Musée des Beaux-Arts de Chartres, ancien palais épiscopal.

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

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

Une structure viaire et parcellaire en continuité

L'animation du paysage urbain

Le patrimoine arboré et végétal

Le patrimoine architectural : un corpus typologique comparable

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

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

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

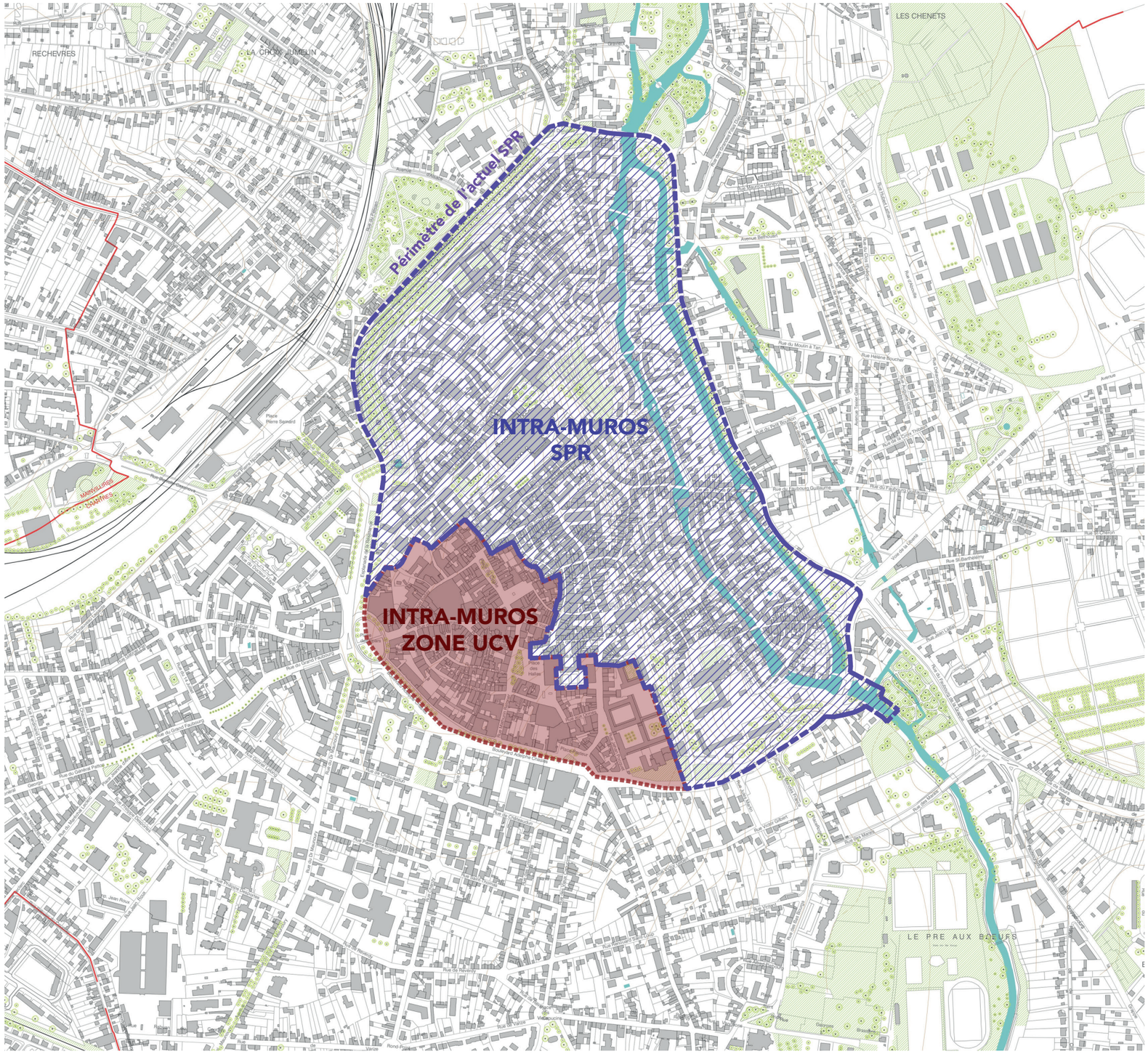
Frange nord et ouest

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

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

Cette quatrième partie présente la restitution de l'analyse urbaine, architecturale et paysagère de la **ville intra-muros appréhendée comme une entité urbaine homogène**, suivie de celle de ses **abords** correspondant aux **anciens faubourgs** dont l'urbanisation, embryonnaire avant le déclassement de l'enceinte chartraine à partir du début du XIXe siècle, s'intensifie dans le courant du XXe siècle.

Dans le rapport d'analyse élaboré dans le cadre de la révision du PSMV, les chargés d'études regrettaient que la délimitation initiale «ait exclu le secteur sud-ouest qui est certes plus transformé du fait de son dynamisme commercial mais qui garde la structure viaire d'origine»[1]. Les deux zones partagent en effet une évolution urbaine, des caractéristiques morphologiques et des typologies architecturales communes. La ville intra-muros, qui constitue l'écrin de la cathédrale, doit donc être appréhendée comme **une entité urbaine homogène et cohérente**. Si l'actuel SPR présente des l**ogiques urbaines et des physionomies propres** aux ensembles urbains qui le constituent (cloître et son quartier des maisons canoniales, tertres reliant la ville haute à l'ancien quartier artisanal des bords de l'Eure), il forme un **continuum urbain avec la zone UCV**.



Plan de situation du SPR et du secteur intra-muros sud-ouest exclu lors de la définition du PSMV.

N

0 300

1 SCPA STEFF LEMOINE DAVY GEFFARD BERTHOME, *Secteur sauvegardé de Chartres, 1B Rapport d'analyse, op. cit., p. 35.*

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

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

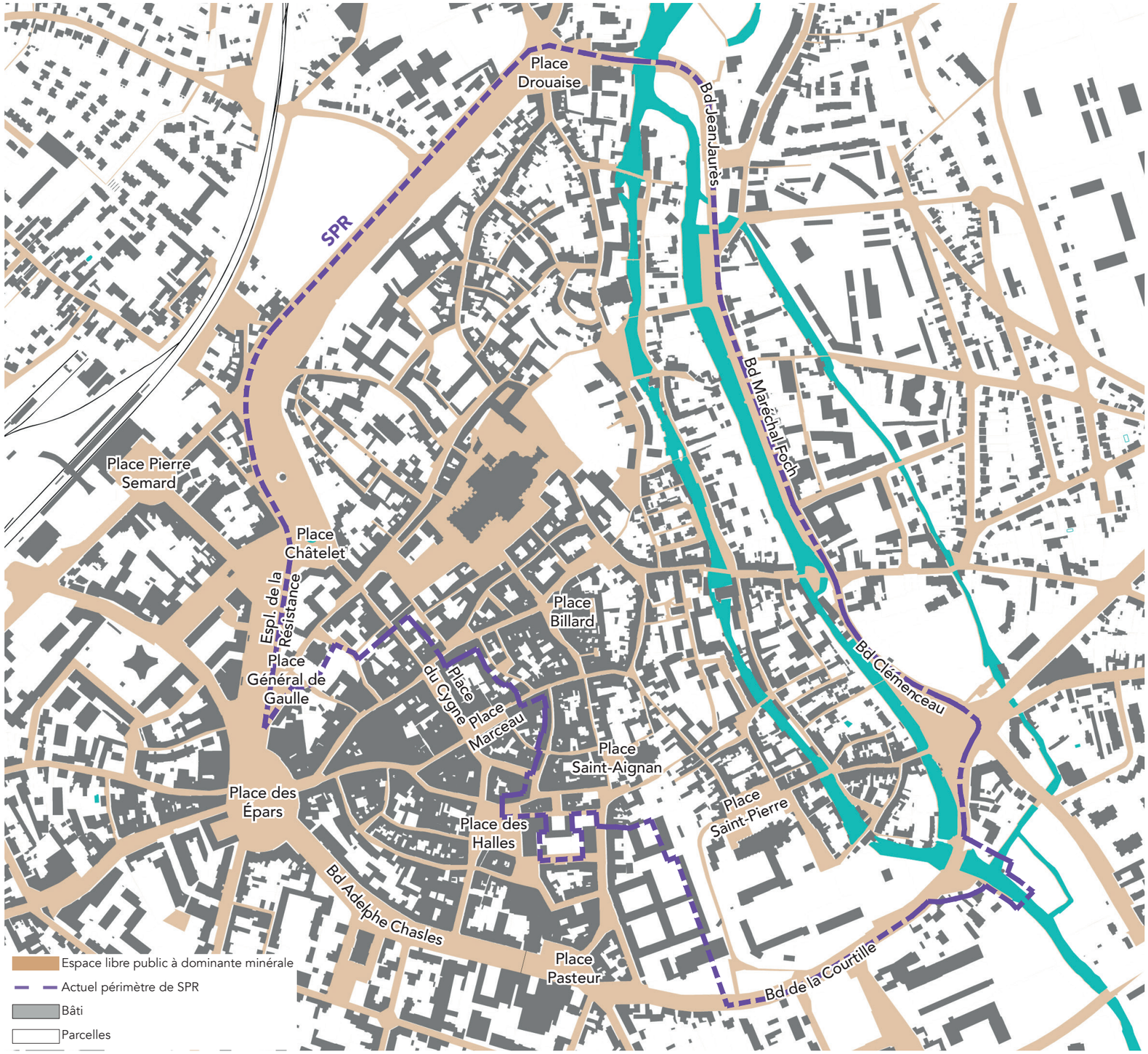
Une structure viaire et parcellaire en continuité

L'analyse de la zone UCV réalisée par Gilles-Henri Bailly a bien montré que ce secteur partageait avec l'actuel SPR des caractères morphologiques identiques. Héritant de la même évolution urbaine, ces zones présentent le même réseau viaire et une morphologie parcellaire comparable.

Rues et places

A l'instar de l'actuel SPR, la voirie d'origine médiévale de la zone UCV, étroite et sinueuse, s'est donc superposée au quadrillage antique qui n'a laissé aucune trace dans l'orientation des rues[2]. La plupart des voies trouvent leur prolongement dans l'actuel SPR, formant une structure viaire cohérente. La zone UCV a, elle aussi, fait l'objet, aux XIXe et XXe siècles, de modifications ponctuelles. Les quelques réalignements ou élargissements (rue de la Volaille), les démolitions permettant de créer des espaces de respiration (places Marceau et du Cygne), les percements de rues (rue Mathurin-Régnier, de Montescot, Jehan-Pocquet, du Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny) n'ont pas, pour autant, perturbé la forme urbaine ancienne dominée par les tracés médiévaux.

La **typologie des rues et des places**, caractéristique des villes d'origine médiévale, est donc commune aux deux secteurs, dont la trame viaire se signale par la présence de **carrefours élargis pour les besoins du commerce** et de **places de marché**[3], la zone UCV ne comportant pas, à la différence du SPR, de parvis d'église. Les deux zones ont par ailleurs fait l'objet d'opérations d'**ordonnancement urbain** menées à partir du début du XIXe siècle, au cœur du centre ancien (place Billard au sein du SPR, place Marceau dans la zone UCV) et aux abords immédiats, suite au démantèlement des fortifications : porte Drouaise, place Châtelet dans le SPR et places des Epars et porte Saint-Michel dans la zone UCV.



Carte des espaces libres publics et privés à dominante minérale

2 A l'exception de la rue de la Pie dont l'orientation nord-est / sud-ouest reprendrait le *decumanus antique*.

3 SCPA STEFF LEMOINE DAVY GEFFARD BERTHOME, *Secteur sauvegardé de Chartres, 1B Rapport d'analyse, op. cit., p. 47-51.*

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

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

Une structure viaire et parcellaire en continuité

Rue du Bois Merrain.

Rue des Bouchers.

Rue de l'Épervier.

Rue du Petit Change.

Rue du Petit Change.

Rue du Petit Change.

Rue du Puits de l'Ours.

Rue de la Tonnellerie.

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

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

Une structure viaire et parcellaire en continuité

Les effets de la coexistence de deux documents d'urbanisme

Si les deux secteurs partagent une typologie commune d'espaces publics, on relève une différence de traitement dans les revêtements de sol. Seul le SPR a vu, logiquement, l'application des recommandations du PSMV actuel qui préconise l'utilisation de pierre de Berchères pour les bordures de trottoirs, des pavés de grès rejointoyés posés en diagonale pour les des trottoirs et des pavés de grès afin de former des chaussées bombées. Malgré quelques traitements qui diffèrent, on note une relative homogénéité des traitements des espaces publics dans le secteur du SPR. Ceux-ci contrastent avec le traitement des sols la zone UCV bien que les aménagements de l'espace public des rues commerçantes du centre soient réalisés de façon à faciliter la circulation piétonne.

Dans la zone UCV

Rue des Bouchers.

Rue Marceau.

Rue Noël Ballay.

Rue du Puits de l'Ours.

Boulevard Adelphe Chasles.

Place du Général de Gaulle.

Dans le périmètre du PSMV actuel

Place de l'étape au vin.

Rue des Changes

Rue du Bourg.

Cloître Notre -Dame.

Place Saint-Aignan.

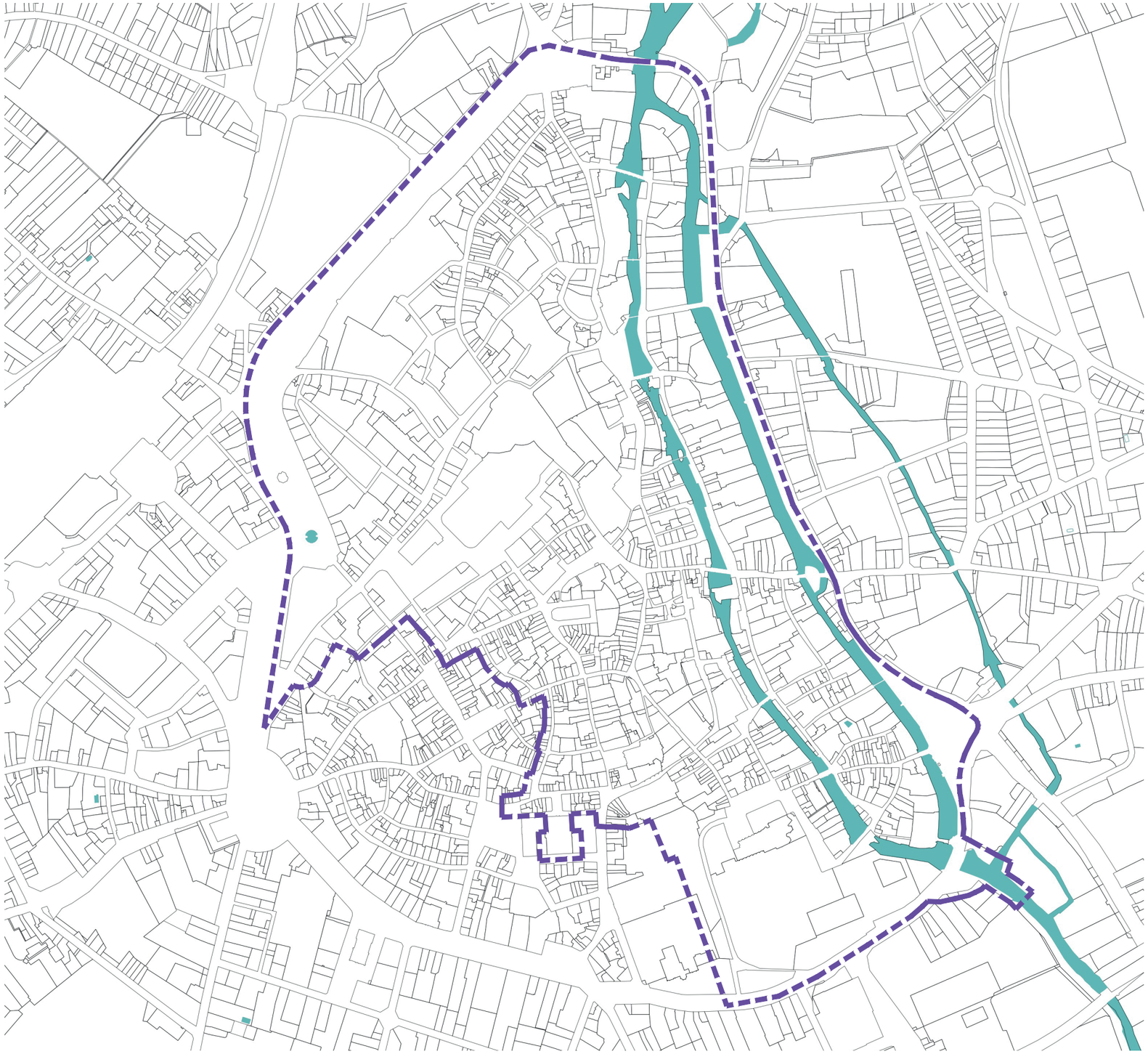
IV. Analyse du patrimoine urbain, architectural et paysager de la zone intra muros et de ses franges

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

Une structure viaire et parcellaire en continuité

Une morphologie parcellaire similaire

Comme le constate l'étude de ZPPAUP de 2008, ces similitudes se vérifient dans la morphologie parcellaire. De nombreuses parcelles laniérées, formées à l'époque médiévale, découpent encore, comme dans le SPR, une partie des îlots. La zone UCV est toutefois davantage concernée par le phénomène de regroupements d'unités foncières opérés aux siècles suivants. Les îlots bordant la rue Noël-Ballay ont vu, à partir du début du XXe siècle, leurs parcelles fusionner pour créer de vastes surfaces dédiées à la fonction commerciale.



Le parcellaire du centre-ville de Chartres.

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

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

L'animation du paysage urbain

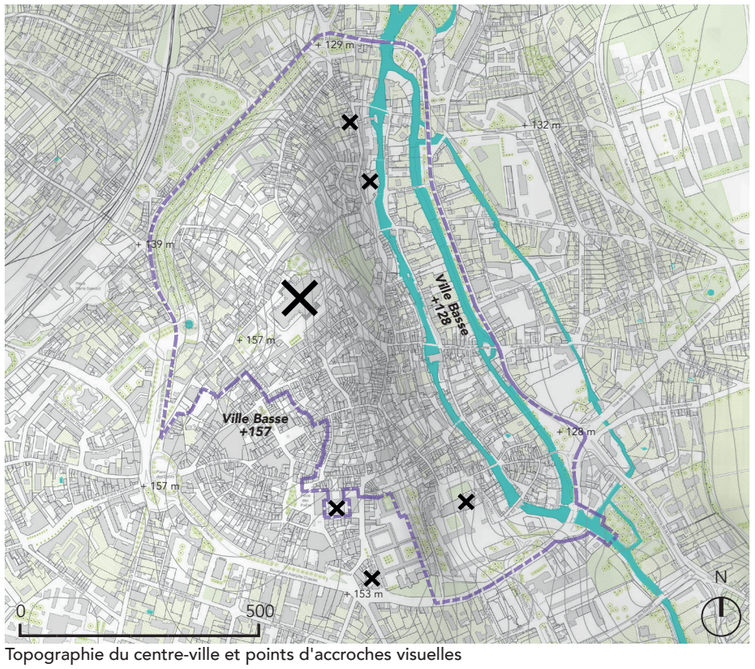
Les points d'accroche visuelle

Si la zone UCV ne se caractérise pas par la présence de rues en pente puisqu'elle occupe un site de plateau au relief peu marqué, des points d'accroche visuelle et des cadrages induits par la sinuosité de la voirie animent le parcours du secteur. L'étude de ZPPAUP a bien analysé les qualités paysagères de la zone UCV, où la présence de la cathédrale s'impose en de nombreux points et génèrent des échappées visuelles sur ses imposantes tours, qui jalonnent les séquences et les cheminements. La voirie sinueuse, héritée du réseau médiéval, favorise les rencontres fortuites avec le monument, comme avec d'autres édifices.

Des espaces publics qualitatifs

Ce parcours est également jalonné par des places et des carrefours, correspondant à des «anciens nœuds d'itinéraires et pôles d'échanges commerciaux»[4], mis en valeur par des édicules, statues, et monuments qui qualifient l'espace public : obélisque de la place Marceau, statue Marceau de la place des Epars, monument à Noël-Ballay et monument aux morts du lycée Marceau, sculptures des «Croisés» par Rachid Khimoune, installées en 1992 à l'intersection des rues Marceau, de la Tonnellerie, du Bois-Merrain, statues «David et Goliath» de Christophe Charbonnel installées en 2019 sur la place des Halles.

4 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. 57.*



Topographie du centre-ville et points d'accroches visuelles

Les tours de la cathédrale vues depuis la rue Jehan Pocquet.

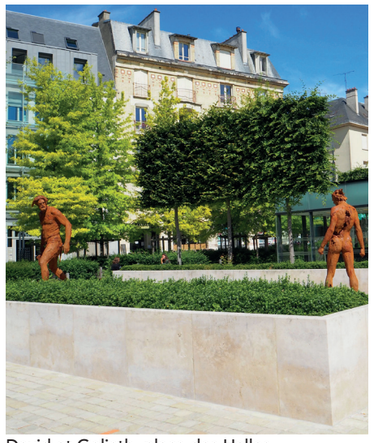
Les tours de la cathédrale vues depuis la rue du Bois Merrrain.

Colonne Marceau, place Marceau.

Fontaine, place Evora.

Les tours de la cathédrale vues depuis la place des Halles.

"Les Croisés", une des statues réalisées par Rachid Khimoune, Rue Marceau.


David et Goliath, place des Halles.

Tour Jehan Pocquet vue.

Statue du général Marceau, place des Epars.

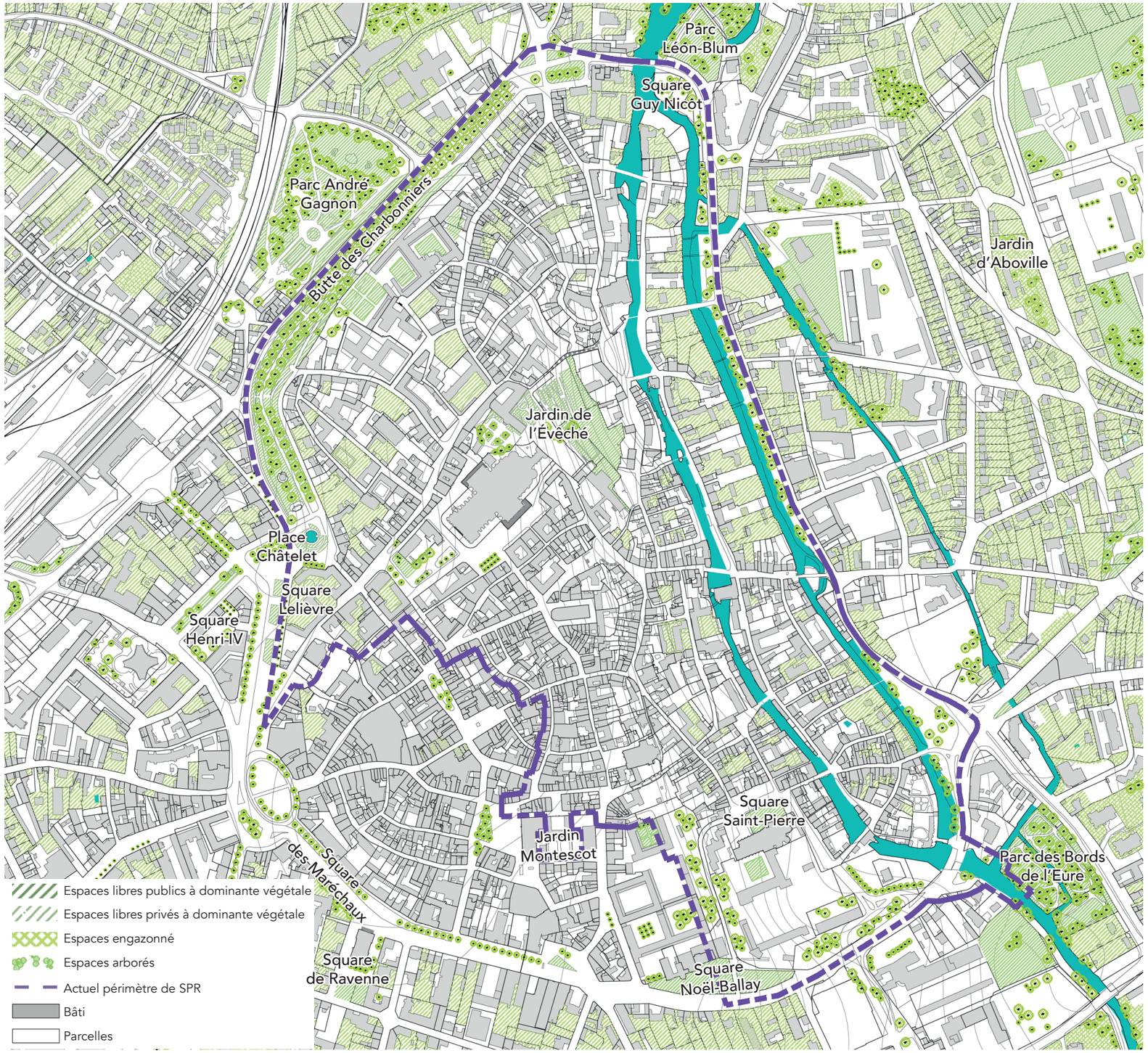
Monument à Noël Ballay, square du Lycée.

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

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

Le patrimoine arboré et végétal

A ces qualités induites par la scénographie urbaine et les points d'accroche visuelle, s'ajoutent celles du patrimoine arboré et végétal des quelques espaces libres privés et publics que l'étude a également bien analysés. Clôturant les parcelles sur rue, les murs pleins et les grilles peuvent être le support d'un décor soigné, variant les matériaux et puisant dans des styles de toutes époques.



Espaces libres publics et privés à dominante végétale .

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

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

Le patrimoine architectural : un corpus typologique comparable

Présentant une forme urbaine marquée par la « permanence de la structure médiévale[5] », les deux zones partagent en outre une **typologie architecturale commune**.

Des siècles antérieurs au XVe siècle, il ne subsiste, à l'exception de quelques édifices religieux, quasi aucun vestige architectural en élévation dans le centre ancien, à l'exception de la maison dite de la Voûte, contemporaine de la seconde enceinte. Accueillant le grenier à sel à partir du XIVe siècle (XVe siècle?), elle présente encore ses pignons jumelés sur l'actuelle place du Cygne. Les deux zones conservent en revanche des caves remarquables, pouvant remonter au XIIIe siècle.

5 Op. cit, p. 37.

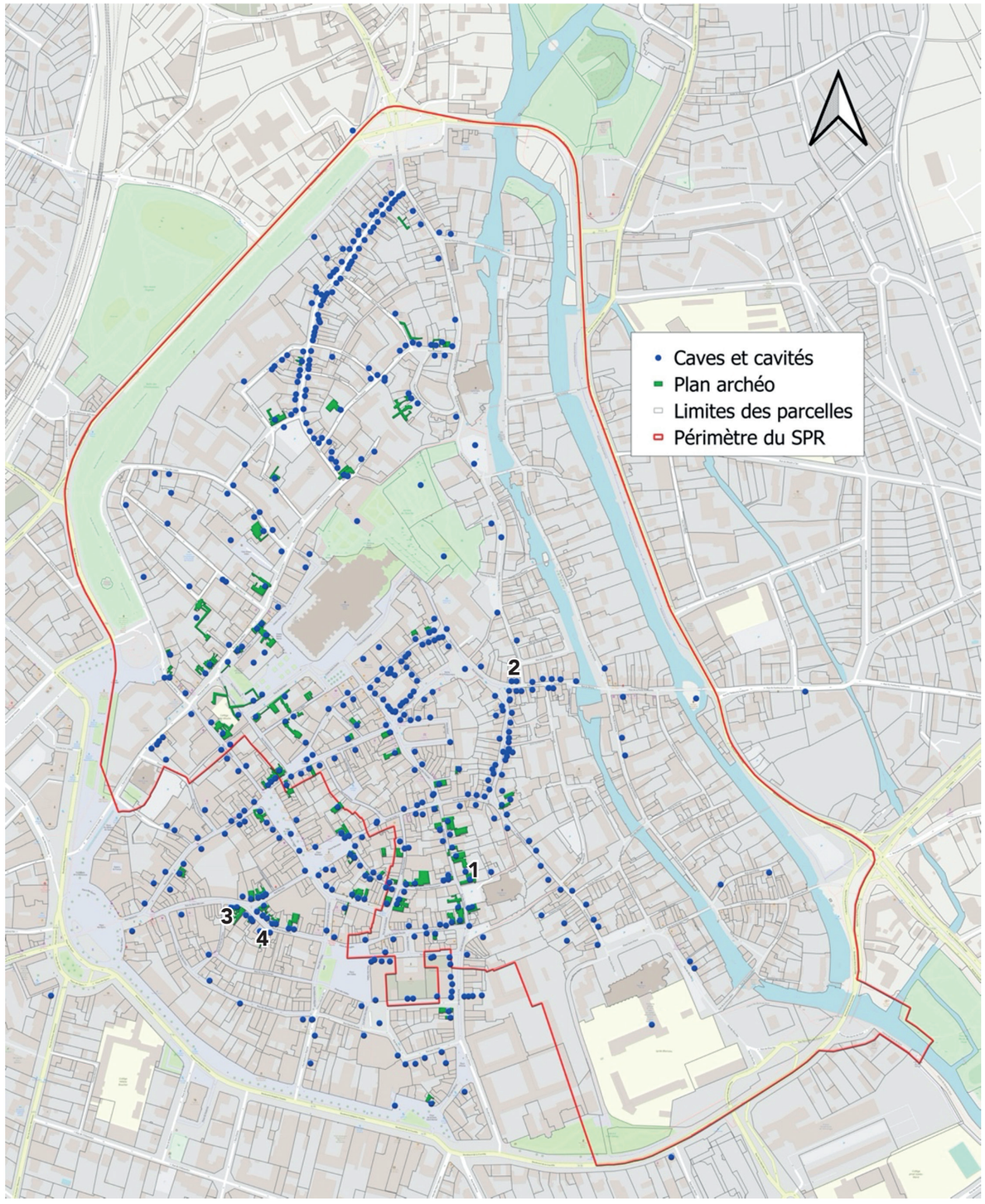
1 Cave située 14 rue des Grenets.

2 Cave située 3 rue du Bourg

3 Cave située 7 rue du Bois-Merrain.

4 Cave avec alvéoles de l'hôpital Saint-Saturnin située 25 rue de la Tonnellerie

source : photographies prisent par la Direction de l'archéologie



Carte de repérage des caves et cavités du centre-ville de Chartres.
source : Pôle SIG Chartres Métropole, sept. 2021

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

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

Le patrimoine architectural : un corpus typologique comparable

Les maisons à pan de bois et pignon sur rue

Le SPR et la zone intra-muros concentrent une densité importante de maisons sur parcelles étroites. Spécificité du patrimoine chartrain, elles se déclinent en **maisons à pignon sur rue**, en **maisons à croupe axiale** et en **maisons à égout sur rue**[6].

La zone UCV conserve plusieurs exemples de maisons à pignon sur rue et pan de bois qui datent majoritairement, en élévation, des XVIe et XVIIe siècles, le type pouvant persister jusqu'au XVIIIe siècle. Mais, à la **différence du SPR, toutes les maisons à pan de bois de la zone UCV sont enduites**. Ce type bâti a fait l'objet de multiples remaniements, visibles notamment en couverture, souvent modifiée pour recevoir **un égout sur rue ou une croupe axiale**, conforme aux nouvelles modes architecturales à partir de la fin du XVIIIe siècle.

Rue Noël Ballay.

Rue Noël Ballay.

Rue Noël Ballay.

Rue Mathurin Regnier.

Rue de la Volaille.

Rue de la Volaille.

6 Op. cit., p. 64.

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

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

Le patrimoine architectural : un corpus typologique comparable

Les demeures nobiliaires

Le type de la **demeure nobiliaire** présentant une **façade en pierre de taille** est peu représenté, dans la zone UCV, à la différence du SPR (. Les rares exemples de la zone UCV présentent des implantations variées. L'hôtel de Claude Huvé, issu de la réunion au début du XVIe siècle de plusieurs maisons existantes, présente une façade sur rue et un logis secondaire en fond de cour. Edifié au XVIIe siècle, l'hôtel des Consuls, s'il a été probablement construit dès l'origine pour abriter la juridiction consulaire, relève également du type de l'hôtel implanté en retrait. Quant aux maisons de la rue Sainte-Même, elles présentent leurs façades XVIIIe siècle à l'alignement sur rue.

Les immeubles de rapport

La zone UCV compte par ailleurs de nombreux **immeubles de rapport** édifiés à partir du début du XIXe siècle, en substitution de maisons plus anciennes. De facture néo-classique ou variant les répertoires stylistiques à la mode à partir des années 1850 jusqu'à la veille de la Première Guerre mondiale (néo-styles, pittoresque), ils participent à la variété architecturale du patrimoine bâti du secteur et sont comparables à certains exemples localisés dans l'actuel SPR.

Les demeures nobiliaires

Demeure nobilaire, rue Sainte-Même.

Demeure nobilaire, rue Daniel Boutet.

Demeure nobilaire, rue Noël Parfait.

Les immeubles de rapport

Immeuble rue Mathurin Regnier.

Immeuble rue Mathurin Regnier.

Immeuble rue de la Volaille.

Immeuble place des Halles

Immeuble rue du Bois Merrain.

Immeuble rue du Bois Merrain.

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

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

Le patrimoine architectural : un corpus typologique comparable

Les immeubles commerciaux du début du XXe siècle

Moins représenté dans l'actuel SPR, le type de **l'immeuble commercial du début du XXe siècle et de l'entre-deux-guerres** forme en revanche un intéressant corpus dans le secteur très commerçant de la zone UCV. Alignés sur les rues Noël-Ballay, du Bois-Merrain, sur la place des Halles ou des Epars, ils se signalent par la qualité de leur façade, conçue comme une vitrine urbaine.

Les immeubles de la Seconde reconstruction

Localisés aux abords de la place des Halles bombardée en 1944, les **immeubles de logements édifiés dans le cadre de la Seconde reconstruction** de Chartres constituent un corpus qui ne trouve pas son équivalent dans le secteur de l'actuel SPR. Bénéficiant d'une reconnaissance patrimoniale grandissante, ce type d'architecture est représenté par des immeubles édifiés le long des rues au Lin, Saint-Michel, des Côtes et du Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny, formant **ensemble urbain cohérent**, digne d'intérêt.

Les immeubles commerciaux fin XIXe - début XXe siècle

Immeuble, place des Halles.

Immeuble rue Mathurin Regnier.

Immeuble, place des Epars.

Immeuble rue du Bois Merrain.

Immeuble rue du Bois Merrain.

Les immeubles de la Seconde reconstruction

Immeubles situés rue du Marechal de Lattre de Tassigny.

Immeuble rue des Côtes.

Immeuble rue Saint-Michel.

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

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

Le patrimoine architectural : un corpus typologique comparable

Le problème posé par les périls

Enjeu de la révision / extension du SPR

Depuis plusieurs années, le centre ancien souffre des problèmes liés à des effondrements de caves et de cavités souvent dus à des infiltrations d'eau. Une réflexion devra également être engagée sur l'état sanitaire et structurel du patrimoine bâti en s'appuyant sur une étude fine de certains immeubles. Plusieurs caves pourraient faire l'objet d'un signalement lors des enquêtes de terrain, afin de bien évaluer leur intérêt patrimonial et de prendre en compte leur état structurel. Ces repérages permettront d'appliquer à terme une qualification la plus fine possible et la plus pertinente dans le règlement graphique pour bien prendre en compte les enjeux patrimoniaux comme les enjeux opérationnels.

Rue de l'Etroit-Degré.

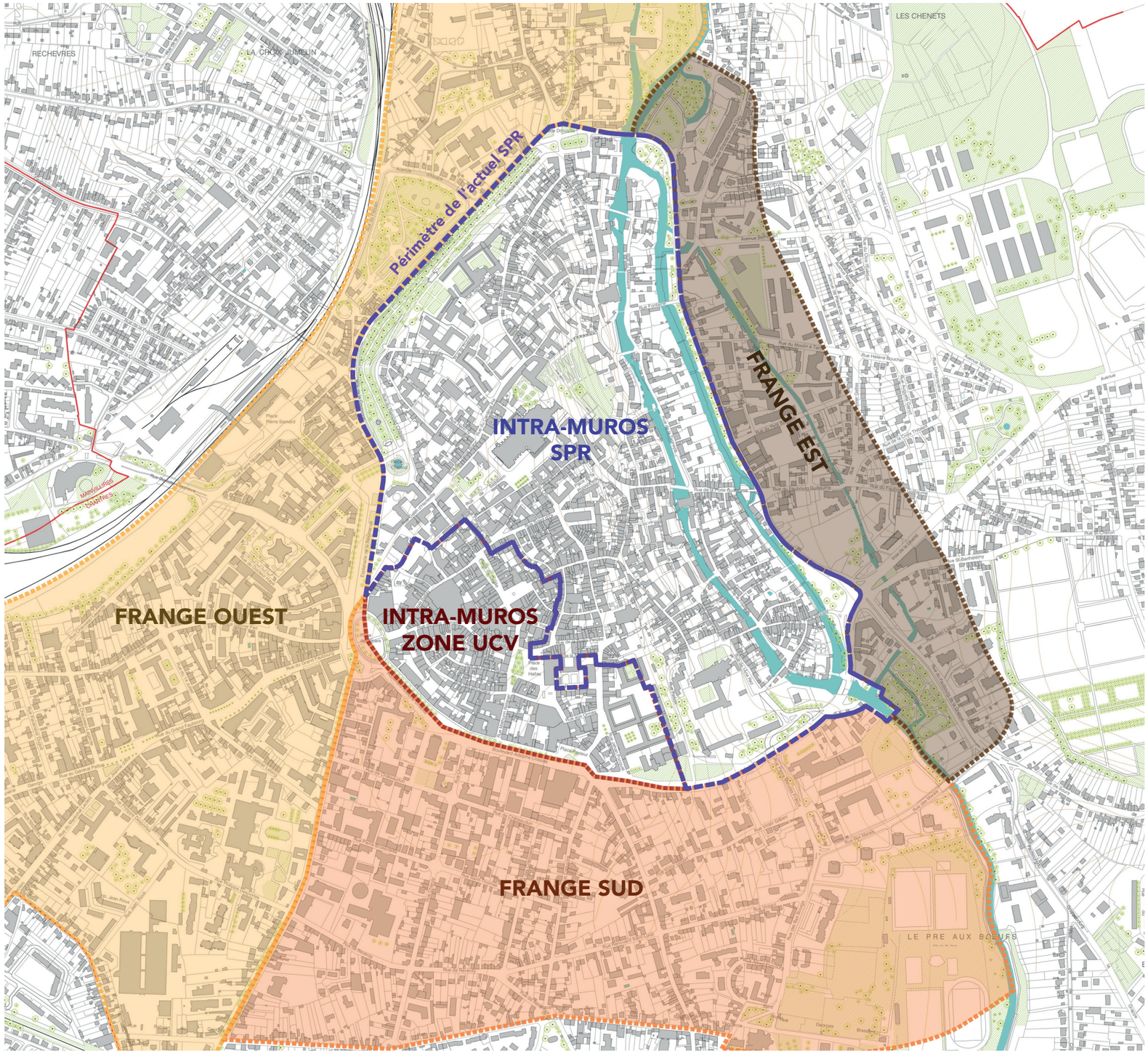
Rue du Cheval-Blanc.

Rue du Cheval-Blanc.

Place Jean-Moulin

Place Jean-Moulin

Rue de la Clouterie.

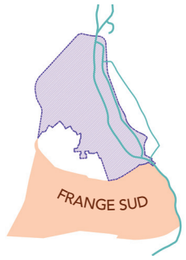


Plan de situation des franges du centre intra-muros de Chartres.

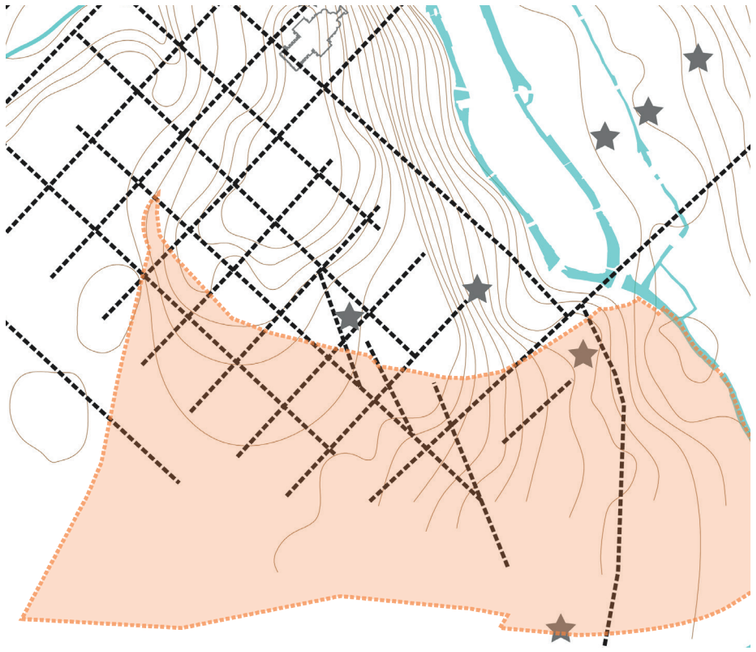
IV. Analyse du patrimoine urbain, architectural et paysager de la zone intra muros et de ses franges

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

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



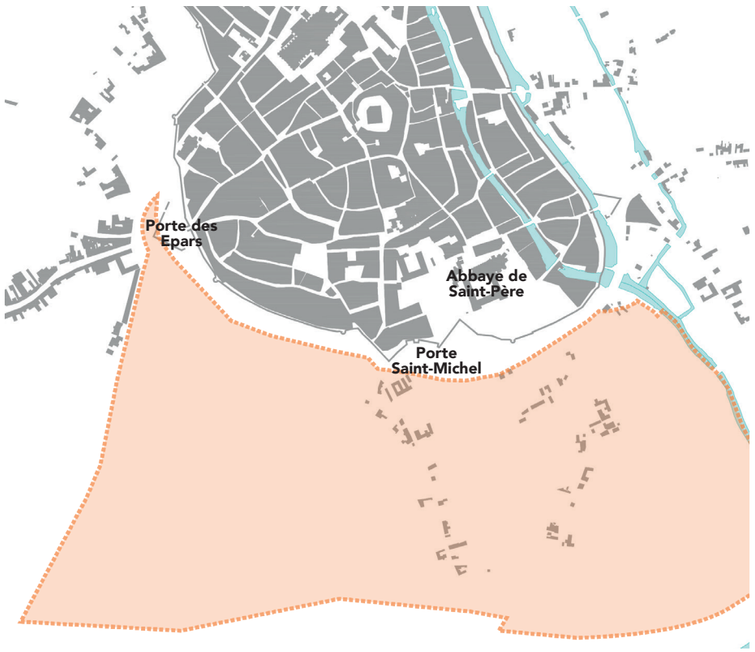
Époque antique



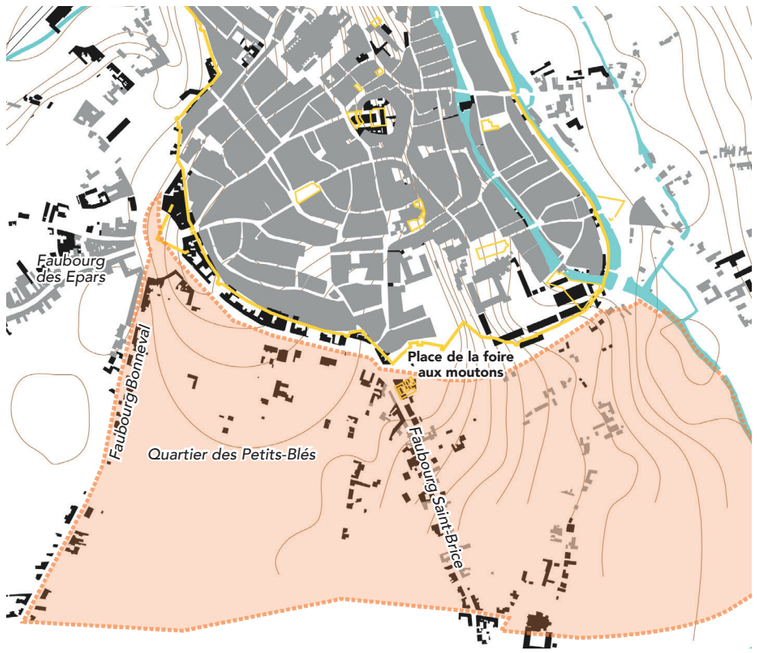
Ve au Xe siècle

XIIe au XVIe siècle

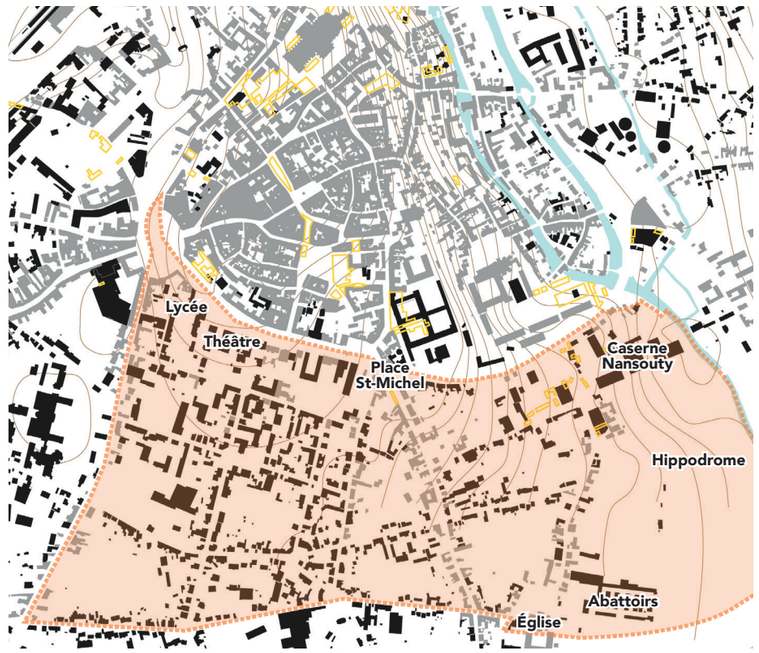
Fin du XVIe au XVIIIe siècle



Du XIXe siècle à la Première Guerre mondiale



Milieu du XXe siècle



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

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

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

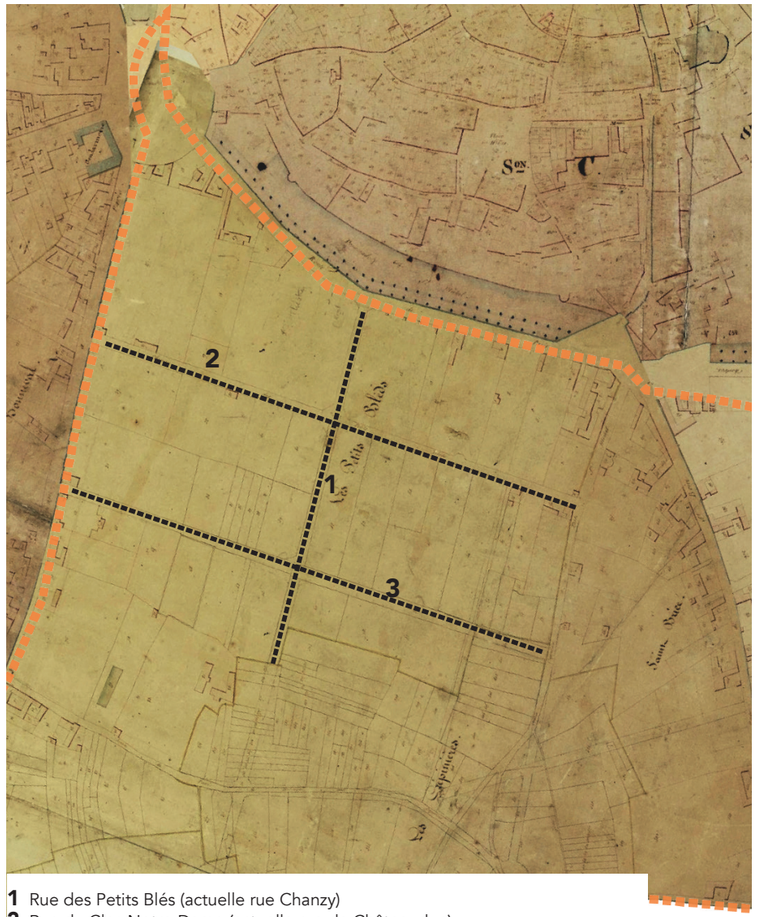
Le quartier Chanzy

Occupé, dès la période médiévale, par des vignes cultivées dans des clos dépendant d'institutions religieuses, le vaste espace extra-muros s'étendant, à l'ouest, du pavé de Bonneval correspondant à l'ancienne route de Tours (actuelle rue du Docteur-Maunoury) à la rue située dans le prolongement de la porte Saint-Michel (actuelle rue des Vieux-Capucins), et plus à l'est, au bras de l'Eure, ne s'urbanise qu'à partir de la Monarchie de Juillet. Un plan quadrillé, visible sur le cadastre de 1828, découpe en effet le nouveau quartier en six îlots, de part et d'autre d'un axe central nord-sud - la rue des Petits-Blés (actuelle rue Chanzy) -, perpendiculaire au boulevard Adelphe-Chasles, que recoupent deux rues: les rues du Clos Notre-Dame (actuelle rue de Châteaudun) et du Faubourg Saint-Thomas (actuelles rues Pierre-Brossolette et Saint-Thomas). Les intersections des voies sont élégamment traitées en pan coupé. La rive sud du boulevard reçoit ses premiers équipements et ses premières maisons bourgeoises, sous le Second Empire. A partir du Second Empire, la rive sud du boulevard commence à se doter d'équipements. Edifiés par l'architecte municipal Alfred Piébourg, l'école Saint-Ferdinand est ouverte en 1857 grâce au legs de Ferdinand de Reverdy, tandis que le théâtre municipal est inauguré en 1861. Dans les années 1870, une école normale d'institutrice s'installe dans l'hôtel Chasles[7] (actuel site du collège Hélène-Boucher).

La création de la rue des Crépinières, dans les années 1850, dote le quartier d'une nouvelle voie, reliant la rue du Clos Notre-Dame à la rue des Hautes-Bornes (actuelle rue Reverdy). Au cours des décennies suivantes, les fronts bâtis des rues, majoritairement constitués de maisons individuelles, se densifient, réservant les cœurs d'îlots à des jardins d'agrément.

La régularité du réseau de voirie, emblématique des opérations de lotissement du milieu du XIXe siècle, distingue le quartier Chanzy, qui se signale, en outre, par la qualité de son patrimoine bâti et par la présence de jardins en cœur d'îlots. Le quartier compte un édifice protégé au titre des Monuments historiques : le théâtre édifié en 1861 sur les plans de l'architecte municipal Alfred Piébourg sur le boulevard Adelphe-Chasles. De nombreux édifices ont par ailleurs été repérés au titre du PLU, pour leurs gabarits et leurs façades représentatives de la variété stylistique de la production architecturale du milieu du XIXe siècle et du début du XXe siècle. Cependant, l'urbanisation de la seconde moitié du XXe siècle a perturbé certains fronts bâtis en intercalant des constructions sans intérêt ou en venant densifier les espaces libres.

7 Edifié dans les années 1850-1860 par la famille Chasles, loué à la Ville à partir de 1872 pour l'Ecole normale d'institutrices, l'hôtel accueille également, à partir de 1879, des cours d'enseignement secondaire pour jeunes filles. Suite au déménagement de l'Ecole normale dans un nouveau bâtiment rue du 14-Juillet, le collège de jeunes filles peut utiliser tout le site, finalement acquis par la Ville en 1895. De nouveaux travaux, réalisés au début du XXe siècle, permettent d'agrandir les locaux, complétés, en 1937, par un pavillon d'internat.



1 Rue des Petits Blés (actuelle rue Chanzy)
2 Rue du Clos Notre-Dame (actuelle rue de Châteaudun)
3 Rue du Faubourg Saint-Thomas (actuelle rue Pierre Brossolette et Saint-Thomas

Le quartier Chanzy au XIXe siècle.
Assemblage de différentes section du plan cadastral, 1828, © Archives départementales d'Eure-et-Loir

Rue Chanzy.

École Saint-Ferdinand

Rue du Docteur-Maunoury.

Rue de Châteaudun

La rue Chanzy au début du XXe siècle.
carte postale ancienne, © D.R.

Théâtre municipal

Rue de Reverdy.

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

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

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

Le quartier Chanzy

Boulevard de la Courtille

Boulevard Adelphe-Chasles.

Boulevard Adelphe-Chasles.

Rue de Châteaudun.

Rue de Reverdy.

Rue du Docteur-Maunoury

Rue Chanzy.

Rue de Châteaudun.

Rue de Reverdy.

Rue de Châteaudun

Rue Saint-Thomas.

Rue de Reverdy.

Rue des Crépinières.

Rue Saint-Thomas.

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

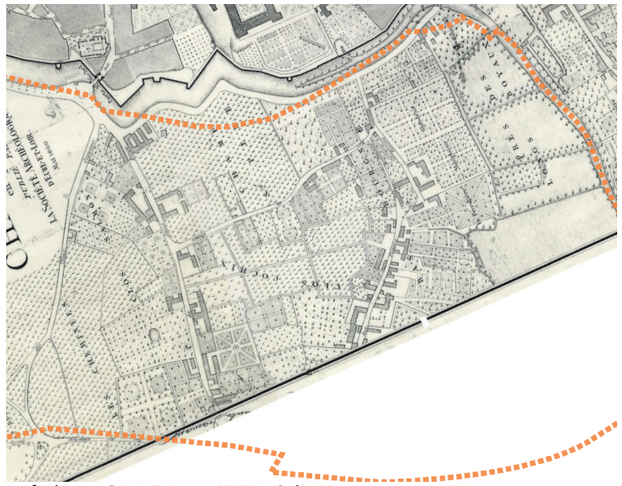
B. Les franges et abords immédiats de la ville intra-muros

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

Le faubourg Saint-Brice

S'étendant de la rue des Vieux-Capucins au bras de l'Eure, le faubourg Saint-Brice n'a pas fait l'objet, à la différence du quartier Chanzy, d'une opération urbaine d'ensemble. Jusqu'au milieu du XIXe siècle, ses vastes îlots sont occupés par des vignes, des jardins et des prés. Le réseau viaire ne se constitue que progressivement, à partir des voies existantes : les trois axes faubouriens constitués par les rues des Vieux-Capucins et Saint-Brice (convergeant, au nord, vers l'ancienne porte Saint-Michel, et conduisant vers la paroisse Saint-Brice, au sud), et plus à l'est, la rue des Bas-Bourgs que relie une voie sinueuse d'orientation est-ouest, la rue de Chèvres (actuelle rue Victor-Gilbert). Plus à l'est, la Courtille et le Pré-aux-Bœufs étendent leurs terrains inondables jusqu'à la rivière. Visibles sur le cadastre de 1828, seules ces voies reçoivent un front bâti, de surcroît discontinu, le reste des îlots étant encore découpés en parcelles agricoles. Si le percement de la rue Renouard-Saint-Loup, dans les années 1880, prolongée, quelques années plus tard, par la rue Vintant, étoffe le réseau viaire, l'occupation bâtie reste diffuse, toujours concentrée le long des voies. Au cours des décennies suivantes, l'urbanisation reste limitée. A l'est de la rue des Bas-Bourgs, les terrains du Pré-aux-Bœufs, inondables, restent vierges de construction jusqu'à une période assez récente. Seuls des équipements s'y implantent: abattoir en 1838, à proximité de l'hospice Saint-Brice; annexe de la foire aux Moutons[8], sur le boulevard de la Courtille, au début des années 1860; annexe du quartier Rapp[9] à la fin des années 1870; hippodrome entre la rue des Bas-Bourgs et l'Eure dans les années 1930.

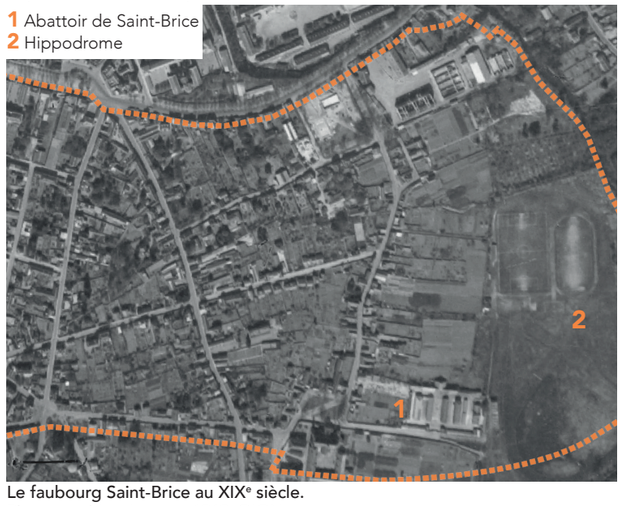
8 Un « parc aux Moutons » s'était implanté, dans les années 1840, devant l'actuel lycée Marceau.
9 Après la confiscation des biens du clergé à la Révolution, les bâtiments conventuels de l'abbaye de Saint-Pierre sont remis à la Ville. Une caserne de cavalerie investit les locaux désignés sous le nom de quartier Rapp. L'annexe du quartier Rapp devient ensuite la caserne Nansouty.



Le faubourg Saint-Brice au XVIIIe siècle.
Extrait de SOCIETE ARCHEOLOGIQUE D'EURE-ET-LOIR, AVRIL Frères (graveur), JANSON (lith.), *Plan de la ville de Chartres en 1750,* Paris, 1896, © BnF, département Cartes et plans, GE C-6822.

Rue Saint-Brice

Rue des Vieux-Capucins



Le faubourg Saint-Brice au XIXe siècle.
Photographie aérienne, 1949, ©IGN

Rue Saint-Renouard-Saint-Loup

Rue Saint-Martin-au-Val

Rue Vintant.

L'abattoir Saint-Brice au début du XXe siècle,
carte postale ancienne, © D.R.

Rue des Bas-Bourgs

Place Roger-Joly

Rue des Marais

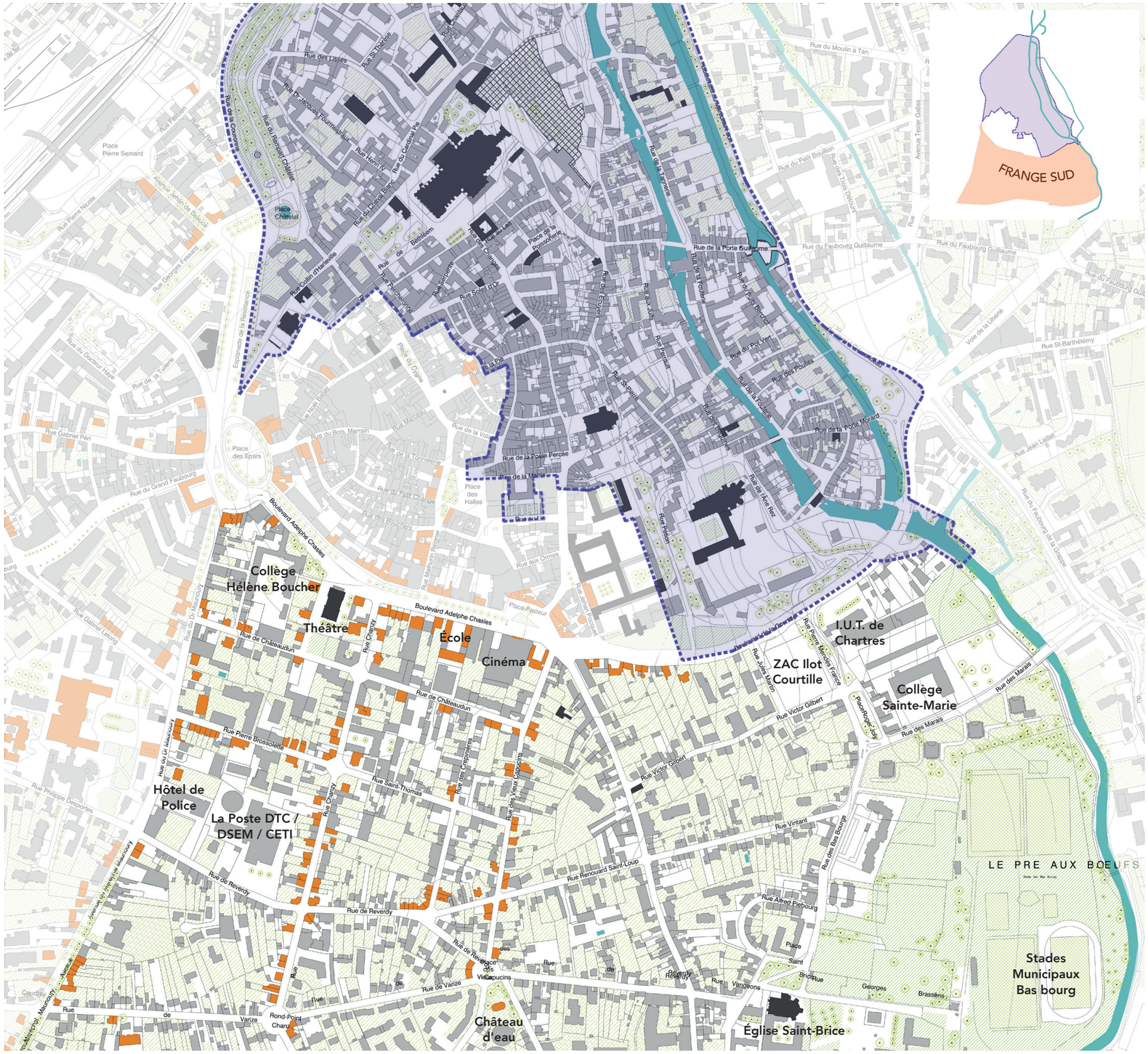
IV. Analyse du patrimoine urbain, architectural et paysager de la zone intra muros et de ses franges

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

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

Orientations en regard de la délimitation du futur SPR étendu

A l'exception des trois Monuments historiques (la maison du n°11 rue des Vieux-Capucins datant des années 1770, celle du n°15 rue Saint-Brice, probablement édifiée ou remaniée en 1835, et l'église Saint-Martin-au-Val), l'ancien faubourg Saint-Brice et du Pré-aux-Bœufs ne présentent pas d'édifices remarquables. L'hétérogénéité de leurs fronts bâtis, constitués du XVIIIe siècle à nos jours, ne plaide pas en faveur de l'intégration de ce quartier dans les limites du SPR. La reconstruction en cours dans le cadre de la réalisation de la ZAC de l'îlot Courtille ne justifie pas son inclusion dans le nouveau périmètre.



Actuel périmètre du SPR
Immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments historiques
Immeubles protégés au titre du PLU (article 151-19 du Code de l'urbanisme)

Plan de la frange sud : le quartier Chanzy et le faubourg Saint-Brice.

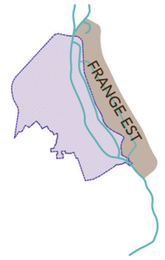
N

0 200

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

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

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



Époque antique

Ve au Xe siècle

XIIe au XVIe siècle

Fin du XVIe au XVIIIe siècle

Du XIXe siècle à la Première Guerre mondiale

Milieu du XXe siècle

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

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

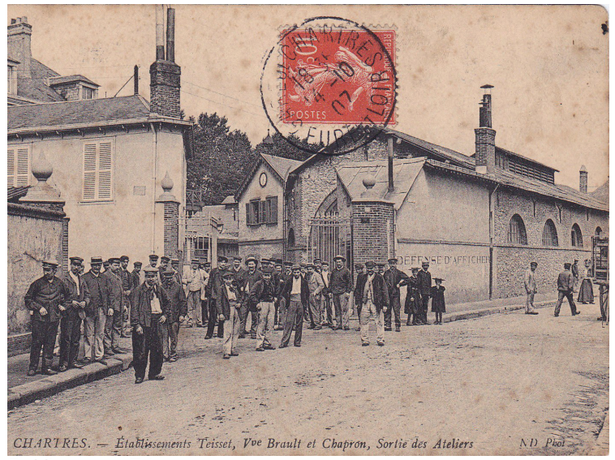
Frange est : les faubourgs Guillaume et des Grandes-Filles-Dieu

Contenus entre le Grand-Bouillon et le Petit-Bouillon, les faubourgs Guillaume et des Grandes-Filles-Dieu jusqu'au faubourg Saint-Maurice[10], ne sont concernés, eux aussi, que tardivement par l'urbanisation. Le faubourg de la Grappe, plus au sud, formé dès l'époque médiévale à la sortie de la porte Morard pour se diriger vers Orléans, présente, au milieu du XVIIIe siècle, un front bâti doté de jardins à l'arrière, au-delà desquels s'étendent des vignes. A la même époque, l'occupation du faubourg Guillaume est encore plus sporadique, limitée à l'axe conduisant à la porte de l'ancienne enceinte d'où il tire son nom. Longeant les fossés, le chemin des Filles-Dieu dessert des jardins, dont certains relèvent de propriétés seigneuriales (seigneurie du Puits-Perray). Un ensemble de ruelles formant des coudes donnent accès à de rares maisons et, plus au nord, à un moulin à tan établi probablement au XVIe siècle au bord du Petit-Bouillon et encore conservé aujourd'hui. Au nord, bordant la rive est de la rue des Grandes-Filles-Dieu, le bâti est plus dense au-delà du Pont-du-Bras-de-Fer enjambant le Petit-Bouillon. La zone marécageuse à l'est de la Porte Drouaise, découpée en petites îles formées par des méandres de l'Eure, n'est pas urbanisable.

L'implantation, en 1837, à l'emplacement du couvent des Filles-Dieu[11], des «ateliers de constructions mécaniques Fontaine-Baron», spécialisés dans la fabrication de matériels de meunerie, et d'une usine à gaz, au début des années 1850, à proximité de la porte Morard, ne s'accompagne pas d'une urbanisation significative du secteur. C'est l'aménagement, en 1874, de la caserne Neigre pour abriter le 4e escadron du train des équipages militaires, puis, au début des années 1910, de la caserne d'Aboville pour accueillir le 26e régiment d›artillerie, qui contribue à la mutation d'un secteur de vignes en lotissements résidentiels péri-urbains. Après la Seconde Guerre mondiale, des équipements (terrain de sport à l'emplacement du Clos-L'Evêque auxquels succèdent des bâtiments modulaires de l'Institution Notre-Dame à partir de 1968, gymnase Ferdinand-Aubry dans les années 1950) mais aussi des ensembles de logements collectifs (cité Béthouart des années 1950, petits collectifs rue des Grandes-Filles-Dieu et de la place des Fondeurs des années 1980) investissent des terrains encore disponibles ou occupés par des anciens sites industriels (site de la Grande Fonderie). Au sud, au milieu des années 1970, est aménagé, selon les préconisations de Guy Nicot, le parc des Bords-de-l'Eure, offrant d'intéressants points de vue sur la cathédrale.

1 Porte Guillaume
2 Seigneurie du Puits-Perray
3 Moulin à tan
4 Jardin de l'Evêque
5 Pont-du-Bras-de-Fer
6 Couvent des Filles-Dieu
7 Porte Drouaise

La frange est : les faubourgs Guillaume et des Grandes-Filles-Dieu au XVIIIe siècle.
Extrait du *Plan de la ville de Chartres en 1750*, © BNF



Etablissements Teisset.
Carte postale ancienne. coll. part.

Rue du Faubourg-Guillaume, vue prise de la Porte.
Carte postale ancienne. coll. part.

Gymnase Fernand-Aubry, boulevard du Maréchal-Foch.

10 Ce faubourg doit son nom à l'église Saint-Maurice fondée dès le Xe siècle. Après avoir été plusieurs fois détruite et reconstruite, elle est définitivement démolie en 1797 (servait de refuge aux prêtres réfractaires). Cf. « L'église Saint-Maurice », *Chartres Archéo – Petit journal des fouilles archéologiques de Chartres, n°29, juin 2019, n° spécial « Le Bourgneuf – Le bourg Saint-Maurice de la préhistoire à nos jours », p. 10-12.*

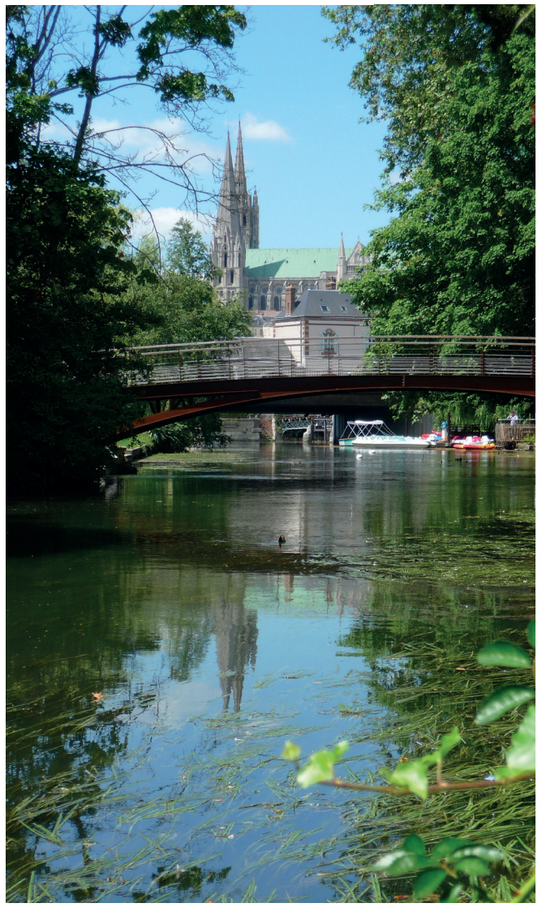
11 Vendu comme bien national à la Révolution, le couvent est détruit dans les années 1790.

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

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

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

Le parc des Bords de l'Eure



Les boulevards Clémenceau, du Maréchal-Foch et Jean-Jaurès

Le boulevards Clémenceau

Le boulevard du Maréchal-Foch

Le boulevard Jean-Jaurès

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

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

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

L'île de Chartres et le Petit-Bouillon

Pont au dessus du Petit Bouillon, rue du Moulin à Tan

Le Petit Bouillon

Rue du Moulin à Tan

Rue du Petit Bouillon

Rue du Petit Bouillon

Rue du Faubourg-Guillaume

Rue des Fileurs

L'ancien faubourg des Filles-Dieu

Parc Léon Blum II

Rue des Grandes Filles Dieu.

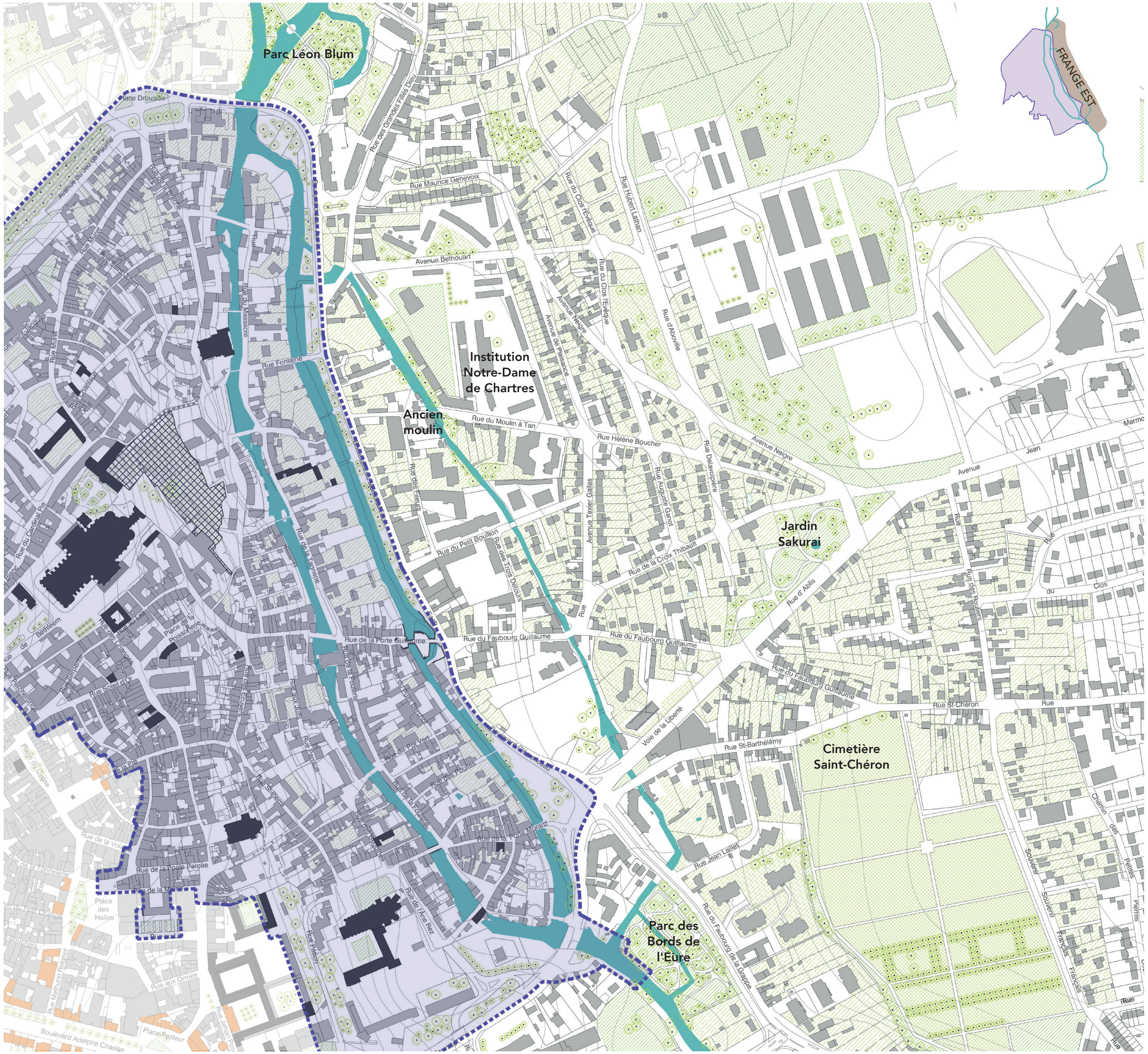
Avenue Alfred-Auguste-Béthouart

Cité Béthouard
source : D.R.

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

Orientations en regard de la délimitation du futur SPR étendu

Les franges est ont hérité d’un tissu urbain hétérogène, constitué par un bâti à la qualité inégale, d’époques et d’implantations variées. Maisons individuelles, petits collectifs et équipements se juxtaposent sans cohérence d’ensemble, ne générant pas de séquences homogènes. On ne relève aucun immeubles protégé au titre des Monuments historiques, ni aucun bâtiment remarquable à l’exception du moulin à tan. Si des échappées visuelles permettent d’apprécier la silhouette de la cathédrale qui se détache depuis les boulevards du Maréchal-Foch et Jean-Jaurès, et la rue des Trois-Détours, elles ne sauraient justifier l’inclusion de ce secteur dans les limites du SPR étendu.



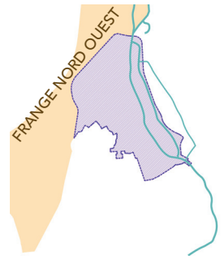
- Actuel périmètre du SPR
- Immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments historiques
- Immeubles protégés au titre du PLU (article 151-19 du Code de l'urbanisme)

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

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

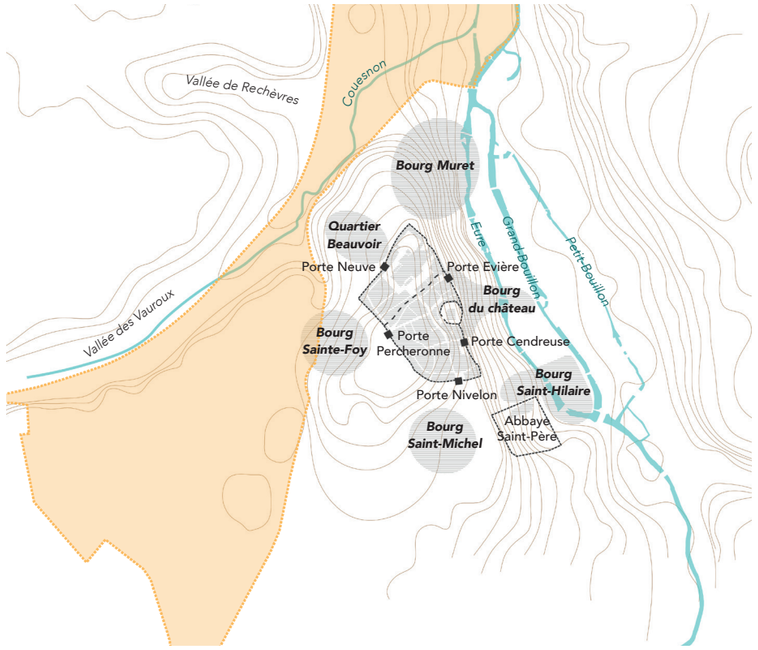
B. Les franges et abords immédiats de la ville intra-muros

Frange nord et ouest

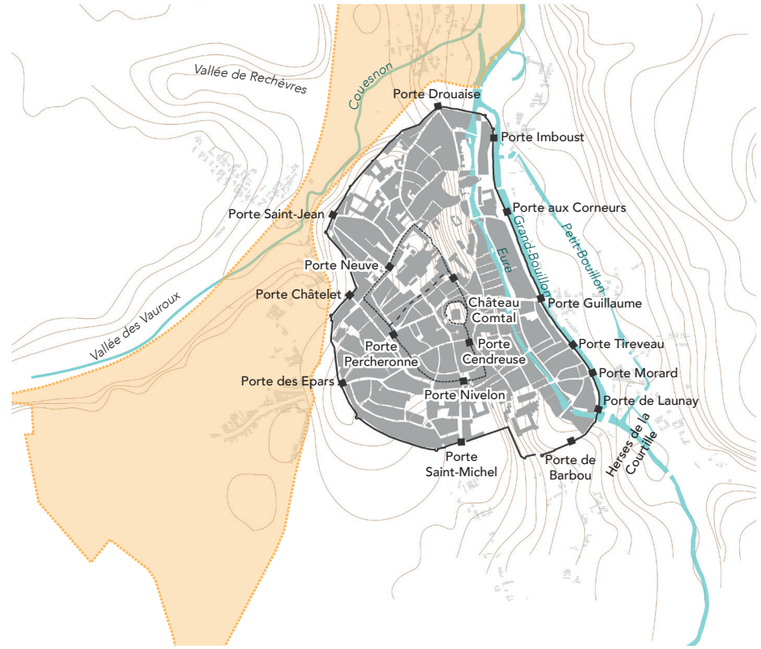


Époque antique

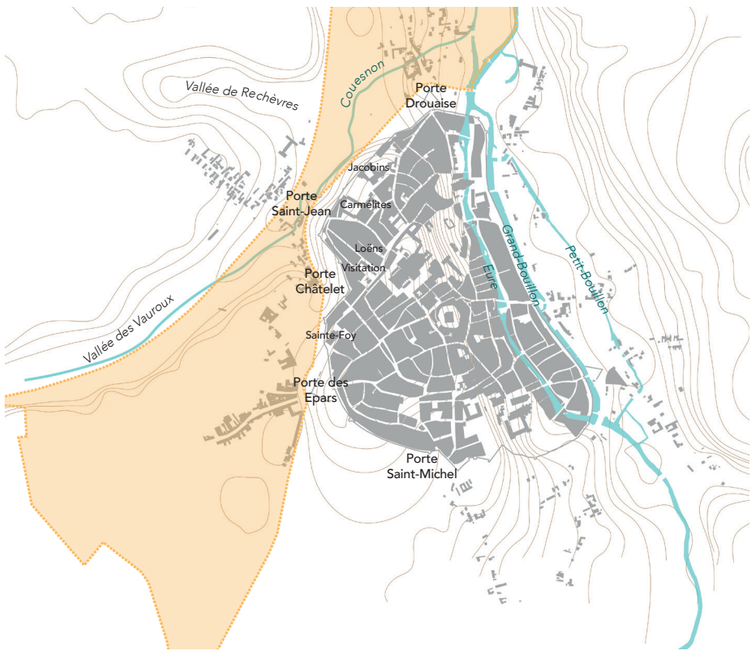
Vᵉ au Xᵉ siècle



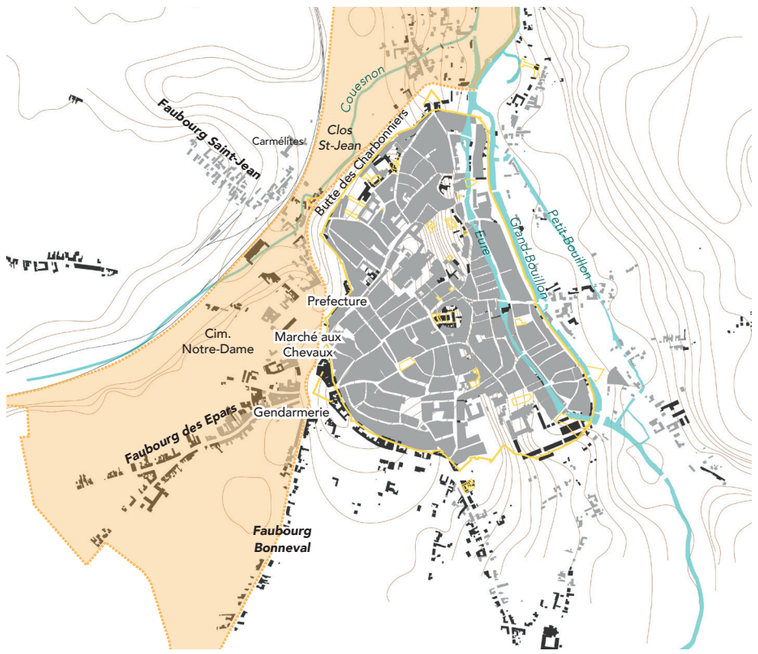
XIIᵉ au XVIᵉ siècle



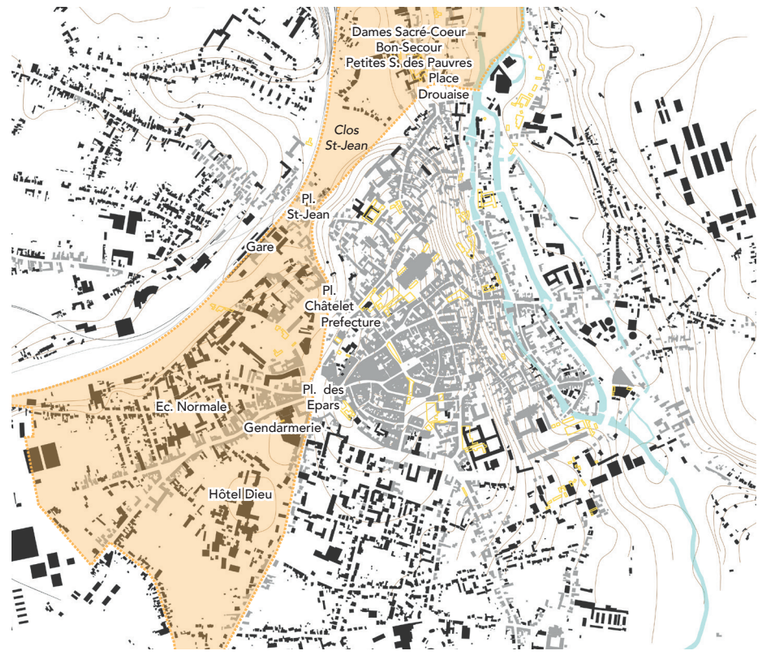
Fin du XVIᵉ au XVIIIᵉ siècle



Du XIXᵉ siècle à la Première Guerre mondiale



Milieu du XXᵉ siècle



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

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

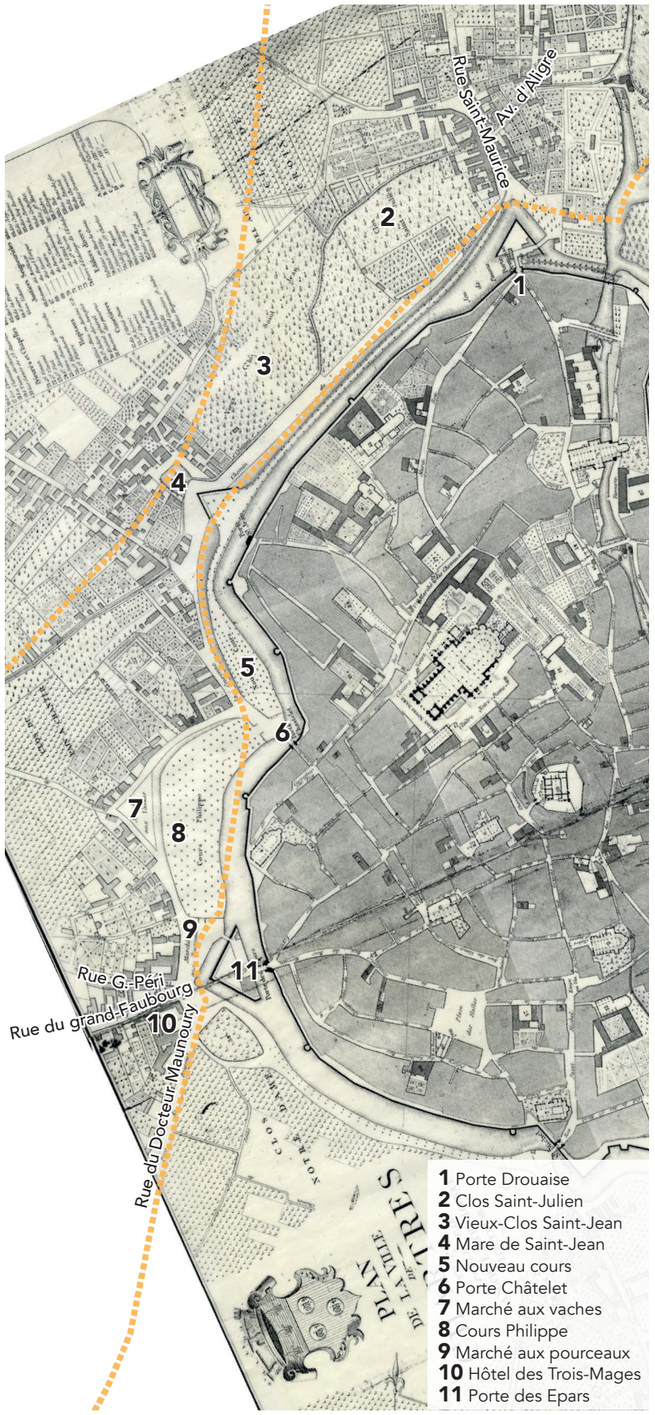
Frange nord et ouest

S'étendant des bras de l'Eure à la porte Drouaise, le faubourg Saint-Maurice présente, dès la période médiévale, un linéaire bâti concentré le long de la route se dirigeant vers Paris (actuelle rue Saint-Maurice) et de celle menant vers Lèves, siège de l'abbaye Notre-Dame de Josaphat édifiée au XIIe siècle (actuelle avenue d'Aligre). Le plan de 1750 montre, qu'à l'instar des faubourgs sud et Est, les terrains sont occupés par des propriétés religieuses (Hospice de Chartres) et des jardins de plaisance. Longeant les fossés de l'enceinte du XIIe siècle, deux vastes terrains - le clos Saint-Julien[12] et les Vieux-Clos Saint-Jean[13] - sont vierges de constructions, à la différence du secteur aux abords du cavalier de la porte Saint-Jean. Un front bâti cerne en effet une mare recevant les eaux du Couasnon qui se jette plus au nord dans l'Eure au niveau du faubourg Saint-Maurice. Plus au sud, deux buttes de remblais aménagées au pied des remparts dès la fin du XVIIe siècle, puis plantées, servent de promenades publiques. Elles sont désignées, sur le plan de 1750, par les noms de «Nouveau cours» et de «Cours Philippe». Depuis la porte des Epars, devancée par le marché aux pourceaux, partent trois axes faubouriens : les actuelles rues Gabriel-Péri, du Docteur-Maunoury, du Grand-Faubourg, qui se distingue par un front bâti plus dense.

La démolition des ouvrages défensifs à partir du début du XIXe siècle (portes Drouaise, Saint-Jean, Châtelet et des Epars) et le comblement des fossés ouvrent le chantier des boulevards du tour de ville, débarrassée de son corset fortifié. L'hôtel des Trois-Mages, à l'entrée du faubourg de Bonneval et du Grand-Faubourg, est investi par la gendarmerie en 1822. Des couvents s'implantent à partir des années 1830-1840 dans les faubourgs Saint-Maurice et Saint-Jean : les Visitandines en 1834, le long de l'actuelle avenue d'Aligre; la congrégation des Sacrés-Cœurs de Jésus et de Marie dans les bâtiments du couvent des Sœurs de Saint-Maurice[14] en 1837; les Carmélites, en 1836, près de la mare Saint-Jean; les Dames de Bon-Secours en 1845, place de la porte Drouaise, bientôt rejointes, en 1857, par les Petites-Sœurs des Pauvres. Au milieu des années 1860, les sœurs de la communauté de Notre-Dame de Chartres s'établissent à proximité des Carmélites.

Mais c'est l'implantation de la gare, inaugurée en 1849, qui impacte durablement le paysage de l'ouest de l'intra-muros, faisant entrer Chartres dans l'ère industrielle. Le passage de la voie ferrée nécessite, à partir du début des années 1840, le comblement du Couasnon par nivellement du cours Philippe (actuelle esplanade de la Résistance) qui est ainsi mis à niveau avec la place des Epars. Reliant le nouvel équipement à la place Châtelet, une voie - la rue Jehan-de-Beauce - est tracée depuis le parvis de la gare s'ouvrant sur une place en hémicycle, d'où partent deux rues parallèles au chemin de fer : les actuelles rues Félibien et Pierre-Nicole. La régularité de la place ne s'accompagne pas de la mise en œuvre d'une opération d'ordonnancement urbain réglant le gabarit et les façades des immeubles.

Les faubourgs Saint-Maurice et Saint-Jean



Les faubourgs Saint-Maurice et Saint-Jean au XVIIIe siècle.
Extrait du *Plan de la ville de Chartres en 1750*, © BNF

Les faubourgs Saint-Maurice et Saint-Jean au XIXe siècle.
Extrait du *Plan de la ville de Chartres*, dressé par Hébert, 1876. © Bibliothèque de Chartres

1. Le marché aux Chevaux un jour de marché **2**. Le square du Clos Pichot ou Clos Saint-Jean
3. L'Avenue Jehan de Bauce **4**. La gare de Chartres © coll.part.

12 Ces terrains correspondent à l'emplacement de l'ancien hôpital royal des Six-Vingts aveugles de Saint-Julien et Saint-Gratien fondé en 1212 et qui avait été démoli de 1568 à 1591.

13 Cet enclos tire son nom de l'abbaye de Saint-Jean-en-vallée, fondée au début du XIe siècle. Détruite par un incendie au début du XIIIe siècle, elle est reconstruite, puis définitivement démolie en 1568.

14 En 1708, la congrégation des sœurs de Saint-Paul, puis nommée sœurs de Saint-Maurice s'implante dans une maison à l'enseigne du sabot, à proximité de l'église Saint-Maurice. Elles font construire un corps de bâtiment en 1752. Le couvent est fermé à la Révolution. Cf. « L'église Saint-Maurice », *Chartres Archéo – Petit journal des fouilles archéologiques de Chartres, op. cit., p. 22.*

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

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

Frange nord et ouest

Plus au sud, le Grand Faubourg accueille, sous le Second Empire, l'Hôtel-Dieu dont les locaux dans le quartier cathédral ne sont plus adaptés. Inauguré en 1867, l'équipement prend place à proximité de l'école normale d'instituteurs édifiée à la fin des années 1830, rue d'Illiers (actuelle rue du Maréchal-Leclerc, emplacement du collège Jean-Moulin). C'est également dans les années 1860 que la Ville de Chartres réalise des acquisitions foncières visant à doter la ville de nouveaux jardins publics. En 1865, quatre hectares du Vieux-Clos Saint-Jean (encore dénommés «Clos Pichot») sont achetés afin de doter le quartier de la gare d'un terrain pour y organiser des fêtes et des expositions. L'actuel parc André-Gagnon constitue alors le plus vaste espace public au contact des boulevards.

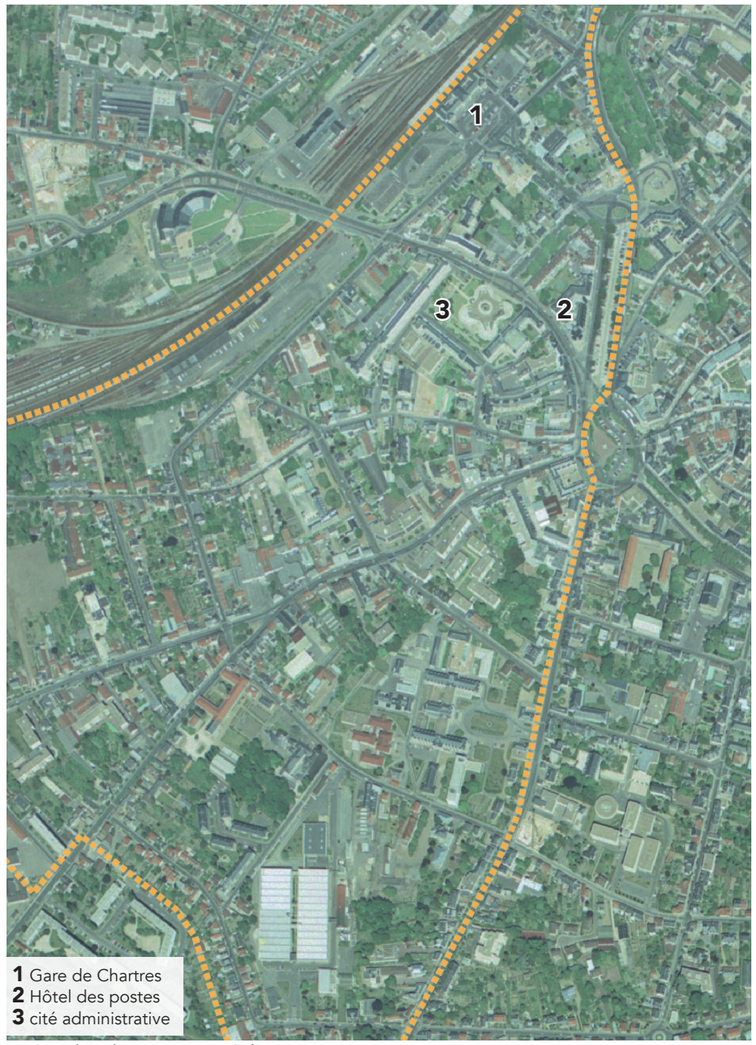
Après la Première Guerre mondiale, la place du Marché-aux-Chevaux[15] est amputée d'une partie de son emprise sud pour la construction d'un hôtel des postes dessiné par l'architecte Raoul Brandon, à qui l'on doit également, à la même période, la reconstruction de l'école normale d'instituteurs, rue du Maréchal-Leclerc (emplacement du collège Jean-Moulin). La gare est également partiellement réédifiée sur les plans de l'architecte Henri Pacon en 1933 dans le cadre du chantier de modernisation du réseau des chemins de fer de l›Etat, lancé par Raoul Dautry à la fin des années 1920.

Les bombardements de la Seconde Guerre mondiale endommagent l'îlot de la gare du tramway qui laisse place, à partir de 1958, à la nouvelle cité administrative construite sur les plans de Jean Maunoury, tandis qu'à la même époque, des immeubles de logements, alignés le long de l'actuelle rue Georges-Fessard, remplacent les halles de la place du Marché-aux-Chevaux.

15 Cette place est ancienne puisqu'elle correspond à l'ancien marché aux vaches visible sur le plan de 1750, au pied du cours Philippe.

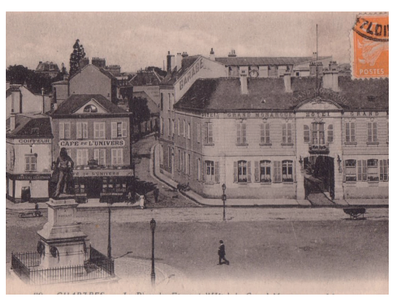
Le Grand Faubourg

Le Grand Faubourg au XIXe siècle.
Extrait du *Plan de la ville de Chartres*, dressé par Hébert, 1876. © Bibliothèque de Chartres



Le Grand Faubourg au XXe siècle.
Photographie aérienne de la ville de Chartres, 1991. © IGN

Le début de la rue du Grand-Faubourg - vue prise de la place des Epars



La place des Epars et l'Hôtel du Grand Monarque - début de la rue Gabriel Péri

Place du marché aux Chevaux

L'école normale d'instituteurs

L'hotel Dieu

L'hôtel des postes et l'Hôtel de France

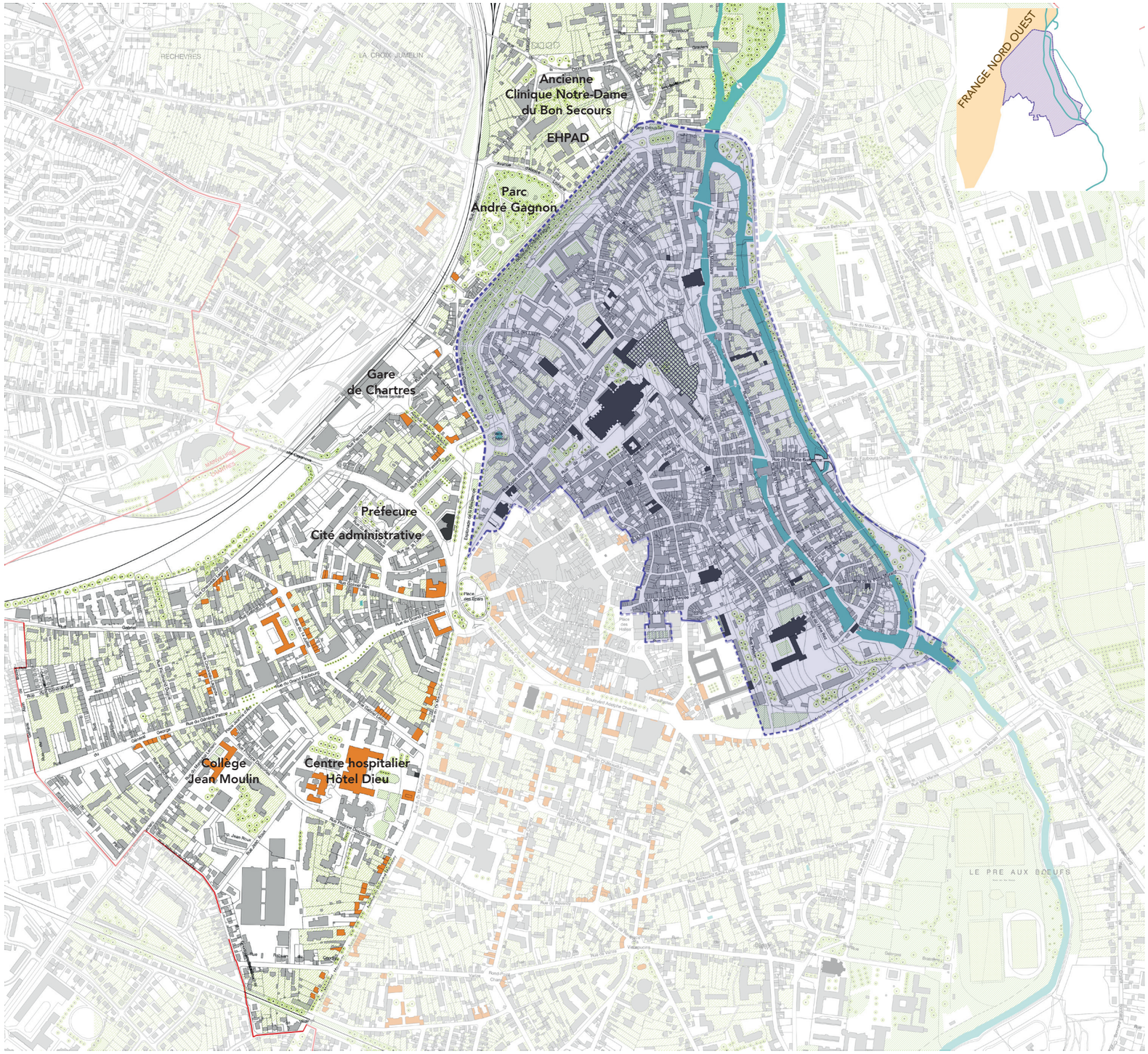
IV. Analyse du patrimoine urbain, architectural et paysager de la zone intra muros et de ses franges

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

Frange nord et ouest

Orientations en regard de la délimitation du futur SPR étendu

Si elles présentent plusieurs édifices dignes d'intérêt repérés au titre du PLU, qualifiant notamment la rive ouest de la rue du Docteur-Manoury, et des équipements public à valeur patrimoniale (gare, préfecture et cité administrative, Hôtel-Dieu, anciennes écoles normales d'instituteurs et d'institutrices) se signalant par la qualité de leur architecture, les franges ouest n'offrent pas de séquences urbaines suffisamment homogènes propres à justifier leur inclusion dans le SPR étendu. La protection de plusieurs édifices remarquables au titre de l'article 151-19 du code de l'Urbanisme constitue une mesure de préservation suffisante et adaptée, reconnaissant l'intérêt de ces différents témoignages bâtis de l'extension de la ville au-delà de ses remparts à partir du XIXe siècle.



Plan de la frange nord et ouest

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

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

Frange nord et ouest

L'ancien faubourg Saint-Maurice

Avenue d'Aligre.

Avenue d'Aligre.

Rue Saint-Maurice.

Avenue d'Aligre - rue du Moulin des Graviers

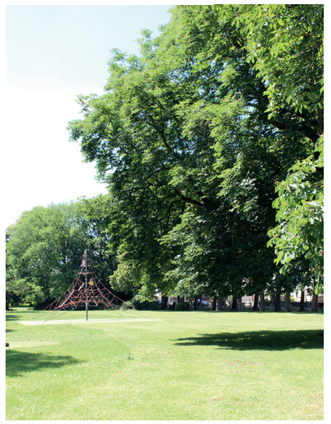
Avenue d'Aligre.

Rue de la Croix-Jumelin.

Rue du Docteur-Baudin.

Rue du Docteur-Baudin.

Le parc André-Gagnon



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

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

Frange nord et ouest

Le boulevard Charles-Péguy et l'ancien faubourg-Saint-Jean

Avenue d'Alsace-Lorraine.

Place Saint-Jean

Boulevard Charles-Péguy.

Rue du Pélican.

Rue de l'Abreuvoir Saint-Jean.

Boulevard Charles-Péguy.

Résidence Les Jardins de Chartres.

Frange nord et ouest

Le quartier de la gare et la place Châtelet

Rue Félibien

Rue Félibien

Rue Félibien

Place du Châtelet.

Place du Châtelet.

Place du Châtelet.

Rue du Ravin

Rue du Ravin

Place Pierre Semard.

Avenue Jehan de Bauce et gare de Chartres en fond de perspective.

Avenue Jehan de Bauce

Avenue Jehan de Bauce

Rue de la Couronne

Rue de la Couronne

Rue de la Couronne

Rue Georges-Fessard.

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

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

Frange nord et ouest

Préfecture – Hôtel-Dieu – Grand-Faubourg

Cité administrative.

Rue du Général-Koenig.

Rue Gabriel-Péri.

Rue Gabriel-Péri.

Rue du Docteur-Manoury.

Hôtel des Postes.

Place du Général de Gaulle

Hôtel-Dieu.

Rue du Grand-Faubourg.

Place des Epars

Place des Epars

Rue du Docteur-Michel-Gilbert.

ıapeau Rouge.

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

La protection des abords des Monuments historiques

Les Sites inscrits

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

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

Le projet d'extension et de révision du SPR

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

Éléments forts pris en compte dans le processus de délimitation

Description topographique du périmètre de l'extension

Justification du périmètre proposé pour l'extension du SPR

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

La cathédrale Notre-Dame de Chartres vue depuis la rue des Lisses.

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

La protection des abords des Monuments historiques

Pour rappel, *(cf. Partie I. Le cadre territorial et institutionnel),* les périmètres de protection de 500 mètres de rayon générés par les édifices protégés au titre des Monuments historiques **dans le centre de Chartres**, sans compter les Périmètres délimités des Abords (PDA) de la maison Picassiette et de l'église de Rechèvres couvrent une **aire de 354 hectares**, **incluant l'actuelle zone UCV dans sa globalité** ainsi que plusieurs parties des faubourgs au-delà de la ville intra-muros. Des édifices protégés au titre des Monuments historiques étant localisés dans les quartiers du Grand Faubourg, Chanzy et Saint-Brice, la zone concernée par le périmètre de ces rayons est plus vaste au sud du centre ancien que pour les autres franges. Si l'on ajoute les deux PDA, **l'aire totale de protection des abords des Monuments historiques de Chartres est portée à 431 hectares.**

L'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France s'exerce donc sur les projets et travaux situés dans le périmètre de ces rayons de protection. Il s'applique donc sur une très vaste partie de la ville de Chartres au-delà des limites de l'actuel PSMV.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Pour rappel, *(cf. Partie I. Le cadre territorial et institutionnel),* l'actuel Site patrimonial remarquable de Chartres est entièrement couvert par un **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé en 1971. Sa** révision**, prescrite en 1991, a été mise à l'étude en 1998 et approuvée en 2007.** Ce PSMV couvre une aire de **64 hectares.** Le règlement du PSMV se substitue à celui du PLU dans l'emprise du SPR.

1 Protection au titre des abords des Monuments historiques
2 Périmètres délimités des abords
Immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments historiques

A Site patrimonial remarquable
B Projet non abouti de ZPPAUP (2009)

Synthèse des outils de gestion existants et projetés à l'échelle de la ville de Chartres.

N
0 1 km

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

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

Le projet de ZPPAUP sur la zone UCV (2009)

Un an après l'approbation du PSMV révisé, la Ville de Chartres prescrit l'étude d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) confiée à Gilles-Henri Bailly. Si le projet n'a pas abouti, son rapport de présentation[1] et son règlement[2] n'en constituent pas moins un solide outil méthodologique sur lequel la présente étude s'est appuyée pour justifier l'inclusion de l'actuelle zone UCV dans les limites du SPR étendu.

Un diagnostic fin, restitué sous la forme d'une quinzaine de cartes thématiques, issu d'enquêtes de terrain et de synthèses d'études historiques et de compilation argumentaire, a permis la délimitation d'un périmètre, définissant une ZPPAUP se superposant à l'actuelle zone UCV. Au nord, à l'est et à l'ouest, le tracé se cale sur le périmètre du Secteur sauvegardé révisé en 2007 ; au sud, le tracé proposé suit une limite correspondant à une étroite bande de recul pris depuis le rang parcellaire nord des boulevards de la Courtille et Adelphe-Chasles. Il exclut ensuite la quasi-totalité de la place des Epars pour ne prendre qu'une partie de l'espace de la place, formant un dégagement pour les façades des immeubles des n° 2 à 12 et des n° 1 à 5, avant de rejoindre le front ouest de l'esplanade de la Résistance pour intégrer les parcelles des n° 2, 2bis et 2ter, et la place du Général-de-Gaulle avec l'inclusion des n° 1bis à 15.

Des enquêtes de terrain effectuées en mai et juin 2008 ont permis, à l'intérieur de ce périmètre, le recensement de 677 bâtiments. Plusieurs données architecturales, urbaines et paysagères ont été relevées afin de réaliser des cartes de diagnostic, restituant une connaissance précise de la zone étudiée.

L'analyse montre que la qualité et l'homogénéité du patrimoine architectural, urbain et paysager de la zone UCV rattachent logiquement cette partie amputée au Site patrimonial remarquable de Chartres. Façonnés par la même évolution urbaine, les deux secteurs partagent de nombreuses caractéristiques. L'étude relève en effet que la zone est « dominé[e] par un tissu parcellaire, viaire et architectural médiéval conservé, qui prolonge celui du Secteur sauvegardé »[3]. A l'instar du Site patrimonial remarquable, la trame viaire de la zone UCV est en effet largement héritée de l'époque médiévale, rectifiée ponctuellement par les périodes postérieures. L'étude de la typologie et de la datation du bâti confirme par ailleurs, qu'un certain nombre de maisons à pan de bois, constitue une part encore importante du corpus architectural chartrain, même si, à la différence du SPR, les enduits recouvrant les structures en bois destinées ou non à être apparentes, n'ont pas été dégrafés.
Les composantes du patrimoine paysager sont également comparables : organisation du réseau viaire d'origine médiévale – que les deux secteurs partagent en partie –, structuration de l'espace public articulé par des places correspondant à d'anciens pôles d'échanges commerciaux ou nœuds d'itinéraire, échappées visuelles vers la cathédrale, présence d'espaces libres à dominante végétale pris « dans la maille parcellaire privée sous la forme de jardins privatifs, ou dans la trame viaire publique sous la forme de plantations d'alignement (…) »[4], et fermés, ponctuellement par des clôtures et des porches de qualité.

Le règlement écrit et graphique

Exclu du périmètre du Secteur sauvegardé depuis l'approbation de son PSMV en 1971, le patrimoine relevant actuellement de la zone UCV a souffert des altérations qui dénaturent, de manière récurrente, le bâti ancien par « ajouts indésirables », restaurations indélicates utilisant des matériaux non adaptés ou ne respectant pas ses dispositions d'origine. Destiné à mettre fin aux atteintes portées au patrimoine de la ville intra-muros non couvert par le PSMV, le projet de règlement de ZPPAUP tente de se rapprocher le plus possible, « tant pour le document graphique que pour la partie réglementaire […], du document graphique et du règlement du secteur sauvegardé voisin » [5].

Le plan de la ZPPAUP – correspondant à la traduction graphique du règlement – localise les 677 bâtiments inventoriés, classés en quatre catégories :
- Les monuments classés ou inscrits ;
- Les immeubles ou partie d'immeuble remarquables à conserver dont la démolition ou la modification est interdite ;
- Les immeubles ou partie d'immeuble intéressant à conserver ;
- Les immeubles ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou remplacé.

Sur ce volume, 60%, soit 409 emprises bâties, ont été identifiés comme présentant une valeur patrimoniale. Cette reconnaissance s'est appuyée sur la définition de trois niveaux d'intérêt :

« Intérêt majeur : il s'agit des grands monuments et équipements et des éléments classés au titre des Monuments historiques ;
- Intérêt certain : ce sont les constructions qui représentent de façon significative une des époques de construction ou un des types de l'architecture chartraine, qui présentent une réelle qualité architecturale intrinsèque : proportions, éléments décoratifs de qualité (sculptures, peintures, ferronneries, …), qui sont rares aussi parmi les spécimens de leur type et, enfin, qui n'ont subi que peu d'interventions dénaturantes avec le temps ;
- Intérêt local : ce sont les constructions simplement caractéristiques d'un des types de l'architecture chartraine et qui n'ont subi que des altérations corrigeables »[6].

Les espaces à dominante végétale et minérale de qualité, publics et privés, bénéficient également d'une protection, ainsi que les éléments de petit patrimoine, animant l'espace public, mais aussi les angles de vue dégageant des échappées vers la cathédrale ou d'autres établissements religieux du SPR.

Malgré la qualité du travail réalisé lors de l'étude de ZPPAUP et l'apport que cet outil aurait pu constituer pour la gestion patrimoniale de la zone UCV, la servitude au PLU qu'aurait constitué le règlement de la ZPPAUP n'a pas été mise en œuvre à l'issue de la restitution de cette étude.

Le projet d'extension et de révision du SPR

Dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville », dont la convention a été signée en 2018, la « réalisation d'une étude préalable à l'extension et à la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Chartres », figure dans la fiche-action n° 3 de l'axe 4 visant à « mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ». Cette démarche s'inscrit dans la continuité des actions menées par la Ville de Chartres pour préserver et mettre en valeur son patrimoine, dont l'élément majeur, constitué par la cathédrale, est inscrit depuis 1979 sur la liste du Patrimoine mondial. La collectivité doit se doter d'un outil réglementaire actualisé, en phase avec la cohérence historique de la ville intra-muros, dont la partie sud-ouest a d'emblée été soustraite du Secteur sauvegardé, mais aussi avec l'évolution de la règlementation, de la notion même de patrimoine, et des outils numériques permettant une meilleure gestion des autorisations d'urbanisme.

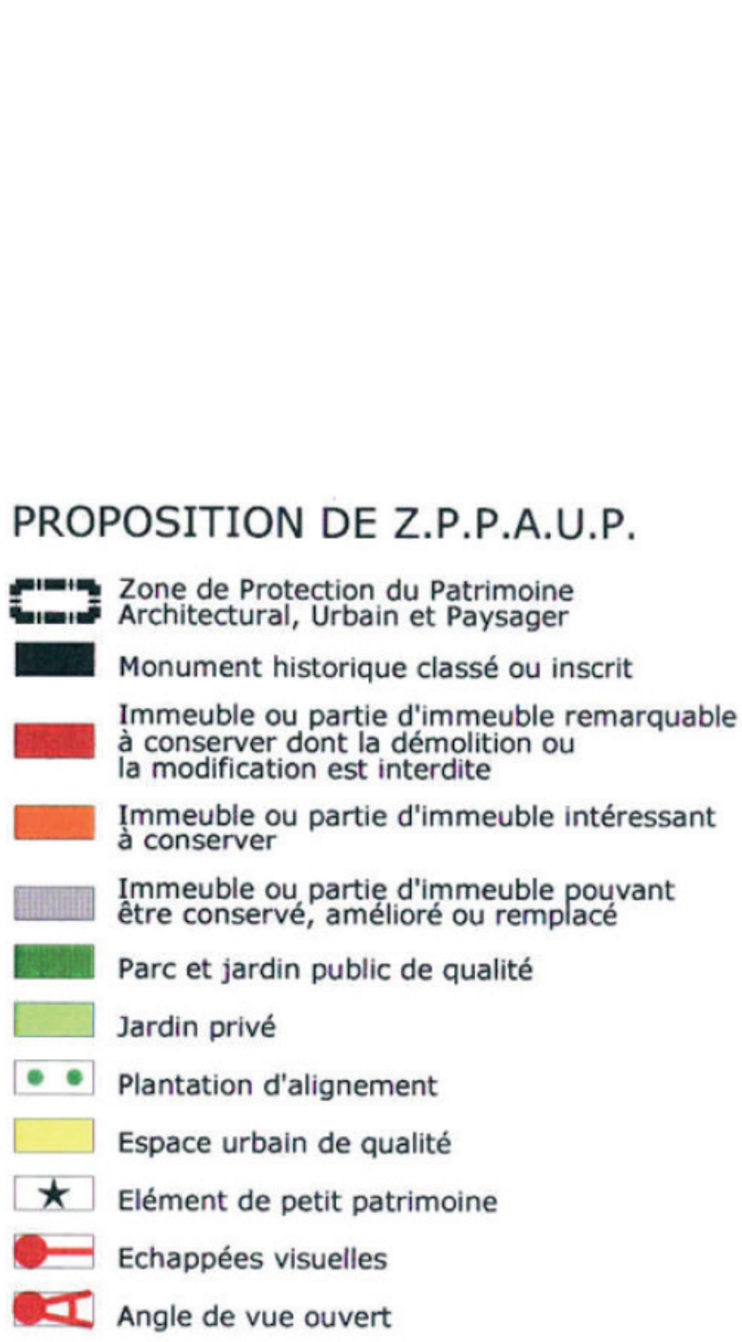
Suite à la passation d'un marché public d'étude préalable à l'extension et à la révision du Site patrimonial remarquable, la collectivité, avec l'appui des services de l'Etat, a retenu en juin 2019 l'équipe mutualisée constituée par l'agence Hame (mandataire) et La Manufacture du Patrimoine afin d'étudier une extension du SPR actuel. Les conclusions de cette étude ont été rendues en septembre 2021 lors d'un comité de pilotage. Ce projet d'extension du SPR doit permettre de remédier à la carence et à l'inéquité, en termes de gestion patrimoniale, observable sur la zone UCV par rapport au SPR actuel, ce constat étant partagé par l'ensemble des parties de la maîtrise d'œuvre.

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.
2 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 – Projet de règlement*, 6 avril 2009, modifié par la Ville de Chartres le 28 avril 2009.
3 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, op. cit.*, p. 17.
4 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, op. cit.*, p. 63.
5 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, op. cit.*, p. 63.
6 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, op. cit.*, p. 31.

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

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



Proposition de Z.P.P.A.U.P.
source : étude préalable à l'élaboration d'une Z.P.P.A.U.P, enquête réalisée en mai-juin 2008,
Agence Gilles-H BAILLY Urbanisme-Architecture, Stéphanie LAURENT

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

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

Eléments forts pris en compte dans le processus de délimitation

Plusieurs éléments ont présidé à l'élaboration de la proposition d'extension du périmètre du SPR de Chartres à l'issue du diagnostic et au cours des échanges avec les partenaires institutionnels (réunions du comité technique et du comité de pilotage, réunions techniques avec les services de la Ville, l'UDAP et les autres partenaires), dont notamment, pour rappel :

- **La concentration de l'analyse sur le centre ancien de la ville**, qui regroupe l'essentiel des problématiques patrimoniales et opérationnelles sur lesquelles la collectivité souhaite s'engager, et en particulier sur la zone UCV et ses franges, en raison du déséquilibre qui existe dans le traitement règlementaire patrimonial entre le PSMV actuel et la zone UCV ;
- **L'appui sur l'enceinte urbaine historique du XIIe siècle**, en raison de son intérêt patrimonial comme limite tangible et particulièrement lisible lorsque l'on aborde le centre ancien. A ce titre, les boulevards extérieurs constituent une rupture franche dans le tissu urbain, et une césure particulièrement nette et identifiée pour l'ensemble des Chartrains ;
- **La prise en compte des données archéologiques touchant l'actuelle zone UCV,** rattachées à l'importante stratification historique du site et **du bâti en élévation.** Le découpage de bâtiments patrimoniaux par le passage de la limite actuelle du SPR à travers certains bâtiments ainsi que le découpage au sein d'emprises historiques (conventuelles, paroisses médiévales) ne paraissent pas justifiables, ni en termes de cohérence historique et patrimoniale, ni en termes opérationnels ;
- **La prise en compte de l'homogénéité du patrimoine urbain et architectural et paysager de la ville intra-muros** et la dilution de son intérêt à partir des marges de cette centralité. Au contact entre l'emprise actuelle du PSMV et celle de la zone UCV du PLU, cette distinction n'est pas perceptible en termes d'intérêt historique, patrimonial, urbain, architectural et paysager. La rupture ne se lit physiquement sur des points très particuliers, le traitement du sol des espaces publics en constitue un exemple. A ce titre, comme en ce qui concerne le traitement des façades et devantures, notamment, l'existence d'un PSMV depuis les années 1970 est identifiable en passant d'un espace à un autre. En revanche, l'hétérogénéité des typologies sur les artères principales des quartiers au-delà des boulevards signalent bien un changement dans les formes urbaines entre la ville intra-muros et les faubourgs ;
- **La perte de qualité patrimoniale et paysagère dans les faubourgs** en raison de l'important étalement pavillonnaire et des nombreuses transformations qui se sont opérées dans les cœurs d'îlot afin de les densifier.

Dans le processus d'élaboration du périmètre, le parti retenu a été de privilégier un **passage dans l'axe des voies** lorsque le tracé d'une voie concordait avec le périmètre choisi, plutôt qu'un passage en bord de parcelle. Ce choix a été fait afin de s'inscrire en continuité avec le parti qui avait été retenu lors de la première définition des limites du PSMV. En l'occurrence, la proposition d'extension suit uniquement des voies : elle inclut donc des îlots et des parcelles complets, et se propose ainsi de replacer sous la gestion d'un même outil règlementaire des îlots qui sont actuellement partagés entre deux outils (PSMV et PLU).

Description topographique du périmètre de l'extension

L'extension proposée pour le Site patrimonial remarquable de Chartres correspond à une aire de **17 hectares, ce qui porterait le SPR à 81 hectares au total**. Du nord-ouest au sud-est, le périmètre de l'extension peut être décrit comme suit : au nord-ouest, à partir de la délimitation actuelle du SPR au contact de la rue de la Couronne et de la place Châtelet, le périmètre de l'extension vient prendre l'intégralité de la place Châtelet, l'esplanade de la Résistance et la place du Général-de-Gaulle en passant sur le milieu de voie du boulevard Maurice-Viollette. Il vient ensuite intégrer au SPR la place des Epars et son aménagement central elliptique en laissant hors du périmètre, à l'ouest, la contre-allée et les trémies d'entrée et de sortie du parc de stationnement souterrain « Cœur de ville ». Le périmètre emprunte ensuite le boulevard Adelphe-Chasles en suivant le milieu de voie, intégrant donc au SPR la contre-allée nord et son alignement arboré. Au sud, après la place de la Porte-Saint-Michel, le périmètre proposé suit le tracé du boulevard de la Courtille, toujours en milieu de voie, jusqu'à l'élargissement de la voirie précédant le pont de la Courtille. Il vient enfin se raccorder au sud-est à la délimitation actuelle du SPR face au parc des Bords-de-l'Eure. La limite actuelle du SPR sur le côté sud-ouest (limite entre le PSMV et la zone UCV) – qui passe dans le cœur de plusieurs îlots et même à travers plusieurs bâtiments en plaçant donc une partie d'une même aile dans la règlementation du PLU et une autre dans la règlementation du PSMV – serait donc supprimée et repoussée sur les boulevards en suivant la nouvelle délimitation.

La zone UCV serait donc intégralement incluse dans le SPR, ainsi que quelques parties, minimes, des actuelles zones UGF (quart sud-ouest de la place des Epars) et USJa (de la partie ouest de la place Châtelet au quart nord-ouest de la place des Epars).

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

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

Description topographique du périmètre de l'extension

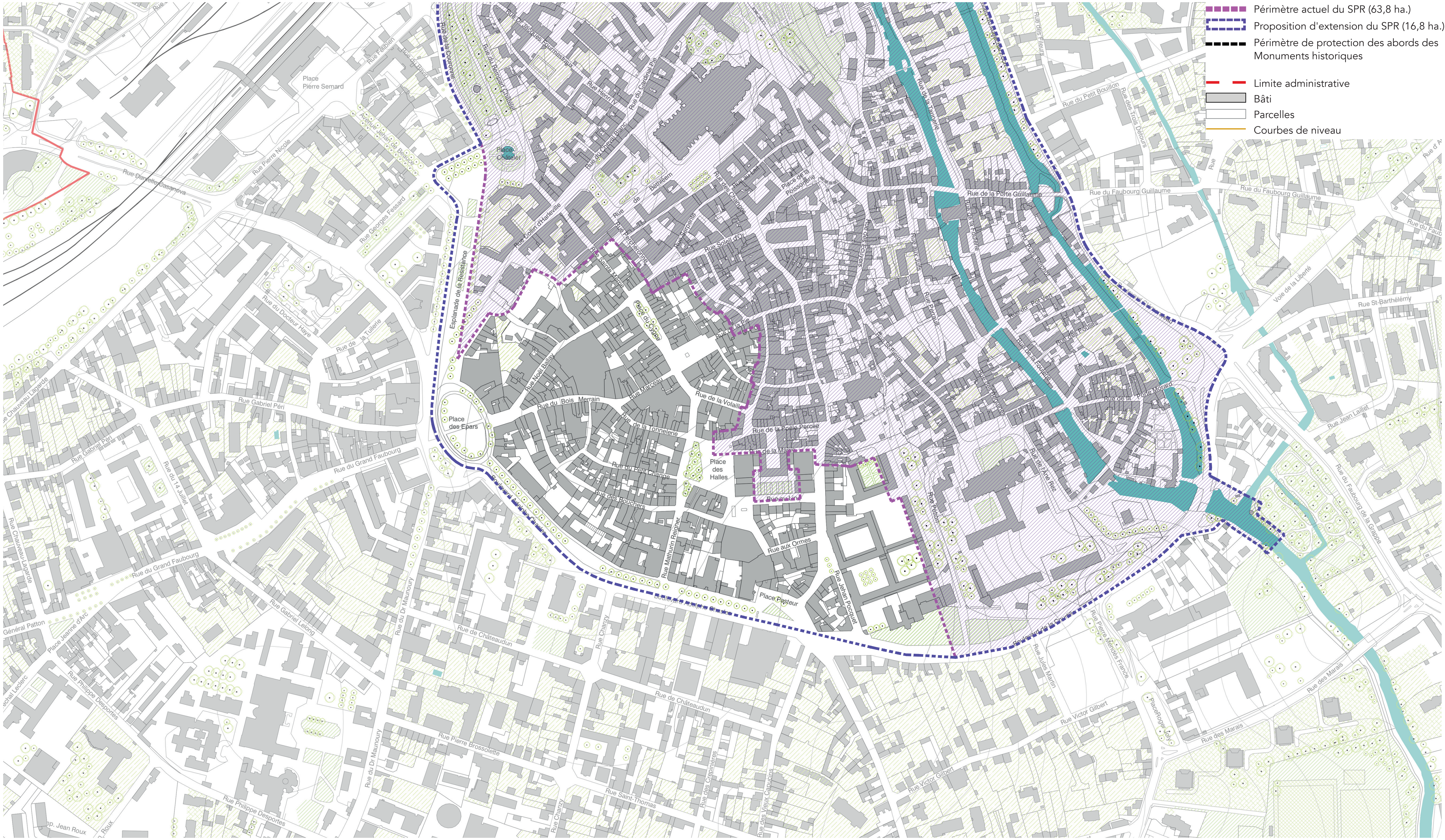
Périmètre actuel du SPR (63,8 ha.)
Proposition d'extension du SPR (16,8 ha.)
Périmètre de protection des abords des Monuments historiques
Limite administrative
Bâti
Parcelles
Courbes de niveau

RECHEVRES
LA CROIX JUMELIN
LES CHENETS
MARMILLERS
CHARTRES

N
0
300

Proposition d'extension du périmètre du Site patrimonial remarquable de Chartres (ech. 1/7500)
SPR actuel : 63,7 ha / Surface ajoutée a SPR : 17 ha / Surface totale : 80,7 ha

Description topographique du périmètre de l'extension



Proposition d'extension du périmètre du Site patrimonial remarquable de Chartres (ech. 1/4500)
SPR actuel : 63,7 ha / Surface ajoutée a SPR : 17 ha / Surface totale : 80,7 ha

N

0 200

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

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

Justification du périmètre proposé pour l'extension du SPR

La proposition d'extension, limitée à la réunification règlementaire de la ville intra-muros et à celle de l'espace public des places majeures composées après dérasement des fortifications (place Châtelet, place des Epars), s'appuie sur la partie la plus dense et la plus ancienne (pour ce qui concerne les élévations) du centre-ville de Chartres. **Elle restitue le tracé de l'enceinte du XIIe siècle, resté très prégnant dans le paysage urbain chartrain. Elle vient également remédier à l'inéquité de traitement règlementaire au sein même du secteur intra-muros**, cette différence de traitement, qui avait été initiée par la première délimitation pour des raisons d'aménagement d'opérations commerciales, n'étant pas comprise aujourd'hui par les habitants, commerçants et usagers, et son maintien n'étant pas souhaitée par les services instructeurs de la collectivité comme de l'Etat. Sans pouvoir préjuger rétroactivement des intentions qui avaient présidé à cette délimitation au cours des années 1960 et au début des années 1970, il est fort possible que l'actuelle proposition d'extension vienne aujourd'hui s'accorder avec les vues de Guy Nicot, le retranchement d'une partie de la ville intra-muros étant ici assez nettement dicté par une vision du développement commercial et immobilier qui envisageait la protection du patrimoine comme un frein à la réalisation de grandes opérations. Si Guy Nicot a visiblement essayé d'atténuer cette rupture en prenant en compte les deux rives d'une même voie *(cf. Partie I. Le cadre territorial et institutionnel)*, le découpage très alambiqué qui en résulte, avec l'intégration au Secteur sauvegardé de croûtes d'îlot ou de parties de parcelles, présente des limites en termes de cohérence et de justification[7]. **La proposition de reporter la délimitation du SPR aux boulevards sur son côté sud-ouest paraît venir parachever l'intention première du processus ancien de protection du patrimoine de la vieille-ville de Chartres.**

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

L'intégration de la zone UCV du PLU dans le périmètre du SPR doit donc favoriser la mise en valeur de l'ensemble des typologies bâties représentatives de l'évolution historique chartraine, celles-ci étant présentes aussi bien dans l'actuel SPR que dans la zone UCV. Des espaces publics à enjeux, situés dans la zone UCV, bénéficieraient d'une continuité de traitement avec la politique de mise en valeur qui a été appliquée sur l'actuel SPR. Cette zone comprend en outre six monuments protégés au titre de la loi de 1913 dont la nature s'inscrit en continuité avec les protections des 27 monuments historiques situés dans l'actuel PSMV. On note ici une équivalence en termes de représentativité, de concentration et de nombre de protections existant dans les deux zones de part et d'autre de la limite actuelle du SPR.

L'inclusion de secteurs faubouriens au-delà des remparts dans l'extension du SPR a été envisagée au cours de l'étude préalable, qui a été menée sans postulat de départ quant à la proposition. Comme cela a été présenté *(cf partie IV. Analyse d patrimoine urbain, architectural et paysager de la zone intra-muros et de ses franges)*, certains quartiers situés hors de l'enceinte du XIIe siècle, urbanisés assez tardivement, comprennent des éléments d'intérêt, en particulier au regard des typologies d'immeubles de rapport et de villas de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle**. Cependant, ces édifices ne présentent pas de caractéristiques proprement chartraines ou participant à la spécificité de l'écrin que constituent la ville-haute et la ville-basse pour la cathédrale et l'ensemble des monuments remarquables qui maillent la ville ancienne.** Sur les secteurs les plus intéressants (le quartier Chanzy, notamment), le périmètre de protection des abords des Monuments historiques (qui pourrait utilement être révisé et transformé en Périmètre délimité des Abords) assure actuellement un contrôle à visée patrimoniale lors de l'instruction des dossiers de travaux *(voir plus bas)*. En outre, le repérage au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (actuel L. 151-19) porte en particulier sur le faubourg Chanzy et le Grand Faubourg, et vient compléter la gestion réglementaire à caractère patrimonial dans ces quartiers. Dans le quartier de la Gare, organisé au XIXe siècle mais très largement recomposé lors de la Reconstruction, quelques bâtiments sont également protégés au titre du PLU, et des édifices ont été labellisés *Architecture contemporaine remarquable*, notamment la gare et la préfecture. **Toutefois, le secteur reconstruit de Chartres n'est pas retenu par l'historiographie comme un exemple particulièrement intéressant ou représentatif des expérimentations et modèles qui ont été développés dans la région ou dans le pays à la faveur de ce temps historique majeur du XXe siècle.** Il n'a donc pas semblé essentiel d'y étendre la limite du SPR.

Les faubourgs chartrains restent marqués par une hétérogénéité en termes de qualité patrimonial en raison du remplissage des dents creuses qui s'est opérés au cours du XXe siècle. Les essais d'inclusion de tout ou partie des quartiers extra-muros, débattues en comité technique au cours de l'étude préalable, présentaient **d'importantes limites méthodologiques, notamment pour trouver des ruptures franches** (urbaines, architecturales ou paysagères) propres à définir des points sur lesquels appuyer une délimitation de SPR. **La dilution de l'intérêt architectural dans les faubourgs a paru, en cas d'extension du périmètre du SPR au-delà des boulevards, de nature à affaiblir la portée règlementaire du document d'urbanisme à visée patrimoniale.** Ce constat se vérifie également sur les franges orientales en ville-basse, où le bâti et le paysage le long du Petit Bouillon ont été altérés par des constructions ne présentant guère de qualité architecturale, faisant du moulin à tan un isolat patrimonial dans ce secteur. Le maintien, à l'est, d'une délimitation s'appuyant sur le Grand Bouillon semble donc ici conforme aux objectifs sous-tendus par la future révision du document d'urbanisme. Ainsi, **les propositions d'extension** étudiées **sur les faubourgs aboutissaient à une délimitation très irrégulière, avec des découpages complexes imposant des partitions au sein des parcelles ou *a contrario* la prise en compte intégrale de vastes îlots dont l'intérêt patrimonial était limité**. Cette complexité de mise en œuvre risquant là aussi d'affaiblir le document d'urbanisme et **s'avérant difficile à justifier et à défendre auprès des administrés**, il a été décidé lors des réunions techniques et des points décisionnels de ne pas étendre le SPR en ce sens et de privilégier ici d'autres outils en suggérant ainsi une révision de la protection des abords des monuments historiques et un complément au repérage au titre du PLU.

7 Graphiquement, le PSMV de Guy Nicot témoigne du caractère sans doute assez arbitrairement défini ou imposé au chargé d'étude de ce découpage sur un tiers de la ville ancienne : la représentation des rangs arborés des boulevards, qui signale bien la rupture avec le reste de la ville au-delà des anciens murs, est brusquement interrompue sur la partie sud-ouest du centre ancien, alors même que la classification des immeubles au titre du PSMV ne montre pas de baisse de l'intérêt patrimonial au contact de cette partie de la délimitation. Sur le règlement graphique, le chargé d'étude a, peut-être malicieusement, placé sa légende sur le creux occasionné par ce découpage. Dans la justification écrite de la délimitation proposée, après avoir évoqué les ambiances urbaines de la ville-haute et de la ville-basse, Guy Nicot note : « si les fortifications ont disparu, leur limite n'en demeure pas moins l'enveloppe de cette ambiance, sur les trois-quarts d'un périmètre, qui suit, en ville haute la découpe des édifices intéressants, et permet une zone de protection de la cathédrale ». (NICOT Guy, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Chartres, 1963-1971, archives municipales de Chartres). La limite des fortifications semble bien ici au cœur de la définition du périmètre porté par le chargé d'étude, les incises semblant venir trouver des justifications aux retranchements. Dans son édition du 5 décembre 1963, l'Echo républicain souligne « Monsieur Nicot a donc voulu tenir compte largement des anciennes fortifications pour délimiter la zone à sauvegarder » (L'Echo républicain, 5 décembre 1963, coupure de presse, dossier PSMV des archives municipales).

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

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

Justification du périmètre proposé pour l'extension du SPR

La possibilité de prendre en compte les deux rives des boulevards a été envisagée. Celle-ci se heurtait d'une part à la différence typologique et stylistique observable sur chacune des deux rives. Les boulevards n'ont pas fait l'objet d'un programme d'urbanisation continue et homogène lors de leur percement, mais plutôt d'une recomposition des parcelles avec retournement des façades en-deçà des anciens murs[8], et lotissement *ex nihilo* ou presque au-delà. La plupart des tronçons (boulevard de la Courtille, boulevard Maurice-Viollette, rue de la Couronne, boulevard Charles-Péguy) ne sont d'ailleurs pas devenus les supports d'une urbanisation par des villas ou des immeubles de rapport : l'espace qui été situé contre les remparts côté intérieur a été ouvert et les délaissés ont été aménagés en lien avec la voirie ou avec les parcelles voisines. Les dénivelés trop importants sont simplement devenus des espaces verts (butte des Charbonniers). D'autre part, ce constat attirait la seconde limite méthodologique : en effet, le front bâti côté extra-muros, cohérent avec l'urbanisation des premiers tronçons des voies perpendiculaires aux boulevards, **aurait invité à étendre la délimitation du SPR dans l'intérieur des faubourgs, puisqu'il n'apparaissait pas justifiable de s'arrêter au premier rang.** Cette solution renvoyait donc aux réserves émises par les options les plus larges déjà évoquées concernant le traitement de ces faubourgs.

Une dernière option étudiée consistait en l'inclusion, en plus de la ville intra-muros dans son entier, des parcs André-Gagnon au nord-ouest et des Bords-de-l'Eure au sud-est, pour intégrer au SPR les deux parcs urbains périphériques, les jardins de l'Evêché étant déjà compris dans la délimitation. Le premier parc, représentatif de l'art paysager de la Troisième République, est placé en contrebas la butte des Charbonniers. **Cependant, il n'existe aucune continuité d'aménagement entre ces deux espaces verts, et le boulevard Charles-Péguy marque toujours nettement la rupture de l'enceinte disparue.** Le parc des Bords-de-l'Eure, projet initié par Guy Nicot bien que finalement réalisé en rive droite et non en rive gauche, participe quant à lui aux aménagements réalisés sur les berges de la rivière en ville-basse, mais là encore sans lien direct entre ces deux espaces. Représentatif des projets paysagers encadrés par les premiers secteurs sauvegardés, le parc des Bords-de-l'Eure est partiellement compris dans le périmètre du SPR (berge et gloriette). L'intégration du parc dans son ensemble aurait impliqué également l'ajout d'un îlot bâti non qualitatif à l'entrée du faubourg de La Grappe dans le SPR. L'option d'inclure les deux parcs n'a pas été retenue par la collectivité afin de **s'en tenir aux limites franches de l'emprise de l'ancienne enceinte (rupture formée par le passage des boulevards et par le cours du Grand Bouillon), tout en intégrant l'espace public des places Châtelet et des Epars, entrées majeures de la ville ancienne à l'ouest.**

8 Cela se voit par exemple sur le boulevard Adelphe-Chasles, seul tronçon où l'on peut véritablement observer une urbanisation frontale sur les deux rives, encore celle-ci diffère-t-elle avec des immeubles de rapport ou commerciaux majoritaires au nord et des villas majoritaires au sud.

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

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

La mission confiée à l'équipe chargée de l'étude préalable comprenait la formulation de propositions d'outils de gestion pouvant être mis en œuvre dans la zone incluse dans le SPR afin de guider la collectivité dans les orientations possibles après validation du périmètre. Aussi, lors de réunions de travail avec les partenaires du comité technique et les élus en charge de l'urbanisme et du patrimoine, **il est apparu** évident **de proposer d'étendre l'application du PSMV sur l'ensemble du SPR et donc sur la zone proposée en inclusion.** Les partenaires de l'étude, en maîtrise d'œuvre comme en maîtrise d'ouvrage, estiment tous que la coexistence de deux documents d'urbanisme pour la ville intra-muros est « un frein à la cohérence des aménagements et à la mise en valeur du tissu bâti »[9], comme cela a d'ailleurs été signalé dans la convention « Action Cœur de Ville » en 2018. **Le principe d'appliquer un PSMV sur le périmètre étendu a été approuvé par l'ensemble des membres du comité de pilotage** lors de la réunion de restitution de l'étude préalable en septembre 2021, aussi bien par les élus de la collectivité représentés par le maire et plusieurs adjoints, que par les services en charge de l'urbanisme et du patrimoine, ainsi que par les représentants de l'Etat (UDAP d'Eure-et-Loir, DRAC Centre-Val de Loire) et les autres partenaires (Banque des Territoires).

Afin de ne pas complexifier le traitement règlementaire du centre de la ville, l'application d'une servitude de PVAP sur la partie proposée en extension du SPR n'a pas été suggérée, d'autant plus que cette solution avait déjà été envisagée avec une ZPPAUP sans être suivie d'effet en 2009.

La proposition d'étendre le PSMV sur l'ensemble du nouveau périmètre du SPR, à la faveur de la révision prochaine du document, semble s'inscrire – comme d'ailleurs l'extension de la délimitation elle-même – en continuité avec les intentions initiales ayant présidé au classement de Chartres en secteur sauvegardé dans les années 1960. **L'application du PSMV sur l'ensemble du périmètre étendu du SPR est à même de répondre aux objectifs de la prochaine révision du document d'urbanisme** que la collectivité souhaite voir rapidement mise en œuvre. Celle-ci doit permettre de **préserver la cohérence urbaine, architecturale et paysagère d**es îlots, des constructions et des aménagements sur les espaces libres dans un contexte où **le volet opérationnel s'annonce particulièrement soutenu.** Il conviendra, à la faveur de la réalisation du fichier d'immeubles comme du fichier d'espaces publics, de bien évaluer l'intérêt patrimonial et les enjeux de réhabilitation (notamment sur le bâti structurellement très dégradé et dans un mauvais état sanitaire) afin de qualifier au mieux les différents éléments sur le plan polychrome. Cela conditionnera le calibrage de l'écriture règlementaire ainsi que les éventuelles Opérations d'Aménagement et de Programmation thématiques et localisées. L'expérience chartraine sur la ville-basse, portée dans le cadre du premier PSMV et qui a amené à la démolition de quartiers entiers pour résorber l'habitat indigne, correspondait aux pratiques et au regard sur le patrimoine propres aux Trente Glorieuses. **L'évolution de ces pratiques et de ce regard, la réévaluation du patrimoine des XIXe et XXe siècles ainsi que le recul actuel sur les grandes opérations de curetage sont de nature à susciter un défi : construire réglementairement les solutions nouvelles pour protéger la part menacée du patrimoine chartrain, assurer sa mutation en s'inscrivant en cohérence avec la nature du bâti et les spécificités du centre ancien** (enjeu archéologique[10], dénivelé, part importante du pan de bois dans les structures), **tout en poursuivant la préservation et la valorisation des éléments remarquables non menacés.** Le document d'urbanisme révisé devra accompagner la collectivité et les services de l'Etat dans la restauration du patrimoine, et s'organiser en synergie avec d'autres outils que la Ville cherche à mettre en œuvre pour résorber l'habitat indigne et les problèmes causant la dégradation du bâti ancien.

En ce qui concerne les abords des Monuments historiques, **l'étude d'un vaste Périmètre délimité des Abords (PDA) – ou de plusieurs PDA selon le parti qui pourra être pris – pour les 41 éléments protégés situés dans le centre ancien** s'inscrirait dans le droit fil de ce qui a été réalisé pour les abords des deux édifices protégés situés en périphérie (église Saint-Jean-Baptiste du quartier de Rechèvres et maison Picassiette dans le faubourg de La Grappe). **Ce grand PDA** (ou ces PDA, selon étude) **formerait l'écrin du SPR** : la qualité des projets urbains et architecturaux et la préservation des vues remarquables sur la cathédrale et la ville ancienne resteraient soumises à l'avis conforme de l'ABF sur l'ensemble du PDA ; l'instruction serait allégée pour les zones sans enjeux patrimoniaux sortis du périmètre des abords. En outre, à la faveur d'une modification ou d'une révision du PLU, **il serait souhaitable d'achever le repérage du patrimoine au titre de l'article L. 151-19** du Code de l'Urbanisme sur les faubourgs, afin de disposer de l'outil le plus complet possible en termes de vigilance patrimoniale.

9 Convention « Action Cœur de Ville », p. 10.

10 La communauté d'agglomération de Chartres métropole dispose d'un important service d'archéologie agréé par l'Etat, créé par la Ville en 2003 et transféré à l'intercommunalité en 2018. La Direction de l'Archéologie, en charge de la prévention, de l'étude et de la recherche ainsi que de la valorisation, est forte d'une quarantaine d'agents, ce qui en fait un *unicum* national en termes de force d'action.

Sources consultées

Archives

Bibliothèque nationale de France, Paris

Département des Cartes et Plans

- GE DD-459 (I, 1 RES) : François de Belleforest, La Cosmographie universelle, à Paris chez Nicolas Chesneau, 1575

- GE D-4550 : L'antique et renommée épiscopale ville de Chartres nouvellement desaignée (sic), XVIIe siècle

- GE DL 1851-63 : Plan de la ville de Chartres (2e édition)/fait par Timoléon Hébert écrivain-lithographe, 1851

- GE D-4390 : Marcel Hébert, J. Timoléon, Plan de la ville de Chartres, 1866

- GE C-6822 : SOCIETE ARCHEOLOGIQUE D'EURE-ET-LOIR, AVRIL Frères (graveur), JANSON (lith.), *Plan de la ville de Chartres en 1750*, Paris, 1896

Département des Estampes et photographie

- EST VA-28 (3) : Louis Boucan, Veue de l'abbaye de St Pere en valée dans la ville de Chartres …, dessin, 1696

- EST VA-28 (3) : Louis Boucan, Veue de l'abbaye de St Jean en valée dans la ville de Chartres…, dessin, 1696

- EST VA-28 (3) : Louis Boucan, Veue de l'esglise Parochialle de St André dans la ville de Chartres …, dessin, 1696

- EST VA-28 (4) : Louis Boucan, Veue de l'esglise de Nostre Dame de Chartres du costé de la porte Royale …, dessin, 1696

Archives départementales d'Eure-et-Loir, Chartres

- Série P, Sous-série 3P : cadastre de Chartres, 1828.

- Série Fi : fonds iconographique. 16 Fi NC 32 : plans de la ville de Chartres en 1836, 1848, 1889

Archives communales de Chartres

- 96 W-W1, dossier du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, 1963-1971
- Dossiers non cotés : estampes, cartes postales diverses

L'Apostrophe – Médiathèque de Chartres

Fonds iconographiques :

- Fonds Jusselin, Fouju, Vaultier, albums Houdard (Album Est P 38-4 : « France, Autriche, Algérie, Eure-et-Loir » ; Album Est P 38-5 : « De La Rochelle à la Bidassoa, Pyrénées, de Sète à Menton, Normandie, Cantal, Eure-et-Loir » ; Album Est P 38-6 : « Massif central, Eure-et-Loir ; Album Est P 38-8 : « Vues aériennes » [Beauce, région Centre et Val de Loire])

- BMC MM/T1, Plan de la ville de Chartres, [s.d.], vers 1700

- BMC 4602, Chaboche, Plan de la ville de Chartres, 1836

- BMC 4603, Hébert, Plan de la ville de Chartres, 1842

- BMC 4604, L. Mitrot, Plan de la ville de Chartres et de ses environs, 1850

- BMC 4607, J. Noury, Plan de la ville de Chartres, 1857

- BMC 4608, Hébert, Plan de la ville de Chartres, 1863

- BMC 4611, Hébert, Plan de la ville de Chartres, 1876

- BMC 4614, A. Bourguoin, Plan de la ville de Chartres, 1881

- BMC 4615, A. Bourguoin, Plan de la ville de Chartres, 1889

- BMC 4621 : Descorges, Plan de la ville de Chartres, 1911

- BMC 4629 : Jourdheuil, Ville de Chartres, 1945

- BMC 26/1 à 26/4, Fonds Jusselin, 280856201 : Alfred Guesdon (dessinateur), Ad. Cuvillier (lithographe), Voyage aérien en France, Chartres, vue prise au-dessus du Quartier de Cavalerie, n°42, Paris, impr de Lemercier, publié par A. Panzer, 1851

Bibliographie

Ouvrages historiques

BETHOUART Alfred, *Histoire de Chartres, 1789-1900*, 2 vol. Chartres, chez l'auteur, 1904.

BUISSON Pierre, BELLIER DE LA CHAVIGNERIE, P., *Tableau de la ville de Chartres en 1750 pour accompagner le plan publié par la Société archéologique d'Eure-et-Loir en 1860*, Chartres, imprimerie Garnier, 1896.

BILLOT Claudine, *Chartres à la fin du Moyen Age*, Paris, Editions de l'Ecole des hautes Etudes en Sciences sociales, 1987.

CHEDEVILLE André (dir.), *Histoire de Chartres et du pays chartrain*, Toulouse, Privat, 1983.

FARCY Jean-Claude, *Chartres au XIXe siècle*, Chartres, Centre départemental de Documentation pédagogique d'Eure-et-Loir, 1983.

Guide Architecture Eure-et-Loir, XXe siècle 1900-1989, Chartres, Editions du Comité d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Eure-et-Loir, 2013.

GUILLOIS Roger, *Histoire des rues de Chartres*, Chartres, Echo Républicain, 1978.

JOLY Roger, *Chartres, le quartier Saint-Pierre et Porte Morard, deux mille ans* d'histoire, Chartres, Comité de quartier Saint-Pierre Porte Morard, 2001.

JOLY Roger, *Histoire de Chartres*, Roanne, Horvath, 1982.

LACOURT Jacques, *Chartres, églises et chapelles*, Chartres, Société archéologique d'Eure-et-Loir, 1985.

LEMOINE Michel, *Théologie et cosmologie au XIIe siècle*, Paris, Les Belles Lettres, 2004.

LEPINOIS Eugène Louis Ernest de Buchère de, *Histoire de Chartres*, Chartres, Garnier, 1854.

LIZIER Henri, *Chartres et la Beauce au temps de Louis-Philippe 1830-1848*, Chartres, Jean Legué libraire, 1972.

PEROUSE de MONCLOS Jean-Marie, *Architecture en Région Centre, Val-de-Loire, Beauce, Sologne, Berry, Touraine*, Paris, Hachette, 1992.

ROBILLARD Marcel, *Chartres et la Beauce chartraine*, Grenoble, B. Arthaud, 1931.

Articles

ACHERE Vincent, « Une barbacane de la fin du Moyen Âge à Chartres (Eure-et-Loir) », *Bulletin du centre d'études médiévales d'Auxerre* | BUCEMA [En ligne], 19.2 | 2015, mis en ligne le 08 avril 2016, consulté le 06 janvier 2020. URL : http://journals.openedition.org/cem/14214 ; DOI : 10.4000/cem.14214.

AUDEBRAND Fabienne, GARRIGOU GRANDCHAMP Pierre, PETIT Marie-Laure, «Eure-et-Loir. Chartres, maisons médiévales des XIIIe et XIVe siècles et secteur sauvegardé», *Bulletin Monumental*, tome 162, 2004, p. 121-124.

BEN KADDOUR Cyrille, « Chartres et sa proche campagne au haut Moyen Age (fin V[e] – fin Xe siècle). Topographie urbaine et péri-urbaine, analyse de structures et étude du mobilier : un premier bilan », *Revue archéologique du Centre de la France* [En ligne], Tome 53 | 2014, mis en ligne le 15 avril 2015, consulté le 20 décembre 2019. URL : http://journals.openedition.org/racf/2104.

BILLOT Claudine, « Chartres et la navigation sur l'Eure à la fin du Moyen Âge », *Actes des congrès de la Société des historiens médiévistes de l'enseignement supérieur public, 7e congrès*, Rennes, 1976, p. 245-259.

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.

DENAT Pauline, JOLY Dominique, WILLEVAL Stéphane, « Chartres, d'*Autrikon* à *Autricum*, cité des Carnutes : prémices et essor de l'urbanisation », *Gallia* [En ligne], 72-1 | 2015, mis en ligne le 30 avril 2020, consulté le 08 avril 2021. URL : http://journals.openedition.org/gallia/1453 ; DOI : https://doi.org/10.4000/gallia.1453.

GIBUT Pascal, JOLY Dominique, « La place de l'âge du Fer dans l'archéologie urbaine à Chartres (Eure-et-Loir) », *L'âge du Fer dans la boucle de la Loire. Les Gaulois sont dans la ville. Actes du XXXIIe colloque de l'Association française pour l'étude de l'âge du fer*, Bourges, 1er-4 mai 2008, Tours, Fédération pour l'édition de la *Revue archéologique du Centre de la France*, 2009, p. 317-328 (Supplément *Revue archéologique de la France*, 35).

LECROERE Thomas, « Chartres (Eure-et-Loir). 1, rue de l'Horloge », *Archéologie médiévale*, 46, 2016, 173-175.

MICHEL Michel, « Les politiques urbanistiques dans une ville moyenne : Chartres - Contraintes, logiques, résultats », *Annales de géographie*, n°544, 1988, p. 716-731.

Sources consultées

Documentation

Etudes urbaines, architecturales, environnementales, paysagères et patrimoniales

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.

CHARTRES METROPOLE, *Le Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres métropole approuvé le 26 juin 2019 - Rapport de présentation - Pièce 1.0. Résumé non technique; Pièce 1.1. Diagnostic et état initial de l'environnement; Pièce 1.2. Analyse et justification de la consommation d'espace; Pièce 1.3. Explication des choix retenus; Pièce 1.4. Articulation du SCoT avec les autres plans et programmes; Pièce 1.5. Evaluation environnementale; Pièce 1.6. Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du SCoT; Pièce 1.7. Phasage envisagé; Pièce 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.); Pièce 3. Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.),*

CITADIA CONSEIL - EVEN CONSEIL, *Plan local d'urbanisme. 1.a. Diagnostic territorial; 1.b. Etat initial de l'environnement; 1.c. Justification des choix retenus; 1.d. Evaluation environnementale; 2. Projet d'aménagement et de développement durables; 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation; 4.a.1. Règlement graphique : Plan de zonage; 4.a.2. Règlement graphique : Plan des formes urbaines; 4.b. Règlement littéral; Annexes : 1. Périmètre des Zones d'Aménagement Concerté; Annexes : 2. Droit de Préemption Urbain; Annexes : 3. Permis de démolir; Annexes : 4. Périmètres d'études sujets au surseoir à statuer; Annexes : 5. Secteurs affectés par le bruit et prescriptions d'isolement acoustique; Annexes : 6. Servitudes d'utilités publiques; Annexes : 7. Annexes sanitaires; Annexes : 8. Plan d'exposition au bruit; Annexes : 3. Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure; Annexes : 11. Servitudes archéologiques ; Annexes : 12. Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur,* juin 2015.

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT D'EURE-ET-LOIR, *Plan de prévention des risques naturels sur la commune de Chartres – Inondation de la rivière l'Eure - Règlement*, septembre 2001.

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES D'EURE-ET-LOIR, SERVICE DE L'AMENAGEMENT, DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT, BUREAU HABITAT, *Notes d'enjeux PLH CA Chartres Métropole*, avril 2018.

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES D'EURE-ET-LOIR, SERVICE DE L'AMENAGEMENT, DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT, BUREAU HABITAT, *Porter à connaissance de l'Etat - Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole Document cadre rappelant les dispositions législatives et règlementaires*, avril 2018.

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.

DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT, *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.

DIREN CENTRE, *Fichier des sites classés et inscrits d'Eure-et-Loir : Fiche technique « Les abords de la porte Guillaume, du pont Bouju et le tertre de la Poissonnerie »*, [s.d.], p. 50-51.

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. 52-53.

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.

EREA CONSEIL, *Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole*, janvier 2014.

EVEN CONSEIL, *Schéma directeur du Plan Vert de Chartres Métropole approuvé le 26 juin 2019 – Diagnostic et ambitions du Plan Vert ; Phase exploration ; Fiches actions, octobre 2018.*

INTENCITE, *Chartres, ambition d'agglomération – Elaboration d'une stratégie commerciale – Stratégie de redynamisation – plans d'action, accompagnement - Diagnostic*, 11 décembre 2020.

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

SCPA STEFF LEMOINE DAVY GEFFARD BERTHOME, *Secteur sauvegardé de Chartres, 1A La philosophie du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, 1B Rapport d'analyse, 1C Cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques, 1D Annexes ;2 Règlement; 3 PSMV; 4 Plan d'épannelage*, 2002.

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

TUTTI, *Etudes préalables pour l'aménagement – Ile de la Porte Guillaume – Chartres (28) – Diagnostic,* 2 décembre 2019.

VILLE DE CHARTRES, *Règlement Local de Publicité. Rapport de présentation et annexes*, approuvé le 21 juin 2018.

Diverses ressources documentaires consultables en ligne sur les sites et bases des institutions

- Ministère de la Culture (Plateforme ouverte du Patrimoine, Atlas des Patrimoines) : fiches Mérimée ; données concernant les protections MH et les Sites.

- Médiathèque de l'Architecture et du Patrimoine : dossiers de protection MH.

- Bibliothèque nationale de France (Gallica) : iconographie.

- Ecole nationale des Chartes : données bibliographiques.

- Institut national de l'Information géographique et forestière - IGN (Géoportail, RemonterLeTemps) : données territoriales et physiques, vues aériennes anciennes des trois communes.

- DREAL du Centre-Val de Loire : données environnementales, cartographie, données concernant les Sites.