerinages en particulier). Il est cependant suggéré de rechercher un dispositif paysager (ici trois grands arbres) permettant de séparer le parvis de proximité du Portail Royal qui s'étend jusqu'aux façades canoniales de la place proprement dite (de 33 mètres de large par 42 mètres de profondeur) par un espace de transition : il serait en effet dommage de présenter un espace trop fuyant, trop semblable (même si plus petit) à celui existant ; ces arbres constituent le filtre évoqué plus haut dans ce chapitre et tamisent donc les vues vers la cathédrale à partir de cette place.

La rue de la Cathédrale débouche sur cette place par un porche assurant la continuité du cheminement piétonnier à partir de la Porte de l'Hôtel Dieu.

L'alignement du bâti est assuré le long des rues Percheronne et de l'Étroit Degré. A l'intersection de ces rues, l'angle du bâti est abattu pour réaliser une place invitant les pèlerins à accéder à la cathédrale par une enfilade de trois places : une petite aménagée au contact de l'enceinte du cloître suggérée à l'aide d'un alignement d'arbres et d'une différence de niveau, une deuxième petite place ouverte par une fente sur la première et par un porche sur la grande place de rassemblement, leur assurant l'effet de surprise recherché à l'occasion de leur progression.

Des cours intérieures sont aménagées pour apporter la lumière aux constructions aspectant la grande place d'une part et les rues Percheronne et de l'Étroit Degré d'autre part. Le velum des toitures de toutes ces constructions s'inscrit fidèlement dans le velum des constructions environnantes.

– Schéma n°2

Le schéma plus radical fait la part belle aux espaces libres et dégage clairement des perspectives plus lointaines sur la cathédrale.

En premier lieu, il affirme la vue diagonale sur la tour romane en créant à partir de la rue du Cheval Blanc une rue appuyée par deux façades parallèles biaises plus ou moins rapprochées (la largeur de la rue pourrait en effet être réduite).

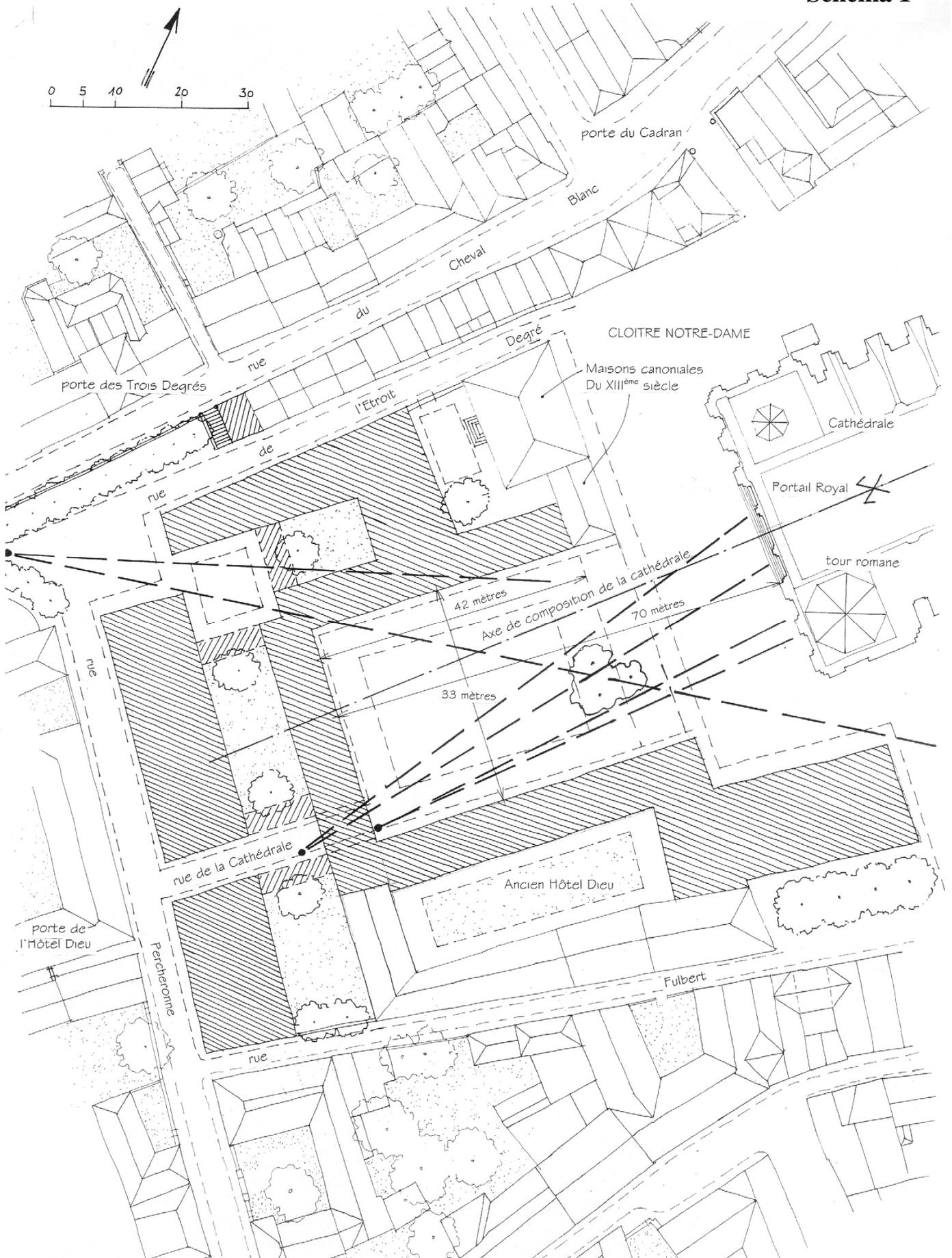
Une grande place centrale se referme vis à vis de la cathédrale. Sa forme en trapèze a pour mérite de rapprocher le fond de place de l'observateur adossé à la cathédrale et d'éloigner la cathédrale de l'observateur adossé au fond de place, grâce aux effets de la perspective. Un arbre de grand développement vient équilibrer la composition.

L'espace de transition entre le parvis et la place est clos par une grille derrière laquelle se développent deux arbres. Deux porches donnent accès aux deux rues qui bordent les nouvelles places

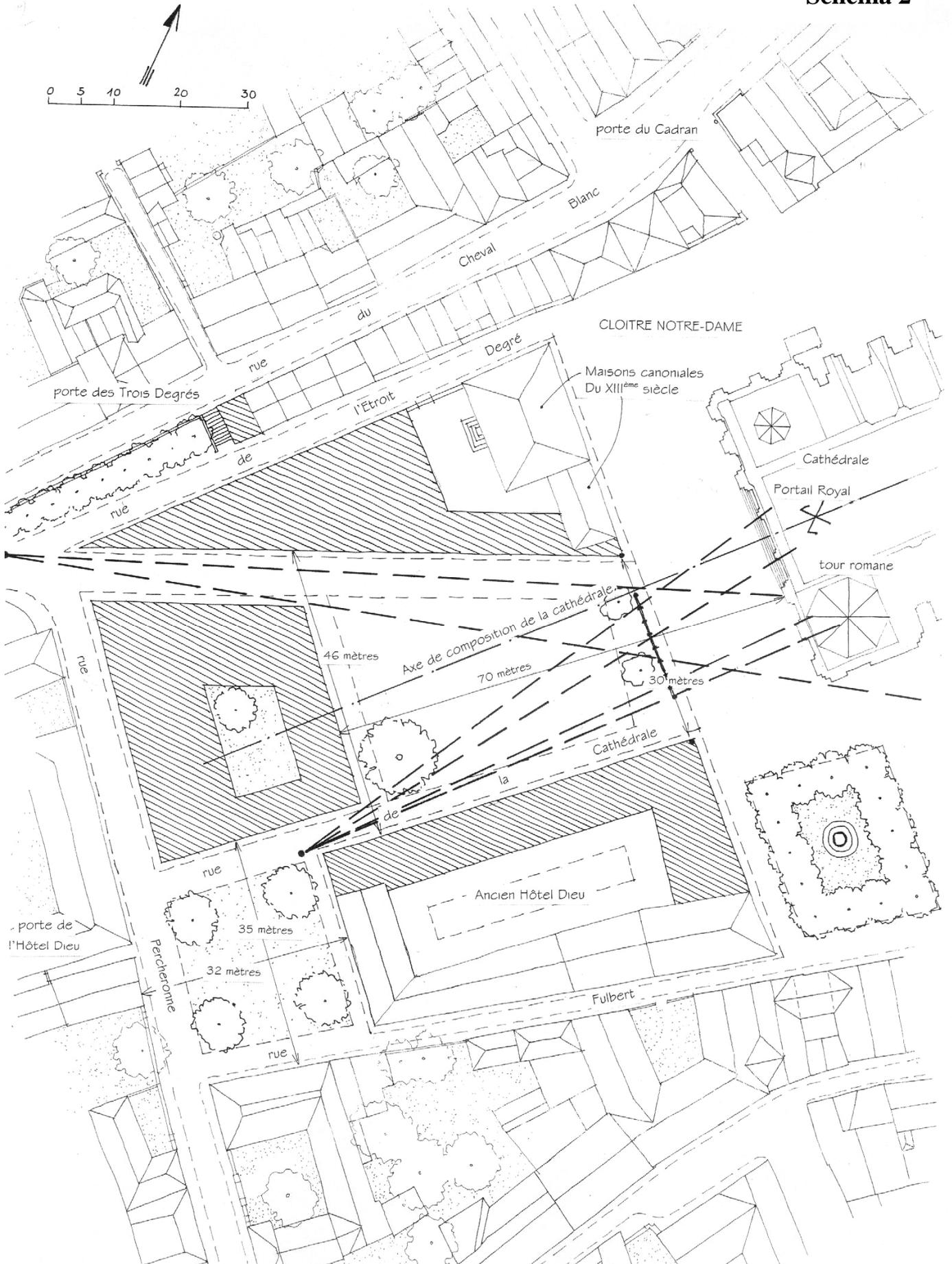
Les maisons canoniales constituent la base de l'îlot triangulaire qui projette sa pointe vers les visiteurs pour séparer le flux des visiteurs ; la façade biaise vient recouvrir le pignon de la maison canoniale protégée au titre des Monuments Historiques.

La cour de l'ancien Hôtel Dieu est scrupuleusement reconstituée grâce à une aile contemporaine dont l'architecture s'ordonne avec celle des autres façades de la place centrale, constituant une excellente occasion de créer de toutes pièces une place du XXI<sup>ème</sup> siècle.

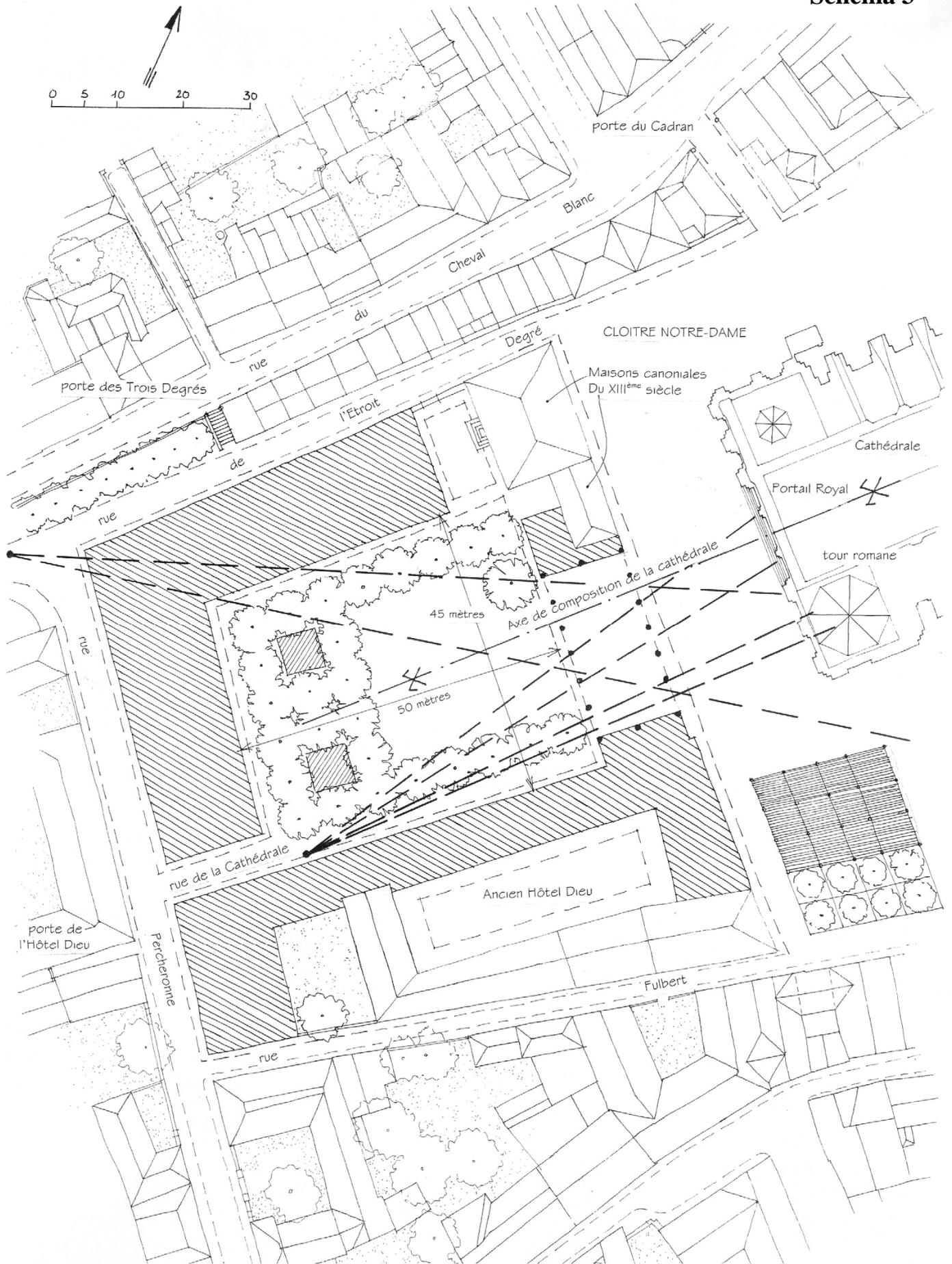
# Schéma 1



## Schéma 2



### Schéma 3



Dans ce schéma, le volume de la Chapelle de l'Hôtel Dieu n'est pas reconstruit mais seulement évoqué par la plantation d'un mail qui encadre une fontaine. Des précautions devront être prises pour que ces arbres de grand développement n'endommagent pas les vestiges archéologiques à moins que ceux-ci, après avoir été fouillés, puissent être détruits.

Enfin, une place plus modeste (35 mètres x 32 mètres) est créée au point d'intersection des rues de la Cathédrale et Fulbert afin d'offrir un lieu de repos et de proposer une vision lointaine et cadrée de la cathédrale pour qui arrive dans le cloître Notre-Dame par la Porte de l'Hôtel Dieu.

- Schéma n° 3

Ce schéma propose une grande place (45 mètres x 50 mètres) à l'architecture ordonnancée qui s'ouvre sur le parvis de la cathédrale par une ouverture rétrécie (un petit immeuble vient habiller le pignon de la maison canoniale et symétriquement la façade de l'aile reconstituée de l'Hôtel Dieu vient se retourner sur 5 mètres) occupée par une double arcature qui définit l'espace de transition entre le parvis et cette place. Deux kiosques calés dans un mail planté viennent resserrer l'espace libre de la place ; les arbres d'alignement apportent une douceur en avant de ce grand linéaire de façade.

Les alignements des façades sont strictement respectés le long des rues Percheronne et de l'Étroit Degré. L'angle fera l'objet d'un traitement particulièrement riche affirmant la création d'un porche formant galerie et donnant accès aux visiteurs de la cathédrale.

A l'angle Sud-Ouest de la tour romane, une pergola (dont les piles s'installent sur les emplacements des piliers de l'ancienne chapelle de l'Hôtel Dieu) et un mail reprennent l'emprise des constructions disparues et occupent cet espace au profit du délassement des piétons.

**Les règles du P.S.M.V.**

Le P.S.M.V. prévoit de recourir à la zone réglementaire USB pour traiter l'ensemble de l'espace concerné. Ce secteur permet de composer l'espace suivant une logique d'articulation orthogonale des volumes et autorise donc un certain nombre de souplesses d'implantation (ne serait-ce que vis à vis de la rue) et de hauteur (tout en respectant un gabarit maximal).

- le plan polychrome

Le plan définit en « blanc » un espace libre constructible limité par un tireté noir indiquant la marge de recul à partir de laquelle peuvent s'implanter les constructions et au-delà de laquelle elles ne peuvent pas se développer.

Deux traits rouges continus sur la rue Percheronne et la rue de l'Étroit Degré indiquent des alignements obligatoires auxquels les constructions devront s'accrocher dans le respect du règlement. L'objectif est bien d'affirmer le caractère de ces rues limitées par des façades continues.

Trois espaces creux, matérialisés par des espaces soumis à prescriptions particulières à dominante minérale, sont indiqués pour reconstituer fidèlement la cour de l'ancien Hôtel Dieu, pour créer une place centrale a minima (les trois schémas montrant que cette place sera vraisemblablement plus grande), pour constituer une ouverture formant espace de transition entre cette place et le parvis de Notre Dame (destiné à faire l'objet d'un traitement particulier comme une grille ou une arcature, un mail planté, des arbres isolés, etc., assurant une sorte de filtre dans les visions de la façade occidentale de la cathédrale à partir de cette place) et enfin pour laisser une cour de dégagement minimale aux façades arrières des maisons canoniales.

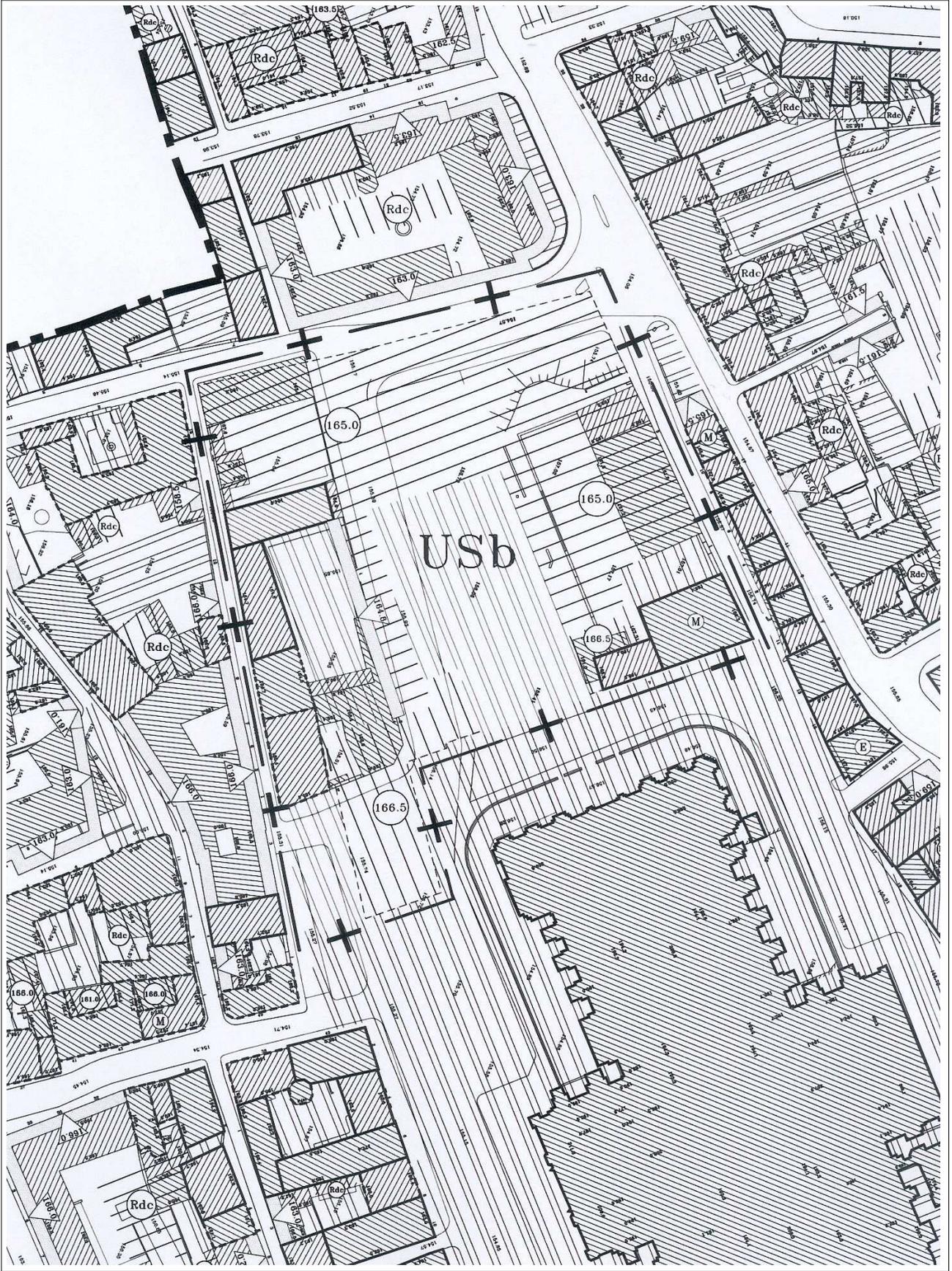
Deux indications de tracé de principe de cheminement piétonnier affirment la nécessité de créer des accès à partir de la place J. Moulin et de la rue d'Alger (Porte de l'Hôtel Dieu) vers l'ancien parvis.

Un cône de vue est porté sur le plan de manière à laisser dégagée la vue vers la flèche du clocher de Notre-Dame à partir de l'ancien tracé de la rue de la Cathédrale.

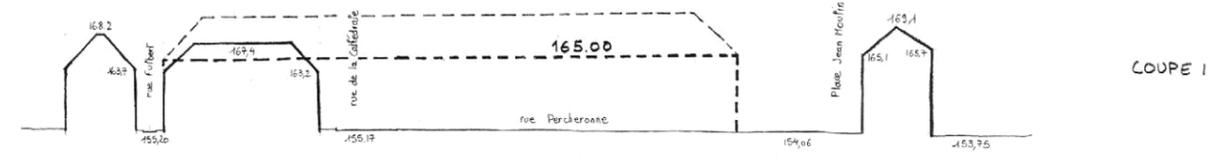
Sont protégées les deux maisons canoniales et les constructions les plus intéressantes de l'Hôtel Dieu. En revanche ne sont pas protégés, l'office de tourisme et le bâtiment principal de la Chambre de Commerce, l'extension de l'école et la pointe de l'aile protégée de cette école de manière à pouvoir reconstruire l'aile disparue de cette école.

Sont indiqués en « jaune », c'est à dire à démolir ou à modifier en cas d'opération, les bâtiments annexes situés dans l'ancienne emprise de l'Hôtel Dieu.





Extrait du plan d'épannelage

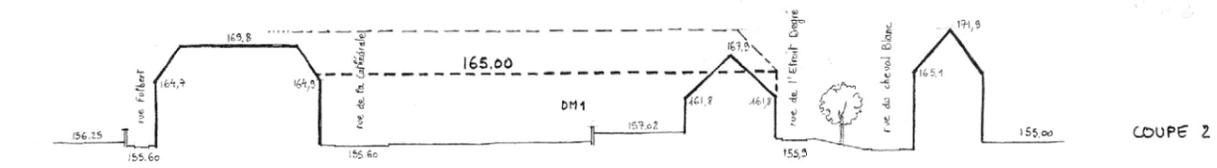


COUPE 1

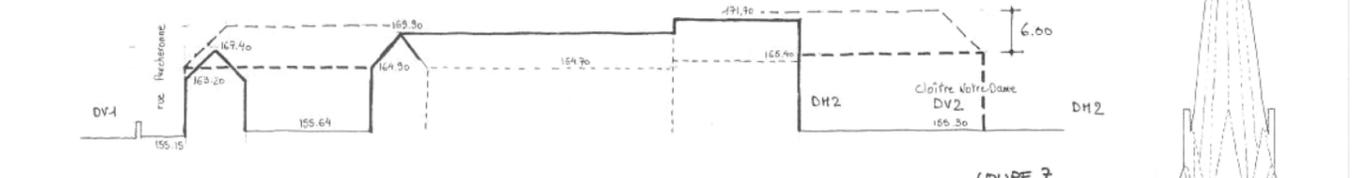


COUPE 5

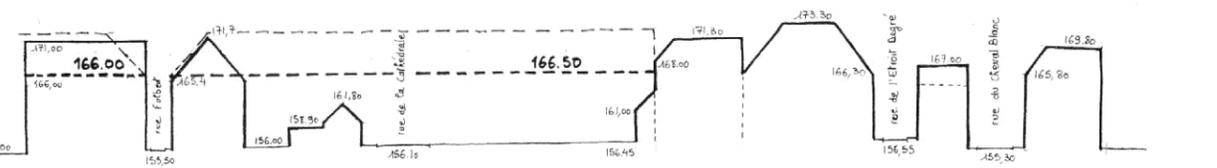
166.00 Cote Future NAF  
162.00 Cote existante



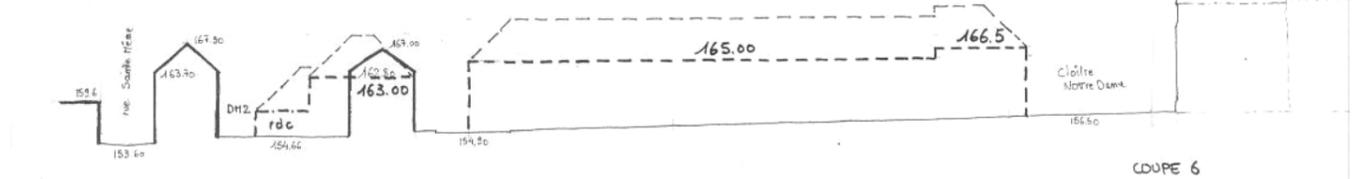
COUPE 2



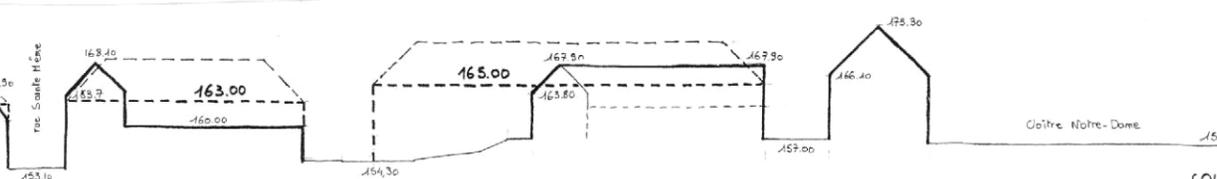
COUPE 7



COUPE 3



COUPE 6



COUPE 4

– Le plan d'épannelage

En USb, le plan d'épannelage indique une hauteur maximale des constructions (à l'égout de toiture) surmontées d'un volume de combles et non, en général, des hauteurs obligatoires.

Le plan d'épannelage est ici très simple et ne propose que deux hauteurs maximales : 165 mètres NGF dans la partie basse du site et 166,50 mètres au contact de la cathédrale dans la partie haute du site.

Pour les constructions aspectant les rues de l'Étroit Degré et Percheronne, il est conseillé de recourir au moins à la même hauteur que les constructions qui leur font face.

Autour de la place centrale, il est conseillé de se rapprocher de la hauteur maximale, de manière à ce que les constructions ne paraissent pas trop petites compte tenu de la taille de la place et de la dimension écrasante de la cathédrale.

Enfin il existe une cote obligatoire : 164,80 mètres NGF pour la corniche de la façade sur cour de l'aile à reconstituer.

– le règlement

Il n'est pas question ici d'expliquer ou de reprendre le règlement mais seulement d'affirmer la volonté de réaliser sur un site aussi prestigieux un projet exemplaire.

Le programme n'est pas arrêté, même si la Municipalité étudie actuellement les conditions de développement, à partir de l'ancien Hôtel Dieu, d'un musée permettant de mieux comprendre l'histoire et les techniques de constructions de la cathédrale. L'école pourrait rester sur le site. Un office de tourisme ambitieux et des commerces spécialisés pourraient accueillir les touristes. Enfin, peut-être dans les étages, des capacités d'hébergement pourront être trouvées.

En tout état de cause, c'est principalement un équipement public qui viendra s'installer sur ce site et à ce titre, il peut donc présenter une certaine autonomie vis à vis de l'environnement bâti à travers son expression architecturale ; mais les constructions d'accompagnement devront reprendre les rythmes et la discipline de la ville.

En terme de matériaux, il convient, face à la masse de pierres de Berchère et de cuivre de la cathédrale, de répondre avec des matériaux identiques ou de même qualité. Le nouveau projet doit avoir la modestie de ne pas chercher à rivaliser avec Notre-Dame et doit présenter une grande qualité d'exécution dans ses détails.

**Traitement des sols**

Indépendamment d'un traitement très routier des abords immédiats de la cathédrale, partiellement justifié par la fréquentation automobile existante, les sols sont en mauvais état. Leur retraitement s'impose, ne serait-ce que pour offrir à la cathédrale un socle digne de sa qualité architecturale.

Le plan ci-joint, intitulé "traitement des sols existants" montre que :

- l'essentiel de l'espace est traité à l'aide d'un enrobé bitumineux,
- les bordures de trottoirs sont réalisées à l'aide d'une très belle pierre de Berchère identique à celle de la cathédrale, et sont accompagnées de fils d'eau de pavés échantillons arrondis de grès,
- les trottoirs sont souvent pavés à l'aide de pavés de grès aplatis et rejointoyés posés suivant un angle de 45 degrés avec les bordures (offrant un confort de marche pour les piétons), lorsque ce pavage n'a pas été recouvert d'une couche d'asphalte,
- des essais de pavage à l'aide de pavés échantillons de grès ont été réalisés à l'angle de l'entrée de la rue de l'Étroit Degré, supprimant les trottoirs et ne laissant qu'un simple fil d'eau dans le pavage,
- l'espace libéré par les fouilles et les sols situés sous les mails d'arbres existants sont traités en sol stabilisé ; le retraitement récent des abords Nord-Est de la cathédrale ont accompagné une bande piétonnière de pavés de grès d'un sol stabilisé,
- la cathédrale est ceinturée par une grille de protection, posée sur un mur bahut de pierres de Berchère, lui-même protégé par un trottoir de pavés de grès échantillon limité par une bordure de pierres de Berchère ; ce dispositif a pour mérite de bien "asseoir" l'édifice.

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR  
SECTEUR SAUVEGARDE DE CHARTRES

## AMENAGEMENT DU CLOITRE NOTRE-DAME

### Traitements des sols existants

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

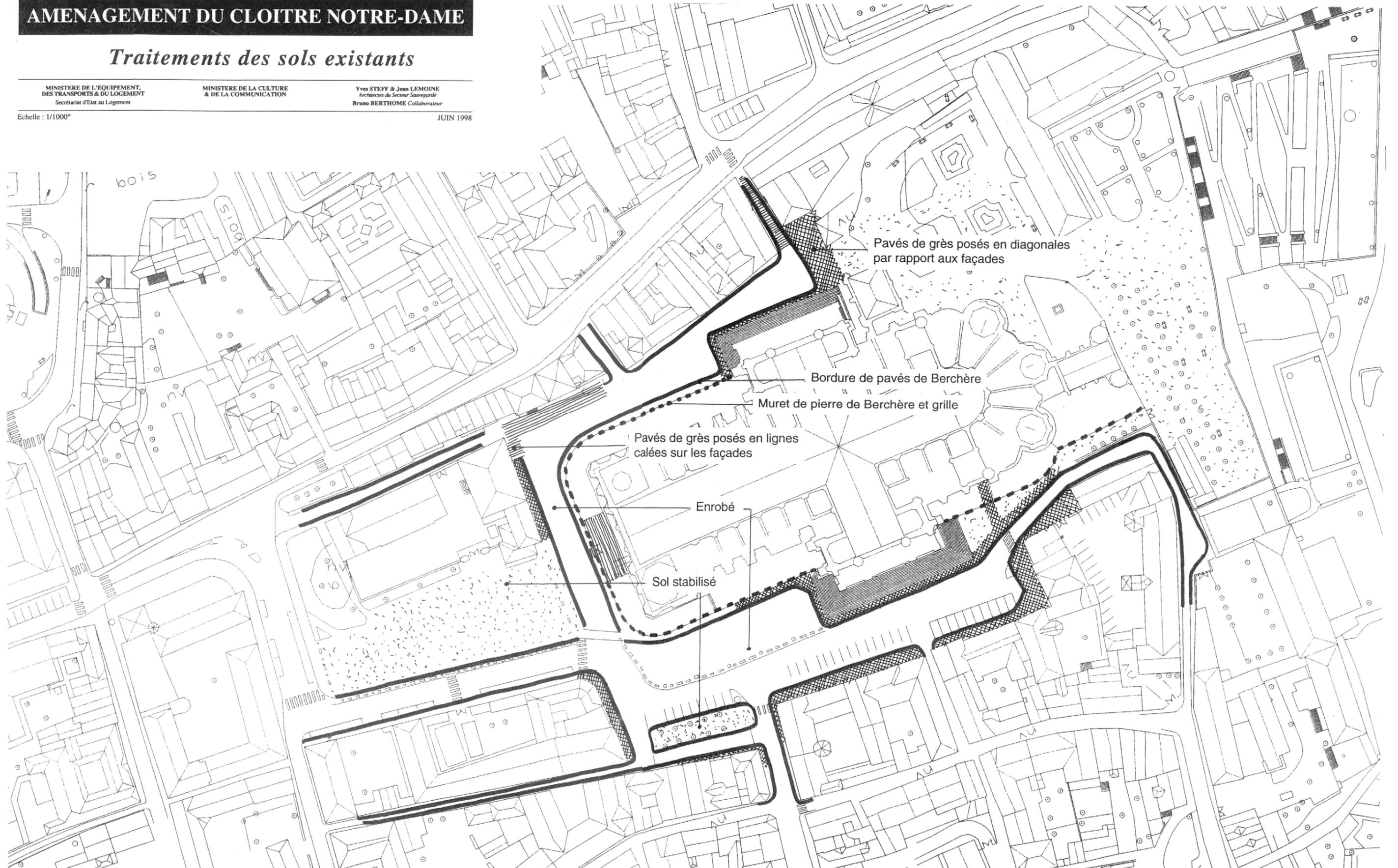
MINISTRE DE LA CULTURE  
& DE LA COMMUNICATION

Yves STEFF & Jean LEMOINE  
Architectes du Secteur Sauvegardé  
Bruno BERTHOME Collaborateur

Echelle : 1/1000<sup>e</sup>

JUIN 1998

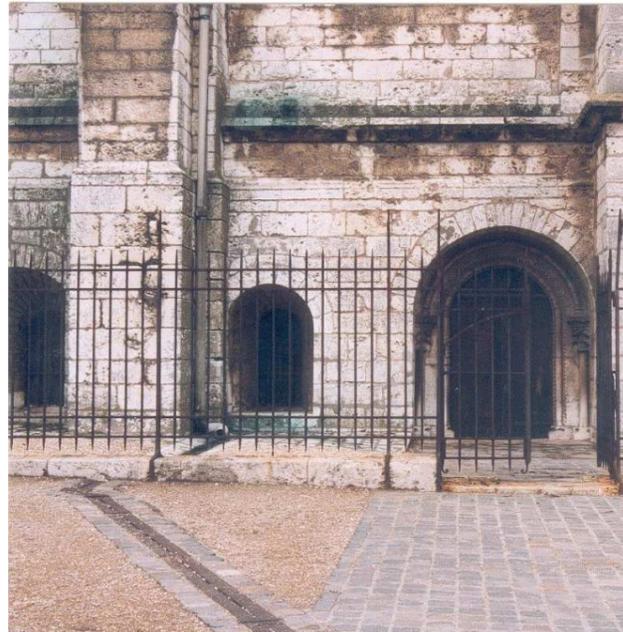
(Extrait de « Eléments de réflexion induits par la démarche de conception du Plan de Sauvegarde  
& de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé » – note établie le 11 juin 1998 par Yves STEFF)





Les espaces publics du Secteur Sauvegardé font l'objet d'un traitement de surface particulièrement original et intégré, qui doit être conservé, restauré et étendu :

- grosse bordure de pierre de Berchère,
- trottoir de pavés de grès rejointoyés posés en diagonale,
- fil d'eau et voie de pavés de grès posés en lignes perpendiculaires aux bordures.



La grille de protection posée sur un muret de pierre de Berchère protège l'édifice et vient caler son assise en introduisant une ligne horizontale de la même matière que l'édifice.

Ce dispositif présente une meilleure qualité architecturale lorsqu'il est assis sur un trottoir comme en témoignent les clichés ci-contre.

Les édifices qui font face à Notre-Dame présentent une meilleure image lorsqu'ils sont posés sur un trottoir : l'horizontale de la bordure de Berchère introduit une parallèle avec les assises du soubassement.

Les deux clichés ci-dessous montrent que la suppression du trottoir fait "flouter" la construction.



La planche de photos ci-jointe illustre ces différents dispositifs et montre leur qualité plastique et leur adaptation au patrimoine architectural. Le tandem pierre de Berchère / pavés échantillons de grès est propre à Chartres ; c'est la signature de la cité. Les abandonner ferait certes perdre un peu de son âme à la ville et risquerait d'ouvrir le champ à des matériaux étrangers, conduisant inévitablement à la banalisation du site.

Ces photos montrent encore l'intérêt, voire la nécessité, de maintenir au contact des façades des constructions qui cernent la cathédrale, la bordure de Berchère, le fil d'eau et le revêtement du trottoir en pavés échantillons de grès : ce dispositif crée en effet une horizontale qui "assoit" aussi les constructions (l'expérience du seul pavage laisse penser que les constructions "flottent").

Ces photos montrent enfin que le traitement de la grille de protection accompagnée de son trottoir, à partir du moment où celle-ci doit être maintenue pour des raisons de sécurité (demande des Architectes en Chef des Monuments Historiques responsables de la gestion du site), est la meilleure solution pour souligner grâce à cette horizontale les lignes de composition de l'édifice.

En revanche, la poursuite du mur bahut devant les portes de la façade occidentale, n'incitent pas à y pénétrer : la bonne solution consiste sans doute à retourner le mur bahut perpendiculairement à la façade et latéralement au parvis et à ne faire filer qu'une grille devant le parvis, largement ouverte dans la journée.

Il est peut-être imaginable de supprimer à terme cette grille du XIX<sup>ème</sup> siècle si les conditions de sécurité de l'édifice sont assurées.

Le plan à l'échelle du 1/500ème associé à ce rapport, intitulé "aménagement du cloître Notre-Dame" illustre de manière plus détaillée le parti d'aménagement :

1. maintien de la grille de protection de la cathédrale,
2. marquage du parvis de la Façade Royale,
3. constructions d'un volume ou plantations d'un mail d'arbres taillés bordé d'une double bordure de pierres de Berchère au Sud-Ouest de la cathédrale,
4. reconstitution de la cour de l'ancien Hôtel-Dieu, par la reconstruction de l'aile manquante,
5. constitution d'un espace de transition entre le parvis de la cathédrale et le programme d'aménagement du cœur de l'îlot qui lui fait face,
6. identification du tracé de l'ancien mur de clôture du cloître canonial grâce à un marquage des neuf anciennes portes à l'aide de piles de pierre, et à la construction d'un mur de pierres de Berchère le long de la rue du Cheval Blanc, complété par un alignement d'arbres
7. nécessité de construction de la partie Ouest de l'ancienne emprise de l'îlot bâti situé face à la façade occidentale de la cathédrale, ce qui a pour conséquence un nouveau tracé des rues Percheronne (très réduite) et de la Cathédrale,
8. possibilité de construire pour combler une dent creuse à l'angle de la porte Saint-Jean,
9. intégration du cryptoportique dans une future construction ou une future place,
10. ouverture de la courette du Musée sur le jardin de l'Evêché,

Ce parti d'aménagement a des conséquences évidentes sur le traitement des sols des espaces libres du cloître Notre-Dame, et tout particulièrement de ceux directement contigus avec la cathédrale.

Les croquis ci-joints illustrent deux scénarios possible :

– Scénario 1

Tous les trottoirs sont conservés et restaurés et l'espace aujourd'hui traité en enrobé est revêtu d'un pavage de pavés échantillons de grès suivant le nivellement actuel d'un fil d'eau à l'autre.

Cette solution est la moins coûteuse car elle limite les terrassements et laisse en place des surfaces appréciables de matériaux.

Il convient de planter les éventuels mails à l'aide de grands sujets pour atteindre presque immédiatement le gabarit souhaité.

– Scénario 2

Ne sont maintenus que les trottoirs au contact des façades des constructions civiles. Le trottoir qui borde le mur de la grille est supprimé au profit d'un simple chasse-roue. Du muret de la grille ou de la façade de la cathédrale si la grille était supprimée dans le cadre d'un projet de très grande ampleur jusqu'au fil d'eau parallèle aux façades extérieures est mis en place un vaste plateau, revêtu d'un dallage d'une pierre proche de la pierre de Berchère ou d'un pavage de pavés échantillons de grès.

Cette solution est plus coûteuse (supposant en particulier un léger re profilage des sols) et n'aura sans doute pas la modestie de la précédente; en revanche, dans le cas du dallage, elle offrira des conditions de confort accrues pour les piétons.

**AMENAGEMENT DU CLOITRE NOTRE-DAME**

*Scénario 1*

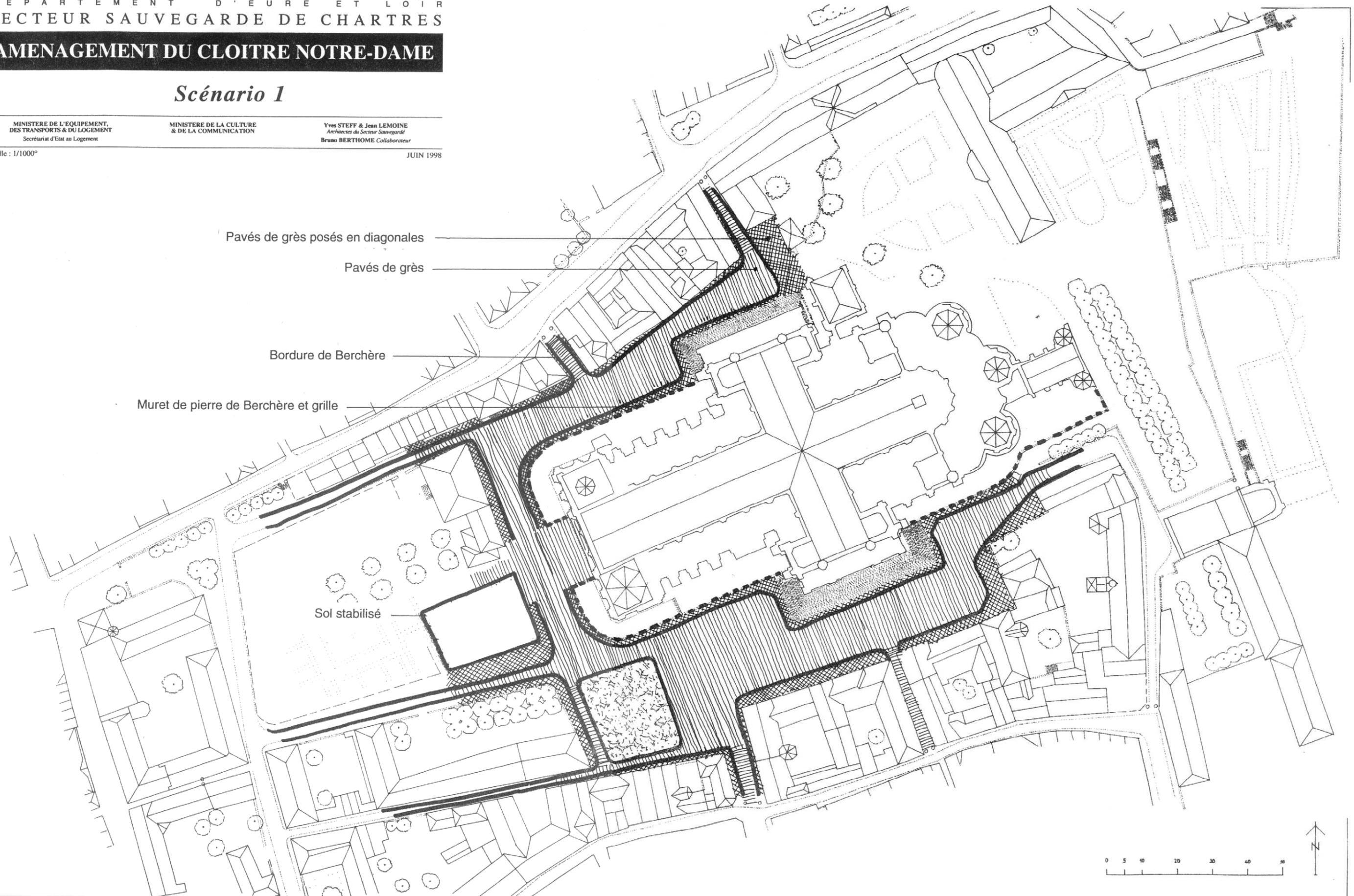
MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT,  
DES TRANSPORTS & DU LOGEMENT  
Secrétariat d'État au Logement

MINISTÈRE DE LA CULTURE  
& DE LA COMMUNICATION

Yves STEFF & Jean LEMOINE  
Architectes du Secteur Sauvegardé  
Bruno BERTHOMÉ Collaborateur

Echelle : 1/1000<sup>e</sup>

JUIN 1998



**AMENAGEMENT DU CLOITRE NOTRE-DAME**

*Scénario 2*

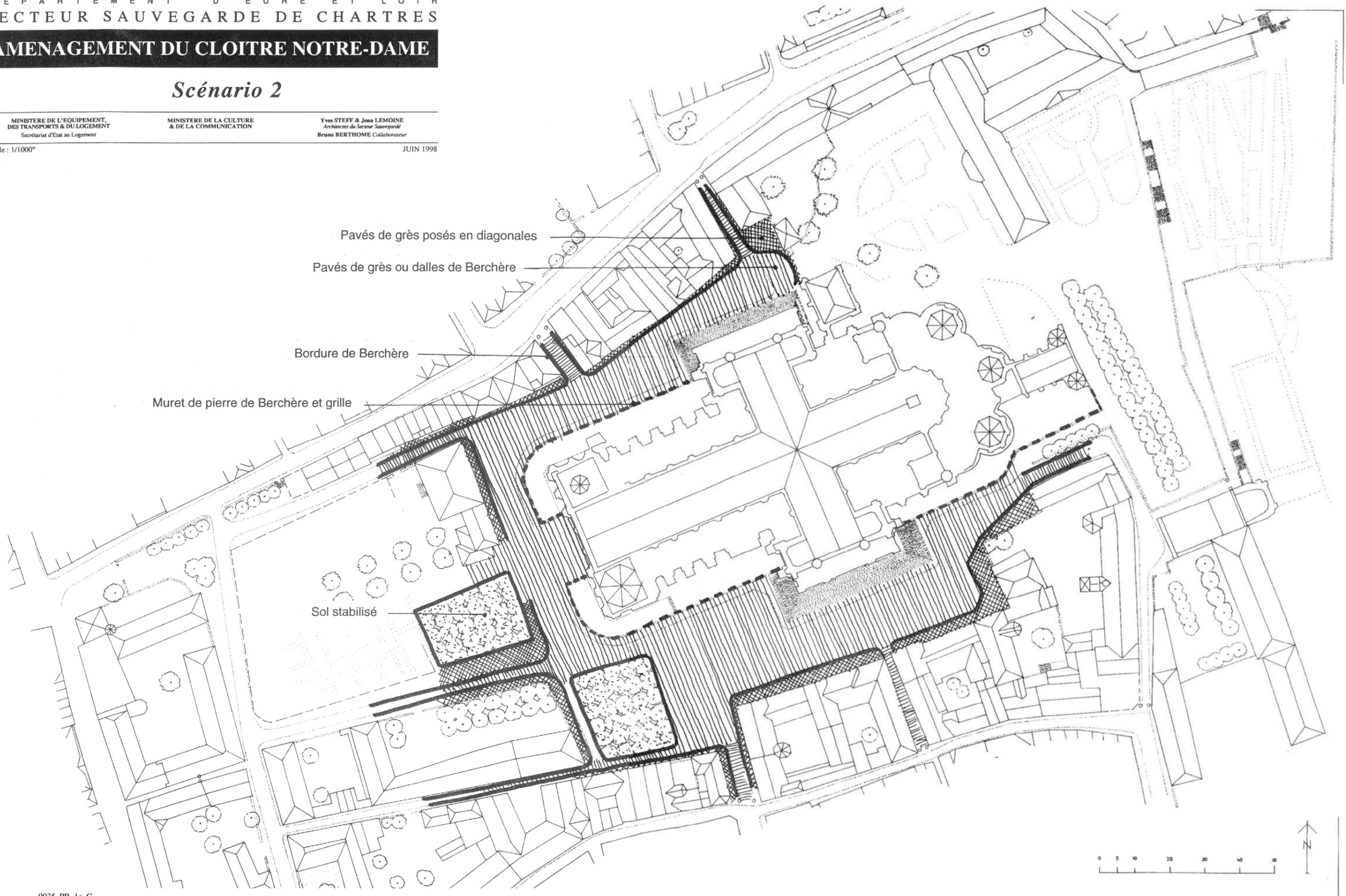
MINISTRE DE L'EQUIPEMENT,  
DES TRANSPORTS & DU LOGEMENT  
Secrétariat d'Etat au Logement

MINISTRE DE LA CULTURE  
& DE LA COMMUNICATION

Yves STEFF & Jean LEMOINE  
Architectes du Secteur Sauvegardé  
Bruno BERTHOME Collaborateur

Echelle : 1/1000<sup>e</sup>

JUIN 1998



## 9 - Place Châtelet

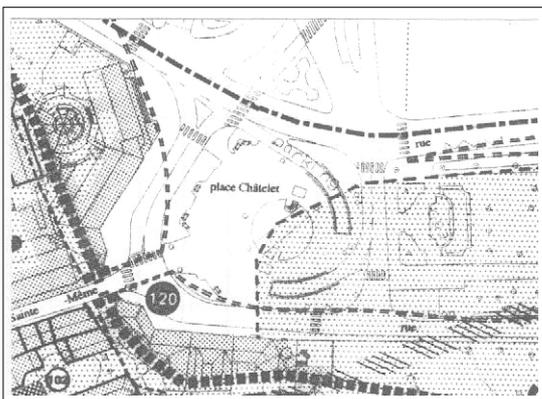
La place du Châtelet constitue l'entrée principale des piétons pénétrant dans le Secteur Sauvegardé, soit parce qu'ils viennent de la gare, soit parce qu'ils descendent d'un autocar, soit enfin parce qu'ils ont laissé leur voiture dans le parc de stationnement souterrain sous la place elle-même. Il se dirigent vers la rue piétonne Sainte-Même qu'ils poursuivent jusqu'à la place du Cygne ou tournent vers la cathédrale.

Le traitement de surface du parking a aujourd'hui un peu vieilli et ne rend pas compte de l'ancien pont qui permettait d'enjamber le fossé et de franchir la porte du Chastelet. Cette place prolonge la grande promenade plantée aménagée sur le fossé, sa composition pourrait en tenir compte.

Cette place pourrait devenir le grand point de rendez-vous à l'entrée de la ville.

Au-delà de la place, hors du Secteur Sauvegardé, s'est développé un carrefour extrêmement complexe qui rend difficile les liaisons vers l'autre rive du boulevard ; à l'évidence, un grande place doit être aménagée dans l'axe du mail du boulevard de la Résistance sous lequel un parc de stationnement enterré pourrait être aménagé, dégageant de la surface les véhicules en stationnement. Cette place pourrait avoir une forme circulaire et les véhicules tourner autour d'un obélisque ou de la statue existante déplacée.

Une vaste composition urbaine mettrait en valeur un des sites les plus actifs de la ville, tout en améliorant sans doute les conditions de fluidité de la circulation automobile.



Extrait du plan historique, échelle 1/2000°

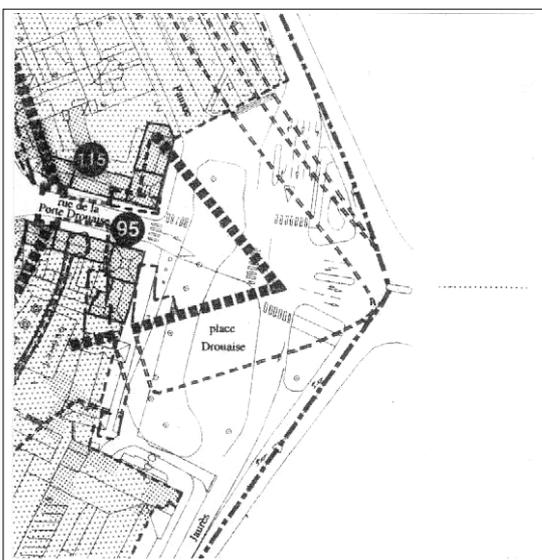


Extrait du plan de localisation des espaces creux,  
échelle 1/2000°

Place Châtelet

Porte Drouaise

Extrait du plan historique, échelle 1/2000°



Extrait du plan de localisation des espaces creux,  
échelle 1/2000°

## **10 - Porte Drouaise**

Ce n'est pas le mail planté sur le bastion, qui protégeait la porte Drouaise, qui donne une image négative à cet espace mais bien la complexité du carrefour à feux qui lui fait face.

Un aménagement ambitieux pourrait consister à recomposer cet espace avancé devant l'ancienne muraille en marquant de nouveau le tracé triangulaire de l'ancien bastion, ce qui pourrait avoir pour effet de condamner le mail planté. Nous avons le sentiment en tous cas qu'un carrefour de type giratoire permettrait de réduire sensiblement l'emprise du carrefour et de le repousser un peu plus vers le Nord.

Là encore, la remise à l'honneur des traces de l'histoire peut permettre la création d'une belle composition urbaine et d'éviter l'actuelle présentation très routière du site.

## **11 - Place de la Poissonnerie**

La place de la Poissonnerie était bâtie, comme en témoigne le plan historique. Les façades qui l'entourent flottent et ne permettent pas de "tenir" l'espace. La continuité d'ouverture ménagée entre la rue, la place, puis le terre de la Poissonnerie réduit l'échelle de la ville et lui enlève un peu de son mystère.

Il n'est pas question aujourd'hui de reconstruire cette place qui ne sert que d'"arrière parking", décourageant la poursuite de la promenade vers la basse ville. Il nous semble que planter un mail d'arbres taillés (de tilleuls par exemple), d'une emprise carrée, viendrait remplir cet espace, tout en laissant une continuité et en ménageant un espace de repos pour les piétons. Le sol pourrait être seulement stabilisé ou pavé.

## **12 - Place Morard**

La problématique développée sur le réaménagement des abords de la Porte Drouaise est strictement identique pour la place Morard ; en effet, il existe d'une part une cohérence d'itinéraire automobile qui justifie la création identique d'un giratoire, et d'autre part, il serait aussi intéressant de révéler les traces du même bastion triangulaire, sachant que là encore, le quartier situé derrière la porte devenant plus résidentiel, il n'y a plus besoin de créer d'appel routier vers le cœur de la cité.

## **13 - Rue de l'Ane Rez**

Cette voie longe le Lycée Marceau ; lorsque celui-ci fera l'objet d'une restructuration, cet espace routier triangulaire aménagé pour recevoir le stationnement de courte durée au contact de la conciergerie du lycée risque de ne plus avoir à jouer le même rôle.

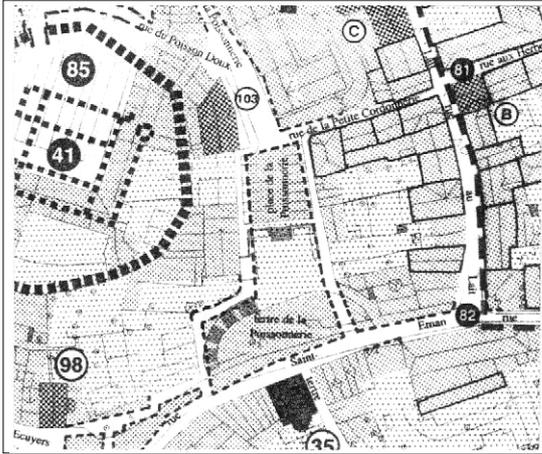
Son réaménagement est lié à celui du chevet de l'église Saint-Pierre après démolition des constructions sans intérêt qui l'encombrent.

Il est vraisemblable que le tracé de la rue pourra être modifié pour favoriser un ralentissement de la circulation, le stationnement sera aménagé longitudinalement le long des façades des maisons et des plantations pourront sans doute créer un premier plan satisfaisant face à l'ancien couvent.

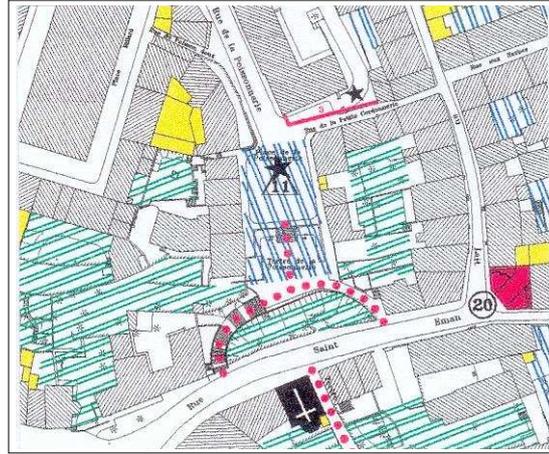
## **14 - Divers reculs d'alignement**

Les opérations de rénovation urbaine menées de part et d'autre de l'Eure dans la basse ville ont généré un certain nombre de reculs d'alignement aménagés en parking perpendiculaires à la voie. Ce type d'aménagement a pour effets de dilater l'espace de la rue et de minéraliser un espace important devant l'immeuble.

Ces espaces sont identifiés sur le plan. Il est difficile d'imaginer la suppression de ces places compte tenu de la pénurie de stationnement résidentiel, en revanche, il serait souhaitable d'intercaler entre ces places ou sur une d'entre elles un ou deux arbres ou un parterre buissonnant. La masse du végétal viendrait alors utilement resserrer l'espace.



Extrait du plan historique, échelle 1/2000°



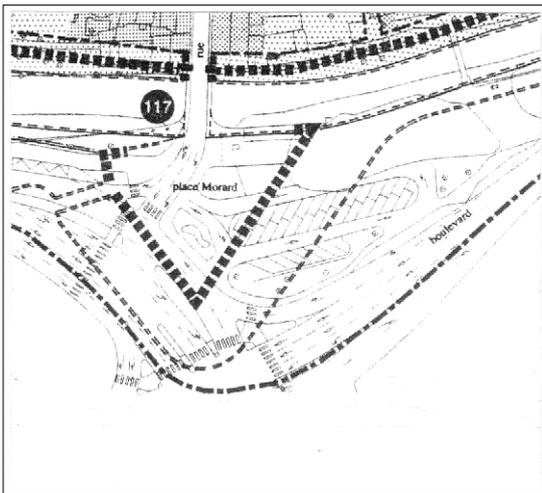
Extrait du plan de localisation des espaces creux, échelle 1/2000°

Place de la Poissonnerie

Place Morard

Extrait du plan historique, échelle 1/2000°

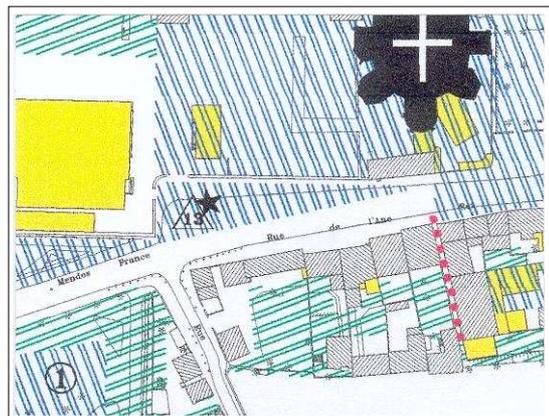
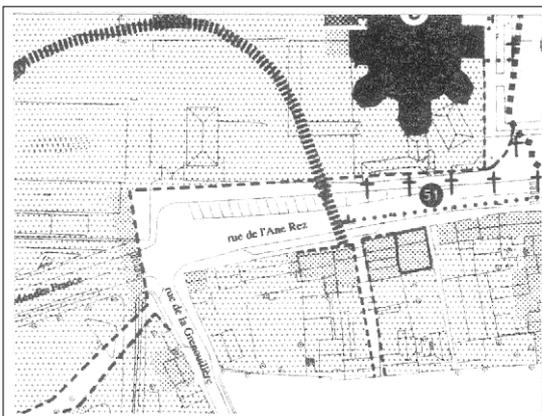
Extrait du plan de localisation des espaces creux, échelle 1/2000°



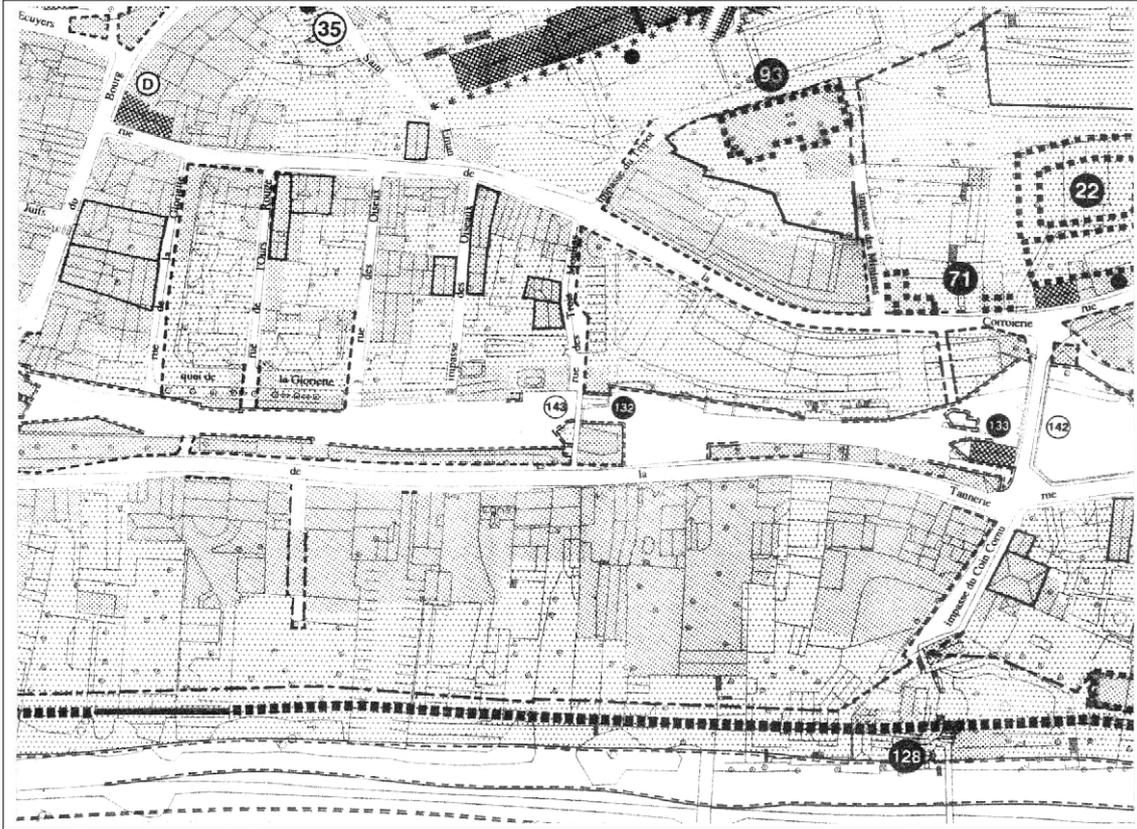
Rue de l'Ane Rez

Extrait du plan historique, échelle 1/2000°

Extrait du plan de localisation des espaces creux, échelle 1/2000°



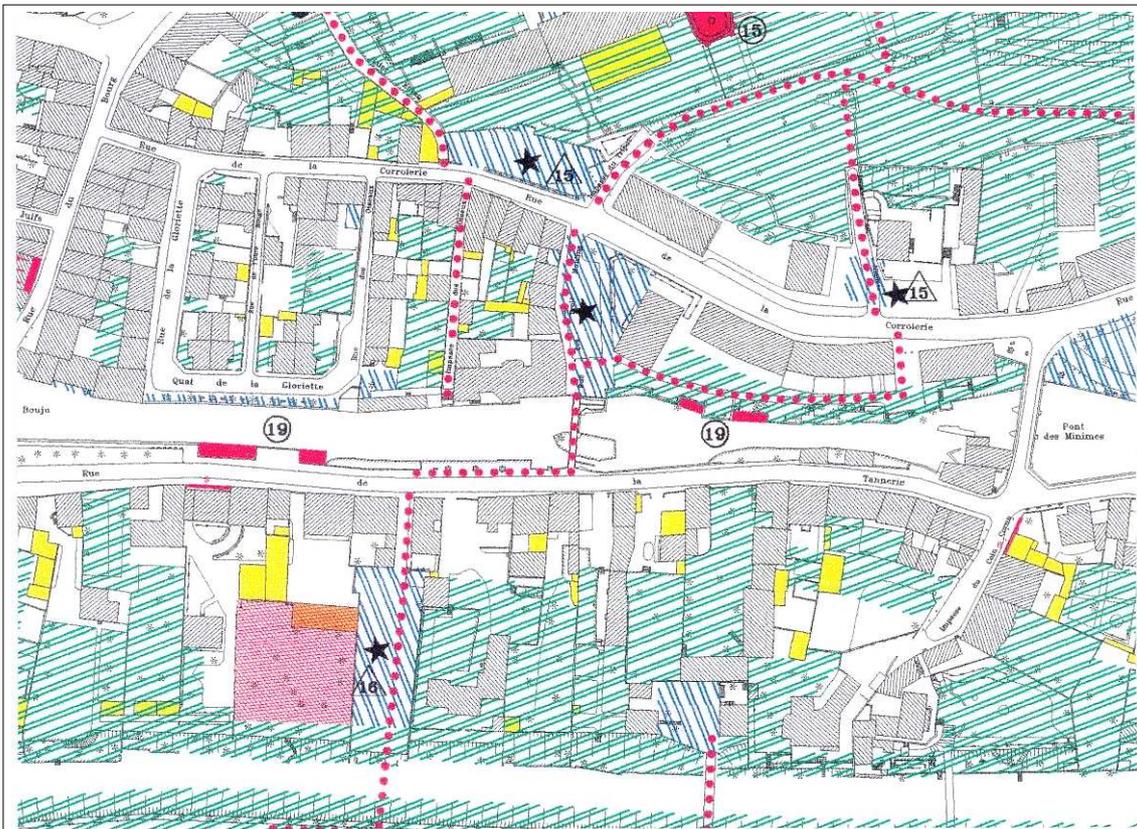




Extrait du plan historique, échelle 1/2000°

Rue de la Corroierie – Rue de la Tannerie

Extrait du plan de localisation des espaces creux, échelle 1/2000°



## **LISTE DES NOUVEAUX ALIGNEMENTS**

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur prescrit un certain nombre d'alignements nouveaux. Ils correspondent à une modification de l'alignement de l'espace public ou à une volonté de construire à l'alignement existant de manière à mieux assurer la continuité urbaine.

En voici la liste ; ils sont repérés sur le P.S.M.V. par un numéro et un trait rouge sur fond noir (position du nouvel alignement) :

- 1 -** 8 rue des Grenets ;
- 2 -** 26 à 32 rue des Changes ;
- 3 -** 3 rue de la Petite Cordonnerie & rue de la Poissonnerie ;
- 4 -** 15 et 17 rue Saint-Julien ;
- 5 -** 59 rue Muret ;
- 6 -** 38 et 40 rue de la Brèche ;
- 7 -** 35 rue de la Brèche ;
- 8 -** 1 impasse du Coin Cornu ;
- 9 -** 16 rue de la Tannerie ;
- 10 -** 27 rue de la Porte Morard.
- 11 -** Rue de l'Étroit Degré ;
- 12 -** Rue Percheronne.

## CHAPITRE 3 – RAPPELS DES PRINCIPALES DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

### INTRODUCTION

Le règlement et plus particulièrement l'article 11 de ce règlement sont particulièrement détaillés et illustrés de croquis explicatifs. Ils devraient suffire pour comprendre les dispositions architecturales en vigueur dans le Secteur Sauvegardé.

Il y a donc peu de choses à ajouter. Cependant, il est utile de rappeler certains principes qui ont conduit à cette rédaction des règles afin de mieux les faire accepter et de les rappeler à l'occasion de la gestion au jour le jour des autorisations de travaux. L'esprit de la règle est souvent plus important que la forme de cette règle, surtout dans un domaine aussi subjectif que l'architecture.

En d'autres termes, c'est l'occasion de rappeler les principaux éléments du débat architectural tel qu'il se pose à Chartres, à travers les grands thèmes suivants :

- la restauration du patrimoine,
- l'architecture commerciale,
- les constructions neuves.

D'autre part, le règlement évite dans certains cas, d'arrêter de manière définitive des solutions réglementaires et se réfère à l'esprit des propositions contenues dans le présent cahier. En d'autres termes, tout ne peut pas être réglementé, mais il est souhaitable que, même sur ces cas, des orientations permettent au pétitionnaire de préparer un projet correspondant à l'esprit général du Secteur Sauvegardé.

### LA RESTAURATION DU PATRIMOINE

Les éléments du débat architectural en la matière ont été évoqués dans le rapport de présentation (philosophie du plan).

#### Les pans de bois

Ces constructions à pans de bois constituent le patrimoine architectural le plus nombreux du Secteur Sauvegardé. Sa restauration et son simple entretien soulèvent des questions.

Faut-il ou non dégager les pans de bois ?

Jusqu'à maintenant, dans une ville essentiellement construite à l'aide de pans de bois, peu de constructions présentent des pans de bois apparents. Ceux-ci sont réservés aux constructions les plus anciennes qui souvent ont de plus fait l'objet de modifications de façades au cours des XVIIIème et XIXème siècles.

Le P.S.M.V. identifie à l'aide de la légende "règle architecturale figurant au règlement" les constructions à pans de bois dont la restauration nécessite au préalable une recherche documentaire et archéologique. Ce sont souvent les sondages qui permettront de retrouver le dessin des pans de bois et les traces éventuelles de modifications. L'Architecte des Bâtiments de France au vu des conclusions de cette recherche décidera s'il faut faire apparaître ou reconstituer l'état d'origine, ou s'il vaut mieux assumer l'héritage de l'histoire et donc les modifications. Le dégagement des pans de bois de leur enduit dépend donc de la date de façade ainsi retenue.

A Chartres, la façade de pans de bois était souvent complétée d'une ferme de charpente débordante : le "Reverseau". Suite à la recherche archéologique il peut être souhaitable de reconstituer ce reverseau s'il a été supprimé et de retrouver une toiture débordante formant pignon sur rue.

Les pans de bois dégagés nécessitent un entretien très régulier : des immeubles restaurés sont parfois en mauvais état après quelques années.

Maintenant, faut-il colorer les pans de bois à l'occasion de leur restauration et de leur entretien ? Ces pans de bois et les remplissages de maçonneries étaient protégés régulièrement à l'aide de couches

successives de lait de chaux pour les briques, d'huiles et de pigments pour les pans de bois. Avant de choisir des couleurs, des recherches doivent être conduites pour identifier d'éventuelles traces antérieures de couleur ou pour analyser des documents anciens. Il convient d'éviter le décor fantaisiste à tout prix, mais, il faut aussi chercher autre chose que le "rustique" que permet le simple recours à l'huile de lin.

Maintenant s'il est décidé d'enduire les pans de bois pour les protéger et les dissimuler en appliquant un enduit à la chaux sur un lattis de châtaignier, se pose la question de leur expression architecturale.

Récemment on s'est contenté d'un simple enduit gratté gris enrichi par les cadres menuisés des contrevents persiennés ; or au XVIIIème siècle mais surtout au XIXème siècle les constructeurs ont voulu enrichir leurs façades aux percements régularisés en leur donnant l'expression architecturale des maisons de pierre en ajoutant parfois des corniches en bois mais plus souvent des décors d'enduits de chaux ou de plâtre dur (chaînes d'angle, cordon, encadrement de fenêtre, entablements, etc.). Il convient de rétablir ces décors à l'occasion des ravalements en s'appuyant sur des documents anciens ou sur l'exemple de constructions équivalentes ; un soin particulier sera pris pour éviter les contresens dans le choix des décors et des dessins des moulures.

Mais plus simplement, les constructions n'ont conservé qu'une partie de leur décor ; il conviendra donc lors des travaux d'entretien ou de ravalement de reconstituer les éléments manquants.

### **Les maçonneries de pierre et les enduits**

Ce sont les belles constructions religieuses (église, couvent ...), les bâtiments publics ou les hôtels particuliers les plus riches qui étaient construits en maçonneries de pierre (pierre de Berchères comme la cathédrale et maçonneries de moellons destinées à être enduites). Un soin tout particulier sera pris pour les restaurer suivant leurs techniques de construction d'origine. Certaines constructions ont été réalisées en briques (au XVIIème siècle mais surtout au début du XXème siècle).

Les maçonneries de moellons étaient enduites à la chaux grasse et au sable à fleur de parement des pierres d'encadrement. Les enduits étaient moins épais que nos enduits contemporains et laissaient parfois apparaître (mais rarement) quelques têtes de moellons.

D'autre part, afin de souligner le dessin des façades et améliorer la longévité de l'enduit, comme dans de nombreuses régions de France, certaines façades étaient régulièrement passées au lait de chaux sur les parties enduites.

Même si la mode du pittoresque pousse les habitants de toutes les régions françaises à supprimer cet épiderme et à réaliser des joints en creux, il est nécessaire de réagir à ce grand mouvement en retrouvant la tradition de cette architecture d'enduit. Les expérimentations conduites pendant l'étude du P.S.M.V. commencent à séduire les habitants ; cette adhésion locale pourra se développer si un travail de qualité est mené sur la coloration de ces enduits et de ces laits de chaux et sur le choix d'un dessin de façade compatible avec l'histoire architecturale du bâtiment, autrement plus riche que la simple présentation de la structure aléatoire des pierres. Il ne s'agit pas d'habitat rural, mais bien d'habitat urbain et donc de rechercher un raffinement plus marqué.

Les tons retenus pour les pigments pourront continuer à décliner les teintes présentant de légères variations de couleur d'un immeuble à l'autre complémentaires de la couleur de la pierre de Berchères. La couleur générale dans la ville doit être maintenue en évitant les couleurs trop claires ou trop foncées. La masse du bâti doit venir se fondre dans la teinte générale de la pierre de Berchères vieillie.

La granulométrie retenue pour les enduits devra tenir compte de l'expression architecturale de la façade. Un dialogue avec l'Architecte des Bâtiments de France sur des échantillons en place est indispensable.

### **les menuiseries**

La restauration des menuiseries devient une des grandes difficultés rencontrées en Secteur Sauvegardé. S'il est en effet admis que le gros œuvre doit être restauré suivant les techniques de construction d'origine, la restauration des menuiseries à l'identique n'est pas comprise.

Pourtant, il s'agit là d'un enjeu majeur du Secteur Sauvegardé, à savoir en premier lieu, conserver et restaurer le patrimoine bâti, et en second lieu redonner une vie aux métiers d'artisans et de compagnons. Quelle signification a une maison du XVIème ou du XVIIIème siècle avec des menuiseries plastiques et des cloisons de doublages ...? Les antiquaires s'enrichissaient à revendre ces fenêtres de bois du

XVIIIème siècle toujours solides, équipées de leur quincaillerie d'origine, pourquoi ne peut-on pas les garder en place sur l'immeuble ou les restaurer le plus fidèlement possible ?

La règle du P.S.M.V. est claire : le matériau de la menuiserie est le bois.

La restauration de toutes ces menuiseries devra être fidèle à leur état d'origine (connu ou supposé si elles ont déjà été dénaturées). Il convient constamment de monter le niveau de qualité et non de l'abaisser et assumer les questions de l'entretien régulier de ce patrimoine.

De la même façon, les contraintes de la vie moderne poussent les habitants à chercher à occulter ou à insonoriser leurs ouvertures ; il conviendra de privilégier les solutions qui ne modifient pas l'aspect extérieur des constructions (en sauvegardant tout particulièrement les contrevents persiennés si essentiels au dessin des façades).

La question des châssis de toit se pose en des termes différents ; certes, la pression est forte pour tenter de rentabiliser toutes les surfaces construites (y compris les greniers) : les toitures de tuiles plates ou d'ardoises sont largement majoritaires (les volumes libres sont importants), et ces combles peuvent être éclairés par des châssis de toit de taille réduite ou la création de lucarnes (comme cela a été beaucoup fait) ; l'Architecte des Bâtiments de France retiendra la solution qui ne dénaturera pas l'architecture de l'immeuble ou sera amené à refuser toute modification dans le cas de construction de grande qualité. Il convient en tout état de cause de rester très vigilant sur la question de l'usage des combles et de décourager ce mouvement de "réhabilitation" qui conduit non seulement à transformer le paysage des toits sous la pression de ces châssis, mais aussi de créer des problèmes de cohabitation dans les immeubles à la suite d'une densification excessive, et enfin une perte globale de qualité de vie avec la suppression de ces espaces de rangement (transition entre l'extérieur et l'intérieur). En conséquence, la pose de tels châssis ou la création d'une telle lucarne ne peut qu'être exceptionnelle et leur taille ne peut être que modeste compte tenu de la petite échelle des volumes de toitures dans le Secteur Sauvegardé.

Etre ferme aujourd'hui sur les menuiseries peut permettre à certains artisans de renaître, et c'est le seul moyen de sauver le caractère pittoresque du patrimoine de Chartres, le grand risque étant la banalisation.

Enfin, les couleurs utilisées pour les menuiseries sont relativement douces, blanc cassé, gris clair ou pastel ou éventuellement plus soutenues (rouge pour les constructions Renaissance). Leur choix, là encore, a une importance, ne serait-ce que par le jeu des contrastes assurés avec les enduits, le calcaire et les laits de chaux des maçonneries. Le bois ne peut pas rester naturel ou être verni.

Il convient de décliner une gamme de nuances de ces tons qui créent une variété, en les contrastant légèrement avec l'encadrement de la baie.

### **Les décors intérieurs**

A Chartres, derrière les façades souvent modestes du patrimoine de pans de bois très souvent lourdement réhabilités, il existe peu de décor d'architecture intérieure d'origine ; il convient donc systématiquement de sauvegarder ce qui reste. Le P.S.M.V. permet de protéger les intérieurs des immeubles : la sauvegarde des décors intérieurs est une ardente obligation.

Sauvegarder le patrimoine, fondement de la démarche du P.S.M.V., consiste à prendre en compte la construction en respectant la logique typologique (volumétrie – distribution – éléments de décor) et donc à protéger les intérieurs aussi à l'occasion des travaux de réhabilitation.

Le P.S.M.V. distingue donc deux niveaux de protection pour les constructions ; la protection la plus ferme s'accompagne naturellement d'une plus grande exigence quant à cette sauvegarde. La protection la moins forte autorise des restructurations plus importantes des pièces, à moins de découvertes particulièrement intéressantes. Il apparaît à l'expérience que seul l'aménagement des pièces humides peut bouleverser certaines dispositions architecturales intérieures ; en général, rien ne justifie des redistributions d'appartements, sauf un désir de multiplier le nombre de logements, ce qui s'avère souvent malsain et à décourager (le P.S.M.V. peut s'y opposer).

Un point plus particulier concerne le rétablissement des accès extérieurs des escaliers desservant les logements situés au-dessus des commerces. Tout doit être fait non seulement pour les conserver lorsqu'ils existent, mais pour les rétablir lorsqu'ils ont été supprimés ; c'est une condition du rétablissement de la vie dans les quartiers commerçants qui ont vu se vider leurs étages de toute activité.

## **Le débat restauration/entretien/réhabilitation**

La question est de savoir quelle serait l'importance des travaux imposés sur les constructions protégées pour restaurer les éléments d'architecture aujourd'hui dénaturés.

La priorité consiste à maintenir hors d'eau le patrimoine et donc de s'assurer que l'eau, principal agent dégradant de ce patrimoine, ne puisse l'atteindre. La toiture et la zinguerie doivent donc être en bon état. Les menuiseries ne doivent pas la laisser passer et la maçonnerie ne pas être dégradée au point de permettre l'entrée d'eau, voire son accumulation. Il s'agit donc d'entretenir la construction, et de procéder aux travaux nécessaires et suffisants pour faire cesser le risque d'atteinte par l'eau. Si les maçonneries présentent des blessures, celles-ci seront la trace de l'histoire. Le patrimoine n'a pas besoin de présenter l'apparence du neuf.

La restauration, voire la "rénovation" peut être dangereuse si elle est mal faite et conduit pour des raisons d'économie à dénaturer la richesse et les nuances de ce patrimoine. Si les moyens économiques ne sont pas rassemblés, il vaut mieux différer la restauration. En revanche, s'ils sont réunis, il devient nécessaire de travailler en profondeur et de restaurer la disposition architecturale d'origine ; ce travail de restauration devrait être une priorité pour les constructions de pans de bois si nombreuses et emblématiques du Secteur Sauvegardé.

La réhabilitation consiste principalement à améliorer les conditions d'habitabilité des logements situés dans le patrimoine architectural. Les Chartrains y habitent depuis des générations et ce patrimoine est souvent incompatible avec les techniques normalisées d'occultation ou d'isolation (changement de porte et de fenêtres – pose de faux plafond et de cloisons de doublage) n'améliorant pas sensiblement les conditions de vie mais qui dénaturent l'architecture. A l'occasion des travaux de réhabilitation, il convient donc de recourir à des techniques d'équipements non traumatisantes et réversibles pour ce patrimoine. Certaines restaurations lourdes réalisées lors des dernières décennies constituent malheureusement parfois des contre exemples.

## **L'accompagnement architectural**

Les analyses ont montré que la qualité patrimoniale du Secteur Sauvegardé tenait souvent davantage à l'organisation générale urbaine qu'à la qualité intrinsèque souvent modeste du patrimoine. Le nombre des constructions protégées est peu important.

C'est ainsi que le P.S.M.V. prend en compte non seulement les constructions mais aussi ce qui les accompagne, à savoir les jardins, les murs de maçonneries et les annexes.

C'est dire tout le soin qui doit être apporté à leur restauration : enduits à pierre vue ou non sur les murs, tuiles ou ardoises sur les annexes, menuiseries de qualité. C'est la construction qui s'étend et se prolonge suivant les mêmes matériaux et les mêmes couleurs.

Cela justifie enfin que le traitement des sols (sables, pavage, dallage) et des réseaux soit particulièrement discret. Il convient de rendre le moins visible possible les réseaux en les enterrant en sol et en faisant "disparaître" leurs émergences à l'aide de trompe-l'œil (porte de coffret en enduit ou en pierre) ou à l'aide de porte de bois. L'insertion de tout mécanisme technique contemporain, évidemment nécessaire à la vie d'aujourd'hui, doit se faire dans la discrétion. Dans ce cas tout particulièrement, l'expression "Secteur Sauvegardé" prend tout son sens.

## **L'ARCHITECTURE COMMERCIALE**

Il s'agit d'une question centrale de la sauvegarde de Chartres. Les analyses ont montré que de nombreux commerces ont fermé à proximité des portes de la ville entraînant la transformation de devantures en fenêtres de pièces d'habitation. Le travail de recomposition architecturale des façades ne peut être accepté que si le dessin de la façade est compatible avec celui de la typologie architecturale à laquelle se rapporte la construction, sinon il convient de conserver la devanture et de prévoir des rideaux pour assurer l'intimité de la pièce.

Cet essoufflement du commerce du centre ville ne peut être combattu que par la valorisation de son image qui dépend en particulier de l'amélioration de l'offre commerciale et de la réhabilitation du cadre bâti. La rénovation des devantures est nécessaire pour témoigner d'un dynamisme retrouvé.

Il existe cependant heureusement encore de nombreux commerces, mais qui présentent souvent des devantures qui ont un peu vieilli. Il est souhaitable de les restaurer lorsqu'elles ont acquis une valeur

de patrimoine ou d'en créer des nouvelles adaptées à l'architecture de la construction dans laquelle elles s'insèrent (souvent à Chartres une architecture de pans de bois). Ici comme ailleurs se retrouvent les deux types de devantures : celles qui s'intègrent à l'intérieur d'une baie de maçonnerie ou de bois ou celles qui s'appliquent en habillage (ou plaquage sur la façade). La solution sera retenue suite à un dialogue avec l'Architecte des Bâtiments de France qui déterminera les caractéristiques architecturales de l'immeuble et la solution de devanture à mettre en œuvre.

Depuis la création du Secteur Sauvegardé, un certain nombre de réfections exemplaires de devantures ont fait évoluer les esprits. La remise à l'honneur de la devanture en plaquage héritée des principes de composition de celle du XIX<sup>ème</sup> siècle et du début du XX<sup>ème</sup> siècle, a permis au local commercial de trouver une juste place dans l'architecture de la maison. Les colorations foncées proposées (rouge, vert, bleu, etc) et réalisées sont venues égayer le paysage commercial.

Les enseignes deviennent beaucoup plus agressives et stéréotypées, leur banalisation peut être synonyme, si l'on ne réagit pas, d'un appauvrissement des commerces. Il convient de revenir tout particulièrement dans l'ancienne ville intra-muros à une règle de conduite plus stricte compte tenu du caractère fort du décor architectural légué par l'histoire. Les rues étroites et tortueuses s'accrochent mal de grandes enseignes qui se dissimulent entre elles et qui masquent l'étage. Les enseignes doivent donc avoir une taille limitée et être réalisées à l'aide d'éléments graphiques et non de simples caissons industrialisés, afin de témoigner d'un souci élémentaire de recherche de qualité : une enseigne médiocre ne peut annoncer qu'un commerce médiocre.

Pourtant, le centre historique de Chartres pourrait se distinguer par des expériences de qualité : les artisans et commerçants de la ville haute mais aussi de la ville basse, pourraient réaliser un ensemble d'enseignes en tissu, de taille et de couleurs analogues. De telles expériences mériteraient de se multiplier : les commerçants regroupés sont toujours plus forts que les commerçants isolés. Des initiatives individuelles ne peuvent rivaliser avec un dynamisme d'ensemble.

Une autre difficulté tient à la multiplication des bannes qui finissent par banaliser le patrimoine architectural au mépris des règles élémentaires de sécurité. Un soin tout particulier doit être pris pour qu'elles correspondent étroitement à la largeur de la devanture et qu'elles ne présentent pas un caractère agressif.

## LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Le débat architectural dans un centre historique porte classiquement sur les limites de l'intégration architecturale et sur la nécessité de modernité. C'est comme cela qu'il se pose dans le Secteur Sauvegardé de Chartres même si la pression de la construction neuve reste assez réduite.

Il n'existe pas d'ensemble de façades ordonnancées incomplètes qui exigeraient une poursuite modeste et scrupuleuse de cette ordonnance. En revanche, il existe des ensembles homogènes de constructions de pans de bois souvent enduites presque identiques où le principe de continuité paraît être la meilleure solution lorsqu'il s'agit d'y insérer une construction isolée nouvelle.

Il ne paraît pas acceptable qu'une architecture réalisée aujourd'hui n'emprunte pas à notre époque son vocabulaire architectural. En d'autres termes, l'architecture nouvelle dans le Secteur Sauvegardé doit être contemporaine et ne saurait à moins d'exception être un pastiche des architectures anciennes.

Nous avons la chance d'avoir vu se développer dans le secteur sauvegardé de Chartres des exemples d'architecture contemporaine de grande qualité, qui constituent des exemples réussis susceptibles d'entraîner de nouvelles créations et qui auraient pu peut-être faire l'objet de protections (mais il a paru souhaitable d'attendre que l'histoire retienne les plus intéressantes avant de les protéger).

L'intégration d'une nouvelle construction doit se faire d'une manière très respectueuse de l'histoire du lieu, à savoir :

### Le parcellaire

Il convient d'éviter de regrouper plusieurs parcelles pour construire un seul édifice, de fractionner les constructions trop larges et au contraire de conserver le rythme de la ville.

### **Le relief**

Les pentes sont importantes, les murs de soutènement contribuent au pittoresque de la ville, la nouvelle construction doit respecter ce jeu de nivellement et reconstituer ces maçonneries si elles doivent être légèrement adaptées.

### **La continuité bâtie**

Dans tout le secteur USa, les constructions s'implantent en façade de l'îlot. Les constructions en cœur d'îlot sont l'exception et les possibilités de telles implantations ont été décrites à l'occasion des opérations de restructuration dans le présent cahier.

Le règlement et le plan d'épannelage conduisent à imposer ou définir des volumétries très précises qui sont le meilleur garant du respect de la continuité urbaine, c'est à dire de l'intégration architecturale dans son contexte bâti. Le nouveau projet ne doit donc pas présenter de rupture volumétrique. Ce sont souvent des volumétries de toits aux faîtages perpendiculaires à la rue : Chartres présente une architecture de pignons.

Le second critère à respecter pour assurer cette continuité urbaine est celui du traitement de la peau de l'édifice. Le choix du matériau est fondamental et l'Architecte des Bâtiments de France se doit d'être exigeant sur ce plan. Les matériaux dominants dans le Secteur Sauvegardé sont incontestablement la pierre de taille de berchères et la maçonnerie de moellons de calcaire enduite et l'enduit des pans de bois ; la pauvreté ou la qualité d'une architecture va tenir à Chartres dans l'usage intelligent des rapports entre ces matières.

Le matériau de façade est de qualité (pierre, bois enduit), l'architecture l'est aussi. Le recours à d'autres matériaux plus luxueux ne ferait que perturber cet esprit de continuité. En revanche, certains matériaux, plus contemporains et suffisamment soignés, peuvent s'intégrer harmonieusement (éléments de béton architectonique, acier verre, bois).

Le matériau de couverture doit rester largement la tuile plate : les vues plongeantes sur les toits ne tolèrent pas autre chose. Le recours à l'ardoise ne peut se faire que dans des contextes très précis décrits dans le règlement : complément d'ensemble d'ardoise, extensions, etc. La toiture terrasse n'a pas sa place car elle introduit une rupture dans les pans de toiture.

Dans le cas de projets très importants, d'autres solutions architecturales peuvent être imaginées pour les toitures sous réserve que celles-ci s'insèrent harmonieusement dans leur contexte.

Le troisième critère est le respect des rythmes dans la ville, rythmes d'éléments de façade et de percements. Il n'est pas de recette en la matière : un trop simple alignement sur les rythmes avoisinants peut conduire à une architecture de pastiche, un trop grand éloignement peut conduire à l'échec. Il s'agit d'une affaire de sensibilité, et la meilleure solution est de faire appel à un concepteur de qualité ; en son absence, les meilleures règles urbanistiques ne seront qu'un pauvre garde-fou et ne garantiront en rien la qualité du projet.

Il peut cependant être suggéré de réintégrer certains détails d'architecture, en particulier d'ouvertures qui sont propres au Secteur Sauvegardé. Par exemple, les ouvertures renaissances, les anciennes échoppes... sont autant d'éléments qui conduisent à des compositions de façades intéressantes. Mais globalement, il convient de retenir que les pleins l'emportent largement sur les vides.

Dans le domaine subjectif qu'est la création architecturale, s'avère nécessaire plus qu'ailleurs le dialogue entre le concepteur de qualité et l'Architecte des Bâtiments de France, chargé de faire respecter l'esprit du Secteur Sauvegardé.

## **ANNEXES**

**Planches photos espaces privés**

**Planches photos espaces publics**

**Principes d'aménagements des espaces libres (échelle 1/1000°)**

Lycée Marceau

Abords du Palais de Justice (Cité Judiciaire)

**Plan historique : légende et liste des édifices**

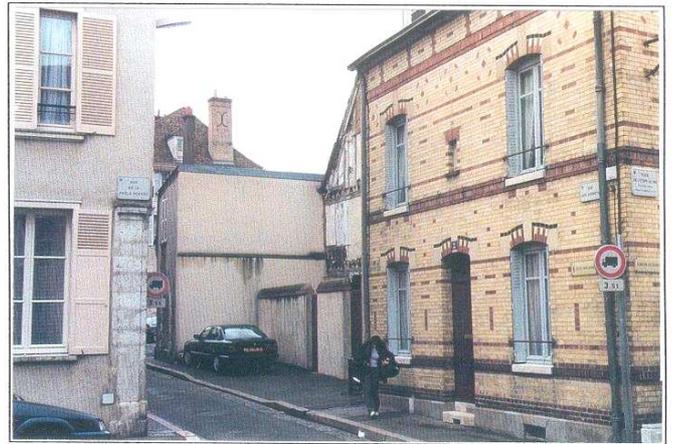
**Aménagement du cloître Notre-Dame (échelle 1/500°)**

**Localisation des espaces creux (échelle 1000°)**

PLANCHES PHOTOS ESPACES PRIVES



*Hôtel de Ville*



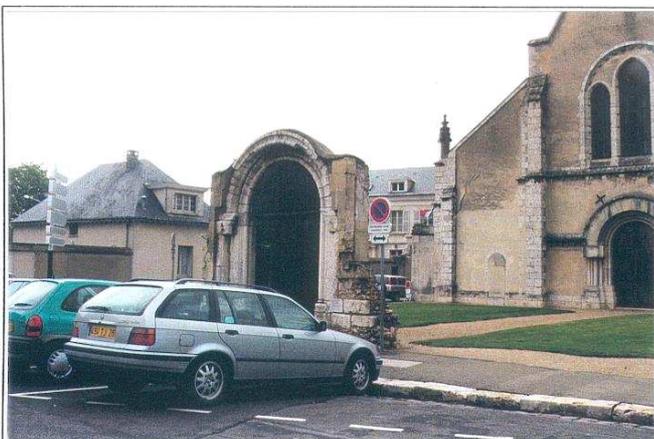
*Abords de Saint-Aignan*



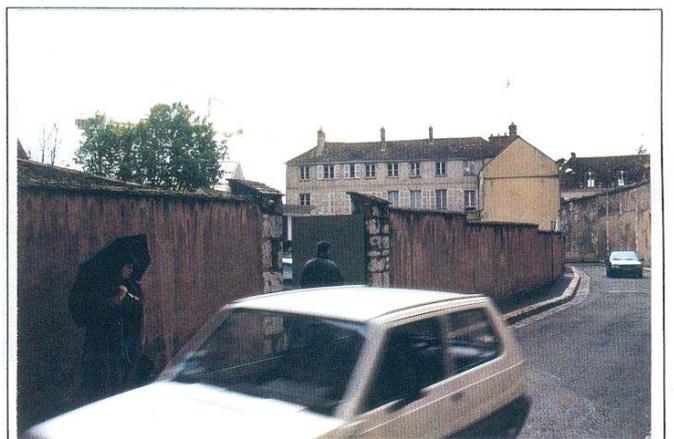
*Rue Henri Garnier*



*Rue Serpente*



*Sainte-Foy*



*Institution Notre-Dame*

PLANCHES PHOTOS ESPACES PRIVES



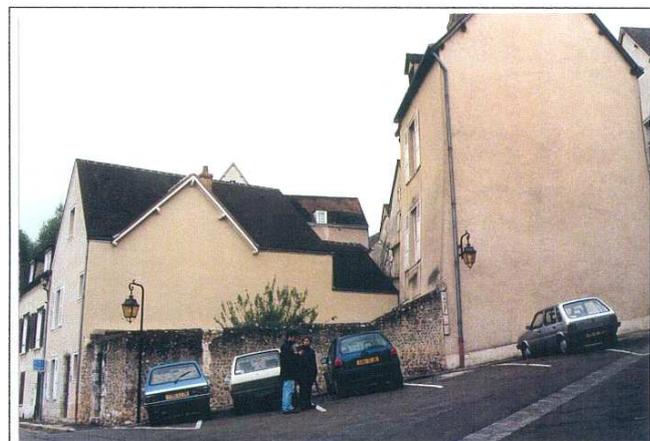
*Cité Judiciaire*



*Rue de l'Étroit Degré*



*Rue Saint-Julien*



*Rue du Cloître Saint-André*



*Rue du Pot Vert*

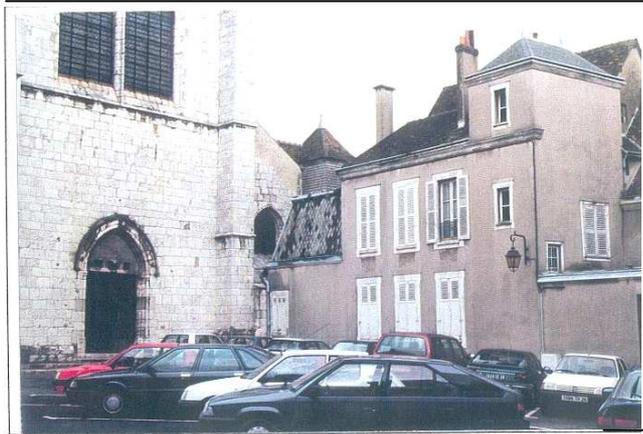
PLANCHES PHOTOS ESPACES PUBLICS



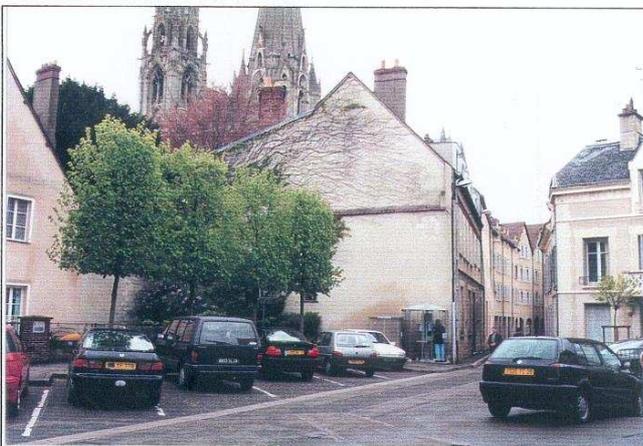
*Rue du Chêne Doré*



*Rue Henri Garnier*



*Place Saint-Aignan*



*Rue du Soleil d'Or*



PLANCHES PHOTOS ESPACES PUBLICS



*Cloître Notre-Dame*



*Place de la Poissonnerie*



*Recul d'alignement (rue de la Foulerie)*



*Rue de la Corroierie*