

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARRÊTE

Article 1 :

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

Article 2 :

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

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

Article 3 :

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

Chartres, le 24 MAI 2022

Le Préfet d'Eure-et-Loir

Françoise SOULIMAN

Délais et voies de recours :

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

- un recours gracieux, adressé à :

Mme le Préfet d'Eure-et-Loir

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PSMV – ancien libellé	PSMV – modifications apportées (en rouge)
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles est assuré en dehors des voies publiques suivant les dispositions suivantes :</p> <p>1 - Calcul du nombre de places de stationnement</p> <p>Selon l'affectation des surfaces de plancher de l'opération projetée, le nombre de places de stationnement à réaliser pour l'opération doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Le nombre total de places à réaliser est obtenu par le cumul des résultats des calculs afférents à chaque catégorie d'affectation.</p> <p>1.1 - Constructions à usage de logements</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les logements individuels, collectifs ou intermédiaires ainsi que ceux destinés aux jeunes travailleurs ou aux étudiants, il doit être réalisé : <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 place de stationnement par logement, - 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat. • Pour les résidences destinées aux personnes âgées ou aux handicapés, il doit être réalisé une place pour 4 logements. 	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles est assuré en dehors des voies publiques suivant les dispositions suivantes :</p> <p>1 - Calcul du nombre de places de stationnement</p> <p>Selon l'affectation des surfaces de plancher de l'opération projetée, le nombre de places de stationnement à réaliser pour l'opération doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Le nombre total de places à réaliser est obtenu par le cumul des résultats des calculs afférents à chaque catégorie d'affectation.</p> <p>1.1 Nouvelles constructions à usage de logements</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les logements individuels, il doit être réalisé : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place maximum de stationnement par logement - 1 place maximum de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ou par logement locatif intermédiaire mentionné à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation. • Pour les programmes de logements collectifs, comprenant également les logements locatifs sociaux, dont la surface de plancher : <ul style="list-style-type: none"> - Inférieurs ou égaux à 800 m² : pas de place de stationnement exigée, - Supérieurs à 800 m² : 1 place de stationnement par logement. • Pour les résidences destinées aux personnes âgées, aux handicapés aux jeunes travailleurs ou aux étudiants : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 3 logements.

<p>1.2 - Les hôtels</p> <p>Quel que soit leur classement, il doit être réalisé pour les hôtels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places de stationnement jusqu'à 11 chambres, - 1 place pour 2 chambres de 12 à 20 chambres, - 8 places pour 10 chambres au-dessus de 20 chambres. <p>1.3 - Les commerces et les restaurants et brasseries</p> <p>Quelle que soit leur affectation, il n'est imposé aucune place.</p> <p>1.4 - Les activités tertiaires</p> <p>Quelle que soit leur affectation, à l'exclusion des commerces (cf. paragraphe 1.3), il doit être réalisé une place par tranche de 50 m2 de SHON.</p> <p>1.5 - Les dépôts et ateliers</p> <p>Quelle que soit leur affectation, il doit être réalisé une place par tranche de 50 m2 de SHON.</p> <p>1.6 - Les établissements culturels, universitaires, scolaires, sociaux, hospitaliers, judiciaires sportifs ou associatifs</p> <p>Pour cette catégorie, il n'est imposé aucune place.</p> <p>2 - Mode de réalisation</p> <p>Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un volume construit.</p> <p>Dans la zone USa, les stationnements sont soit enterrés, soit dans le volume construit pour les grandes parcelles et exceptionnellement dans les espaces libres en cas d'accord de l'Architecte des Bâtiments de France si des solutions permettent d'assurer le stationnement avec discrétion.</p>	<p>1.2 - Les hôtels</p> <p>Quel que soit leur classement, il doit être réalisé pour les hôtels :</p> <p>- 1 place de stationnement pour 5 chambres.</p> <p>1.3 - Les commerces et les restaurants et brasseries</p> <p>Quelle que soit leur affectation, il n'est imposé aucune place.</p> <p>1.4 - Les activités tertiaires</p> <p>Quelle que soit leur affectation, à l'exclusion des commerces (cf. paragraphe 1.3), il doit être réalisé une place par tranche de 120m² de SDP.</p> <p>1.5 - Les dépôts et ateliers</p> <p>Quelle que soit leur affectation, le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.</p> <p>1.6 - Les établissements culturels, universitaires, scolaires, sociaux, hospitaliers, judiciaires sportifs ou associatifs</p> <p>Pour cette catégorie, il n'est imposé aucune place.</p> <p>2 - Mode de réalisation</p> <p>Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un volume construit.</p> <p>Dans la zone USa, les stationnements sont soit enterrés, soit dans le volume construit pour les grandes parcelles et exceptionnellement dans les espaces libres en cas d'accord de l'Architecte des Bâtiments de France si des solutions permettent d'assurer le stationnement avec discrétion.</p>
---	--

<p>Pour les petites parcelles, ils sont assurés de manière prioritaire dans les parcs de stationnement publics ou collectifs ; d'une manière générale, le percement pour l'ouverture d'une porte de garage est interdit dans les façades protégées ainsi que dans celles donnant sur les rues et sur les places identifiées dans l'article US 2.</p> <p>Dans la zone USB, les stationnements sont soit enterrés, soit dans le volume construit.</p> <p>Dans certains cas, pour des raisons d'aspect, l'Architecte des Bâtiments de France peut interdire ou imposer la réalisation de tout ou partie des stationnements sur la parcelle.</p> <p>3 - Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation</p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher, avec leur affectation, avant l'opération, et, l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher, avec leur affectation, après réalisation de l'opération projetée.</p> <p>Toutefois, le projet ne doit pas supprimer de places existantes, réglementairement nécessaires avant sa réalisation.</p> <p>4 - Impossibilité technique ou esthétique</p> <p>S'il est impossible de réaliser la totalité des places réglementaires sur la parcelle ou à une distance inférieure à 200 m, pour des raisons de voies d'accès trop étroites ou piétonnière, de nature du sous-sol, de présence d'arbres protégés, d'environnement visuel, etc., le déficit est comblé par l'application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Pour les petites parcelles, ils sont assurés de manière prioritaire dans les parcs de stationnement publics ou collectifs ; d'une manière générale, le percement pour l'ouverture d'une porte de garage est interdit dans les façades protégées ainsi que dans celles donnant sur les rues et sur les places identifiées dans l'article US 2.</p> <p>Dans la zone USB, les stationnements sont soit enterrés, soit dans le volume construit.</p> <p>Dans certains cas, pour des raisons d'aspect, l'Architecte des Bâtiments de France peut interdire ou imposer la réalisation de tout ou partie des stationnements sur la parcelle.</p> <p>3 - Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation</p> <p>En cas de restauration de bâtiments, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les véhicules.</p> <p>Toutefois, le projet ne doit pas supprimer de places existantes, réglementairement nécessaires avant sa réalisation.</p> <p>4 - Impossibilité technique ou esthétique</p> <p>S'il est impossible de réaliser la totalité des places réglementaires sur la parcelle ou à une distance inférieure à 500 m, pour des raisons de voies d'accès trop étroites ou piétonnière, de nature du sous-sol, de présence d'arbres protégés, d'environnement visuel, etc., le déficit est comblé par l'application des dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.</p> <p>5 – Calcul du nombre de places de stationnement pour les bicyclettes</p> <p>Quelle que soit leur affectation, les besoins en stationnement cyclable devront être étudiés pour chaque projet. -</p>
---	--

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

PSMV – ancien libellé	PSMV – modifications apportées (en rouge)
<p>5 bis - Immeuble appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter</p> <p>Les immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un graphique noir de hachures alternativement larges et fines.</p> <p>Ces immeubles constituent le complément architectural et urbain indispensable aux monuments historiques et aux immeubles protégés.</p> <p>Ils doivent être restaurés suivant leurs dispositions d'origine. Il s'agit d'immeubles, ou parties d'immeubles à conserver et à restaurer dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits, et dont l'intérêt ne relève pas nécessairement de leur qualité propre, mais de ce qu'ils participent de façon significative à l'homogénéité et à l'ambiance de la rue et de la ville (épannelage, rythme, matériaux).</p> <p>Ces immeubles ne peuvent donc pas être démolis, néanmoins, ils peuvent faire l'objet de certaines adaptations, telles qu'extension sur l'arrière, modifications de percements de façades, redistribution intérieure de pièces. Ces travaux sont réalisables s'ils ne remettent pas en cause l'harmonie de la ville ou ne font pas disparaître des éléments d'architecture intéressants; c'est l'Architecte des Bâtiments de France, qui apprécie la possibilité d'évolution laissée à ces immeubles.</p>	<p>5 bis - Immeuble appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter</p> <p>Les immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un graphique noir de hachures alternativement larges et fines.</p> <p>Ces immeubles constituent le complément architectural et urbain indispensable aux monuments historiques et aux immeubles protégés.</p> <p>Ils doivent être restaurés suivant leurs dispositions d'origine. Il s'agit d'immeubles, ou parties d'immeubles à conserver et à restaurer dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits, et dont l'intérêt ne relève pas nécessairement de leur qualité propre, mais de ce qu'ils participent de façon significative à l'homogénéité et à l'ambiance de la rue et de la ville (épannelage, rythme, matériaux).</p> <p>Ces immeubles ne peuvent donc pas être démolis, néanmoins, ils peuvent faire l'objet de certaines adaptations, telles qu'extension sur l'arrière, modifications de percements de façades, redistribution intérieure de pièces. Ces travaux sont réalisables s'ils ne remettent pas en cause l'harmonie de la ville ou ne font pas disparaître des éléments d'architecture intéressants; c'est l'Architecte des Bâtiments de France, qui apprécie la possibilité d'évolution laissée à ces immeubles.</p> <p>Les projets d'aménagement intérieurs des immeubles protégés doivent faire l'objet d'un état des lieux préalable par l'Architecte des Bâtiments de France permettant de distinguer et de hiérarchiser les éléments propres à chaque strate historique dignes d'intérêt et de définir les marges d'évolution des locaux.</p> <p>L'état des lieux doit permettre de définir les conditions d'adaptation des parties communes et de leur modification ou réfection si elles ne sont plus fonctionnelles, et, de déterminer quels sont les principes de distribution, les éléments de structure et les éléments de décors significatifs qu'il convient de conserver et de restaurer afin de définir les marges d'intervention dans les intérieurs.</p> <p>Pour les aménagements apportés aux intérieurs des immeubles protégés, ne doivent être conservés que les éléments significatifs, afin de laisser une souplesse plus grande dans la définition d'une nouvelle décoration intérieure.</p>

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



PSMV ancien tracé



PSMV après modification

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