

ETUDE PRÉALABLE POUR L'EXTENSION ET LA RÉVISION DU SITE
PATRIMONIAL REMARQUABLE DE CHARTRES

MODIFICATION DE LA DELIMITATION DU SITE PATRIMONIAL
REMARQUABLE DE CHARTRES

ENQUÊTE PUBLIQUE 5/5 ANNEXES



CHARTRES



PRÉFET
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE
*Liberté
Égalité
Fraternité*



MODIFICATION DE LA DELIMITATION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE CHARTRES

ENQUETE PUBLIQUE

5. Annexes

Sommaire

- 5.1 Délibération du Conseil Municipal de Chartres sur le lancement d'une étude préalable pour l'extension et la révision du SPR, *séance du 13 septembre 2018*
- 5.2 Délibération du Conseil Municipal de Chartres sur l'extension du SPR - Validation du nouveau périmètre, *séance du 15 décembre 2021*
- 5.3 Relevé de décision de la CLSPR sur la modification du périmètre du SPR de Chartres , *séance du 11 janvier 2022*
- 5.4 Avis et compte rendu de la CNPA sur la modification du périmètre du SPR de Chartres, *séance du 12 mai 2022*
- 5.5 Arrêté préfectoral portant approbation de la 3ème modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Chartres, *24 mai 2022*



REPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE CHARTRES

Conseil Municipal

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du jeudi 13 septembre 2018

*Le Maire soussigné certifie que le
compte rendu de la présente
délibération a été affiché dans les
délais légaux*

DELIBERATION N°CM2018/210

Lancement d'une étude préalable pour l'extension et la révision du secteur sauvegardé

Direction Aménagement et urbanisme

**Nombre de Conseillers en
exercice : 39**

Présents : 30

Votants : 38

L'an DEUX MILLE DIX HUIT, le 13 septembre à 20h30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni dans la salle de l'hémicycle du Conseil Départemental, sous la présidence de M. Jean-Pierre GORGES, Maire

Date de convocation : 07/09/2018

Etaient présents : Mme Elisabeth BARRAULT, Mme Kenza BENYAHIA, Mme Josette BERENFELD, M. Noël BILLARD, M. Guillaume BONNET, M. Thibaut BRIERE-SAUNIER, Mme Maria CHEDEVILLE, M. Alain CONTREPOIS, Mme Geneviève CRESSAN, Mme Céline DEVENDER, Mme Karine DORANGE, Mme Dominique DUTARTRE, Mme Françoise FERRONNIERE, Mme Elisabeth FROMONT, M. Patrick GEROUDET, M. Jean-Pierre GORGES, M. Daniel GUERET, M. David LEBON, M. Alain MALET, M. Franck MASSELUS, M. Pierre MAYINDA-ZOBELA, Mme Isabelle MESNARD, Mme Janine MILON, Mme Bénédicte MOREL, Monsieur Yves NAUDIN, M. Alain PIERRAT, Mme Sandra RENDA, M. Michel TEILLEUX, M. Sébastien TENAILLON, Mme Isabelle VINCENT.

Etaient représentés : Mme Jacqueline ELAMBERT par pouvoir à Mme Dominique DUTARTRE, Mme Agnès VENTURA par pouvoir à Mme Elisabeth BARRAULT, M. Murat YASAR par pouvoir à Mme Geneviève CRESSAN, M. José ROLO par pouvoir à Mme Elisabeth FROMONT, Mme Nadège GAUJARD par pouvoir à M. Guillaume BONNET, Madame Monique KOPFER par pouvoir à Mme Josette BERENFELD, M. Laurent LHUILLERY par pouvoir à Mme Maria CHEDEVILLE, M. Jean-Maurice DUVAL par pouvoir à Mme Janine MILON.

Etait absent : M. Denis BARBE.

Conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

Madame FERRONNIERE, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée e pour remplir cette fonction qu'elle a accepté.

M. Bernard ORTS, Directeur Général des Services, qui assistait à la séance, lui a été adjoint à titre d'auxiliaire.

Mme Elisabeth BARRAULT expose,

Le secteur sauvegardé de Chartres est l'un des premiers secteurs sauvegardés de France, géré par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé en 1971, révisé en 2007 puis modifié en 2016 et 2017.

La cathédrale Notre-Dame ayant été classée au patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO en 1979, le secteur sauvegardé constitue depuis 2009 la zone tampon permettant la préservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle du monument.

Le secteur sauvegardé de Chartres englobe un vaste quartier de 64 hectares compris dans la ville intra-muros qui s'étend sur 79 hectares ; les 15 hectares restants sont couverts par la zone UCV du PLU approuvé le 24 juin 2015. Le PSMV représente un outil essentiel pour définir une politique de préservation et valorisation du cadre de vie des habitants et de rayonnement touristique de la ville.

Toutefois, comme bon nombre de secteurs sauvegardés anciens, celui de Chartres n'a pas bénéficié des récentes avancées législatives ni des outils, notamment numériques, permettant une meilleure gestion des autorisations d'urbanisme et des aménagements.

De plus, la présence de deux documents d'urbanisme distincts pour la ville intra-muros (PSMV et PLU) peut représenter un frein à la cohérence des projets d'aménagement et de la mise en valeur du tissu bâti existant et futur.

Face à ce constat, il convient aujourd'hui de s'interroger sur le périmètre actuel du secteur sauvegardé et d'engager des réflexions sur la révision du PSMV. Cette procédure est conditionnée par la réalisation d'une étude préalable en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC). Cette étude préalable permettra de délimiter un périmètre plus pertinent du PSMV, de dégager un diagnostic actualisé et de définir de nouveaux objectifs pour la future procédure de révision de ce document d'urbanisme.

La ville de Chartres ayant été retenue dans le cadre du programme « Action Cœur de ville », cette étude préalable a été intégrée dans l'axe « Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ». Des subventions peuvent également être obtenues auprès de la DRAC Centre Val-de-Loire.

Avis favorable de la commission Cadre de Vie et Travaux, Proximité, Tranquillité et Urbanisme réunie le 4 septembre 2018

Avis favorable de la commission Finances et Prospective réunie le 6 septembre 2018

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité, 2 conseillers municipaux ne prennent pas part au vote

APPROUVE le principe de lancer une étude préalable pour l'extension du secteur sauvegardé de Chartres et la révision de son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

AUTORISE le Maire ou son représentant à engager les démarches et les procédures de consultation correspondantes à l'élaboration de cette étude.

AUTORISE le Maire ou son représentant à solliciter les financements ou subventions nécessaires à l'élaboration de cette étude, notamment auprès des services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Centre Val-de-Loire.

Date d'envoi en préfecture : 20/09/2018 Date de retour préfecture : 20/09/2018 Identifiant de télétransmission :
--

Pour expédition certifiée conforme,
Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services,

Bernard ORTS





REPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE CHARTRES

Conseil Municipal

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du mercredi 15 décembre 2021

Le Maire soussigné certifie que le compte rendu de la présente délibération a été affiché dans les délais légaux

DELIBERATION N°CM2021/283

Extension du site patrimonial remarquable - Validation du nouveau périmètre

Direction Aménagement et urbanisme

Nombre de Conseillers en exercice : 39

Présents : 33

Votants : 39

L'an DEUX MILLE VINGT ET UN, le 15 décembre à 20h30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni dans la Salle du Conseil - Pôle administratif à Chartres, sous la présidence de M. Jean-Pierre GORGES, Maire

Date de convocation : 09/12/2021

Etaient présents : M. Patrick AUDAT, Mme Sophie BEUREL, M. Guillaume BONNET, M. Jean-François BRIDET, Mme Virginie CHAUVEL, M. Alain CONTREPOIS, Mme Brigitte COTTEREAU, Mme Geneviève CRESSAN, M. Yves CUZIN, Mme Karine DORANGE, Mme Dominique DUTARTRE, M. Jean-Maurice DUVAL, Mme Emmanuelle FERRAND, Mme Elisabeth FROMONT, M. Gaël GARREAU, M. Patrick GEROUDET, Mme Sophie GORET, M. Jean-Pierre GORGES, M. Quentin GUILLEMAIN, Mme Maria JEBLI-CHEDEVILLE, M. Laurent LHUILLERY, M. Richard LIZUREY, Mme Lucie M'FADDEL, Mme Jacqueline MARRE, M. Franck MASSELUS, M. Olivier MAUPU, Mme Isabelle MESNARD, Mme Martine MOKHTAR, M. Jean-François PLAZE, M. José ROLO, M. Fabien STANDAERT, M. Ladislav VERGNE, Mme Isabelle VINCENT.

Etaient représentés : Mme Agnès VENTURA par pouvoir à Mme Karine DORANGE, M. Boris PROVOST par pouvoir à Mme Jacqueline MARRE, M. Daniel GUERET par pouvoir à M. Franck MASSELUS, Mme Laurence JOLY par pouvoir à Mme Isabelle MESNARD, Mme Céline DEVENDER par pouvoir à M. Laurent LHUILLERY, M. Jean-Michel BAZIN par pouvoir à Mme Sophie BEUREL.

Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe que cet acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter soit de la présente notification, soit de la date d'affichage. La juridiction administrative peut être saisie par le biais du portail « Télérecours citoyen », accessible au public à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

Conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance désigné au sein du Conseil.

Monsieur Alain CONTREPOIS, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a accepté.

M. Bernard ORTS, Directeur Général des Services, qui assistait à la séance, lui a été adjoint à titre d'auxiliaire.

Mme Karine DORANGE expose,

Le site patrimonial remarquable (SPR ou ex-secteur sauvegardé) de Chartres fut l'un des premiers créés en France et englobe un vaste secteur de 64 hectares compris dans la ville intra-muros dans lequel s'applique depuis 1971 un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PMSV) qui se substitue au plan local d'urbanisme (PLU). Depuis sa première approbation, le PSMV a été un outil essentiel pour définir une politique de préservation et de valorisation du cadre de vie des habitants et de rayonnement touristique de la ville.

Par délibération n°CM2018/210 en date du 13 septembre 2018, le Conseil municipal de Chartres a approuvé le lancement d'une étude préalable pour l'extension de son site patrimonial remarquable dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » au titre de la « mise en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ». Cette démarche s'inscrit dans la continuité des actions menées par la ville pour préserver et mettre en valeur son patrimoine, dont l'élément majeur constitué par la cathédrale, est inscrit depuis 1979 sur la liste du Patrimoine mondial UNESCO.

La collectivité souhaite ainsi se doter d'un outil réglementaire actualisé, en phase avec la cohérence historique de la ville intra-muros, dont la partie sud-ouest a d'emblée été soustraite du secteur sauvegardé, mais aussi avec l'évolution de la réglementation, de la notion même de patrimoine, et des outils numériques permettant une meilleure gestion des autorisations d'urbanisme.

Menée avec l'appui de l'Architecte des Bâtiments de France, l'étude a permis, sur la base d'un diagnostic des fonctions urbaines et d'une analyse fine du patrimoine architectural chartrain, d'élaborer une proposition d'extension du périmètre du SPR qui engloberait l'intégralité de la zone UCV du PLU, donnant ainsi une cohérence réglementaire et urbaine sur plus de 80 hectares.

La présente délibération et le rapport final exposant la proposition de périmètre et de son outil de gestion seront transmis à l'Etat, avant passage en commission locale du site patrimonial remarquable (CLSPR) pour recueillir son avis, puis passage en commission nationale pour le patrimoine et l'architecture (CNPA) afin d'obtenir sa validation.

A l'issue de ces consultations, le projet du nouveau périmètre du SPR et la proposition d'outil de gestion feront l'objet d'une enquête publique.

Avis favorable de la commission Aménagement et Grands Projets réunie le 7 décembre 2021

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité, 1 conseiller municipal ne prend pas part au vote

Conseiller municipal n'ayant pas pris part au vote : M. Jean-Pierre GORGES

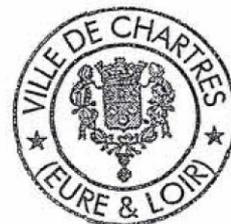
APPROUVE l'extension du site patrimonial remarquable de Chartres sur la base du périmètre présenté dans le rapport annexé.

AUTORISE le maire ou son représentant à signer tous les actes y afférents.

Date d'envoi en préfecture : 20/12/2021 Date de retour préfecture : 20/12/2021 Identifiant de télétransmission :
--

Pour expédition certifiée conforme,
Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services,

Bernard ORTS





COMMISSION LOCALE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE
CHARTRES

Date de la CLSPR	11 janvier 2022
Participants	<p>Les membres de droit :</p> <p>M. GORGES : président de Chartres métropole, maire de Chartres et président de la CLSPR M. CATHERINOT : Architecte des Bâtiments de France</p> <p>Collège des élus :</p> <p>Mme DORANGE (titulaire) : adjointe déléguée à l'urbanisme et aux travaux. Mme VINCENT (titulaire) : adjointe déléguée à la culture et au patrimoine. M. PLAZE (titulaire) : conseiller municipal délégué au logement (police de salubrité et sécurité des immeubles).</p> <p>Représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine :</p> <p>M. GALIOTTO : représentant de la Fondation du patrimoine (pouvoir de Mme TROUILLOUD – titulaire). M. PICHOT : représentant du CAUE d'Eure-et-Loir</p> <p>Personnes qualifiées :</p> <p>M. TROUILLOUD : titulaire. M. FRESSON : personne qualifiée suppléant (pouvoir de M. DJAVADIAN - titulaire). Mme SCHLEMMER : personne qualifiée titulaire.</p> <p>Personnes extérieures à la réunion :</p> <p>Mme BOURDERIOUX : agence HAME Mme GUELTON : agence La Manufacture du patrimoine M. BURTARD : agence La Manufacture du patrimoine</p>
Excusés	<p>Mme SOULIMAN : préfet d'Eure-et-Loir Mme de MONICAULT : DRAC Centre-Val de Loire M. GEROUDET : conseiller municipal M. BRIDET : conseiller municipal. M GARREAU : conseiller municipal. M. GUERET : conseiller municipal. M. ROLO (suppléant) : adjoint délégué au sport et à la vie associative M. DUVAL (suppléant) : conseiller municipal délégué à la communication. Mme DUTARTRE (suppléante) : adjointe déléguée aux affaires scolaires et à la petite enfance. Mme ANTOINE : représentante du Conseil régional de l'Ordre des architectes. Mme PICHOT : représentante des Vitrites de Chartres. Mme MONPERRUS : représentante des Amis de la cathédrale. Mme CLEMENT : personne qualifiée titulaire. M. BRICE : personne qualifiée suppléant Mme CHEVEE : personne qualifiée suppléante. M. WOISARD : personne qualifiée suppléant. M. DJAVDIAN : personne qualifiée titulaire. M. BOURSEGUIN : personne qualifiée suppléant. M. BUSON : personne qualifiée titulaire.</p>

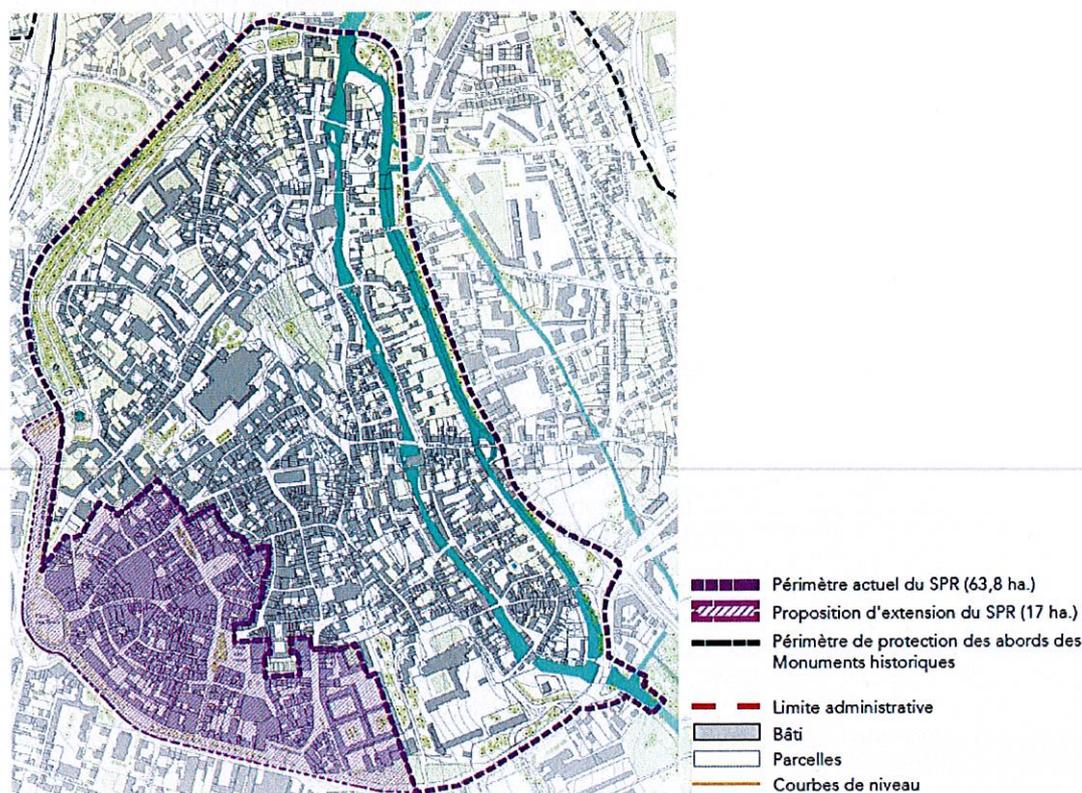
L'ordre du jour de la réunion de la commission est consacré aux conclusions de l'étude préalable à l'extension du site patrimonial remarquable de Chartres menée par le groupement HAME – La Manufacture du patrimoine.

Madame GUELTON et monsieur BURTARD de l'agence Manufacture du patrimoine présentent le contexte dans lequel s'inscrit cette étude et ses objectifs.

La ville de Chartres est dotée depuis 1971 d'un secteur sauvegardé de 64 hectares – désormais désigné site patrimonial remarquable (SPR) – et souhaite aujourd'hui en étendre le périmètre.

Plusieurs raisons motivent en effet ce choix. Volontairement soustraite à la réglementation patrimoniale, alors jugée contraignante pour le maintien et le développement de l'activité commerciale, l'actuelle zone UCV est, dès l'origine, exclue du secteur sauvegardé. Ce parti est aujourd'hui remis en cause par la collectivité qui souhaite se doter d'un outil réglementaire homogène et actualisé, opérant sur l'ensemble du centre ancien appréhendé dans sa globalité. Cette ambition s'inscrit dans la continuité de la réflexion engagée depuis les années 2000 et la mise en œuvre du programme "Cœur de Ville".

La proposition d'extension, limitée à la réunification réglementaire de la ville intra-muros et à celle de l'espace public des places majeures composées après dérasement des fortifications (place Châtelet, place des Épars), s'appuie sur la partie la plus dense et la plus ancienne (pour ce qui concerne les élévations) du centre-ville de Chartres. Elle restitue le tracé de l'enceinte du XII^e siècle, resté très prégnant dans le paysage urbain chartrain. Elle vient également remédier à l'iniquité de traitement réglementaire au sein même du secteur intra-muros. Cette différence de traitement, qui avait été initiée par la première délimitation pour des raisons d'aménagement d'opérations commerciales, n'est pas comprise aujourd'hui par les habitants, commerçants et usagers, et son maintien n'est pas souhaitée par les services instructeurs de la collectivité comme de l'État.



Proposition d'extension du SPR actuel – Rapport Hame et Manufacture du patrimoine

L'extension proposée pour le SPR de Chartres correspond à une aire de 17 hectares, ce qui porterait le SPR à 81 hectares au total. Plusieurs éléments ont présidé à l'élaboration de la proposition d'extension du périmètre du SPR de Chartres à l'issue du diagnostic et au cours des échanges avec les partenaires institutionnels.

Ce noyau ancien est aussi le secteur de la ville où se concentrent aujourd'hui la plus grande partie des problématiques opérationnelles touchant le bâti dégradé, nécessitant – dans un avenir proche – des interventions et travaux qui pourront être lourds pour certains ensembles architecturaux déjà frappés, d'arrêtés de péril. À ce titre, les effets du futur document d'urbanisme à mettre en œuvre sur le nouveau périmètre doivent permettre d'assurer une continuité de gestion garantissant la préservation des formes urbaines qui font la spécificité du centre ancien de Chartres, de son architecture et de son paysage.

Monsieur GORGES remercie les intervenants pour leur présentation et invite les membres au débat.

Il revient sur les éléments prévus dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) en vigueur depuis 2007 et sur son bilan d'application. Ainsi, certains projets n'ont pas été réalisés malgré des dispositions favorables : construction pour retrouver la forme originale de l'abbaye du lycée Marceau, dégagement autour du chevet de l'église Saint-Pierre, etc.

Monsieur GORGES conclut son intervention sur la nécessité d'accompagner l'extension du SPR et la révision du PSMV par des outils opérationnels pour soutenir la réalisation des projets dans ce secteur.

Monsieur PLAZE indique qu'au titre de sa délégation, il a pu constater la situation préoccupante de certains bâtiments aujourd'hui protégés au titre du PSMV mais dont l'état structurel et sanitaire ne garantit plus leur valeur patrimoniale ni leur maintien. Cette dégradation du bâti ancien mise en avant dans le rapport d'étude nécessite des investigations de la part des services de la ville et engendre une multitude d'arrêtés de périls.

Monsieur BURTARD précise que dans le cadre de la révision du PSMV, le futur prestataire devra produire des fiches immeubles dans lesquelles seront recensés, en plus des éléments patrimoniaux significatifs, les points d'alerte structurels et sanitaires. Ces fiches immeubles constitueront une source documentaire essentielle pour la connaissance de la ville mais également pour l'ensemble des services de la ville susceptibles de travailler sur le patrimoine bâti : service instructeur, salubrité, archéologie, espace public.

Monsieur TROUILLOUD demande si le quartier Chanzy ne mérite pas une analyse particulière et une protection complémentaire compte tenu de son ensemble architectural et patrimonial.

Monsieur BURTARD confirme la qualité de certains éléments bâtis exceptionnels qui participent à l'histoire de la ville mais que le quartier comporte trop d'hétérogénéités pour pouvoir être intégré au futur périmètre SPR.

Les services de la ville complètent en indiquant que des dispositions supplémentaires dans le PLU peuvent être rédigées pour la préservation du quartier Chanzy au travers d'une orientation d'aménagement et d'orientations (OAP) thématique à caractère patrimonial ou de compléments dans le recensement des éléments remarquables inscrits au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Monsieur GORGES explique que les récents travaux d'aménagement pour supprimer les trottoirs dans certaines rues médiévales ont été bénéfiques en termes d'usages. Ils ont permis un meilleur traitement de l'espace public tout en garantissant une coexistence entre piétons, personnes à mobilité réduite et véhicules motorisés.

Monsieur TROUILLOUD pose la question de la phase transitoire pour la future partie intégrée au SPR en attendant l'approbation du futur PSMV.

Monsieur BURTARD précise que jusqu'au nouveau règlement, le règlement de la zone UCV du PLU continue de s'appliquer. Toutefois, il complète en indiquant que la phase de transition permet d'instruire les demandes d'urbanisme en fonction des investigations et selon la nouvelle légende du PSMV sur l'ensemble du nouveau périmètre. De même, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France sera renforcé durant cette phase.

Monsieur GORGES conclut en mettant en évidence la nécessité que les grands principes du futur PSMV doivent s'appliquer dès l'approbation du nouveau périmètre du SPR sans attendre l'approbation du document.

Le projet d'extension du SPR sur la base des éléments exposés est adopté à l'unanimité.

M. GORGES clôt la CLSPR et remercie les membres présents de leur participation à la réunion.

Fait à Chartres, le **28 FEV. 2022**

Le président de la commission locale du site patrimonial remarquable

Jean-Pierre GORGES





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Commission nationale du patrimoine et de l'architecture

Première section

Séance du 12 mai 2022

La séance est ouverte à 9 h 30 sous la présidence de M. le sénateur Albéric de Montgolfier, président de la CNPA.

La séance est consacrée à l'examen du projet de révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable de Strasbourg (Bas-Rhin), des projets de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables d'une partie des communes d'Orange (Vaucluse) et de Banyuls-sur-Mer (Pyrénées-Orientales) et enfin du projet de modification du site patrimonial remarquable de Chartres (Eure-et-Loir).

L'ordre du jour épuisé, la séance se clôt à 17 h 30.

Membres participants votants :

- M. Albéric de Montgolfier**, sénateur d'Eure-et-Loir, président de la CNPA ;
- Mme Isabelle Chave**, sous-directrice des monuments historiques et des sites patrimoniaux ;
- Mme Catherine Chadelat**, conseillère d'État ;
- M. Thomas Marchal**, représentant la directrice générale de l'aménagement, du logement et de la nature ;
- Mme Hélène Kerisit**, représentant le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages ;
- M. Philippe Hénault**, inspecteur des patrimoines ;
- Mme Corinne Guyot**, architecte des Bâtiments de France, cheffe de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) de la Vienne ;
- M. Didier Herbillon**, maire de Sedan ;
- Mme Claire Lapeyronie**, maire de Pont-Saint-Esprit ;
- Mme Christine Bru**, Fédération Patrimoine-Environnement ;
- M. Denis Grandjean**, Association des biens français du Patrimoine mondial ;
- Mme Sibylle Madelain-Beau**, association Sites et Monuments ;
- Mme Marylise Ortiz**, directrice de Sites et Cités remarquables de France ;
- M. Laurent Mazurier**, association Petites Cités de caractère de France ;
- M. Gilles-Henri Bailly**, architecte-urbaniste ;
- Mme Élisabeth Blanc**, architecte-urbaniste ;
- Mme Camille Gérome-André**, architecte du patrimoine ;
- Mme Hélène Le Rai**, chargée de mission Habitat ancien et copropriété, Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ;
- M. Claude Quillivic**, chef du service du patrimoine et de l'inventaire de la région Centre-Val de Loire ;
- Mme Anne Vourc'h**, conseillère du réseau des Grands Sites de France.

Membres participants non votants :

Mme Mary Bourgade, adjointe au maire de Nîmes ;

Mme Chloé Campo de Montauzon, Association des biens français du Patrimoine mondial.

Secrétariat de la première section :

M. Roland Peltékian, chef du bureau des sites patrimoniaux et du patrimoine mondial (BSPPM) ;

Mme Marie-Christine Nardin, adjointe au chef du BSPPM ;

Mme Élisabeth Cheuret, chargée de mission Sites patrimoniaux remarquables (BSPPM).

Quorum : 20/26

AVIS SUR PROJET DE MODIFICATION D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Chartres (Eure-et-Loir)

Présentation :

— **Représentants de la commune de Chartres et de Chartres Métropole : M. Jean-Pierre Gorges**, maire de Chartres et président de Chartres Métropole, **Mme Isabelle Vincent**, adjointe à la culture et au patrimoine, **M. Julien Vincent**, chargé de mission à la direction aménagement, urbanisme et habitat de la ville de Chartres.

— **Chargés d'étude : M. Alexandre Burtard**, de la Manufacture du patrimoine, **Mme Mayalène Guelton**, chargée d'étude.

— **Direction régionale des affaires culturelles Centre-Val de Loire : M. Fabrice Morio**, directeur régional des affaires culturelles, **M. Jean-Michel Catherinot**, architecte des Bâtiments de France d'Eure-et-Loir.

— **Expertise de l'inspection des patrimoines : M. Philippe Hénault**, collègue « architecture et espaces protégés ».

— Introduction du dossier par le président :

Porte d'entrée nord de la région Centre-Val de Loire, entre Île-de-France et marches de l'Ouest, Chartres tire aujourd'hui sa notoriété de sa cathédrale, inscrite sur la liste du Patrimoine mondial dès 1979, mais aussi de son statut de capitale du vitrail et du parfum. Constituant l'un des premiers SPR de France, l'ex-secteur sauvegardé de Chartres a été créé en 1964 et couvre 64 hectares, comprenant 4 sites inscrits au titre du code de l'environnement et la grande majorité des monuments historiques de la collectivité territoriale. Ce SPR a été doté en 1971 d'un PSMV.

Le projet d'extension du SPR, qui concerne 17 hectares, permettra de prendre en compte l'ensemble de la ville *intra-muros*, de modifier les limites du périmètre en fonction du parcellaire et de rendre lisible l'ancien tracé de l'enceinte héritée du XII^e siècle. Le nouveau périmètre envisagé inclut la partie sud-ouest de la ville *intra-muros* qui, malgré ses transformations, forme un *continuum* avec les espaces déjà compris dans le SPR. Ces deux secteurs rassemblés constituent l'écrin de la cathédrale.

Enfin, Chartres bénéficie depuis 2018 du programme Action cœur de ville, dont un des axes est consacré à la question patrimoniale. Parmi les actions identifiées figure la réalisation d'une étude préalable en vue de l'extension du SPR. Cette action s'inscrit en continuité des démarches engagées par la ville pour préserver et mettre en valeur son patrimoine dans un contexte de recherche de redynamisation territoriale.

— Présentation du projet :

M. Jean-Pierre Gorges présente la réflexion à l'origine de cette démarche, à savoir la constatation d'une anomalie dans la délimitation du secteur sauvegardé initial. Un premier de projet de ZPPAUP avait été engagé pour compléter ce secteur sauvegardé, qui n'a pas abouti. L'anomalie constatée est la conséquence d'une résistance des commerçants lors de la création du secteur sauvegardé, qui a accéléré la dégradation d'un secteur spécifique ne faisant pas partie du périmètre. Aujourd'hui, les opérations de réhabilitation dans ce secteur font état d'une situation critique avec 1600 logements vacants et un prix au mètre carré en pleine croissance. Le commerce y fonctionne toutefois très bien. L'extension du SPR, et son règlement, devront être adaptés, notamment par le biais du stationnement souterrain, afin d'attirer les habitants dans un objectif de mixité sociale. Une importante opération de revitalisation de territoire (ORT) est également en cours. Un autre projet important concerne l'esplanade, lieu de pèlerinage majeur. Cet espace devra être repensé et l'extension du SPR a été engagée en partie à cette occasion. Le nouveau périmètre va étendre le SPR à 81 hectares (17 hectares supplémentaires). Ce travail est le fruit de vingt ans de réflexion. Les outils

du programme Action cœur de ville, couplés à l'extension du SPR, permettront d'opérer avec efficacité.

M. Fabrice Morio replace le contexte du SPR, issu du secteur sauvegardé. Il souligne que le SPR constitue, depuis 2009, la zone tampon de la cathédrale, inscrite sur la liste du patrimoine mondial. Le secteur qui avait une vocation commerciale dominante avait été exclu du périmètre initial du secteur sauvegardé. La délimitation présentait par conséquent des anomalies et des incohérences regrettables, coupant des îlots et parcelles en deux. Le projet de ZPPAUP engagé est demeuré sans suite. L'intention d'étendre le périmètre du SPR se concrétise aujourd'hui et se place au sein du programme Action cœur de ville, dont la convention a été signée en 2018. La maîtrise d'œuvre est pilotée par les confiée aux agences Hame et la Manufacture du patrimoine. L'objectif de faire bénéficier ce secteur des dispositions du PSMV s'impose. La question de l'opportunité d'intégrer des faubourgs et parcs a été examinée, mais l'inégalité de la qualité de leur bâti et leur hétérogénéité ont abouti à ne pas les retenir dans le périmètre étendu. Les espaces non intégrés peuvent être gérés par les autres dispositifs en place. Un point de débat reste soumis à la CNPA concernant le plan de gestion qui sera applicable. La mise en place d'un PSMV se présente comme l'outil adapté à la gestion du secteur étendu.

M. Jean-Michel Catherinot retrace également le contexte du SPR de Chartres. La dichotomie entre les parties comprises dans le périmètre et les autres a conduit à des évolutions bien distinctes, avec un secteur ayant fait l'objet d'opérations de restauration et un secteur UCV, géré par le PLU, qui a fait davantage l'objet de démolitions et de reconstructions. La question s'est alors posée de savoir s'il était encore temps d'intervenir sur le tissu de ce secteur, objet du projet d'extension du SPR. L'étude de ZPPAUP a démontré le grand intérêt de certaines zones non altérées. Ce qui apparaît clairement au vu du plan de la ville, c'est le tracé de l'ancien rempart qui désigne, de façon presque immédiate, les contours possibles d'un nouveau PSMV Les extensions du XIX^e siècle, de bonne qualité, ont fait l'objet de réflexions afin de déterminer la pertinence de les intégrer ou non dans le périmètre. Leur intégration dans le PSMV, qui traite du secteur ancien, est délicat, du fait de la vraie rupture entre le centre ancien et ces secteurs du XIX^e siècle. Le secteur de la gare n'entretient pas un lien intense avec le centre historique, l'idée d'inclure les quartiers extérieurs a par conséquent été exclue. La création de périmètres délimités des abords (PDA) aux entrées de Chartres serait opportune et apporterait une qualité supplémentaire à la zone tampon du bien inscrit sur la liste du Patrimoine mondial. Ainsi, pour des raisons opérationnelles évidentes, la révision du PSMV semble être la solution la plus adaptée et appropriée.

M. Alexandre Burtard présente les 5 axes prévus par sa présentation. Le SPR de Chartres est le seul doté d'un PSMV à l'échelle du département. L'étude s'inscrit dans la correction du secteur sauvegardé de Chartres. La signature de la convention Action cœur de ville a déclenché la nouvelle étude.

Chartres, chef-lieu de son département, est excentrée et forme une transition avec les autres territoires. Au sein de la commune se distinguent 3 entités paysagères : le site de l'Éperon, la vallée et les coteaux de l'Eure. La spécificité du site a engendré des relations particulières avec le grand paysage, offrant des vues lointaines et nombreuses. À l'inverse, depuis les coteaux, les vues sont dégagées vers le paysage lointain, avec le développement d'une typologie urbaine typique, comprenant des rues en pente et en escalier qui relie ville haute et ville basse. L'Eure a été un axe de commerce et de circulation douce majeur pour la ville, dont des éléments d'architecture ponctuent le cours.

Chartres est le cœur de sa communauté d'agglomération, compétente en matière d'urbanisme. Le PLU a été approuvé le 24 juin 2015 et la zone UCV, non intégrée dans le périmètre du SPR mais comprise dans les enceintes, forme un secteur particulier et bénéficie des règles du PLU. Ce dernier comporte un volet patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Le PSMV a été prescrit en 1964 puis approuvé en 1971 par décret en Conseil d'État. L'inscription de la cathédrale sur la liste du Patrimoine mondial est intervenue en 1979. Le PSMV a été révisé en 2007 et en 2008, une ZPPAUP a été mise à l'étude sur la zone UCV, mais demeurée sans suite.

La délimitation actuelle n'a pas pris en compte la cohérence historique, générant des inégalités règlementaires et des complexités de gestion. La révision du PSMV, approuvée en 2007, n'a pas modifié ce découpage, mais a intégré les typologies bâties des patrimoines plus récents. 43 immeubles sont protégés au titre des monuments historiques à Chartres, dont 65 % sont compris dans le SPR. La zone UCV comprend six monuments historiques qui relèvent de l'architecture domestique et scolaire. Deux monuments historiques dans la ville ont fait l'objet de PDA et quatre sites inscrits ont été créés dans les années 1940. Sur le plan archéologique, la ville est connue pour la richesse de ses vestiges, l'ensemble de la commune étant couvert par une ZPPA, ce qui implique une transmission automatique des dossiers de demande d'autorisation de travaux, pour avis, au service régional de l'archéologie.

La cathédrale, sur la liste du Patrimoine mondial, est entourée d'une zone tampon, formée par le SPR actuel. La recommandation est d'étendre cette zone tampon à la zone UCV. Une directive paysagère vise à préserver les covisibilités avec la cathédrale. Une carte permet de montrer que la cathédrale est visible de 25 à 30 kilomètres, au-delà du centre ancien.

Une opération façades a été menée en trois phases et concerne en grande partie la zone UVC, pour une restauration cohérente. « Chartres en lumière » constitue l'un des points forts de la mise en valeur du patrimoine de la ville.

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) s'inscrit dans l'axe 4 de la convention Action cœur de ville, menée grâce à une étude opérationnelle qui a défini des sites prioritaires. Un des périmètres d'intervention concerne en grande partie la zone UCV.

Mme Mayalène Guelton présente les données socio-économiques de la commune. Si le SPR a perdu une partie importante de sa population dans les années 1970, les chiffres sont en croissance depuis les années 1980. Le taux de propriétaires-occupants dans la ville *intra-muros* a ainsi augmenté. Le parc de logements dans le centre-ville présente une vocation locative forte. Ces quartiers se caractérisent par un nombre important de petits logements et un prix du mètre carré élevé. S'agissant des logements vacants, la moitié est située dans le centre-ville, plus précisément rue Muret, dans l'actuel PSMV, et une autre partie dans la zone UCV. Le centre ancien concentre plus de 70 % des commerces. La zone UCV se distingue à cet égard par la densité des commerces. Le taux de vacance commerciale est néanmoins élevé, notamment dans les galeries commerciales.

Chartres surplombe la confluence de l'Eure, ce qui a favorisé l'implantation à l'époque gauloise d'un *oppidum*. Une ville antique se met ensuite en place avec un réseau viaire et des éléments monumentaux. La première enceinte de Chartres a été édifiée pour protéger la cathédrale et ses abords. Par la suite, un centre religieux et politique se crée, comprenant un noyau de population autour de ces édifices religieux. Chartres conserve un rôle religieux fort et la commune restera fidèle au catholicisme lors des guerres de Religion. À partir du règne de Louis XIV, les murailles perdent leur utilité et des promenades arborées sont créées le long des remparts. Au début du XX^e siècle, l'ère industrielle étend la ville vers les faubourgs. Le chemin de fer offre de nouvelles perspectives au développement économique et démographique. Chartres se dote ensuite de nouveaux équipements, créant de nouveaux pôles de centralité. Les bombardements de la Seconde Guerre mondiale ont frappé fortement la ville, notamment la zone UCV. Plusieurs maisons ont été détruites et ont fait l'objet de reconstructions. La ville est ensuite relancée par la décentralisation industrielle.

M. Alexandre Burtard montre qu'à partir de la fin du XIX^e siècle, une explosion urbaine se produit autour de l'enceinte. La zone UCV a subi les effets de sa non-intégration dans le SPR, formant une frontière assez frappante entre les deux espaces. Cette zone UCV est composée d'une voirie sinueuse, héritée de l'époque médiévale. Sur le plan archéologique, cette zone démontre de très nombreuses qualités souterraines, en continuité du secteur couvert par le PSMV. De nombreux points d'accroche visuels sont formés par des places ouvrant sur les tours de la cathédrale ou d'autres monuments publics et privés. Des espaces publics de grande qualité figurent dans la zone UCV, notamment la place du Cygne. Hormis les éléments patrimoniaux de cette zone, un *continuum* avec les espaces formés par l'actuel PSMV est à relever. Les ordonnancements urbains sont matérialisés par les portes détruites qui forment les jonctions avec les boulevards (place des Épars, notamment).

Des immeubles de rapport de la fin du XIX^e siècle s'ouvrent sur les boulevards. Deux secteurs ont été touchés durant la Seconde Guerre mondiale, dont les reconstructions ne sont pas remarquables, mais proposent des typologies diversifiées d'immeubles, rappelant les îlots expérimentaux d'Orléans.

Au-delà de cette ville *intra-muros*, les franges, au sud par exemple, sont organisées de manière orthogonale avec le développement de nombreuses maisons bourgeoises. L'intérêt patrimonial y est toutefois dilué, comme le montrent des espaces déstructurés. La frange présente également des aménagements liés à l'eau, mais sans intérêt patrimonial au regard du reste de la ville, car dominés par des zones pavillonnaires assez désorganisées. Sur les franges ouest et nord, des espaces se sont constitués à partir du XVIII^e siècle, dont il ne reste aucune architecture. D'importants équipements y sont implantés, mais également des immeubles de tous types, périodes et tailles qui entachent l'homogénéité de la zone.

Ainsi, l'extension du SPR intègre la zone UCV et un léger élargissement, de manière à assurer la continuité du périmètre, en suivant les intentions initiales portées par la création du secteur sauvegardé. Le SPR, avec cette extension, demeure assez limité mais, au regard des données démographiques, apparaît tout à fait équilibré. L'extension s'appuie sur la délimitation de l'ancienne enceinte qui forme une rupture très franche, occupée aujourd'hui par des boulevards, et présentant des typologies bâties très hétérogènes. La délimitation se fonde également sur l'homogénéité du patrimoine urbain de la ville *intra-muros* et sur la nécessité d'assurer une équité de traitement dans ce secteur de Chartres. La dilution franche de l'intérêt patrimonial a permis de contraindre le SPR à l'intérieur des tracés des anciens remparts. La zone UCV présentant un ensemble bâti marqué par un intérêt patrimonial fort, le choix de l'outil de gestion a été discuté, et l'ensemble des partenaires s'est accordé pour l'élaboration d'un PSMV sur l'ensemble du SPR. Enfin, une correction graphique est en cours, approuvée par la CLSPR, et ayant fait l'objet d'une enquête publique. Cette correction graphique concernait un retrait d'environ 500 m², sur la partie sud-est du périmètre, certains bâtiments et parcelles étant coupés par la limite du SPR. La correction a été par conséquent approuvée sans difficulté.

— Expertise de l'inspection des patrimoines :

M. Philippe Hénault précise qu'à l'occasion de cette modification du SPR, la question de l'ampleur de l'extension se pose légitimement, d'autant plus que la possibilité de recourir à des documents de gestion différenciés dans un même périmètre, suivant les enjeux urbains, est possible depuis la loi LCAP. Cependant, la municipalité, indépendamment du potentiel patrimonial des secteurs extérieurs aux boulevards, n'a pas souhaité intégrer, dans le cadre de la réflexion sur le périmètre du SPR, cette orientation qui avait également été évoquée lors de la révision de 2007. Les enjeux de l'extension, qui exclut les quartiers périphériques, sont cependant réels et pertinents puisqu'il s'agit de retrouver une cohérence de gestion de l'ensemble du centre historique et d'assurer la préservation du patrimoine urbain et architectural du secteur sud-ouest de la ville *intra-muros*. Au-delà de ces aspects, le nouveau périmètre se justifie au regard de l'histoire du développement de la ville de Chartres. Au XIX^e siècle, la ville, jusqu'alors cantonnée à l'intérieur de ses fortifications, se développe hors des remparts, ce qui aura notamment pour conséquence leur démolition et la création des boulevards périphériques qui cernent encore aujourd'hui le centre historique. La limite proposée est donc cohérente en se limitant aux emprises des anciennes fortifications.

S'agissant du secteur UCV, on constate, d'une part, une continuité morphologique entre cette partie du centre historique et le SPR actuel et, d'autre part, la persistance d'un bâti d'une grande richesse patrimoniale. La structure médiévale, très présente dans le SPR, reste lisible dans ce secteur à travers son parcellaire en lanières, même si on voit des regroupements d'emprises foncières réalisés dans les siècles suivants. Sur le plan de l'architecture, malgré certains remaniements de façades perturbants, des maisons à pan-de-bois, datant des XVI^e et XVII^e siècles, sont encore bien présentes, et même pour partie bien conservées. On trouve également des architectures du début du XX^e siècle et de la Seconde Reconstruction de qualité, notamment les immeubles des abords de la place des Halles. Enfin, les espaces publics sont souvent de bonne facture avec des places composées, agrémentées de monuments tel que l'obélisque de la place Marceau.

L'extension proposée est par conséquent justifiée et cohérente d'un point de vue urbain et architectural, en prenant en compte l'ensemble de la ville intra-muros. On peut cependant regretter que les limites du SPR passent au milieu des voiries du boulevard extérieur au lieu de prendre, dans un souci de cohérence urbaine, les immeubles en vis-à-vis du centre intra-muros, pour le moins, ceux situés autour des places monumentales telle que la place des Épars au droit du secteur UCV, qui est une des entrées majeures de la ville intra-muros. Bien entendu, cette remarque ne remet pas en cause la pertinence de la démarche actuelle.

— **Débat :**

Mme Marylise Ortiz remercie les chargés d'étude et tous les acteurs de ce projet pour la qualité de la présentation et approuve l'extension du SPR proposée. L'étude réalisée dans le cadre du programme Action cœur de ville constitue une piste intéressante pour les projets menés par l'association Sites et cités remarquables de France.

M. Claude Quillivic souligne la qualité de la présentation, notamment la cartographie réalisée. Il relève le fait que les franges ont été évoquées lors de la présentation, permettant d'appréhender le périmètre proposé. L'extension du SPR se présente enfin comme une correction du périmètre du secteur sauvegardé initial.

M. le maire considère que la protection des franges peut présenter un intérêt mais qu'elle pourra être assurée par un autre dispositif ou outil que le SPR.

M. le président souligne que, pour la cohérence du site, la non-intégration des boulevards n'exclut pas leur traitement par un autre outil.

Mme Vourc'h relève la présence d'une directive paysagère, outil très peu activé et développé sur le territoire.

M. le maire rappelle qu'il était initialement peu favorable à la création de la directive paysagère, qui a finalement évolué dans ses dispositions de mise en œuvre, et a été approuvée à l'unanimité.

M. Alexandre Burtard réagit à la limite proposée sur la voie de la place des Épars. La première intention était d'intégrer l'autre côté du boulevard, mais cela aboutissait à un périmètre découpé et complexe à faire accepter et comprendre. Finalement, après une étude plus poussée en fonction du futur plan de gestion et compte tenu de la valeur patrimoniale limitée des immeubles, le périmètre du SPR n'inclut pas cette zone.

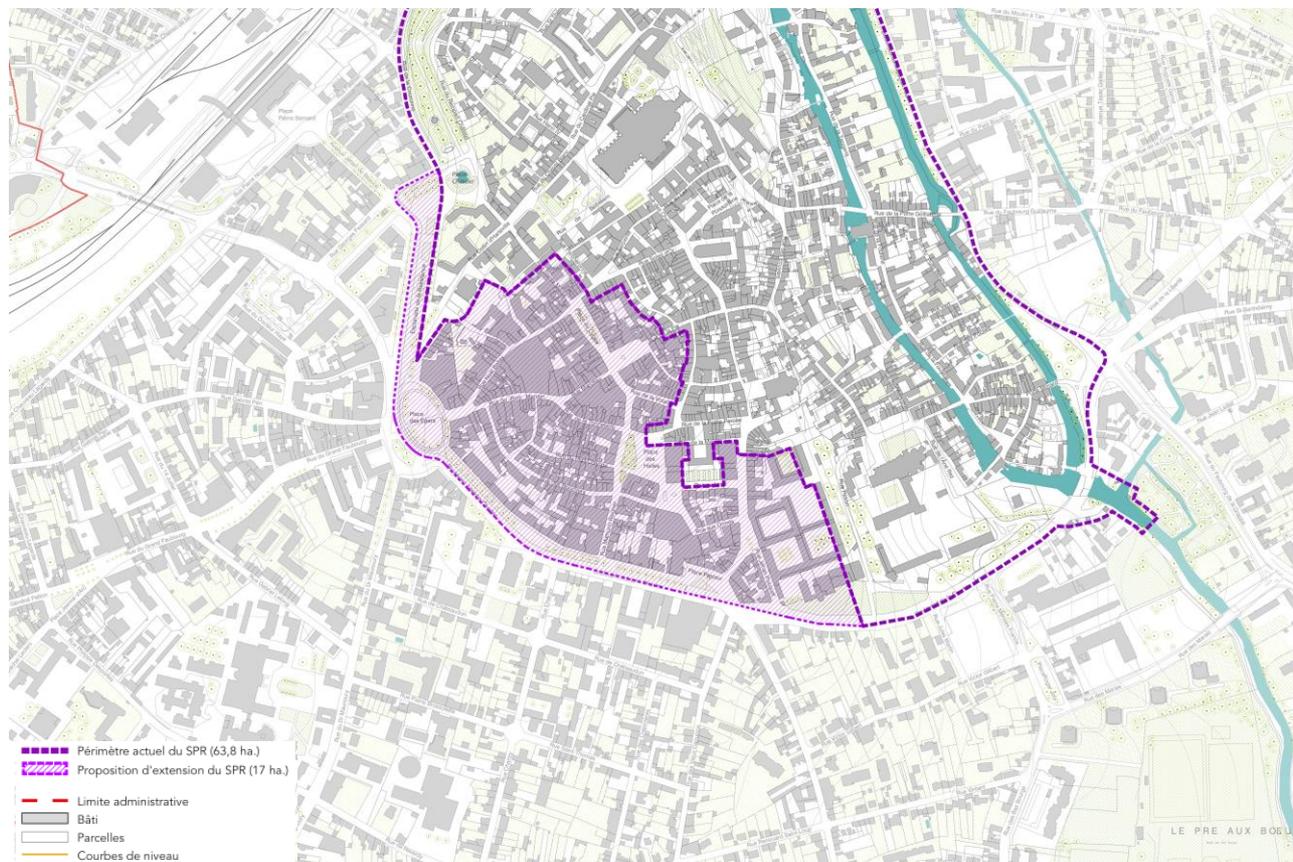
— **Vote**

Le président met au vote la proposition suivante :

- **La CNPA émet un avis favorable au projet de modification du site patrimonial remarquable de Chartres dont le plan est annexé à ce procès-verbal.**

La proposition est adoptée à l'unanimité.

Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (1^{re} section)
Séance du 12 mai 2022
Modification du site patrimonial remarquable de Chartres (Eure-et-Loir)
Proposition de périmètre :



Conclusions :

En sa séance du 12 mai 2022, la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, première section, s'est prononcée sur les projets suivants :

- La CNPA émet un avis favorable au projet de révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable de Strasbourg, dont le périmètre est annexé à ce procès-verbal. La proposition est adoptée à l'unanimité.
- La CNPA émet un avis favorable au projet de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables d'une partie du territoire de la commune d'Orange, dont le périmètre est annexé à ce procès-verbal. Elle a également formulé le vœu que la mise en place d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur soit étudiée à terme, après l'élaboration d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. La proposition est adoptée à la majorité avec quatre voix contre et quatre abstentions.
- La CNPA émet un avis favorable au projet de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables d'une partie du territoire de la commune de Banyuls-sur-Mer dont le plan est annexé à ce procès-verbal. La proposition est adoptée à l'unanimité.
- La CNPA émet un avis favorable au projet de modification du site patrimonial remarquable de Chartres dont le plan est annexé à ce procès-verbal. La proposition est adoptée à l'unanimité.

Le président de la Commission nationale
du patrimoine et de l'architecture

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Albéric de Montgolfier', written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Albéric de MONTGOLFIER

**Arrêté préfectoral portant approbation de la 3ème modification
du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Chartres**

**Le Préfet d'Eure-et-Loir
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite**

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 313.1 à L.313.15 et R.313.1 à R.313.23 et R153-21 ;

Vu le code du patrimoine, notamment ses articles L.631-3 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

Vu l'article 112 de la loi 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, disposant que les secteurs sauvegardés en vigueur sont automatiquement transformés en sites patrimoniaux remarquables (SPR) ;

Vu le décret en Conseil d'État du 30 juin 1971 portant approbation du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur de Chartres;

Vu l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2007 approuvant la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Chartres ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 20160324 du 24 mars 2016 portant approbation de la modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Chartres ;

Vu l'arrêté préfectoral DRCL-BPE 17-05/07 du 11 juin 2017 portant approbation des modifications du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Chartres ;

Vu l'arrêté préfectoral 59/2021 du 20 septembre 2021, portant délégation de signature au profit de M. Adrien BAYLE, Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure-et-Loir ;

Vu la délibération n° 2020/322 du 10 décembre 2020 du Conseil Municipal de Chartres demandant au préfet le lancement de la procédure de modification ;

Vu le courrier du Maire de Chartres du 28 mai 2021 transmettant la délibération du 10 décembre 2020 susvisée ;

Vu l'avis de l'Architecte des bâtiments de France émis par courrier le 9 juillet 2021 ;

Vu l'avis favorable aux modifications du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Chartres émis le 8 novembre 2021 par la commission locale du site patrimonial remarquable ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 novembre 2021 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°3 du plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville de Chartres, du mardi 14 décembre 2021 à 9h00 au vendredi 21 janvier 2022 à 17h00.

Vu l'ordonnance n° E21000088/45 du 21 juillet 2021 du Tribunal administratif d'Orléans nommant M. Michel Badaire en qualité de commissaire enquêteur pour conduire ladite enquête ;

Vu le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur, du 10 février 2022 ;

Vu la délibération n° 2022/067 du 17 mars 2022 du Conseil Municipal de Chartres se prononçant en faveur du projet de 3ème modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Chartres ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure et Loir ;

ARRÊTE

Article 1 :

La 3^e modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Chartres est approuvée conformément à l'annexe jointe.

Article 2 :

Le présent arrêté sera affiché pendant une durée d'un mois en mairie de Chartres. Il sera fait mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.

Le présent arrêté sera également publié au recueil des actes administratifs de la préfecture d'Eure-et-Loir et sur le site internet de la préfecture d'Eure-et-Loir.

Article 3 :

Le Secrétaire Général de la préfecture d'Eure-et-Loir, le Directeur régional des affaires culturelles de la région Centre-Val de Loire et le Maire de Chartres sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Chartres, le 24 MAI 2022

Le Préfet d'Eure-et-Loir

Françoise SOULIMAN

Délais et voies de recours :

"Dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification ou de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture, les recours suivants peuvent être introduits conformément aux dispositions des articles R. 421-1 et suivants du code de justice administrative :

- un recours gracieux, adressé à :

Mme le Préfet d'Eure-et-Loir

Place de la République, CS 80537 - 28019 CHARTRES Cedex ;

- un recours hiérarchique, adressé au(x) ministre(s) concerné(s) ;

Dans ces deux cas, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

- un recours contentieux, en saisissant le tribunal administratif, 28 rue de la Bretonnerie 45000 ORLEANS

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours."

Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr> ».

Annexe de l'arrêté préfectoral portant approbation de la 3ème modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Chartres

La modification n°3 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Chartres :

- Apporte des ajustements réglementaires notamment dans le cadre des dispositions en matière de stationnement.
- Réduit le périmètre du PSMV pour corriger une erreur matérielle.

- **Modifications apportées à l'article « US 12. Stationnement »**

PSMV – ancien libellé	PSMV – modifications apportées (en rouge)
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles est assuré en dehors des voies publiques suivant les dispositions suivantes :</p> <p>1 - Calcul du nombre de places de stationnement</p> <p>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.</p> <p>1.1 - Constructions à usage de logements</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les logements individuels, collectifs ou intermédiaires ainsi que ceux destinés aux jeunes travailleurs ou aux étudiants, il doit être réalisé : <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles est assuré en dehors des voies publiques suivant les dispositions suivantes :</p> <p>1 - Calcul du nombre de places de stationnement</p> <p>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.</p> <p>1.1 Nouvelles constructions à usage de logements</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les logements individuels, il doit être réalisé : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place maximum de stationnement par logement - 1 place maximum de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ou par logement locatif intermédiaire mentionné à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation. • Pour les programmes de logements collectifs, comprenant également les logements locatifs sociaux, dont la surface de plancher : <ul style="list-style-type: none"> - Inférieurs ou égaux à 800 m² : pas de place de stationnement exigée, - Supérieurs à 800 m² : 1 place de stationnement par logement. • Pour les résidences destinées aux personnes âgées, aux handicapés aux jeunes travailleurs ou aux étudiants : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 3 logements.

<p>1.2 - Les hôtels</p> <p>Quel que soit leur classement, il doit être réalisé pour les hôtels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>1.3 - Les commerces et les restaurants et brasseries</p> <p>Quelle que soit leur affectation, il n'est imposé aucune place.</p> <p>1.4 - Les activités tertiaires</p> <p>Quelle que soit leur affectation, à l'exclusion des commerces (cf. paragraphe 1.3), il doit être réalisé une place par tranche de 50 m2 de SHON.</p> <p>1.5 - Les dépôts et ateliers</p> <p>Quelle que soit leur affectation, il doit être réalisé une place par tranche de 50 m2 de SHON.</p> <p>1.6 - Les établissements culturels, universitaires, scolaires, sociaux, hospitaliers, judiciaires sportifs ou associatifs</p> <p>Pour cette catégorie, il n'est imposé aucune place.</p> <p>2 - Mode de réalisation</p> <p>Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un volume construit.</p> <p>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.</p>	<p>1.2 - Les hôtels</p> <p>Quel que soit leur classement, il doit être réalisé pour les hôtels :</p> <p>- 1 place de stationnement pour 5 chambres.</p> <p>1.3 - Les commerces et les restaurants et brasseries</p> <p>Quelle que soit leur affectation, il n'est imposé aucune place.</p> <p>1.4 - Les activités tertiaires</p> <p>Quelle que soit leur affectation, à l'exclusion des commerces (cf. paragraphe 1.3), il doit être réalisé une place par tranche de 120m² de SDP.</p> <p>1.5 - Les dépôts et ateliers</p> <p>Quelle que soit leur affectation, le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.</p> <p>1.6 - Les établissements culturels, universitaires, scolaires, sociaux, hospitaliers, judiciaires sportifs ou associatifs</p> <p>Pour cette catégorie, il n'est imposé aucune place.</p> <p>2 - Mode de réalisation</p> <p>Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un volume construit.</p> <p>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.</p>
---	--

<p>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.</p> <p>Dans la zone USB, les stationnements sont soit enterrés, soit dans le volume construit.</p> <p>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.</p> <p>3 - Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation</p> <p>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.</p> <p>Toutefois, le projet ne doit pas supprimer de places existantes, réglementairement nécessaires avant sa réalisation.</p> <p>4 - Impossibilité technique ou esthétique</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Dans la zone USB, les stationnements sont soit enterrés, soit dans le volume construit.</p> <p>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.</p> <p>3 - Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation</p> <p>En cas de restauration de bâtiments, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les véhicules.</p> <p>Toutefois, le projet ne doit pas supprimer de places existantes, réglementairement nécessaires avant sa réalisation.</p> <p>4 - Impossibilité technique ou esthétique</p> <p>S'il est impossible de réaliser la totalité des places réglementaires sur la parcelle ou à une distance inférieure à 500 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.151-33 du Code de l'urbanisme.</p> <p>5 – Calcul du nombre de places de stationnement pour les bicyclettes</p> <p>Quelle que soit leur affectation, les besoins en stationnement cyclable devront être étudiés pour chaque projet. -</p>
---	--

• **Modifications apportées à l'article « US 0. Définition de la légende du document graphique complémentaire : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur »**

PSMV – ancien libellé	PSMV – modifications apportées (en rouge)
<p>5 bis - Immeuble appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter</p> <p>Les immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un graphique noir de hachures alternativement larges et fines.</p> <p>Ces immeubles constituent le complément architectural et urbain indispensable aux monuments historiques et aux immeubles protégés.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	<p>5 bis - Immeuble appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter</p> <p>Les immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un graphique noir de hachures alternativement larges et fines.</p> <p>Ces immeubles constituent le complément architectural et urbain indispensable aux monuments historiques et aux immeubles protégés.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Les projets d'aménagement intérieurs des immeubles protégés doivent faire l'objet d'un état des lieux préalable par l'Architecte des Bâtiments de France permettant de distinguer et de hiérarchiser les éléments propres à chaque strate historique dignes d'intérêt et de définir les marges d'évolution des locaux.</p> <p>L'état des lieux doit permettre de définir les conditions d'adaptation des parties communes et de leur modification ou réfection si elles ne sont plus fonctionnelles, et, de déterminer quels sont les principes de distribution, les éléments de structure et les éléments de décors significatifs qu'il convient de conserver et de restaurer afin de définir les marges d'intervention dans les intérieurs.</p> <p>Pour les aménagements apportés aux intérieurs des immeubles protégés, ne doivent être conservés que les éléments significatifs, afin de laisser une souplesse plus grande dans la définition d'une nouvelle décoration intérieure.</p>

- Modifications apportées au périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur :



PSMV ancien tracé



PSMV après modification

La modification du périmètre est reportée sur le plan chromatique réglementaire et le plan d'épannelage du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.