CHARTRES

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

BANQUE des TERRITOIRES

CHARTRES

ÉTUDE PREALABLE POUR L'EXTENSION ET LA RÉVISION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

DECEMBRE 2021

MAÎTRISE D'OUVRAGE
_COMMUNE DE CHARTRES
_U.D.A.P. D'EURE-ET-LOIR
_BANQUE DES TERRITOIRES

MAÎTRISE D'ŒUVRE
_HAME
_LA MANUFACTURE DU PATRIMOINE

hame
architecture . urbanisme . patrimoine

LA MANUFACTURE DU PATRIMOINE

Sommaire

Introduction

Le cadre général de l'étude 6

La création d'un SPR depuis la loi LCAP de 2016..... 7

Méthodologie d'étude et processus de co-construction 8

I. Le cadre territorial et institutionnel

A. Le contexte territorial et physique.....12

Situation générale..... 12

Données géologiques et morphologiques :
des atouts naturels propices à l'implantation urbaine 13

Les relations du site de Chartres avec le grand paysage 14

Le réseau hydrographique de l'Eure :
de l'axe de commerce à la circulation douce.....16

B. Le contexte institutionnel.....18

La collectivité territoriale la structure intercommunale 18

Les documents d'urbanisme supra-communaux
et communaux.....18

Les servitudes d'urbanisme
et autres données urbanistiques 38

Les documents de programmation
et de stratégie urbaines.....48

Les programmes et dispositifs de valorisation
et de réhabilitation du patrimoine.....50

II. Les données socio-économiques et le fonctionnement urbain

A. La population et le logement..... 60

B. Le commerce et les activités..... 66

C. Les équipements municipaux et intercommunaux..... 68

D. Les déplacements et le stationnement..... 72

E. Les projets structurants en cours à Chartres..... 73

III. La synthèse des études historiques et de l'évolution urbaine

A. De l'oppidum carnute à la cité antique 78

B. Du V^e au X^e siècle :
l'émergence des deux pôles cathédral et comtal 79

C. Du XII^e au XVI^e siècle - De la réunion des bourgs au siège des Huguenots 80

D. De la fin du XVI^e à la Révolution :
une ville corsetée dans ses remparts.....83

E. Du déclassement de la place forte à la Première Guerre mondiale - Chartres à l'ère industrielle.....84

F. Reconstruction et expansion.....85

G. La zone UCV :
l'héritage d'un pôle commerçant médiéval.....87

H. Synthèse de l'évolution urbaine 90

IV. Analyse du patrimoine urbain, architectural et paysager de la ville intra-muros et de ses franges

A. La ville intra-muros :
une entité urbaine homogène et cohérente 94

Une structure viaire et parcellaire en continuité.....95

L'animation du paysage urbain.....99

Le patrimoine arboré et végétal.....100

Le patrimoine architectural :
un corpus typologique comparable 101

B. Les franges et abords immédiats de la ville intra-muros 106

Frange sud :
le quartier Chanzy et le faubourg Saint-Brice.....107

Frange est :
les faubourgs Guillaume et des Grandes-Filles-Dieu 112

Frange nord et ouest.....117

V. Le périmètre proposé pour l'extension du Site patrimonial remarquable

A. Rappel de la situation en vigueur :
les outils de gestion existants et projetés 128

La protection des abords des Monuments historiques 128

Les Sites inscrits.....128

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.....128

Une tentative de mise en œuvre
de règlementation patrimoniale au-delà du PSMV actuel ...129

Le projet d'extension et de révision du SPR.....129

B. Présentation et justification du périmètre proposé pour l'extension du SPR.....131

Éléments forts pris en compte
dans le processus de délimitation.....131

Description topographique du périmètre de l'extension 131

Justification du périmètre proposé
pour l'extension du SPR.....134

C. Propositions d'outils à mettre en œuvre
dans l'extension du SPR 136

Sources consultées

Archives 138

Bibliographie 138

Documentation.....139

Le présent rapport de présentation a été élaboré et rédigé par Mayalène Guelton (chargée d'études et de recherche à La Manufacture du Patrimoine, docteure en histoire de l'architecture), Axel Lefranc (chargé d'étude et de recherche à La Manufacture du Patrimoine, historien de l'art), Aude Bourderioux et Marc-Antoine Peretti (collaborateurs de l'agence Hame), Nicolas Beyret (co-directeur de l'agence Hame, architecte du patrimoine) et Alexandre Burtard (co-directeur de La Manufacture du Patrimoine, historien et historien de l'art), avec l'appui de l'ensemble des équipes des deux agences.

La maîtrise d'œuvre tient à remercier particulièrement la collectivité chartraine, représentée par le maire-président Jean-Pierre Gorges et les adjoints en charge de l'urbanisme et du patrimoine, pour la confiance qui lui a été accordée afin de mener cette étude, ainsi que l'ensemble des personnels des services municipaux et communautaires ayant participé à la construction de la proposition de délimitation, notamment Sylvain Marcuzzi, directeur Aménagement, Urbanisme et Habitat de la Ville de Chartres et de la communauté d'agglomération de Chartres Métropole, Julien Vincent, chargé de mission planification au sein de la DAUH de la Ville de Chartres et de la communauté d'agglomération de Chartres Métropole, et les membres de la Direction de l'Archéologie. Nos remerciements vont également à l'UDAP d'Eure-et-Loir, sous la responsabilité de Jean-Michel Catherinot, architecte des Bâtiments de France, à Philippe Hénault, inspecteur des Patrimoines au ministère de la Culture, et à l'ensemble des partenaires et personnes ressources consultées dans le cadre de cette mission pour la qualité des échanges qui se sont instaurés tout au long de l'étude.

Nota : les documents graphiques et photographies illustrant le présent rapport ont été réalisés par la maîtrise d'œuvre (La Manufacture du Patrimoine / Hame) sauf mention contraire figurant dans les crédits.

Détail de la façade de l'ancien Hôtel des Postes, aujourd'hui médiathèque de la ville de Chartres.

Introduction
Le cadre général de l'étude

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, mais aussi de son statut de capitale du vitrail et du parfum. Depuis le 1er janvier 2018, la ville est au centre d'une communauté d'agglomération, Chartres métropole, qui regroupe 66 communes comptant 135 344 habitants.

Dotée, depuis 1971, d'un Secteur sauvegardé de 64 hectares – désormais appelé « Site patrimonial remarquable (SPR) » – révisé en 2007 et modifié à deux reprises, en 2016 et 2017, la Ville de Chartres a décidé d'étendre son périmètre. Des évolutions récentes, à la fois d'ordre institutionnel, législatif et économique, imposent son extension et sa révision. Plusieurs raisons motivent en effet ce choix. Volontairement soustraite à la règlementation 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 règlementaire 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" et au projet de création, lancé en 2008, d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) portant sur la zone UCV [1], resté sans suite. Par ailleurs, depuis 2009, le SPR constitue par ailleurs la zone tampon permettant la préservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle de la cathédrale, bien inscrit sur la liste du Patrimoine mondial par l'UNESCO, nécessitant l'élaboration d'un plan de gestion homogène.

Éligible au **programme Action Cœur de Ville**, dont l'axe 4 fait du patrimoine un enjeu majeur d'attractivité du territoire, Chartres doit en effet se doter d'un document d'urbanisme cohérent sur la ville intra-muros, actuellement gérée par deux outils de gestion. Parmi les cinq actions programmées destinées à compléter les études déjà réalisées, figure en effet celle relative à la «réalisation d'une étude préalable à l'extension et à la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Chartres»[2]

Depuis 2007, la règlementation urbaine et patrimoniale a, en outre, fait l'objet d'importantes évolutions visant l'intégration des questions liées au développement durable et à la protection de l'environnement. Les documents de planification urbaine de Chartres et de son agglomération (PADD, PLU, SCOT, PLH) ont été modifiés et révisés en ce sens, nécessitant une mise en compatibilité du Secteur sauvegardé chartrain. Par ailleurs, si la loi LCAP de 2016 n'introduit pas de mutation majeure dans l'élaboration des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur, le décret du 10 octobre 2018 redéfinit la légende du document graphique.
La Ville de Chartres souhaite donc redéfinir les limites de son SPR afin de disposer d'un solide outil de gestion intégrant ces nouveaux enjeux, en cohérence avec la VUE de la cathédrale, tout en prenant en compte les relations avec les abords immédiats du centre historique.

La cathédrale de Chartres vue depuis la place Châtelet.

1 AGENCE GILLES-H. BAILLY – URBANISME ET ARCHITECTURE, Ville de Chartres – *Etude préalable à la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager – Rapport de présentation*, octobre 2008. Cette étude préalable est analysée dans la partie V du présent rapport.
2 *Convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Chartres* signée le 13 juillet 2018.

Introduction

La création d'un SPR depuis la loi LCAP de 2016

Les Sites patrimoniaux remarquables (SPR) ont été créés par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine. Ce dispositif a pour objectif de **protéger et mettre en valeur une ville, un village ou un quartier dont le patrimoine architectural, urbain et paysager présente des enjeux d'intérêt public quant à sa conservation, sa restauration, sa réhabilitation ou sa mise en valeur.** Peuvent donc être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur.

Ce classement a le caractère juridique d'une **servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.** Depuis la loi LCAP, ce classement se substitue aux Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), aux Zones de Protection du Patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et aux Secteurs sauvegardés[3]. Les anciens Secteurs sauvegardés, gérés par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et les anciennes AVAP et ZPPAUP sont, de fait, classés en SPR. Les outils de gestion des SPR permettent de mieux **prendre en compte le patrimoine au regard de l'ensemble urbain et paysager concerné par l'existence d'un SPR. Ainsi, l'outil favorise le renouvellement du patrimoine bâti de manière plus cohérente, plus rationnelle que sur le seul jugement de son rapport avec les Monuments historiques à proximité.**

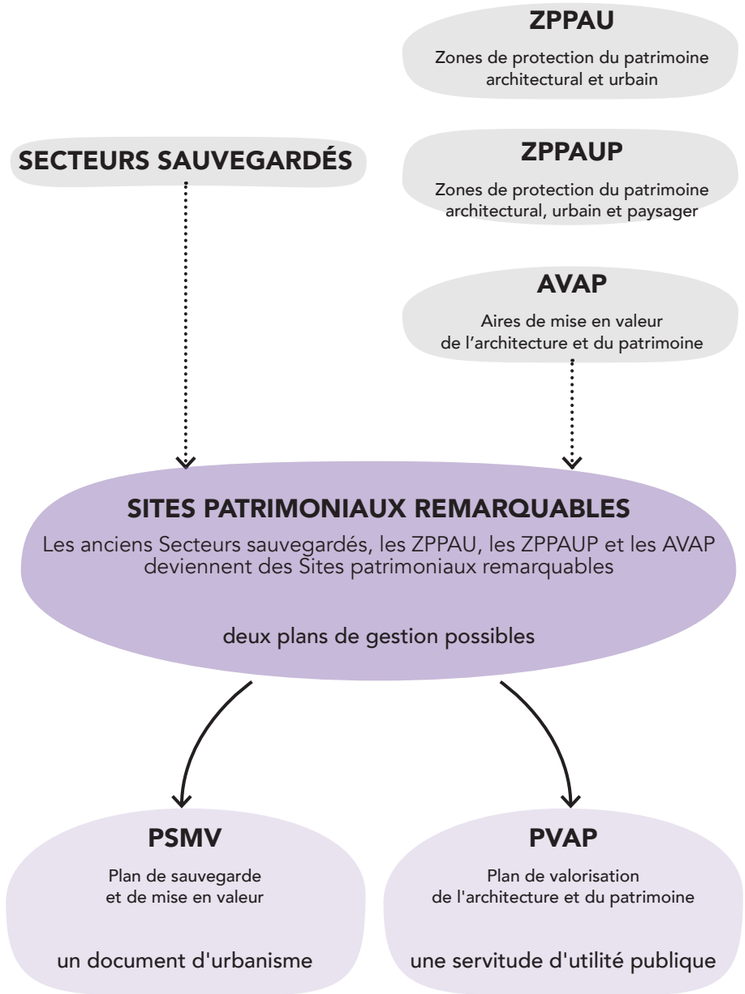
Le décret du 29 mars 2017 modifie les parties règlementaires des différents codes concernés et précise les conditions et les procédures de classement des SPR et d'élaboration des PVAP. La loi du 7 juillet 2016 a unifié les procédures des deux dispositifs précédents, Secteurs sauvegardés et AVAP, sur le schéma des Secteurs sauvegardés. En l'occurrence, la procédure s'effectue désormais en **deux temps : classement du périmètre, d'une part, puis élaboration d'un document de gestion et son approbation, d'autre part.** La seule différence qui subsiste entre les deux réside dans la nature des documents de gestion, document d'urbanisme se substituant au PLU pour le premier, et servitude d'utilité publique du PLU pour le second.

La délimitation d'un Site patrimonial remarquable (SPR) doit justifier de son intérêt architectural, archéologique, artistique ou paysager. Le SPR peut couvrir tout ou partie du territoire communal, voire s'étendre sur plusieurs communes. Il est donc nécessaire, en premier lieu, d'élaborer un document afin de proposer le périmètre du futur classement, sur la base d'un argumentaire complet apportant la justification de sa délimitation par une étude préalable.

La Commission nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA) examine le dossier résultant de l'étude préalable, qui comporte une proposition de périmètre. La collectivité concernée et le chargé de l'étude préalable sont invités à présenter le projet devant la commission, en apportant l'argumentaire qui fonde la proposition de périmètre ainsi que le document de gestion à prescrire. Lors de l'examen du projet, la CNPA propose le document le plus adapté à élaborer pour la gestion SPR. Cela peut être un PSMV ou un PVAP, ou les deux, selon une répartition qu'elle propose. L'accord de l'autorité compétente obtenu, le préfet soumet le projet à enquête publique[4]. À l'issue de l'enquête publique, le rapport et l'avis du commissaire enquêteur sont joints au dossier de projet de délimitation et au procès-verbal de la CNPA, puis transmis aux services du ministre chargé de la Culture pour que ce dernier prenne sa décision.

Le SPR est doté d'outils de médiation et de participation citoyenne. Il se substitue à la servitude d'utilité publique du périmètre des abords (PA) ou du périmètre délimité des abords (PDA) des immeubles protégés au titre des Monuments historiques dans le périmètre du SPR.

Après la définition du périmètre et sa validation, l'étude du projet de SPR est réalisée dans le but de constituer un rapport de présentation fondé sur un diagnostic comprenant : un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan, et un règlement qui résulte des conclusions du rapport de présentation, en application des objectifs définis par celui-ci. Le règlement comprend obligatoirement[5] : des prescriptions relatives à la qualité architecturale ; des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ; l'identification des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, etc. à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier ; un document graphique faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et du couvert. Le projet de SPR est approuvé selon les mêmes procédures que celles exposées pour la délimitation.



3 Article L631-1 du code du Patrimoine.

4 Articles L123-1 et suivants et article R123-3 du code de l'Environnement.

5 Article L631-4-I, 2° du code du Patrimoine.

Introduction

Méthodologie d'étude et processus de co-construction

Le présent rapport de présentation restitue les résultats du diagnostic mené dans le cadre de l'étude préalable visant à définir une extension du SPR en s'appuyant sur un argumentaire précis et étayé. Les choix relatifs à l'inclusion ou à l'exclusion de secteurs de la ville ont en effet été opérés en fonction de critères de gestion, de cohérence architecturale, urbaine et paysagère. Le futur SPR étendu ne devant pas être considéré comme un isolat urbain, la proposition de périmètre a en outre pris en compte le contenu des documents de planification supra-communaux, les servitudes, et les programmes et dispositifs nationaux dont Chartres est bénéficiaire, afin d'assurer la compatibilité avec les autres outils de gestion.

Ce diagnostic, réalisé par une équipe associant historiens, historiens de l'art, architectes du patrimoine et architectes-urbanistes et pilotée par La Manufacture du Patrimoine et Hame, est issu de l'analyse problématisée de différents types de ressources documentaires et d'un repérage de terrain aussi large que possible couvrant à la fois le centre ancien, mais aussi les faubourgs afin de saisir les relations de la ville avec le grand paysage et de bien connaître l'ensemble des quartiers de la ville. L'étude des documents d'urbanisme existants, la prise de connaissance des programmes et dispositifs nationaux, la synthèse des principaux ouvrages sur l'histoire de la ville et l'exploitation des documents anciens les plus pertinents et significatifs (pièces d'archives, plans anciens, gravures, photographies) ont permis de construire une proposition de périmètre pour l'extension du SPR, justifiée par un argumentaire et approuvée par le comité de pilotage, les élus et services partenaires du projet, à soumettre à l'avis de la CNPA.

Tout au long de l'étude, de fructueux échanges entre les services de la communauté d'agglomération Chartres métropole, de la Ville de Chartres et les services déconcentrés de l'Etat (Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure-et-Loir) ont créé les conditions favorables d'un processus de co-construction, dont ce rapport de présentation est le fruit. Des points réguliers de l'avancement des travaux présentés lors de réunions d'étape ont permis, dans le cadre d'un partage constructif des savoirs et des expertises, de travailler en commun et de formuler des propositions justifiées et cohérentes, respectant les avis et intégrant les remarques de chaque acteur (élus, services, UDAP, équipe en charge de l'étude, comité technique, comité de pilotage). Ces réunions de travail ont permis d'aborder tous les aspects présidant à l'élaboration d'un périmètre d'extension du SPR : histoire et évolution urbaine, patrimoine architectural, grand paysage, aménagements et fonctionnement urbains, habitat, logement, commerce, qualité de vie, projets en cours, outils de gestion, en lien avec les autres dispositifs en voie d'élaboration dans les champs touchant au patrimoine ou au volet opérationnel.
Dès les premières réunions de travail et suite au premier repérage de terrain général, il est rapidement apparu pour l'ensemble des partenaires que ce qui faisait sens en termes d'architecture et de patrimoine bâti et urbain à Chartres relevait principalement des secteurs du centre ancien. En termes de paysage, les co-visibilités importantes et les rapports avec le grand paysage ont bien sûr été largement pris en compte en raison de la position dominante de l'éperon. L'analyse qui a d'abord porté sur l'ensemble de la commune s'est donc dans un second temps principalement orientée sur la ville intra-muros et ses abords, notamment sur la zone UCV du PLU, actuellement exclue du SPR, où se concentrent également l'essentiel des enjeux opérationnels que souhaite porter la collectivité. Cette concentration de l'analyse est donc portée par les élus, les services municipaux et communautaires ainsi que l'UDAP, et a été intégrée par le groupement en charge de l'étude dans sa feuille de route tout au long de la mission.

L'étude a été menée, selon le cahier des charges, sans postulat de départ quant au futur outil de gestion à mettre en œuvre dans le SPR à délimiter, afin de s'appuyer de manière forte sur les données du diagnostic pour proposer cette délimitation. Au regard de cette dernière, des préconisations sont faites en fin de rapport en ce qui concerne l'outil, afin de tenir compte du regard sur la ville et ses enjeux qui s'est forgé au cours de l'étude, des outils de gestion actuellement en œuvre aux abords du SPR ou des projets d'outil non aboutis concernant ces zones périphériques.

Après la présentation, dans une première partie, du cadre territorial et institutionnel ainsi que des principaux instruments de gestion territoriale, une deuxième partie dressera le profil socio-économique de Chartres, et décrira ses principales fonctions urbaines. La troisième partie, qui restituera la synthèse des études historiques et l'évolution urbaine de la ville, sera suivie de l'analyse du patrimoine architectural, urbain et paysager de la ville intra-muros et de ses franges. Une dernière partie présentera et justifiera la délimitation proposée pour l'extension du Site patrimonial remarquable de Chartres, et permettra de suggérer des orientations quant au choix du futur outil de gestion à mettre en œuvre dans la partie étendue.

La cathédrale de Chartres, vue depuis les champs de Beauce
source : carte postale ancienne, © Cercle de Recherches Généalogiques du Perche-Gouët

I. Le cadre territorial et institutionnel

A. Le contexte territorial et physique

Situation générale

Données géologiques et morphologiques :
des atouts naturels propices à l'implantation urbaine

Les relations du site de Chartres avec le grand paysage

Le réseau hydrographique de l'Eure :
de l'axe de commerce à la circulation douce

B. Le contexte institutionnel

La collectivité territoriale la structure intercommunale

Les documents d'urbanisme supra-communaux
et communaux

Les servitudes d'urbanisme et autres données urbanistiques

Les documents de programmation
et de stratégie urbaines

Les programmes et dispositifs de valorisation
et de réhabilitation du patrimoine

I. Le cadre territorial et institutionnel

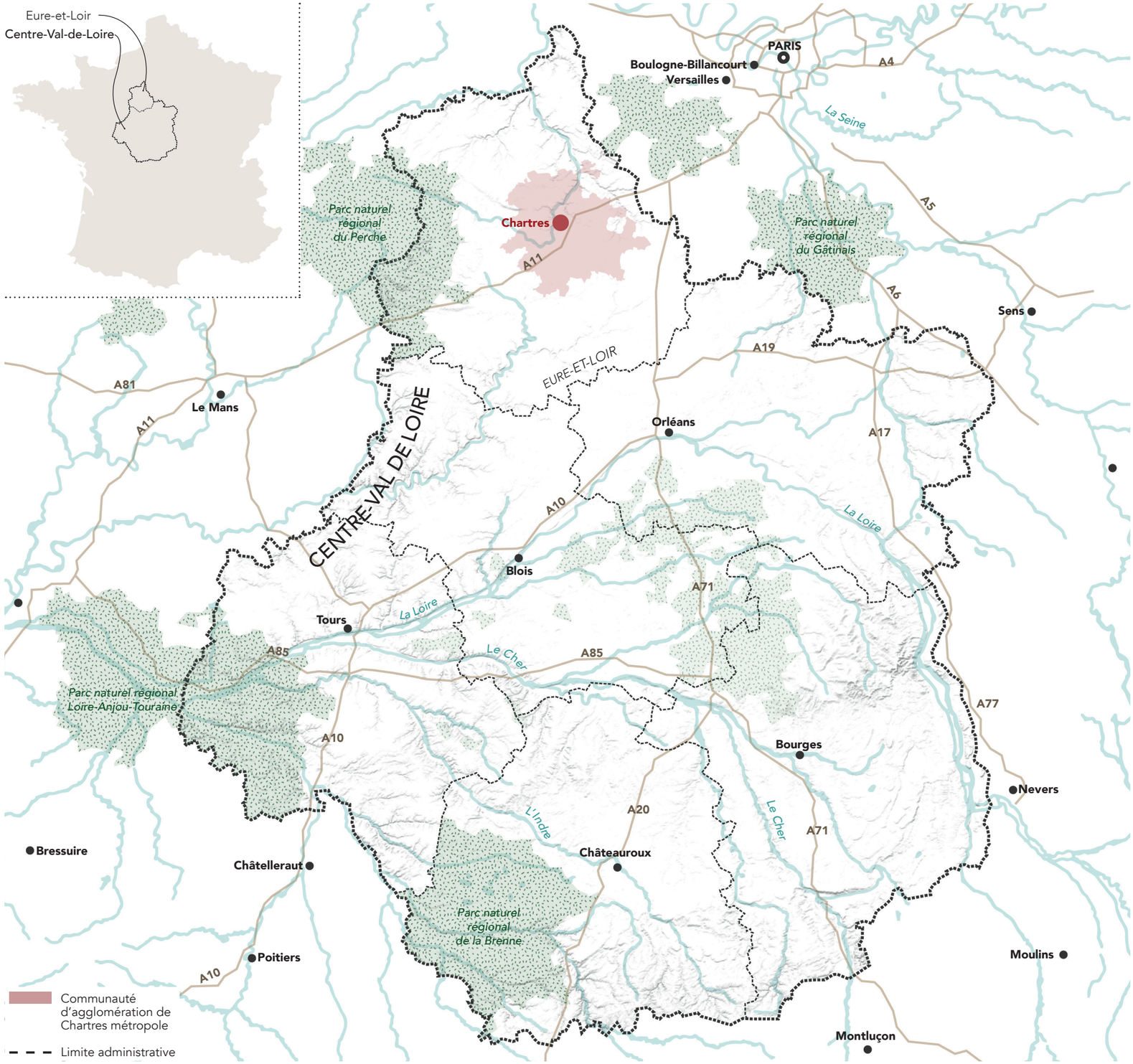
A. Le contexte territorial et physique

Situtation générale

Localisée au centre-est du département d'Eure-et-Loir, à 80 kilomètres au sud-ouest de Paris et à 70 kilomètres au nord-ouest d'Orléans, la capitale régionale, **Chartres est le chef-lieu et la plus grande ville du département d'Eure-et-Loir** et la sixième ville de la région Centre-Val de Loire au regard de sa population municipale. En termes d'unité urbaine (donc au regard de l'agglomération du bâti et de la population), elle se place cependant en troisième position régionale derrière Tours et Orléans, avec en outre une densité de population élevée. La ville occupe une position légèrement excentrée au sein de la région Centre-Val de Loire, qui la place au contact des pays de la Beauce et du Perche, et non loin de la forêt d'Yveline, du Mantois et du Hurepoix. Cette position fait du Chartrain **un seuil entre les provinces historiques de l'Orléanais, de l'Île-de-France, de la Normandie et même du Maine**.

La ville relève, via l'Eure, du bassin versant de la Seine, et se situe au cœur d'un territoire marqué par la ruralité situé cependant non loin de la métropole parisienne. **Cette situation met la ville en rapport historique et culturel avec des territoires diversifiés, ce qui constitue un atout indéniable** pour cette importante cité historique.

Types d'entités naturelles - paysage dominant
source : Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2014. réalisation : EcoPôle, 2016



Situation géographique et territoriale de Chartres.
estompage topographique : © Géoportail

I. Le cadre territorial et institutionnel

A. Le contexte territorial et physique

Données géologiques et morphologiques : des atouts naturels propices à l'implantation urbaine

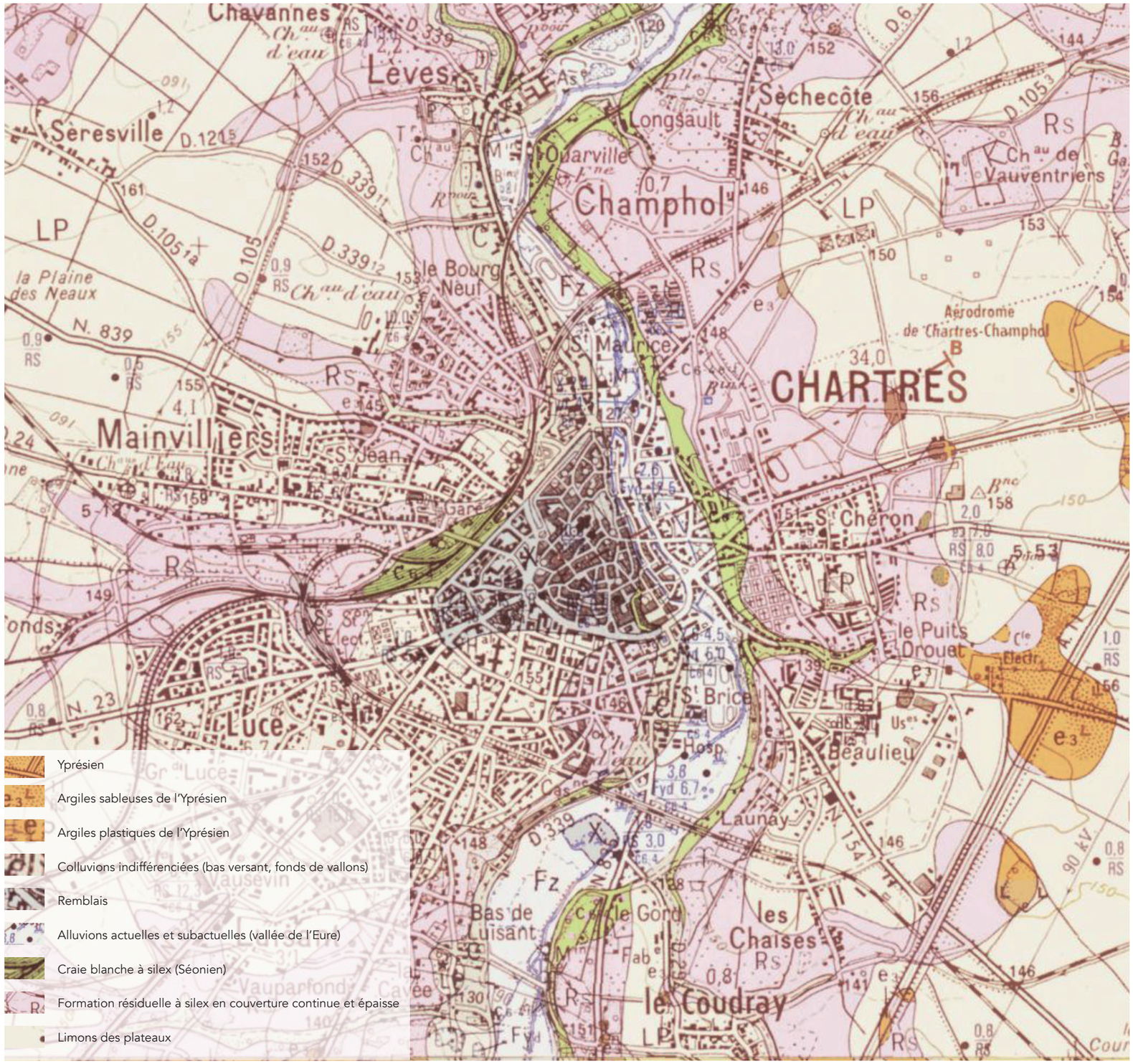
Ce chapitre s'appuie principalement sur les données présentées dans les diagnostics élaborés dans le cadre du Plan local d'urbanisme de la ville de Chartres approuvé le 24 juin 2015[1].

Inscrit dans la géologie du Bassin Parisien, le « pays chartrain » forme une **zone de contact** entre le **substrat secondaire** de la région du Thymerais et du Perche, à l'ouest, et le **substrat tertiaire** de la Beauce, de l'Essonne et des forêts de Fontainebleau et de Rambouillet, au sud et à l'est. Caractérisé par l'extension de formations de **l'Eocène continental**, il présente des formations constituées de sables, d'argiles, de grès et de calcaires lacustres[2] dont la **pierre de Berchères**[3], matériau de construction utilisé dès le XIe siècle pour édifier les principaux édifices chartrains et notamment la cathédrale.

L'analyse de la série stratigraphique de Chartres met en évidence l'importance des **formations du Quaternaire** (limons et alluvions), du **Tertiaire** (argiles de l'Yprésien) et du **Secondaire** datant du Sénonien (craie blanche à silex).

Perché sur un éperon terminant un **plateau central indenté par les vallées de l'Eure**, à l'est, et de son affluent, le **Couasnon** (aujourd'hui souterrain), au nord-ouest, le noyau ancien culmine à 156 mètres d'altitude. Assis sur les states de la craie turonienne (crétacé supérieur) recouvertes de remblais pouvant atteindre 3 à 10 mètres de profondeur, et de limons des plateaux, ce promontoire surplombe les deux bras de rivière, formant une **longue île urbanisée** dès le Moyen-Age. Constituée d'alluvions tourbeuses et argileuses précédant des colluvions sablo-limoneux provenant des pentes de la vallée, la plaine alluviale de l'Eure est dominée, à l'est, au nord et au sud, par les **versants abrupts des coteaux** constitués de craie blanche à silex.

Cette histoire géologique a façonné **trois unités paysagères distinctes**, qui participent à l'identité du centre ancien et de son Site patrimonial remarquable :
- le **site de l'éperon** sur lequel s'est implantée et développée la **Ville-Haute**, cernée par le tracé de ses anciens remparts de la fin du XIIe siècle ;
- la **vallée de l'Eure** accueillant la **Ville-Basse**, dominée par le centre ancien perché sur son promontoire ;
- les **coteaux urbanisés de l'Eure**, assurant la transition entre les villes haute et basse.



Le cadre géomorphologique de Chartres.
Carte géologique : © BRGM consultable sur le site geoportail.gouv.fr

1 CITADIA CONSEIL / EVEN CONSEIL, *Ville de Chartres – Plan local d'urbanisme 1. Rapport de présentation (1a- Diagnostic territorial, 1b Etat initial de l'environnement)*, juin 2015.
2 François Ménillet, *Carte géologique à 1 /50 000 – 255, Chartres XXI – 16, Orléans, Bureau de recherches géologiques et minières, 1971.*
3 Calcaire lacustre alvéolaire à grain fin formé pendant l'Aquitanien, la pierre de Berchères a été extraite dès le XIe siècle à la carrière de Berchères-les-Pierres, à 11 km au sud-est de Chartres.

I. Le cadre territorial et institutionnel

A. Le contexte territorial et physique

Les relations du site de Chartres avec le grand paysage

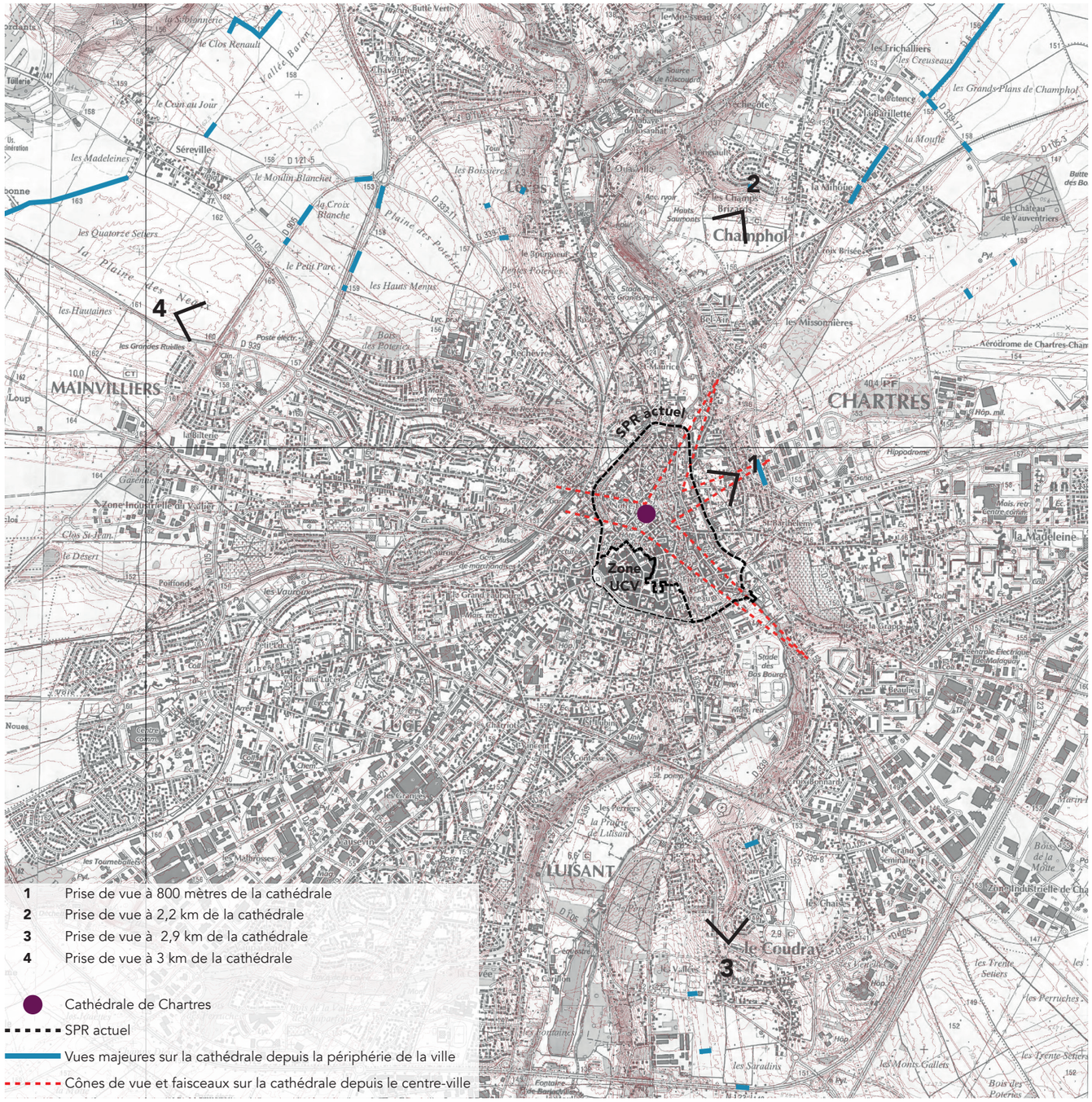
La position de **promontoire** du centre historique de Chartres offre à la fois **des points de vue sur le paysage environnant** plus ou moins éloigné, mais rend également visible, depuis de nombreux points du territoire, l'élément emblématique du centre historique chartrain - la **cathédrale** -, **contribuant à ancrer la ville dans son site géographique.**

Culminant à plus de 150 mètres, l'éperon chartrain permet en effet d'apprécier, depuis les jardins étagés du musée des Beaux-arts, au premier plan, la **Ville-Basse** et ses édifices-repères, à l'instar de la **collégiale Saint-André**, et au-delà, l'étendue de la **vallée de l'Eure** qui se devine par les masses végétales qui jalonnent son parcours, mais aussi les bandes boisées et les bosquets épars **du plateau beauceron**.

Perchée sur son promontoire, la **cathédrale** domine sans concurrence le velum homogène du centre ancien et celui de l'agglomération chartraine, et s'impose dans le paysage jusqu'à près de 30 km aux alentours de la ville. Le **relief peu marqué du plateau beauceron** contribue à dégager la silhouette de ce monument qui se détache distinctement sur les plaines céréalières. Ancrant puissamment le centre ancien dans son site, cette **vision lointaine exceptionnelle** et unique en France fait l'objet d'une attention particulière depuis les années 1960. Initié en 1997 et relancé en 2018, un projet de directive paysagère, destiné à protéger les vues proches et plus lointaines sur la cathédrale, est actuellement en cours d'élaboration[4].

Aux **abords du centre ancien**, les **perceptions de la cathédrale** sont conditionnées par la présence plus ou moins forte **d'écrans visuels et d'alignements d'arbres** générés par une urbanisation parfois hétérogène. Empruntant les routes radiales convergeant vers le centre ancien, les arrivées par les **quartiers ouest et sud** offrent des vues moins qualitatives que celles qui caractérisent la **rocade ouest** qui permettent d'apprécier l'édifice dans son ensemble. Longeant le plateau de Champhol, encore peu urbanisé, l'avenue **Jean-Mermoz**, à **l'est**, dégage également d'impressionnantes **vues axiales** sur le monument.

Surplombant la zone agglomérée chartraine, la cathédrale présente la spécificité d'être également visible **depuis de nombreux points du territoire beauceron** permettant de l'appréhender «sous tous les angles, à toutes les distances et ce jusqu'à 29 km, en entier ou partiellement ou dans des cadres excessivement variés[5]». Depuis les **collines du Perche à l'ouest**, formant un balcon sur le plateau beauceron, des perceptions panoramiques remarquables donnent la mesure de l'ancrage de la cathédrale dans son site. Depuis le sud-ouest de Chartres, les dégagements sur la cathédrale sont dépendants de la présence de **bosquets épars** qui ponctuent cette partie du plateau beauceron, et des **bandes boisées** qui accompagnent les **vallées de l'Eure et du Loir**. Ces structures végétales se font plus rares à l'est de cette zone, où s'étendent les **vastes plaines céréalières.** Ici, le relief peu accentué, aux subtiles variations, laisse largement passer le regard au-dessus des champs, d'où jaillit la cathédrale. Au **nord-ouest de la ville**, au contact du plateau de Rambouillet, les **bandes boisées** qui signalent les **vallées de l'Eure et de ses affluents** forment ponctuellement, là aussi, des écrans visuels qui limitent la perception proche de la cathédrale. La **position haute du plateau de Rambouillet** permet en revanche, depuis son rebord, de voir le monument à près de 20 km.



Points de vues remarquables sur le centre ancien et sur la cathédrale de Chartres
source : DREAL Centre-Val de Loire IGN Scan 25

4 Voir chapitre sur les « Programmes et dispositifs de valorisation et de réhabilitation du patrimoine »

5 MINISTERE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOLIDAIRE, *Directive de protection et de mise en valeur des paysages – Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres (Eure-et-Loir), [s.l.], Ministère de la Transition écologique et solidaire, octobre 2019, p. 52.*

I. Le cadre territorial et institutionnel

A. Le contexte territorial et physique

Les relations du site de Chartres avec le grand paysage

Les prises de vue suivantes sont extraites de MINISTERE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOLIDAIRE, DREAL CENTRE-VAL DE LOIRE, Directive de protection et de mise en valeur des paysages - Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres (Eure-et-Loir), [s. l.], octobre 2019.

1 Prise de vue à 800 mètres de la cathédrale

2 Prise de vue à 2,2 km de la cathédrale

3 Prise de vue à 2,9 km de la cathédrale

4 Prise de vue à 3 km de la cathédrale

I. Le cadre territorial et institutionnel

A. Le contexte territorial et physique

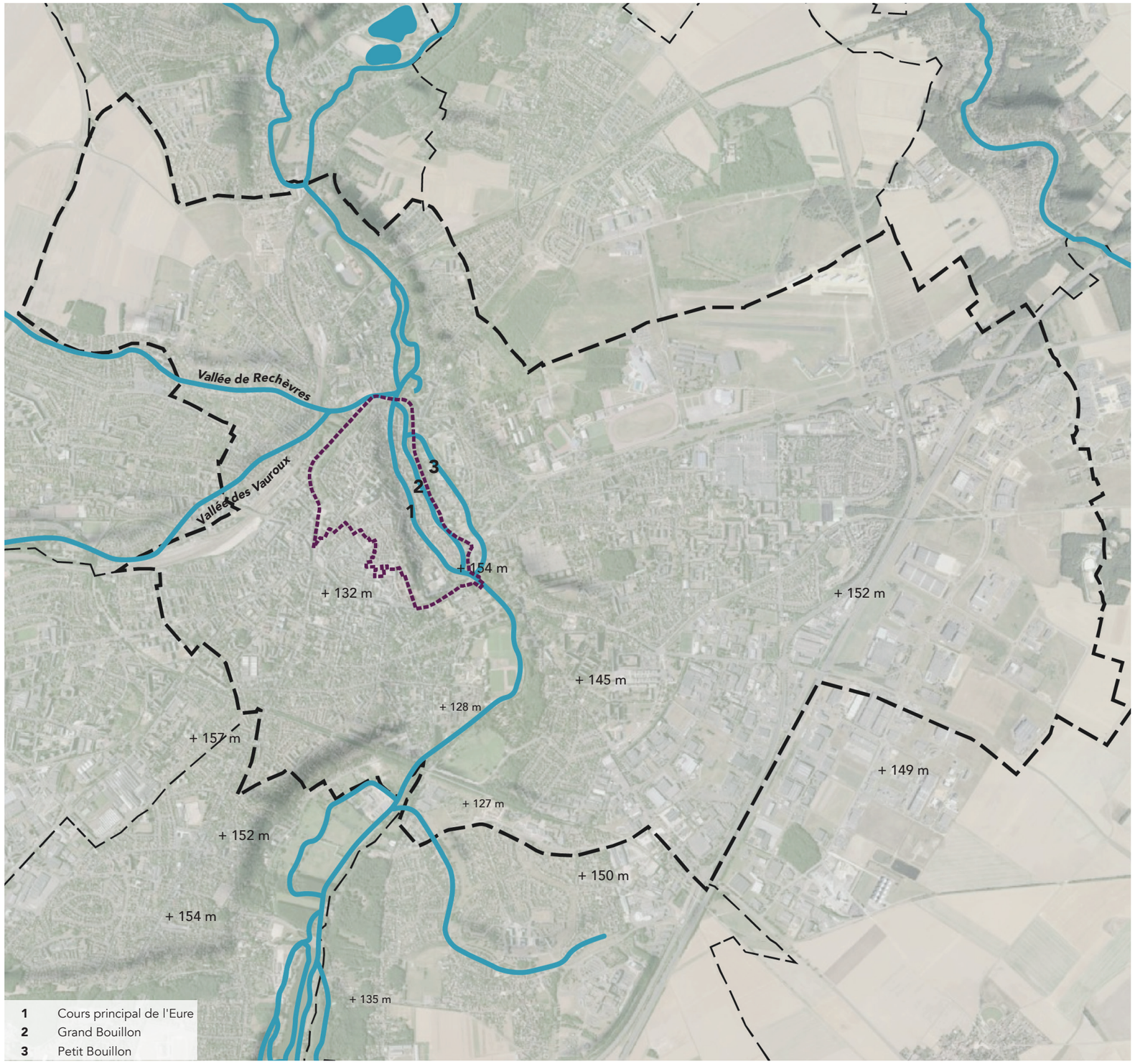
Le réseau hydrographique de l'Eure : de l'axe de commerce à la circulation douce

Chartres est traversée, du nord au sud, par l'**Eure** qui prend sa source dans l'Orne, à Marchainville, pour rejoindre la Seine à Martot, dans le département de l'Eure, après un parcours de 228,5 km. En rive gauche, au nord-ouest du centre historique, la rivière reçoit, son affluent, le **Couasnon**[6]. Leur confluence a façonné la forme du site en éperon. Irriguant la **vallée des Vauroux**, ce ruisseau a été comblé lors des travaux du chemin de fer dans les années 1840. Plus au nord, un autre affluent relevant du bassin versant de l'Eure, provient du **plateau de Rechèvres**. Dès l'Antiquité, il a, lui aussi, fait l'objet de travaux de détournement et de canalisation pour qu'il se déverse directement dans la vallée de l'Eure.

Dominé par l'éperon, le cours de l'Eure se divise en **trois bras** dont deux, le **cours principal de la rivière** à l'ouest et le **Grand-Bouillon**, plus à l'est, forment une île urbanisée dès l'époque médiévale : la **Ville-Basse**. Un troisième bras artificiel, plus à l'est, **le Petit-Bouillon**, probablement aménagé pour drainer les bas-fonds marécageux et servir de dérivation au cours principal en cas de crue, dessine, avec le Grand-Bouillon, une seconde île, correspondant à l'ancien faubourg Guillaume. Au Moyen-Age, des **activités caractéristiques des bords de cours d'eau** animent le bras principal, sans doute navigable dès l'Antiquité. Tanneries, corroieries, mégisseries, moulins, lavoirs, fouleries, teintureries, abattoirs, etc., participent à la vitalité économique de la ville qui englobe les bords de l'Eure dans son **enceinte dès le XII^e^ siècle** et dont le Grand-Bouillon sert de **fossés**.

Stigmatisée dès le XIX^e^ siècle pour son **insalubrité**, le quartier des bords de l'Eure est inclus, dès 1964, dans le périmètre du secteur sauvegardé pour pouvoir mener un ambitieux projet de requalification de la Ville-Basse. A partir de la fin des années 1960, elle fait l'objet d'importants travaux d'aménagement, contribuant à **l'amélioration de son cadre de vie** : opérations de restauration, rénovation et reconstruction, création de **cheminements piétonniers** le long du cours d'eau, aménagement du **parc des Bords-de-l'Eure** en rive droite.

Ayant joué un rôle décisif dans l'implantation et le développement de la ville, l'Eure demeure **au cœur des enjeux urbains actuels**. Dans le cadre de la mise en œuvre du **schéma directeur du Plan Vert de Chartres métropole**[7], la vallée de l'Eure constitue une véritable «arête dorsale» structurant tous les projets de préservation de la **biodiversité** et du patrimoine naturel et de création de **liaisons douces**. En 2016, a été lancée une première tranche de travaux de restauration de la continuité écologique du Petit-Bouillon par Chartres métropole, compétente depuis 2002, en matière d'entretien de l'Eure et de ses affluents sur le territoire de l'agglomération. Cette opération est destinée à rétablir le transit sédimentaire et des espèces piscicoles migratoires par l'effacement partiel ou total d'ouvrages (moulins, déversoir), la rénovation de vannages et la réalisation de nouveaux équipements[8].



L'inscription de Chartres dans son cadre géomorphologique : la présence de l'Eure sur son territoire.
Estompage topographique ; carte topographique IGN ; photographie aérienne ; registre parcellaire graphique (RPG) 2019 : © Géoportail

6 Il est également orthographié « Coinon », » Couanon » ou « Couesnon ».
7 *Infra*. p.49
8 L'opération a également concerné les communes de Luisant et Le Coudray.

I. Le cadre territorial et institutionnel

A. Le contexte territorial et physique

Le réseau hydrographique de l'Eure : de l'axe de commerce à la circulation douce

Chartres s'impose par ailleurs comme une importante étape dans le parcours de deux **véloroutes : l**a Véloscénie (reliant Paris au Mont-Saint-Michel) et celle de **Saint-Jacques-de-Compostelle** via Chartres et Tours passent en effet en limite du Site patrimonial remarquable actuel en empruntant le boulevard du Maréchal-Foch, qui longe le cours d'eau en rive droite. Par ailleurs, le Plan Départemental des itinéraires cyclables en cours d'élaboration par le Conseil départemental d'Eure-et-Loir prévoit qu'une troisième véloroute, celle de la **vallée de l'Eure,** traverse la ville aux abords de la rivière. En outre, l'ensemble du quartier des bords de l'Eure en Ville-Basse, restructuré à partir des années 1970, comprend des ponts et passerelles qui sont le support d'une circulation automobile, mais aussi de flux doux pour les cyclistes et les piétons et qui assurent une connexion entre le centre ancien et les faubourgs orientaux.

Localisation des ponts et passserelles sur l'Eure en ville-basse de Chartres

1 Pont-Neuf
2 Pont du Massacre
3 Pont Saint-Thomas
4 Passerelle Saint-André
5 Pont des Minimes
6 Pont des Trois-Moulins
7 Pont Bouju
8 Pont Taillard
9 Pont Saint-Hilaire
10 Pont Saint-Père
11 Pont de la Courtille
12 Pont de la Porte-Morard
13 Passerelle des Poulies
14 Pont de la Porte-Guillaume
15 Pont Fontaine

La présence de l'Eure dans le centre ville de Chartres.

Le cours principal de l'Eure et le pont des Minimes, vus depuis la passerelle Saint-André.

Le cours principal de l'Eure et le Pont Taillard, vus depuis le pont Saint-Hilaire.

Le cours principal de l'Eure et le pont Saint-Thomas depuis le pont du Massacre.

Le Grand Bouillon,
depuis la rue de la Porte Morard.

Pont au dessus du Petit Bouillon,
depuis la rue du Moulin à Tan.

Le Petit Bouillon,
depuis la rue du Moulin à Tan.

I. Le cadre territorial et institutionnel

B. Le contexte institutionnel

La collectivité territoriale et la structure intercommunale

Préfecture d'Eure-et-Loir et chef-lieu d'un arrondissement regroupant le centre et l'est du département, **la commune de Chartres** compte 38 426[9] habitants et s'étend sur environ 17 km² seulement. Elle forme une même unité urbaine avec plusieurs communes de sa périphérie, dont notamment Mainvilliers, Lucé, Luisant, Le Coudray, Lèves et Champhol. La commune, créée en 1789-1790, a repris les prérogatives administratives qui étaient assurées sous l'Ancien Régime par le Corps de ville et ses échevins.

L'intercommunalité de **Chartres métropole** comprend actuellement 66 communes[10], s'étend sur 858 km² et compte près de 137 000 habitants[11]. Elle a été constituée, à partir de l'an 2000, par transformation du district de Chartres en communauté d'agglomération puis par fusion progressive avec des intercommunalités voisines et par adhésion de communes isolées. Son siège est fixé à Chartres. Malgré son toponyme, elle constitue donc, au regard de la loi MAPTAM de 2014 et de la loi NOTRe de 2015, une communauté d'agglomération et non une métropole. Suite à des transferts de compétences, **une mutualisation de services est mise en œuvre entre la commune de Chartres et la communauté d'agglomération afin de porter au mieux les projets structurants du territoire.** Les compétences en matière de droits des sols, d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat, d'affaires juridiques (dont les marchés publics) et financières, de réseaux et de travaux, et de ressources humaines font partie des services dont la répartition en termes de mutualisation échoit en majorité à l'intercommunalité. Les autres compétences, même mutualisées, sont portées majoritairement par les communes. La communauté d'agglomération Chartres métropole est actuellement principalement en charge des compétences d'aménagement et de développement économique, d'équilibre social de l'habitat, de protection du cadre de vie ainsi que des réseaux techniques et des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire. **La politique culturelle et patrimoniale est portée à Chartres par la Ville**. Le maire de Chartres est actuellement président de la communauté d'agglomération.

Chartres et son agglomération ne font partie d'aucun syndicat mixte de pays ou Pôle d'Equilibre territorial et rural (PETR) au sens de la loi MAPTAM du 27 janvier 2014 en raison de la taille importante de la **communauté** d'agglomération, la planification territoriale s'effectuant donc ici à l'échelle intercommunale.

Les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux

Le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT)

Le périmètre défini pour le Schéma de Cohérence territoriale est celui de la communauté d'agglomération. L'évolution territoriale de cette dernière a nécessité **la révision du SCoT de 2006**, qui a été approuvé dans sa version actuelle le **30 janvier 2020** par le conseil communautaire. Trois axes majeurs structurent le projet de territoire de l'agglomération dont les **richesses naturelles et patrimoniales** constituent des **atouts** que les communes souhaitent valoriser pour favoriser leur **attractivité.** Plusieurs objectifs stratégiques définissent cette ambition collective portée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et traduits règlementairement par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) :

Axe 1 : un couple ville/campagne : une alliance au bénéfice de la qualité de vie des habitants

Cet axe passe par la fixation **d'objectifs démographiques ambitieux** et par le développement de la **complémentarité des différents espaces** qui composent le territoire. Il doit se traduire par la mise en place d'actions relevant de thématiques transversales relatives au **logement** (en favorisant un accueil résidentiel moins consommateur d'espaces et proposant une requalification des logements vacants), au **commerce** (en proposant une diversité de l'offre en cohérence avec les objectifs de développement démographique et à l'équilibre des structures commerciales existantes), à l'**environnement** (en assurant la promotion d'une culture environnementale basée sur la préservation et la valorisation de la biodiversité et des continuités écologiques) et aux **transports** en contribuant au déploiement des mobilités et à l'amélioration de l'intermodalité pour mieux connecter Chartres métropole aux territoires voisins.

Axe 2 : capitaliser sur les atouts d'une position géographique privilégiée

L'enjeu est d'assurer les conditions d'un développement économique du territoire, zone de contact entre les bassins ligérien et parisien, fondé sur une **offre structurée et diversifiée** en promouvant, notamment, certaines filières structurantes qui contribuent à la renommée de Chartres métropole (cosmétique, pharmaceutique). Ce deuxième axe doit également permettre la mise en œuvre d'une **ambitieuse stratégie touristique** du territoire, basée sur la valorisation des **ressources naturelles** (tourisme de pleine nature) **et patrimoniales** métropolitaines, autour de ses deux éléments «phares» - la cathédrale et le château de Maintenon - mais également de tout un maillage de châteaux et de bâtis relevant de l'architecture rurale et vernaculaire, constitutifs de l'identité et de l'histoire de Chartres métropole.

Axe 3 : inscrire durablement le territoire dans la modernité

Ce troisième axe porte les ambitieux objectifs d'attractivité affichés par l'agglomération qui souhaite franchir un **seuil de développement nouveau** et proposer un **cadre de vie singulier et innovant** en poursuivant et amplifiant les actions menées en faveur de l'agriculture, du secteur numérique, du tissu économique, de l'offre de services et d'équipements et de la transition énergétique.

Ainsi, la révision du **Site patrimonial remarquable de Chartres** s'inscrit pleinement dans les ambitions portées par les documents du SCoT, qui met au cœur du projet de territoire de l'agglomération, la sauvegarde et la mise en valeur de son patrimoine paysager, urbain et architectural, enjeu majeur d'attractivité et de redynamisation.

9 Source INSEE, 2018.
10 Dont la commune de Mittainvilliers-Vérigny issue de la fusion de Mittainvilliers et Vérigny en 2016.
11 Source INSEE, 2016.

I. Le cadre territorial et institutionnel

B. Le contexte institutionnel

Les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux

Le Plan local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU de Chartres a été approuvé le **24 juin 2015**, suite à une révision prescrite en 2009, imposée par la nécessité de mettre en cohérence le document d'urbanisme avec les évolutions économiques **et** démographiques **du territoire communal** mais aussi de l'adapter aux **projets urbains en cours** et au **nouveau cadre règlementaire**. **Trois axes**, portant les ambitions de la municipalité, définissent les grandes orientations du PADD du PLU[12].

Parmi les objectifs fixés par l'**axe 1**, «**Un territoire dynamique et innovant**», qui vise à renforcer Chartres dans sa fonction de **cœur d'agglomération** en adaptant l'offre de logements aux besoins des habitants actuels et futurs, en favorisant le développement économique et en proposant une offre de services diversifiée et structurée, le **volet relatif au renforcement du rayonnement culturel et de l'attractivité touristique de la ville,** constitue un enjeu majeur. Les actions menées en faveur de la **préservation et la mise en valeur du patrimoine paysager, urbain et architectural** du centre-ville, des sites archéologiques et des abords de l'Eure, doivent en effet être poursuivies et amplifiées par la mise en place de parcours de découverte et être accompagnées d'une politique urbaine ambitieuse de restructuration de l'offre de stationnement et de requalification des entrées de ville.

Cet objectif entre en résonance avec les orientations des deux autres axes du PADD : **l'axe 2**, **«Une ville en cohésion avec son environnement»** et **l'axe 3**, «**Un développement urbain exemplaire».** L'axe 2, relatif au volet environnemental, porte en effet sur la **valorisation des ressources naturelles** et des **atouts paysagers** de Chartres, qui se signale par son site en éperon dominant la vallée de l'Eure, tandis que l'axe 3 ambitionne de réduire la part de la voiture individuelle en favorisant les **mobilités et les liaisons douces** - notamment les cheminements en cœur d'îlots, particulièrement adaptés au centre ancien -, de lutter contre la **surconsommation foncière** en privilégiant, entre autres, la **reconversion du bâti existant**, et de concilier **extension et renouvellement urbains** et **respect du tissu** constitué, dont les **entités bâties remarquables**, marqueurs de l'identité des quartiers, doivent être conservées.

Le plan de zonage distingue **17 zones urbaines** - dont sept sont elles-mêmes divisées en sous-secteurs -, **trois zones à urbaniser** au nord de la commune et **trois zones naturelles**, dont deux correspondent à la vallée de l'Eure et ses coteaux, au nord et au sud de l'actuel Site patrimonial remarquable.

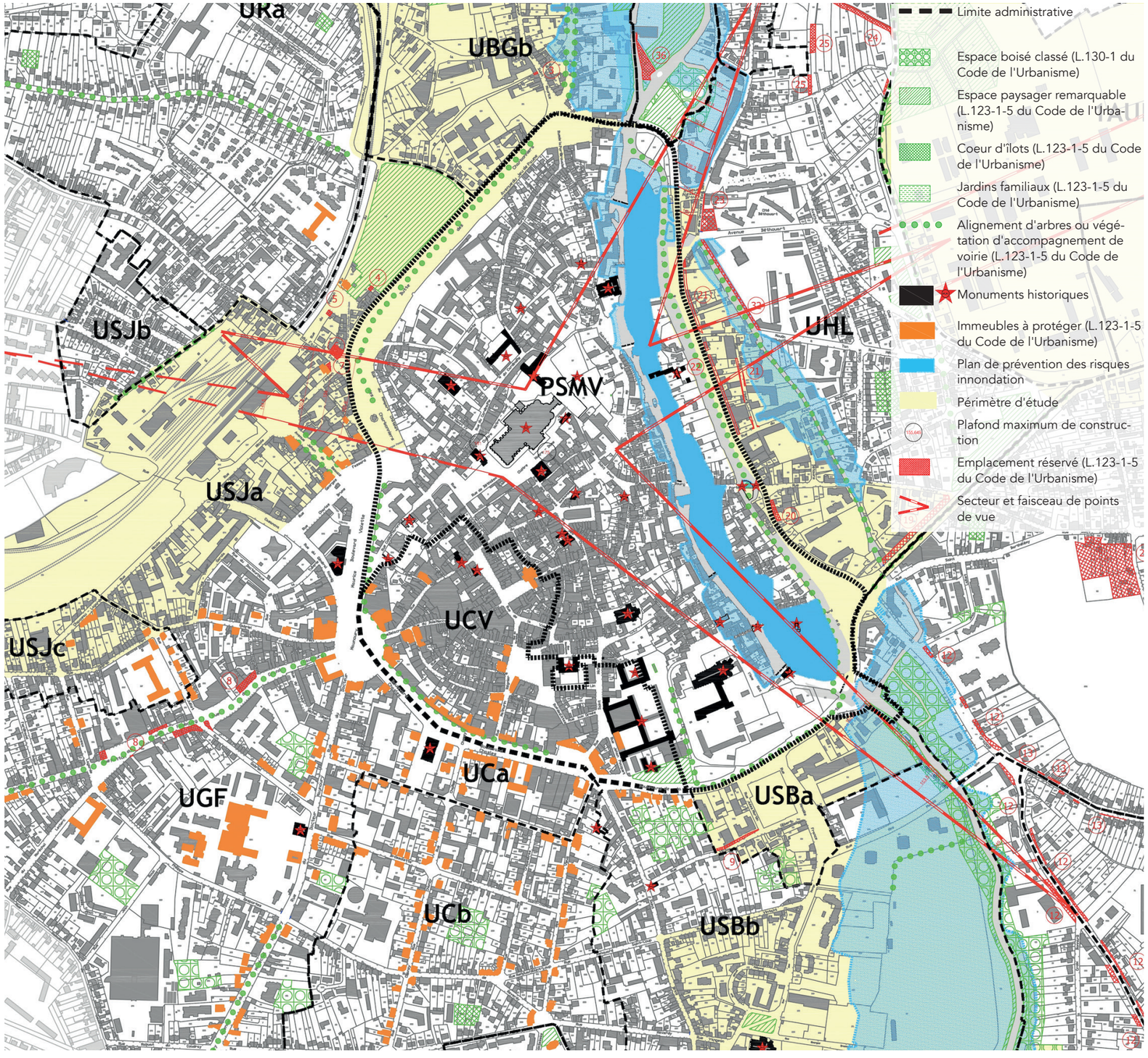
12 CITADIA CONSEIL - EVEN CONSEIL, *Plan local d'urbanisme. 2. Projet d'aménagement et de développement durables, juin 2015.*

Les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux

Située intra-muros, la zone **UCV** couvre la partie non intégrée au périmètre du Site patrimonial remarquable (ancien secteur sauvegardé), dont le **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur** se substitue au PLU.[13] En cohérence avec les objectifs déclinés dans le PADD, le règlement de cette zone, conçu dans une **logique de préservation**, conditionne la réalisation de travaux de modification et d'évolution de la trame et du bâti, au respect du tissu urbain déjà constitué et de la «spécificité architecturale du site»[14] et insiste sur l'attention particulière à accorder à «l'intégration des constructions nouvelles en cohérence avec l'existant»[15]. Mais, si les articles UCV 6, 7 et 8 sur l'implantation, UCV 10 sur la hauteur, et UCV 11, sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, cadrent l'insertion des constructions nouvelles dans le tissu ancien de ce secteur, ils ne s'appliquent pas aux constructions existantes. Cette «**protection indirecte**»[16], comme le relevait déjà Gilles-Henri Bailly, chargé de conduire l'étude de ZPPAUP en 2009, ne permet pas «une réelle préservation du patrimoine chartrain, entre autres, le «maintien des trames viaires et parcellaire et bâtie[17]».

Si le règlement de la zone UCV ne détermine pas de règles cadrant les interventions sur le bâti ancien, il impose cependant, en vertu de différents articles du code de l'urbanisme, des servitudes visant à protéger les «éléments naturels et paysagers remarquables»[18]. Cinq d'entre elles protègent des espaces libres publics et privés à dominante végétale : les espaces boisés classés, les espaces paysagers remarquables, les cœurs d'îlot, les jardins familiaux et les alignements d'arbres ou végétation d'accompagnement de voirie.

Aux abords de l'actuel Site patrimonial remarquable, plusieurs **espaces boisés classés** soumis à l'article L. 130-1[19] du Code de l'Urbanisme, forment une **ceinture verte** au nord, à l'ouest et au sud. Ces EBC protègent des zones de la vallée de l'Eure : le parc Léon-Blum au nord-est, le parc des Bords-de-l'Eure au sud-est, auxquels s'ajoutent, de part et d'autre du cours d'eau, d'autres secteurs se signalant par leur couvert boisé, majoritairement localisés sur la rive droite. Cette servitude s'applique également au jardin d'horticulture de Chartres et à plusieurs jardins privés associés à des demeures bourgeoises dans les faubourgs sud urbanisés au cours de la seconde moitié du XIX[e] siècle (Grand-Faubourg et Chanzy)[20].



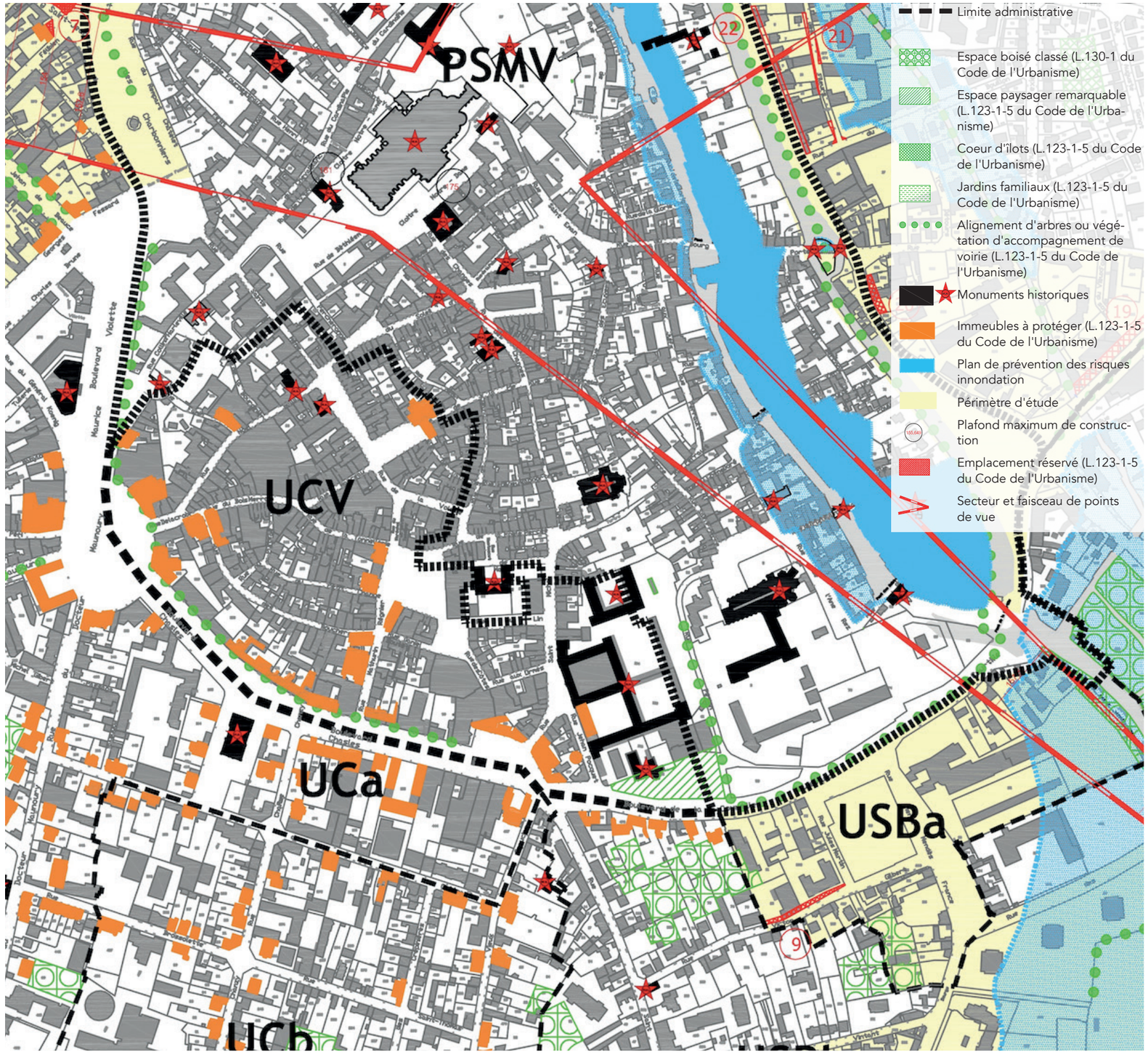
Règlement graphique - Plan de zonage - Plan local d'urbanisme de Chartres approuvé le 24 juin 2015
Zoom sur le centre ville.

13 CITADIA CONSEIL - EVEN CONSEIL, *4.a.1. Règlement graphique : Plan de zonage ; 4.b. Règlement littéral, juin 2015.*
14 CITADIA CONSEIL -EVEN CONSEIL, *Plan local d'urbanisme. 4.b. Règlement littéral, op. cit., p. 82.*
15 *Ibidem.*
16 AGENCE GILLES H. BAILLY URBANISME ET ARCHITECTURE, *Ville de Chartres. Etude préalable à la création d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, Commission Régionale du Patrimoine et des Sites – Rapport de présentation, juin 2009, p. 12.*
17 *Ibidem.*
18 CITADIA CONSEIL - EVEN CONSEIL, *Plan local d'urbanisme, op. cit., p. 16.*
19 L'article L130-1 indique en effet que les « plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des plantations d'alignements ».
20 Plus éloignés du centre ancien, quelques EBC s'appliquent à des secteurs dans les zones à urbaniser (chemin des Bas-Menus et le long de la Voie de la Liberté), mais aussi au Bois des Grandes-Pierres-Couvertes, au clos Sainte-Soline dans le quartier de Saint-Chéron et des langues boisées entre le lotissement de la Madeleine et l'autoroute A11 et aux bords de l'Eure au sud de la commune.

Les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux

Un autre type de servitude, repéré en «**espace paysager remarquable**»[21], s'applique à plusieurs jardins publics municipaux, à des espaces publics à dominante végétale, et, plus rarement à des parcelles privées. La présence de ces espaces densifie la couronne de jardins autour du SPR. En zone UCV, seul le square Noël-Ballay accueillant le monument à Noël-Ballay est protégé, tandis qu'aux abords immédiats, ont été identifiés, au nord, le parc André-Gagnon, l'ancien jardin de la communauté des Dames des Sacrés-Cœurs[22], le square Guy-Nicot, prolongé par la promenade des Bords-de-l'Eure et à l'ouest, les jardins d'Aboville et de Sakuraï dont l'implantation sur les coteaux de la rive droite de l'Eure permet de dégager de saisissantes vues sur la cathédrale. Plus éloignés du centre, dans les faubourgs sud, une partie du square des Réservoirs et la place Saint-Brice ont été repérées, ainsi que les principaux parcs publics du territoire communal[23].

Les «**cœurs d'îlots**» et les «**jardins familiaux**», localisés dans les anciens faubourgs, ont également fait l'objet d'un repérage afin de compléter la prise en compte de la trame verte et du patrimoine paysager du territoire communal. Une autre catégorie regroupe les «**alignements d'arbres ou végétation d'accompagnement de voirie**», qui viennent mettre en valeur les principaux éléments de l'armature viaire. Le règlement graphique fait ainsi figurer une rangée d'arbres sur le tracé des boulevards aménagés sur les anciens remparts, cernant la ville intra-muros, dont les accès par le nord (avenue d'Aligre, voie longeant la voie ferrée) et l'ouest (rue de Rechèvres et du Général-Patton) sont également soulignés par des plantations d'alignement.



Règlement graphique - Plan de zonage - Plan local d'urbanisme de Chartres approuvé le 24 juin 2015
Zoom sur la zone UCV du PLU.

21 Selon l'article 151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

22 Créée en 1800, la Congrégation des Sacrés-Cœurs de Jésus et de Marie et de l'Adoration perpétuelle du Très saint-Sacrement, s'implante à Chartres en 1837.

23 Sont classés en EBC, au sud, une bande boisée le long de la promenade des Coteaux, la prairie des Trois-Ponts, le mail Chaim-Soutine, le square Michel-Thibault ; à l'ouest, le Clos-Pajot dans le quartier de Saint-Chéron, le parc Alfred-Baruzier, dans le quartier de la Madeleine, et à l'est, le parc des Pastières.

I. Le cadre territorial et institutionnel

B. Le contexte institutionnel

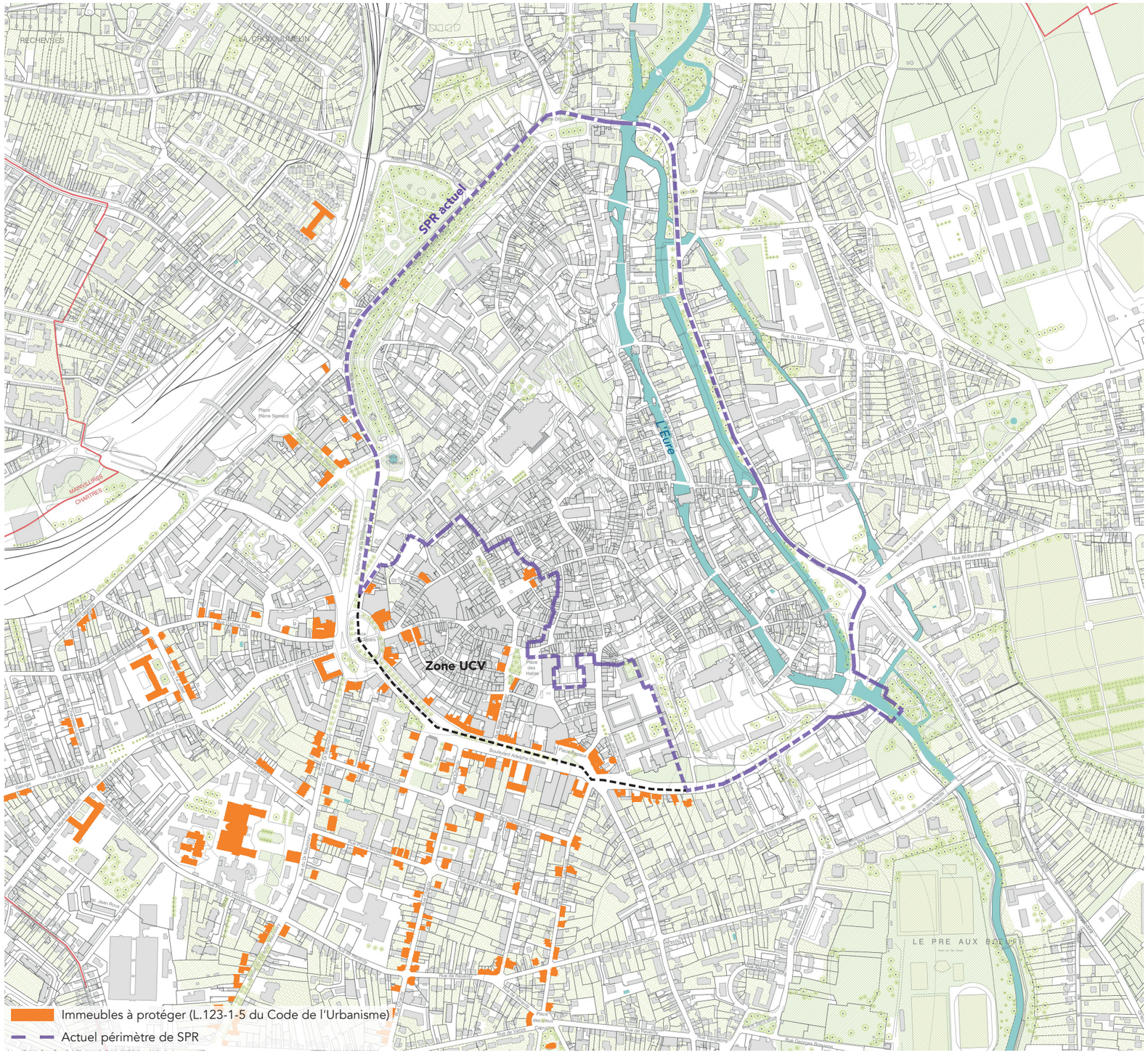
Les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux

Le règlement du PLU comporte par ailleurs un **volet patrimonial** visant à protéger et mettre en valeur les éléments bâtis présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique. Dans la zone UCV, 36 parcelles portant des «**immeubles à protéger**» ont été identifiées[24], correspondant à un corpus d'intéressants édifices relevant majoritairement de l'architecture domestique et représentatifs d'époques datant de l'époque médiévale, jusqu'à l'entre-deux-guerres.

Extra-muros, l'identification des immeubles à protéger au titre du PLU s'applique pour l'essentiel à des **maisons et villas bourgeoises**, édifiées **au cours de la seconde moitié du XIXe siècle jusqu'au début du XXe siècle**, dans les faubourgs sud, depuis les boulevards de la Courtille et Adelphe-Chasles, jusqu'aux quartiers Chanzy et Grand-Faubourg. Plusieurs édifices publics ont également été repérés : l'ancienne gendarmerie, l'hôtel-Dieu, les anciennes écoles normales d'institutrices et d'instituteurs, l'ancienne école municipale Saint-Ferdinand, le couvent des Carmélites (allée des Violettes), l'école primaire d'application Jules-Ferry. En revanche, la gare édifiée en 1933 sur les plans de l'architecte Henri Pacon, labellisée Architecture contemporaine remarquable en 2019, n'a pas été repérée. Aucun immeuble au nord et à l'est de la ville

Afin de protéger les vues sur la cathédrale, en vertu de l'article L. 123-1-5. II. 2° du code de l'urbanisme (actuel article L. 151-19), des secteurs et des faisceaux de vue (assortis de plafonds maximum de construction) sont institués, pour lesquels «aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue depuis le centre des cônes de vue»[25]. Si le monument est visible de toutes parts, les vues sont plus nombreuses depuis l'est du centre ancien.

Il est à noter que le repérage des immeubles protégés au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme a été partiel, puisqu'il n'a été réalisé que sur des secteurs ciblés, allant des abords de la gare jusqu'au quartier Chanzy. La zone englobant le faubourg Saint-Brice, l'est de la ville intra-muros et le nord autour de la porte Drouaise n'a donc fait l'objet d'aucun repérage patrimonial



Carte des immeubles à intérêt patrimonial et architectural à protéger
source : Règlement graphique - Plan de zonage - Plan local d'urbanisme de Chartres approuvé le 24 juin 2015

24 Certains immeubles figurant sur le règlement graphique n'apparaissent pas dans le tableau du règlement littéral et inversement, des immeubles figurant dans la liste n'ont pas été reportés dans le règlement graphique.

25 CITADIA CONSEIL – EVEN CONSEIL, *Plan local d'urbanisme, 4.b. Règlement littéral, juin 2015, p. 18.*

I. Le cadre territorial et institutionnel

B. Le contexte institutionnel

Les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux

Immeubles à protéger situés dans la zone UCV.

20, 22, boulevard Adelphe Chasles.

2-8 place des Epars.

21-23 place des Halles

3-3bis, rue Mathurin Régnier.

29 rue de la Pie.

13, place du Général de Gaulle.

Place des Halles.

Angle de la rue du Bois-Merrain et des Bouchers.

Rue Mathurin Régnier, rue du Petit Change.

15 place des Halles.

Place de la Porte Saint-Michel.

Place de la Porte Saint-Michel.

Place de la Porte Saint-Michel.

Tour Jehan Pocquet, rue Jehan Pocquet.

I. Le cadre territorial et institutionnel

B. Le contexte institutionnel

Les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux

Le premier PSMV approuvé en 1971 : restaurer et rénover

La création, en 1964, du secteur sauvegardé de Chartres, s'inscrit dans une politique urbaine portée, depuis les années 1940, par la municipalité et les services de l'Etat, axée sur la conciliation entre préservation du patrimoine et nécessaire résorption de l'habitat insalubre. Cette double ambition, définit, dès cette époque, les modes d'intervention sur un tissu et un bâti stratifiés, hérités de la période médiévale, qu'il convient à la fois de protéger au titre de son intérêt historique et artistique, mais aussi d'assainir pour lutter contre le logement indigne. C'est ainsi que le diagnostic préoccupant réalisé par le casier sanitaire du service des travaux de la Ville en 1942 sur les quartiers des bords de l'Eure est mené de manière conjointe, avec l'inscription, par les services de l'Etat, au titre de la loi de 1930, de trois sites couvrant la moitié nord de la Ville-Basse pour les points de vue qu'elle offre sur la cathédrale, et une zone, plus au sud, de part et d'autre de l'Eure, emblématique du rapport de Chartres avec son cours d'eau. En 1946, les enquêtes des services municipaux destinées à identifier et localiser les logements défectueux se poursuivent et portent sur des îlots compris entre les ponts Taillard et des Minimes, et les rues Saint-Pierre et de la Tannerie. S'appuyant sur ces données, Roger-Louis Faraut, architecte en chef de la Reconstruction d'Eure-et-Loir, entreprend la rénovation du secteur autour de la rue de la Corroierie, sur la rive gauche de l'Eure. Respectueuse de l'environnement bâti et de la trame viaire, l'approche concilie prise en compte des formes héritées et résorption des poches d'insalubrité. Ce méthode, jugée exemplaire[26], aboutit à l'édification d'un ensemble de logements rue de la Corroierie livré en 1958 pour l'Office public d'habitations à loyer modéré de la ville.

Elu maire en 1955, Joseph Pichard décide de poursuivre les actions initiées dix ans plus tôt. En décembre 1961, le conseil municipal vote la constitution d'une société d'économie mixte de rénovation, en charge d'appliquer les principes présentés par le maire en juin 1962, dans un exposé-programme «tendant à favoriser les opérations de rénovation et de restauration des quartiers anciens de la basse-ville»[27]. Ce projet rencontre les objectifs portés, quelques mois plus tard, par la loi Malraux du 4 août 1962 et aboutit logiquement au vote, lors de la séance du conseil municipal du 19 décembre 1963, d'une délibération en faveur de la création d'un secteur sauvegardé. La même année, Guy Nicot, architecte des Bâtiments civils et Palais nationaux[28] , chargé de mission pour les Monuments historiques, réalise «un plan archéologique de la Ville de Chartres»[29], document préparatoire à la délimitation du futur périmètre du Secteur sauvegardé.

Plan archéologique de la ville de Chartres, Eure-et-Loir, 1963.
Guy NICOT, architecte des bâtiments civils et des palais nationaux, chargé de mission par les monuments historiques. © Archives communales de Chartres

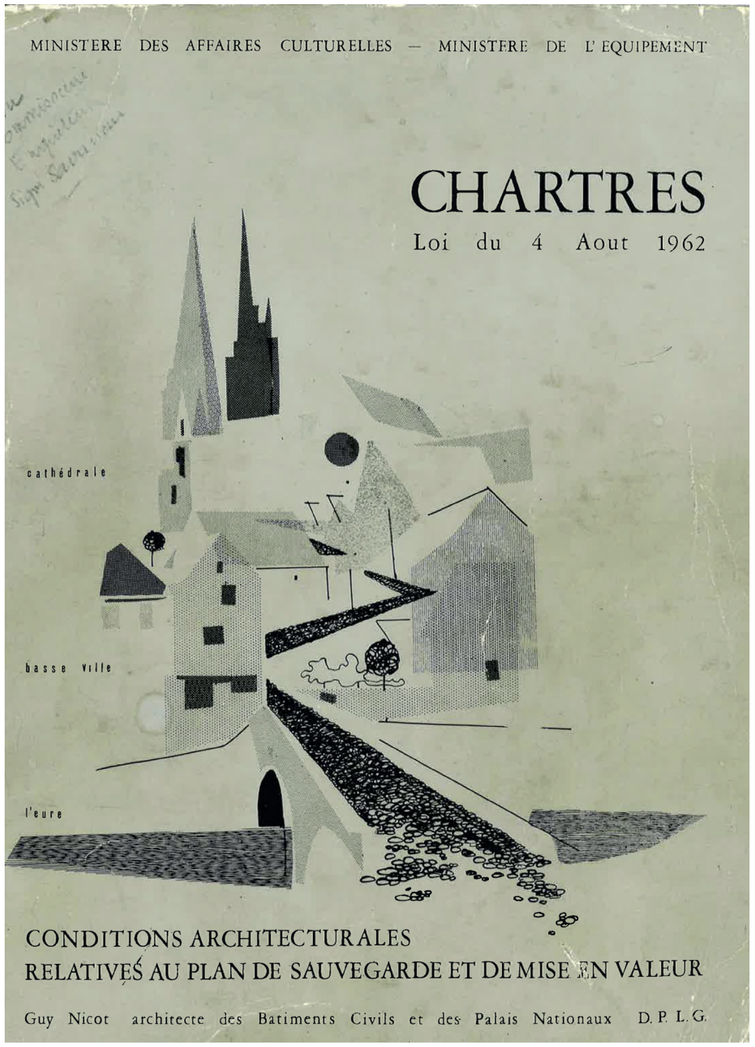
26 La méthode de rénovation de la Ville-Basse de Chartres est présentée à l'Exposition internationale d'urbanisme de Paris en 1947. Cf. Notice 6 « Rénovation de la Basse-Ville 1946-1966 », in CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT D'EURE-ET-LOIR, *Guide architecture Eure-et-Loir - XXe siècle 1900-1989*, Chartres, éditions du CAUE d'Eure-et-Loir, 2013.

27 Guy NICOT, *Chartres - Loi du 4 août 1962- Conditions architecturales relatives au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, s.l.n.d. [1966], p. 45.*

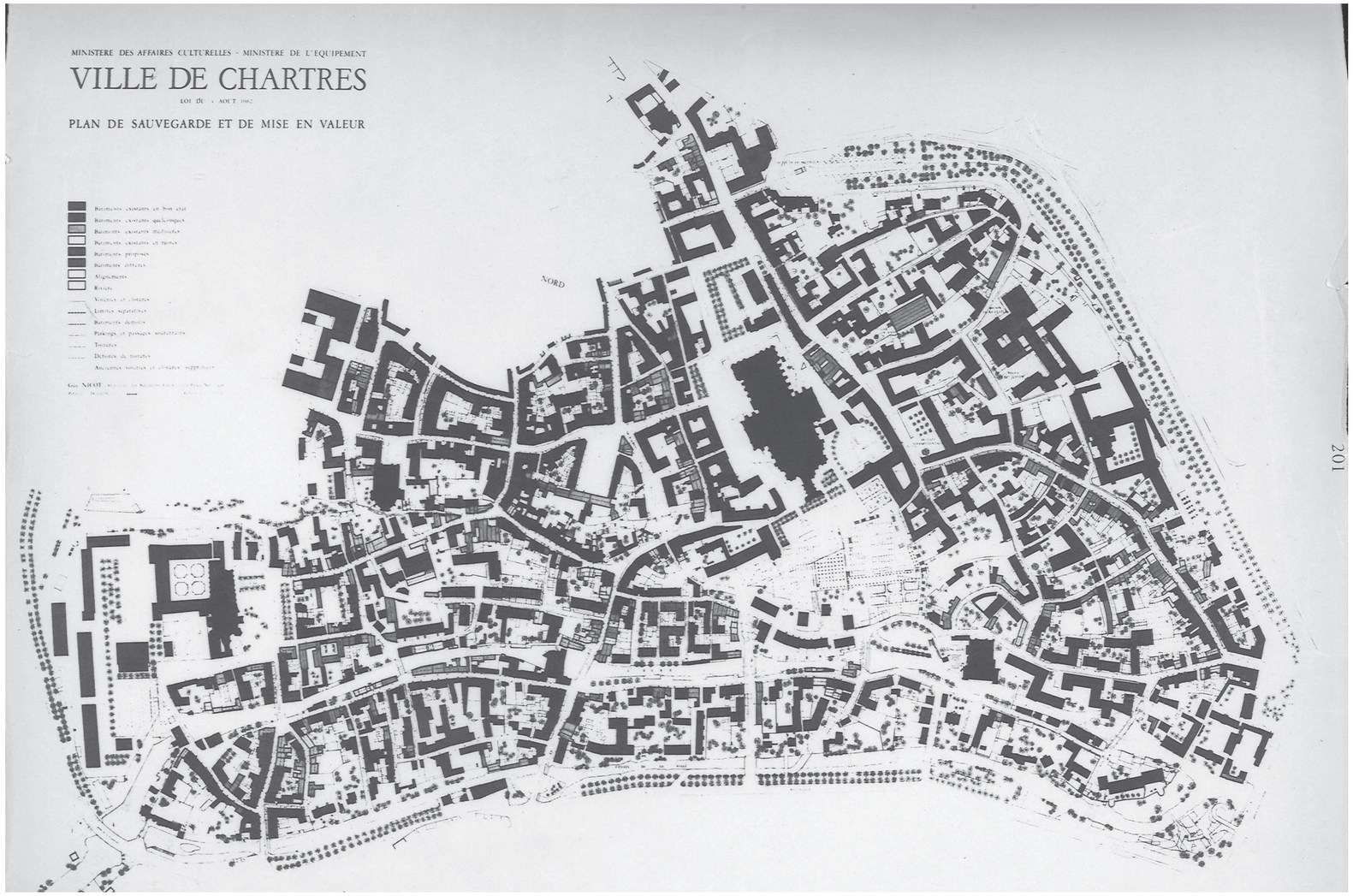
28 Guy Nicot (1933-2002) réalise également le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé de Dijon.

29 Guy NICOT, « Plan archéologique de la ville de Chartres – Eure-et-Loir », Archives municipales de Chartres, 96 W W1.

Les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux



Couverture du PSMV de 1974. Ministère des affaires culturelles, ministère de l'Equipement, Guy NICOT, *Chartres – Loi du 4 août 1962 – Conditions architecturales relatives au plan de sauvegarde et de mise en valeur*, s. l. n. d., [1966]



Plan de sauvegarde et de mise en valeur.
Ministère des affaires culturelles, ministère de l'Equipement, Guy NICOT, *Chartres – Loi du 4 août 1962 – Conditions architecturales relatives au plan de sauvegarde et de mise en valeur*, s. l. n. d., [1966]

Les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux

L'îlot opérationnel n°1

Cette procédure de création du Secteur sauvegardé est menée conjointement avec la délimitation d'un îlot opérationnel, destiné à mettre en œuvre les deux approches. Dès avant la promulgation de l'arrêté ministériel du 22 juin 1964, créant le Secteur sauvegardé de Chartres, est délimité l'« îlot opérationnel n°1 », portant sur une zone au sud de la cathédrale, constituée des rues du Bourg, des Ecuyers, Saint-Eman, des Juifs et de la place de la Poissonnerie. L'opération mixte combine des actions de restauration immobilière, « fixée sur les rues, et d'une profondeur dictée par le parcellaire»[30] et de « rénovation urbaine » s'appliquant à la rue des Juifs et à des îlots compris entre la zone de restauration et le cours d'eau. Le volet « restauration » est confiée à la S.A.R.P.I. (Société auxiliaire de restauration du patrimoine immobilier d'intérêt national), l'opération de rénovation à la S.A.R.E.F., qui sollicite l'architecte Faraut.

L'étude du Secteur sauvegardé de Chartres et de son PSMV est remise par Guy Nicot en décembre 1966, avant son approbation le 30 juin 1971 en Conseil d'Etat.

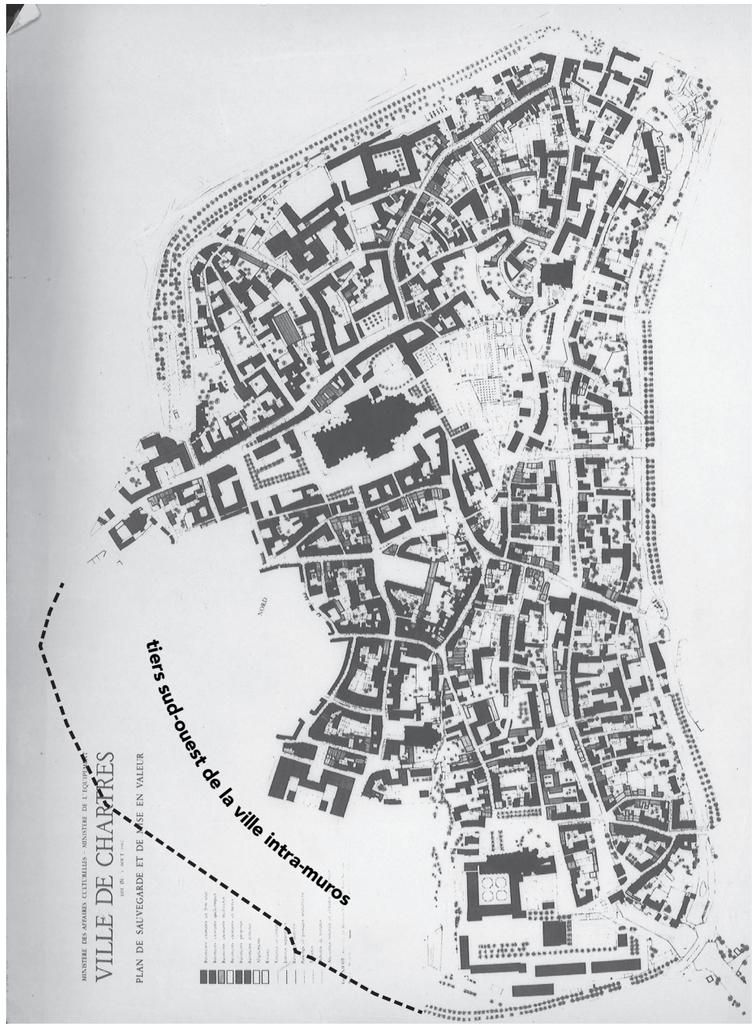
« Ville de Chartres - Secteur sauvegardé - Plan de situation des propriétés appartenant à la ville ».
Repérage de l'ilot opérationnel n°1 (en rouge).
© Archives communales de Chartres

30 Guy NICOT, *Chartres - Loi du 4 août 1962- Conditions architecturales relatives au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, op. cit., p. 101.*

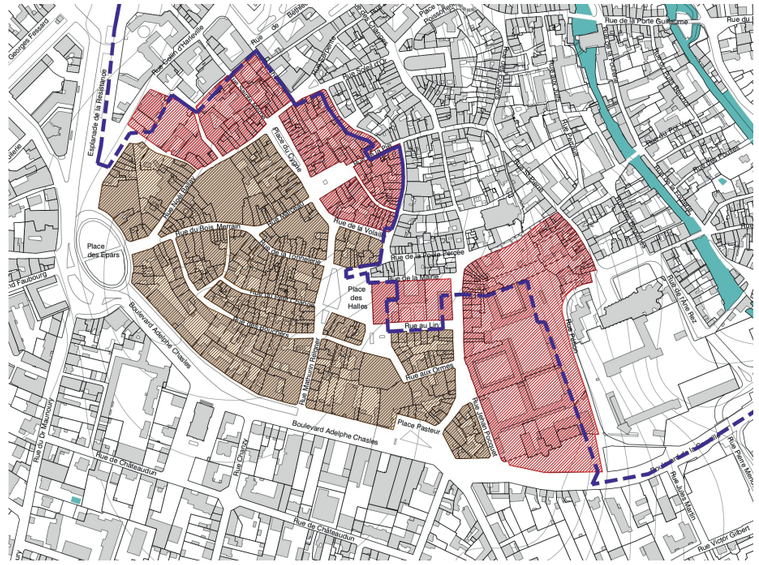
Les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux

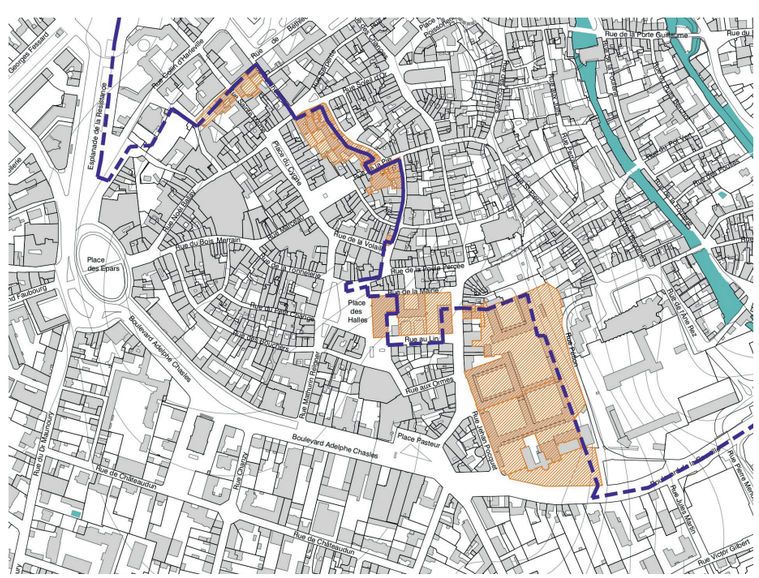
Une amputation incohérente

Couvrant une surface de 64 hectares, le périmètre s'appuie, pour les trois-quarts de son tracé, sur les limites des anciennes fortifications et «suit en ville haute la découpe des édifices les plus intéressants, (…) permet[tant] une zone de protection de la cathédrale»[31]. Il laisse en revanche en dehors du secteur le tiers sud-ouest de la ville intra-muros (actuelle zone UCV). Si les raisons ne sont pas clairement explicitées, ce choix se justifie par la volonté, à l'époque, de ne pas entraver le développement commercial du centre-ville. Ce tracé exclut donc intégralement onze îlots et en coupe neuf en deux. Afin de compenser cette amputation et d'en limiter l'effet brutal au contact du Secteur sauvegardé, il a en effet été décidé de prendre les deux rives d'une même rue. Mais ce choix s'est traduit par un découpage n'incluant que la «croûte bâtie», suscitant des découpages à l'intérieur d'îlot et à l'intérieur de parcelles. Si certaines parcelles, en limite de voie, ont été totalement incluses, 28 n'ont été que partiellement intégrées. Ce parti pris initial est critiquable puisqu'il génère des règles d'urbanisme différentes au sein d'un même îlot et, plus problématique, au sein d'une même parcelle. Par ailleurs, l'amputation du tiers de la ville intra-muros au nom d'impératifs économiques, et non selon des critères historiques, ne permet pas d'assurer la cohérence patrimoniale de l'actuel Site patrimonial remarquable.



« Ministère des Afffaires culturelles - Ministère de l'Equipement - Ville de Chartres - Loi du 4 août 1962 - Plan de sauvegarde et de mise en valeur ».
© Archives communales de Chartres





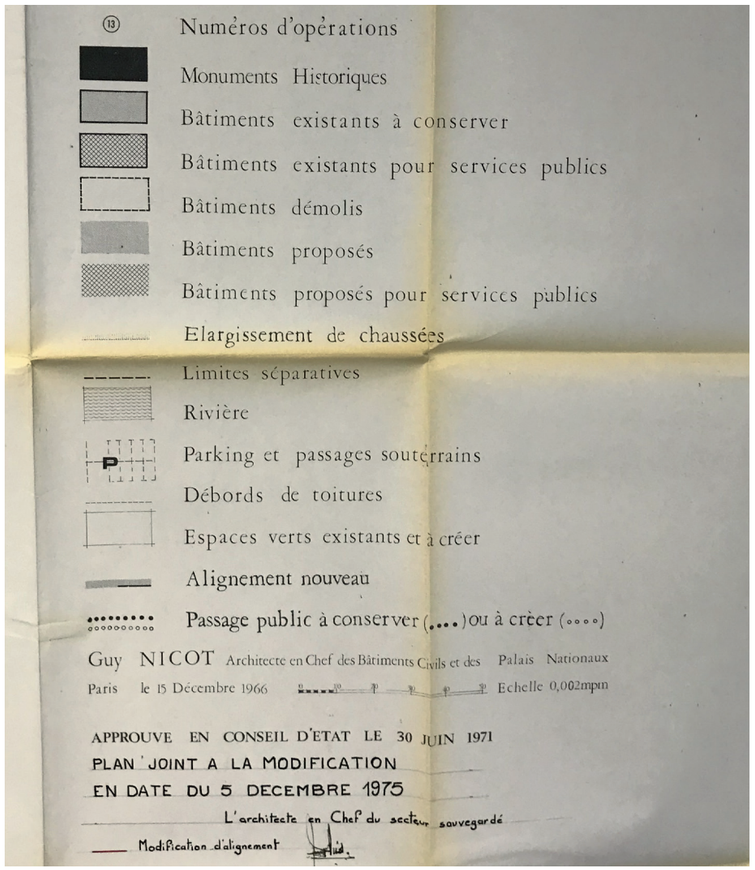
Cartes relevant l'amputation incohérente du tiers sud-ouest de la ville intra-muros (actuelle zone UCV).

31 *Ibidem*, p. 51.

Les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux

Curetage et densification

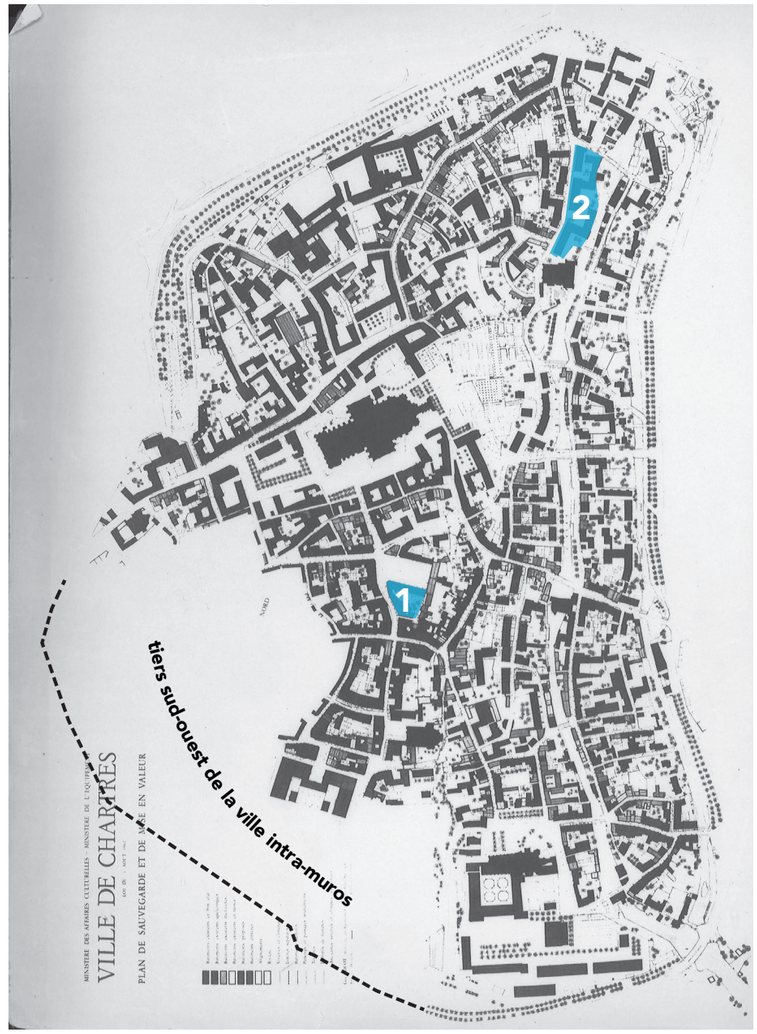
La légende du PSMV approuvé en Conseil d'Etat en 1971 traduit le double objectif visé par la municipalité depuis les années 1940 et qui préside également à l'élaboration des Secteurs sauvegardés de la «première génération». Aux trois catégories de bâtiments à conserver (Monuments historiques, «bâtiments existants à conserver» et «bâtiments existants pour services publics») répondent trois catégories d'emprises constructibles : «bâtiments proposés», «bâtiments proposés pour services publics» et «bâtiments démolis» correspondant à des opérations de curetage. Ces dispositions relatives au bâti sont complétées par des indications portant sur l'aménagement de l'espace public : «parkings et passages souterrains», «espaces verts existants et à créer», «passage public à conserver ou à créer».



Légende du Plan de Sauvegarde et de mise en valeur. Plan de sauvegarde et de mise en valeur, ville de Chartres, approuvé en conseil d'Etat le 30 juin 1971, plan joint à la modification en date du 5 décembre 1975. © Archives communales de Chartres

Deux modes d'intervention en Ville-Haute et en Ville-Basse, présentés dans le cahier IV de l'étude Guy Nicot, illustrent très clairement les pratiques des années 1960-1970 en centre ancien. En Ville-Haute, l'îlot au sud de la place Billard, limité à l'ouest par la rue des Changes et à l'est, par la rupture de pente du coteau **(1),** fait l'objet d'un curetage destiné à dégager un espace libre végétalisé «où la nature peut facilement faire oublier qu'un garage de voitures est en sous-sol»[32]. Ce projet, non réalisé, synthétise les orientations du premier PSMV : préservation du cadre bâti, aération des cœurs d'îlots pour améliorer les conditions d'habitabilité, aménagement d'aires de stationnement pour répondre aux besoins des nouveaux modes de vie et de cheminements piétonniers. Inversement, en Ville-Basse, Guy Nicot préconise de densifier l'îlot bordé à l'ouest par la rue de la Brèche et à l'est par la rue du Massacre **(2),** en remplaçant les emprises bâties par des constructions neuves. Si le projet n'a pas été réalisé selon le plan-masse proposé par Nicot, un ensemble de logements collectifs a bien été édifié, reprenant les mêmes principes d'implantation.

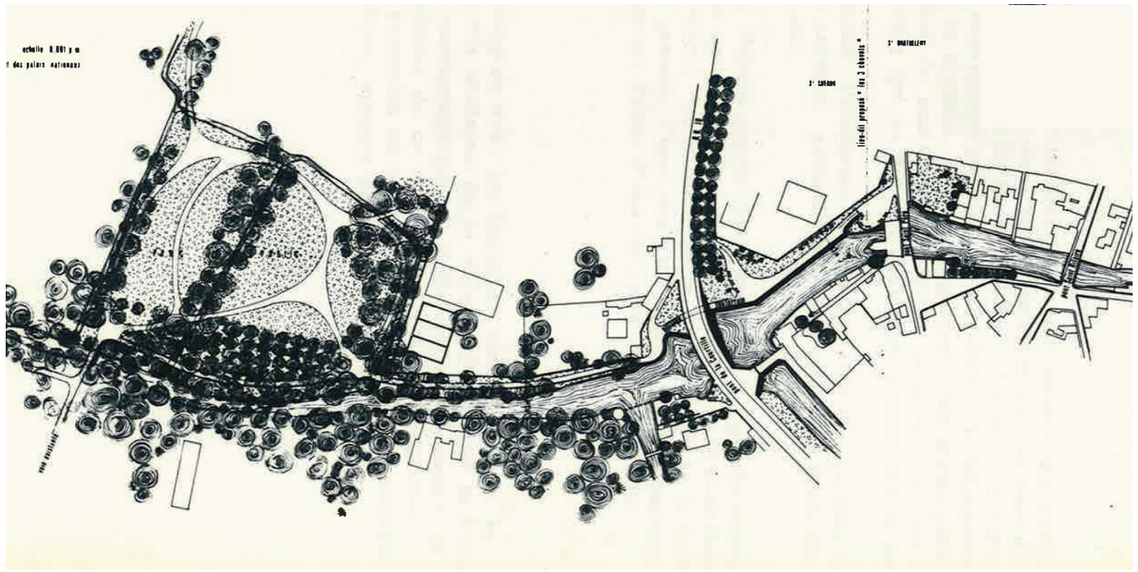
Prolongeant les cheminements piétonniers des bords de l'Eure par un passage souterrain sous la RN 10, un projet de parc, au sud-est du Secteur sauvegardé, est conçu dès juillet 1964. Proposé initialement sur la rive gauche du cours d'eau, il est finalement aménagé en rive droite à partir du milieu des années 1970, après l'approbation du PSMV.



« Ministère des Afffaires culturelles - Ministère de l'Equipement - Ville de Chartres - Loi du 4 août 1962 - Plan de sauvegarde et de mise en valeur »
© Archives communales de Chartres

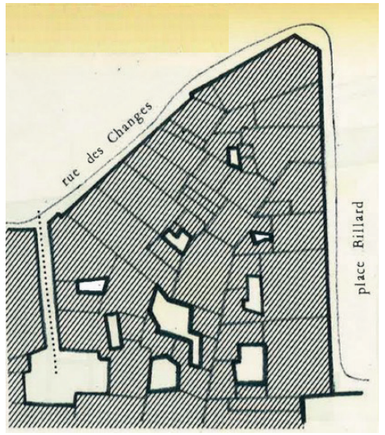
32 *Ibidem*, p. 77.

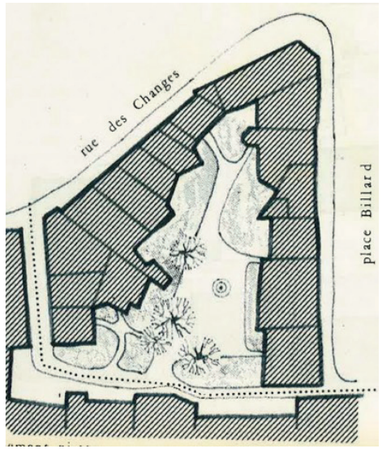
Les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux



« Planche XV. Aménagement des bords de l'Eure. Cheminements de piétons »,
Chartres Loi du 4 août 1962 - Conditions architecturales relatives au plan de sauvegarde et de mise en valeur.

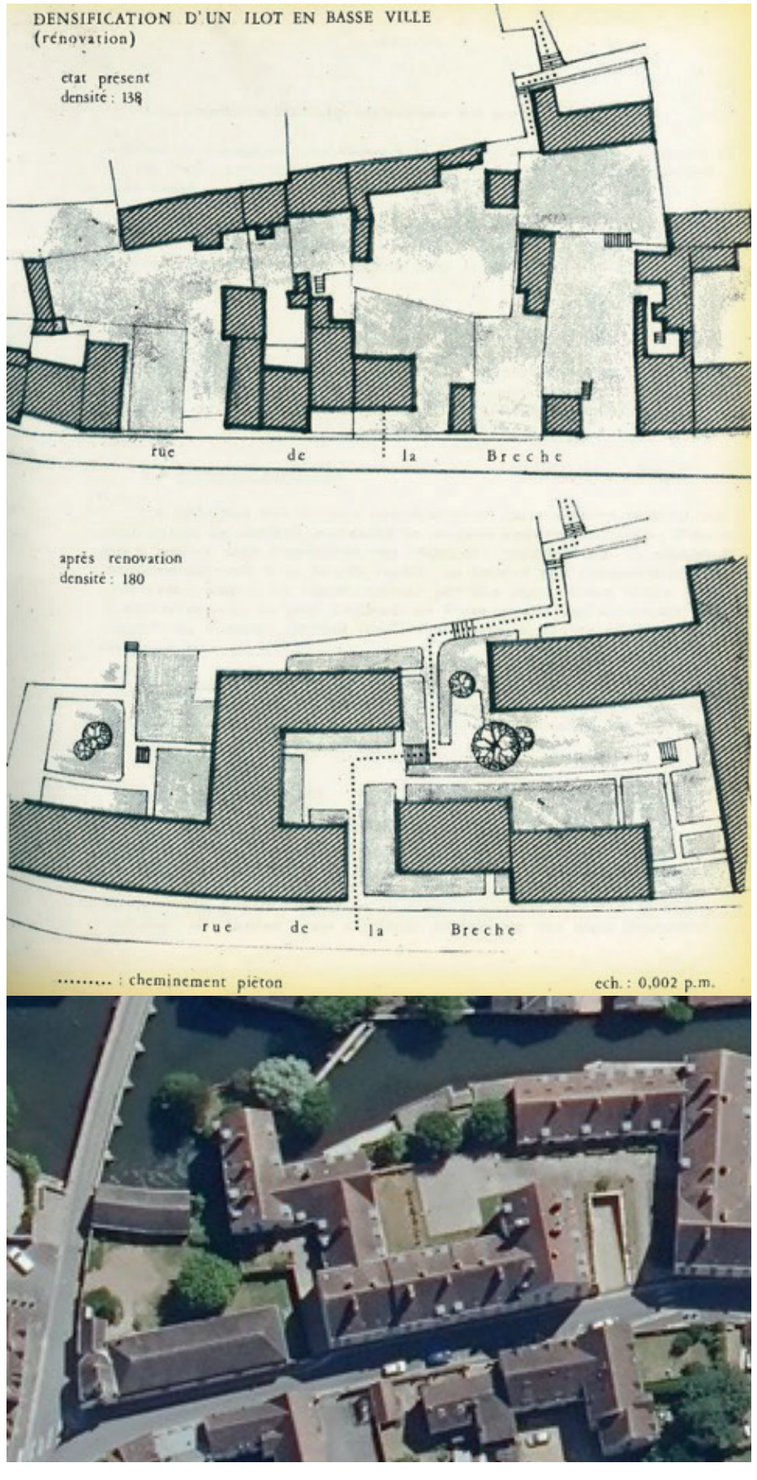
Vue aérienne. source : Geoportail





« Planche XIII. Curetage d'un îlot en ville haute (restauration) »

Vue aérienne. source : Geoportail



« Planche XIV. Densification d'un îlot en basse ville (rénovation) »

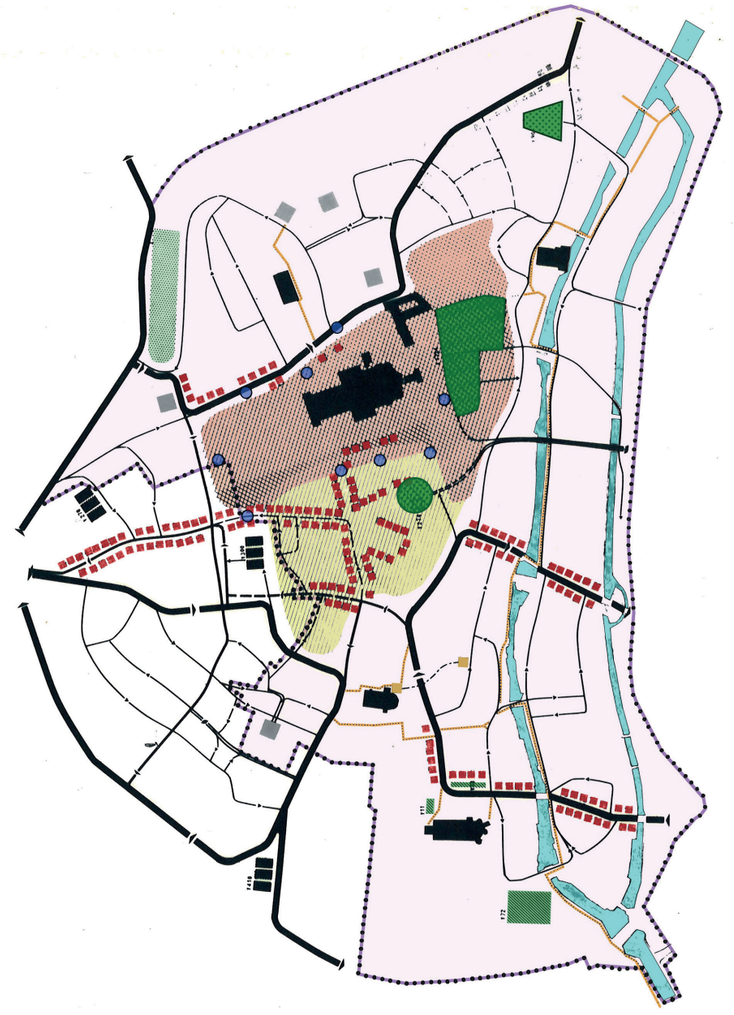
Vue aérienne. source : Geoportail

Les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux

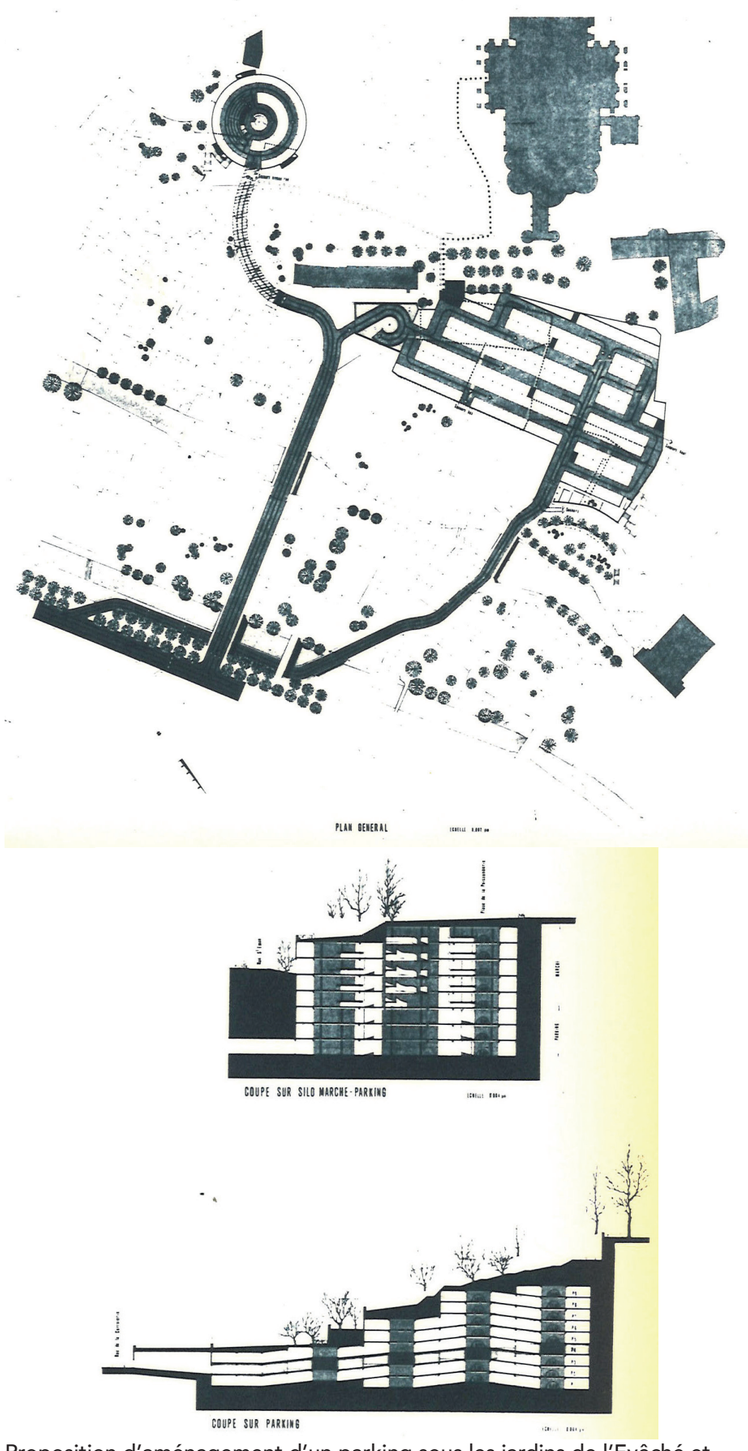
Une réflexion sur la circulation et la place de la voiture dans le centre ancien

Constatant l'inadaptation du réseau de voies hérité de la ville ancienne à la **circulation automobile** «qui a acquis sont droit de cité [et] ne saurait en aucun cas supporter une interdiction généralisée»[33], Nicot préconise d'intervenir rapidement afin d'éviter que le centre historique ne meure «d'asphyxie[34]». Ecartant le percement de voies nouvelles qui éventreraient le centre ancien, il préconise l'application du principe de «**hiérarchisation des voies**» qui permettrait de **concilier les circulations piétonnes et automobiles** en s'appuyant sur un réseau de **trois types de voies :**
- les **«voies de circulation principale»** ;
- les «**voies de liaison»**, en Ville-Haute et en Ville-Basse ;
- les «**voies de desserte intérieure** [qui] se ramifi[a]nt suivant l'ensemble de la ville actuelle[35]».

L'impératif de la circulation autorise, selon Nicot, «une part de sacrifice[36]», engageant «certaines ablations» de volumes construits. Il prévoit en effet, «pour assurer deux unités de passage obligatoires sur les 3 voies de circulation principale, pour permettre le passage normal en voie de liaison et avantager logiquement les dessertes (…) de modifier, plus ou moins, 97 maisons sur les 2045 maisons constituant le secteur sauvegardé, soit 5%[37]». Pour répondre aux besoins de stationnement - interdit sur les voies de circulation principale - **trois types de parkings** sont proposés - en surface, souterrains et mixtes (combinant les deux précédents types) - permettant la création de **3700** places. C'est ainsi qu'est proposé l'aménagement d'un parking sous les jardins de l'Evêché et d'un parking-silo au niveau du tertre Saint-Eman. Mais cet ambitieux plan de circulation ne sera pas mis en œuvre.



Plan de proposition des circulations dans la ville ancienne de Chartres.
Conditions architecturales relatives au plan de sauvegarde et de mise en valeur, Chartres – Loi du 4 août 1962 – , Guy NICOT, Ministère des Affaires culturelles, ministère de l'Equipement, p. 72.



Proposition d'aménagement d'un parking sous les jardins de l'Evêché et d'un parking-silo au niveau du tertre Saint-Eman. Ministère des affaires culturelles, ministère de l'Equipement, Guy NICOT, *Chartres – Loi du 4 août 1962 – Conditions architecturales relatives au plan de sauvegarde et de mise en valeur*, s. l. n. d., [1966]

33 *Ibidem*, p. 52.
34 *Ibidem*, p. 51.
35 *Ibidem*, p. 71.
36 *Ibidem*, p. 74.
37 *Idem.*

Les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux

Le PSMV révisé en 2007 : une nécessaire évolution de l'outil règlementaire

Vingt ans après l'approbation du PSMV, est prescrite sa révision, **par arrêté ministériel du 12 février 1991**. En 1994, Guy Nicot et l'architecte des Bâtiments de France, Yves Flamand, réalisent une esquisse de plan, un projet de règlement et un rapport de présentation. Mais la révision n'est remise à l'étude qu'à partir de 1998 par l'agence AUP et n'est approuvée qu'en **2007**.

Estimant que le premier PSMV a été très utile et qu'il a créé les conditions de revitalisation du centre ancien, les chargés d'étude établissent un bilan positif du document élaboré par Nicot, qui a permis d'engager importantes opérations de rénovation de «la ville basse, en si mauvais état [et qui] est aujourd'hui pratiquement entièrement rénovée et présente un état sanitaire meilleur encore que la ville haute[38]». Le plan n'est cependant pas épargné par les critiques formulées, notamment, à l'égard de certaines réhabilitations lourdes s'apparentant à de la reconstruction ou de propositions d'élargissements de rues qui «n'ont heureusement pas été exécutés[39]».

38 SCPA STEFF LEMOINE DAVY GEFFARD BERTHOME, *Secteur sauvegardé de Chartres, 1B Rapport d'analyse, s.l., 2002, p. 85.*
39 SCPA STEFF LEMOINE DAVY GEFFARD BERTHOME, *Secteur sauvegardé de Chartres, 1A Philosophie du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, s.l., 2002, p. 6.*

1 – Limite du Secteur Sauvegardé
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'enlèvement ou l'altération 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 amélioré
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 – Emprise imposée 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'emprise pré-existante
10 – Mur de clôture à conserver, restaurer ou construire

11 – Espace soumis à prescriptions particulières
11a – Espace soumis à dominante minérale : à conserver
à modifier ou à créer
11b – Espace soumis à dominante végétale : à conserver
à modifier ou à créer
Espaces soumis à prescriptions particulières public et privé (traités dans le cahier de recommandations & d'intentions architecturales et urbanistiques)
12 – Espace boisé classé
13 – Plantations à réaliser
13bis – Ordonnance végétale (alignement, mail, etc.) à préserver et à créer dont il ne peut être porté atteinte à la composition d'ensemble
13ter – Arbre isolé à préserver

14 – Emplacement réservé pour voie, passage ou ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert
15 – Tracé de principe de voirie publique
16 – Limite imposée d'implantation de construction
17 – Modification / Ecrêtement
18 – Règle architecturale figurant au règlement
19 – Marge de reculement
20 – Passage piéton à conserver ou à créer par servitude de passage public
21 – Espace en "blanc" sur le plan
22 – Cône de vue

Section AL

Secteur sauvegardé de Chartres, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, révisé en 2007
SCPA STEFF LEMOINE DAVY GEFFARD BERTHOME, Y. Steff, architecte du Secteur Sauvegardé ; J. Lemoine, architecte urbaniste ; B. Berthome, architecte

N
0 100

I. Le cadre territorial et institutionnel

B. Le contexte institutionnel

Les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux

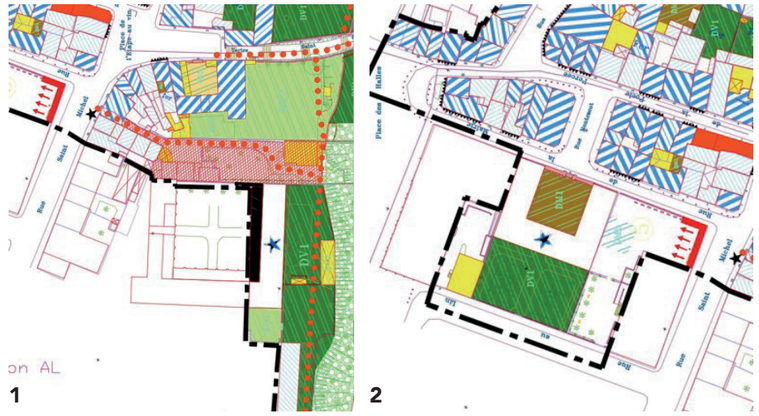
Des réajustements, source d'inégalité règlementaire

Si le périmètre n'est pas étendu, des ajustements de limite sont effectués, au sud-ouest du Secteur sauvegardé. L'un correspond à l'intégration de l'aile orientale de l'ancien couvent des Cordeliers ; l'autre consistant à exclure l'extension de l'hôtel de ville édifiée par Jean Maunoury inauguré en 1960 et la partie sud de la bibliothèque André-Malraux, le long de la rue Saint-Michel, dans la perspective de la construction du pôle administratif.

Ces réajustements introduisent de nouvelles incohérences, en faisant passer la limite du périmètre du Secteur sauvegardé d'une emprise bâtie (ancien couvent des Cordeliers) et de l'îlot de l'Hôtel de ville. Au sud-est du secteur, un bâtiment qui n'apparaissait pas sur le PSMV de 1971, situé au n°42 boulevard de la Courtille est lui aussi coupé en deux. Ces situations peu satisfaisantes génèrent, là encore, des règles d'urbanisme différentes à l'intérieur d'un même bâtiment et d'un même îlot. **Un arrêté préfectoral du 24 mai 2022 porte approbation d'une troisième modification du PSMV de Chartres visant à rectifier le périmètre SPR de ce secteur sud-est retranchant le périmètre de 0,087 hectares.**

Les limites sud-ouest du secteur ne sont en revanche pas réinterrogées, même si l'intérêt d'une extension du périmètre est évoqué dès la révision, puisque, selon AUC, «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[40] ».

Plan de Sauvegarde et de mise en valeur,
Plan de sauvegarde et de mise en valeur, ville de Chartres, approuvé en conseil d'Etat le 30 juin 1971, plan joint à la modification en date du 5 décembre 1975. © Archives communales de Chartres



Extraits du PSMV révisé en 2007.

Extrait de l'arrêté préfectoral portant approbation de la 3ème modification du PSMV de Chartres.

40 *Ibidem*, p. 5.

I. Le cadre territorial et institutionnel
B. Le contexte institutionnel

Les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux

Un élargissement de la notion de patrimoine et une évolution de la légende

La révision menée à partir de la fin des années 1990 prend acte de l'élargissement typologique et chronologique de la notion de patrimoine et est emblématique des nouveaux outils méthodologiques mis au point dans les études de secteurs sauvegardés de la «deuxième génération». Pointant une série de lacunes dans les protections du premier PSMV, l'équipe de l'agence AUC énumère, dans son rapport de présentation, plusieurs types d'immeubles sur lesquels une attention particulière a été portée. Les chargés d'étude constatent en effet que «n'étaient pas protégées :

- les maisons modestes des faubourgs de toutes époques (elles sont principalement du XIX° siècle),
- les dépendances des hôtels et des grandes institutions,
- les constructions postérieures à la deuxième moitié du XIX° 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° siècle), souvent des maisons bâties en retrait au milieu de leur terrain, d'une belle et solide architecture de la fin du XIX° ou du début du XX° siècle, (à quelques rares exceptions près) [41]».

Un inventaire détaillé du patrimoine bâti a été mené sur 837 constructions dignes d'intérêt, soit environ 30% du nombre total de constructions, pour lesquelles des fiches d'analyse urbaine, architecturale et fonctionnelle ont été réalisées. Cette étude fine a permis de justifier les options prises en matière de protection du patrimoine bâti et de proposer une évolution de la légende du PSMV en introduisant des catégories intermédiaires. Deux niveaux de protection ont en effet été distingués :

- les bâtiments protégés au titre de l'intérêt architectural, soit 342 bâtiments, correspondant à 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»;

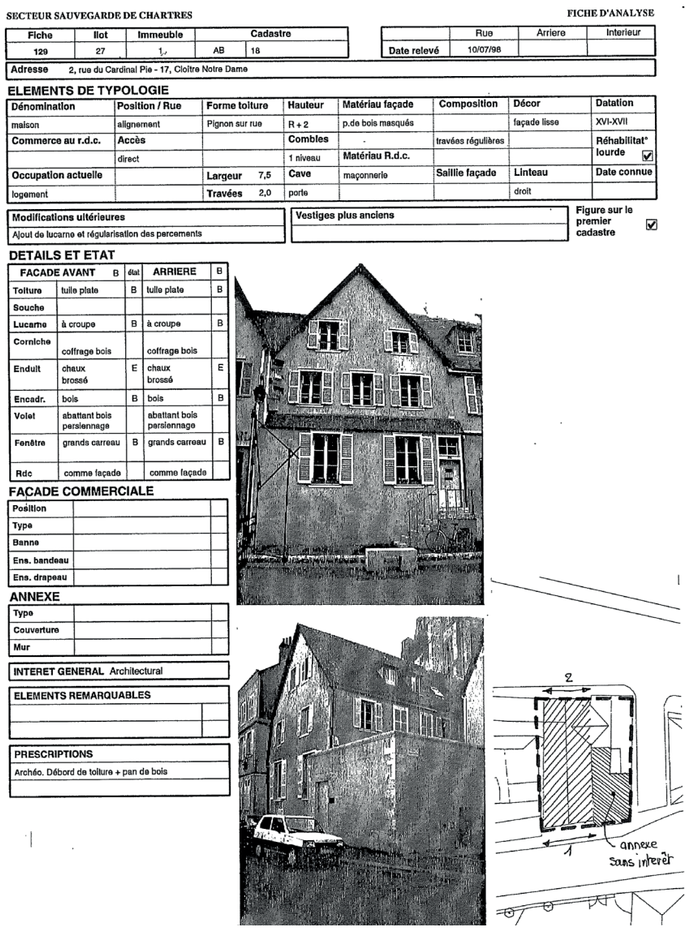
- les bâtiments protégés au titre de l'intérêt urbain, soit 396 bâtiments, correspondant à des «ensembles urbains composés d'éléments, parfois de moindre intérêt, mais indispensables à l'équilibre et à la compréhension de l'ensemble. Chaque construction individuellement ne justifierait peut-être pas une protection, mais la somme de ces constructions constitue l'ossature même de la ville»[42].

41 *Ibidem*, p. 9.
42 *Ibidem*, p. 27.

Au total, le PSMV révisé assure la protection de davantage d'édifices que celui approuvé en 1971. Sur 2 676 constructions, il en préserve en effet 1651 (contre 535 pour le premier PSMV). 105 emprises bâties ne sont pas protégées mais font l'objet de prescriptions particulières[43].

Les espaces libres privatifs ont également fait l'objet d'une étude spécifique qui a repéré « les murs, les jardins, les boisements intéressants », mais aussi les cours dignes d'intérêt. Cette reconnaissance s'est également traduite par une adaptation de la légende qui a permis de protéger les espaces à dominante végétale et minérale patrimoniaux.

43 *Ibidem, p. 9.*


SECTEUR SAUVEGARDE DE CHARTRES — FICHE D'ANALYSE

Fiche	Ilot	Immeuble	Cadastre		Rue	Arrière	Intérieur
129	27	1,	AB	18	Date relevé 10/07/98		

Adresse 2, rue du Cardinal Pie - 17, Cloître Notre Dame

ELEMENTS DE TYPOLOGIE

Dénomination	Position / Rue	Forme toiture	Hauteur	Matériau façade	Composition	Décor	Datation
maison	alignement	Pignon sur rue	R + 2	p.de bois masqués		façade lisse	XVI-XVII
Commerce au r.d.c.	Accès		Combles	-	travées régulières		Réhabilitat° lourde ☑
	direct		1 niveau	Matériau R.d.c.			
Occupation actuelle		Largeur 7,5	Cave	maçonnerie	Saillie façade	Linteau	Date connue
logement		Travées 2,0	porte			droit	

Modifications ultérieures: Ajout de lucarne et régularisation des percements
Vestiges plus anciens
Figure sur le premier cadastre ☑

DETAILS ET ETAT

FACADE AVANT	B	état	ARRIERE	B
Toiture	tuile plate	B	tuile plate	B
Souche				
Lucarne	à croupe	B	à croupe	B
Corniche	coffrage bois		coffrage bois	
Enduit	chaux brossé	E	chaux brossé	E
Encadr.	bois	B	bois	B
Volet	abattant bois persiennage		abattant bois persiennage	
Fenêtre	grands carreau	B	grands carreau	B
Rdc	comme façade		comme façade	

FAÇADE COMMERCIALE

Position	
Type	
Banne	
Ens. bandeau	
Ens. drapeau	

ANNEXE

Type	
Couverture	
Mur	

INTERET GENERAL Architectural

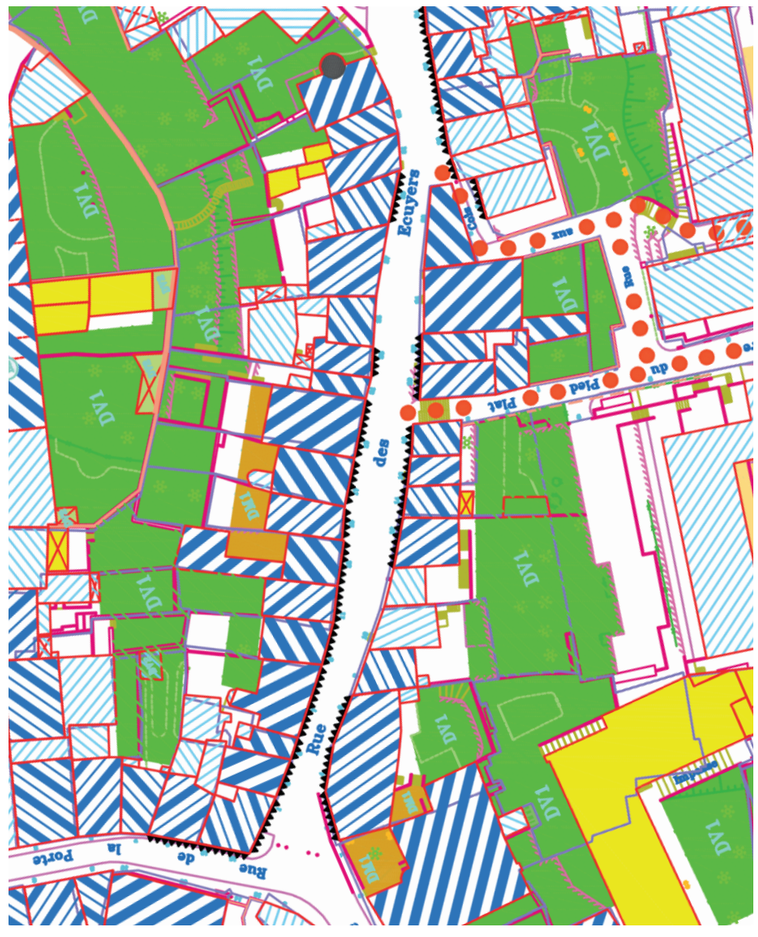
ELEMENTS REMARQUABLES

PRESCRIPTIONS: Archéo. Débord de toiture + pan de bois

Extrait de l'Inventaire détaillé du patrimoine bâti,
source : Inventaire détaillé du patrimoine bâti, Tome 2-îlots 27 à 50, Secteur sauvegardé de Chartres, Y. Steff, J. Lemoine, B. Berthome, dec. 1998

Le patrimoine à pan de bois, spécificité chartraine, a également été finement analysé, afin de restituer certains décors dissimulés sous «l'enduit gris et les cadres de bois rapportés autour des ouvertures»[44] et, ainsi, de proposer une datation plus précise de cette architecture. Une disposition représentée par des triangles noirs correspondant aux « règles architecturales figurant au règlement » repère les façades ayant subi des modifications de percement ou d'enduit, contraignant les propriétaires à restaurer selon des recommandations édictées dans le *Cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques*.

44 *Ibidem, p. 10.*



Extrait du PSMV révisé en 2007.
Rue des Ecuyers

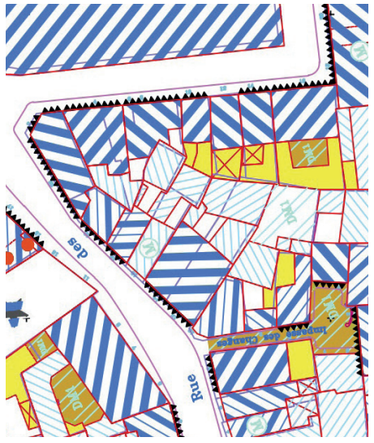
Les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux

Bilan d'application du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de 2007

Les tâches jaunes

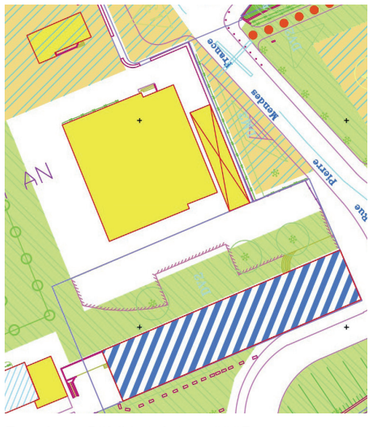
L'un des objectifs de la révision du PSMV résidait dans la limitation du curetage par la suppression d'un nombre important de tâches jaunes, correspondant aux « Immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ». La comparaison entre le PSMV et la situation actuelle permet de constater le relatif échec de cette ambition, étant donné les difficultés d'application de ce type de disposition. Notons cependant la démolition de la halle des sports du lycée Marceau[45].

45 Ce constat peut d'ailleurs être effectué sur un grand nombre de PSMV de l'époque.



Extrait du PSMV révisé en 2007
Rue des Changes - Place Billard

Photographie aérienne.
source : Geoportail



Extrait du PSMV révisé en 2007.
Rue Pierre Mendes France

Photographie aérienne.
source : Geoportail

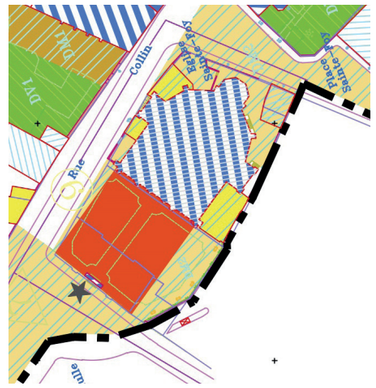
Les emprises imposées de construction

L'analyse de cette disposition fait apparaître trois types d'emprises :
- les restitutions d'emprises d'édifices religieux ;
- le comblement de dents creuses ;
- les aires de stationnement.

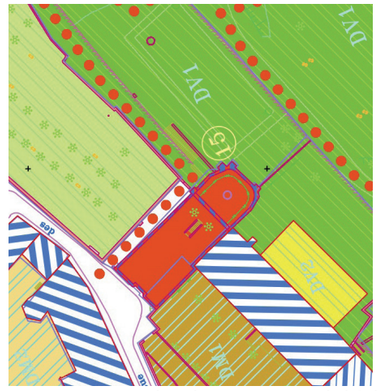
Sur la douzaine d'emprises constructibles proposées, seule une a été réalisée, rue des Grenets. Plusieurs raisons peuvent être avancées pour expliquer ce constat. Les emprises sont trop exiguës, posant des problèmes de rentabilité foncière, ou relèvent de projets peu réalistes, à l'instar de la restitution de la nef de l'église Sainte-Foy et Saint-Etienne.

L'emprise disparue de la nef de l'église Sainte-Foy restituée.

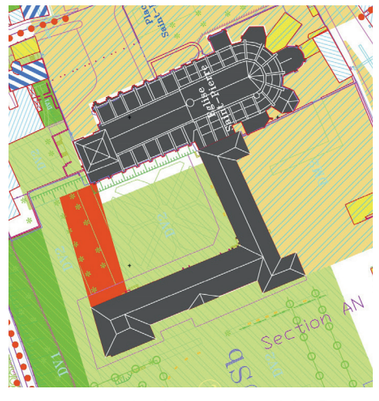
Les restitutions d'emprises religieuses



Le PSMV révisé propose de restituer l'emprise disparue de la nef de l'église Sainte-Foy, vendue comme bien national en 1793.



La reconstruction du volume manquant de l'église Saint-Etienne, dont subsistent le chevet de la crypte, dégagé en 1970, et la partie inférieure de la façade donnant sur la rue des Acacias, n'a pas été réalisée.



L'aile ouest de l'ancienne abbaye-Saint-Père-en-Vallée, démolie au milieu des années 1970 n'a pas non plus fait l'objet d'une reconstruction.

I. Le cadre territorial et institutionnel

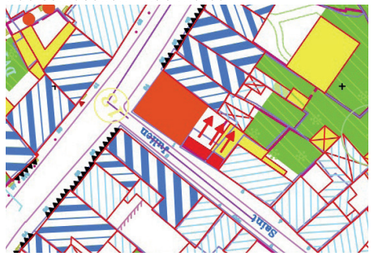
B. Le contexte institutionnel

Les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux

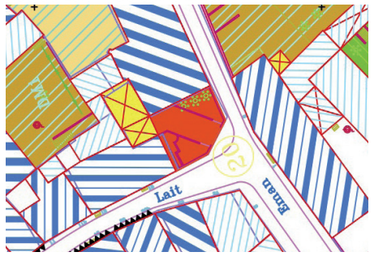
Les dents creuses

Ce type de disposition avait pour objectif de combler un espace libre de construction en proposant l'implantation d'un bâtiment, venant redessiner un alignement ou un angle d'îlot. A l'exception d'un bâtiment rue des Grenets, elles n'ont pas été construites.

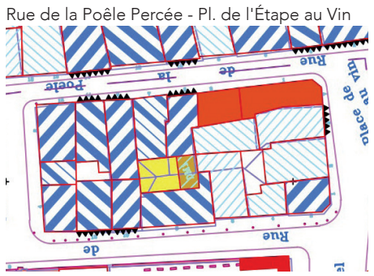
Rue Saint Julien - Rue Muret



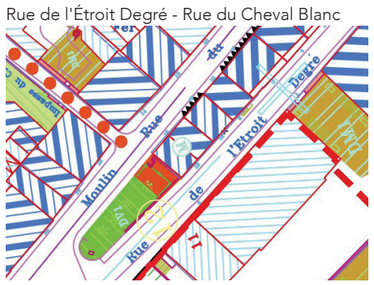
Rue au Lait - Rue Saint-Eman



Rue de la Poêle Percée - Pl. de l'Étape au Vin



Rue de l'Étroit Degré - Rue du Cheval Blanc



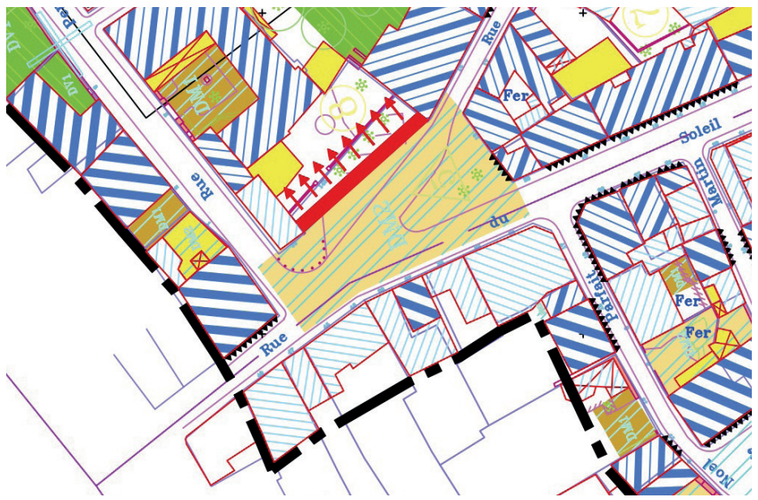
Extrait du PSMV révisé en 2007.

Photographie aérienne.
source : Geoportail

Les aires de stationnement

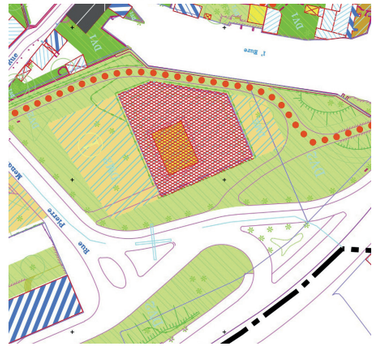
Les possibilités d'aménager des aires de stationnement pour répondre aux besoins des riverains et des visiteurs de la Ville-Basse, n'ont pas été exploitées. L'espace entre la rue de la Tannerie et le bras de l'Eure, aménagé en parc de stationnement, que le PSMV révisé proposait d'étendre, n'a pas fait l'objet d'un retraitement (plantation d'arbres et fractionnement de l'espace par des haies). La passerelle préconisée «pour créer une continuité d'itinéraire piétonnier à partir du boulevard et pour éviter que les voitures n'encombrent les rues de la basse ville»[46] n'a pas été réalisée.
Le projet d'aménager un petit espace de stationnement, au sud-est de l'actuel SPR, à l'emplacement du Centre d'Information et de Recrutement des Forces Armées, «construction sans intérêt destinée à disparaître»[47] ne s'est pas concrétisé.
Les emprises imposées de construction étaient assorties d'une règle de «limite variable d'emprise imposée», introduisant une certaine souplesse dans le PSMV révisé. Selon les chargés d'étude, cette disposition pouvait permettre «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 arrière»[48]. Cette règle a été appliquée place Maurice-Cazalis.

46 SCPA STEFF LEMOINE DAVY GEFFARD BERTHOME, *Secteur sauvegardé de Chartres, Cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques, s.l., 2002, p. 59.*
47 *Ibidem, p. 7.*
48 SCPA STEFF LEMOINE DAVY GEFFARD BERTHOME, *Secteur sauvegardé de Chartres, Règlement, s.l., 2002, p. 20.*

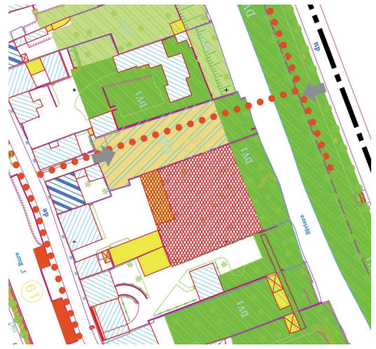


Application de la règle de "limite variable d'emprise imposée" place Maurice-Cazalis

Rue Pierre Mendès France



Rue de la Tannerie



Extrait du PSMV révisé en 2007.

Photographie aérienne.
source : Geoportail

Place Maurice-Cazalis.

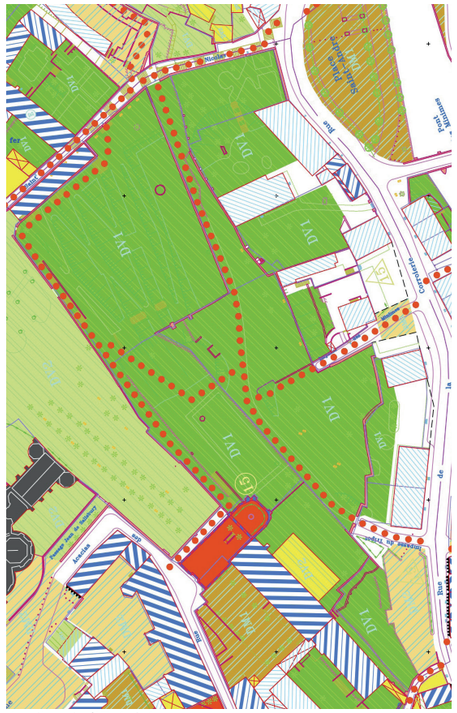
Les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux

Les passages piétons à conserver ou à créer par servitude de passage public

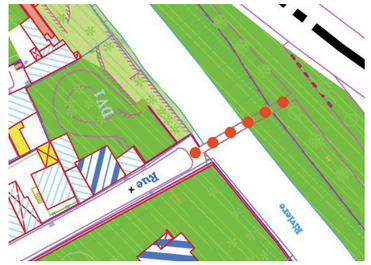
La règle permettant «de maintenir, de créer, ou de restaurer des passages piétonniers à travers des îlots bâtis ou non à l'occasion d'opérations de constructions d'immeubles ou de restructuration de ces îlots »[49] reprenait un dispositif préconisé dans le premier PSMV.[50] Son application était cependant soumise à la création par la collectivité, par convention, d'une servitude de passage public, dans le cas où les cheminements traverseraient des parcelles privées[51].

On distingue donc différents types de passages :
- dans des parcelles privées : la difficulté de mise en œuvre explique que peu de passages de ce type piétons aient été proposés ;
- des cheminements existants de la trame viaire d'origine médiévale, propices à la déambulation et à la découverte des quartiers anciens : promenade haute de la butte des Charbonniers sur l'ancienne enceinte, tertres assurant la liaison entre l'éperon rocheux et la Ville-Basse des bords de l'Eure, ponts et passerelles permettant le franchissement des bras du cours d'eau ;
- des allées de jardins publics, à l'instar des jardins de l'évêché.

On peut donc légitimement s'interroger sur la pertinence de localiser les passages piétons sur des voies existantes qui surchargent un document graphique règlementaire déjà dense, qui devient donc difficile à lire.



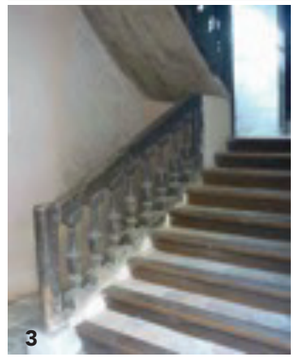
Jardins de l'Evêché

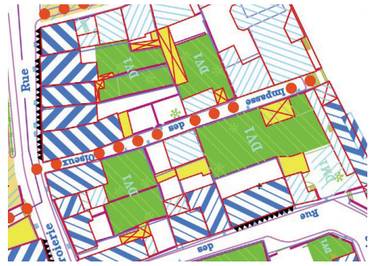


Rue des Poulies

Rue aux Prêtres

Place Honoré d'Estienne d'Orves - Rue des Changes





Rue des Beguines - Rue de la Foulerie

Impasse des Oiseaux

49 *Ibidem, p. 24*
50 Les cheminements piétonniers dans les secteurs sauvegardés héritent d'une pratique mise au point lors de l'aménagement de l'îlot n°16 dans le quartier du Marais à Paris dans les années 1940.
51 SCPA STEFF LEMOINE DAVY GEFFARD BERTHOME, *Secteur sauvegardé de Chartres, Règlement, op. cit., p. 24.*

Les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux

Les modifications de 2016 et 2017

Deux modifications devant permettre la construction du centre d'interprétation de la cathédrale et du pôle administratif ont été approuvées par arrêtés préfectoraux du 24 mars 2016 et du 11 juin 2017, impliquant la suppression d'un espace inconstructible pour le premier projet et, impactant le périmètre du Secteur sauvegardé pour le second.

Le centre d'interprétation de la cathédrale

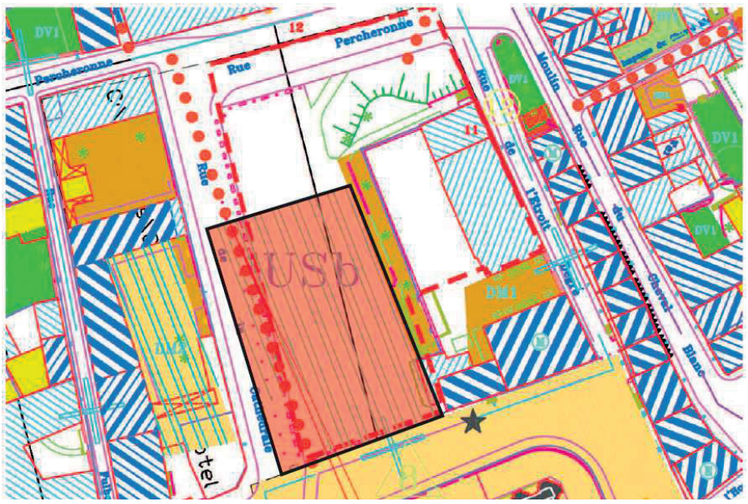
Afin de recomposer l'espace de 1 600 m² devant le portail occidental de la cathédrale pour y accueillir un équipement culturel, la trame DM2 qui le recouvrait, correspondant à un «espace à dominante minérale soumis à prescription particulière à modifier ou à créer» a été supprimée.

Le pôle administratif

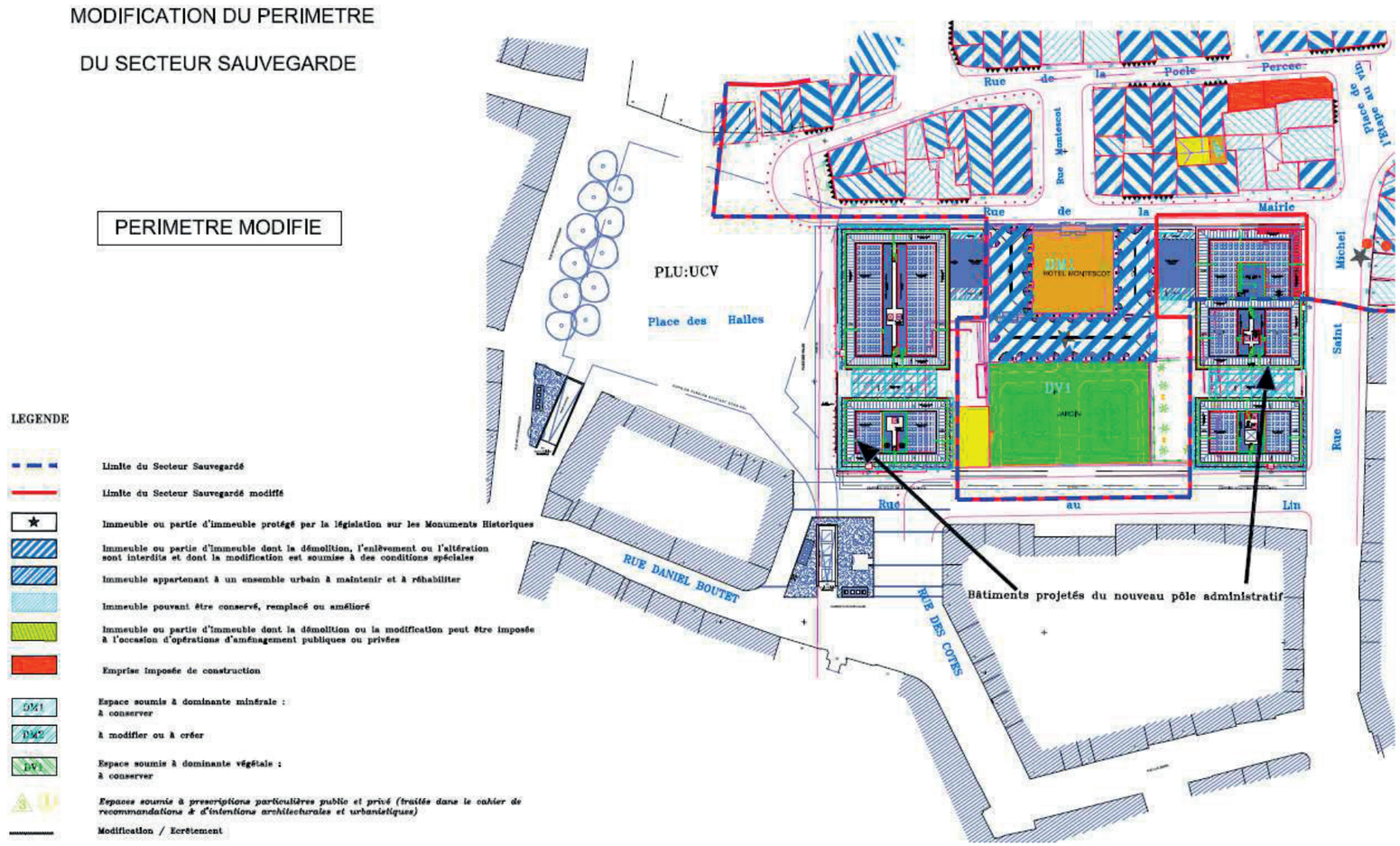
La réalisation du projet de pôle administratif a nécessité une modification du périmètre du Secteur sauvegardé afin d'exclure une emprise au nord-est de l'îlot de l'hôtel de Ville, correspondant à un espace libre à l'angle des rues Saint-Michel et de la mairie.

Extrait du PSMV révisé en 2007.

Extrait du PSMV actuel après les modification des 2016 eet 2017.



Plan joint à l'arrêté préfectoral n° DRCL-BPE 17-05/07 portant approbation des modifications du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé de Chartres.



Plan joint à l'arrêté préfectoral n° DRCL-BPE 17-05/07 portant approbation des modifications du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé de Chartres.

I. Le cadre territorial et institutionnel

B. Le contexte institutionnel

Les servitudes d'urbanisme et autres données urbanistiques

Les protections au titre des Monuments historiques et leurs abords

La commune de Chartres compte **43 édifices protégés** au titre de la loi sur les Monuments historiques. La majorité des protections est localisée dans les **limites de l'actuel Site patrimonial remarquable**, soit 28 édifices ou parties d'édifice, représentant 65% de la totalité des Monuments historiques de la commune. Les édifices situés dans l'actuel SPR relèvent, pour presque la moitié d'entre eux, de l'**architecture domestique datant de l'époque médiévale**, dont trois exemples jugés dignes d'intérêt, sont partiellement classés dès avant la promulgation de la loi de 1913 : l'escalier de la maison dite de la Reine-Berthe, la maison canoniale du n°7 cloître-Notre-Dame et celle du n°13 rue des Changes. Véritables marqueurs du patrimoine architectural chartrain, d'autres édifices représentatifs de la typologie de la maison à pan de bois des XIII^{e} et XIV^{e} siècles font l'objet, dans les années 1920, d'une protection mais qui se limite, selon une pratique courante à l'époque, à la façade (ou à un élément de façade) ou à des vestiges de décor intérieur. Malgré la présence de deux édifices datant des XVI^{e} (porte du 6 rue des Béguines) et XVII^{e} siècle (hôtel Montescot), le corpus est dominé par l'époque médiévale, qui est complété, dans les années 2000, par les inscriptions et le classement de trois autres maisons canoniales du cloître-Notre-Dame.

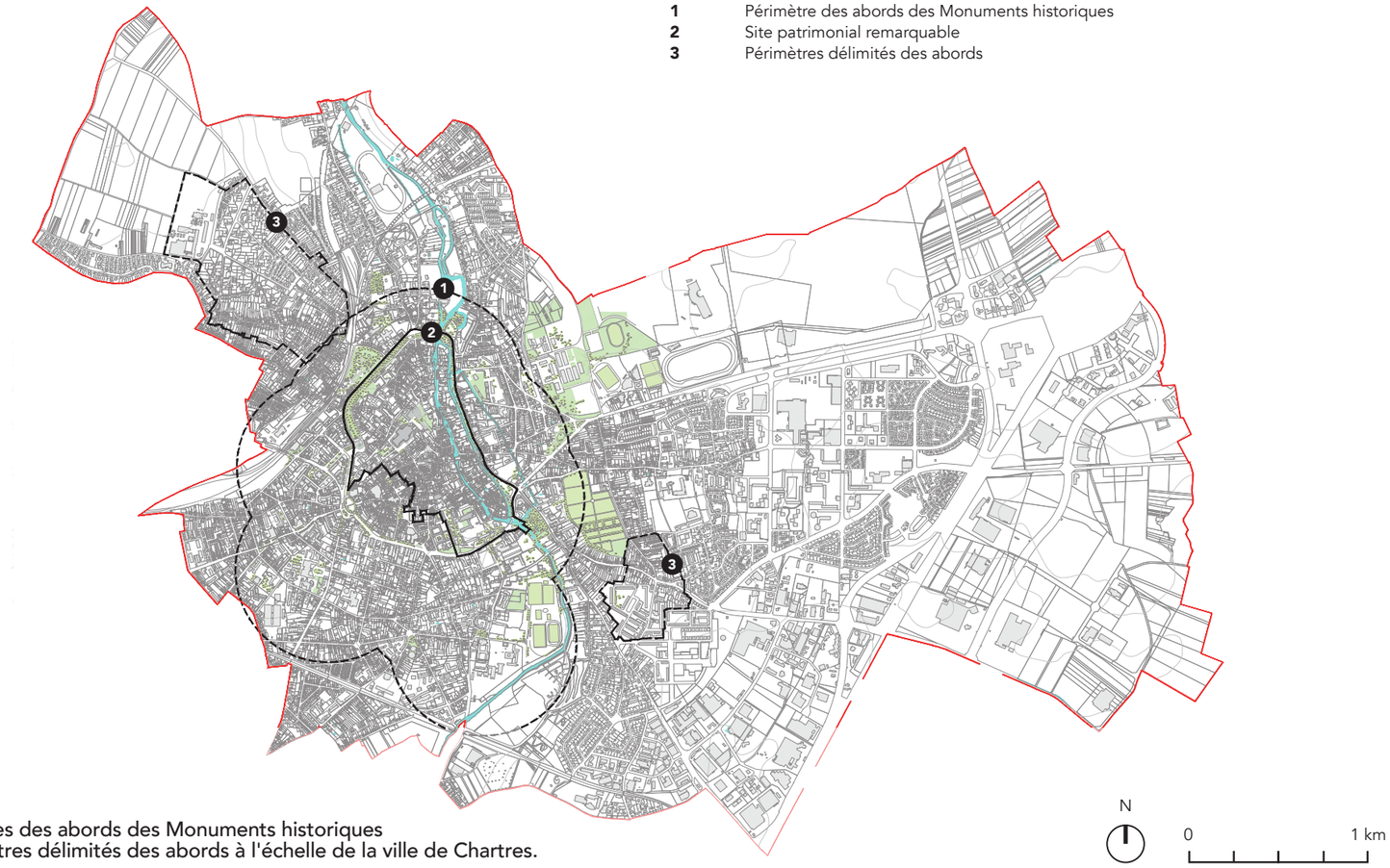
Le **patrimoine religieux** représente environ un **tiers** des Monuments historiques situés dans les limites du SPR actuel. Cinq édifices, dont la cathédrale, ont bénéficié d'une protection avant la loi de 1913 : les églises Saint-Aignan, Saint-Pierre, Saint-André et l'évêché. En partie démolie après sa vente comme bien national en 1793, l'église Sainte-Foy, située en limite du SPR, n'est protégée que pour son portail en 1937. Les autres ensembles bâtis ayant animé la vie religieuse chartraine depuis l'époque médiévale - l'abbaye Saint-Père-en-Vallée, le séminaire Saint-Charles et le couvent des Cordeliers, dons seule l'aile est du cloître est incluse dans l'actuel SPR - sont également protégés à partir de l'entre-deux-guerres.

Le dernier quart des Monuments historiques situés dans le SPR est constitué par les édifices liés à l'activité économique et artisanale, répartis de façon homogène en Ville-Haute (ancien cellier de Loëns, devanture de la boucherie Pinson) et en Ville-Basse (ateliers verriers Lorin et moulin Saint-Père) et par **deux ouvrages médiévaux liés au cours d'eau** (pont Saint-Hilaire) et à la **défense de la ville** (vestiges de la porte Guillaume) protégés dès la première moitié du XX^{e} siècle.

La **zone UCV,** secteur intra-muros exclu, dès 1964, du périmètre du Secteur sauvegardé, compte **quatre Monuments historiques** relevant de **l'architecture domestique**, dont la protection répond aux mêmes critères que ceux qui ont motivé le classement et l'inscription des maisons situées dans le SPR : des exemples représentatifs de la typologie chartraine à pan de bois pour la maison dite de la Voûte et de la Renaissance, pour le logis dit du médecin Huvé, situé rue Noël-Ballay, l'autre témoignage stylistique du début du XVI^{e} siècle étant situé rue des Béguines. Les deux autres édifices protégés - le lycée Marceau et le monument à Marceau - relèvent de **l'architecture scolaire et commémorative**, confirmant l'intérêt croissant porté, depuis les années 1970, au patrimoine du XIX^{e} siècle.

Les **onze protections** situées **extra muros** représentent environ le **quart de l'ensemble des Monuments historiques chartrains**. A l'exception de l'église Saint-Martin-au-Val de l'ancien hôpital Saint-Brice classée en 1886, les autres édifices, localisés aux abords immédiats ou non loin des anciens remparts, ont été protégés à partir des années 1970. Constitué de bâtiments des **XIX^{e} et XX^{e} siècles**, ce corpus se signale par des typologies plus variées, incluant notamment deux équipements - le théâtre et l'ancien hôtel des postes - en cohérence avec la volonté d'élargir, depuis le milieu des années 1970, notamment sous l'impulsion du secrétaire d'Etat à la Culture, Michel Guy, la palette typologique des édifices jugés dignes d'être protégés. La surreprésentation de ces périodes s'explique également par le fait que les édifices antérieurs au XIX^{e} siècle n'ont été que très ponctuellement conservés à l'extérieur des remparts (vérifier). Cet ensemble se signale par l'importance de **l'architecture commémorative** qui représente la moitié des Monuments historiques situés extra muros. Le pavillon de la conciergerie de l'ancien Hôtel-Dieu a été inscrit, non pour son architecture, mais en tant que lieu de mémoire, tandis que les trois monuments au général Marceau, à Pasteur et à Noël Ballay ont bénéficié, en mars 2017, d'une campagne de protection visant à sauvegarder les réalisations célébrant la mémoire de grands hommes sur l'espace public chartrain.

Plus éloignés du centre ancien, la maison Picassiette, située dans le faubourg de la Grappe, au sud-est du SPR, et l'église Saint-Jean-Baptiste, dans le quartier de Rechèvres au nord-ouest du centre ancien, ont fait l'objet d'un **Périmètre de Protection modifié (PPM) devenu Périmètre délimité des Abords (PDA)** au sens de la loi LCAP. Ces périmètres ont permis de restreindre le rayon de 500 mètres et d'adapter la protection des abords de ces monuments aux réalités patrimoniales des quartiers dans lesquels ils ont été construits.



Les périmètres des abords des Monuments historiques
et les périmètres délimités des abords à l'échelle de la ville de Chartres.

I. Le cadre territorial et institutionnel

B. Le contexte institutionnel

Les servitudes d'urbanisme et autres données urbanistiques

Eléments protégés au titre des Monuments historiques à Chartres (dans l'ordre chronologique des dates de protection) :

- *Eglise Saint-Aignan : classée par liste (en 1840);*
- *Ancienne église Saint-André : classée par liste (en 1840);*
- *Eglise Saint-Pierre : classée par liste (en 1840);*
- *Cathédrale Notre-Dame : classée par liste (en 1862) ;*
- *Ancien cellier de Loëns : classé par liste (en 1862) ;*
- *Immeuble du n°10, rue Noël-Ballay : classé par liste (en 1862);*
- *Ancienne église Saint-Martin-au-Val (ancien hôpital Saint-Brice) : classée MH (en 1886);*
- *Maison dite de la Reine Berthe (escalier) : classée partiellement par liste (en 1889);*
- *Ancien évêché et ses jardins: classés MH en totalité (ancien évêché en 1906; partie des jardins en 1941);*
- *Maison canoniale du n°7 cloître Notre-Dame (façade) : classée MH partiellement (en 1911);*
- *Vestiges de la porte Guillaume (ouvrage avancé) : classés MH en totalité (en 1911);*
- *Maison du n°13 rue des Changes : classée et inscrite MH partiellement (façade postérieure située sur la cour et charpente des combles classées en 1912; portail d'accès, pignons sur cour et rue inscrits en 2006; façade antérieure sur rue, façade latérale nord, mur latéral mitoyen sud, toiture, parties communes intérieures, lots 5, 6, 9 et 11 de la copropriété, porche d'accès au n°15 rue des Changes classés en 2009);*
- *Ancienne abbaye de Saint-Père-en-Vallée : inscrit MH en totalité (en 1929, à l'exception de deux salles voûtées présumées du XII^e siècle, classées MH en 1916);*
- *Maison du n°29 rue Chantault (façade) : classée MH partiellement (en 1921);*
- *Maison du n°5 rue Chantault (détails de mouluration et de sculpture de la chambre dite d'Henri IV) : inscrite MH partiellement (en 1924);*
- *Pont Saint-Hilaire : inscrit MH en totalité (en 1925);*
- *Maison du n°3 rue Collin-d'Harleville (porte du XIV^e siècle) : inscrite MH partiellement (en 1927);*
- *Maison du n°20 rue Porte-Morard (trois poteaux sculptés au rez-de-chaussée de la façade): inscrite MH partiellement (en 1928);*
- *Maisons en pans de bois des n°10, 12 et 14 place de la Poissonnerie (façade et comble) : classées MH partiellement (en 1928);*
- *Ancienne église Sainte-Foy (vestiges de l'ancien portail) : classée MH partiellement (en 1937);*
- *Hôtel Montescot (façades et toitures) : classé MH partiellement (en 1939);*
- *Ancien séminaire Saint-Charles : inscrit MH partiellement (ancien bâtiment des archives départementales avec les murs et la porte monumentale, en 1941);*
- *Maison du n°6 rue des Béguines (porte du XVI^e siècle dans l'avant-cour de l'ancienne école) : inscrite MH partiellement (en 1961);*
- *Maison dite maison de la Voûte : classée MH en totalité (en 1966);*
- *Maison du n°11 rue des Vieux-Capucins (façades et toitures, quatre panneaux peints du salon) : inscrite MH partiellement (en 1976);*
- *Ancien couvent des Cordeliers : inscrit MH partiellement (façades et toitures, galeries du cloître, mur subsistant de la chapelle fermant la cour du cloître en 1979 et portail sis sur la parcelle 31 et sol des parcelles 30 et 31, en 2000);*
- *Maison Picassiette (avec son jardin) : classée MH en totalité (en 1983);*
- *Théâtre municipal : inscrit MH en totalité (à l'exception du foyer, en 1984);*
- *Moulin de Saint-Père (avec l'ensemble du mécanisme) : classé MH en totalité (en 1987);*
- *Ancien hôtel des postes (façades et toitures) : inscrit MH partiellement (en 1994);*
- *Maison du n°15 rue Saint-Brice (les quatre lucarnes de type compagnonnique, la charpente, les façades et les toitures) : inscrite MH partiellement (en 1997);*
- *Ateliers Lorin : inscrits MH en totalité (en 1999);*
- *Lycée Marceau : inscrit MH partiellement (sol de la parcelle 158, façades et toitures de tous les éléments bâtis du lycée Marceau de 1887, à l'exclusion du logement de fonction construit en 1987, en 2000);*
- *Eglise Saint-Jean-Baptiste : inscrite MH en totalité (en 2002);*
- *Maison canoniale du n°24 cloître Notre-Dame : inscrite MH en totalité (en 2005);*
- *Maison canoniale du n°2 et n°4 cloître Notre-Dame : inscrites MH en totalité (en 2005);*
- *Devanture commerciale (boucherie, à l'angle des rues du Soleil-d'Or et Henri-Garnier) : inscrite MH partiellement (en 2006);*
- *Maison canoniale du n°6 cloître Notre-Dame : classée MH en totalité (en 2007);*
- *Centre hospitalier (pavillon de la conciergerie de l'ancien Hôtel-Dieu): inscription MH en totalité (en 2009);*
- *Monument à Marceau, place Marceau (colonne et socle) : inscrit MH en totalité (en 2017);*
- *Monument à Marceau, place des Epars (socle et relief en bronze) : inscrit MH en totalité (en 2017);*
- *Monument à Noël Ballay (statues et socle) : inscrit MH en totalité (en 2017);*
- *Monument à Pasteur (socle et relief en bronze) : inscrit MH en totalité (en 2017).*

I. Le cadre territorial et institutionnel

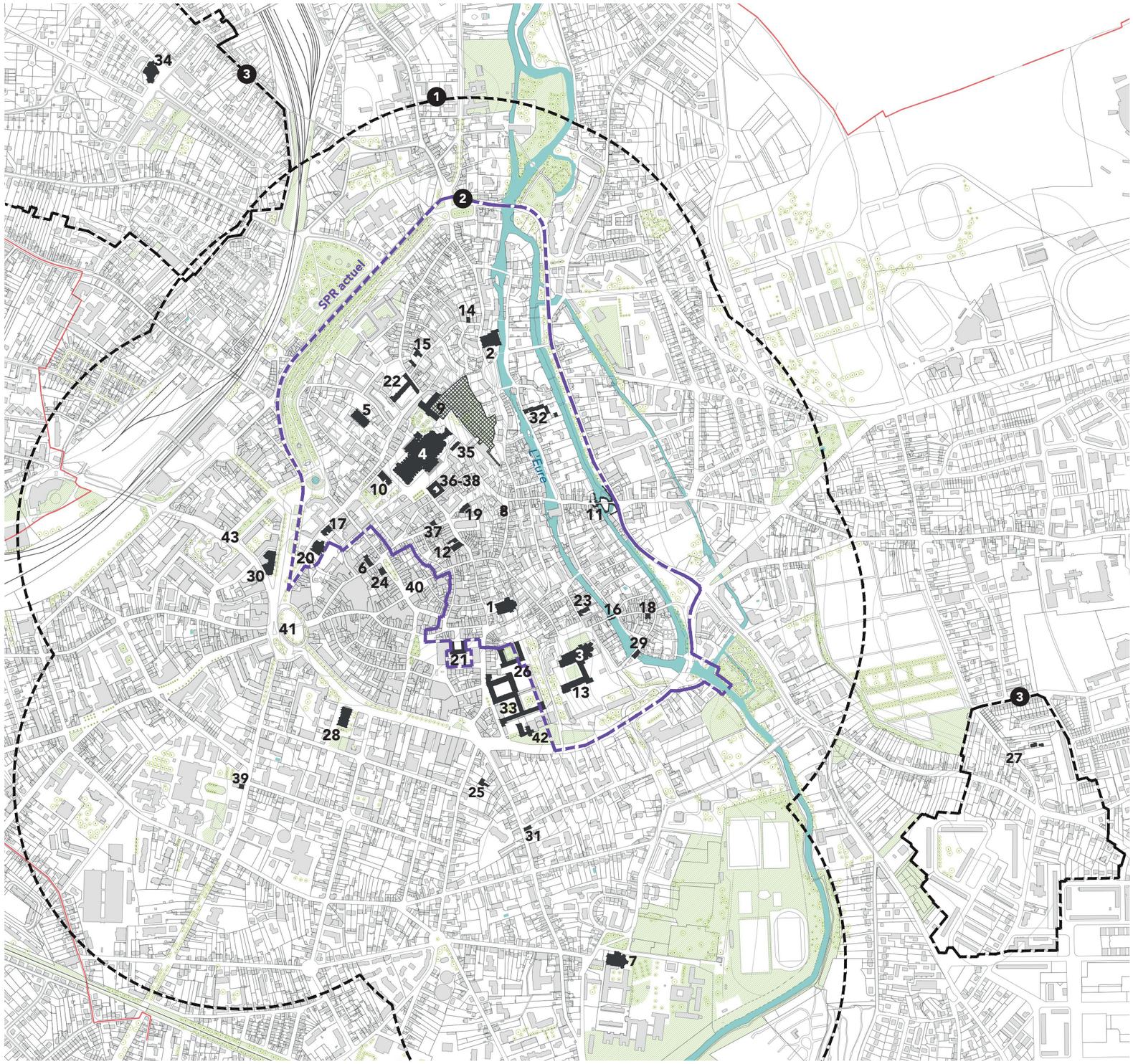
B. Le contexte institutionnel

Les servitudes d'urbanisme et autres données urbanistiques

Les protections au titre des Monuments historiques et leurs abords :

1 Eglise Saint-Aignan
2 Ancienne église Saint-André
3 Eglise Saint-Pierre
4 Cathédrale Notre-Dame
5 Ancien cellier de Loëns
6 Immeuble du n°10, rue Noël-Ballay
7 Ancienne église Saint-Martin-au-Val
8 Maison dite de la reine Berthe
9 Ancien évêché et ses jardins
10 Maison canoniale du n°7 cloître Notre-Dame
11 Vestige de la porte Guillaume
12 Maison de n°13 rue des Changes
13 Ancienne abbaye Saint-Père-en-Vallée
14 Maison du n°29 rue Chantault
15 Maison du n°5 rue Chantault
16 Pont Saint-Hilaire
17 Maison du n°3 rue Collin-d'Harleville
18 Maison du n°20 rue Porte-Morard
19 Maisons en pans de bois des n°10, 12, 14 place de la Poissonnerie
20 Ancienne église Sainte-Foy
21 Hôtel Montescot
22 Ancien séminaire Saint-Charles
23 Maison du n°6 rue des Béguines
24 Maison dite maison de la Voûte
25 Maison du n°11 rue des Vieux-Capucins
26 Ancien couvent des Cordeliers
27 Maison Picassiette
28 Théâtre municipal
29 Moulin de Saint-Père
30 Ancien hôtel des postes
31 Maison du n°15 rue Saint-Brice
32 Ateliers Lorin
33 Lycée Marceau
34 Eglise Saint-Jean-Baptiste
35 Maison canoniale du n°24 cloître Notre-Dame
36 Maison canoniale du n°2 et n°4 cloître Notre-Dame
37 Devanture commerciale -Boucherie Pinson
38 Maison canoniale du n°6 cloître Notre-Dame
39 Centre hospitalier- Pavillon de la conciergerie de l'Hôtel-Dieu
40 Monument à Marceau, place Marceau
41 Monument à Marceau, place des Epars
42 Monument à Noël Ballay
43 Monument à Pasteur

❶ Périmètre des abords des Monuments historiques
❷ Site patrimonial remarquable
❸ Périmètres délimités des abords



Edifices protégés au titre des Monuments historiques avec rayons de protection des abords à Chartres

0 300

I. Le cadre territorial et institutionnel

B. Le contexte institutionnel

Les servitudes d'urbanisme et autres données urbanistiques

1 Eglise Saint-Aignan

2 Ancienne église Saint-André

3 Eglise Saint-Pierre

4 Cathédrale Notre-Dame

5 Ancien cellier de Loëns

6 Immeuble du n°10 rue Noël-Ballay

7 Ancienne église Saint-Martin-au-Val

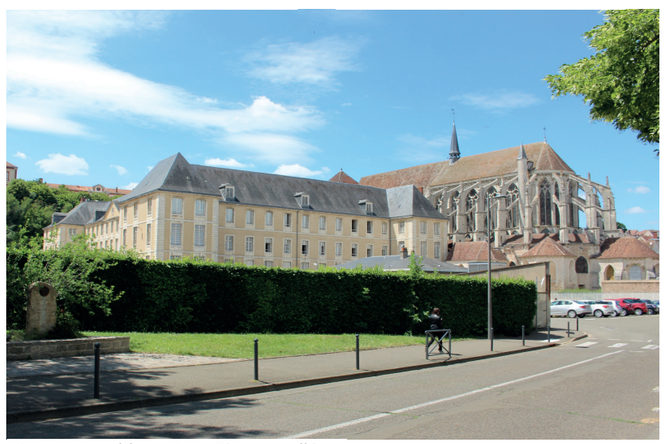
8 Maison dite de la reine Berthe

9 Ancien évêché et ses jardins

10 Maison canoniale du n°7 cloître Notre-Dame

11 Vestige de la porte Guillaume

12 Maison du n°13 rue des Changes



13 Ancienne abbaye Saint-Père-en-Vallée

14 Maison du n°29 rue Chantault

15 Maison du n°5 rue Chantault

16 Pont Saint-Hilaire
Base Mérimée

17 Maison du n°3 rue Collin-d'Harleville

Les servitudes d'urbanisme et autres données urbanistiques

18 Maison du n°20 rue Porte-Morard

19 Maison en pans de bois des n°10, 12, 14 place de la Poissonnerie

20 Ancienne église Sainte-Foy

21 Hôtel Montescot

22 Ancien séminaire Saint-Charles

23 Maison du n°6 rue des Béguines
source : Base Mérimée

24 Maison dite maison de la Voûte

25 Maison du n°11 rue des Vieux-Capucins
Base Mérimée

26 Lycée Marceau

27 Maison Picassiette
monumentum.fr

28 Théâtre municipal

29 Moulin de Saint-Père

30 Ancien hôtel des postes

31 Maison du n°15 rue Saint-Brice

Les servitudes d'urbanisme et autres données urbanistiques

32 Ateliers Lorin

33 Lycée Marceau

34 Eglise Saint-Jean-Baptiste

35 Maison canoniale du n°24 cloître Notre-Dame

36 Maison canoniale du n°2 et n°4 cloître Notre-Dame

37 Devanture commerciale-Boucherie Pinson

38 Maison canoniale du n°6 cloître Notre-Dame

39 Centre hospitalier-Pavillon de la conciergerie de l'Hôtel-Dieu

40 Monument à Marceau, place Marceau

41 Monument à Marceau, place des Epars

42 Monument à Noël Ballay

43 Monument à Pasteur

Les servitudes d'urbanisme et autres données urbanistiques

Les Sites inscrits au titre de la loi du 2 mai 1930

La commune de Chartres est concernée par **quatre Sites inscrits** au titre de la loi du 2 mai 1930, tous localisés dans les limites de l'actuel SPR. Situés à l'est du centre ancien, en Ville-Basse et sur les coteaux ouest de l'Eure, ils ont tous été créés dans les années 1940, à la fois pour protéger les vues sur la cathédrale depuis la plaine alluviale et, réciproquement, pour sauvegarder le panorama sur la vallée offert par les jardins étagés de l'ancien palais épiscopal. Ces inscriptions protègent toutes des zones qui n'étaient pas encore concernées par le secteur sauvegardé approuvé en juin 1971.

L'inscription du 26 avril 1941 relative aux «**jardins sous la terrasse de l'ancien évêché**» précède de quelques mois l'arrêté de classement au titre de la loi de 1913 du 16 juin qui concerne le niveau supérieur. Le choix d'appliquer deux types de protection s'explique par la différence de statut de ces espaces libres. Si les jardins à la française aménagés dans la continuité de la terrasse haute de l'évêché ont été considérés comme relevant davantage d'une protection au titre des Monuments historiques, la partie en contrebas, à flanc de coteau jusqu'au bras principal de l'Eure, qui devait initialement être aménagée en jardins composés, a été inscrite en raison de son intérêt paysager. Formant un écrin valorisant la cathédrale, elle offre par ailleurs un «joli premier plan au panorama formé par la basse-ville et les coteaux qui la dominent»[52]. Des deux secteurs de jardins ont également été protégés pour les rendre inconstructibles et empêcher la réalisation, par la ville de Chartres, d'un «escalier monumental reliant la terrasse à la place Saint-André»[53].

Inscrits en décembre 1943, les trois autres sites au titre de la loi de 1930 protègent la moitié nord de la Ville-Basse **(«Bords de l'Eure, quartier de la Tannerie» et «Abords de la porte Guillaume, pont du Bouju et tertre de la Poissonnerie»)**, et, plus au sud, des îlots ou parties d'îlot bordant la rive gauche du bras principal de l'Eure ainsi que l'intersection des voies au débouché du pont Saint-Hilaire en rive droite **(«Bords de l'Eure, quartier de la Foulerie»)**. Leur situation en fond de vallée génère d'impressionnantes perspectives visuelles sur la cathédrale. Mais si la protection de ces sites se justifie principalement par les relations paysagères qu'ils entretiennent avec le monument, elle a également été motivée par leur intérêt propre, lié à la présence de nombreux témoignages bâtis rappelant l'animation des berges - «constructions pittoresques, lavoirs et sécheries»[54] - mais aussi à l'attrait de leur végétation ripisylve dont « les saules pleureurs effleurant la rivière contrastent avec le gris du bâti, se reflétant lui-même dans l'eau[55] ».

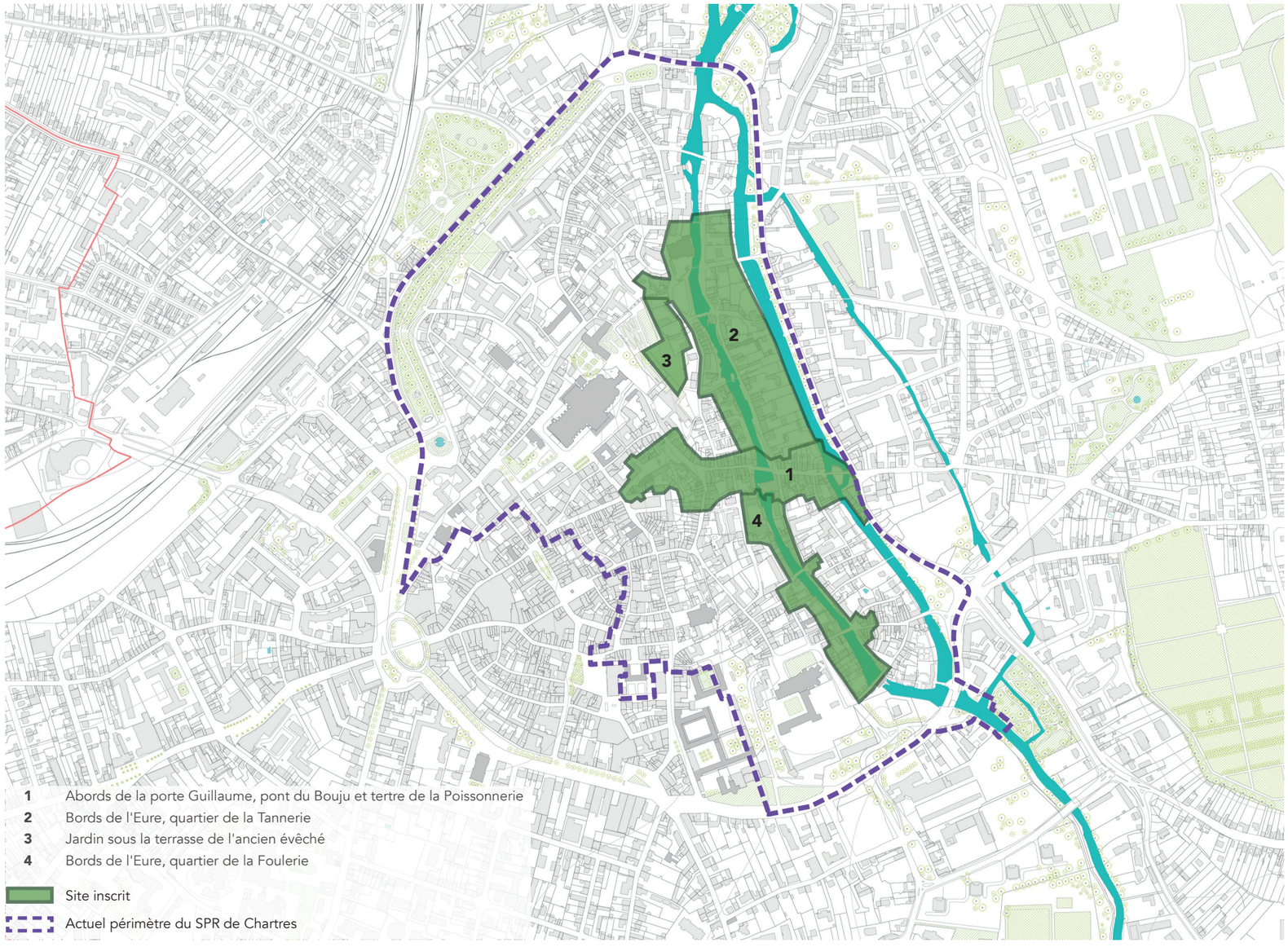
52 Rapport à la Commission des Monuments historiques, établi le 13 janvier 1941 par l'inspection générale du ministère de l'Education nationale, cité *in DIREN CENTRE, Fichier des sites classés et inscrits d'Eure-et-Loir : Fiche technique « Jardin sous la terrasse de l'ancien évêché », [s.d.], p. 68. La commune projette, à l'époque, d'aménager une promenade publique dont Jean Trouvelot, architecte en chef des Monuments historiques chargé du département depuis 1926, craint qu'elle ne porte atteinte au site formé par la cathédrale et son palais épiscopal.*

53 *Ibidem.*

54 DIREN CENTRE, *Fichier des sites classés et inscrits d'Eure-et-Loir : Fiche technique « Les bords de l'Eure, quartier de la Tannerie », [s.d.], p. 54.*

55 DIREN CENTRE, *Fichier des sites classés et inscrits d'Eure-et-Loir : Fiche technique « Les bords de l'Eure, quartier de la Foulerie », [s.d.], p. 53.*

En vertu du décret n° 2022-794 du 5 mai 2022 mettant fin à l'inscription de sites inscrits au titre de l'article L. 341-1 du code de l'environnement, en raison de leur état de dégradation irréversible ou de leur couverture par une autre mesure de protection de niveau au moins équivalent, en application de l'article L. 341-1-2 du même code, les quatre sites inscrits de Chartres ont été supprimés (*Journal Officiel de la République française*, 10 mai 2022).



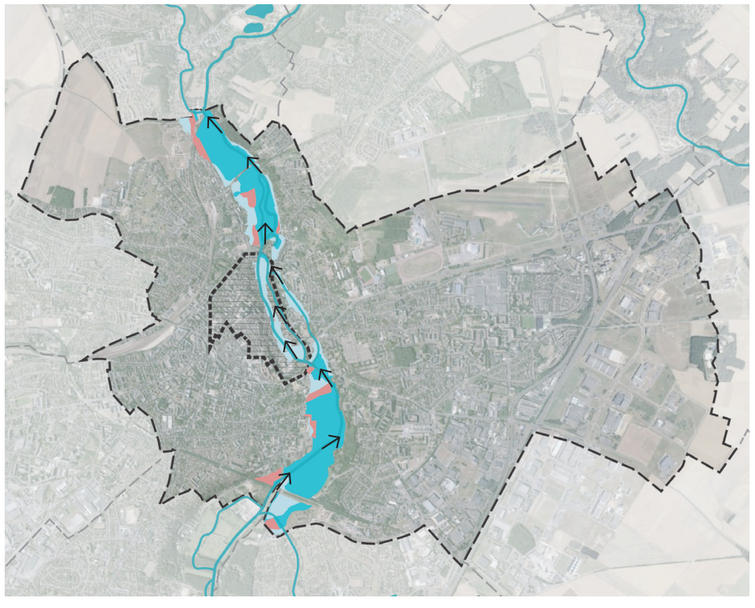
Carte des sites incrits et sites classés au titre de la loi du 2 mai 1930.

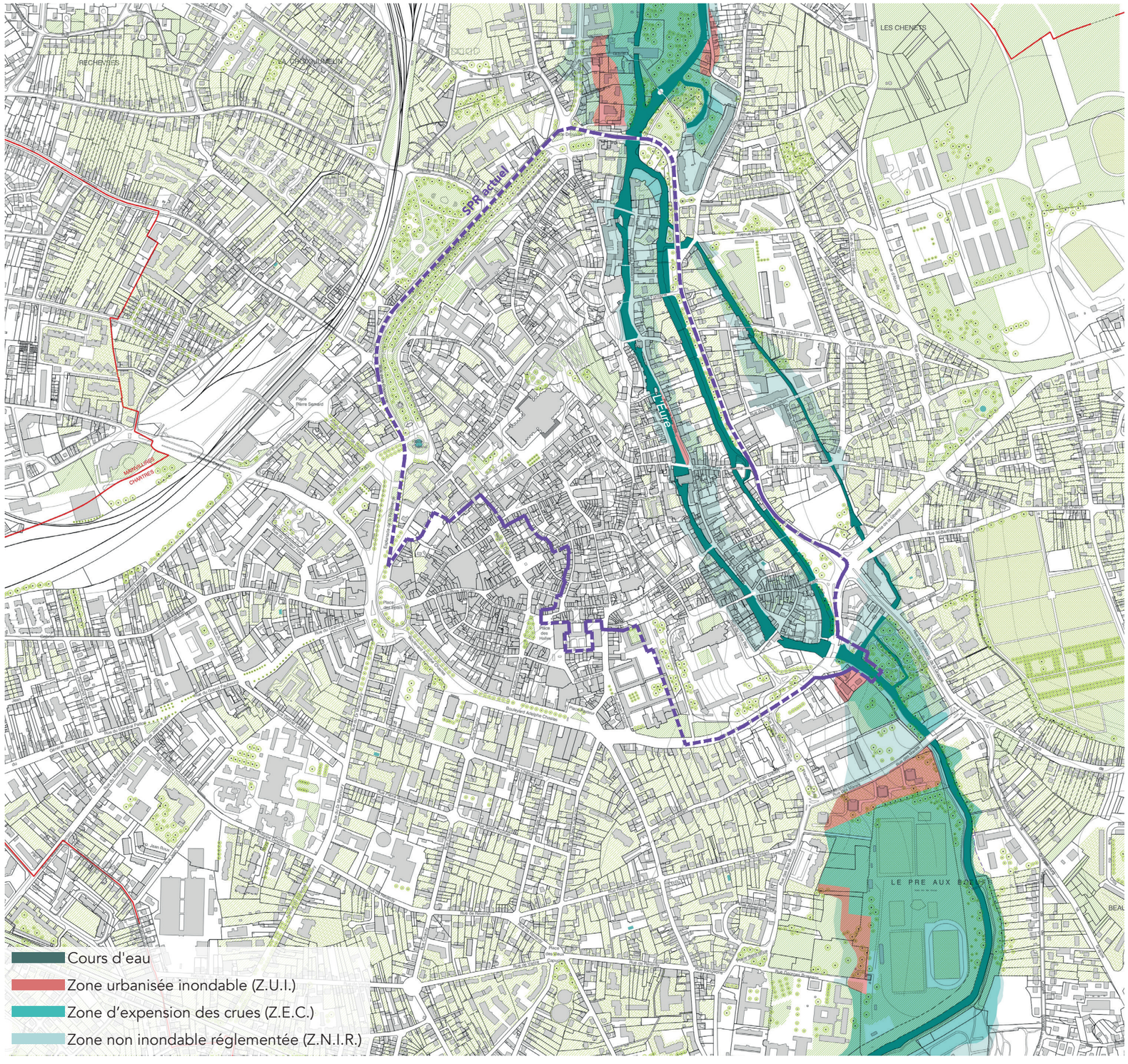
Les servitudes d'urbanisme et autres données urbanistiques

Le Plan de prévention des risques naturels prévisibles sur la commune de Chartres (PPRN)

Limitée à l'est par la vallée de l'Eure, la ville intra-muros n'est que partiellement concernée par le **Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles**[56] approuvé en 2001. Protégé par sa position en hauteur, le centre ancien n'est pas soumis aux risques d'inondation du cours d'eau. En revanche, les îlots de part et d'autre de son bras principal sont logiquement classés en « Zone non inondable règlementée » (Z.N.I.R.**)** dont la réglementation vise à protéger toute construction nouvelle des risques d'infiltration d'eau par le sol ou les réseaux. Le plancher du rez-de-chaussée de tout nouveau bâtiment ou des extensions doit ainsi « être établi à une cote supérieure ou égale à la cote de référence[57] ». Par ailleurs, la règlementation interdit, pour les nouvelles constructions, l'aménagement de sous-sols qui ne comporteraient pas de cuvelage étanche au moins jusqu'à la cote de référence. Cette prescription ne s'applique pas aux caves anciennes existantes, même à réhabiliter, « dans lesquelles il est cependant interdit de déposer des matériaux ou objets craignant l'humidité[58] ».

56 DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT EURE-ET-LOIR, *Plan de prévention des risques naturels prévisibles sur la commune de Chartres – Inondations de la rivière l'Eure – Règlement, septembre 2001.*
57 *Ibidem, p. 12.*
58 *Idem.*





Plan de Prévention du Risque Inondation de Chartres
source : Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles sur la commune de Chartres, inondations de la rivière de l'Eure, septembre 2001.

0 300

Les servitudes d'urbanisme et autres données urbanistiques

Le Règlement local de Publicité (RLP)

Approuvé par délibération du conseil municipal du 21 juin 2018, le Règlement local de Publicité de la Ville de Chartres a été révisé afin de répondre à l'évolution législative et au statut même de ces documents qui, de «simples catalogues de mesures défensives», sont devenus de «véritables outils d'aménagement qui, développés avec une vision stratégique du territoire, visent à embellir le cadre de vie, à préserver paysages et architecture, participant par là-même à l'identification du territoire[59]». Il se substitue au précédent règlement approuvé en 1987 qui distinguait deux zones dans le centre ancien cerné par les boulevards : le secteur sauvegardé (actuel SPR) figurait en «zone de publicité restreinte S» tandis que l'actuelle zone UCV était classée en «zone de publicité restreinte 1».

Afin de simplifier cette règlementation, l'actuel RLP institue une zone unique - **la zone 1** - regroupant le SPR et la zone UCV correspondant à la ville intra-muros, au sein de laquelle les mesures en matière de publicité et d'enseigne sont très restrictives. Toute publicité est interdite,» à l'exception de celle supportée par les palissades de chantier et le mobilier urbain sous certaines conditions et sous réserve d'une bonne intégration»[60]. Afin d'assurer l'harmonie architecturale et urbaine dans la ville intra-muros, la règlementation proscrit également «les enseignes placées sur toitures ou terrasses, les garde-corps des balcons ou des baies «, ainsi que les «enseignes scellées au sol ou installées directement au sol[61]». Elle limite par ailleurs le nombre et les dimensions des enseignes par établissement et interdit les enseignes numériques.

A l'extérieur du centre ancien, la **zone 3** correspondant, à l'axe de **l'avenue Jean-Mermoz**, principale entre de ville par l'est, permet de protéger les vues et perspectives sur la cathédrale en imposant une règlementation stricte identique à la zone 1.

Zone 1 - Ville Intra-muros

Zone 2 - Vallée de l'Eure

Zone 3 - Axe Mermoz

Plan du règlement local de publicité, juin 2018.
chartres.fr

N

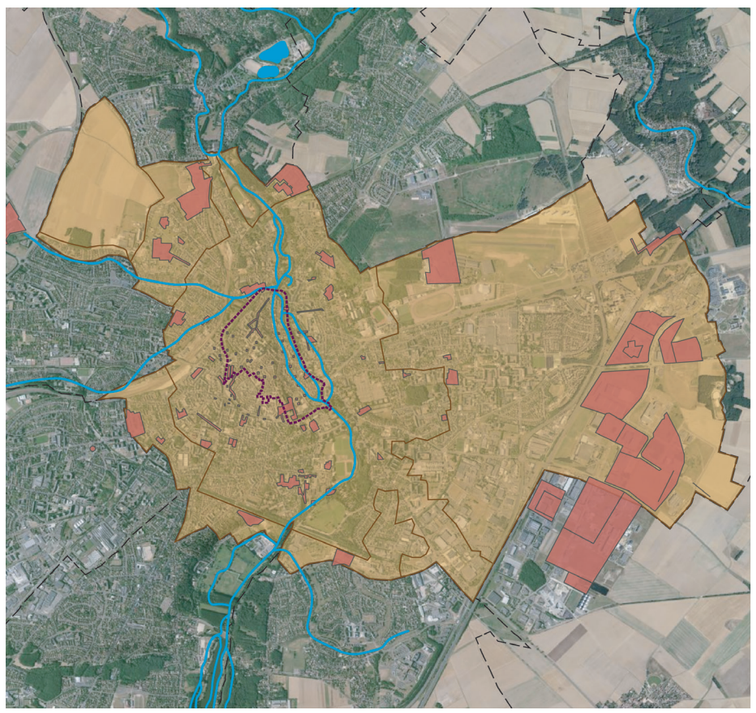
0 1 km

59 VILLE DE CHARTRES, *Règlement local de publicité - Rapport de présentation ; Règlement et zonage ; Annexes*, approuvé par délibération n°2018-173 en date du 21 juin 2018.
60 VILLE DE CHARTRES, *Règlement local de publicité - Rapport de présentation, op. cit.*, p. 82.
61 *Idem.*

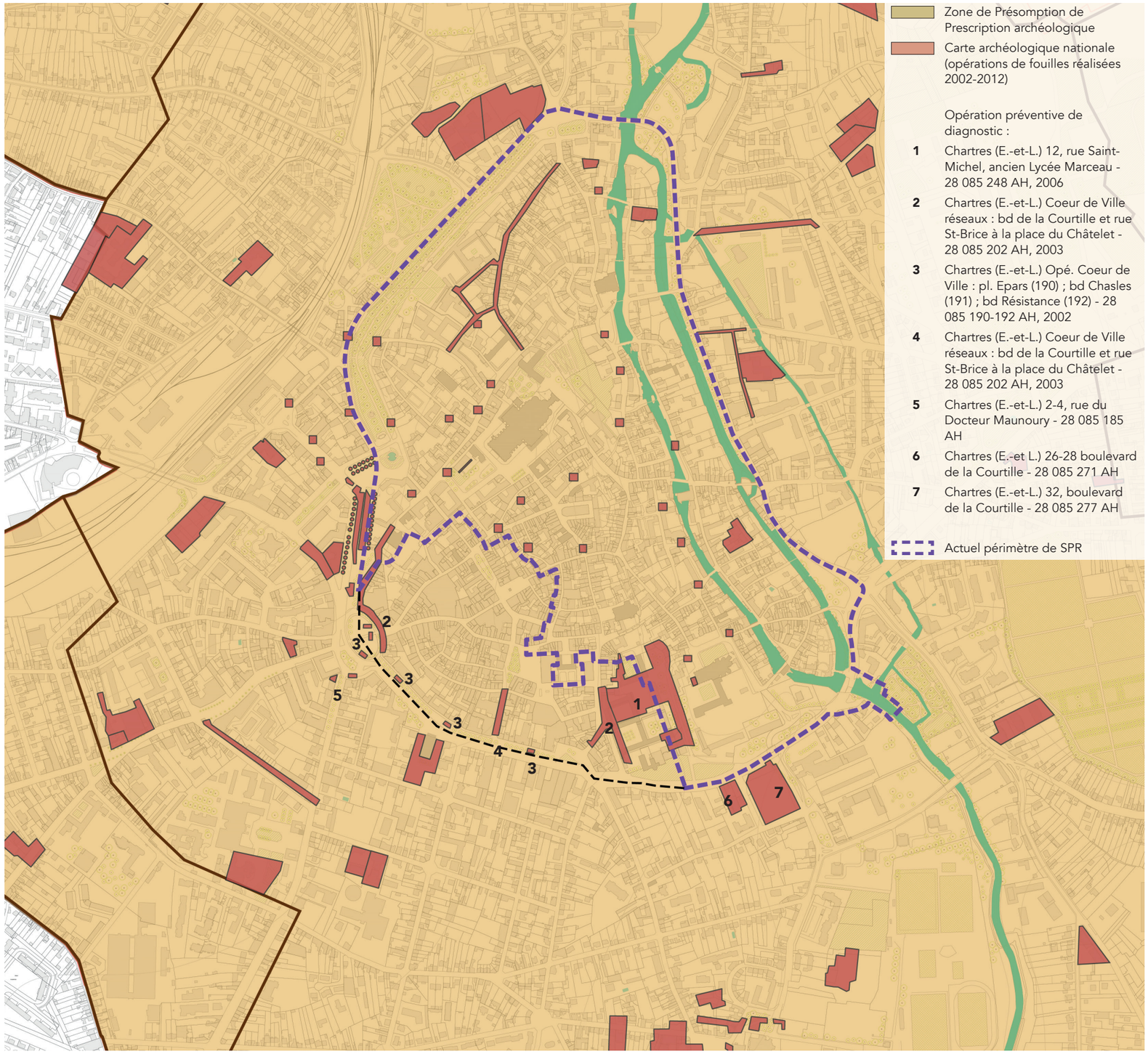
Les servitudes d'urbanisme et autres données urbanistiques

La Zone de Présomption de Prescription archéologique (ZPPA)

Une ZPPA n'est pas une servitude d'urbanisme mais elle figure dans le porter à connaissance réalisé par les services de l'État pour la conception des documents de planification urbaine du territoire (PLU, SCoT). La carte de la ZPPA de Chartres, mise à jour en 2013 et annexée au PLU, fait figurer les zones dans lesquelles les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les zones d'aménagement concertées (ZAC) de moins de trois hectares peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive. Le secteur correspondant au SPR (tireté violet sur la carte ci-contre) et la zone UCV font partie d'une zone de transmission automatique.



La Zone de Présomption de Prescription archéologique et les données de la carte archéologique nationale, (opérations de fouilles réalisées 2002-2012),
source : © Atlas des patrimoines



La Zone de Présomption de Prescription archéologique et les données de la carte archéologique nationale (opérations de fouilles réalisées 2002-2012), zoom sur le centre-ville.
source : © Atlas des patrimoines

Les documents de programmation et de stratégie urbaines

Le Plan local de l'Habitat (PLH)

L'élargissement du périmètre de la communauté d'agglomération a imposé l'élaboration d'un nouveau Plan local de l'Habitat prescrit par le conseil communautaire par délibération du 25 janvier 2018. Le projet a été arrêté en décembre 2019, son approbation définitive devrait intervenir fin 2021.

L'élaboration du nouveau PLH intègre de nouveaux enjeux qui devront orienter les actions menées dans le centre ancien correspond au SPR[62]. Afin de lutter contre **l'étalement urbain** et d'endiguer le phénomène de **péri-urbanisation** qui, depuis plusieurs décennies, consomme des terrains agricoles à fort potentiel agronomique, **l'attractivité** du centre-ville doit être renforcée. Plusieurs mesures doivent poursuivre les efforts engagés afin de créer les conditions d'amélioration de la qualité et du cadre de vie, en adéquation avec l'évolution du profil de la population. Elles devront en effet contribuer à :
- l'amélioration de **la performance thermique** du parc existant;
- la résorption de l'habitat **dégradé et indigne** qui représente une part non négligeable des logements du centre historique[63];
- **lutter contre la vacance** qui touche également plusieurs logements du centre ancien;
- à la diversification **des typologies de logements** qui devront prendre en compte la **sur-représentation des ménages composés d'une seule personne**, mais également répondre aux besoins des **publics spécifiques** (étudiants, personnes âgées ou handicapées).

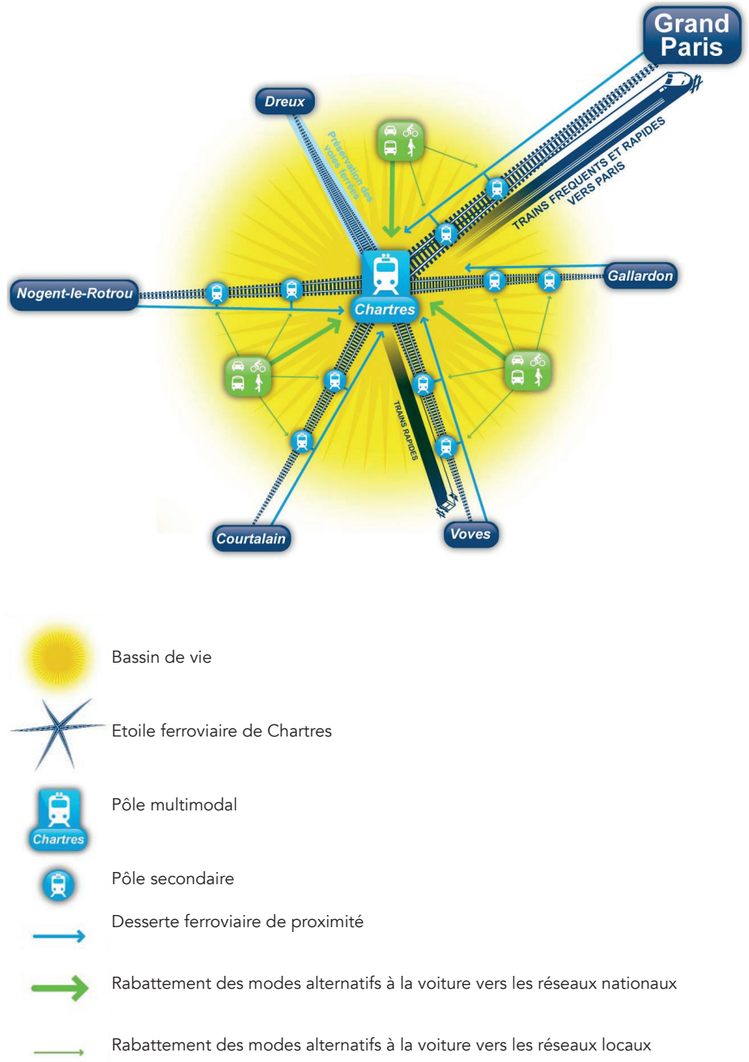
Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Le PDU de Communauté d'Agglomération de Chartres métropole a été approuvé le 10 février 2014. Son plan d'actions s'organise autour de quatre axes qui impactent, à des degrés divers, le fonctionnement du centre ancien[64]. **L'axe 1** visant à **«mieux articuler l'urbanisme et les déplacements»** préconise d'intensifier la réflexion sur le **stationnement** en envisageant la suppression d'un certain nombre de places afin :
- «de poursuivre le développement de conteneurs enterrés;
- d'aménager davantage d'espaces confortables pour les piétons (…) en remplaçant le parking de la place Saint-Pierre par une place piétonne;
- de développer les aménagements à destination des cycles (bandes cyclables…) ou l'offre de stationnement deux-roues (…)».

Afin de compenser la réduction du stationnement dans le centre ancien, le PDU suggère, notamment la création de **parcs relais** en périphérie, «implantés aux extrémités des axes forts de transport collectif»[65].

L'axe 2 destiné à «**améliorer l'organisation des réseaux de transports collectifs et renforcer l'usage des modes actifs de déplacements»** doit, notamment, favoriser **l'usage du vélo** par la création de pistes cyclables ou partagées dans et à proximité du centre ancien. Cet axe fixe également comme objectif le développement des **déplacements à pied** auxquels se prête la trame viaire de l'intra-muros chartrain. La préconisation visant à créer des **zones apaisées** (zone 30, zones de rencontre, aires piétonnes) et à améliorer la perméabilité de la trame urbaine par l'aménagement de **cheminements piétonniers** se révèle en effet tout à fait adaptée à la morphologie du centre ancien, dont les voies héritées de l'époque médiévale, forment un maillage favorisant les mobilités douces. Ces aménagements doivent par ailleurs permettre l'amélioration de **l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.**

Le centre historique est, par ailleurs, particulièrement concerné par l'un des objectifs fixés par **l'axe 3** relatif à **l'aménagement du réseau routier et à la maîtrise des flux motorisés**, et qui vise à maintenir les activités commerciales tout en améliorant les conditions d'approvisionnement. «[S]ouvent perçues comme un élément perturbateur de la circulation»[66], les livraisons, nombreuses dans la l'actuelle zone UCV dominée par la fonction commerciale, doivent faire l'objet d'une réflexion afin de mieux cadrer leur déroulement et leur emplacement.



Perspectives d'évolution à terme du système de transport.
source : Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération Chartres métropole, janvier 2014.

62 DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES D'EURE-ET-LOIR, SERVICE DE L'AMENAGEMENT, DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT, BUREAU HABITAT, *Diagnostic PLH CA Chartres métropole, avril 2018.*
63 Renvoyer aux parties du rapport qui développent ce point (parties I, OPAH, ORT, partie I)

64 EREA CONSEIL, *Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération Chartres métropole, Bordeaux, janvier 2014.*
65 *Ibidem, p. 56.*
66 *Ibidem, p. 133.*

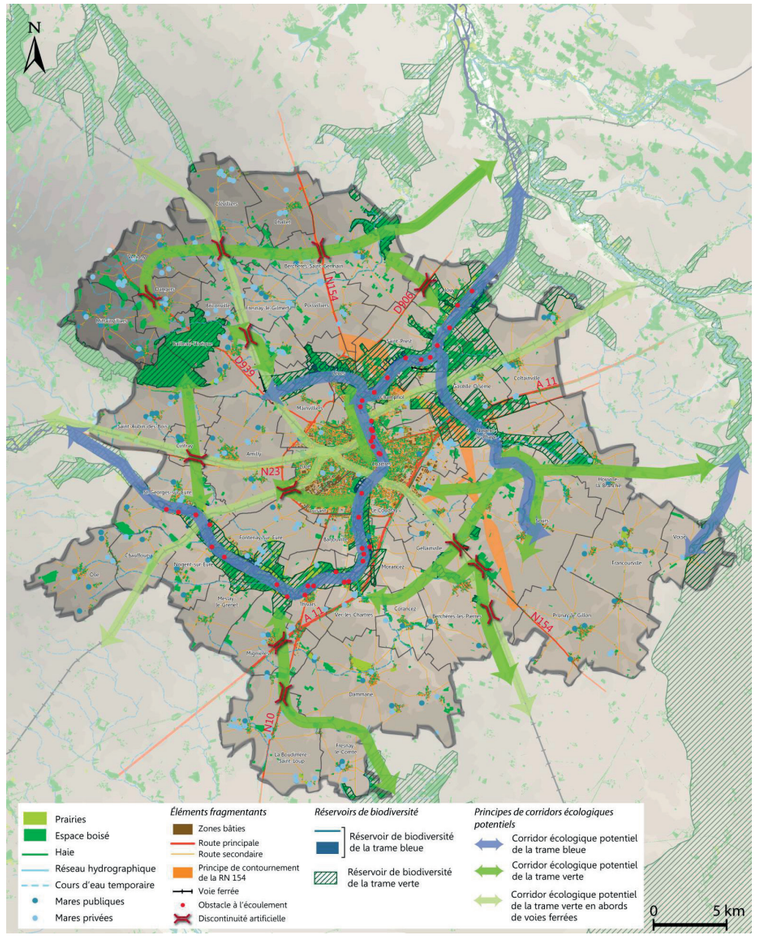
I. Le cadre territorial et institutionnel
B. Le contexte institutionnel

Les documents de programmation et de stratégie urbaines

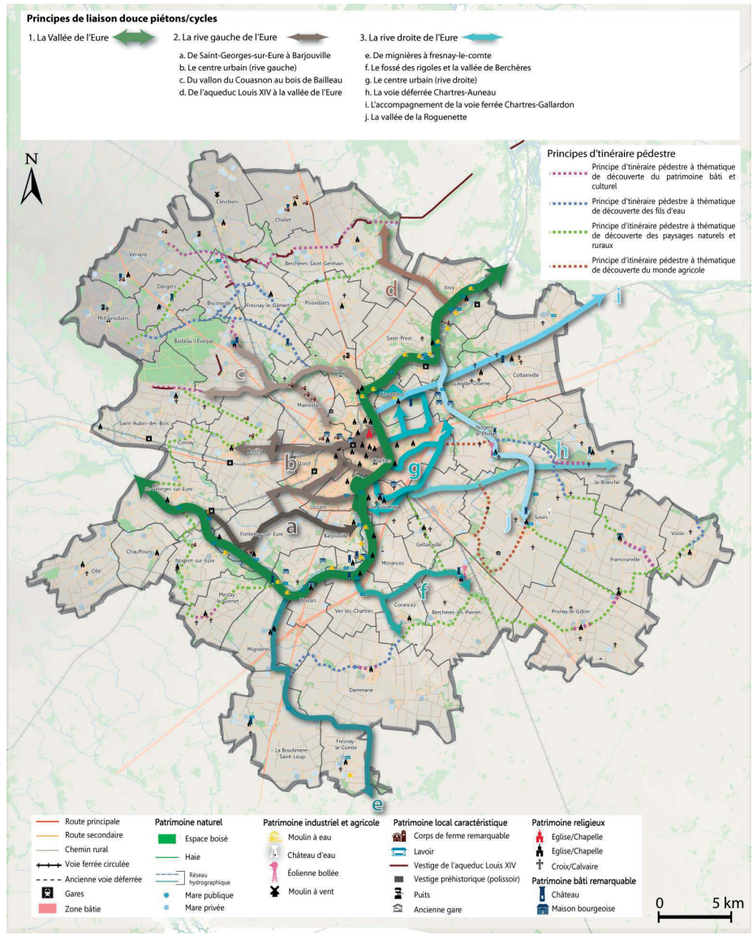
Le Schéma directeur du Plan Vert de Chartres métropole

Adopté en 2003, le **Plan Vert de Chartres** métropole a fait l'objet d'une **mise à jour** en 2018 afin d'intégrer les nouvelles communes suite à l'élargissement de la communauté d'agglomération qui en regroupe actuellement 66. Visant la **protection et la valorisation des espaces naturels** reliés entre eux par un réseau de **mobilités douces**, le schéma directeur du Plan Vert a été approuvé par le conseil communautaire, dans sa version actualisée, le 26 juin 2019.

Traversée par la vallée de l'Eure et ses bras anthropisés, la **Ville-Basse** du centre historique de Chartres fait partie du «**corridor écologique potentiel de la trame bleue**», figurant sur la carte de «Principe de trame verte et bleue» du schéma directeur. Se signalant par son paysage mixte associant patrimoine végétal (strate arborée, ripisylve) et vestiges bâtis des anciennes activités artisanales (lavoirs, moulins) et industrielles (cheminée), les bords du cours d'eau sont par ailleurs inscrits dans la liaison **douce piétons/cycles** correspondant à la vallée de l'Eure.



Principe de trame verte et bleue.
source : Plan Vert de Chartres métropole, octobre 2013, even conseil.



Principe de liaisons douces.
source : Plan Vert de Chartres métropole, octobre 2013, even conseil.

Les programmes et dispositifs de valorisation et de réhabilitation du patrimoine

Le label Unesco

L'actuel SPR de Chartres constitue, depuis **2009**, la **zone tampon** de la cathédrale de Chartres, **inscrite sur la liste du patrimoine mondial en 1979**, au titre de trois critères justifiant de sa valeur universelle exceptionnelle (VUE). Toute modification des limites du SPR nécessitera celle du périmètre de cette zone destinée à préserver la VUE du bien inscrit.

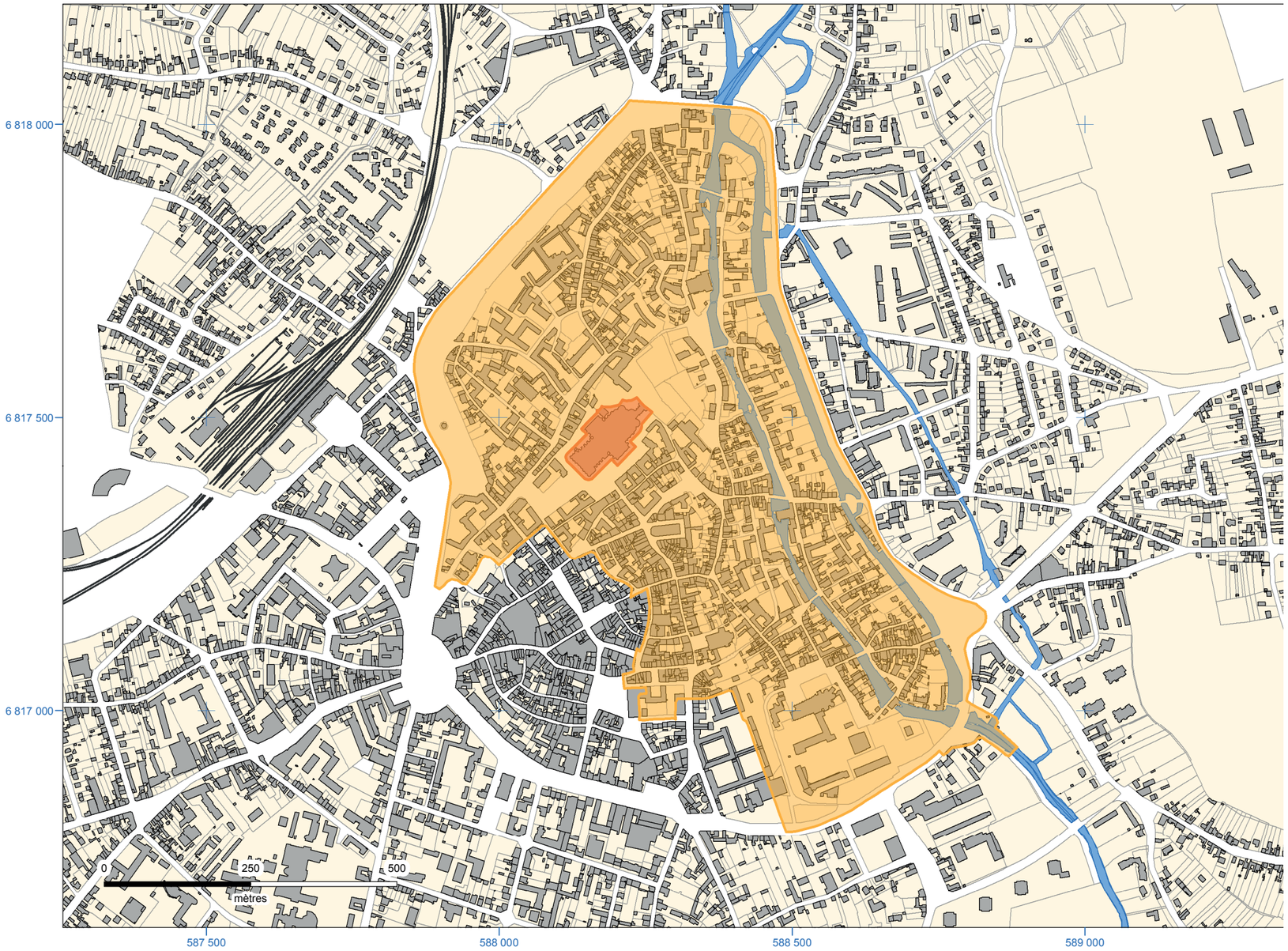
Sa valeur universelle exceptionnelle est justifiée par trois des six critères culturels définis dans les *Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial*. Ce monument répond en effet au **critère I** «représenter un chef-d'œuvre du génie créateur humain», au **critère II** «témoigner d'un échange d'influences considérable pendant une période donnée ou dans une aire culturelle déterminée, sur le développement de l'architecture ou de la technologie, des arts monumentaux, de la planification des villes ou de la création de paysages» et au **critère IV** «offrir un exemple éminent d'un type de construction ou d'ensemble architectural ou technologique ou de paysage illustrant une ou des périodes significative(s) de l'histoire humaine».

Critère (i) :
«Construite assez rapidement et presque d'un seul jet, la cathédrale de Chartres constitue, par l'unité de son architecture et de son décor vitré, sculpté et peint, l'expression totale et achevée d'un des aspects les plus caractéristiques de l'art du Moyen Âge».

Critère (ii) :
«La cathédrale de Chartres a exercé une influence considérable sur le développement de l'art gothique en France et hors de France. Les architectes des cathédrales de Reims, d'Amiens et de Beauvais n'ont fait qu'enrichir le schéma fondamental de Chartres, qui a été imité jusqu'à Cologne en Allemagne, à Westminster en Angleterre et à León en Espagne. Dans le domaine du vitrail, l'atelier de Chartres a rayonné largement jusqu'à Bourges, Sens, Le Mans, Tours, Poitiers, Rouen, Canterbury, par essaimage ou diffusion des œuvres».

Critère (iv) :
«La cathédrale de Chartres est à la fois un symbole et un édifice-type. C'est l'exemple le plus éclairant que l'on puisse choisir pour élucider la réalité culturelle, sociale et esthétique de la cathédrale gothique».

Source : ICOMOS, Liste du patrimoine mondial - World Heritage List n°81, 1979.

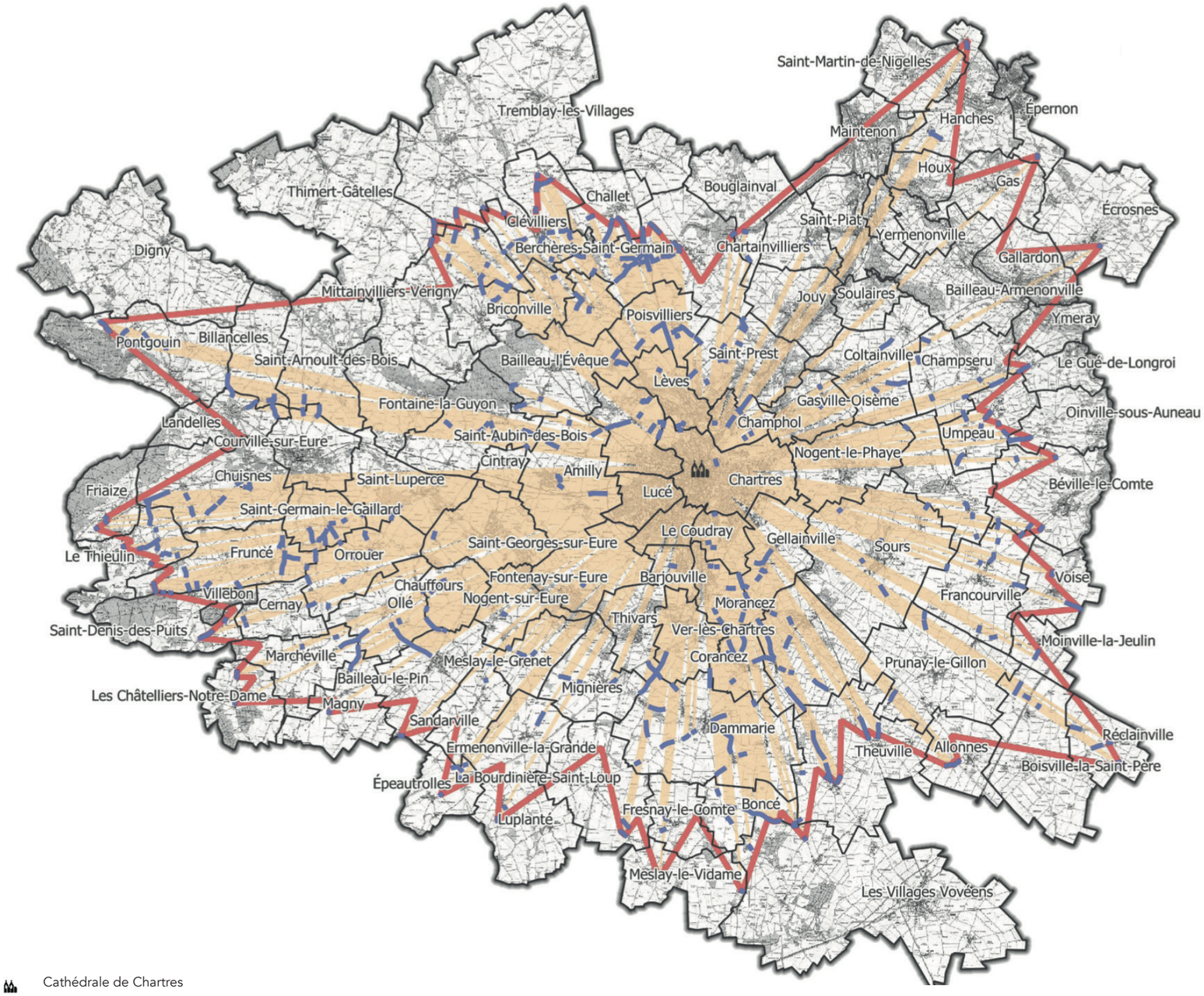


Cathédrale de Chartres : délimitation du bien lors de son inscription sur la Liste en 1979 et de sa zone tampon approouvée en 2009
Atlas des biens français inscrits sur la Liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO, en application de la convention adoptée par l'UNESCO en 1972

Les programmes et dispositifs de valorisation et de réhabilitation du patrimoine

Afin de renforcer la préservation des vues rapprochées et lointaines sur la cathédrale au-delà de la zone tampon, une **directive de protection et de mise en valeur des paysages** a été mise à l'étude en 1997, puis relancée suite à l'arrêté ministériel du 11 juin 2018. En 2014, l'évaluation périodique de l'état de conservation de la VUE du bien par l'UNESCO avait en effet relevé l'insuffisance de la zone tampon, «limitée au secteur sauvegardé[67]» et notait l'absence d'»outil de gestion des vues lointaines». Instituées par la loi Paysage du 8 janvier 1993, les directives paysagères sont «conçu[e]s pour être à la fois un moyen règlementaire de protection destiné à maitriser l'évolution des paysages mais surtout un outil de référence pour gérer l'espace[68]». Approuvées par décret en conseil d'Etat, elles s'imposent aux documents d'urbanisme et sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol et de défrichement. La directive devrait être approuvée fin 2021 ou début 2022.

La cartographie établie par l'étude et figurant dans le rapport de présentation, a permis d'identifier précisément tous les points de vue sur la cathédrale depuis l'ensemble de l'aire visuelle, divisée en cinq entités paysagères définies selon «la variation des configurations topographiques et la typologie des structures végétales à l'échelle du territoire[69]». La ville intra-muros fait partie de **l'entité paysagère 5** qui correspond à **la «zone agglomérée chartraine»**, limitée par la rocade et le faisceau de la future A154. La densité bâtie et la complexification du paysage urbain à l'œuvre depuis plusieurs décennies limitent ici les vues aux «grandes perspectives urbaines qui offrent des perceptions très cadrées»[70], en particulier à l'ouest. Cependant, à l'échelle du centre historique, l'impact de l'urbanisation sur les vues majeures a été limitée par la règlementation du PSMV dès le début des années 1970.



Carte du périmètre d'application de la directive paysagère
Source : DREAL Centre-Val de Loire IGN Scan 25

67 CENTRE DU PATRIMOINE MONDIAL, *Rapport périodique – Deuxième cycle – Section II Cathédrale de Chartres*, 17 décembre 2014, p. 4. Consultable en ligne : https://whc.unesco.org/document/164124
68 DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT CENTRE –VAL DE LOIRE, *Directive de protection et de mise en valeur des paysages – Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres (Eure-et-Loir)*, octobre 2019.
69 *Ibidem*, p. 29.
70 *Ibidem*, p. 29.

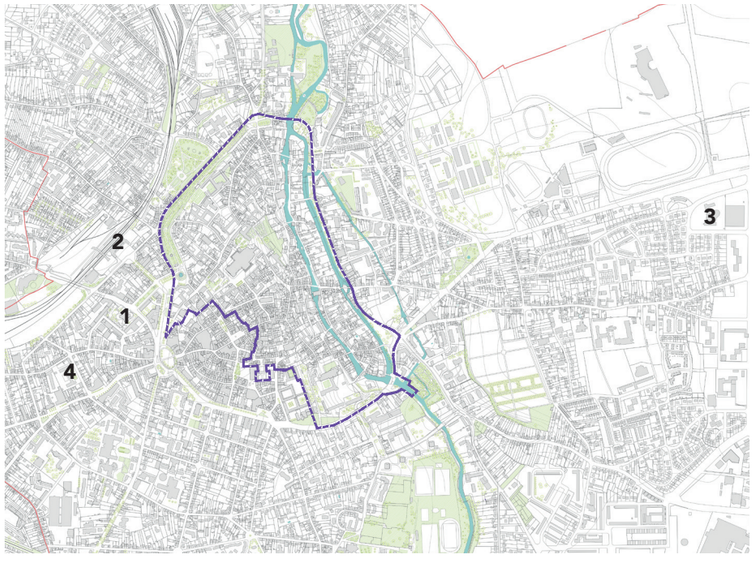
I. Le cadre territorial et institutionnel

B. Le contexte institutionnel

Les programmes et dispositifs de valorisation et de réhabilitation du patrimoine

Le label Architecture contemporaine remarquable

La labellisation ACR de **quatre édifices** aux abords du centre historique (qui n'en compte aucun) s'inscrit dans le cadre d'une campagne d'identification et de valorisation du patrimoine contemporain qui a été menée dans la région Centre-Val de Loire en 2014-2016. **L'ancienne école normale d'instituteurs**, édifiée sur les plans de Raoul Brandon en 1930, la **préfecture d'Eure-et-Loir et la cité administrative** aménagées de 1954 à 1979 sur les plans des architectes Daniel Badani, Pierre Roux-Dorlut, Jean et Domnique Manoury et **l'ancienne maison de l'Agriculture**, due aux architectes Jacques Bruneteau, Patrick Demanche et Jean-Jacques Pauza en 1972, ont ainsi bénéficié du label «Patrimoine du XXe siècle» en 2016. Suite à sa modification en label «Architecture contemporaine remarquable», ces trois édifices doivent faire l'objet d'un nouvel arrêté du préfet de région après accord des propriétaires. La **gare** construite par Henri Pacon en 1933 a été labellisée en 2019.



Ensembles labellisés Architecture contemporaine remarquable (suite à mutation du label Patrimoine du XXe siècle) :

1 Préfecture d'Eure-et-Loir cité administrative
2 Gare
3 Maison de l'agriculture
4 Ancienne école normale des instituteurs (actuel collège Jean-Moulin)

1 Préfecture d'Eure-et-Loir et cité administrative

2 Gare

3 Maison de l'Agriculture

4 Ancienne école normale d'instituteurs, actuel collège Jean-Moulin

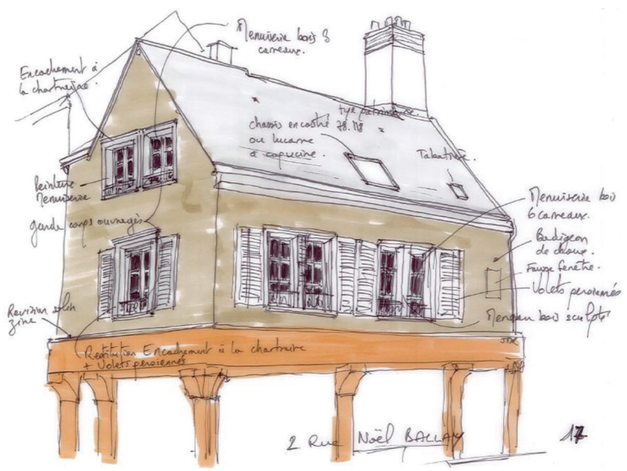
I. Le cadre territorial et institutionnel

B. Le contexte institutionnel

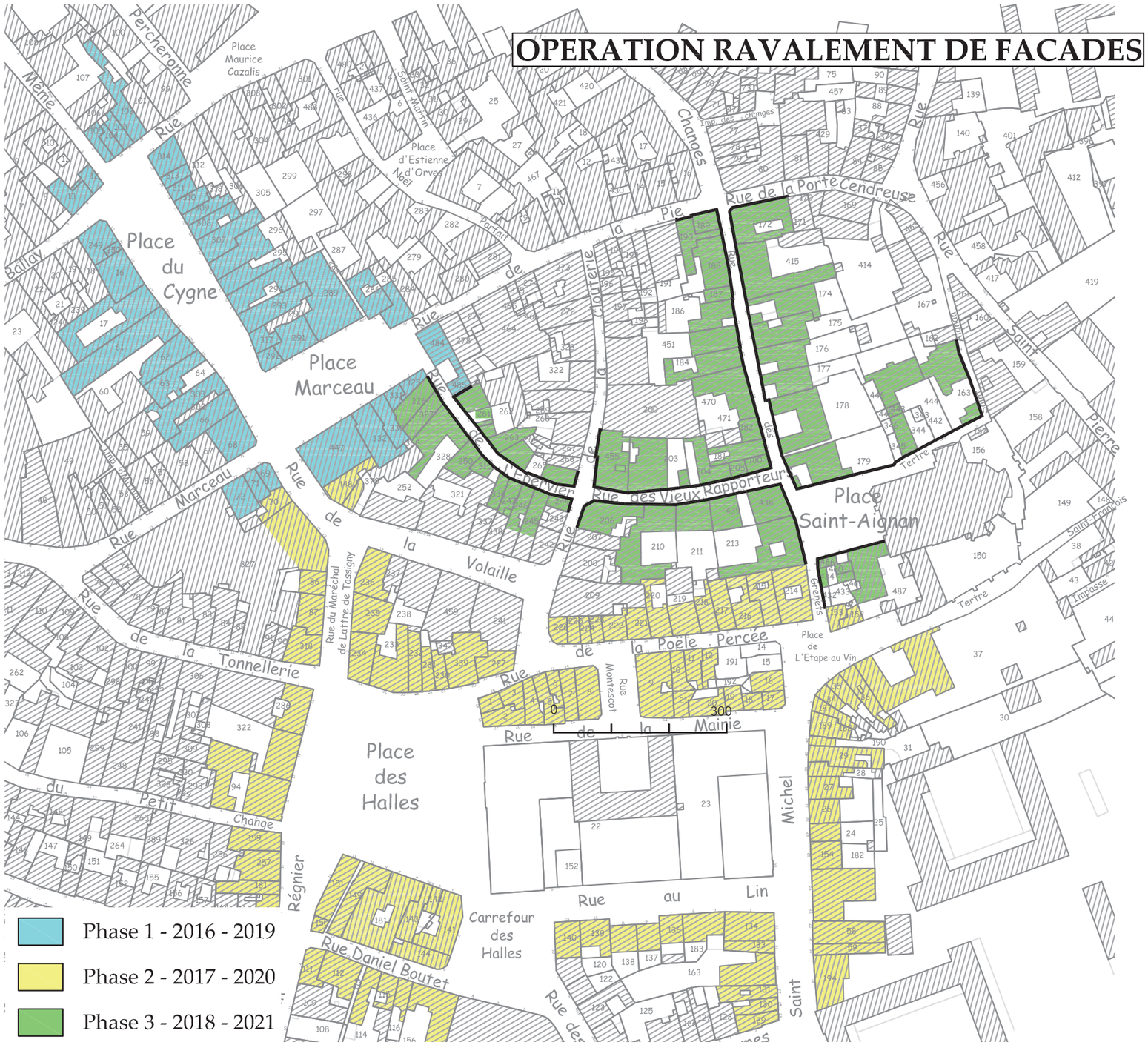
Les programmes et dispositifs de valorisation et de réhabilitation du patrimoine

Opération façades

La Ville de Chartres a mis en place, depuis plusieurs années, l'« **opération façades** », dispositif incitatif destiné au **ravalement des façades de la ville intra-muros**. Les bénéficiaires éligibles se voient attribuer une aide financière à hauteur de 30% du montant hors taxe des travaux. Ce programme de valorisation du patrimoine urbain et bâti s'applique **aussi bien à des immeubles compris dans le Site patrimonial remarquable qu'à des immeubles qui relèvent de la zone UCV**. La première phase de l'opération, menée de 2016 à 2019, a en effet concerné les façades cernant les places du Cygne et Marceau. Elle a été suivie, de 2017 à 2020, d'une deuxième phase, permettant le ravalement, plus au sud, de façades d'immeubles autour de la place des Halles jusqu'à la rue Saint-Michel, incluant des édifices relevant à la fois de la zone UVC et du SPR. Une troisième campagne, de 2018 à 2021, n'a concerné que des immeubles situés dans le SPR, alignés le long des rues des Grenets, des Vieux-Rapporteurs, de l'Epervier et autour de la place Saint-Aignan.



Fiche de préconisation, 7 Place du Cygne
Dossier Opération façades, https://www.chartres.fr/fileadmin/user_upload/urbanisme/operation-facades/recommandations_demande-de-subvention.pdf



Les programmes et dispositifs de valorisation et de réhabilitation du patrimoine

Chartres en lumières

S'inscrivant dans le cadre de la réhabilitation et la remise en valeur de la ville intra-muros engagée par la municipalité au début des années 2000, **l'évènement «Chartres en Lumières»** participe, depuis 2004[71] à la découverte nocturne, d'avril à janvier, des principaux édifices du patrimoine du centre ancien. Attirant plus d'un million de visiteurs par an, il contribue à l'animation culturelle et historique du centre ancien.

Toutes les photographies ci-contre sont extraites du site internet de la ville de Chartres

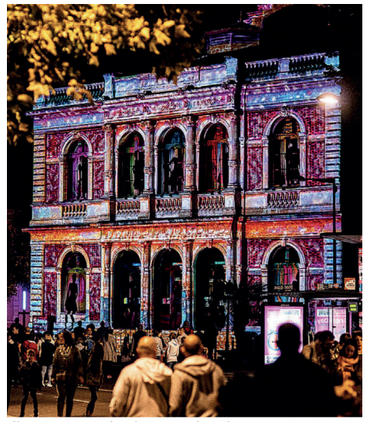
71 Cet événement succède à la « Fête de la Lumière » créée en 2003 organisée la nuit du troisième samedi de septembre, pendant le week-end des Journées européennes du patrimoine. Le succès de cette manifestation incite la municipalité à pérenniser l'événement.

Illumination de l'église Sainte-Foy, 2018.

Illumination de l'église Saint-Pierre, 2018.

Illumination de la médiathèque l'Apostrophe, 2018.

Illumination de la fresque de Lattre-de-Tassigny, 2018.


Illumination du théâtre de Chartres, 2018.

Illumination de la façade d'honneur du musée des Beaux-Arts, 2018.

Illumination du pont Saint-Hilaire, 2018.

Illumination du lavoir de la Grenouillère, 2018.

Les programmes et dispositifs de valorisation et de réhabilitation du patrimoine

Le programme Action Cœur de Ville (ACV)

Chartres fait partie des 13 villes de la région Centre-Val de Loire[72] à bénéficier du programme Action Cœur de Ville dont la convention cadre pluriannuelle a été signée en juillet 2018. Destiné à créer les conditions d'une redynamisation territoriale, ce programme d'action s'articule autour de six thèmes principaux : l'habitat, le commerce, les équipements de service, le patrimoine, la santé et la mobilité, définissant cinq axes sectoriels selon une approche systémique du cœur d'agglomération :

Axe 1 - De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;

Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;

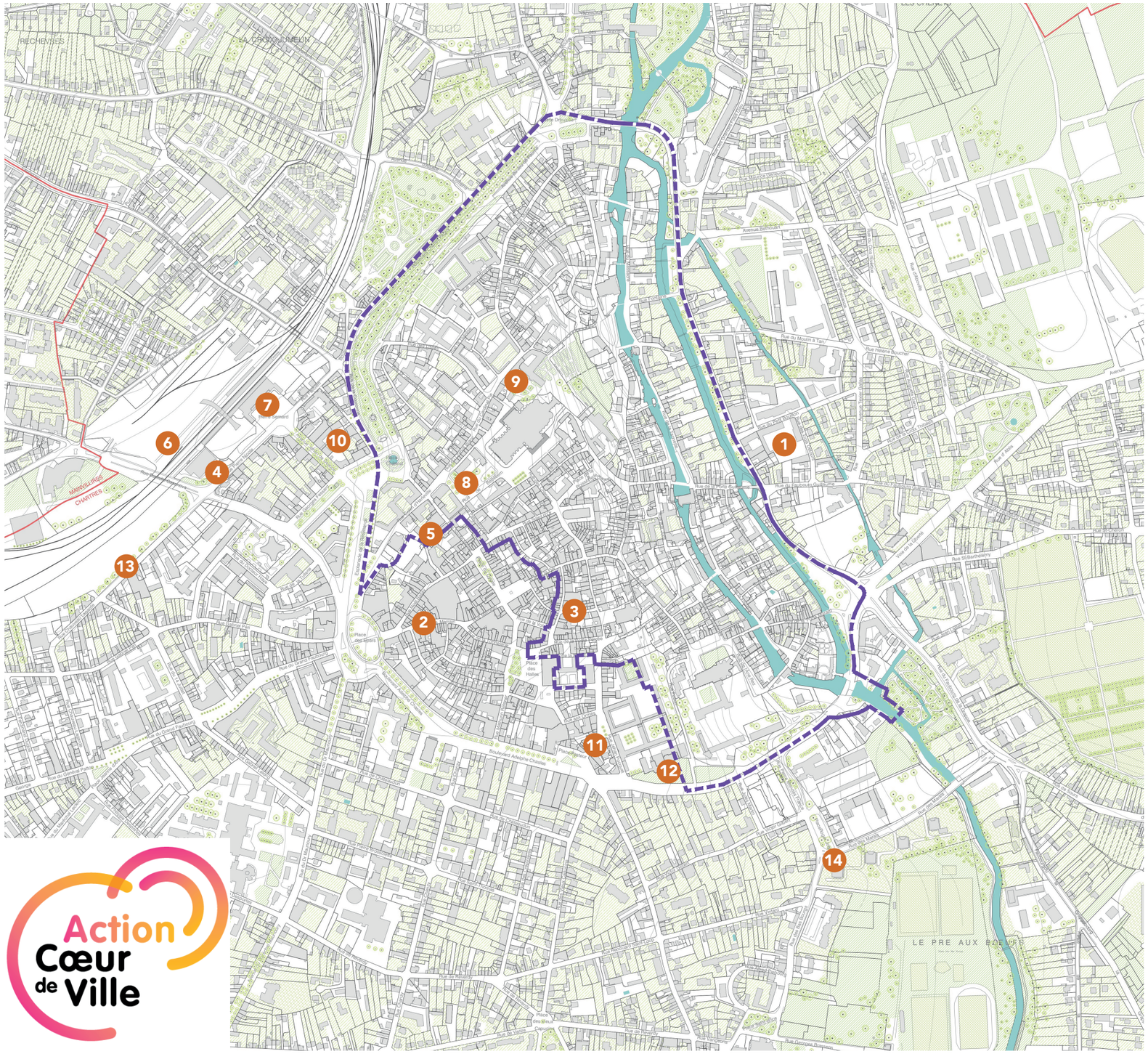
Axe 3 - Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;

Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;

Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements et services publics.

La question patrimoniale constitue l'un des fondements de **l'axe 4** du programme qui prévoit, dans son action 3, la réalisation d'une étude préalable à l'extension et à la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), objet du présent rapport de présentation. Ce thème majeur ne peut être pensé sans intégrer les réflexions relatives aux autres fonctions urbaines. Promouvoir la qualité architecturale, favoriser un traitement des espaces publics en cohérence avec l'identité de la cité (matériaux de revêtement adaptés, promotion des circulations douces), proposer des types d'aménagement destinés à lutter contre la vacance commerciale en restituant les accès aux étages, concilier respect du bâti ancien et intégration de l'enjeu énergétique et des normes d'accessibilité, peuvent puissamment contribuer à renforcer l'attractivité résidentielle, économique, commerciale et touristique de Chartres.

72 Il s'agit des villes de Dreux et Nogent-le-Rotrou (Eure-et-Loir), Vierzon et Bourges (Cher), Chinon (Indre-et-Loire), Gien, Montargis et Pithiviers (Loiret), Romorantin-Lanthenay et Blois (Loir-et-Cher), Châteauroux et Issoudun (Indre).



La stratégie pour la redynamisation du coeur de ville se développera autour d'actions ciblées :

1. Z.A.C. Ile de Chartres (études préalables)
2. Reconquête des galeries commerciales
3. Rue des artisans d'art et boutiques éphémères
4. Bâtiment totem économique (étude)
5. Maison internationale de la cosmétique
6. Complexe Culturel et Sportif
7. Réaménagement place Sémard et Avenue Jehan de Beauce
8. Aménagement des abords de la cathédrale et centre de valorisation culturel et touristique
9. Rénovation du musée des Beaux Arts
10. Salle de spectacle le « Off »
11. Création d'un studio multimédia
12. Projet musical le « On »
13. Projet habitat inclusif
14. Aménagement place Roger Joly et friche Mendès France

Programme « Action Coeur de Ville », périmètre pressenti et repérage des actions dans le périmètre

N

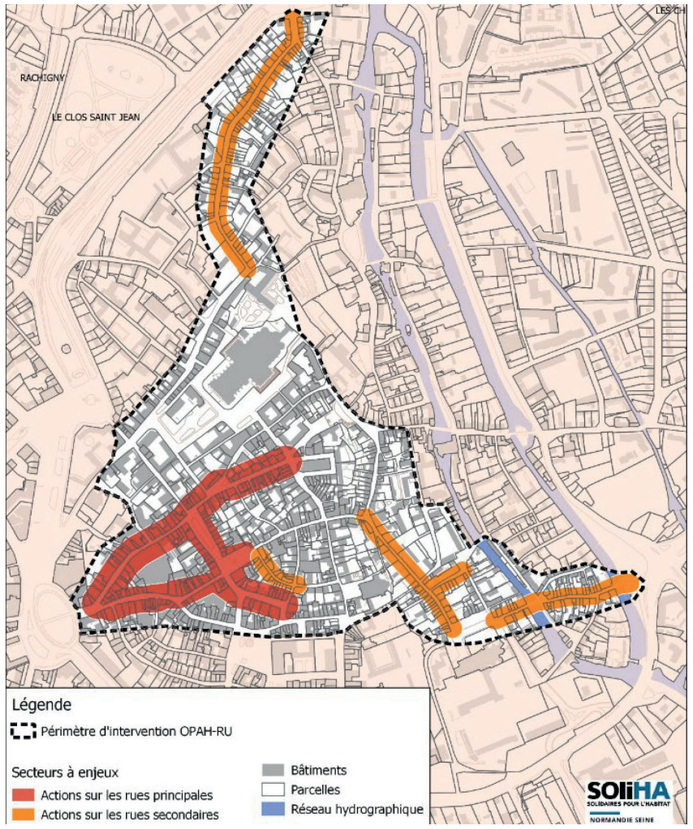
0 300

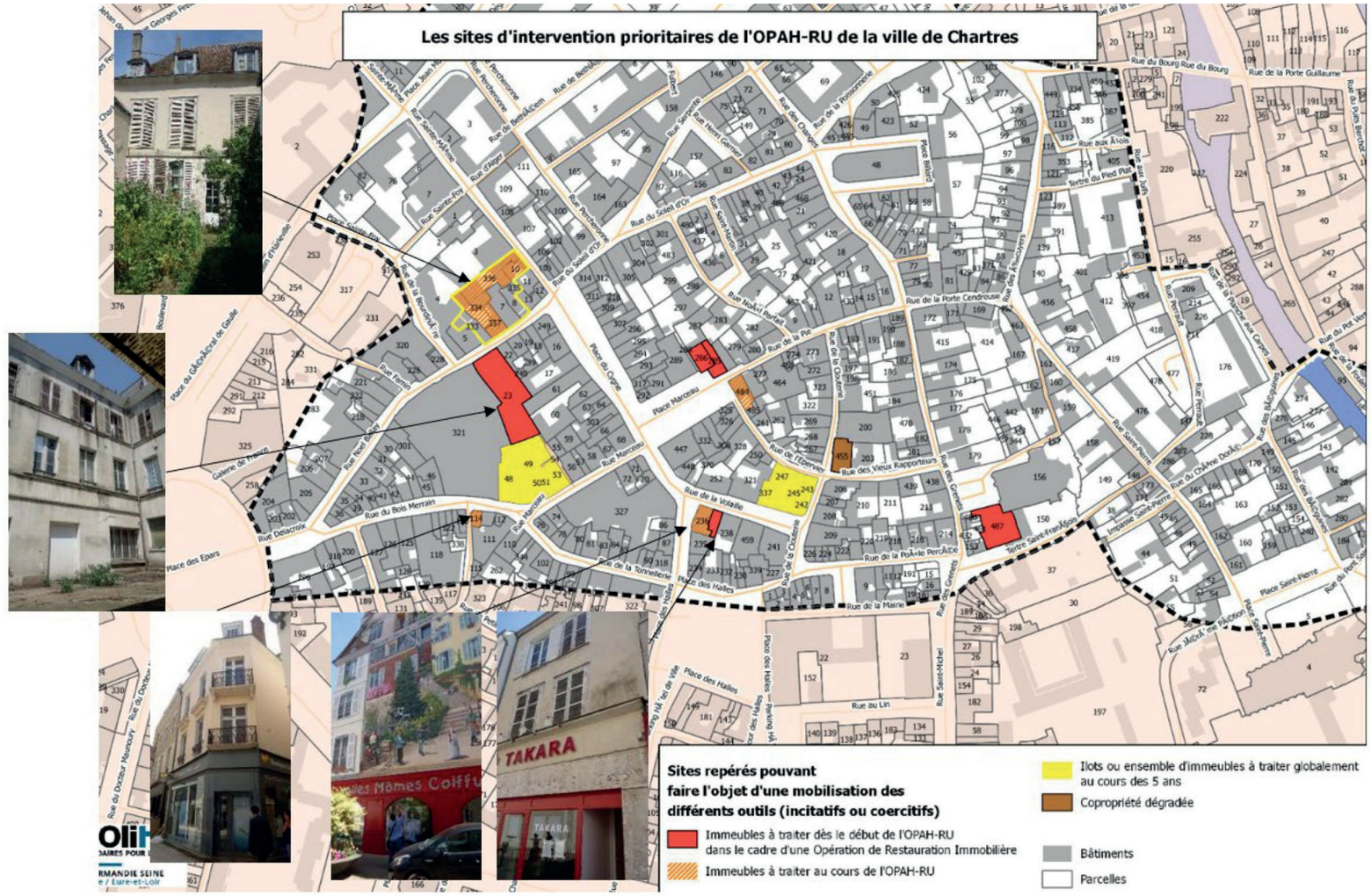
Les programmes et dispositifs de valorisation et de réhabilitation du patrimoine

L'Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

La ville intra-muros fait partie du **périmètre initial préfiguré de la nouvelle OPAH-RU** qui se fixe entre autres objectifs d'«analyser les difficultés en matière d'habitat dégradé, d'habitat indigne, de recyclage urbain, de requalification du centre ancien» et de «localiser précisément les immeubles les plus dégradés à traiter»[73]. L'étude pré-opérationnelle de décembre 2019 a repéré 26 immeubles du centre ancien et étudié plus finement certains d'entre eux qui ont fait l'objet de «fiches immeubles opérations spécifiques». La délimitation de secteurs à enjeux, correspondant à des rues commerçantes de la zone UCV comme du SPR (rue Noël-Ballay, du Bois-Merrain, Marceau, de la Volaille, de la Tonnellerie, du Soleil-d'Or) mais aussi à rues secondaires (rue de l'Epervier, Muret, Saint-Pierre, du Chêne-Doré, du Pont-Saint-Hilaire et de la Porte-Morard) sur «lesquels des actions vont devoir se concentrer[74]» justifie un resserrement du périmètre au sein duquel des actions devront être menées de façon très ciblée et levant d'importants moyens d'actions et d'informations.

73 SOLIHA, *Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain – Etude pré-opérationnelle*, décembre 2019.
74 *Idem*, p. 35





Les sites d'intervention prioritaires de l'OPAH-RU de la ville de Chartres.
source : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de renouvellement urbain, Étude pré-opérationnelle, décembre 2019

Périmètre d'intervention de l'OPAH-RU de la ville de Chartres.
source : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de renouvellement urbain, Étude pré-opérationnelle, décembre 2019