

**Enquête publique sur le  
projet de modification de la délimitation du Site  
Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville de Chartres**

**Demandeur : Préfecture d'Eure-et-Loir**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Enquête publique**

**Du 21 novembre 2022 à 9h00 au 22 décembre 2022 à 17h00**

**Décision N° E 22000092/45 du 22 juillet 2022 de Madame la Présidente  
déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans.**

**1<sup>ère</sup> partie du dossier : Rapport du commissaire enquêteur**

**2<sup>ème</sup> partie du dossier : Conclusions motivées du commissaire enquêteur**

**3<sup>ème</sup> partie du dossier : Les annexes**

***Commissaire enquêteur : François CHAGOT***

# Sommaire

## **1. Généralités**

- 1.1. Cadre général du projet
- 1.2. Contexte patrimonial
- 1.3. Objet de l'enquête
- 1.4. Cadre juridique
- 1.5. Présentation succincte du projet
- 1.6. Composition du dossier

## **2. Organisation de l'enquête**

- 2.1. Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2. Arrêté d'ouverture
- 2.3. Réunion de préparation et visite des lieux
- 2.4. Publicité de l'enquête

## **3. Déroulement de l'enquête**

- 3.1. Ouverture de l'enquête
- 3.2. Permanences
- 3.3. Recueil des observations et comptabilisation
- 3.4. Clôture de l'enquête
- 3.5.

## **4. Synthèse des avis de la Commission locale du site patrimonial remarquable de Chartres en date du 11 janvier 2022 et de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture en date du 12 mai 2022**

## **5. Analyse des observations recueillies**

# RAPPORT

## 1. Généralités

### 1.1. Cadre général du projet

La ville de Chartres se situe en Eure-et-Loir, au centre-Est du département, dans la Région Centre-Val-de-Loire dont elle est la sixième ville après Tours, Orléans, Bourges, Blois et Châteauroux. Elle est située à une trentaine de kilomètres de la Région Île-de-France et à 85 kilomètres au Sud-Ouest de Paris. Chartres est la préfecture du département, c'est aussi la ville d'Eure-et-Loir qui a le plus grand nombre d'habitants.

Le nombre d'habitants est de 38 534 habitants (Insee 2019). Il est en légère baisse : 40 361 habitants en 1999, 39 723 habitants en 2011 et 38 752 habitants en 2016 (Insee).

La densité est de 2 287 hab/km<sup>2</sup>, dans un département où la densité est de 73 hab/km<sup>2</sup>.

La superficie de la ville est de 16,85 km<sup>2</sup> et l'altitude varie de 121 m à 161 m.

La ville de Chartres est le siège de Chartres métropole qui regroupe 66 communes depuis 2018 et 136 538 habitants (Insee 2019).

La densité de cette intercommunalité est de 159 hab/km<sup>2</sup>,

La superficie de Chartres métropole est de 858,30 km<sup>2</sup>.

La ville se situe aux limites de l'Île-de-France, de la Normandie et de la vallée de la Loire. Cette situation, au cœur de territoires diversifiés, est bénéfique tant au plan économique que culturel et historique.

Le projet concerne le centre historique de la ville de Chartres qui est délimité par les grands boulevards créés au XIX<sup>ème</sup> siècle, principalement sur le comblement des fossés de l'enceinte médiévale du XII<sup>ème</sup> siècle.

### 1.2. Contexte patrimonial

La Cathédrale de Notre-Dame de Chartres, monument par excellence de l'art gothique français est un chef d'œuvre exceptionnel et particulièrement bien conservé. C'est autour de ce lieu de culte que l'habitat médiéval s'est développé, protégé par une première enceinte. La construction d'une nouvelle enceinte en 1181 favorise l'apparition d'une petite ville par le regroupement des paroisses en proximité immédiate. Une organisation urbaine se dessine au travers de quelques axes de circulations.

La valeur patrimoniale de la ville de Chartres réside principalement dans sa cathédrale mais aussi dans l'unité architecturale de son centre-ville tant dans l'existence d'un bâti ancien allant du XII<sup>e</sup> au XVI<sup>e</sup> siècle que dans l'évolution et le

développement de la périphérie de ce centre ancien qui intègre les différents styles architecturaux des XVIIIe, XIXe voire XXe siècle, sans toutefois bouleverser l'organisation générale de la cité.

Compte tenu également du contexte historique qui s'ancre sur les vestiges d'une cité antique Gallo-romaine, la ville de Chartres regorge de vestiges archéologiques antiques et médiévaux.

### 1.3. Objet de l'enquête

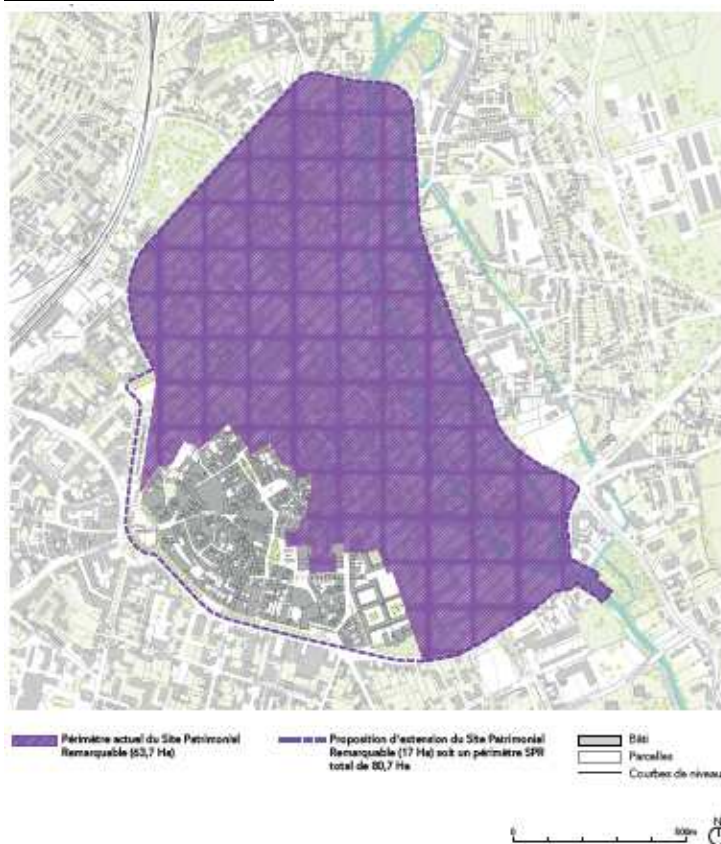
L'enquête a pour objet de recevoir et d'analyser les observations du public sur le projet de modification de la délimitation du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville de Chartres.

Le projet concerne une extension du périmètre du SPR.

Créé dans le cadre d'une évolution des dispositifs précédents des secteurs sauvegardés et des AVAP par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 (LCAP), ce projet affectera l'utilisation des sols régie par le code du patrimoine institué dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Le SPR a le caractère d'une servitude d'utilité publique.

### Plan du SPR modifié



### Secteur étendu du SPR



#### 1.4.Cadre juridique

Cette enquête publique s'inscrit dans le cadre des dispositions des documents suivants :

- la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine dite « loi LCAP »
- le code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants ;
- le code du patrimoine et notamment ses articles L. 631-2 et R. 631-2 ;
- le code de l'urbanisme ; - le décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables ;
- la délibération du Conseil municipal de la ville de Chartres n° CM2018/283 du 13 décembre 2018 approuvant le lancement d'une étude préalable pour l'extension du secteur sauvegardé de Chartres ;
- la délibération du Conseil municipal de la ville de Chartres n° CM2021/210 du 15 décembre 2021 approuvant le nouveau périmètre de l'extension du site remarquable de Chartres ;

- l'adoption, par la Commission locale du site patrimonial remarquable de Chartres du 11 janvier 2022, du projet d'extension du site patrimonial remarquable de Chartres ;
- l'avis favorable de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture lors de la séance du 12 mai 2022, au projet de modification du site patrimonial remarquable de Chartres ;
- l'arrêté préfectoral portant approbation de la 3<sup>ème</sup> modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Chartres en date du 24 mai 2022 ;
- la décision en date du 16 décembre 2021 de la commission chargée d'établir la liste d'aptitude aux fonctions de commissaires-enquêteurs d'Eure-et-Loir pour l'année 2022
- la décision n° E 22000092/45 du 1822 juillet 2022 de M. le Président du Tribunal administratif d'Orléans, désignant pour le projet précité, M. François Chagot en qualité de commissaire enquêteur ;
- l'arrêté préfectoral n° 40/2022 portant délégation de signature au profit de M. Yann Gérard, Secrétaire général de la Préfecture d'Eure-et-Loir ;
- l'arrêté préfectoral du 25 octobre 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification du périmètre du Site Patrimonial Remarquable du centre-ville de Chartres ;
- des pièces du dossier d'enquête publique.

#### Présentation succincte du projet

Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) ont été créés par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine.

Ce classement a le caractère juridique d'une servitude d'utilité publique. Elle affecte l'utilisation des sols.

Depuis cette loi, ce classement remplace les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), aux Zones de Protection du Patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et les Secteurs sauvegardés. Les anciens Secteurs sauvegardés, gérés par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et les anciennes AVAP et ZPPAUP se trouvent ainsi classés en SPR.

Depuis 1971, la ville de Chartres est dotée d'un Secteur sauvegardé de 0,64 km<sup>2</sup> aux abords de la Cathédrale Notre-Dame. Il a été révisé en 2007 puis modifié en 2016 et 2017.

Dans ce nouveau projet, la ville de Chartres décide d'étendre son périmètre. Effectivement une partie du centre-ville, principalement à vocation commerciale, n'avait pas été intégré dans ce périmètre afin de l'exonérer de l'application de la réglementation patrimoniale jugée trop contraignante.

Aujourd'hui, la ville de Chartres souhaite se doter d'un outil réglementaire homogène et actualisé.

Depuis 2009, le SPR est un moyen de préservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle de la Cathédrale qui est inscrite sur la liste du patrimoine mondial par l'UNESCO.

L'extension du périmètre intègre une partie dense et ancienne du centre-ville de Chartres. Cette proposition d'extension restitue le tracé de l'enceinte du XIIe siècle qui structure toujours l'organisation urbaine de la ville.

#### 1.6 Composition du dossier

Les dossiers mis à la disposition du public pour l'enquête en version papier et numérique sont identiques. Ils comprennent les documents suivants :

*Document n°1 :*

Sommaire

*Document n° 2 :*

Note introductive

- Maître d'ouvrage
- Maîtrise d'œuvre
- Contexte de l'étude
- Objet de l'enquête publique
- Rappel de la loi LCAP
- Conséquences du classement d'un SPR
- Un SPR modifié et étendu, couvert par un PSMV
- Procédures de l'enquête publique

*Document n° 3*

Introduction

- Le cadre général de l'étude
- La création d'un SPR depuis la loi LCAP de 2016
- Méthodologie d'étude et processus de co-construction

### I. Le cadre territorial et institutionnel

#### A. Le contexte territorial et physique

- Situation générale
- Données géologiques et morphologiques : des atouts naturels propices à l'implantation urbaine
- Les relations du site de Chartres avec le grand paysage
- Le réseau hydrographique de l'Eure : de l'axe de commerce à la circulation douce

#### B. Le contexte institutionnel

- La collectivité territoriale, la structure intercommunale
- Les documents d'urbanisme supra-communaux et communaux
- Les servitudes d'urbanisme et autres données urbanistiques
- Les documents de programmation et de stratégies urbaines
- Les programmes et dispositifs de valorisation et de réhabilitation du patrimoine

- II. Les données socio-économiques et le fonctionnement urbain
  - A. La population et le logement
  - B. Le commerce et les activités
  - C. Les équipements municipaux et intercommunaux
  - D. Les déplacements et le stationnement
  - E. Les projets structurants en cours à Chartres
  
- III. La synthèse des études historiques et de l'évolution urbaine
  - A. De l'oppidum carnute à la cité antique
  - B. Du Ve au Xe siècle : l'émergence des deux pôles cathédral et comtal
  - C. Du XIIe au XVIe siècle - de la réunion des bourgs au siège des Huguenots
  - D. De la fin du XVIe à la Révolution : une ville corsetée dans ses remparts
  - E. Du déclassement de la place forte à la Première Guerre mondiale - Chartres à l'ère industrielle
  - F. Reconstruction et expansion
  - G. La zone UCV : l'héritage d'un pôle commerçant médiéval
  - H. Synthèse de l'évolution urbaine
  
- IV. Analyse du patrimoine urbain, architectural et paysager de la ville intra-muros et de ses franges
  - A. La ville intra-muros : une entité urbaine homogène et cohérente
    - 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
  
- 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 réglementation 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



Sources consultées

- Archives
- Bibliographie
- Documentation

*Document n° 4 :*

Documents graphiques

- Proposition de modification de la délimitation du périmètre SPR
- Secteur étendu du périmètre SPR

*Document n° 5 :*

Annexes :

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

*Document n° 6 :*

- Registre de l'enquête publique

Commentaires du commissaire enquêteur

Le dossier est bien structuré. Le document 3 – rapport de présentation- est le fruit d'un travail particulièrement rigoureux, précis et détaillé qui permet une bonne compréhension de l'histoire de la ville de Chartres et de son évolution.

Le chapitre V de ce document permet de bien identifier la finalité du projet et les enjeux auxquels il apporte une proposition de réponse.

Il est regrettable que le Décret n°61-501 du 3 mai 1961 relatif aux unités de mesure et au contrôle des instruments de mesure ne soit pas respecté et que les surfaces soient exprimées en hectare (ha).

## **2. Organisation de l'enquête**

### 2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Le Tribunal Administratif d'Orléans, par décision n° E 22000092 / 45, en date du 22 juillet 2022, a désigné M. François CHAGOT comme commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique.

## 2.2. Arrêté d'ouverture

L'arrêté préfectoral du 25 octobre 2022 prescrit l'enquête publique du lundi 21 novembre 9h00 au jeudi 22 décembre 17h.

## 2.3. Réunion de préparation et visite des lieux

Le commissaire enquêteur a procédé à une première rencontre, le 30 août à 14h avec M. J. VINCENT de la Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat afin de prendre connaissance du dossier.

Le 24 octobre à 10h, une réunion, à laquelle participaient : Mme GUIBERT – Préfecture – Bureau des procédures environnementales, Mme DELCORTE – Préfecture – Bureau des procédures environnementales, M. VINCENT – Ville de Chartres – Direction aménagement, urbanisme et habitat, M. CHAGOT- Commissaire enquêteur, se tenait en préfecture afin d'organiser l'enquête.

Au cours de cette réunion, il a été établi un tableau d'organisation afin programmer et de préparer le déroulement de l'enquête. Les dates et heures de début et de fin d'enquête ont été fixées. Les dates, heures et lieux des trois permanences ont été arrêtés.

Le contenu du dossier soumis à l'enquête publique a été validé.

Le jeudi 3 novembre, le Commissaire enquêteur a réalisé une visite détaillée du SPR, et notamment de la zone d'extension. Il a repéré les axes structurants du centre-ville et l'organisation urbaine qui en découle. Il a également identifié les sites inscrits, monuments historiques et le patrimoine urbain.

Cette visite a permis au commissaire enquêteur de valider la qualité des tissus bâtis du SPR projeté et d'apprécier la pertinence de l'étude préalable (analyse du parcellaire, du patrimoine architectural, des propositions avancées, ...).

## 2.4. Publicité de l'enquête

Lors de la réunion d'organisation, les modalités d'affichage suivantes ont été fixées :

- Intersection du boulevard de la Courtille et de la rue Jehan Pocquet,
- Place des Epars à hauteur de la rue Delacroix,
- Place du Général de Gaulle,
- Rue Mathurin Régnier,
- Panneaux d'affichage du pôle administratif

Le commissaire enquêteur a pu constater que les affichages étaient en place le vendredi 4 novembre.

L'avis d'enquête a été publié dans deux journaux de la presse locale, l'Écho Républicain et Horizons. La première publication a eu lieu le 4 novembre soit 17

jours avant l'ouverture de l'enquête. La deuxième publication a eu lieu le 25 novembre soit 4 jours après l'ouverture de l'enquête, durant la première semaine.

### 3. Déroulement de l'enquête

L'enquête a débuté le lundi 21 novembre à 9h et s'est achevée le jeudi 22 décembre à 17h. Elle a duré 32 jours.

#### 3.1. Ouverture de l'enquête

Le matin du jour d'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a paraphé et signé les documents du dossier soumis au public ainsi que le registre d'observations.

Le commissaire enquêteur a vérifié la mise en ligne du dossier d'enquête publique sur le site de la ville de Chartres.

#### 3.2. Permanences

Les permanences se sont déroulées aux dates et heures prévues soit :

- Le lundi 21 novembre de 9h00 à 12h00,
- Le samedi 10 décembre de 9h00 à 12h00,
- Le jeudi 22 décembre de 14h00 à 17h00.

Aucun incident n'a été relevé au cours de cette enquête et elle s'est déroulée dans un climat serein.

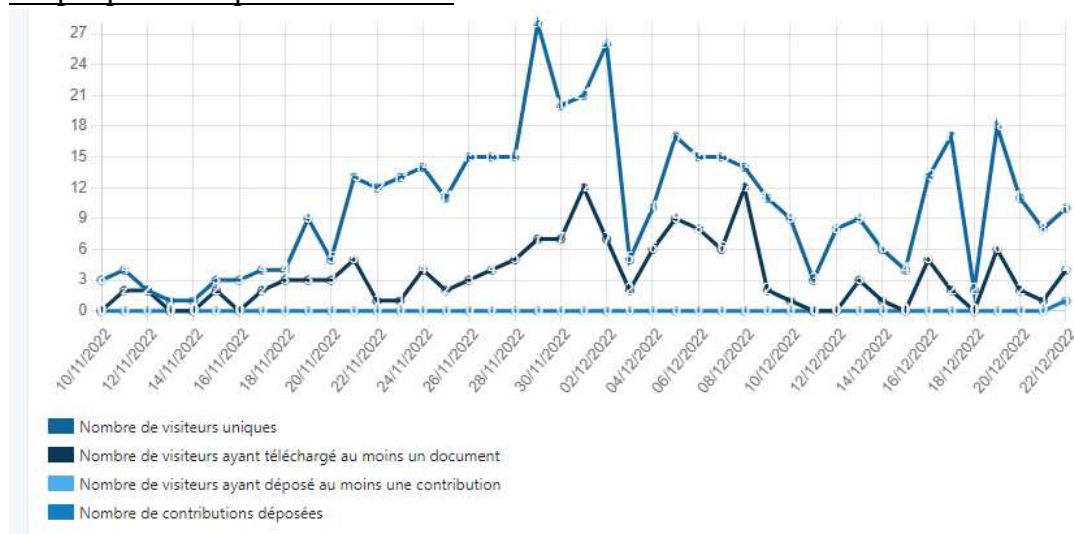
#### 3.3. Recueil des observations et comptabilisation

Le site dédié à l'enquête publique a fait l'objet d'une fréquentation soutenue.

Il y a eu 447 visiteurs uniques qui l'ont consulté et 145 d'entre eux ont procédé à des téléchargements, ce qui représente un taux de 32,4%.

Le nombre total de téléchargements est de 218.

#### Graphique de fréquentation du site



La fréquentation du site a été assez faible durant les 15 premiers jours et à l'approche de la première permanence du 21 novembre, la fréquentation a commencé à augmenter pour atteindre un pic fin novembre.

Un deuxième pic de fréquentation apparaît à l'approche de la fin de l'enquête publique et de la dernière permanence. La rupture du 18 décembre qui coupe ce pic en deux peut s'expliquer par la diffusion télévisée de la finale de la coupe du monde de football.

Tableau des téléchargements

Nom du fichier	Téléchargements
Avis d'enquête publique	54
Arrêté d'enquête publique	53
Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique	6
Avis d'enquête publique	4
Dossier d'enquête publique - Modification de la délimitation du site patrimonial remarquable de Chartres	0
1. Sommaire	11
2. Note introductive	14
3. Rapport de présentation : diagnostic historique, architectural, urbain et paysager	0
Page de garde - rapport de présentation	11
Rapport de présentation - partie 1 : Le cadre territorial et institutionnel	8
2. Rapport de présentation - partie 2 : Les données socio-économiques et le fonctionnement urbain	8
Rapport de présentation - partie 3 : La synthèse des études historiques et de l'évolution urbaine	10
Rapport de présentation - parties 4-5 : Analyse du patrimoine urbain, architectural et paysager de la zone intra-muros et de ses franges / Le périmètre proposé pour l'extension du Site patrimonial remarquable	12
4. Documents graphiques	15
5. Annexes	12

145 visiteurs du site dématérialisé de l'enquête ont réalisé 218 téléchargements. Le nombre principal de téléchargements concernent l'arrêté et l'avis d'enquête publique. Il convient cependant de noter l'attention portée au rapport de présentation et aux documents graphiques.

Deux concitoyens sont venus consulter le dossier lors des permanences.

Au total, trois observations ont été formulées :

- aucune observation n'a été formulée par écrit sur le registre d'enquête ;
- Une contribution contenant trois observations a été formulée sur le site dématérialisé ;
- aucune observation n'a été adressée par courriel ;
- aucune observation n'a été formulée par courrier postal.

#### 3.4. Clôture de l'enquête

Le commissaire a clos le registre des observations le jeudi 22 décembre à 17h00. Le mercredi 28 décembre, le commissaire enquêteur a remis l'avis au demandeur et le procès-verbal de synthèse aux services de la Préfecture et au représentant de la mairie de Chartres.

### **4. Synthèse des avis de la Commission locale du site patrimonial remarquable de Chartres en date du 11 janvier 2022 et de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture en date du 12 mai 2022**

#### Avis de la Commission locale du site patrimonial remarquable de Chartres en date du 11 janvier 2022

L'ordre du jour de cette réunion est consacré aux conclusions de l'étude préalable à l'extension du SPR de Chartres. Cette étude a été conduite par le groupement HAME – La Manufacture du patrimoine.

Un exposé rappelle les motifs de la ville de Chartres pour l'extension du périmètre du SPR et notamment la volonté de se doter d'un outil réglementaire homogène et actualisé du centre ancien de la ville appréhendé dans sa globalité.

La proposition d'extension du périmètre est présentée en exposant qu'elle se limite à la réunification réglementaire de la ville intra-muros et à celle des places majeures créées après le dérasement des fortifications (place châtelets et place des Épars). Elle intègre la partie la plus dense et la plus ancienne du centre-ville de Chartres. Elle restitue le tracé de l'enceinte du XIIe siècle. Elle permet une égalité de traitement réglementaire pour l'ensemble de ce centre ancien.

Le débat porte pour une part importante sur la période de transition réglementaire entre l'application du règlement de zone UCV du PLU et l'approbation du futur PSMV. Le Maire de Chartres concluant que les grands principes du futur PSMV doivent s'appliquer dès l'approbation du nouveau périmètre sans attendre l'approbation du document.

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

Avis de la commission nationale du patrimoine et de l'architecture en date du 12 mai 2022

Le projet est présenté par :

- les représentants de la commune de Chartres et de Chartres Métropole : M. Jean-Pierre Gorges, maire de Chartres et Président de Chartres Métropole, Mme Isabelle Vincent, adjointe à la culture et au patrimoine, M. Julien Vincent, Chargé de mission à la direction aménagement, urbanisme et habitat de la ville de Chartres.
- Les chargés d'étude : M. Alexandre Burtard, de la Manufacture du patrimoine, Mme Mayalène Guelton, chargée d'étude.
- Des représentants de la Direction régionale des affaires culturelles Centre-Val de Loire : M. Fabrice Morio, directeur régional des affaires culturelles, M. Jean-Michel Catherinot, architecte des Bâtiments de France d'Eure-et-Loir.
- D'un représentant expertise de l'inspection des patrimoines : M. Philippe Hénault, collègue « architecture et espaces protégés ».

En introduction, M. de Montgolfier, Président de la CNPA, présente la ville et rappelle le contexte historique, l'inscription de la cathédrale Notre-Dame sur la liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO dès 1979, le statut de capitale du vitrail et du parfum.

Il souligne que le SPR de Chartres fut un des premiers au niveau national, l'ex-secteur sauvegardé ayant été créé en 1964, il couvre 0.64 km<sup>2</sup> et comprend 4 sites inscrits au titre du Code de l'environnement et la grande majorité des monuments historiques de la collectivité territoriale. Ce SPR a été doté d'un PSMV en 1971.

M. le Maire de Chartres présente le projet d'extension du SPR qui concerne 0,17 km<sup>2</sup>. Il expose qu'il permettra de prendre en compte toute la ville intra-muros. Le périmètre sera calqué sur le tracé de l'enceinte des anciennes fortifications du XII<sup>e</sup> siècle aujourd'hui détruite pour la plus grande partie.

Ensuite le maire de Chartres expose la réflexion des élus qui est à l'origine de ce projet. La partie du centre-ville où sont implantés la plus grande partie des commerces n'avait pas été intégrée dans le secteur sauvegardé initial afin de limiter l'exposition à des contraintes réglementaires en termes d'urbanisme.

Il constate que cette situation conduit à une dégradation de ce secteur spécifique du centre-ville. Il constate aussi une situation critique en termes de logement, avec 1600 logements vacants et un prix au mètre carré en pleine croissance.

Le nouveau périmètre atteindra 0,81 km<sup>2</sup> et l'aménagement du centre-ville intra-muros devra permettre notamment d'attirer les habitants dans un objectif de mixité sociale tout en préservant la dimension historique du centre-ville.

Les différents représentants interviennent afin de développer et préciser le propos de M. le maire.

Les Membres de la commission réagissent en précisant notamment que l'étude réalisée dans le cadre du programme Action cœur de ville constitue une piste intéressante pour les projets menés par l'association Sites et Cités remarquables de France. Ils soulignent la qualité de la présentation, notamment la cartographie réalisée ainsi que la présence d'une directive paysagère, outil très peu activé et développé sur le territoire.

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

En conclusion, la CNPA émet un avis favorable au projet de modification du site patrimonial remarquable de Chartres.

#### **5. Analyse des observations recueillies**

Les concitoyens se sont peu déplacés et ont peu formulés d'observations, mais comme l'indique le niveau de fréquentation du site internet dédié à l'enquête et le nombre de téléchargement, il apparaît que les chartrains ont, pourtant, montré un certain intérêt pour cette enquête.

Il apparaît également que la qualité du dossier de présentation, particulièrement détaillé et retranscrivant précisément les évolutions du centre-ville et ce depuis ses origines les plus anciennes, a répondu aux attentes d'une grande part du public.

De même, le cinquième chapitre du rapport de présentation – Le périmètre proposé pour l'extension du Site patrimonial remarquable – présente clairement les enjeux liés à cette extension et expose précisément les arguments qui motivent la création de ce projet d'extension du SPR de la ville de Chartres.

La contribution déposée par l'association de défense de l'environnement de l'agglomération chartraine (ADEAC) représentée par son Président, M. Patrick Chenevrel présente 3 observations.

Avant de formuler commentaires et avis sur ces 3 observations, le commissaire enquêteur souhaite formuler des commentaires sur le préambule qui introduit ces observations.

Préambule présenté par l'association de défense de l'environnement de l'agglomération chartraine (ADEAC) représentée par son Président, M. Patrick Chenevrel

*L'extension du SPR à 81ha (17hectares supplémentaires) se présente comme une correction du périmètre du secteur sauvegardé initial, restituant le tracé de l'enceinte du XIe siècle, resté prégnant dans le paysage chartrain. Cette extension remédie à l'iniquité de traitement réglementaire existant actuellement au sein même du secteur intra-muros.*

*L'ADEC note que ce nouveau périmètre vise à améliorer « une situation critique » par le traitement des « 1600 logements vacants » (évoqué par le Maire dans le compte-rendu de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture du 12 mai 2022).*

*L'ADEC note également la proposition détendre le PSMV sur l'ensemble du nouveau périmètre du SPR, à la faveur de la révision du document, qui 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. Il est indiqué dans la note introductive que le PSMV est actuellement en cours de révision et ne peut être appliqué tant qu'il n'est pas adopté.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur considère que ce préambule est tout à fait utile à l'introduction des observations.

Il est indiqué que cette contribution est présentée par l'association de défense de l'environnement de l'agglomération chartraine (ADEAC) or dans le texte il est cité à deux reprises « l'ADEC ».

Après vérification auprès du signataire de cette contribution, il s'avère qu'il s'agit d'une « coquille » et que dans les deux cas, il convient de remplacer « ADEC » par « ADEAC ».

Le commissaire enquêteur constate, que le Président de l'association reprend l'argument présenté dans le dossier concernant la nécessité de remédier à l'iniquité de traitement réglementaire existant actuellement au sein même du secteur intra-muros.

Le Président note également que ce nouveau périmètre vise à améliorer « une situation critique » par le traitement des « 1600 logements vacants », sans formuler de commentaires particuliers.

Il note que la proposition détendre le PSMV sur l'ensemble du nouveau périmètre du SPR, est signalée sans formulation de commentaires particuliers, et que le Président de l'ADEAC rappelle que le PSMV est actuellement en cours de révision et ne peut être appliqué tant qu'il n'est pas adopté.

Le Commissaire enquêteur confirme ce dernier point, le PSMV devra être adopté avant d'entrer en application.



Observation n°1 présentée par l'association de défense de l'environnement de l'agglomération chartraine (ADEAC) représentée par son Président, M. Patrick Chenevrel

**L'ADEAC demande quand la révision du PSMV sera-t-elle approuvée ?**

Réponse du porteur de projet :

Comme il est indiqué dans la notice introductive présente dans le dossier soumis à enquête publique, la modification du périmètre du SPR ne constitue qu'une étape préalable. A l'issue de cette phase, et selon les conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de périmètre, la procédure de révision du PSMV pourra être engagée par arrêté préfectoral.

Les études liées à la révision d'un tel document sont longues et complexes, nécessitant un recensement complet du patrimoine bâti sur l'ensemble du SPR étendu. Donner une date d'approbation du PSMV serait à l'heure actuelle trop prématuré.

Analyse et observations du Commissaire enquêteur :

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est un document d'urbanisme, il se substitue au PLU. Il est la traduction opérationnelle d'un projet politique de préservation et de revitalisation de centre historique.

Le projet de PSMV a pour objectif d'assurer :

- L'élaboration d'un projet urbain au sein du projet de territoire,
- La protection des immeubles et des formes urbaines remarquables,
- La protection de la biodiversité et le développement de la nature en ville, l'équilibre des fonctions urbaines, la qualité du cadre de vie et l'accompagnement des évolutions architecturales, urbaines et paysagères.

Les articles L 313-1 à R 313-7 à 17 du Code de l'urbanisme précisent la procédure d'élaboration et définissent les acteurs concernés.

La démarche d'élaboration d'un PSMV doit s'accompagner d'une communication adaptée afin d'associer largement les habitants et les associations locales.

L'élaboration du document est suivie par la Commission locale du site patrimonial remarquable.

A la fin de cette étude, le projet réglementaire est soumis à l'avis de Commission nationale du patrimoine et de l'architecture puis il sera soumis à enquête publique.

Le guide « Site patrimonial remarquable : mode d'emploi », - publié par l'Association des Villes et Pays d'art et d'histoire et des sites patrimoniaux - indique dans la fiche I.4 intitulé « l'étude d'élaboration ou de révision du PSMV : objectifs et contenus » que « l'élaboration d'un tel document d'urbanisme nécessite un temps d'étude important, entre 4 et 6 ans selon l'ampleur du terrain ».

La procédure est longue et le commissaire enquêteur n'est pas en mesure d'indiquer si cette procédure pourrait être sensiblement diminuée s'agissant d'une extension adossée à un SPR existant.

Observation n°2 présentée par l'association de défense de l'environnement de l'agglomération chartraine (ADEAC) représentée par son Président, M. Patrick Chenevrel

**L'ADEAC approuve le nécessaire ajustement du périmètre jusqu'aux boulevards conformément au plan présenté.**

Réponse du porteur de projet :

La ville de Chartres prend acte de cette observation.

Analyse et observations du Commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend également acte de cette observation tout en précisant que cette notion de nécessité n'est pas fondée juridiquement mais par une volonté des Élus de la collectivité d'instaurer une meilleure équité de traitement du bâti au regard des textes encadrants les règlements d'urbanisme du centre-ville intra-muros de la ville de Chartres.

Observation n°3 présentée par l'association de défense de l'environnement de l'agglomération chartraine (ADEAC) représentée par son Président, M. Patrick Chenevrel

**L'ADEAC note avec attention le plan présenté dans le rapport de présentation du dossier concernant les espaces verts intra-muros et extra-muros.**

Réponse du porteur de projet :

L'association fait sûrement référence au plan situé page 100 du rapport de présentation sur le patrimoine arboré et végétal. Cette carte a une valeur plus illustrative que réglementaire et ne correspond pas à un relevé exhaustif du patrimoine végétal et arboré.

Analyse et observations du Commissaire enquêteur :

Le plan cité figure page 100 sur le support numérique et page 98 sur le support papier. Ce plan présente principalement les espaces verts intra-muros. Au cours de la visite réalisée tant dans le périmètre du SPR existant, comme dans celui du projet d'extension, pour les parties publiques, le commissaire a pu constater la pertinence de ce plan.

En ce qui concerne la partie extra-muros, il convient de préciser que ce plan ne donne qu'une représentation partielle des espaces verts.

Le commissaire enquêteur tient à rappeler et à souligner qu'au-delà de ce plan, lors de la séance de la CNPA du 12 mai 2022, Mme Vourc'h, conseillère du réseau des Grands Sites de France est intervenue pour relever la présence d'une directive paysagère dans ce projet, et de souligner qu'il s'agit d'un outil très peu activé et développé sur le territoire

Fait le 21 janvier 2023  
Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' and 'C' intertwined.

François CHAGOT