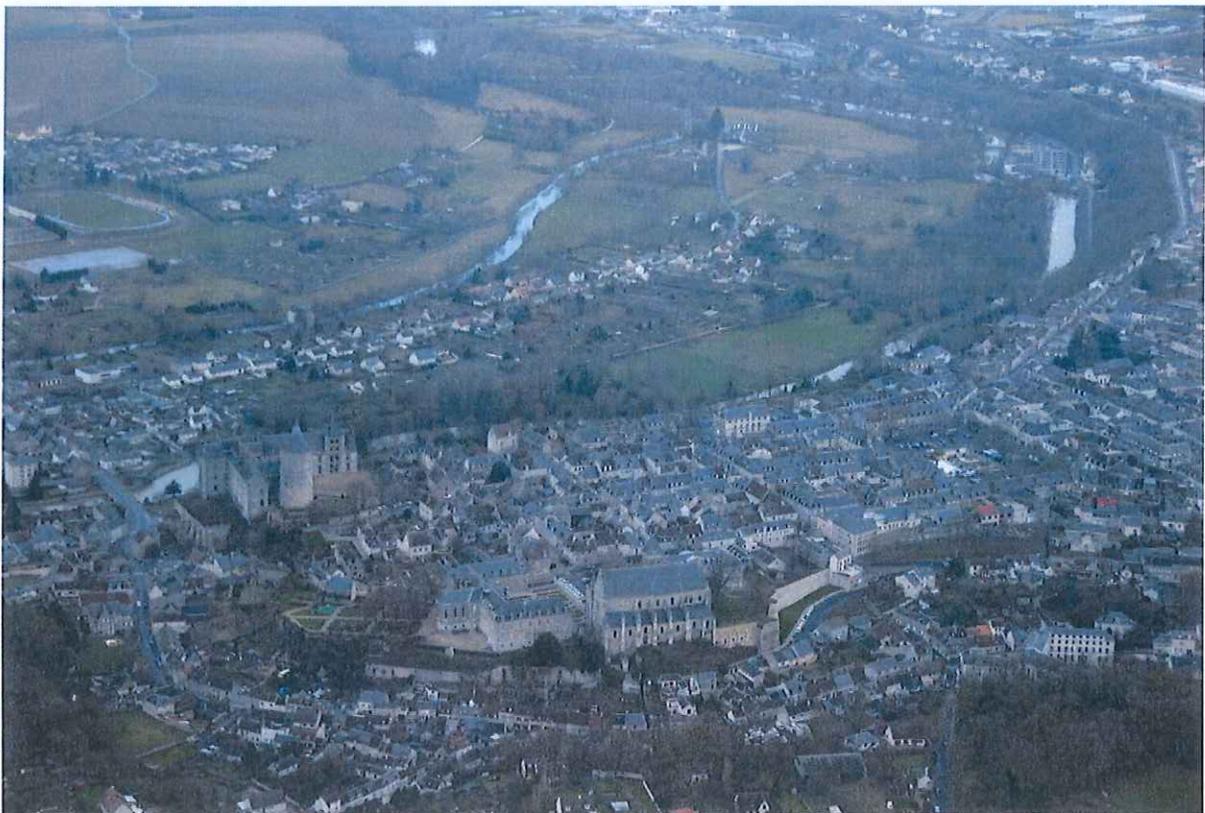


DRAC Centre Val de Loire

ETUDE PREALABLE A LA DELIMITATION D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE A CHATEAUDUN



Novembre 2021 – Note de synthèse



Table des matières

Introduction.....	3
I – Présentation du secteur d'étude	3
A - Cadre géographique	3
B – Documents de planification urbaine : SCoT, PLU, PLUi, RLP	8
C - Profil socio-économique, environnement et fonctions urbaines.....	12
II – Développement de la ville et constitution des patrimoines.....	19
A - les étapes historiques du développement du territoire	19
B - Spécificités du patrimoine architectural et urbain du dunois	29
C - Risques pesant sur ces patrimoines	64
III - Les outils de gestion patrimoniale et paysagère existants et leurs limites	68
A - Protection au titre de la loi de 1930 sur les Sites.....	68
B - Protection au titre de la loi de 1913 sur les Monuments Historiques (compris dans le périmètre d'étude)	70
C - Protection de Site Patrimonial remarquable.....	85
IV - Pertinence de l'outil SPR.....	87
V - Proposition d'un projet de périmètre et de ses justifications.....	88
Bibliographie	

Introduction

Ce document est une étude préalable pour la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur le territoire de Châteaudun.

L'objectif est de définir, sur la base d'un diagnostic, le périmètre envisagé pour le futur SPR.

Cette réflexion s'est alimentée des études qui ont été menées préalablement et en parallèle par d'autres bureaux missionnés par la communauté de communes du Grand Châteaudun et la ville. Il ne s'agit donc pas ici de reprendre l'intégralité de ces études, mais d'en effectuer la synthèse et de les compléter, pour servir d'appui à la justification du périmètre retenu.

I – Présentation du secteur d'étude

A - Cadre géographique

Le territoire dunois relève du bassin fluvial de la Loire par le Loir et l'Huisne, affluent de la Sarthe ; il est séparé du bassin parisien par le plateau d'Orléans.

La ville de CHATEAUDUN, sous-préfecture du département d'Eure-et-Loir, avec DREUX et NOGENT-LE-ROTHOU, est établie à 139 km de PARIS, à la transition du Bassin parisien et de la plaine ligérienne.

Elle occupe une position excentrée au Nord-Ouest de la région Centre et au Sud du département, hésitant entre l'influence des pôles attractifs de CHARTRES, ORLÉANS et TOURS, tout en restant dans la mouvance de PARIS.

Le Loir est la frontière de deux régions agricoles :

- A l'est, la Beauce, vaste plateau très fertile, dont le sous-sol composé de limon conserve l'humidité et assimile facilement les engrais, voit se développer ; d'une manière intensive et très mécanisée les cultures céréalières
- A l'ouest et au sud, le Faux-Perche et le Perche Vendômois, à l'aspect bocager, dû à un sous-sol constitué essentiellement d'argile siliceux, tirent leur richesse de l'élevage.

Le Loir prend sa source à ILLIEAS. Il donne au Val du Loir l'aspect d'un sillon entaillé dans la craie marneuse jusqu'à BONNEVAL. En aval, jusqu'à VENDOME, le Loir a creusé son lit plus profondément dans la craie sénonienne accentuant la raideur des versants concaves et provoquant à certains endroits des abrupts d'une dénivellation de l'ordre de 30 à 40 mètres.

Le Val de Loir se présente donc dans la région dunoise comme une longue plaine à la sinuosité marquée, tantôt étroite, tantôt évasée pour atteindre, par endroits, près de 5 km de large ; les coteaux boisés, recouverts de limon des plateaux et d'argile à silex, délimitant son contour. La masse alluviale du fond de vallée, périodiquement saturée par la montée hivernale de l'eau, le transforme en plaine d'inondation propice à la prairie et aux petites cultures maraîchères. Le paysage du Val de Loir offre donc un fort contraste avec les plateaux voisins, vastes étendues dénudées et monotones de grandes cultures.

La conjonction de ses grands contextes régionaux, très différents en un lieu qui bénéficie, en outre, d'un climat tempéré subissant peu les influences océaniques et où les vents dominants sont d'orientation Ouest-Est, Sud-Ouest et Nord-Est, offrait des avantages à une implantation humaine et au développement d'une urbanisation.

IA1 - Un site naturel exceptionnel



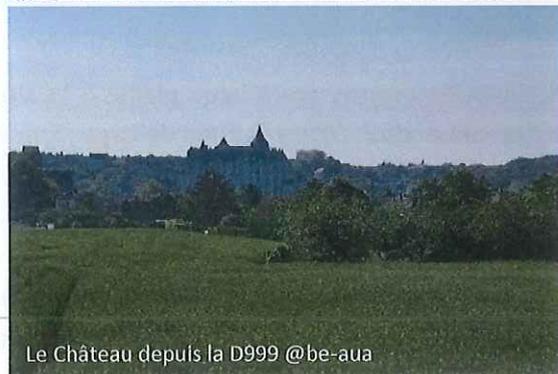
Source – ville de Châteaudun



Bords du Loir @atelier.atlante



Bords du Loir @atelier.atlante



Le Château depuis la D999 @be-ava



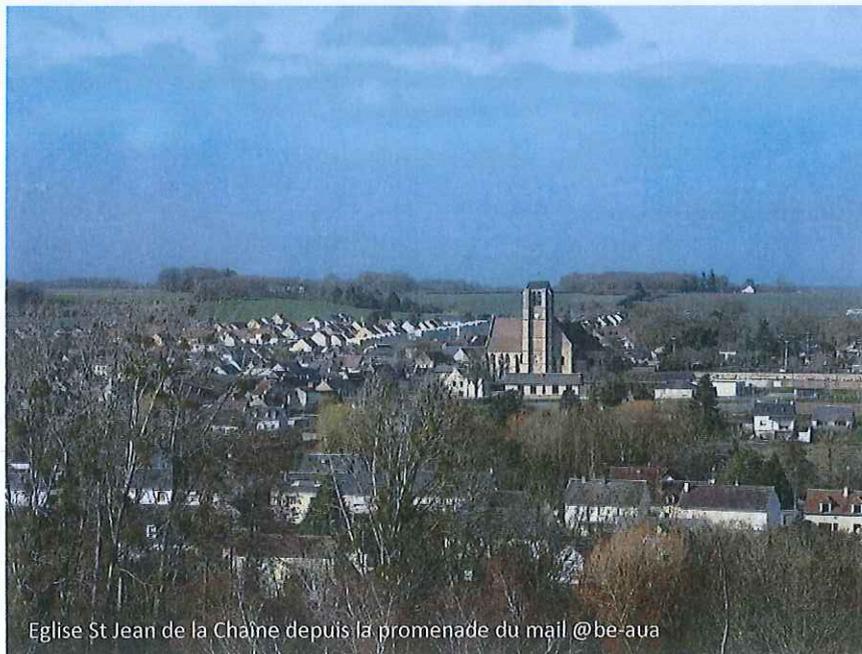
Le Château depuis la rue St Jean @be-ava

Le site naturel est caractérisé par la conjonction de trois éléments géographiques déterminants : le plateau de Beauce, le Loir et son site, et la vallée sèche du Val Saint-Aignan, aux aspects morphologiques très différents, qui conditionnent trois types d'implantations urbaines.

Le noyau d'origine établi sur la partie horizontale de l'éperon qui détermine le plateau de Beauce, s'étend vers l'Est sans limites naturelles. Au Nord du Loir, longeant la ville, un fort escarpement oblige l'urbanisation de la rive concave à demeurer sur les hauteurs. Les abrupts ne permettent aucun accès de ce côté, si ce n'est piétons par des escaliers ou des rampes en lacets. La rivière coulant au pied de la falaise et une mauvaise exposition sont les principaux facteurs qui déterminent cette ligne de résistance, conduisant la ville à tourner le dos à la rivière. Cet escarpement a gardé dans sa majeure partie ses masses boisées.

Le Loir abordant un méandre en amont par un petit goulet aux coteaux boisés, voit son lit s'élargir au pied de la ville de CHATEAUDUN. Il se partage alors en plusieurs bras et faux bras entourant une série d'îles inondables. Saules et peupliers marquent son cours ; les cultures maraîchères, les arbres fruitiers des jardins familiaux et les pâturages caractérisent les îles. A l'Ouest, le Loir termine son méandre par un second rétrécissement de son lit aux rebords couverts de forêts.

Faisant face aux escarpements, dont la ville souligne la crête, la rive convexe s'élève en pente douce. Une bonne orientation y a permis le développement de cultures et l'implantation du village de Saint-Jean, groupé autour de son église Saint-Jean de la Chaîne.



Eglise St Jean de la Chaîne depuis la promenade du mail @be-aua

Enfin, le Val Saint-Aignan, petite vallée sèche creusée par un ancien affluent du Loir, dans la masse calcaire du sous-sol beauceron, finit de découper le plateau au Sud en un promontoire rocheux que domine le château. Ce thalweg contourne la ville de CHATEAUDUN ; il est séparé par la ligne des anciens remparts qui constituent pour la plupart d'importants soutènements et renforcent l'aspect de table-belvédère.

IA2 - Un site urbain remarquable

La ville de CHATEAUDUN dans son ensemble présente un volume général qui épouse les principales dominantes géomorphologiques du site naturel. Elle a gardé jusqu'à maintenant un contact étroit avec le paysage de la campagne environnante et en particulier son cadre végétal, bien que tournant le dos à la rivière. Elle surplombe une large boucle verdoyante, limitée par les coteaux couverts de bois. L'ensemble urbain est pratiquement visible de partout. Mais les vues lointaines, en direction du noyau urbain ancien et des sites monumentaux qui le ponctuent, sont comprises dans une aire géographique plus limitée, essentiellement constituée par les versants entourant le promontoire et la plaine qui borde au Nord, le Val de Loir.

La cohérence du centre avec le site naturel impose de prendre en compte la réserve d'espace, de verdure et d'eau qui représente sa spécificité et sa qualité.



Base Mémoire, Ministère de la culture, cote sap04_80I01659_p 2010

IA3 - La situation géologique

Le territoire dunois situé dans la partie méridionale du Bassin Parisien est drainé par le Loir, cours d'eau encaissé de direction Nord-Sud. Le Loir sépare deux domaines géographiquement différents :

- À l'est, le plateau de la Beauce dont l'altitude n'excède pas 135 m,
- À l'ouest, le plateau du Perche, culminant à 150 m et entaillé par des petits cours d'eau encaissés de 20 à 30 m dont l'Yerre et la vallée des Gouffres.

Le noyau d'origine établi sur la partie horizontale de l'éperon qui termine le plateau de Beauce, s'étale vers l'Est sans limites naturelles. Un dénivelé de près de 40 m marque ainsi la césure entre le plateau bordant, dont l'altitude varie entre 140 et 150 m, et la rivière établie entre 106 et 109 m.

La craie sénonienne est la formation secondaire rencontrée à CHATEAUDUN. C'est une craie blanche en plaquettes ou en bancs épais représentant des niveaux de silex blonds ou noirs. Certains bancs sont composés d'une craie légèrement sableuse. L'épaisseur de cette craie peut dépasser 150 m et affleure sur le versant de vallée.

La zone alluviale située en zone inondable de la vallée du Loir, est relativement importante. On distingue deux types d'alluvions :

- Les alluvions modernes : constituées de dépôts argilo-sableux et localement d'alluvions tourbeuses, dont l'épaisseur varie entre 2 et 4 m ;
- Les alluvions anciennes : constituées sur la moyenne terrasse de limons graveleux et de sables argilo-graveleux, et sur la basse terrasse d'alluvions plus graveleuses et sableuses que les précédentes dont l'épaisseur peut atteindre 5 m.

B – Cadre territorial et documents de planification urbaine : SCoT, PLUi, RLP

La ville de CHATEAUDUN, sous-préfecture et chef-lieu de canton, est la ville siège de la communauté de communes du Grand Châteaudun ; elle est définie par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) comme commune de référence d'un bassin de vie, d'une unité urbaine, d'une aire urbaine et d'une zone d'emploi.

CHATEAUDUN est une sous-préfecture du département d'Eure-et-Loir depuis la loi du 28 pluviôse an VIII (17 février 1800). L'arrondissement de CHATEAUDUN correspond au sud du département ; il est limitrophe du Loiret au sud-est et du Loir-et-Cher au sud-ouest.

L'arrondissement compte plus de 59 000 habitants (2016), représentant 13,7 % de la population départementale, sur 1 439 km², soit 24,47 % de la surface de l'Eure-et-Loir. La densité sur l'arrondissement s'élève à 41 habitants au km², pour 74 habitants au km² au niveau du département.

IB1 - Le schéma de cohérence territorial (SCoT) du Pays Dunois a été approuvé début 2018

CHATEAUDUN est couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) récent.

Le SCoT a été établi à l'échelle du syndicat mixte du Pays dunois, sur un périmètre qui comprend les communautés de communes du Bonnevalais et du Grand Châteaudun, soit quarante-deux communes du sud de l'Eure-et-Loir, regroupant 53 480 habitants (populations municipales 2016), sur 1 153,6 km².

Le projet de territoire porté par le SCoT entend répondre à trois grands objectifs,

- * permettre le développement local et construire des relations équilibrées avec les agglomérations voisines,
- * assurer un développement résidentiel et économique compatible avec la protection des espaces naturels et le maintien de l'agriculture,
- * désenclaver le territoire en améliorant l'offre de déplacements garants de la préservation de l'environnement.

Ces grands objectifs sont traduits en trois axes :

- * affirmer un nouvel équilibre territorial,
- * améliorer les équilibres humains,
- * renforcer les équilibres économiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCoT, qui indique les grands objectifs d'aménagement du territoire pour les vingt prochaines années, expose les objectifs politiques poursuivis.

Le PADD du SCoT est complété d'un document d'orientation et d'objectifs (DOO), qui en constitue la déclinaison prescriptive et qui s'impose aux documents d'urbanisme locaux (cf. code de l'urbanisme, article L. 141-5). Le DOO reprend les mêmes axes que le PADD.

Le PADD définit comme objectif la **valorisation des paysages (axe 1, objectif 5)**, notamment en soulignant l'impératif de préservation et de valorisation des cœurs de ville, dont le renouvellement doit prendre en compte l'histoire des lieux et les formes urbaines traditionnelles.

Cet objectif de valorisation des paysages est notamment complété au DOO par :

- * une prescription relative à la préservation des vues emblématiques, qui s'adresse particulièrement aux points de vue remarquables vers et du centre-ville de CHATEAUDUN, en promontoire sur le Loir ;

* une prescription portant sur la valorisation des paysages urbains, en vue de conserver l'organisation originelle des villes, d'intégrer les sites classés et inscrits aux réflexions d'aménagement, de recenser et protéger le petit patrimoine Ne faisant pas l'objet de mesure particulière de protection ;

* une recommandation sur la conservation de l'architecture traditionnelle, tout en permettant, dans un cadre organisé (prescriptions architecturales et paysagères) l'intégration de bâtiments d'architecture contemporaine.

Le PADD définit un objectif **d'affirmation de l'identité du territoire**, par une **stratégie de développement touristique** partagée, intégrant notamment la **valorisation du patrimoine culturel local**, dont le château de CHATEAUDUN.

IB2 - Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Dunois a été approuvé en décembre 2019

Le PLUi poursuit comme objectifs :

- * de répondre aux besoins résidentiels du territoire par la création d'un tissu urbain renouvelé et l'ouverture de nouveaux espaces d'extension urbaine,
- * d'organiser les déplacements dans le but de lier les différentes composantes urbaines du territoire,
- * de préserver et redynamiser les centres urbains tant sur le plan de l'habitat que du commerce,
- * de rechercher la qualité du cadre de vie par la préservation et la valorisation du patrimoine, des espaces naturels et des paysages,
- * d'organiser le développement intercommunal en fonction des équipements collectifs existants.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi du Dunois s'articule autour de cinq grands axes stratégiques,

- * renforcer la trame paysagère par l'affirmation d'une trame verte et bleue du grand paysage,
- * affirmer une politique patrimoniale à travers la mise en place d'une stratégie de valorisation du patrimoine à plusieurs échelles,
- * revaloriser l'habitat par une politique de développement équilibré et qualitatif,
- * renforcer l'activité économique en veillant à préserver le cadre de vie,
- * améliorer le cadre de vie en passant par les équipements et les déplacements.

Ainsi, le centre-ville de CHATEAUDUN est plus particulièrement concerné par les orientations suivantes du PADD.

Axe 1 : renforcer la trame paysagère par l'affirmation d'une trame verte et bleue du grand paysage

Au titre de l'axe 1, relatif au renforcement de la trame paysagère, le PADD du PLUi souligne l'importance du Loir, qui dessine un paysage de coteaux, de prairies humides et de zones inondables : l'accès à la rivière est trop peu valorisé, notamment en contrebas de l'éperon rocheux sur lequel ont été bâtis le château et la ville historique de CHATEAUDUN. Ce relief offre des vues remarquables, depuis ou vers la ville : le PADD fixe comme objectif la préservation des cônes de vues en direction du château de CHATEAUDUN et rappelle le caractère exceptionnel du panorama sur la vallée du Loir depuis la promenade du Mail.

Axe 2 : affirmer une politique patrimoniale à travers la mise en place d'une stratégie de valorisation du patrimoine à plusieurs échelles

Sur l'axe 2, portant sur le patrimoine et la stratégie de sa valorisation, le PADD dresse le constat suivant :

- * un manque de pertinence de certains périmètres de protection de 500 mètres des monuments historiques.
- * un effet de coupure, inhérent à la voie de chemin de fer, entre le CHATEAUDUN des XVIII^e et XIX^e siècles et la ville du XX^e siècle, qui s'est développée vers l'est,

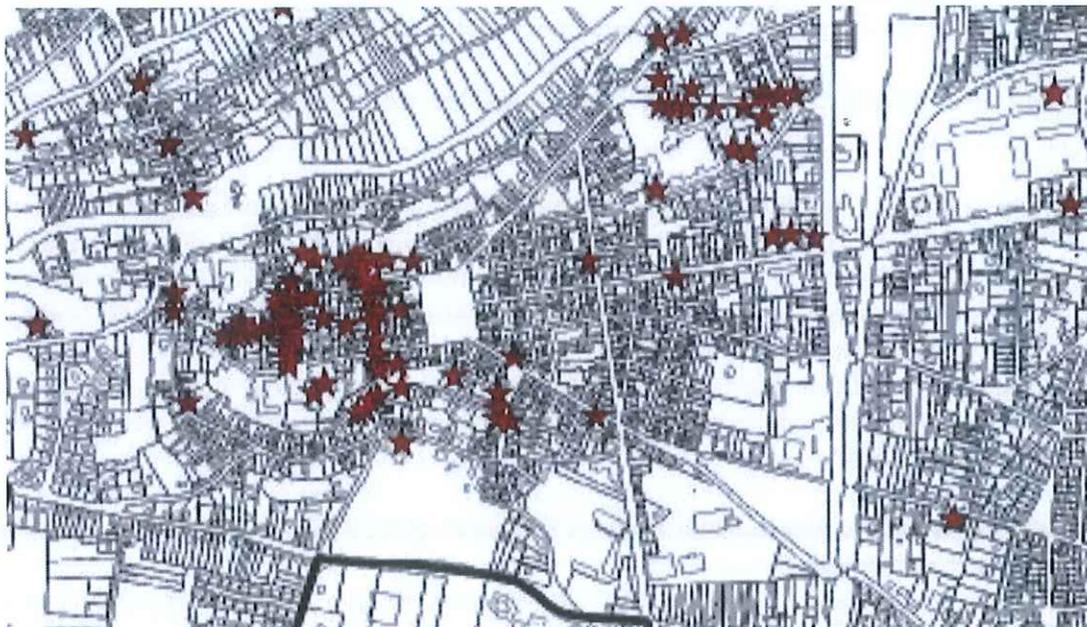
une **dégradation** du patrimoine bâti du centre-ville de CHATEAUDUN, entraînant une vacance du parc.

Le PADD préconise de renforcer la qualité urbaine et patrimoniale de certains secteurs à enjeux, dont le centre-ville de CHATEAUDUN : il s'agit de le redynamiser pour permettre son réinvestissement. Dans un contexte général de besoin de logements, **la lutte contre la vacance** existante dans le centre-ville constitue en effet **un enjeu majeur pour la communauté de communes, avec l'affirmation d'une volonté forte de lutter contre la dégradation des logements de la ville médiévale et classique**, et de favoriser leur rénovation. Cette réappropriation passe également par **une meilleure articulation entre les commerces en rez-de-chaussée et les logements situés dans les étages, notamment au niveau de la place du 18 Octobre** : entrées séparées, travail sur les enseignes, etc.

Le PADD souligne l'intérêt de mettre en place des outils patrimoniaux adaptés. Ainsi, il convient d'engager **une réflexion sur les dispositifs nécessaires à la revalorisation du centre-ville historique** de CHATEAUDUN, par un outil du type aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), destiné à préserver le patrimoine bâti de la ville médiévale et classique, et à prendre en compte l'urbanisation des XIX^e et XX^e siècles. Une démarche similaire pourra s'étendre à la vallée du Loir, sur les territoires de CHATEAUDUN et de SAINT-DENIS-LANNERAY, afin de mettre en valeur le cadre paysager et environnemental, ainsi que le patrimoine bâti et vernaculaire lié à la rivière.

Le PADD réaffirme la nécessité d'une protection des sites inscrits, dont ceux de CHATEAUDUN qui n'ont jamais fait l'objet d'une publication officielle (site inscrit « Ensemble urbain de Châteaudun », et site inscrit « Panorama du château de Châteaudun »). Il convient par ailleurs de réexaminer les périmètres de 500 mètres de protection des monuments historiques au cas par cas, afin de les adapter aux réalités du terrain. En cas de besoin, des périmètres de protection modifiés pourront être institués en accord avec l'architecte des bâtiments de France.

Enfin, les bâtiments présentant un intérêt patrimonial et architectural font l'objet d'une signalétique dans le zonage du PLUi et de fiches.



Identification au PLUi des bâtiments et ensembles urbains présentant un intérêt patrimonial

Axe 3 : revaloriser l'habitat par une politique de développement équilibré et qualitatif

Au titre de l'axe 3, relatif à la revalorisation de l'habitat, le PADD rappelle le constat dressé au rapport de présentation :

* une baisse démographique, un solde migratoire déficitaire, un vieillissement marqué de la population,

- * des ménages avec des niveaux de revenus globalement modestes,
- * sur les communes périphériques, un habitat marqué par une majorité de logements individuels, de grande taille et occupés par leurs propriétaires,
- * sur CHATEAUDUN, une offre de logements plus diversifiée, caractérisée par une part non négligeable de logements construits avant 1975,
- * depuis dix ans, de nouvelles constructions pour moitié dans les communes périphériques, et presque exclusivement en logement individuel, renforçant la spécialisation du parc,
- * un parc de logements sociaux concentré à CHATEAUDUN notamment dans des immeubles collectifs, sans tension sur ce segment de marché,
- * un phénomène de ville-centre perdant des habitants, et de communes périphériques concentrant la construction individuelle neuve,
- * en moyenne, des niveaux de confort plus élevés qu'à l'échelle nationale,
- * une vacance en augmentation depuis 1999,
- * un marché de l'immobilier caractérisé par des prix bas, dans un marché détendu et endogène.

Axe 4 : renforcer l'activité économique en veillant à préserver le cadre de vie

Sur l'axe 4, relatif au renforcement de l'activité économique, le PADD du PLUi, s'agissant du centre-ville de CHATEAUDUN, souligne sa fragilisation et dresse comme perspective la redynamisation de ses commerces.

Ainsi, la préservation et la valorisation des commerces du centre-ville, moteurs de son attractivité, nécessitent d'activer plusieurs leviers :

- * peser sur l'organisation géographique des implantations commerciales afin d'augmenter l'attractivité du secteur,
- * inciter les propriétaires à valoriser les appartements situés au-dessus des commerces,
- * pousser à la constitution de plus grandes unités pour attirer des franchises (entre 100 et 200 m²).

IB3 - Le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) du Grand Châteaudun

En parallèle de la finalisation du PLUi du Dunois, le Grand Châteaudun a prescrit en juillet 2018 l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) sur l'ensemble des vingt-trois communes de son territoire, soit sur 787 km².

Les objectifs poursuivis ont été déclinés comme suit :

- 1.- Maîtriser la consommation foncière et préserver les espaces agricoles.
- 2.- Favoriser le renouvellement des populations et la valorisation du parc de logements existants.
- 3.- Privilégier un développement économique et touristique durable.
- 4.- Proposer un maillage cohérent d'équipements.
- 5.- Préserver les éléments du patrimoine historiques et naturels et mettre en valeur l'architecture locale.

C - Profil socio-économique, environnement et fonctions urbaines

IC1 - Population

À l'échelle locale, CHATEAUDUN fut une ville florissante au début du XVI^e siècle, où la cour des Comtes de Dunois, ducs de Longueville y était installée. La ville compte alors près de 10 000 habitants, avant de connaître un certain déclin : en 1691, CHATEAUDUN représente 7 500 habitants, puis de l'ordre de 5 000 en 1700 et 4 500 en 1723.

La reconstruction du milieu du XVIII^e siècle donne à CHATEAUDUN un nouvel attrait : le chiffre de 5 885 habitants est atteint en 1765, 6 100 au début du XIX^e siècle. La population de la ville évolue assez lentement des années 1830 à la Première Guerre mondiale, de 6 500 à 7 300 habitants, avec un pic à près de 7 500 habitants à la fin du XIX^e siècle. Dans les années 1920, la population redescend à 6 500 habitants, puis augmente à nouveau dans les années 1930.

CHATEAUDUN connaît un développement significatif dans les années 1950-1970 : les 10 000 habitants sont atteints vers 1955, avec un point culminant à plus de 15 000 habitants vers 1975, avant que la population ne diminue à nouveau depuis le début des années 1980.

À l'échelle du pôle urbain de CHATEAUDUN, comprenant les communes de CHATEAUDUN, LA CHAPELLE-DU-NOYER, JALLANS et la commune historique de SAINT-DENIS-LES-PONTS (délimitation de l'unité urbaine de 2010), élargi à LANNERAY¹, en cohérence avec la géographie communale 2019, la population totale connaît la même évolution sur le temps long : une relative stabilité de la fin du XVIII^e siècle jusqu'au milieu du XX^e siècle, une croissance significative jusqu'aux années 1980 (10 000 habitants en 1946, pour plus de 19 000 en 1982), puis un tassement progressif jusqu'à ce jour (de l'ordre de 17 200 habitants en 2016).

Le tassement démographique observé sur CHATEAUDUN, et à une moindre mesure à l'échelle de l'unité urbaine et de l'aire urbaine, contraste avec l'évolution départementale et régionale, en hausse depuis la fin des années 1960. Le tassement démographique observé sur CHATEAUDUN, et à une moindre mesure à l'échelle de l'unité urbaine et de l'aire urbaine, contraste avec l'évolution départementale et régionale, en hausse depuis la fin des années 1960.

S'agissant des équilibres internes au pôle urbain, CHATEAUDUN perd des habitants au profit des communes périphériques.

Sur la période plus récente :

* CHATEAUDUN, après une période de relative stabilité entre 1990 et 1999, perd des habitants : 14 543 en 1999, 13 955 en 2006, 13 857 en 2009, 13 077 en 2016. Cette baisse de population est le résultat d'un solde migratoire déficitaire, qui s'accroît ;

* Inversement, les communes périphériques ont tendance à gagner des habitants, même si ce mouvement de desserrement résidentiel interne au territoire, significatif dans les années 2000, semble marquer le pas.

¹ Les communes de SAINT-DENIS-LES-PONTS et LANNERAY ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

Notification : Sur l'unité urbaine de CHATEAUDUN, la densité de population la plus élevée se situe de part et d'autre de la voie de chemin de fer, sur le secteur Liberté-Beauvoir et sur le centre-ville.

Cette baisse du nombre d'habitants s'accompagne d'un vieillissement de la population, tant à l'échelle de l'unité urbaine qu'à celle de la ville de CHATEAUDUN.

Cette conséquence du vieillissement s'observe de même sur la répartition des ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence, en nombre et en population concernée, avec une surreprésentation des retraités par rapport aux moyennes départementale et régionale.

IC2 - Ménages

En termes de composition des ménages, CHATEAUDUN se caractérise par un nombre supérieur aux moyennes départementale et régionale de familles monoparentales et surtout de personnes seules.

Les revenus des ménages du Dunois se situent à un niveau inférieur aux moyennes départementales et régionales : en 2016, la médiane du revenu disponible par unité de consommation s'élève à 17 893€ à CHATEAUDUN, pour 18 965€ à l'échelle de l'unité urbaine, 19 299€ de l'aire urbaine, 21 133€ du département et 20 658€ de la région.

Dans le même sens, la part des ménages fiscaux imposés est inférieure à CHATEAUDUN à près de dix points de la moyenne régionales : 41,7 % à CHATEAUDUN, pour 45,6 % au niveau de l'unité urbaine, 46,7 % de l'aire urbaine, 54,1 % du département, 51,4 % de la région.

Le taux de pauvreté, correspondant à la proportion d'individus ou de ménages dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté, mesuré de manière relative par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population, soit 60 % du niveau de vie médian, est en 2016 supérieur à CHATEAUDUN de plus de dix points à celui observé à l'échelle régionale.

Le niveau élevé du taux de pauvreté observé dans le Dunois est plus marqué pour les locataires, pour lesquels il dépasse les 40 % à CHATEAUDUN, pour un niveau régional à 28 %.

S'agissant de l'origine des revenus disponibles en 2016, ceux des ménages de CHATEAUDUN, de son unité et de son aire urbaine se caractérisent par un niveau plus élevé que les moyennes départementales et régionales des pensions de retraites et des prestations sociales. À l'inverse, les revenus d'activité - essentiellement les traitements et salaires - se situent à un pourcentage inférieur.

Les niveaux de vie les plus bas se concentrent à l'est de CHATEAUDUN, mais aussi au cœur du faubourg Saint-Jean ou dans le val Saint-Aignan.

IC3 - Logements

Le Dunois est marqué par une prééminence de l'habitat individuel : à l'échelle de l'aire urbaine de CHATEAUDUN, les maisons représentent en 2016 près de 74 % des habitations, dans la moyenne départementale et légèrement au-delà de la moyenne régionale. Il en va différemment de la commune de CHATEAUDUN où la ventilation appartements / maisons s'établit à 40 % / 60%. Entre 2011 et 2016, la part des maisons sur la commune de CHATEAUDUN, l'unité et l'aire urbaines progresse de l'ordre de deux points, alors que répartition est stable aux niveaux de l'Eure-et-Loir et du Centre-Val de Loire.

La répartition des logements en catégories fait apparaître un poids réduit des résidences secondaires et logements occasionnels sur la commune et l'unité urbaine de CHATEAUDUN : respectivement 2,6 % et 3,0 % en 2016, pour 4,2 % au niveau de l'aire urbaine, 8,2 % du département et 9,8 % de la région. À noter toutefois, le poids relatif des résidences secondaires s'accroît entre 2011 et 2016.

Signe d'un tissu vieillissant, les résidences principales sur CHATEAUDUN ont été majoritairement construites avant 1970 : près de 56 % (dont 35 % entre 1946 et 1970), pour 52 % au niveau de l'unité et de l'aire urbaines, de l'ordre de 46 % à l'échelle de l'Eure-et-Loir ou du Centre-Val de Loire. À l'inverse, les constructions intervenues depuis 1991 représentent moins de 14 % des résidences principales de CHATEAUDUN (un peu moins de 17 % sur l'unité et l'aire urbaines), pour 22 % au niveau départemental et 23 % au niveau régional.

À l'échelle de la commune de CHATEAUDUN, le taux de vacance s'avère très différent d'un quartier à l'autre, sur la base du découpage de la ville par l'INSEE en cinq quartiers IRIS (îlots regroupés pour l'information statistique).

Ainsi, les quartiers IRIS Centre-ville, Liberté-Martineau et Beauvoir Est présentent les taux de vacance les plus élevés. Le centre-ville concentre à lui seul plus de quatre logements vacants sur dix (plus de 300 logements sur 745).

Quartier IRIS	Logements en 2015	Dont résidences principales		Dont résidences secondaires et logements occasionnels		Dont logements vacants	
		Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Saint-Jean	1 027	902	87,8 %	47	4,6 %	78	7,6 %
Centre-ville	2 070	1 668	80,6 %	96	4,6 %	307	14,8 %
Liberté-Martineaux	1 582	1 355	85,7 %	28	1,8 %	199	12,6 %
Beauvoir Ouest	1 151	1 067	92,7 %	8	0,7 %	77	6,7 %
Beauvoir Est	749	663	88,5 %	3	0,4 %	84	11,2 %
Total	6 579	5 655	86,0 %	182	2,8 %	745	11,3 %

Source : INSEE

En 2016, on peut ainsi observer :

* un taux de vacance beaucoup plus élevé des appartements que des maisons individuelles (13,6 % contre 9 %, soit respectivement 358 maisons et 344 appartements) ;

* un taux de vacance plus élevé dans le parc ancien ou construit avant 1970. Le taux de vacance dans le parc ancien atteint 15 % pour l'ensemble des logements et plus de 20 % pour les appartements. Le parc construit entre 1946 et 1970 (avant la première réglementation thermique) compte une part non négligeable de logements vacants ;

* un taux de vacance très élevé pour les petits logements (T1 et T2), qui correspond sans doute à une offre obsolète ou inadaptée (T1) mais aussi à des délais de relocation assez longs. 50 % des vacants sont des T1 ou T2. Le taux de vacance en maisons individuelles de 3 ou 4 pièces, non négligeable, correspond à des maisons à vendre (le vieillissement de la population contribue à alimenter l'offre), voire à des biens inadaptés.

En raison de son niveau élevé, la résorption de la vacance des logements à CHATEAUDUN, surtout en centre-ville, revêt une importance particulière. Dans la continuité des orientations fixées par le schéma de cohérence territoriale et le plan local d'urbanisme intercommunal, cet objectif suppose de mobiliser

des outils et procédures volontaristes, seuls capables de permettre une restructuration et un retour sur le marché des petits logements, particulièrement concernés.

C'est dans cette perspective que le volet « logement » de l'ORT doit comporter une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU), dont l'étude pré-opérationnelle est proposée aux actions de l'ORT.

IC4 – Activités, équipements et commerces

Sur un plan plus local, CHATEAUDUN et le Dunois constituent un espace à forte tradition agricole et industrielle.

Depuis le Moyen Âge, l'économie dunoise reposait sur l'agriculture, avec initialement la prédominance de l'élevage d'ovins, le travail et la vente de cuir et des draps. Au début du XX^e siècle, le bassin voit se développer l'industrie. Ainsi, la Société des téléphones Picard-Lebas s'implante à CHATEAUDUN en 1917. En 1935, c'est une fabrique de machines-outils qui s'implante (GSP). Après la guerre, et tenant compte de la situation de CHATEAUDUN à une centaine de kilomètres de Paris, sont installées deux entreprises travaillant pour la défense nationale (Paulstra et OPL). Dans le milieu des années 1960, ces quatre établissements totalisent près de 2 200 salariés, soit la moitié de l'emploi industriel sur le territoire.

Comme nombre de petites et moyennes villes, CHATEAUDUN a été marquée par une période forte d'industrialisation, durant les Trente Glorieuses et la phase d'urbanisation et de modernisation du pays. À partir des années 1980, dans un contexte de désindustrialisation encouragé par la mondialisation, l'économie des villes petites et moyennes a été bousculée, la sphère résidentielle prenant parfois le pas sur l'économie productive.

Depuis la fin des années 1970, CHATEAUDUN a enregistré d'importantes pertes d'emplois avec la fermeture de la SCAN, de la GSP en 1978, de Pasquier en 1992, de Flextronics en 2008, puis le transfert du Crédit Mutuel à Orléans et celui d'Axéreal à OLIVET en 2014.

Néanmoins, le territoire peut s'appuyer sur de nombreuses PME, à CHATEAUDUN, ainsi qu'à BONNEVAL, BROU, CLOYES-SUR-LE-LOIR. Par ailleurs, le secteur tertiaire a partiellement compensé la perte d'emplois industriels, en particulier grâce au centre de détention et au secteur hospitalier.

Le territoire dunois bénéficie d'initiatives locales autour de l'innovation dans le secteur agricole : association Agrodynamie et développement durable, dont l'objectif consiste à soutenir la création d'une filière industrielle sur les agroressources et le développement durable, campus Les Champs du Possible.

La vallée du Loir, incluant VENDOME, CHATEAUDUN et BONNEVAL a été identifiée en 2018-2019 comme l'un des cent quarante et un Territoires d'industrie. Cette labellisation inscrit le Dunois dans un dispositif structuré autour de quatre besoins : recruter, attirer, innover, simplifier et donne accès à une priorisation des crédits d'intervention de l'État.

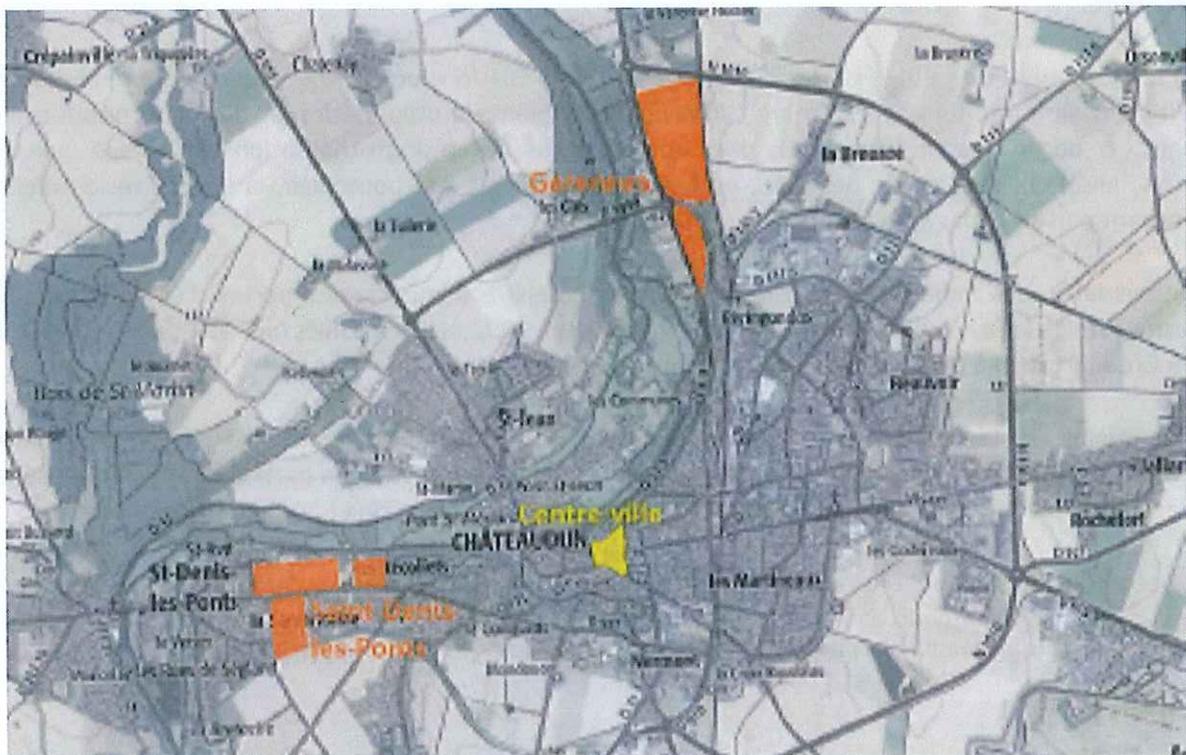
En 2015, la répartition des établissements actifs par secteur d'activité fait ressortir, à l'échelle de la commune et de l'aire urbaine de CHATEAUDUN, une part plus élevée qu'en Eure-et-Loir et Centre-Val de Loire du commerce, des transports et services divers, ainsi que des secteurs administration publique, enseignement, santé et action sociale.

S'agissant du commerce, à l'échelle du Pays dunois (Grand Châteaudun et Bonnevalais), l'offre locale permet de satisfaire les besoins à un niveau estimé à plus de 80 % en 2014, le solde correspondant à un niveau relativement faible d'évasion commerciale vers l'est ou l'ouest, un peu supérieur vers CHARTRES.

Le pôle urbain de CHATEAUDUN compte deux sites commerciaux de périphérie, sur la commune de CHATEAUDUN, en direction de CHARTRES, au nord de l'agglomération (Les Garennes) et à l'ouest, sur la commune SAINT-DENIS-LANNERAY (SAINT-DENIS-LES-PONTS). Ces deux pôles présentent une offre diversifiée : alimentaire, équipement de la maison, bricolage, vêtements, centre-auto...

D'autres surfaces de vente sont présentes sur le pôle urbain, sans s'intégrer dans un pôle commercial structuré. C'est le cas pour l'alimentaire, l'ameublement, les concessions automobiles, etc., pour l'essentiel à l'entrée sud de l'agglomération et au cœur du quartier de Beauvoir.

En centre-ville, les linéaires commerciaux correspondent à la place du 18 Octobre et, à sa proximité, à trois artères qui y prennent naissance : vers l'est, la rue de la République, axe structurant est-ouest de la ville, jusqu'à la rue de Varize, la rue Jean-Moulin vers le nord-est, la rue Gambetta vers le sud-est. Les voies perpendiculaires permettent de mailler cet espace commercial.



de fournir les informations utiles aux propriétaires dans la perspective de travaux, qu'il s'agisse de création de devanture, de ravalement de façade ou de restauration de couverture.

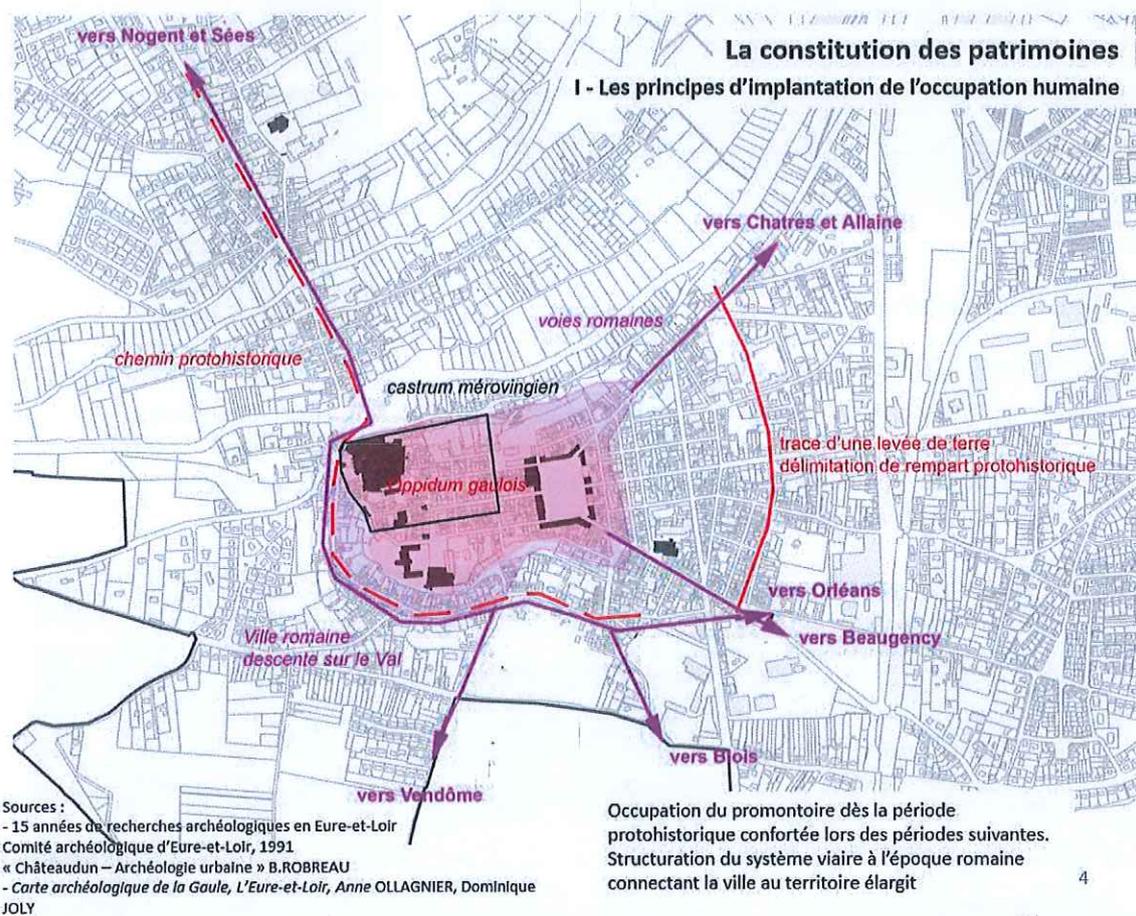
Les résultats de cette étude pourront être intégrés dans l'outil de gestion qui sera élaboré après délimitation du site patrimonial remarquable.

Le profil socio-économique du centre historique de Châteaudun montre des dysfonctionnements qui pourront trouver des solutions à travers le SPR : vacance, division de logements, îlots à restructurer, salubrité, réflexion sur la taille des cellules commerciales et de l'investissement en profondeur de parcelles...

II – Développement de la ville et constitution des patrimoines

A - les étapes historiques du développement du territoire

IIA1 - L'occupation d'un site

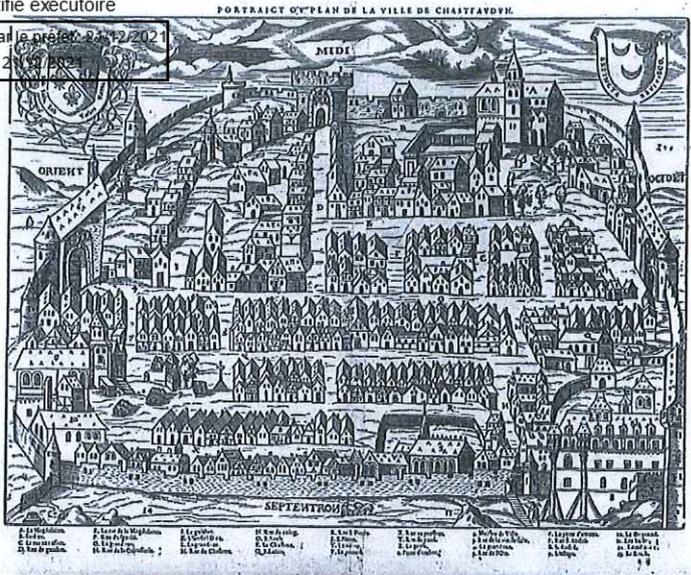


L'histoire de la ville, marquée d'évènements dramatiques, a très fortement conditionné les formes du développement urbain.

Si les circonstances qui ont présidé à la fondation de la ville sont peu connues, il est par contre à peu près certain que le promontoire dominant le Loir servit très tôt d'emplacement stratégique important à l'époque gauloise.

Le village de DUN (ce qui signifie élévation ou côteau en langue celte) était probablement installé à l'emplacement actuel du Château, profitant, pour sa défense, du relief naturel sur trois côtés. C'était le carrefour des chemins venant du Pays de la Loire, du Pays des Carnutes et du Perche.

La conquête gallo-romaine marqua ensuite profondément la ville. La voie romaine du MANS à ORLÉANS et SENS est à l'origine du grand axe est ouest de la porte d'Amont à la porte d'Abbas, qui structure encore toute l'agglomération et le quadrillage régulier est un vestige des premiers tracés.



Plan de Belleforest

Une ville enclose de défense

La mémoire de l'enceinte médiévale :

- la barbancane de la porte d'Abas sur lesquels s'appuie la Maison de la Vierge
- la tourelle et le crénelage du mur-pignon de l'église de la Madeleine
- les murs d'enceintes servant de soubassement au jardin de l'Hôtel-Dieu
- deux vestiges de tours rondes en contrebas du parc

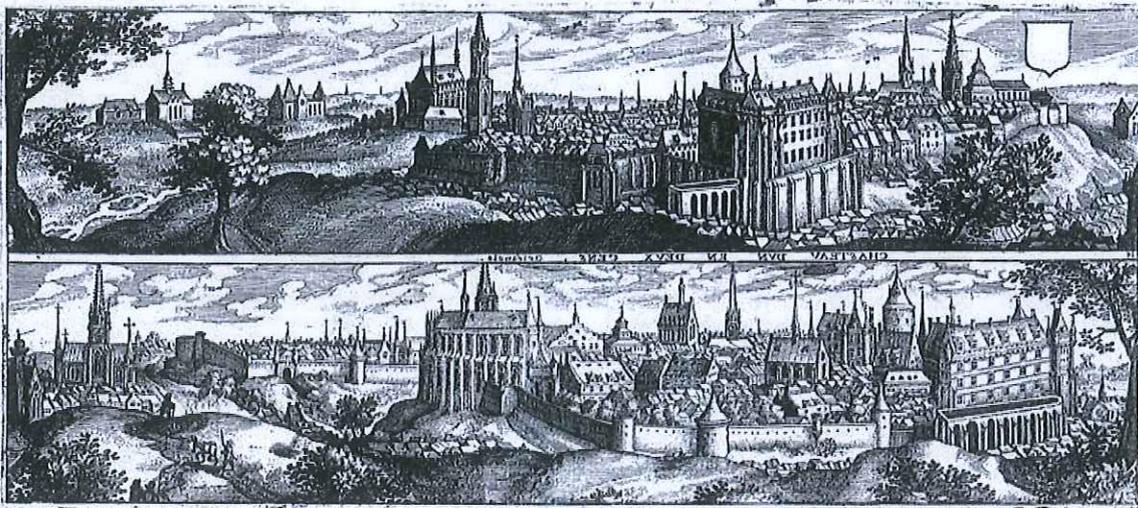


Barbancane de la Maison de la Vierge



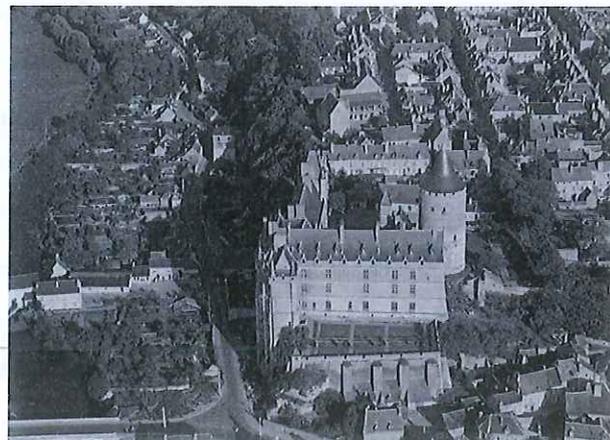
Tourelle et crénelage de la Madeleine

Source photos : GÉRAUD KERHUEL



Plan des Deux cens, Claude Chastillon, XVIIe siècle, Médiathèque de Châteaudun

Base mémoire : cote ivr24_19892800090n_p 1954



La domination romaine marqua la région, réorganisant les communications et les échanges, traçant des voies nouvelles, installant des camps et des garnisons nombreuses. Le village prit l'appellation de CASTRODUNUM ou CASTELLODUNUM.

En 911, la ville subit sa première catastrophe avec l'invasion des Normands.

Le premier document qui montre la reconstruction de Thibaud le Tricheur et sa maille de rues orthogonales, organisée autour du carrefour de la grande rue et de la rue du Guichet, est la cosmographie de Belleforest. Les îlots ainsi délimités font apparaître une forte densité de construction. La plupart des espaces libres sont déjà présents, tels la place de la Madeleine, la place Saint-André et la place du Château.

A proximité immédiate des dispositifs de défense situés à l'Est de l'enceinte, un ensemble de places accueille hors les murs, les principaux marchés au blé, à l'avoine, aux bestiaux, aux chevaux, aux vins, témoignant de l'importance du commerce. Les principales activités de la ville resteront longtemps les échanges du blé, du vin, des tissus, des cuirs et de la tonnellerie.



Extrait du plan de la Ville de Châteaudun avec le projet de reconstruction dressé par Hardouin
©Région Centre Inventaire général, ADAGP

Ces places occupaient l'espace actuel de la place du 18 Octobre. Leur position géographique marque déjà nettement la poussée des zones actives vers l'Est alors que l'ensemble des fonctions administratives, religieuses et politiques est cantonnée dans les murs.

A l'extérieur de la ville le faubourg Saint-Jean existait déjà semble-t-il à cette époque mais restera longtemps à l'écart de l'agglomération principale puisque la Charte d'Octobre 1197, promulguée par Louis de Champagne, Comte de Blois et de Dunois, n'étendait pas les mêmes privilèges et la même juridiction à ses habitants.

« Des explications diverses sont données au nom de la paroisse Saint-Jean de la Chaîne – *parrochia Sancti Johannis de Cathena*. On avance que cette qualification est due à l'usage de tendre chaque soir une chaîne pour empêcher le passage du Loir. Mais la « chaîne » peut aussi désigner les servitudes,

dont la charte octroyée à la Ville en 1197 par Louis, comte de Blois, n'avait pas affranchi les habitants du faubourg (« *exceptis illis de Chamarcio* »), qui dépendaient de l'abbaye de Marmoutier ». ²

Au XII^e siècle marqué par la révolution économique et le développement des congrégations religieuses de nombreux bourgs s'étaient développés à proximité immédiate de la citadelle. L'accroissement et la prospérité de la ville vont permettre d'intégrer ces bourgs à l'agglomération. Saint-Valérien, Saint-Aignan, Saint-Médard et Saint-Jean marqueront les limites de la zone agglomérée par de grandes portes barrant les principales voies d'accès et reliées entre elles par un vaste fossé.

L'essor économique qui avait suivi la catastrophe de 911 sera brutalement arrêté par le désastre de 1590 qui survient de surcroît au début d'une longue période de crise annonçant le déclin général de la ville. La ville fut reconstruite pratiquement à l'identique et sa puissance commerciale l'y aide sans aucun doute, bien que la population de la ville ait déjà commencé à diminuer (10 000 habitants en 1550 la ville n'en comptera plus que 5000 en 1700 et 4500 en 1723).

Mais l'agglomération dunoise est donc encore puissante lorsque survient l'incendie de 1723. Malgré les revers économiques qui se sont intensifiés après 1650, date qui marque le recul de la boissellerie, de la tonnellerie, du commerce du fer, la ville s'est étendue encore vers l'Est et l'ouest étoffée sur ses flancs, le val Saint-Aignan est devenu une des premières paroisses et la rive du Loir, au pied de l'escarpement s'est notablement densifié. Même l'île prise entre les deux bras du Loir s'est construite depuis peu le long du chemin qui unit le Val Saint-Aignan à Saint-Jean.

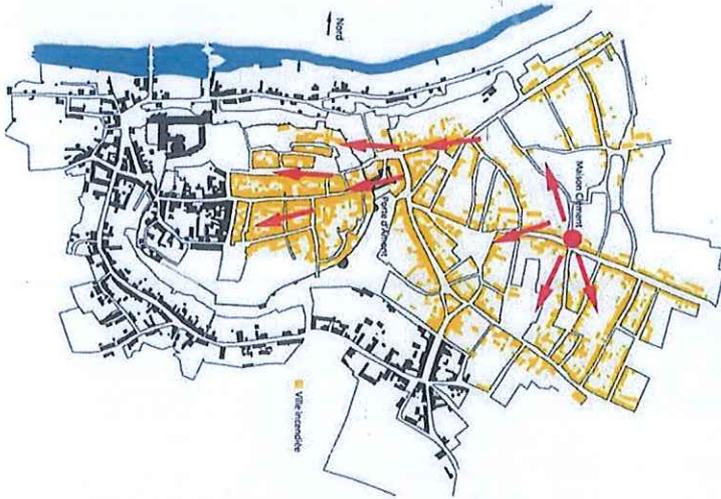
Les zones les plus denses sont concentrées le long des principales voies d'accès à la citadelle et surtout près des points de passage.

Le noyau originel est ceinturé de remparts dont les éléments les plus importants sont la Porte d'Amont et la Porte d'Abbas puissants dispositifs de défense comportant chacun une barbacane de grande taille. Au Nord, le rempart prend appui sur, l'église Saint-André avant de contourner le siège de l'élection et l'Eglise Saint-Pierre, et de se joindre au château. Au Sud, la déclivité du Val Saint-Aignan est mise à profit et la muraille la suit en intégrant dans son tracé la façade Sud de l'église de la Madeleine. Le Guichet constituait le seul accès à la ville par le Sud.

L'incendie du 20 Juin 1723, parti du faubourg Saint Valérien, ne s'arrête qu'aux abords du château après que l'on eût enfin pratiqué les abattis pour préserver la Madeleine et le quartier Saint-Lubin encore intacts. Dans l'incendie 2500 combles de bâtiments brûlèrent, parmi lesquels plus de 1000 maisons. L'hôtel de ville, les halles, l'audience du baillage et de nombreux autres bâtiments publics furent détruits.

² <https://www.perche-gouet.net/histoire/index.php?commune=28088-04>

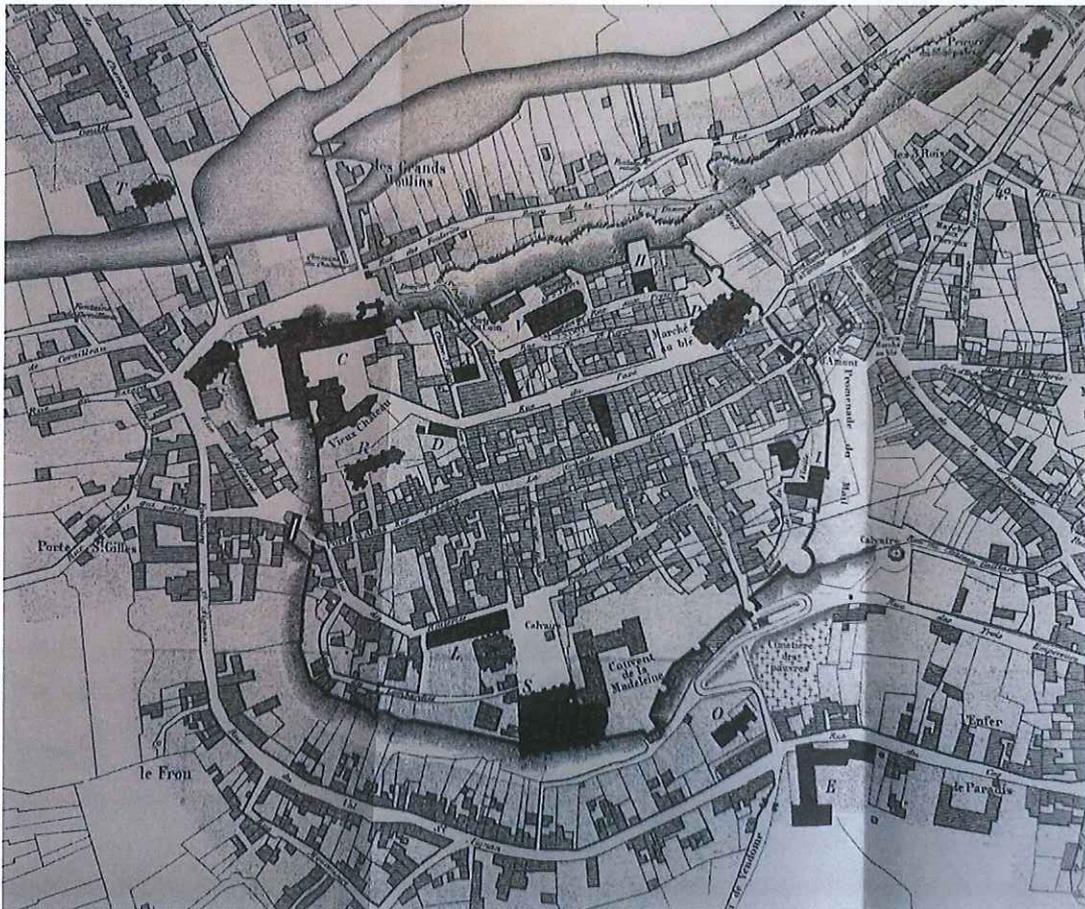
L'effacement d'une mémoire et la constitution de nouveaux patrimoines



La course du feu au sein de Châteaudun.

Carte extraite du livre :

« Châteaudun : de l'incendie à la belle époque, deux siècles d'urbanisme », Publication Alain Venot, rédaction Simon Robert



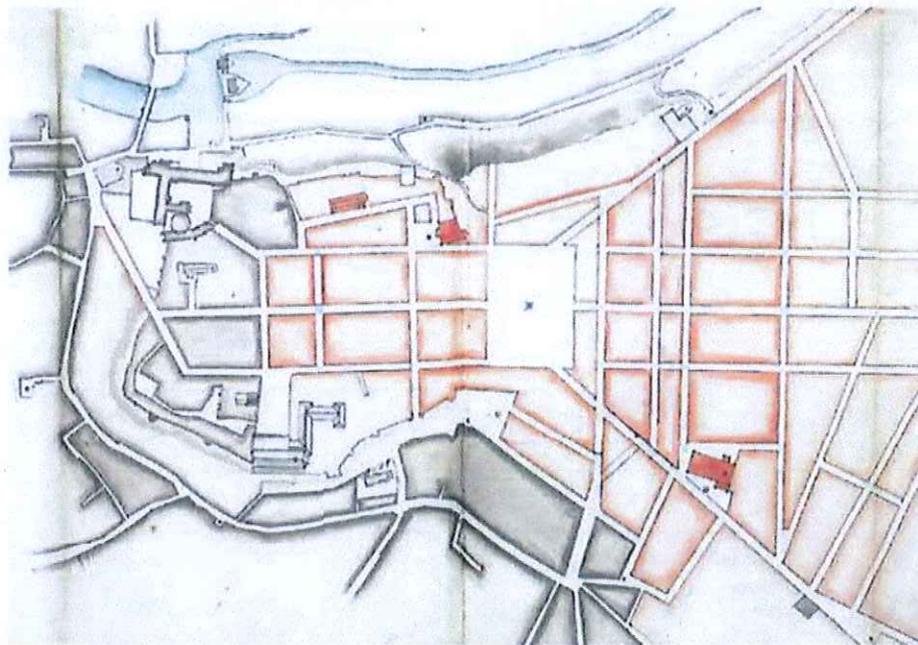
Châteaudun : Plan de la ville et de ses faubourgs avant l'incendie de 1723, réduit sur le plan de Mr l'Ingénieur Hardouin.

In « Histoire sommaire du Dunois, de ses comtes et de capitale » Abbé Jean-Baptiste BORDAS, réimpression Lafitte, Marseille, 1979. (Première édition 1884)

Service régional de l'Inventaire : cote ERL 0-018

IIA2 - Une ville dessinée

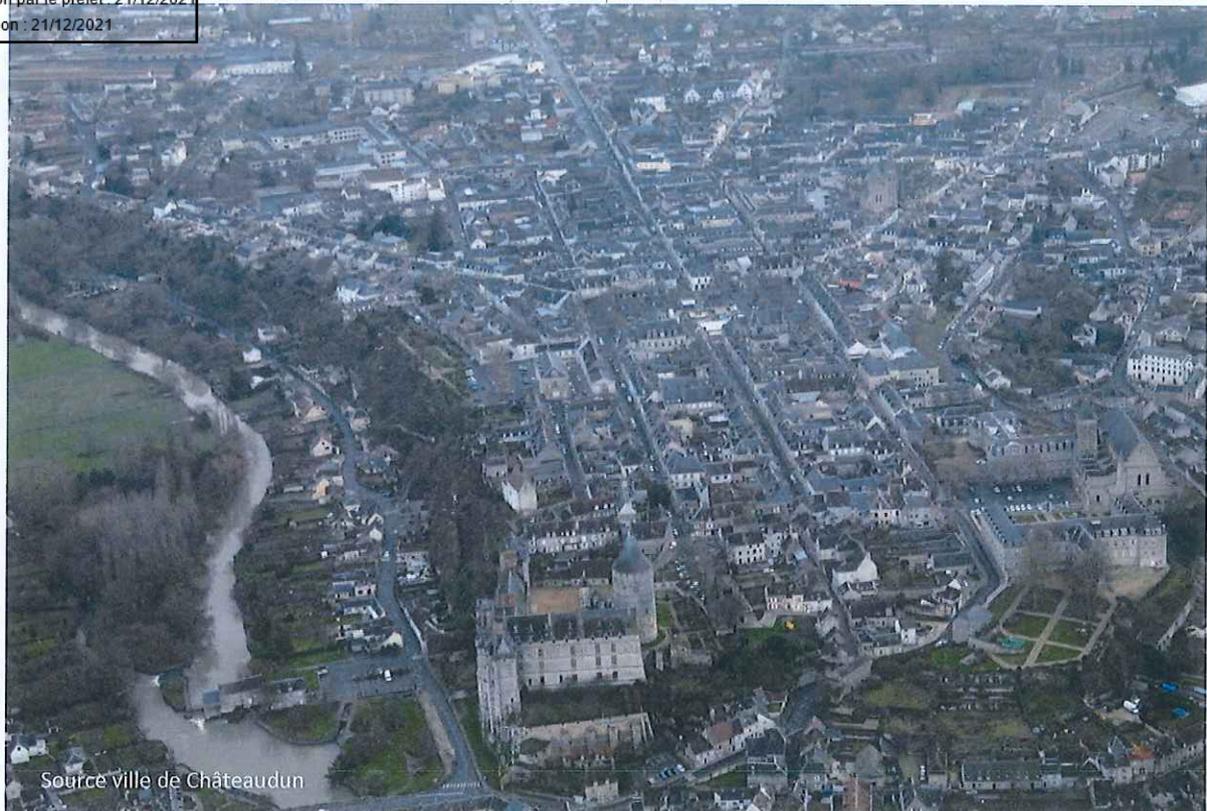
Plan de la ville nouvelle, dressé par l'architecte Hardouin au cours des mois d'octobre et novembre 1723.



La destruction de l'agglomération suscita un profond mouvement de charité, appuyé par le pouvoir royal qui nomma Jules Hardouin, architecte et contrôleur des bâtiments du Roi, pour relever la ville de ses cendres.

L'œuvre de Jules Hardouin est indissociable d'un profond courant traduit au XVII^e siècle et surtout au début du XVIII^e siècle par une intense activité dans le domaine de l'aménagement urbain. Parallèlement à l'accroissement démographique général, la situation économique critique de la fin du règne de Louis XIV s'est résorbée. Les préoccupations esthétiques et sociales ne sont plus étrangères à l'urbanisme. Les travaux d'édilité (alignement, entretien, assainissement) se généralisent, les enceintes fortifiées commencent à disparaître, les travaux d'embellissement se développent.

Par ailleurs, à l'époque de l'incendie de CHATEAUDUN, plusieurs autres villes sont pareillement sinistrées : PONTARLIER, RENNES, sont détruites et réorganisées suivant un plan nouveau. Dans de nombreuses villes, les intendants royaux rectifient le tracé des rues trop étroites, créent de nouvelles places, aménagent de grands mails, pour l'embellissement de leurs villes, entraînant la transformation de quartiers entiers.



Le sinistre de CHATEAUDUN fut une occasion pour le pouvoir royal d'affirmer par l'intermédiaire de Jules Hardouin, les vues nouvelles sur l'aménagement urbain.

L'architecte et contrôleur des bâtiments du Roi réorganisa la ville d'une manière symétrique de part et d'autre d'un axe Ouest-Est interrompu par une place royale de grande dimension. Cette place est elle-même le point de départ de deux axes secondaires : l'un au Nord-Est longe le bord du coteau sur le Loir pour ensuite se raccorder à la route de PARIS, l'autre au Sud-Est prend la direction d'ORLÉANS.

Le schéma d'ensemble ainsi proposé (un axe majeur, une place puis deux axes secondaires divergents) s'apparente fortement aux plans classiques tels qu'ils ont évolué depuis la construction de VERSAILLES. **Mais le plan de CHATEAUDUN est remarquable par la simplicité de son tracé et les significations qu'il comporte à l'égard de l'histoire de la ville.**

En effet, la composition urbaine avec la place royale pour élément central est renforcée par un maillage systématique et orthogonal, s'appuyant sur la direction de l'axe principal. **L'originalité de la composition réside certainement dans son adéquation au site et à la texture de la ville détruite.**

Le quadrillage régulier de la ville n'a fait que reprendre des tracés visibles sur tous les plans médiévaux et probablement hérités du cardo et du decumanus romains ;

Les trois axes ont été choisis avec beaucoup de soin et de précision : le premier correspond au tracé de l'ancienne grande rue, les deux autres ne sont que l'insertion dans la ville des grandes voies d'accès à CHARTRES et à ORLÉANS ;



(photo plan : ©Région Centre Inventaire général, ADAGP)

L'ensemble de ces tracés intègre parfaitement les espaces majeurs de la ville médiévale en les regroupant et en les unifiant. La Place du 18 Octobre regroupe le vieux marché au blé, l'ancienne promenade du Mail ; la place Saint-André n'est autre que le Marché au blé. Le nouveau Mail apporte à la ville l'ouverture sur le site de la vallée du Loir.

Le mail : cette promenade existe déjà en 1723. Elle descend jusqu'au calvaire e longe l'actuelle place du 18 octobre. Au moment de la reconstruction de la ville, l'architecte Hardouin déplace le mail et l'établit sur une plate-forme d'où l'on domine le Loir et d'où l'on profite encore d'un magnifique panorama.

Le nouveau tracé de Jules Hardouin s'accompagna de très importants travaux de nivellement qui contribuèrent à donner un nouveau visage à la ville. Ces travaux absorbèrent d'ailleurs la majeure partie du don royal, accroissant ainsi les difficultés d'un relèvement rapide.

Parallèlement au remodelage des voies et des espaces urbains, le plan d'Hardouin imposait une unité architecturale à la ville nouvelle, en définissant la silhouette et la hauteur des constructions. Les difficultés économiques imposèrent de modifier la discipline architecturale qui ne fut réalisée qu'à moitié, modifiant sensiblement le visage projeté pour le centre.

C'est vers la fin de 1727 seulement que la ville commença de retrouver des zones construites homogènes. Les églises et les édifices publics furent entrepris lentement, et leur réalisation demanda plusieurs années, certains bâtiments, tels l'Hôtel de Ville, n'étant achevés qu'en 1780.

Pourtant, la reconstruction de la ville ne pouvait s'envisager sans un renforcement de ses activités traditionnelles. Une nouvelle fois l'aménagement du Loir de CHATEAUDUN à la FLÈCHE est proposé, l'échec du projet contraint les dunois à rechercher des solutions fondées sur les échanges routiers et en 1758 la route de TOURS à PARIS par VENDÔME (l'actuelle RN10) est élargie et redressée.

Une mutation importante s'opère donc au XVIII^e siècle dans la localisation des accès à la ville.

Alors que les liens traditionnels avec la région avaient au cours des siècles valorisé les accès à l'Ouest de la ville, le nouveau développement des communications orientait maintenant ceux-ci à l'Est du centre urbain. Promouvoir un tel déplacement de la zone d'attraction principale ne faisait que consacrer la tendance déjà perceptible de dépérissement de l'activité de la partie Ouest de la Ville.

Par ailleurs, la forme même du plan et ses développements ultérieurs incitaient à la densification aux abords du carrefour entre l'axe de liaison régionale et la rue Royale. Cette tendance fut encore renforcée par l'absence d'enceinte militaire, bien que celle-ci eût été prévue "après la deuxième parallèle à la place".

Dès la seconde partie du XIX^e siècle, la conquête de nouveaux espaces pour la construction allait se heurter à la présence de la voie ferrée parallèle au tracé de la RN 10. Le tracé classique fut terminé par le percement du boulevard Grindelle, longeant la voie ferrée et se raccordant à la rue de Chartres.

Les destructions provoquées par le siège de 1870 ne provoquèrent pas de transformations fondamentales. La reconstruction permit de lotir activement le boulevard Grindelle et l'avenue Florent d'Illiers, consacrant l'attraction de la gare sur le centre.

Avec ces développements prend fin l'évolution de la ville à partir du tracé de Jules Hardouin. Après 1880, les extensions sont de caractère spontané, et traduisent une poussée générale vers l'Est, au détriment de la densité d'occupation du Centre et de la vitalité des faubourgs Ouest tel le quartier Saint-Jean.

IIA3 - Les développements du XX^e siècle

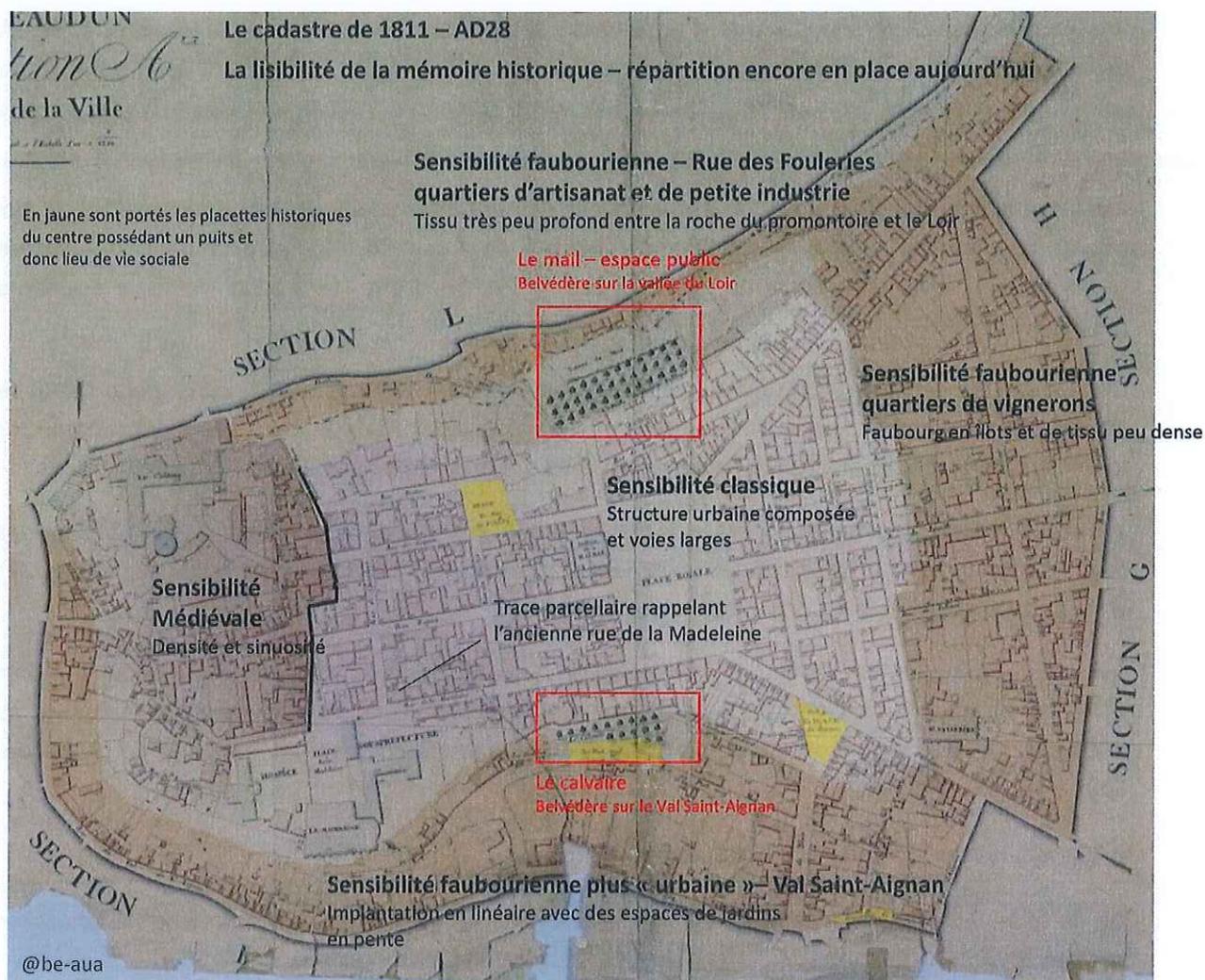
Au de-là de la voie ferrée, sur des terrains remarquables par leur facilité d'urbanisation, des zones caractéristiques de la croissance urbaine du XX^e siècle se sont développées.

Les grands établissements industriels et les zones d'habitat afférentes, coupées de la ville ancienne par des enclaves importantes, comme la caserne Kellermann et par des infrastructures de plus en plus infranchissables (RN10, voie ferrée), se sont établis sur ces terres de grande valeur agricole ; ces ensembles étendant leurs emprises sur des distances considérables, sans rapport avec la nature traditionnelle du tissu urbain de CHATEAUDUN.

La poussée démographique de l'après-guerre a accéléré ce développement vers l'Est. Un document de planification et de composition urbaine, établi en 1946 par l'architecte Faraud, inspiré du mode d'organisation de l'espace de l'architecture de la reconstruction, a donné lieu aux premières implantations d'alignements et de places publiques d'aspect réglé et volontaire. L'aspect rectiligne du boulevard Kellermann et de la place de la Liberté en ont été la traduction, le reste de la proposition n'ayant pas été appliqué, notamment du côté Sud (quartier des Martineaux) où le tissu pavillonnaire a proliféré en tous sens.

Cette absence de continuité dans le processus d'aménagement guidé plus par l'opportunité des libérations successives de terrains que par un dessin structuré de l'armature urbaine a conduit à la géométrie spontanée, éclatée en lotissements indépendants les uns des autres et illisible, qui s'est solidifiée progressivement et constitue un paysage sans plan d'ensemble et distendu.

La mémoire de l'histoire dans la ville aujourd'hui et les questionnements qui en découlent



Les différents tissus hérités des étapes historiques de développement du territoire et qui se dessinaient clairement sur le plan de 1811 sont encore en place et présentent à la fois, un type de parcellaire et de rapport à la voie spécifique, mais également des typologies architecturales qui leur sont propres et que l'on détaillera dans la partie IIB3. Les différents faubourgs ont des organisations différentes en fonction de leur positionnement géographique.

Cette persistance pose d'une part la question sur la mutabilité plus ou moins contrainte des différents tissus et d'autre part de l'enjeu de l'identité architecturale, ce qui a orienté le choix des différentes visites de bâtiments prévues afin de pouvoir disposer d'un certain panel de problématiques et de particularités et d'évaluer la mutation possible et les risques pesant sur ces éléments.

B - Spécificités du patrimoine architectural et urbain du dunois

IIB1 - Le patrimoine urbain

La silhouette urbaine et la trame viaire

Construite sur le plateau dominant le Loir, la ville classique de CHATEAUDUN, présente une volumétrie simple et régulière, très ordonnée et constituée de petits volumes semblables, relativement bas, coiffés de toitures importantes, ponctuée de place en place de monuments signaux. La partie médiévale, qui suit le Val Saint Aignan et le pied du château présente des sinuosités de voies plus en rapport avec la forte déclivité du terrain. Nous verrons plus loin comment ces différents tracés génèrent des parcelles et donc des formes de bâti qui leur sont propres.

La façade sur le Loir par son homogénéité, souligne l'effet d'amphithéâtre naturel, se perdant à l'Est dans la masse boisée du coteau, s'achevant brusquement à l'Ouest sur l'imposant château et ses vertigineux contreforts.

L'homogénéité architecturale et la cohérence urbaine

La forme architecturale enregistre des fonctions juridique, sociale, économique, qui s'inscrivent elles-mêmes dans une structure fluctuante au travers des grands mouvements du foncier. Ce dernier conditionne le bâti sans pour autant le déterminer, en effet certains de ses mouvements n'entraînent aucun changement dans le parcellaire ou le bâti. D'autres comme les lotissements ou les remembrements, ont une influence directe. En effet, la division du sol en lotissement induit un module de construction a priori suivant la dimension des partitions du modèle initial. On retrouve ce système dans la recomposition d'Hardouin.

Dans le centre de Châteaudun, le rapport étroit entre la forme architecturale et le réseau viaire développe des typologies architecturales très différentes.

Le paysage du noyau urbain classique est marqué par une grande cohérence due à l'homogénéité des volumes bâtis, au réseau simple des voies qui le structurent, enfin à la régularité de son parcellaire et du type d'habitat.

Cela tient pour une grande part au quadrillage imposé par le plan de reconstruction du XVIII^e siècle. La rigueur de la composition classique de l'ensemble du noyau urbain, par son tracé très rectiligne, apporte une certaine rigidité d'aspect confirmée par la répétition de façades semblables construites toutes en parfaite continuité d'alignement ; le faisceau de parallèles constitué par les lignes de trottoirs, les bandeaux, la succession des percements, les lignes d'égouts, la répétition des lucarnes, les lignes de faîtes des toitures, renforce encore l'effet d'extrême longueur des rues.

L'autre paysage architectural du centre, vestige du passé médiéval, utilise comme support les courbes naturelles du relief de l'escarpement et de son couronnement. Cette partie de la ville possède un développement de type radioconcentrique, qui s'étendait autrefois sur toute la surface de la ville avant sa destruction. Contrainte dans sa croissance par des enceintes qui ont suivi la forme du site par le biais des courbes de niveau.

La largeur des rues et des places, alliée à la faible hauteur des façades, à leur linéarité et à la blancheur des enduits et de la pierre calcaire dont elles sont composées, donnent à CHATEAUDUN l'apparence d'une ville claire et très aérée.

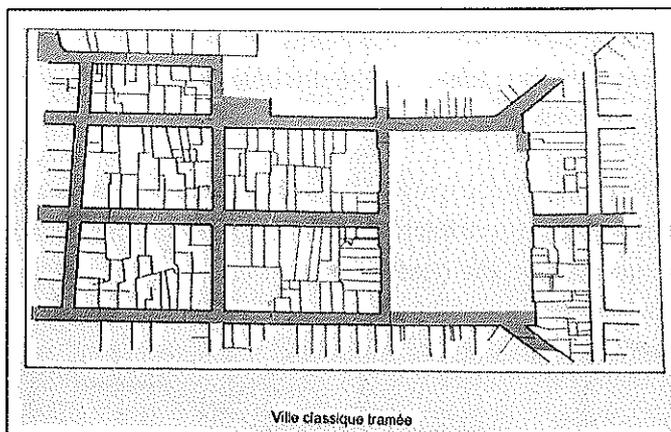
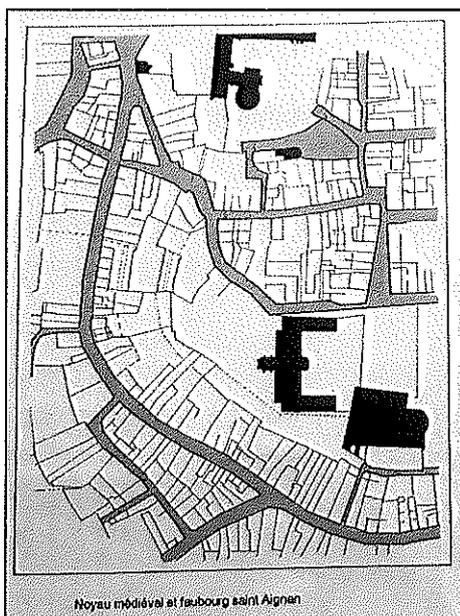
Mais les vastes proportions des espaces libres urbains, surdimensionnés par rapport à la façade architecturale qui en est la toile de fond, en font des lieux difficilement animés. De surcroît, le tissu urbain, très lâche, où chaque construction correspond à une unité d'habitation et sa faible densité, confèrent à la ville un caractère essentiellement résidentiel, calme et tranquille, voire même un peu froid.

Cet aspect du caractère dunois, assez renfermé, n'est pas sans analogie avec le type de construction rurale de la Beauce. Les bâtiments de ferme sont organisés autour d'une grande cour carrée, dont l'entrée est commandée par un porche, entourée de bâtiments d'habitation et dépendances qui présentent peu d'ouvertures vers l'extérieur.

La forme de chacun des types d'espaces publics (rue, place, promenade, jardin public ...) est la conséquence soit du système général des formes urbaines (Place Jehan de Dunois), soit des conditions spécifiques aux pratiques urbaines publiques (Place du 18 octobre).

L'espace public offre parfois des séquences et des angles de vues intéressants qui guident le regard et la progression du piéton.

Les divers types d'organisation urbaine induisent des formes particulières d'îlots : îlots rectangulaires dans la partie tramée, îlots de formes plus variées dans la partie médiévale.



Extrait de l'étude de délimitation réalisée par Bertrand de Tourtier 1999

Synthèse d'un fragment viaire, de tissu parcellaire et de façades alignées, la rue compte en tant que tracé, qu'elle soit totalement maîtrisée, dessinée, planifiée ou qu'elle soit progressive dans sa démarche comme dans ses objectifs. La rue qu'on aligne, que l'on perce, que l'on prolonge est le principal élément constitué opérant dans la composition avec le bâti monumental.

Le parcellaire

Le parcellaire propose un prédécoupage urbain qui joue d'abord à l'échelle de chaque parcelle pour l'implantation des bâtiments. Il est généralement structuré par son héritage rural ou par des tracés et découpages spécifiques et transmet cette structure au bâti et lui donne souvent son homogénéité.

Un espace scénographique : la place du 18 octobre

La Place du 18 octobre de CHATEAUDUN, établit la transition entre la partie ancienne du centre, l'éperon, à caractère surtout résidentiel, et la ville moderne active s'élargissant progressivement sur les plateaux, c'est l'un des exemples les plus intéressants pour l'urbanisme en France au XVIII^e. C'est surtout un espace fondateur de la ville reconstruite et à forte valeur identitaire pour les habitants.

Ancienne place royale, construite à la suite de l'incendie du 21 juin 1723, cet espace a été conçu comme pièce centrale du projet de reconstruction d'ensemble de la ville, et articule avec ingéniosité les lignes topographiques du surplomb et l'ouverture sur le plateau, les secteurs de densité architecturale anciens et les secteurs d'urbanisation en cours de développement, le tout avec une grande rigueur et cohérence des tracés.

La Place présente un décor bâti de qualité, qui a conservé son architecture régulière classique. Elaboré par l'architecte du roi Jules Hardouin, avec l'aide des finances royales, cet ensemble architectural est conçu comme un centre administratif ; sa composition met en scène quatre pavillons symétriques destinés à abriter les principales fonctions d'Ancien Régime dont les bâtiments avaient disparu dans l'incendie : l'Hôtel de Ville au nord-ouest, le Bailliage au sud-ouest, l'Election au sud-est et le Grenier à Sel au Nord-est.

A côté des aspects représentatifs, monumentaux, propres à ce type d'espace classique, la place est conçue comme un espace économique. Elle établit au centre de la nouvelle ville le marché et les foires traditionnels dans un espace vaste et régulier. Aujourd'hui encore, le marché forain se tient le jeudi matin sur la place.

Dans le but de présenter cette évolution, et les différentes réflexions dont la place a été le support, il est proposé ici une série d'informations de caractère rétrospectif et historique, analysant sur la « longue durée » l'évolution des aménagements de la place depuis son origine.

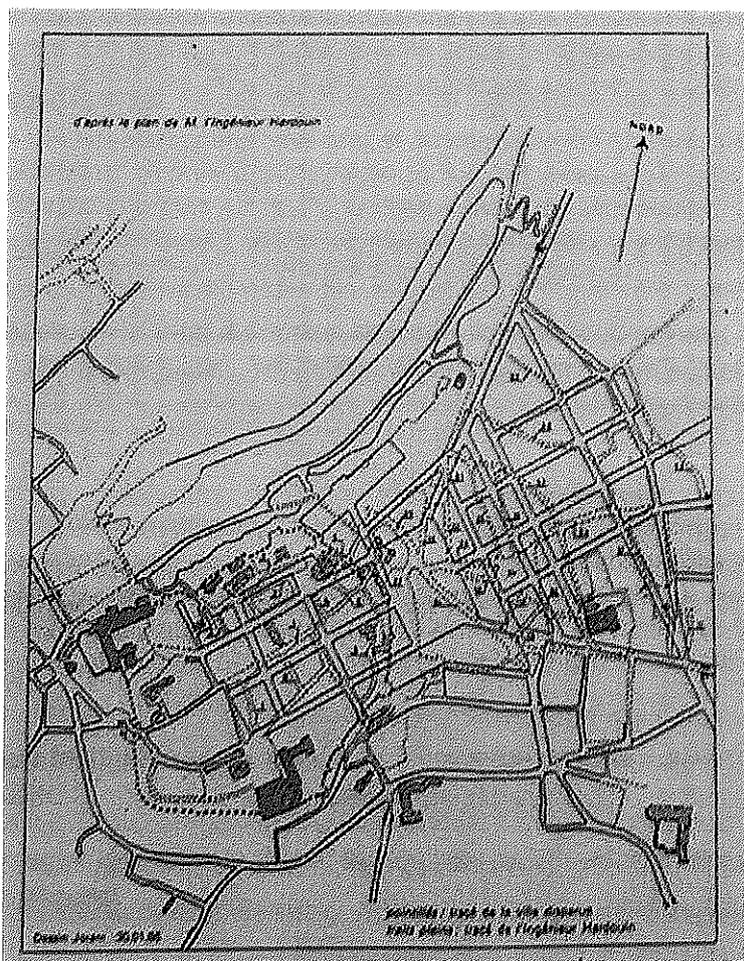
LA PLACE DU 18 OCTOBRE

CHRONOLOGIE DE LA CONSTITUTION DE LA PLACE ET OPTIONS SCENOGRAPHIQUES

1723 (20 juin) : grand incendie : 1080 maisons, 3 églises, la mairie et divers bâtiments administratifs sont détruits. La reconstruction de Châteaudun suit de peu l'incendie identique de Rennes (1720) et les mesures prises sont analogues. Un énorme mouvement de charité s'ensuit plus d'un million de livres arrivent de l'extérieur. Le don royal est de loin le plus important. Il entraîne la nomination d'un architecte du roi Jules Michel Hardouin contrôleur des bâtiments, neveu de Jules Hardouin-Mansart Fort de l'appui du pouvoir central, il impose un remembrement profond. L'ampleur du sinistre suggère l'établissement d'un projet ambitieux.

LE PROJET

Il désenclave le centre en arasant les fortifications devenues inutiles depuis la Fronde, il adopte une voirie nouvelle de façon à supprimer l'enchevêtrement des anciennes voies. C'est l'occasion de créer une place royale. La place permettra de recréer, sur son site antérieur mais en un espace unique, horizontal et moderne, le pôle commercial. Le projet, en effaçant, le souvenir des anciens remparts, unifie la ville et ses faubourgs.



Dessin Jorant 30.01.1985

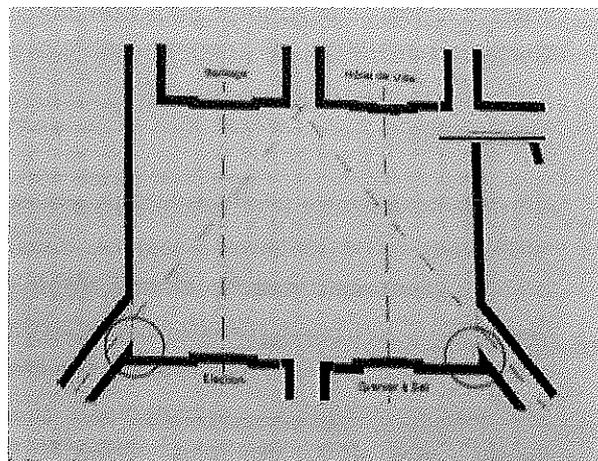
L'emplacement de cette place est pris sur la majeure partie de la promenade de l'ancien Mail. D'importants nivellements, très coûteux, sont nécessaires. La place royale ou Place Louis XV est un rectangle de 74 x 47 toises (environ 123.60 m x 90.80 m).

L'emplacement de 4 pavillons symétriques en avant-corps est réservé pour des équipements publics qui avaient été sinistrés. Les maisons particulières donnant sur la place font l'objet de règles de hauteur (32 pieds contre 22 ailleurs) réduites ensuite par mesure d'économie et d'aspect. Un ensemble d'arcades à rez-de-chaussée aurait fait partie de ce projet, mais rien dans l'organisation actuelle des rez-de-chaussée ne laisse penser que cette intention ait été réalisée.

Ce qui caractérise le plus fortement le projet de CHATEAUDUN (ville et place), c'est le tracé en patte d'oie convergeant vers la place. Les deux axes obliques n'atteignent pas la place exactement dans ses angles et de petits retours des bâtiments constituent des angles rentrants. On s'explique mal les motivations de ce détail architectural d'ailleurs de peu d'effet. Cette particularité situe le centre de la composition des trois axes non au milieu de la place mais à l'entrée de la rue du Maréchal Lyautey, porte du centre ancien.

1723 (7 novembre) : le projet de reconstruction est approuvé par le Conseil d'Etat.

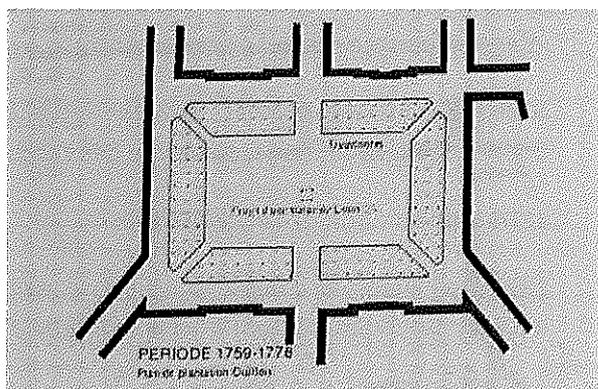
A cette reconstruction participent les architectes Pierre Charles Delespine et Pierre Guillois (plantation de la place, Hôtel Dieu, notamment). Les profonds remaniements prévus par le plan Hardouin provoquent de multiples difficultés. Malgré les allègements fiscaux, une forte opposition à son projet en retarde l'exécution.



1741 (20 juin) : inauguration de la place Louis XV

1759 (30 janvier) : plan signé Guillois (AM Réf DD84 1759) pour la plantation d'arbres sur la place : 156 ormes sur 3 rangs forment une couronne qui délimite le centre de la place, destiné au marché : cette couronne est interrompue par les axes diagonaux est-ouest de la composition. Le plan semble prévoir en son centre une statue de Louis XV, jamais exécutée.

Extrait de l'étude de délimitation réalisée par Bertrand de Tourtier 1999



1777 (14 mai) : pose de la première pierre du nouvel Hôtel de Ville (fin des travaux en 1782). Pierre Toufaine, ingénieur et architecte, en est l'auteur. Ni l'Election (Tribunal) qui avait sa place réservée entre les actuelles rues de la République et Gambetta, ni le Bailliage entre la rue de la Madeleine et la rue du Maréchal Lyautey ne seront construits. Le Grenier à Sel est reconstruit face à l'Hôtel de Ville.

1778 : autorisation donnée à la Mairie par le duc de Luynes « d'arracher et de disposer des petits arbres sur la place royale » (AM Réf DD 54 1778). La plantation de 1759 n'existera donc que durant une vingtaine d'années. Nous ignorons les motivations de cette suppression.

1850 (21 février) : séance du conseil municipal arrêtant le pavage de plusieurs rues et établissant des trottoirs élevés, notamment sur la place (ces trottoirs ne concernent que le pourtour de la place, il n'existe pas encore de terre-plein central).

1582 (29 avril) : délibération du conseil municipal qui examine la largeur à donner aux trottoirs du pourtour. Contrairement à une précédente décision qui prévoyait un alignement droit de ces trottoirs, sans égards aux saillies formées par les quatre pavillons des façades est et ouest, le conseil décide de trottoirs de 3 m partout, donc reprenant les saillies des pavillons, c'est là « question d'art et de coup d'œil », « dans l'intérêt de la grandeur de la place ».

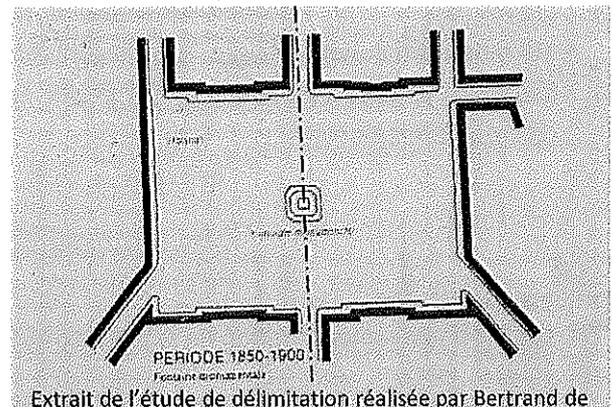
1853 : réalisation de pavages et trottoirs sur la place et sur la rue de Luynes entre la rue du Guichet et la rue du Collège.

1859 : plantation des marronniers du Mail en remplacement de 4 rangs de tilleuls très ancien.

1860 (8 juillet) : inauguration de la fontaine monumentale élevée par souscription par le sculpteur H. Gaullier. Décorative et utilitaire elle distribuait en centre-ville l'eau élevée depuis Saint-Jean. L'inscription précise « Ascension et distribution d'eau 1^{er} novembre 1855 pose de la première pierre 29 mai 1859... ».

De style Renaissance (château oblige) elle est surmontée d'une lanterne à jour ou devait prendre place la statue de Dunois. Mais à l'évocation d'une figure célèbre, on a préféré le symbole plus abstrait du Phénix prêt à renaître des flammes, lorsque les événements de 1870 auront une fois de plus rappelé à CHATEAUDUN les fatalités de son histoire.

La composition de la place et ses perspectives intègrent ainsi ce nouvel élément central.



1870 (18 octobre) : combat de la guerre de 1870 sur la place. Importantes démolitions, incendie du Grenier à Sel. La fontaine, au centre des combats, en garde les blessures.

1874 : restauration de l'Hôtel de ville

1874 (29 juillet) : au conseil municipal, le maire présente un projet de plantation d'arbres sur la place « projet qui soulève autant d'adhésions que d'objections ».

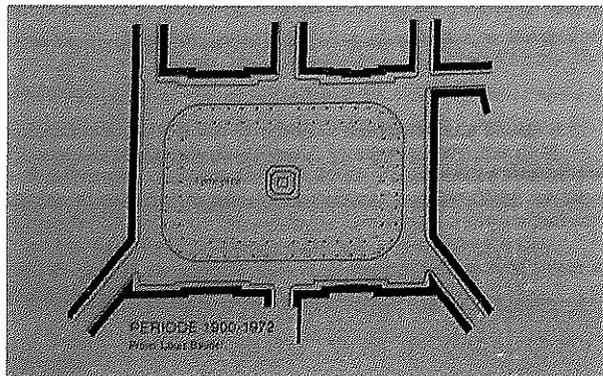
1884 : la place est nommée « Place du 18 octobre ».

1893 : à la place du Grenier à Sel est construite la Caisse d'Épargne, aujourd'hui bureau de la Poste.

1901 (mandat du maire Louis Baudet) : rapport de l'architecte voyer sur la plantation de la place. Le terre-plein (102 x 66 m) à présent bien isolé de la circulation périphérique, devient un espace agréable pour la promenade et demande à être planté. L'ombrage s'avère également utile pour le marché où les activités des marchands de beurre et œufs notamment, souffrent du soleil. Le projet prévoit 2 rangs de tilleuls ou marronniers (le 1^{er} rang à 2m du bord, le 2^{ème} à 6 m du précédent). L'espace central de

34 m permet largement de loger les forains. L'axe est-ouest de la rue d'Orléans (rue Nationale) est dégagé, permettant de voir la fontaine.

1901 (31 janvier) : fourniture à la ville par le pépiniériste de 88 tilleuls d'Amérique. Ils sont plantés en 2 rangs, en limite extérieure du nouveau terre-plein central.

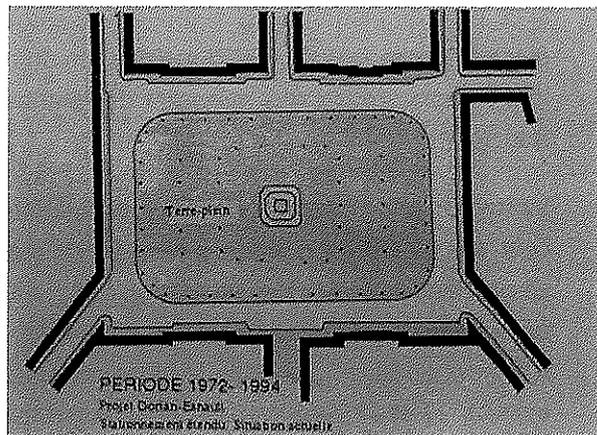


Extrait de l'étude de délimitation réalisée par Bertrand de Tourtier 1999

1940 : le sud de la place et la partie gauche de la rue de la Madeleine sont bombardés.

Plusieurs variantes de projet de réorganisation destinées à augmenter le stationnement sont examinées, variant de 92 à 190 voitures. Le projet comportant 142 voitures en épis est retenu.

Parallèlement, une partie de la Promenade du Mail est adaptée à la fonction d'aires de stationnement.



Extrait de l'étude de délimitation réalisée par Bertrand de Tourtier 1999

La scénographie de la place

Symétrie-asymétrie

Les places classiques se réfèrent à une symétrie régulière. La symétrie du rectangle de la Place du 18 octobre, traversée par un grand axe médian, aurait même été plus efficace si l'on avait mené à bien le projet d'origine qui était de disposer de part et d'autre de cet axe central, laissé libre selon la tradition classique française, les quatre pavillons monumentaux. L'implantation de la fontaine, plus tardive, en marque le centre et note le passage à la tradition classique italienne : signaler le centre par un objet.

Ces éléments de symétrie centrée sont pourtant contredits par une ancienne dissymétrie est-ouest. Aux trois rues parallèles du quartier ancien : rue de la Madeleine, rue du Maréchal Lyautey et rue de Luynes, s'opposent en face trois rues divergentes ouvertes en direction du plateau de Beauce : rue Gambetta, rue de la République, rue Jean Moulin. Ces derniers axes ne convergent d'ailleurs pas sur la fontaine mais à l'arrière de celle-ci, à l'entrée de la rue du Maréchal Lyautey, déportant le centre de gravité de la place. Ceci apporte une nuance dynamique à un plan qu'on aurait pu imaginer centré d'une façon plus statique

La Fontaine et les vues

La place est ornée d'un point focal, la fontaine, mise en valeur par le relief légèrement ascendant de la rue de la République. Bien que située au centre géométrique de la place, la fontaine n'est dans la perspective que de l'axe République - Lyautey. Cependant la présence d'un « objet » central sur la place trouve une sorte de légitimité dans l'intention, figurant dans un document ancien, d'ériger à cet emplacement une statue du Roi. Si elle perturbe la lecture de la place classique, la fontaine n'en constitue pas moins par elle-même un élément de patrimoine dans la mesure où les productions du XX^e siècle sont aujourd'hui de plus en plus reconnues, et sa position au milieu d'un écrin d'arbres la rattache clairement à l'esthétique représentative du siècle dernier

Les Plantations

La plantation a toujours été conçue selon le modèle classique de plantation urbaine, régulièrement alignée, d'arbres de haute tige les essences ont varié (ormes au XVIII^e, tilleuls au XX^e), ainsi que l'épaisseur de la plantation (3 rangs parallèles au XVIII^e ; 2 rangs en 1901, puis une solution combinant 2 et 3 rangs en 1972).

Si ce type de plantation se réfère à une esthétique classique qui paraît à première vue adaptée à la place ordonnancée de CHATEAUDUN, on doit remarquer que l'aménagement des places urbaines au XVIII^e siècle prévoit très rarement des plantations. Qu'on songe aux places royales de Paris, Reims, Nancy.

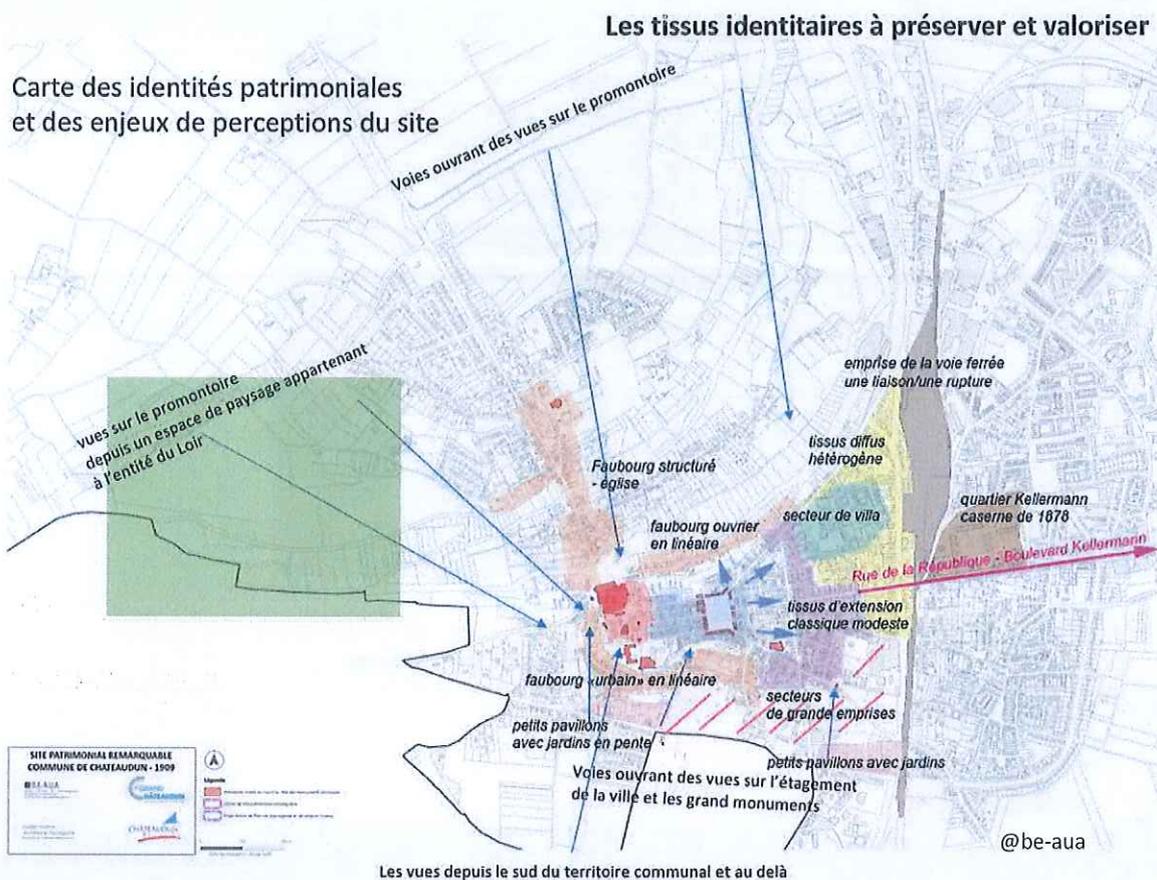
L'activité urbaine (marchés, fêtes, circulation) justifiait le caractère minéral de ces espaces publics centraux. D'autres espaces, les Mails, Promenades, créés surtout dans la seconde moitié du XVIII^e siècle viendront avec leur plantation remplir les fonctions de détente, déambulation. A CHATEAUDUN où la présence du site naturel est immédiate, le Mail créé par le plan Hardouin a suffi à assurer cette fonction, aussi les arbres de la place ont pu paraître superflus. De fait aucune plantation n'apparaît entre 1723 et 1759 et la place sera inaugurée en 1741 sans aménagement végétal.

Qu'est ce qui a motivé la plantation de 1759 ? Probablement un aménagement d'ensemble accompagnant l'élévation de la statue du roi. Ce n'est qu'au XIX^e qu'est envisagée plusieurs fois la plantation de la place. Le développement de la ville, l'exemple d'embellissement entrepris par d'autres villes, l'effort de monumentalisation de la place par la fontaine centrale, une reconnaissance du contenu esthétique et paysager de la place, poussent vers cette solution plus ornementale que fonctionnelle. En fait, rien n'est décidé avant le début du XX^e siècle. C'est le souci de canaliser et régler le flux des véhicules sur le pourtour de la place ayant pour conséquence de dégager un terre-plein central calme qui conduit à sa plantation.



1167 - Le patrimoine architectural

Les secteurs d'identité



Le quartier médiéval

A l'extrémité du promontoire rocheux, autour du château, les vestiges du noyau médiéval articulés autour d'un lacy de rues étroites, de ruelles et de passages, dessinent des cheminements aux détours imprévus, allant de la place du Château à la place de la Madeleine fermée par l'ensemble monumental de l'église de la Madeleine, de l'Hôpital et de l'ancienne sous-préfecture.

Ce quartier forme un ensemble très homogène, ponctué encore de maisons à pans de bois construites sur un parcellaire très étroit regroupé autour des principaux monuments de la ville, ceinturé de rempart. On perçoit encore le découpage du sol en parcelles laniérées sur front de la rue du Val Saint-Aignan, puis l'occupation se prolonge en cœur d'îlot à partir de la parcelle initiale ou sur des parcelles irrégulières ayant un accès indépendant à la rue (rue Saint Lubin, etc.)

Les transformations, au cours des siècles, ont peu affecté ce quartier à l'échelle des volumes et du parcellaire. Il a donc gardé son caractère pittoresque dû à la fois à la forte dénivellation, à la persistance et à la diversité des façades, sertit des volumes impressionnants du château et de l'église de la Madeleine, qui, avec les restes du rempart, accusent les escarpements naturels, formant ainsi une silhouette vigoureuse qui termine brutalement la composition urbaine à l'Ouest.

Certains bâtis sont aujourd'hui fortement dégradés, à la limite du péril, comme rue Saint-Lubin, toutefois, la ville a entamé une revalorisation de ces espaces publics comme sur la rue Saint-Lubin ci-

dessous: après avoir un temps possédé des trottoirs, la ville a souhaité retrouver un état antérieur, fluidifiant également la circulation.



La ville classique

Le parcellaire s'apparente à un découpage systématique de type « lotissement », selon un standard : la voirie est définie par les limites foncières qui elles-mêmes déterminent un urbanisme de prospect.

La ville classique est, en effet, caractérisée par l'unité de son tracé géométrique de voies et de places, dont le « vide » paraît disproportionné par rapport au plein.

Son architecture dépend elle aussi de la volonté d'unité du projet d'ensemble, notamment les immeubles donnant sur la place et ceux des trois rues convergentes qui illustrent plus précisément les réglementations de hauteurs, alignement et toitures édictées au XVIII^e siècle.

Les constructions sont pour la plupart bien entretenues ou restaurées et forment un ensemble d'hôtels nobles aux portails imposants ou de maisons bourgeoises d'harmonieuses proportions : hautes toitures d'ardoises, grandes cheminées de briques (parfois de pierres), façades enduites à chaînages et modénatures de pierres. Les façades, généralement ordonnancées se composent d'un rez-de-chaussée avec sous-bassement en pierres, d'un étage souligné par des bandeaux, parfois d'un attique et d'un comble percé de lucarnes à fronton.

Ce quartier qui correspond exactement au centre de la ville actuelle, répond parfaitement à la définition d'un ensemble urbain, encore qu'il ne s'accompagne d'aucun monument, mais sa cohérence est renforcée par un traitement, sur l'ensemble, en trottoirs pavés, soulignant la typologie architecturale de l'ensemble. La Place du 18 Octobre assure elle-même toute la monumentalité.

L'église Saint-Valérien et les vestiges de la Chapelle du Champdé, antérieures au projet classique, sont excentrés par rapport à la grande composition, et se trouvent entourés d'un tissu qui n'a pas la qualité de l'architecture classique originelle comme on la découvre à l'ouest de la Place, et surtout dont l'espace public mériterait une réhabilitation dans la continuité de ce qui a été fait dans le secteur médiéval, tout en ajustant l'intervention au secteur qui est plus de sensibilité classique.

En effet, dans ce quartier, la forme de l'espace public est conçue à l'origine comme le principe ordonnateur de l'ensemble. L'axe de la rue de la République s'étend largement du quartier anciennement urbanisé, échappant même au domaine urbain.

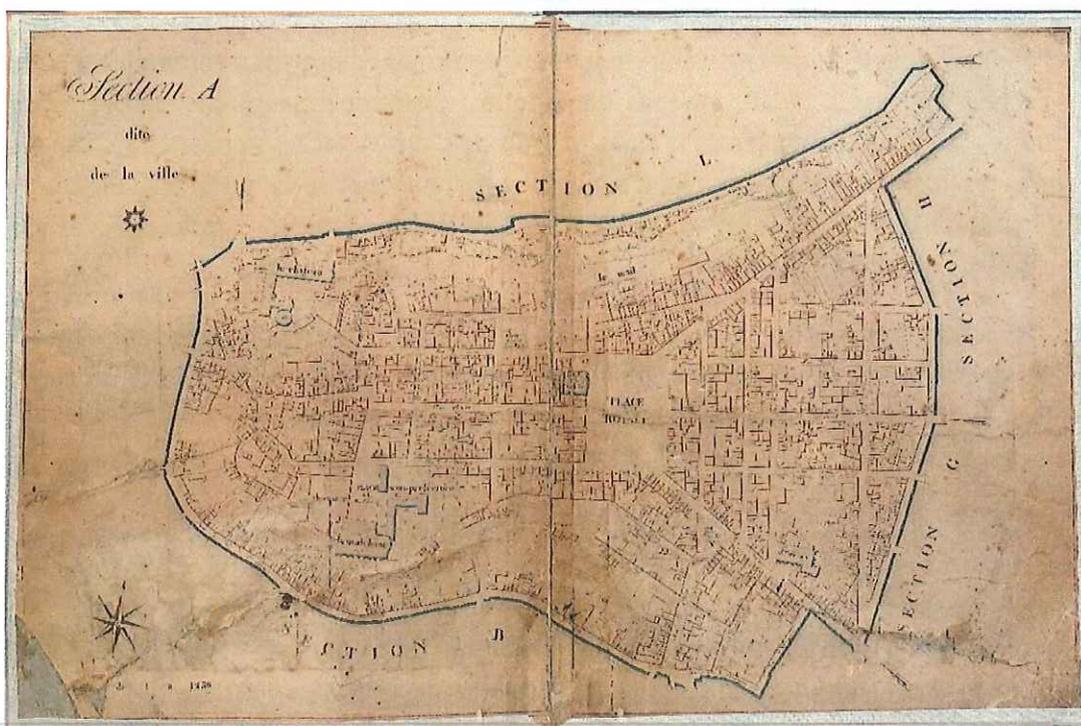
Il n'en reste pas moins l'une des principales entrées de la ville et donc une vitrine qui doit être traitée en tant que telle et revalorisée comme espace d'enjeux majeurs, aussi bien identitaires, que commerciaux ou touristiques.

Le tracé Hardouin prévoit la forme d'îlots qui n'ont été urbanisés qu'au XIX^e siècle, notamment à la suite des destructions de 1870. Ceci se traduit par ce que nous avons constaté précédemment, c'est à dire une baisse progressive de la qualité architecturale vers l'Est et des alignements bâtis moins homogènes.

On peut donc distinguer dans cette partie deux sous-secteurs d'inégale valeur : le mieux conservé est compris entre le noyau médiéval et la place du 18 Octobre, soit à l'Ouest de celle-ci. Les alignements, le long du quadrillage à maille rectangulaire des rues, sont ordonnancés et bien entretenus.

L'ancienne place royale qui forme, au point d'élargissement du plateau et à l'emplacement symbolique de l'ancienne porte d'Amont, la transition entre le quadrillage et l'évasement du tracé de l'Est, a gardé elle aussi une très grande unité.

Le secteur situé à l'Est de la Place du 18 Octobre à quant à lui été occupé plus tardivement et progressivement jusqu'au milieu du XIX^e siècle. A l'intérieur du trapèze formé par la Place, la rue Jean Moulin, les rues Foucault et Isambert et la rue Gambetta, composé symétriquement par rapport à l'axe de la rue de la République avec les deux petites placettes en miroir de part et d'autre sur les côtés du quadrilatère. Le volume initial des rues et le plan régulier persistent mais les édifices intéressants, comme nous l'avons fait remarquer précédemment, sont beaucoup plus rares.



Cadastré de 1811, section A de la Ville, AD28 cote 3 P 3944

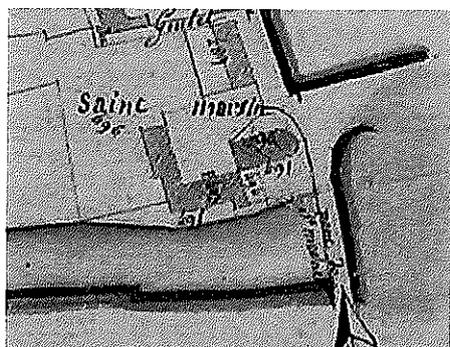
Les voies de contournement du centre, en direction du Perche, ainsi que les principales pénétrantes de la plaine, ont engendré des faubourgs assez denses, proches des murailles où leurs habitants pouvaient venir s'abriter, et dont le caractère rural s'est maintenu sans grands changements.

Le parcellaire agricole y est encore très présent, cette trame d'origine suit des orientations bien précises liées à la topographie et aux modes d'exploitations. On distingue deux types de parcelles, celles de fond de vallée relativement étendue, comme dans le faubourg Saint-Jean, et celles des coteaux où sont implantées des vergers, comme le faubourg Saint-Aignan.

Ce dernier, dont la morphologie rappelle par certain côté le noyau médiéval voisin, offre une continuité de volumes d'accompagnement architectural le long des remparts. L'ensemble des toitures de tuiles plates et d'ardoises s'étage le long de la pente et se trouve dominé par la masse de l'église de la Madeleine et par les restes des murailles. Sur l'autre versant, le bâti structure les parois naturelles des cavées et offre de magnifiques points de vue aussi bien sur l'ensemble formé par la Madeleine et l'Hôpital, que sur le château, plus à l'extérieur des axes de vues.

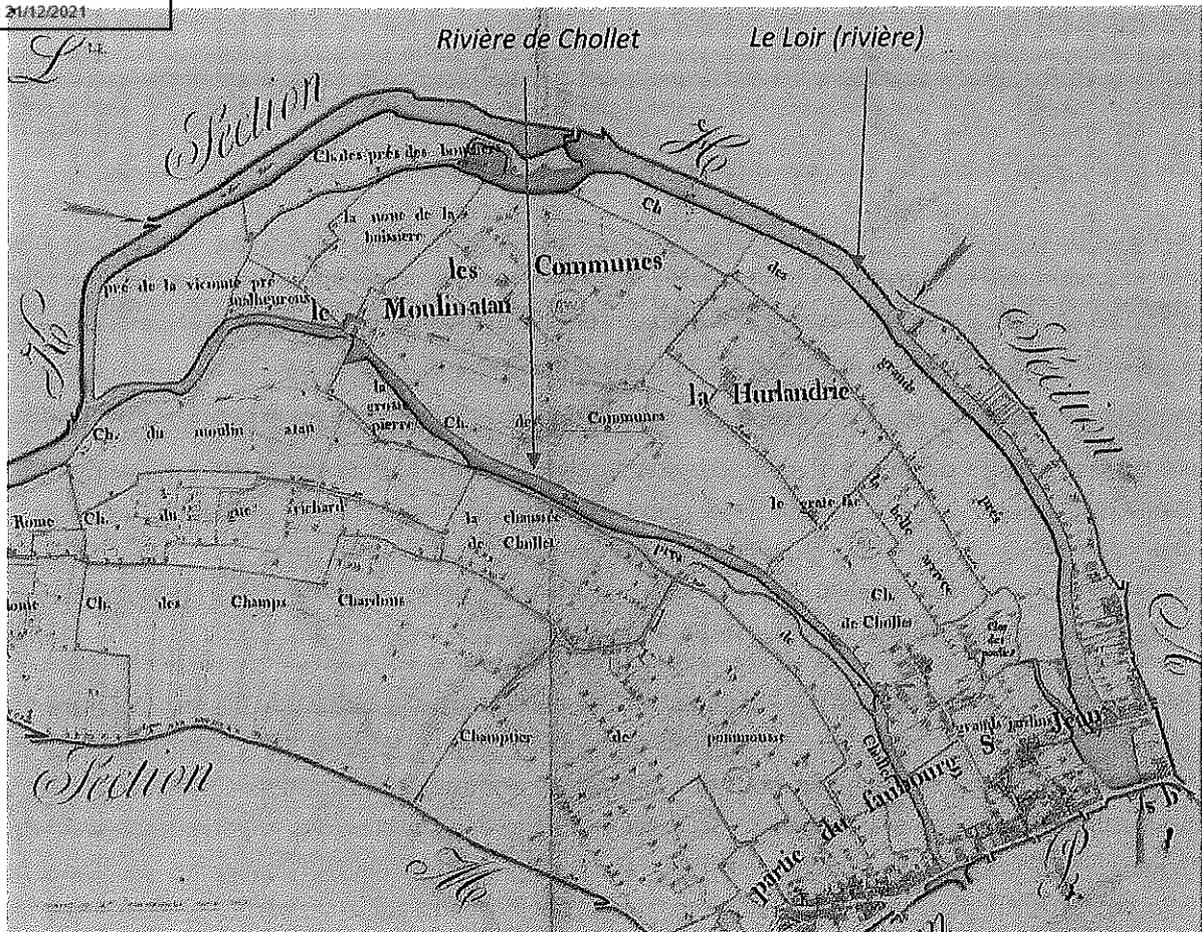
L'ancien faubourg de Chemars ou faubourg Saint-Jean, de part et d'autre du Loir, est structuré par l'épine dorsale que constitue la rue Saint-Jean et du prolongement percé par Hardouin en direction de Brou. La rue St-Jean, entre le carrefour et l'église, était le quartier des artisans du textile (filassiers, tireurs d'étains, escardeurs, peigneurs de laine...) alors que le quartier des fouleries était celui des tanneurs et fouleurs. Un chemin vers l'est mène aux « Gâts », couverts autrefois de vignes et aujourd'hui centre aéré de CHATEAUDUN. Le faubourg Saint-Jean a gardé ses particularités, sans doute héritées de son exclusion des franchises accordées au reste de la Ville.

« L'île de Chemars tire son nom d'un terrain où l'on s'exerçait jadis au métier des armes, un « Champ de Mars », *Campus Martis*. Là fut fondé par Eudes 1er, comte de TOURS et de BLOIS, à la fin du X^e siècle, un prieuré de Marmoutier, sous le vocable de Saint Martin. Le prieuré fut supprimé à la Révolution et la chapelle, qui empiétait sur la voie publique, frappée d'alignement au cours du XIX^e siècle. Il n'en reste aujourd'hui aucun vestige. »³



Les vestiges de Saint-Martin, la chapelle est encore présente. Cadastre de 1811, section P Saint-Martin des Abrès, AD28 cote 3 P 3960

³ <https://www.perche-gouet.net/histoire/index.php?commune=28088-04>



L'île de Chemars – cadastre de 1811, section L Chollet, AD28 cote 3 P 3956

Cette petite entité est toutefois isolée par rapport à l'agglomération de CHATEAUDUN par l'effet conjugué de la topographie et des bras du Loir. Doté d'une église, Saint-Jean de la Chaine, monument historique, ce faubourg a toutes les apparences d'un village : sa taille, l'organisation rurale de ses maisons et de ses fermes, la présence de matériaux vernaculaires comme le bois et les torchis de terre, la présence de nombreux jardins au sein du tissu. Seule la rue axiale compte des alignements bâtis en continu qui ressemblent à ceux du faubourg Saint-Aignan. Jamais les îlots ne sont densément bâtis comme on peut le noter dans le centre. Quand on quitte le faubourg en direction de Brou, on voit successivement indiqués, sur la gauche, les hameaux de la Malassise (« Fondation Bordas ») visible depuis le promontoire, du Journay et de Crépainville et, sur la droite celui de Châtenay.

Le quartier Kellermann

La composition de la ville classique imaginée par Hardouin était centrée sur la place Royale, ou étaient regroupés les quatre bâtiments symboliques des pouvoirs royal et municipal. La période suivante voit la modernisation de la ville, à travers une série de grands travaux et constructions.

A l'origine construit un peu à l'écart de la ville, la caserne Kellermann se trouve aujourd'hui intégrée au tissu urbain de CHATEAUDUN, à l'interface entre la gare et le centre-ville d'une part et le quartier de Beauvoir, aménagé dans la seconde moitié du XXe siècle, d'autre part. la caserne occupe donc une position stratégique dans la ville.

La caserne Kellermann constitue un espace de composition classique perpendiculaire au boulevard Kellermann qui constitue l'axe principal du plan général de CHATEAUDUN.

Les bâtiments de la caserne sont disposés symétriquement par rapport à un axe central avec le bâtiment principal en fond de composition, deux pavillons d'entrée et deux bâtiments de part et d'autre de l'ancienne place d'armes qui renfermaient autrefois les écuries.

1878, première période de construction, qui voit l'installation de la composition centrale et de l'infirmierie, puis des compléments successifs viennent s'ajouter jusqu'à la fin du siècle : les manèges, la réserve ...

Une réaffectation intervient au début du XXe siècle, probablement le passage d'un quartier de cavalerie à un régiment de l'armée de l'air. Une partie des bâtiments est reconvertie comme les manèges (garage) ou les écuries (habillement, salles de sports...), tandis que d'autres constructions sont implantées (foyer, Mess, stockage...).

Au début des années 2000, le site est abandonné. Il a depuis fait l'objet d'un vaste projet de réinvestissement accueillant l'institut de formation en soins infirmiers et l'institut de formation d'aides-soignants, des logements pour étudiants infirmiers, un espace de prévention de la santé et des services publics. Un centre de santé municipal est aménagé dans l'ancienne infirmierie. Enfin la place d'armes est transformée en jardin public et les deux bâtiments à son entrée en salles d'exposition. Les anciennes écuries seront reconverties en salles associatives.

Le projet de réhabilitation a été porté en très grande partie par la Région Centre-Val de Loire.



Source : ville de Châteaudun

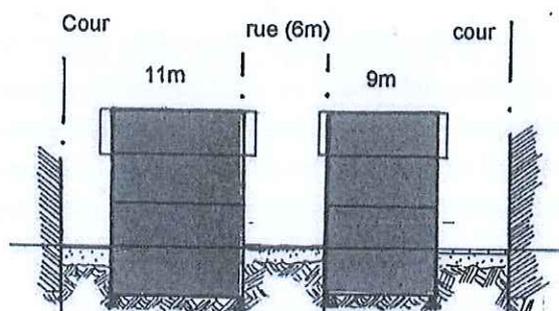
Caserne Kellermann avant réalisation du projet de réinvestissement.

113 - Une typologie architecturale

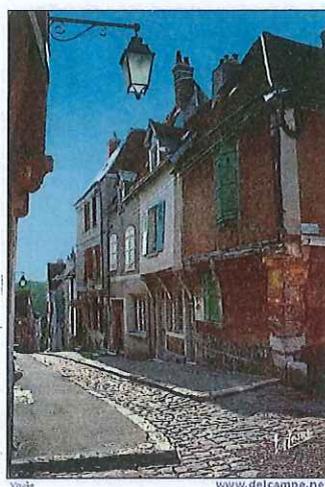
6 types architecturaux aux références stylistiques assez clairement reconnaissables :

L'architecture médiévo-renaissance : XV^e, XVI^e siècles

Ces ensembles sont marqués par un enchevêtrement de volumes avec une densité importante sur rue. On trouve dans cette catégorie des petites maisons de bourg, des maisons avec des structures pans de bois, et des bâtiments relativement hauts en moellons enduits. L'invariant de ces ensembles regroupés dans la partie préservée de l'incendie, est une organisation utilitaire des ouvertures. Les façades ne sont pas ordonnancées sauf dans le cas de la maison plus luxueuse. Cette identité est renforcée par la structure viaire sinueuse et parfois très étroite. Les bâtiments principaux sont à l'alignement sur rue, l'arrière étant le plus souvent occupé par une petite cour, ou un jardin lorsque les parcelles n'appartiennent pas à un îlot constitué et peuvent donc être plus longues.

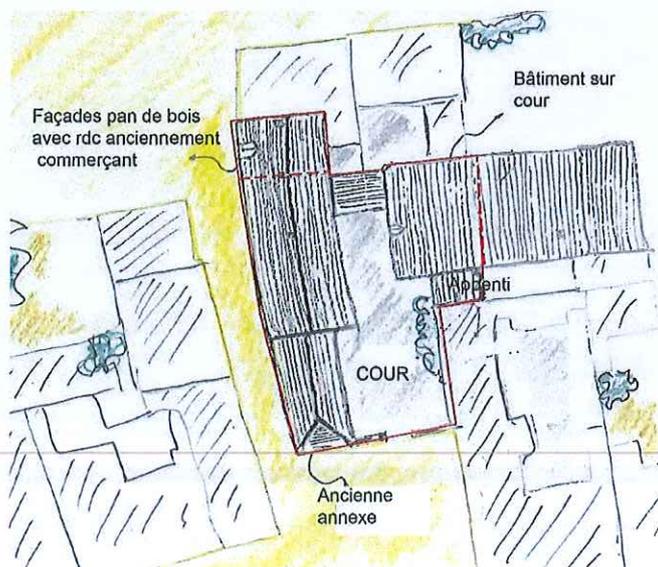


Implantation haut de la rue Saint Lubin -



La maison médiévo-renaissance se caractérise par ses éléments stylistiques affirmés tels : l'encorbellement, le pan de bois, le rez-de-chaussée en pierre de taille, la façade qui peut être un pignon sur rue.

Dans le cas de mur gouttereau sur rue, le rez-de-chaussée présentant un linéaire plus important peut accueillir des commerces. Dans ce cas, la cour arrière peut comporter des annexes, et être parfois accessibles directement de la rue permettant l'approvisionnement, (cf. schéma ci-dessous)



La maison renaissance est plus "luxueuse", plus évoluée du point de vue de l'architecture et du style (références à l'antiquité). La pierre est beaucoup plus présente (au détriment du pan-de-bois) et souvent sculptée. Exemple : Maison de l'architecte, rue St Médard, Maison abbatiale, rue de la Cuirasserie.



Angle rue du Château/rue Saint-Lubin



Ancien mur de façade au 18 rue Saint-Lubin



Venelle des ribaudes



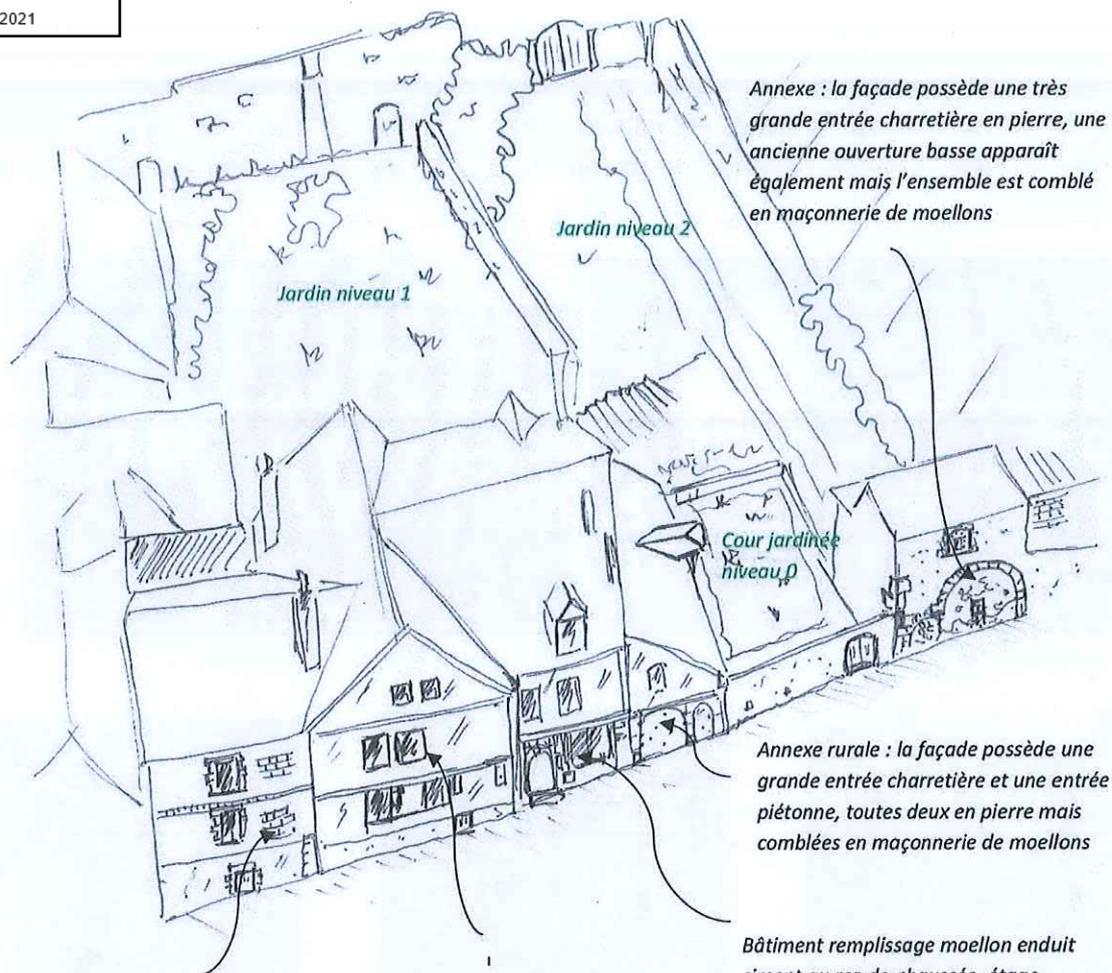
Cloître Saint-Roch vers la rue du Château



Rue des Huileries – arrière de la maison abbatiale

La particularité de cette architecture regroupée dans les parties préservées lors de l'incendie de 1723 est l'imbrication des parcelles les unes dans les autres, les transformations partielles ou reconstructions complètes, et le regroupement de certains bâtiments pour agrandir les espaces de vie. Les repérages et visites de bâtiments effectués, ont permis la lecture de ces compositions complexes.

Les deux schémas ci-après permettent de lire ces recompositions et les mémoires persistantes.



Bâtiment « probablement « remonté » en brique aux étages sur un soubassement probablement antérieur. Enduit au ciment et ouverture de cave

*Bâtiment pan de bois à pignon sur rue. Enduit ciment sur la totalité de la façade, ouverture de cave
Les ouvertures du niveau de comble ont été réduites et un IPN de renfort et tirant a été posé dans les combles.*

Annexe : la façade possède une très grande entrée charretière en pierre, une ancienne ouverture basse apparaît également mais l'ensemble est comblé en maçonnerie de moellons

Annexe rurale : la façade possède une grande entrée charretière et une entrée piétonne, toutes deux en pierre mais comblées en maçonnerie de moellons

*Bâtiment remplissage moellon enduit ciment au rez-de-chaussée, étage probable pan de bois recouvert d'enduit ciment.
Porte d'entrée sculptée, les pilastres en pierre au rez-de-chaussée montrent que la fenêtre n'est pas dans sa configuration d'origine*

*Bâtiment en pan de bois à pignon sur rue, autrefois couvert en petite tuile plate de terre cuite
Soupirail de cave occulté*



Bâtiment remplissage moellons enduits, autrefois couvert en petite tuile plate de terre cuite, modification des ouvertures sur jardin

Bâtiment ossature brique sur courette

Annexe rurale avec soupirail et cave

Tourelle d'escalier tardive en moellons enduits

*Cour niveau 0
Accès depuis Niveau jardin 2*

*Niveau jardin 2
Accès au portail d'entrée sur la Place Jean de Dunois*

Cour niveau 0

Niveau jardin 1

RUINE DE SAINT-LUBIN

C'est une architecture vernaculaire, utilisant les matériaux locaux : terre, pan de bois hourdé de torchis, mur de moellons, voire une combinaison des différents matériaux. En toiture, on retrouve essentiellement la tuile plate. Les percements sont peu nombreux et plutôt irréguliers. On trouve ce type dans le faubourg Saint-Jean, organisé en hameau rural : le bâti est moins dense, moins continu que dans la zone urbaine proprement dite. Cette architecture, relativement ancienne, a subi de multiples évolutions et dégradations qui rendent parfois difficiles une datation précise.

On rencontre également cette structure de bâti dans les écarts agricoles, avec toutefois une déclinaison de différents styles ; c'est notamment le cas de l'ensemble urbain de Nivouville, qui, tout en restant fondamentalement agricole par son usage, appartient à la pensée moderne et s'apparente dans son urbanisme au courant des cités jardins.

Il reste néanmoins plusieurs témoignages de fermes typiquement beauceronnes comme Vilsain (très dénaturé) et surtout le très bel ensemble de la Chambrie.



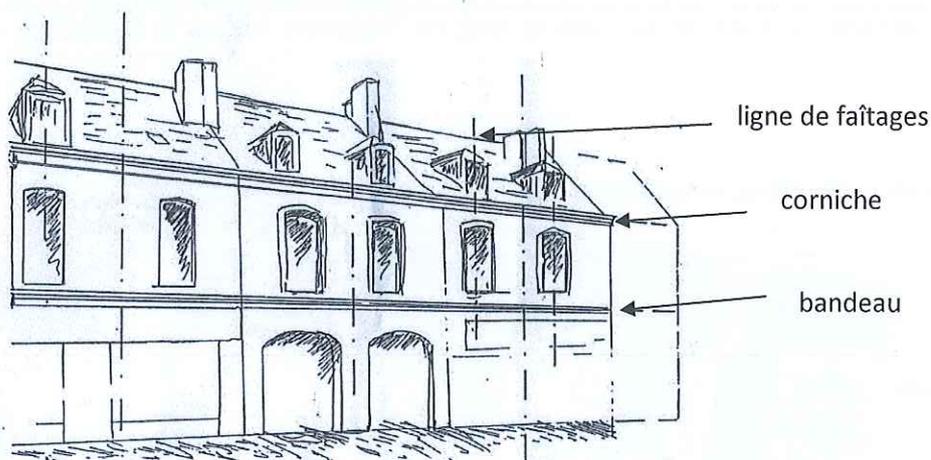
Ferme de Saint-Martin des Abrès – cadastre de 1811, section P Saint-Martin des Abrès, AD28 cote 3 P 3960



Ferme de Saint-Martin des Abrès aujourd'hui transformée en habitation et gîtes –Géoportail 2019



Issue du programme de reconstruction de la ville, cette architecture majoritairement d'enduit, est marquée par un ordonnancement des façades, et une échelle différente du standing de la construction en fonction des secteurs. Si certains ensembles s'apparentent à des hôtels particuliers aux imposants portails ou à des maisons bourgeoises d'harmonieuses proportions, d'autres avec portes charretières rappellent la grande maison de bourg. Enfin le cas de la place du 18 octobre est particulier puisqu'une majorité des façades est relativement sobre, la séquence étant marquée par un alignement des bandeaux et des corniches, et une continuité des couvertures comme ci-dessous.



La différence entre les bâtiments se fait par la couleur de l'enduit et la richesse des décors. Il faut noter que de rares bâtiments sont en pierre de taille. La présence de contrevents est systématique, avec volets pleins en rez-de-chaussée et persiennes à l'étage.

Les hautes toitures couvertes d'ardoises, les grandes cheminées de briques, les façades enduites à chaînage de pierres, le rez-de-chaussée surmonté d'un étage, parfois d'un attique, les combles éclairés par des lucarnes disposées régulièrement, les encadrements de baies simples, sans moulurations, en sont les dispositions les plus fréquentes.



Clôître Saint-Roch



3 rue du Guichet



12 rue André Gillet



Portail 23 rue de Luynes



2 rue du Guichet

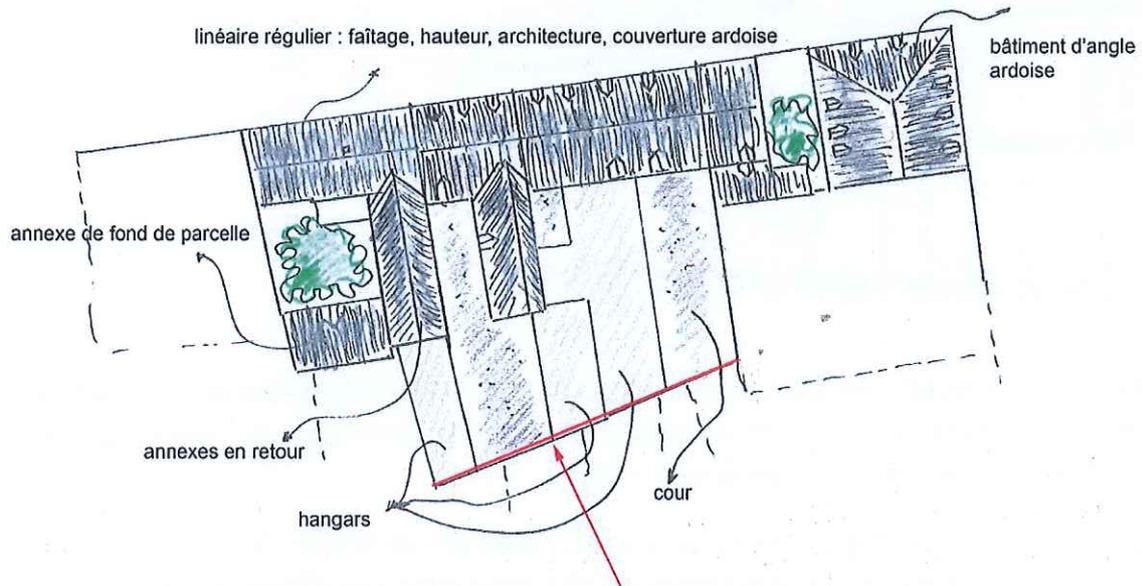


Place du 18 octobre (n°13, 14, 15, 16 et 17)



15 rue André Gillet

Dans cet espace recomposé, certaines persistances parcellaires font ressortir les anciens tracés historiques, comme dans l'îlot ci-dessous entre la rue du Maréchal Lyautey et la « nouvelle » rue de la Madeleine et où apparaît le tracé de parcelles le long de l'ancienne rue de la Madeleine avant l'incendie de 1723.



mémoire, dans le parcellaire interne à l'îlot de l'implantation de parcelles correspondant à l'ancienne rue de la Madeleine antérieure à l'incendie de 1723.



La particularité de la maison bourgeoise :

Implantée au milieu de son jardin, ou à l'alignement sur rue avec un jardin sur le côté ou à l'arrière, ces bâtiments sont marqués par une toiture à 4 pentes en ardoise, une façade d'enduit avec décors, parfois très riche en brique, ou brique et pierre. La clôture qui accompagne le jardin est une grille sur mur bahut avec des piliers de portails parfois richement travaillés.

Ces éléments se rencontrent soit en angle de voie, soit le long de voies peu denses. Cette typologie ne se rencontre que dans l'extension de la ville classique ou certains axes de faubourgs.



3 rue du Mail



8 rue du Château Gaillard



Portail et porte Promenade du Mail

L'aspect des portes et portails était réglementé dès le départ pour permettre une parfaite cohérence

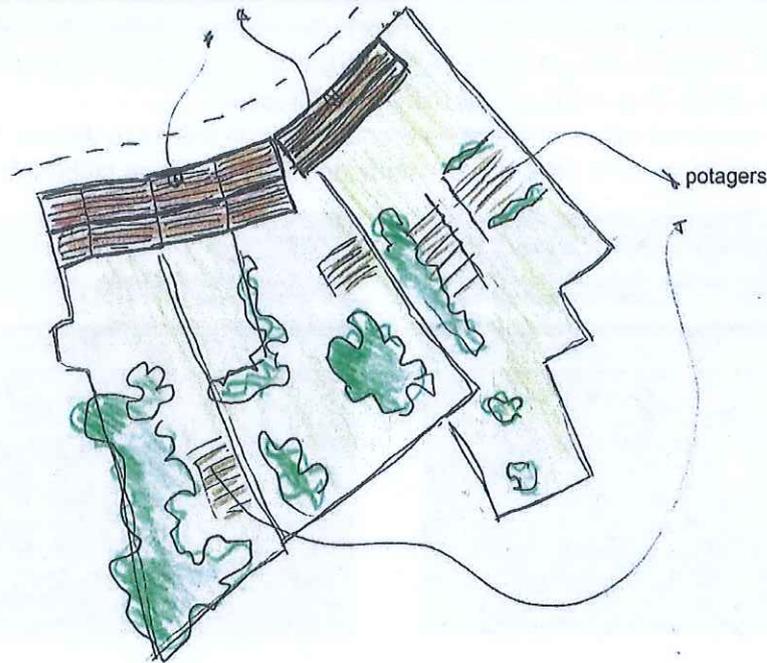


28 rue Louis Baudet

L'architecture dunoise

Dès que l'on quitte les principaux axes « classiques », on rencontre la typologie de la maison de faubourg typique. Ce sont des architectures plus courantes, plus proches du vernaculaire, aux références stylistiques presque absentes, qu'on est amené à définir d'une appellation générique "dunoise".

bâtiments de faubourg et dunois
couverture en petites tuiles plates de terre cuite



parcelles longues avec potagers et jardins : clôtures composées de murets et/ou haies

Ces architectures présentent, à défaut de marques évidentes de style, et avec des difficultés de datation, des caractères d'ancienneté et de qualité architecturale comme :

- * peu de percements ;
- * des proportions anciennes ;
- * de grands combles de tuile plate ;
- * des pignons sur rue ;
- * des parties en pierre (ex : soubassement).

Architecture en moellons et enduit ou pan-de-bois et enduit, voire chaînage brique et enduit, la façade comporte peu, voire pas de décors. La volumétrie est généralement à R + comble avec quelques lucarnes passantes (ou feunière). Si certains éléments sont un peu plus hauts, c'est généralement qu'ils se trouvent à proximité de l'ensemble d'identité médiévale ou classique, et s'intègrent dans une sortie progressive de l'identité en question (comme le cas des maisons ruelle Saint-Lubin par exemple qui sont à la limite de l'identité médiévale et l'identité du faubourg du Val Saint-Aignan en contrebas)



Les maisons ruelle Saint-Lubin



1 rue du Château Gaillard



27 rue Louis Baudet – les annexes à l'arrière des Bâtiments de de la place du 18 octobre



24 rue André Gillet



11 et 13 rue de Luynes



16 et 18 rue André Gillet

L'architecture éclectique : fin XIX^e, début XX^e

C'est une architecture de maisons, souvent organisées, au XIX^e siècle, en lotissement comme certains ensemble de villas.

De nouvelles rues, plus larges, construites en direction de la gare de chemin de fer, permettent une forme de construction plus aérée, jouissant souvent d'un jardin (ex : les villas rue Florent d'Illiers). Les constructions se font en ordre discontinu, en recul par rapport à l'alignement de la voie, une grille avec muret de soubassement borde la voie, elle-même plantée.

L'architecture des villas fait référence à des styles différents : architecture « excentrique » genre "bains de mer" ou régionaliste, et utilise des matériaux variés : moellon, brique, enduit, bois, céramique, fer.

Ces ensembles permettant l'expression de la fantaisie individuelle, présentent toutefois une homogénéité urbaine caractéristique des premiers lotissements.

Cette architecture éclectique est marquée par des décrochements de toitures et de façades. Elle décline de nombreux décors manufacturés jouant la couleur : différentes teintes de briques, des éléments vernissés, des céramiques, une variation de matériaux de façade pour marquer les différents corps de bâtiments ou les différents niveaux.

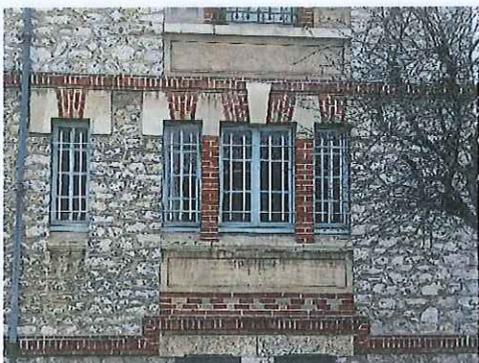
Cette architecture est marquée par l'idée d'unicité de chaque élément.



11 rue André Gillet



18 et 20 rue Florent d'Illiers



22 rue Florent d'Illiers – détail sur la rue du Dr Emile Trouvé



20 rue Florent d'Illiers - détail



18 rue Florent d'Illiers - détail

Cette architecture éclectique est également celle de certains équipements qui utilisent le panel décoratif offert par les produits manufacturés.

Mise à part quelques bâtiments comme l'Hôtel-Dieu ou la mairie qui possèdent une architecture classique, la plupart des équipements construits, ou reconstruits à la fin du XIX^e et au début du XX^e développent une architecture éclectique alliant la brique, le galet, la pierre, l'enduit l'objectif étant le jeu chromatique. Il s'agit généralement d'architecture répondant dans leurs invariants : décors, volumes, aux grands programmes d'équipements qui ont été implantés en France durant cette période : les gares, les écoles, les abattoirs, les équipements hospitaliers... cette richesse décorative marque fortement le cadre plutôt sobre et classique de Châteaudun. Les couvertures sont généralement en ardoise, mais on rencontre également des tuiles mécaniques.



Hôtel-Dieu / Square de la Madeleine : architecture classique @be-aua



Sous-Préfecture / Rue Jean Moulin @be-aua



Bains-Douches / Rue du Château Gaillard @be-aua



Maison de retraite / Rue Fédé @be-aua

L'existence de moulins à eau témoigne d'une activité industrielle remontant sur CHATEAUDUN au XIII^e siècle.

Les Grands-Moulins sont installés sur le bras principal du Loir et les moulins à Tan et de Chollet installés sur le petit bras du Loir. Ils furent tour à tour, moulins à farine, à foulon et à tan.

Le moulin à tan : L'écorce des arbres feuillus broyée par les roues du moulin à tan servait à tanner les peaux des moutons utilisées pour l'activité florissante de la confection de draps et de cuirs du XV^e au XVIII^e siècle. Quelques noms de rues rappellent ces activités : «Poulies», «Fouleries», «Cuirasserie».

Les Grands Moulins : il s'agit d'un ancien moulin traditionnel à blé, propriété du Duc de Luynes qui abrite aujourd'hui un gîte de séjour et le club de canoë-kayak.



Les grands moulins @be-aua



Le moulin à tan @be-aua



Le moulin de Chollet, rebaptisé Chemars (google)

Témoins d'un fonctionnement social ou d'un usage plus privé, les lavoirs sont encore relativement nombreux et devaient probablement se trouver dans la plupart des parcelles donnant sur la rivière, comme les attaches pour les barques.



Lavoir privatif en bordure du Loir @be-aua



Lavoir qui devait être accessible au public au regard du tracé parcellaire @be-aua

A l'Est de la place du 18 Octobre les seules constructions ayant survécu à l'incendie de 1723 sont l'**église du Champdédé**, détruite par la foudre à la fin du XIX^e siècle, dont il ne reste que la façade flamboyante qui sert d'entrée au cimetière, et l'**église Saint Valérien** avec son portail roman et sa flèche de pierre octogonale de la fin du XV^e siècle. Cette église était autrefois entourée par son cimetière (voir ci-dessous).



CHATEAUDUN : Plan de la ville et de ses faubourgs avant l'incendie de 1723, réduit sur le plan de Mr l'Ingénieur Hardouin.

In « *Histoire sommaire du Dunois, de ses comtes et de capitale* » Abbé Jean-Baptiste BORDAS, réimpression Lafitte, Marseille, 1979. (Première édition 1884)

Service régional de l'Inventaire : cote ERL 0-018

C'était la paroisse la plus importante de la ville au XVIII^e siècle, installée sur un premier emplacement qui remonte au XI^e siècle. L'église actuelle date de la deuxième moitié du XII^e siècle, mais elle a été remaniée en 1491 puis en 1591, et après l'incendie de 1723. Le chœur ne fut jamais construit.

A l'opposé, le **noyau médiéval garde un plus grand nombre d'édifices** : logis à pans-de-bois rue Saint Lubin et rue du Château, ruine de l'église Saint Lubin, porte d'Abas, adossée à la maison de la Vierge, l'ancienne loge aux portiers du XVI^e siècle avec sa façade intégrale en pans-de-bois, maison renaissance dite des Architectes, au pied du Château, hôtel renaissance à tourelles rue de la Cuirasserie ; mais on y trouve surtout les masses importantes de l'**Hôtel Dieu** (ou Hôpital) construit au XVIII^e siècle et au XIX^e siècle, de l'**église de La Madeleine et du Château**.

Ces bâtiments font l'objet d'une protection au titre des monuments historiques soit par un classement total ou partiel soit par une inscription, voire les 2 pour le château.

Confère descriptif des monuments historiques dans le chapitre 3.

Les édifices à caractère exceptionnel

Outre les monuments classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques, il existe un certain nombre d'édifices ou d'ensembles homogènes dont l'intérêt architectural est reconnu.

Il s'agit pour les ensembles urbains de :

- La rue saint Lubin, de la rue du Château à la rue des Huileries ;
- La rue du Château : ensemble des façades de la rue Saint Lubin à la place Jehan de Dunois et la rue de Luynes ;
- La rue du cloître Saint Roch (ensemble de façades) ;

- La descente de Saint-Pierre, de la rue Dodun à la rue des Fouleries ;
- La descente de la Levrette, de la rue Jean Moulin à la rue des Fouleries, d'où l'on a des vues sur le château et le faubourg Saint-Jean.

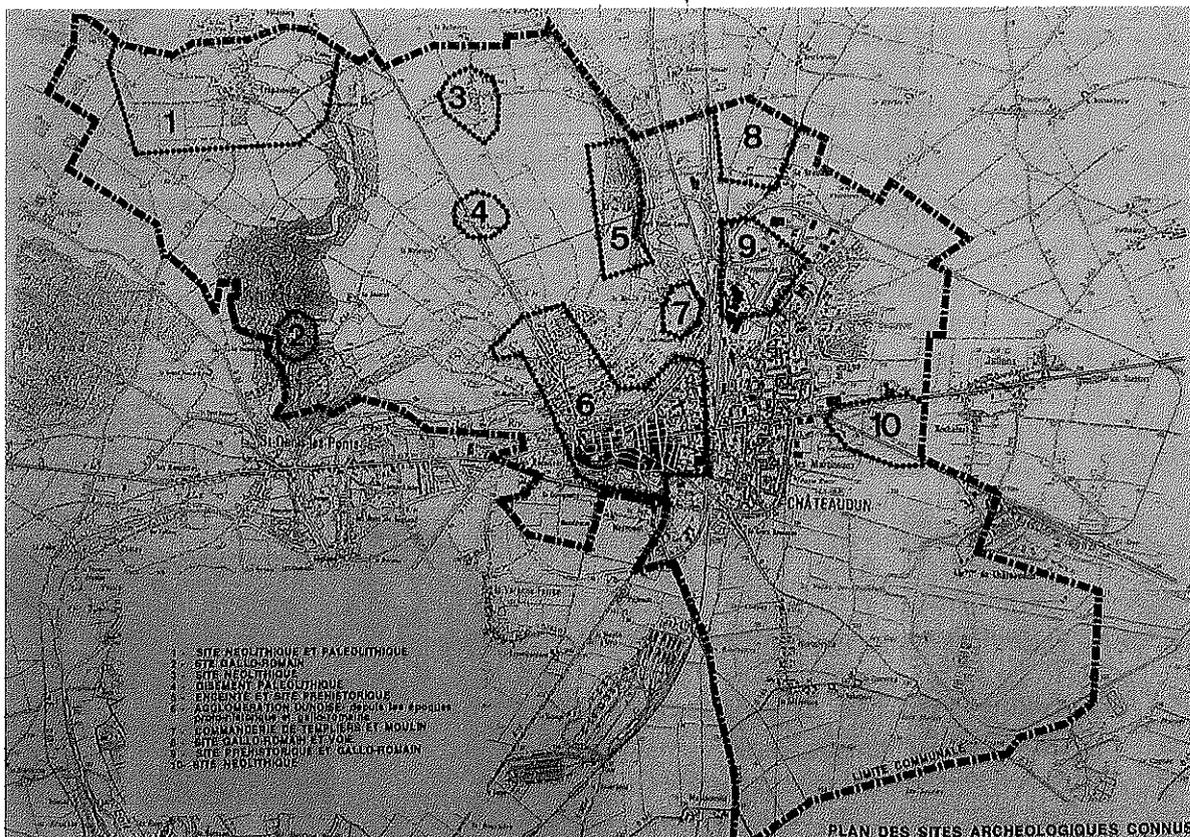
Il s'agit pour les édifices de :

- l'Hôtel de Ville du XVIII^e siècle, place du 18 octobre ;
- bâtiment sur les anciennes fortifications, rue du Château-Gaillard ;
- la maison du XVI^e et XVII^e siècle, rue Saint Lubin ;
- la maison d'angle rue de la Cuirasserie et rue Saint Lubin ;
- la maison n°1 rue de la Cuirasserie ;
- la maison n°3 rue de la Cuirasserie ;
- la maison n°5 rue de la Cuirasserie ;
- le bâtiment du XV^e siècle, ancien prieuré Saint Pierre, rue Dodun ;
- la maison d'angle, place Jehan de Dunois et rue du cloître Saint Roch ;
- la maison d'angle, place saint André et Mail (face au théâtre) ;
- la maison d'angle, rue de Chaulnes et rue du Maréchal Lyautey ;
- le bâtiment d'angle, rue de la Madeleine et square de la Madeleine ;
- les maisons à pans-de-bois, rue Saint Jean et à l'angle de la rue Saint Jean et de la rue du Goulet ;
- l'ancien prieuré du Saint Sépulcre, rue Jean Moulin ;
- la maison d'angle (N.E.) rue de Chaulnes et rue du Mal Lyautey.

On trouve également des fragments d'architecture remarquable :

- portail XVIII^e siècle, 11, rue de la Madeleine ;
- portail XVIII^e siècle, 9 rue du Maréchal Lyautey ;
- portail XVIII^e siècle, 23, rue de Luynes ;
- portail XVIII^e siècle, 34, rue de Luynes ;
- portail XVIII^e siècle, 6, rue du Guichet ;
- porte renaissance XVI^e siècle, passage Saint Lubin.

Le service régional de l'architecture recense à ce jour sur la commune de CHATEAUDUN de nombreux secteurs sensibles du point de vue archéologique. Ils se situent en majorité aux abords de la vallée du Loir.



Contribution complémentaire afin de préciser le fonctionnement de ces différents sites :

« Le site est de type en éperon barré et il dominait un gué emprunté par un chemin d'origine protohistorique probable se dirigeant vers Brou par une route d'interfluve. Cet itinéraire reliait deux régions naturelles aux ressources complémentaires : la riche plaine céréalière beauceronne et les zones plus humides et boisées du Perche. En effet, sur l'autre rive, d'autres voies anciennes convergeaient pour descendre vers le gué du Loir à la faveur du Val Saint-Aignan après avoir traversé le plateau beauceron. Quant au nom de la ville, Dunum, il désignait un oppidum gaulois. Des découvertes de monnaies gauloises ou romaines avaient été mentionnées à plusieurs reprises. Grégoire de Tours indiquait le lieu comme un *castellum* ou un *castrum* dans son « Histoire des Francs » et évoquait même la tentative d'installation d'un siège épiscopal.

L'hypothèse la plus vraisemblable était de considérer CHATEAUDUN comme l'oppidum principal d'un pagus gaulois.

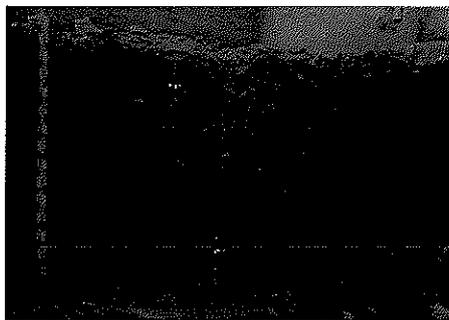
Après vérification par fouilles, seule la pointe de l'éperon semble avoir été occupée par un habitat permanent dont une petite partie a été fouillée (bâtiment en bois et bauge, petites fosses, sole de four⁴). L'enceinte devait avoir davantage une fonction juridique que défensive et elle pouvait être le

⁴ La sole réfractaire est une brique qui conserve ses propriétés mécaniques à haute température.

point de rassemblement saisonnier de la population d'un pagus qui aurait grossièrement correspondu aux plus tardifs comté et archidiaconé de Dunois.

Les grandes villas de Mienne ou de Thuy peuvent alors se comprendre comme les résidences d'une aristocratie locale qui aura survécu à la conquête et maintiendra fort longtemps son pouvoir local et aussi peut-être ses croyances si l'on en juge par l'analyse de la très intéressante vie de Saint Aventin.

Nous ne disposons que de maigres données pour déterminer les limites de l'agglomération romaine et mérovingienne qui ne semble jamais avoir atteint les remparts protohistoriques : la localisation des nécropoles près des actuelles églises Saint-Jean et Saint-Valérien, le témoignage de Bordas qui rapporte au XVIII^e siècle que « les découvertes de ces monnaies romaines et de médailles n'ont pas été moins communes à CHATEAUDUN même, dans les fouilles qui ont été faites dans les différentes ruines et reconstructions de cette ville et de ses faubourgs sans en excepter la dernière (c.a.d 1723).



Intervention sur le site du parking Saint-Valérien, mise en évidence de sarcophages

La ville romaine n'a certainement jamais dépassé une dizaine d'hectares sur le plateau mais il faut probablement y ajouter une occupation linéaire d'une partie du Val Saint-Aignan. Les fouilles menées à saint-Lubin semblent témoigner d'activités artisanales mal précisées au Bas Empire.

A l'époque mérovingienne, la ville semble retrouver une importance politique qu'elle avait peut-être perdue sous la paix romaine.

Au VI^e (et peut-être dès le Bas Empire), la ville est pourvue d'un castrum grossièrement rectangulaire d'environ 4ha dont la restitution pose peu de problème. Nous savons encore par Grégoire de Tours qu'elle était la résidence d'un comte mérovingien et que Sigebert voulu la faire ériger en évêché, tentative qui échoua. La fouille de Saint Lubin a permis de retrouver la trace de cette ancienne église principale et d'en suivre l'existence au cours de multiples transformations carolingiennes, romanes, puis gothiques. »⁵

Un rempart de terre crue médiéval (levée de terre de 2m de hauteur) a été découvert dans les faubourgs de Châteaudun dans le parc du Lycée Emile Zola.⁶

⁵ 15 années de recherches archéologiques en Eure-et-Loir, « Châteaudun – Archéologie urbaine », de B. ROBREAU, Comité Archéologique d'Eure-et-Loir, 1991, p.42 à 44.

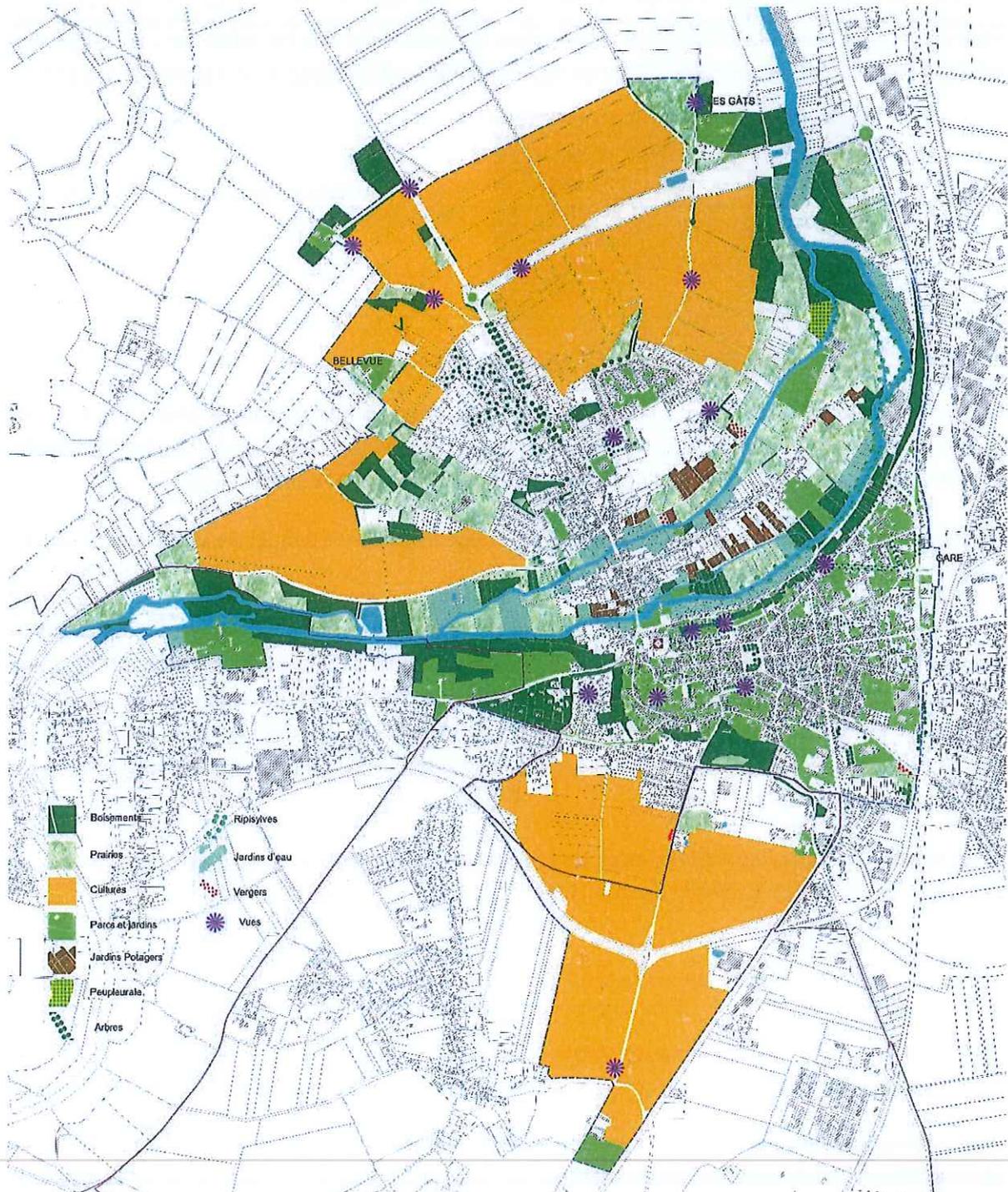
Service Régional de l'Inventaire, cote ERL 0/32

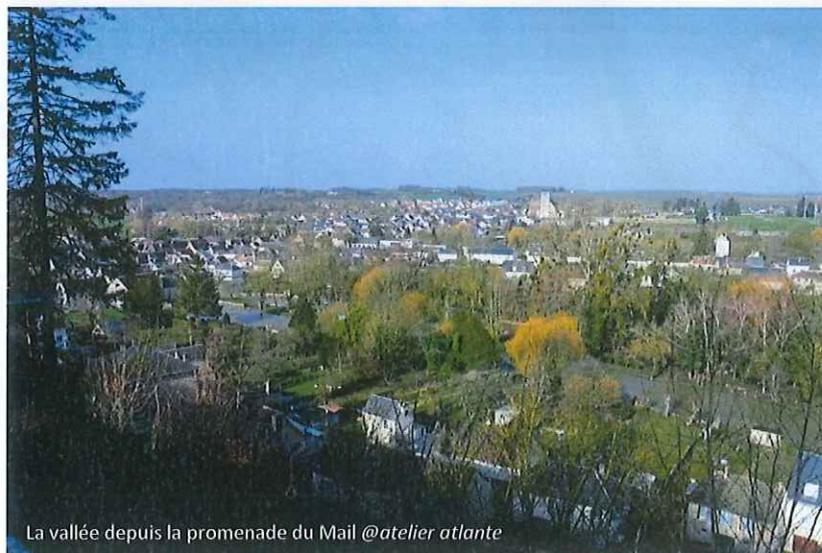
⁶ Document final de synthèse de sauvetage urgent 15/10/1993 – 31/1/94 par Henri SELLES et Frédéric CHAMPAGNE, Orléans, Service Régional de l'Archéologie Centre – 1994, Service Régional de l'Inventaire cote ERL 2-038.

Le paysage de CHATEAUDUN se caractérise par le relief de la vallée du Loir.

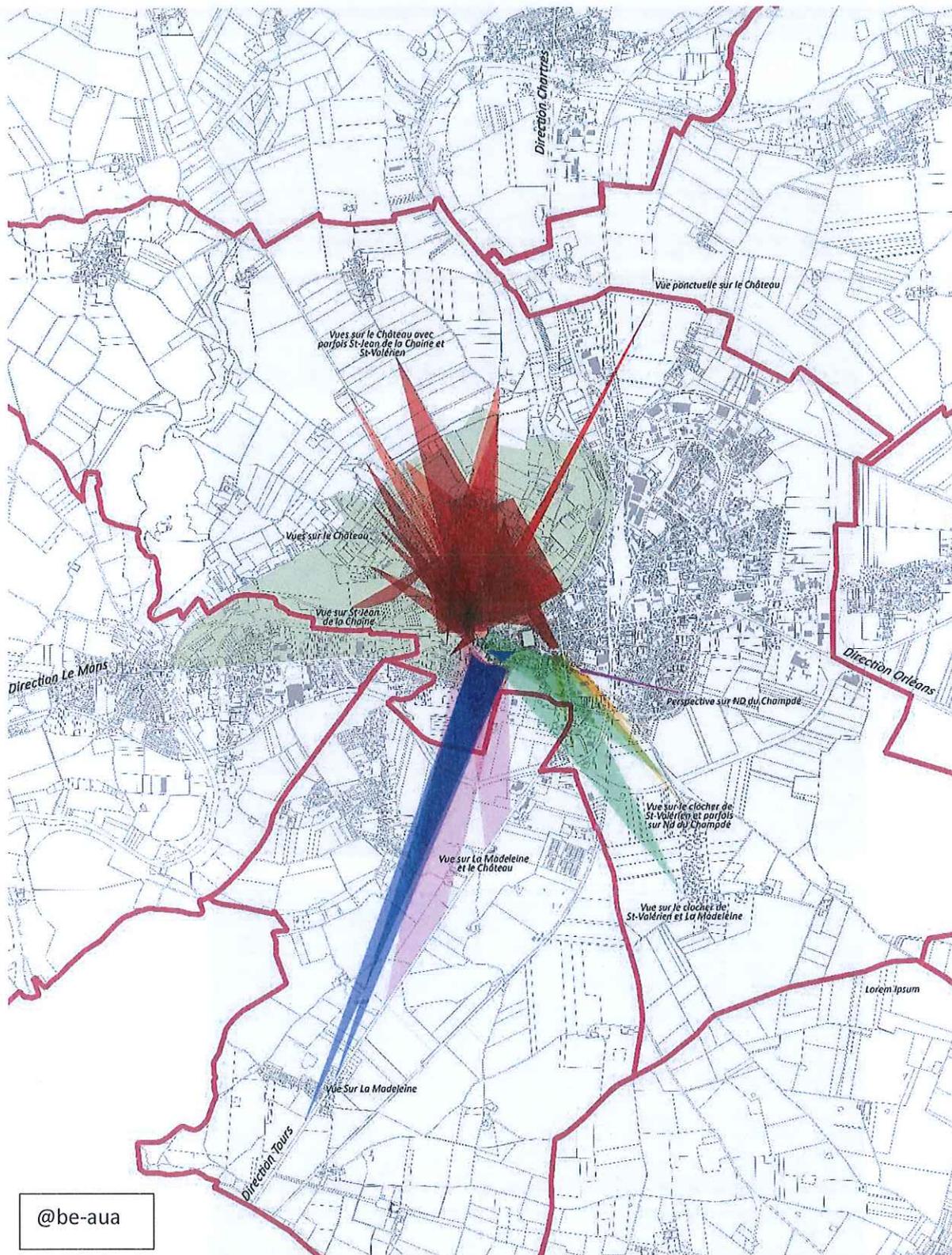
La Trame paysagère du projet de SPR de CHATEAUDUN se compose de boisements, en fond de vallée et sur les coteaux, de cultures sur les plateaux haut, de prairies, quelques vergers, jardins potagers, de bord d'eau, d'arbres isolé et d'alignement ainsi que les parcs et jardins privés et publics.

Dans la vallée, le Loir fait la séparation entre la ville haute et la ville basse. On retrouve des jardins vivriers de fond de vallée, une peupleraie et les ripisylves.





Les vues majeures et entrées de ville



L'ensemble urbain de CHATEAUDUN est pratiquement visible de partout, les silhouettes se détachant tantôt sur des étendues plantées de céréales depuis l'Est et le Sud, tantôt en prolongement des escarpements rocheux depuis le Nord d'où les vues globales sont les plus étendues.

Par ailleurs des échappées et des panoramas sur les espaces naturels environnants rappellent en tous points leur présence à proximité immédiate du centre. De larges espaces publics : mail, terrasse du monument aux morts, terrasses du château, de la place du château Gaillard, ainsi que des escaliers et rampes descendant vers le Loir ponctuent tout le tour du promontoire rocheux offrant une ouverture très large sur les abords naturels du noyau urbain.

La rue Saint-Jean, axe principal du faubourg, constitue sur la route de Brou (CD 955) une magnifique entrée de ville, comme un frontispice à la découverte de CHATEAUDUN, avec la perspective du château qui s'élève de 35 mètres sur la falaise de craie, au-dessus du Loir. Elle offre une approche progressive du site du château, qui fait de cette arrivée la plus spectaculaire du point de vue de l'appréhension du site historique de la ville.

La fonction de seuil du faubourg Saint-Jean est renforcée par un resserrement de l'espace qui annonce l'entrée dans les quartiers anciens et par le seuil constitué par les deux ponts successifs.

L'entrée de ville Est, par le boulevard Kellermann, bien qu'appartenant au « trident » n'en possède pas les qualités paysagères. Le boulevard sépare plus qu'il ne réunit deux quartiers fortement peuplés.

L'entrée de ville depuis Chartres, rue du Gué Vaslin, est une des principales entrées depuis Paris (RN 10). Intéressante du point de vue paysager, puisqu'elle offre à la fois des vues fugitives sur le château et la vallée du Loir et permet une découverte progressive du tissu urbain et de l'ordonnance classique du centre-ville de Châteaudun.

C - Risques pesant sur ces patrimoines

Les risques que l'on peut identifier sont de plusieurs natures. **Le manque d'entretien** qui entraîne généralement divers désordres que l'on retrouve aux différents points de la construction. **La vacance avérée** est également un facteur de dégradation important, nécessitant parfois des étaielements et une interdiction d'accès.



Découlant de ces premiers points de manque d'entretien, l'un des risques importants est une **mise en œuvre inadaptée**, soit par méconnaissance, soit par souci d'économie à court terme. Ces interventions peuvent être destructrices et faire perdre toute référence identitaire au bâtiment.



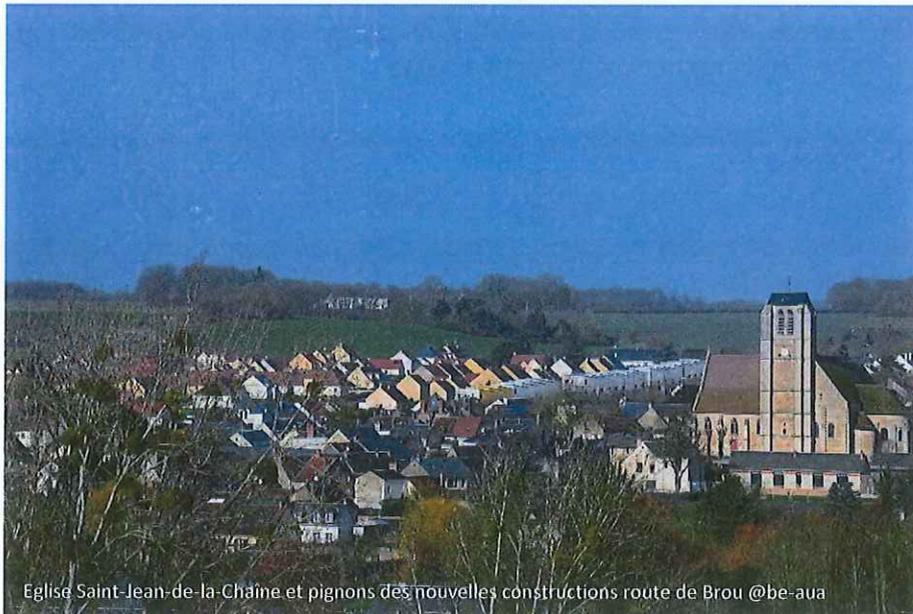
Autre risque qui peut s'avérer destructeur, c'est un **programme inadapté ou trop invasif** qui ne correspond ni à l'échelle, ni à la nécessité de préservation. Certains bâtiments ne sont ainsi plus aujourd'hui que des enveloppes vidées de leur contenu (le cas du monoprix place du 18 octobre par exemple).



Place du 18 Octobre, ancien Monoprix @be-aua



Il existe enfin un risque qui ne concerne pas spécifiquement le bâtiment mais qui peut s'avérer difficile à réajuster, c'est la mise en œuvre à proximité d'ensembles historiques et identitaires forts, de programmes dont l'implantation, le volume, l'aspect, portent atteinte à l'ensemble patrimonial (ci-dessous, les pignons du faubourg Saint-Jean)



Eglise Saint-Jean-de-la-Chaine et pignons des nouvelles constructions route de Brou @be-aua

Cette enquête nous a permis de repérer les secteurs regroupant des bâtiments en mauvais états, ceux qui ont fait l'objet d'interventions inadaptées, les secteurs de vacance commerciale et/ou de vacance de logements (voir la relation entre les deux) et de proposer des hypothèses de reconversion de ces espaces. L'objectif étant d'évaluer le type de document à même de répondre à ces différentes problématiques.

L'évaluation de la pratique de l'espace urbain, en voiture ou à pied, nous a permis d'appréhender la perception du site à différentes échelles et de pointer certains espaces dont l'identité est aujourd'hui difficile à définir.

- a) *Des espaces publics en limite des espaces anciens à requalifier permettant notamment de pouvoir enclencher une revalorisation des bâtis.*
- b) *Des secteurs de vacance commerciale à la limite des secteurs de commerces dynamique et des secteurs à destination d'habitat*
 - Nécessité de redéfinir la destination de certaines rues en confortant l'habitat
 - Revaloriser les secteurs dont on souhaite conforter le commerce comme la place du 18 octobre, le début de la rue de la République ou la rue Jean moulin par exemple.
- c) *Des secteurs de vacance de logements et de morcellement de bâtiments qui entraîne la précarité des logements et une précarité sociale.*
- d) *Des quartiers où s'effectue un glissement vers une banalisation et un appauvrissement du cadre bâti.*
- e) *Un secteur à recomposer en raison de grands espaces vacants, c'est notamment le cas du Boulevard Grindelle.*

Visites de bâtiments ciblés

Afin d'évaluer les enjeux liés aux intérieurs et aux cœurs d'îlots, des visites ont été réalisées sur certains bâtiments représentatifs de problématiques particulières. Ces visites ont été stoppées suite à l'épidémie de covid19 et au confinement, elles devraient reprendre courant juin 2020 :

- a) *La mémoire médiévale*

Plusieurs bâtiments ont pu être visités, l'objectif, sur des éléments parfois d'époques multiples, était d'évaluer la préservation d'éléments forts comme, les caves sur plusieurs niveaux, les escaliers à vis, la pérennité de la structure pans de bois.

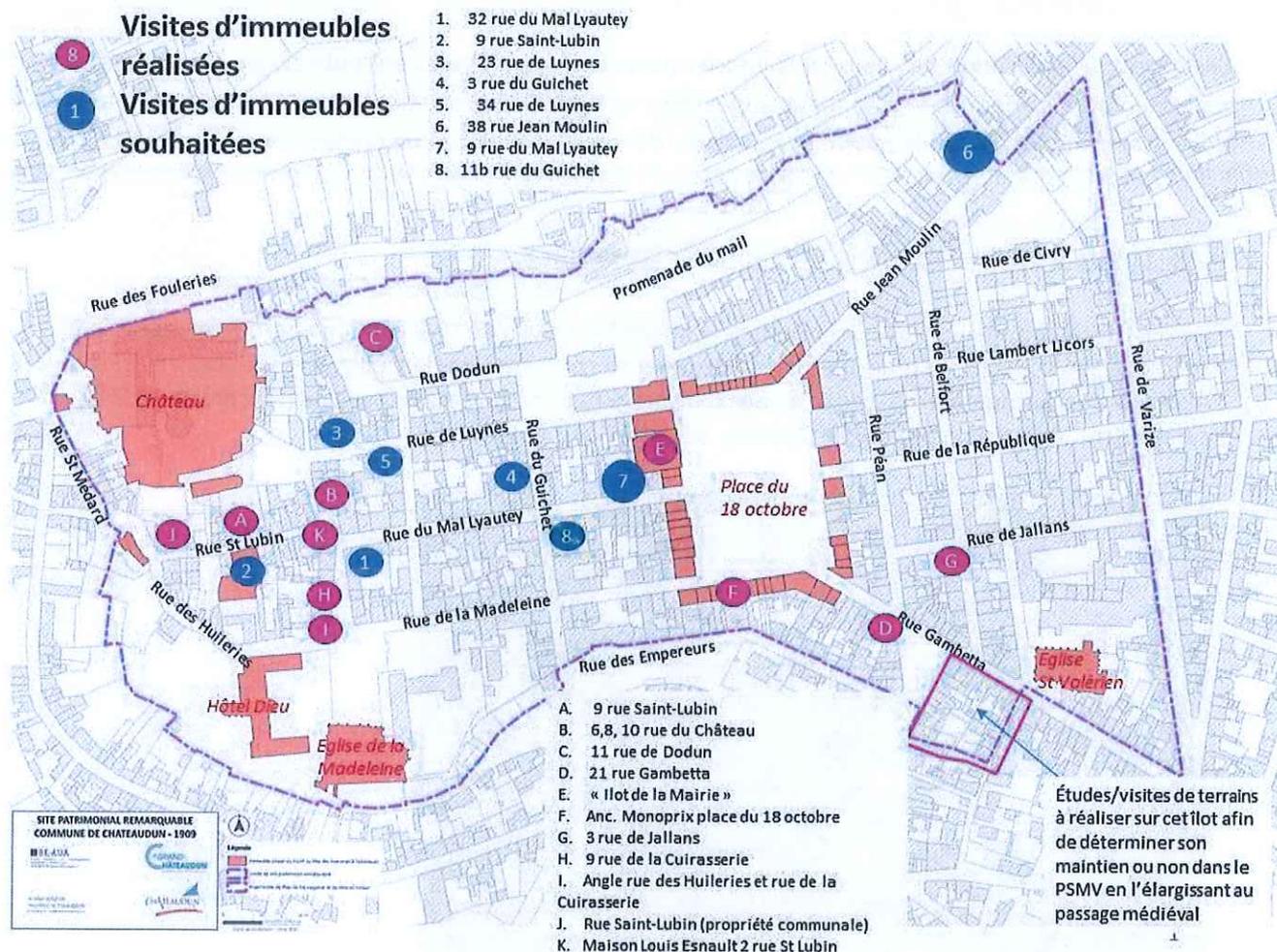
Il est apparu lors des visites de nombreux regroupements de bâtiments, plus ou moins récents, et qui occasionnent des différences de niveaux ou de décors, avec souvent la nécessité de créer une autre circulation verticale.
- b) *L'architecture classique*

Ces éléments ont beaucoup moins évolué dans leurs structures, le bâtiment étant généralement grand à l'origine. Ce qui se rencontre, c'est à l'inverse de l'architecture médiévale, la division en plusieurs appartements qui sont ainsi loués par leur propriétaire.

Il est intéressant de constater que certaines caves, mémoires des bâtiments antérieurs à l'incendie de 1723, passe sous les nouvelles rues créées lors de la reconstruction selon le plan d'Hardouin.

c) Des cas spécifiques

Afin de pouvoir prendre en compte des projets particuliers, ont également été visité le bâtiment de l'ancien monoprix qui va faire l'objet d'un projet de requalification, et la mairie, comme équipement dans un bâtiment protégé pour évaluer la nécessité d'évolution intérieure de ce type d'occupation. En attente, la visite de la Sous-Préfecture.



@be-ava

La commune a envoyé une quinzaine de courrier afin de pouvoir connaître les possibilités d'accès à certains bâtiments privés en présence du propriétaire et d'un représentant de la ville.

Les visites ont été effectuées avec un support de fiche qui s'est adapté en fonction des situations au sein de la ville et du type de bâtiment.

III - Les outils de gestion patrimoniale et paysagère existants et leurs limites

A - Protection au titre de la loi de 1930 sur les Sites

Les décrets d'application des deux sites inscrits suivants n'ayant jamais été publiés, les périmètres et réglementations afférentes ne sont pas opposables au tiers. Cette situation particulière constitue une des raisons qui ont poussé le territoire à se doter de règles spécifiques de protection du patrimoine.

IIIA1- Le site inscrit « Ensemble urbain de Châteaudun »

CHATEAUDUN compte un site inscrit nommé « Ensemble urbain de Châteaudun », protégé depuis le 9 décembre 1948. Ce site s'étend sur plus de 46 ha et se concentre sur la vieille ville : château et partie urbaine la plus ancienne de la ville, avec ses maisons à pans de bois épargnées par l'incendie de 1723. Le site inscrit intègre la place du 18-Octobre, détachée de l'ensemble.

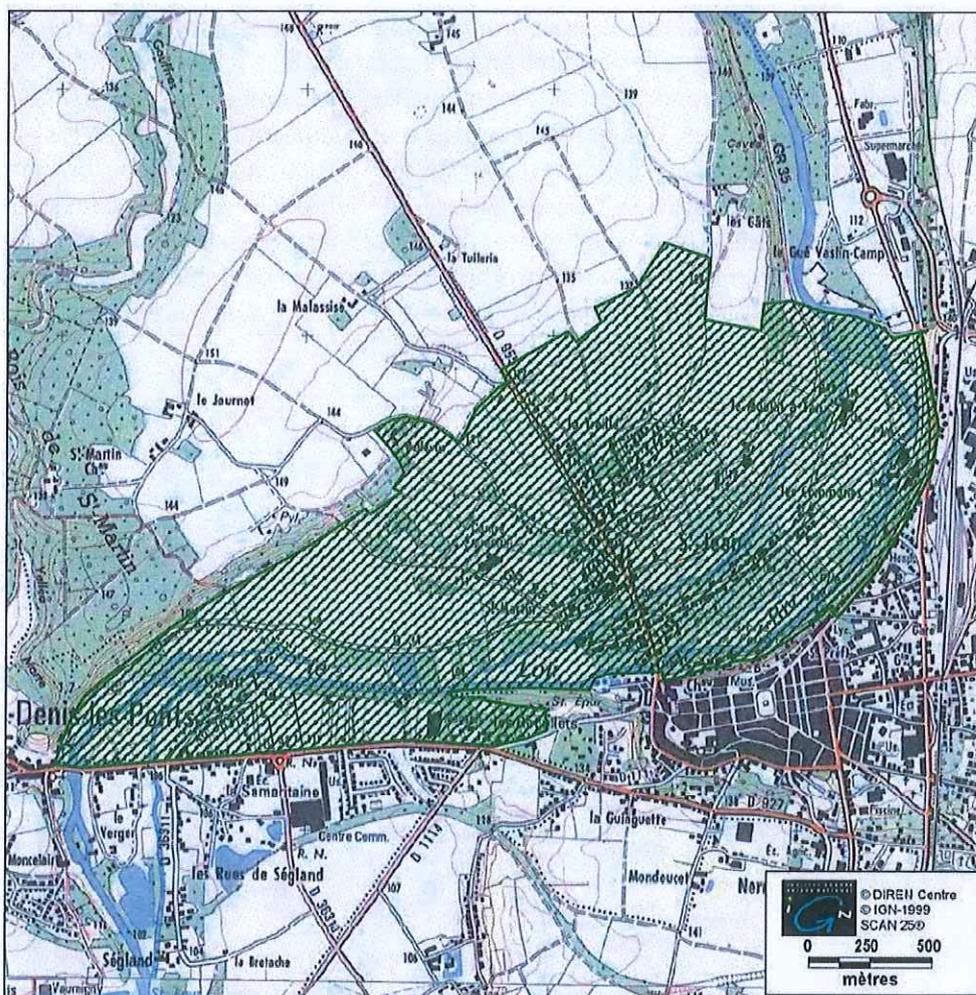


L'enjeu pour ce site réside dans le maintien de la qualité de l'unité de ce centre urbain, qui regroupe notamment un grand nombre de monuments historiques et de maison anciennes.

IIA2. Le site inscrit « Panorama du château de Châteaudun »

CHATEAUDUN est par ailleurs en partie concernée par le périmètre du site inscrit « Panorama du château de CHATEAUDUN » qui s'étend également sur le territoire de la commune voisine de SAINT-DENIS-LANNERAY.

Le château de CHATEAUDUN, qui, du haut du coteau, domine la vallée du Loir, s'inscrit en effet dans un paysage urbain et rural qu'il est nécessaire de préserver. La perspective sur la construction depuis la vallée, ainsi que les paysages de la vallée que l'on observe du château, ont pour cette raison été inscrits le 9 décembre 1948, au même moment que l'ensemble urbain près du château.



L'enjeu essentiel pour le site concerne le maintien des perspectives sur le château, dont la silhouette se détache sur l'horizon, notamment à partir des routes au nord de la ville, qui convergent vers le centre. À l'inverse, il est également nécessaire de préserver la qualité du champ visuel et du panorama depuis le château.

B - Protection au titre de la loi de 1913 sur les Monuments Historiques (compris dans le périmètre d'étude)

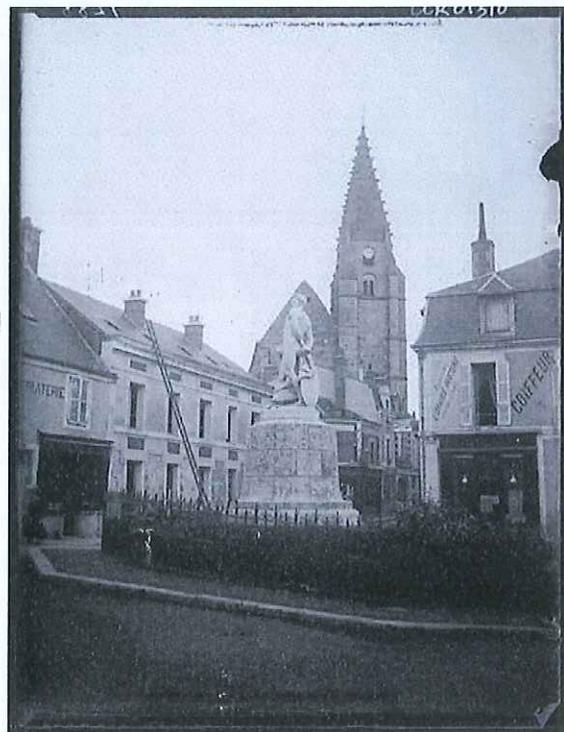
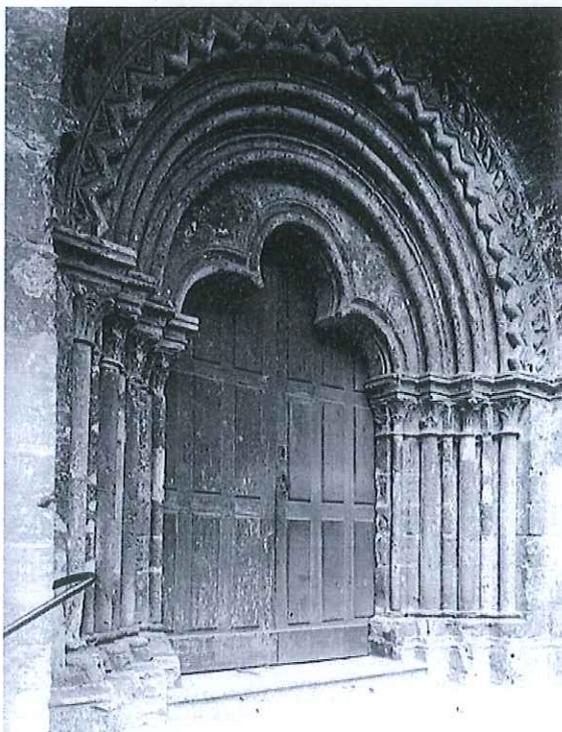
Le centre-ville de CHATEAUDUN compte une concentration notable d'édifices protégés au titre des monuments historiques, 58 édifices classés et inscrits. Les édifices sont présentés par date chronologique de classement ou d'inscription.

IIIB1 - Eglise Saint-Valérien, XII^e, XIII^e et XVI^e siècles, classée le 13 avril 1907

Edifice de plan rectangulaire, composé de huit travées avec bas-côtés, les trois dernières formant le chœur. Ce dernier remonte au XX^e siècle et était primitivement conçu sans voûtes. Les piliers rectangulaires, sans chapiteaux, reçoivent des arcades en tiers-point. Au XIII^e siècle, la haute nef a été couverte par des voûtes sexpartites, supportées par des colonnettes alternativement fortes et faibles, reposant sur des culs de lampes décorés. Une grande chapelle a été édifiée au début du XVI^e siècle, à l'extrémité du collatéral sud. La voûte est en caissons ornés. Les fenêtres du chœur sont encore garnies de vitraux de la fin du XV^e ou du début du XVI^e siècle. La face intérieure du mur ouest conserve des vestiges de peintures du XV^e siècle. Un clocher existe sur la première travée du bas-côté sud. Il comprend une tour de cinq étages, renforcée de contreforts et couronnée d'une flèche en pierre aux arêtes garnies de crochets sculptés. Dans la deuxième travée du collatéral sud s'ouvre un portail du XIII^e siècle. Les voussures sont en plein cintre et le tympan est trilobé.

Propriété de la commune

(source : www.pop.culture.gouv.fr)

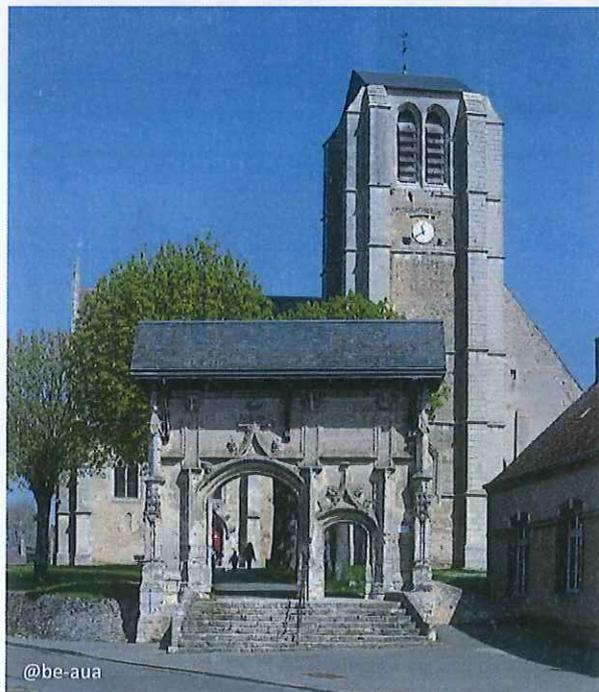


III B2 - Eglise Saint-Jean de la Chaîne, XII^e, XIII^e et XVI^e siècles, classée 14 avril 1907

Les parties les plus anciennes du monument, le chœur et le transept, datent du XII^e siècle. La nef remonte au XVI^e siècle et le clocher sud du XIII^e. En retrait, le portail de l'ancien cimetière est une construction du XVI^e siècle.

Eglise Saint-Jean-de-la-Chaîne et portail de l'ancien cimetière : classement par arrêté du 13 avril 1907

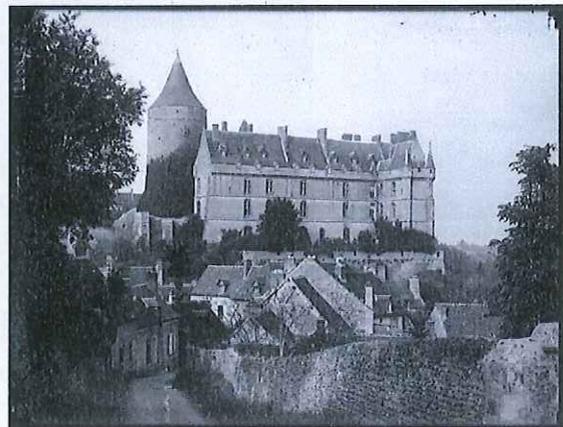
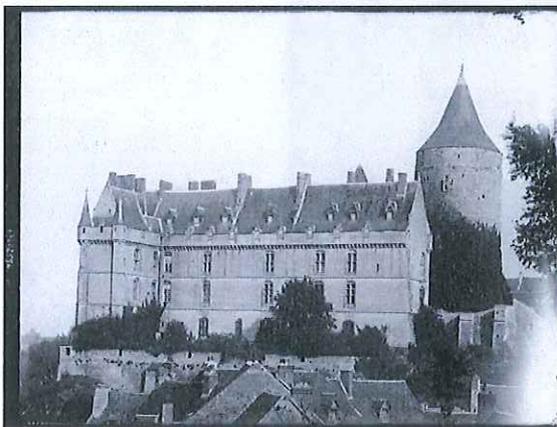
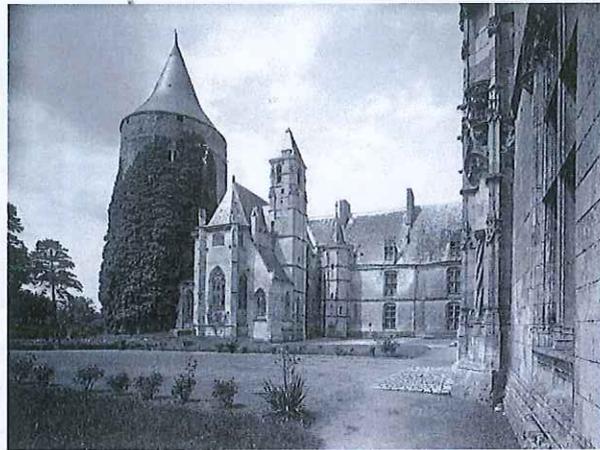
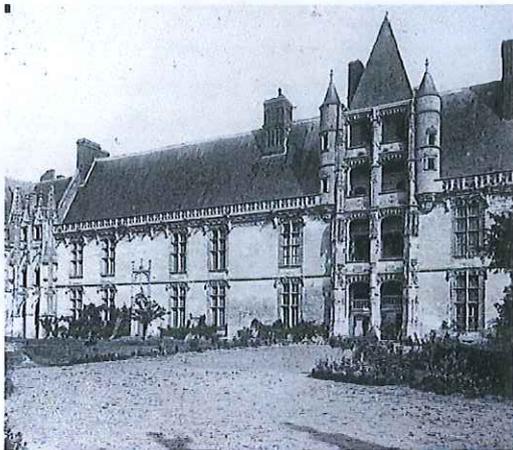
Propriété de la commune



Ce château est l'un des plus intéressants édifices civils de la fin du XV^e et du début du XVI^e siècle. Le château occupe l'extrémité d'un promontoire rocheux dominant l'ancien gué du Loir. Les abords n'ont pas été modifiés depuis le XVII^e siècle. Entre le château et le Loir existent des jardins ayant conservé leur tracé ancien, leurs gloriettes, leurs allées de vieux tilleuls et le mur de quai sur le Loir. Le pont franchissant le Loir fut détruit par les Allemands en août 1944. Au pied du château, élevée sur les piles anciennes du moulin du 16^e siècle, se trouve l'usine élévatoire des eaux qui utilise la force de la chute d'eau, continuant l'existence de l'ancien moulin pour des besoins industriels.

Propriété de l'Etat

(source : www.pop.culture.gouv.fr)



Les parcelles 207 et 212 sises au pied du château, inscrites le 14 octobre 1946

Les abords du château, classés le 2 avril 1947

Les parcelles cadastrales 133 à 143, 145 à 157 constituant le cloître de Luynes aux abords du château, inscrites le 2 avril 1947

Fortifiant l'éperon à 35 mètres à pic au-dessus du Loir, à la frontière du Perche, c'est une image avancée des réalisations somptueuses des bords de la Loire dont il a servi pour une bonne partie de modèle. Quatre édifices groupés autour d'une cour intérieure forment une composition d'angle remarquable : au Sud-Ouest le Donjon et la Sainte Chapelle, à l'Ouest l'aile de Dunois, au Nord l'aile de Longueville.

Construction imposante et parfaite de 17 mètres de diamètre et de 31 mètres de hauteur jusqu'à la toiture, que l'on attribue à Thibault le Tricheur. Seul témoin de l'ancien château, c'est une des rares fortifications du XII^e siècle conservée en bon état. Les murs sont creusés de chemins de ronde intérieurs donnant accès, à chaque étage, à une vaste salle circulaire à coupole.

La Sainte Chapelle :

Élevée contre le donjon, elle est de style flamboyant, flanquée au Nord d'un clocher carré datant de 1493. Elle a été construite en deux campagnes : le chœur à 3 pans en 1464, par Dunois, et la nef et ses 2 chapelles vers 1480.

L'aile de Dunois :

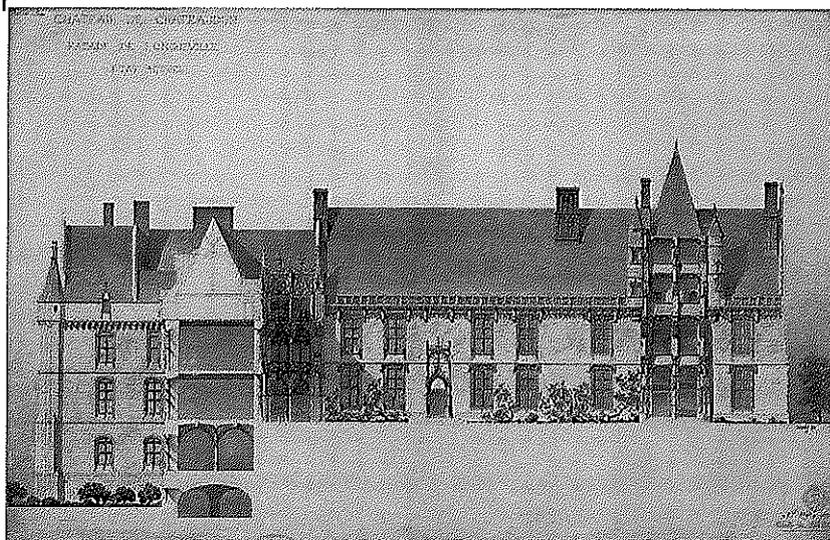
Commencée en 1460 et construite par le maître d'œuvre normand Colin du Val, elle présente une architecture gothique homogène sur cinq étages du côté du Loir, quatre sur la terrasse Ouest et trois du côté de la cour.

L'aile de Longueville :

Elle se rattache par de nombreuses persistances des modes de construction gothiques décelables sous l'apport italien de la première renaissance. Les travaux ont été entrepris en 1511 par François II de Longueville, petit-fils de Dunois. On relève une grande identité de structures entre les deux ailes malgré les différences de décor. Une troisième aile était prévue en retour, comme en témoignent les arrachements du pignon Est.

Deux escaliers principaux, d'époques différentes, rythment les façades sur la cour intérieure : l'escalier gothique assure le passage entre l'aile de Dunois et l'aile de Longueville ; l'escalier droit renaissance, dans l'aile de Longueville, réalisé avant l'escalier François Ier est un élément de transition entre l'architecture gothique et l'époque renaissance.

Au dernier étage, sous les combles, un chemin de ronde surplombe le Loir à 60 mètres de hauteur.



(source : www.pop.culture.gouv.fr/cote/sap84_04r01227_p)

1134 - Maison du XVI^e siècle, 2 rue Saint-Lubin, classée le 3 juillet 1922

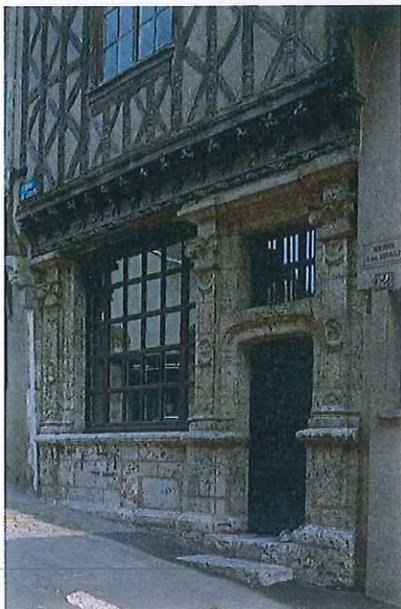
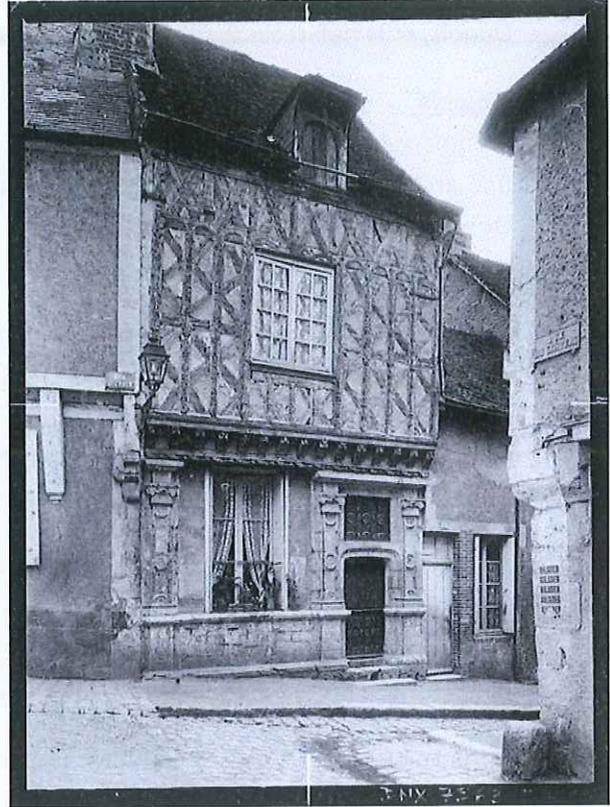
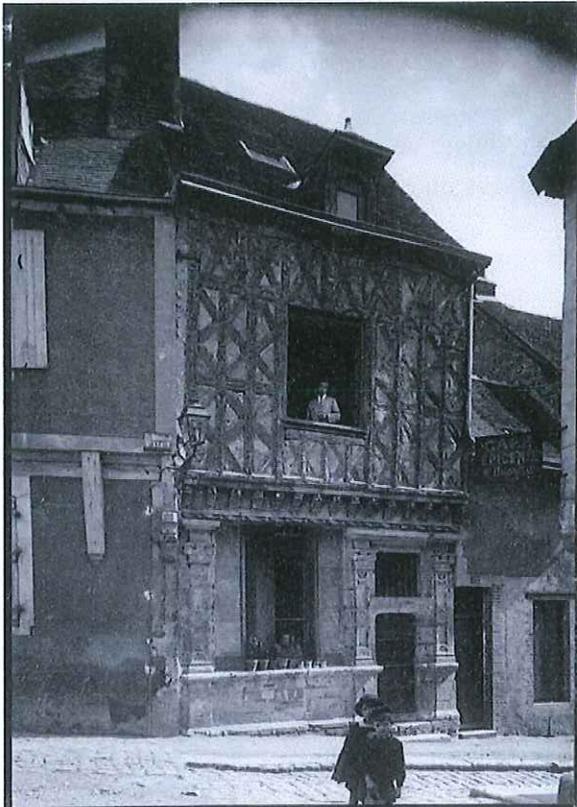
La maison se compose d'un rez-de-chaussée en pierre et d'un étage à pans de bois décoré de sculptures. Les ouvertures de l'un et de l'autre ont été modifiées.

Construite en 1534

Classée partiellement : Façades

Propriété de la commune

(source : www.pop.culture.gouv.fr)

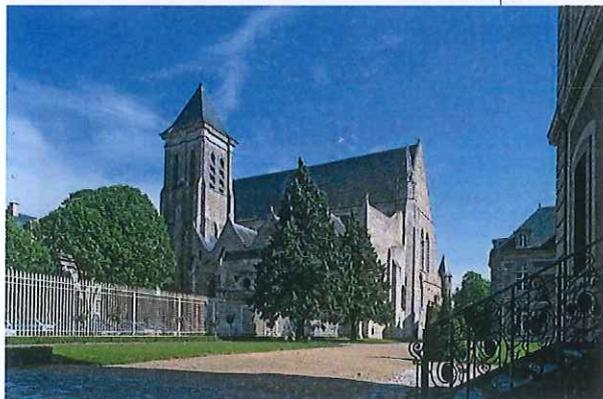


115 - Eglise de la Madeleine, XII^e, XIII^e et XVI^e siècles, classée le 25 juillet 1922

Eglise construite en grande partie au XII^e siècle, et terminée au XIII^e. A la fin du XV^e siècle, l'ancien chœur fut détruit. Au début du XVI^e, le chœur polygonal actuel fut bâti, le comble du collatéral nord transformé par une série de gâbles. La charpente lambrissée qui recouvre la nef semble également dater de cette période. La façade principale de la nef possède les vestiges d'un ouvrage défensif se reliant aux anciennes fortifications de la ville. Les fenêtres hautes de la nef subsistent, ainsi que les petites arcatures en plein cintre pratiquées sous ces fenêtres et constituant une sorte de triforium. Les formerets des anciennes voûtes sont conservés, ainsi qu'un certain nombre d'éléments sculptés. Une colonnade en plâtre fut ajoutée en 1833.

Elle a été édifiée à l'emplacement de l'ancienne église Notre-Dame dont l'origine remontait à Saint Aventin et à la reconstruction de Charlemagne. Le sanctuaire dédié à Sainte Marie-Madeleine et son couvent remontent aux XII^e et XIII^e siècles. Ils étaient englobés dans le nouveau système de fortifications. Le chevet polygonal a été reconstruit en 1529. En 1743, la flèche de pierre a été remplacée par un clocher en ardoises. Transformée en Temple de la Raison à la révolution et détruite par un bombardement en 1940, elle a fait l'objet d'une restauration.

Propriété communale

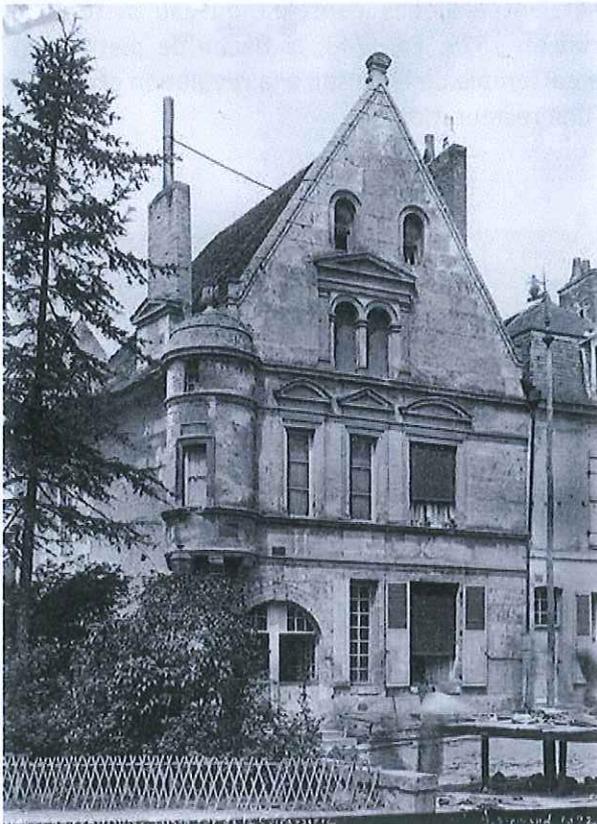


(source : www.pop.culture.gouv.fr)

La façade principale se compose d'un rez-de-chaussée et d'un étage surmontés d'un pignon et flanqués, sur la gauche, d'une échauguette cylindrique. Du côté gauche se trouve une arcade plein cintre à laquelle correspond, sur la façade en retour, une arcade semblable. Ces deux arcades s'ouvraient sur un vestibule situé à l'arrière. L'échauguette est au-dessus de l'angle formé par ces deux arcades. Au deuxième étage, deux baies plein cintre, juxtaposées, sont flanquées de pilastres supportant un entablement à fronton. La façade postérieure est en pans de bois avec tourelle.

Propriété privée

(source : www.pop.culture.gouv.fr)



1928

Ancienne chapelle

Propriété d'une société privée



Probablement la première église de Châteaudun.

Propriété de la commune



IIIB9 - Ancienne église Saint-Lubin, XII^e et XV^e siècles, inscrite le 16 juillet 1929

Cette église est la plus ancienne de CHATEAUDUN. Elle a conservé des éléments d'architecture carolingienne. Elle est attestée pour la première fois en 1048, dans le catulaire de l'abbaye de la Madeleine de CHATEAUDUN.

Propriété privée



De l'ancien couvent subsistent un corps de bâtiment et une porte d'entrée du 15^e siècle avec porte cochère en plein cintre et porte piétonnière à arc en accolade.

Propriété de l'Etat



(source : www.pop.culture.gouv.fr)

le 17 juin 1941

Construction carrée à pignons, flanquée sur le côté postérieur d'une grande tourelle d'escalier octogonale, couverte par un dôme en pierre, surmonté d'une lanterne ajourée. Le côté sur rue a conservé une partie de son décor à pilastres.

Propriété privée

(source : www.pop.culture.gouv.fr)

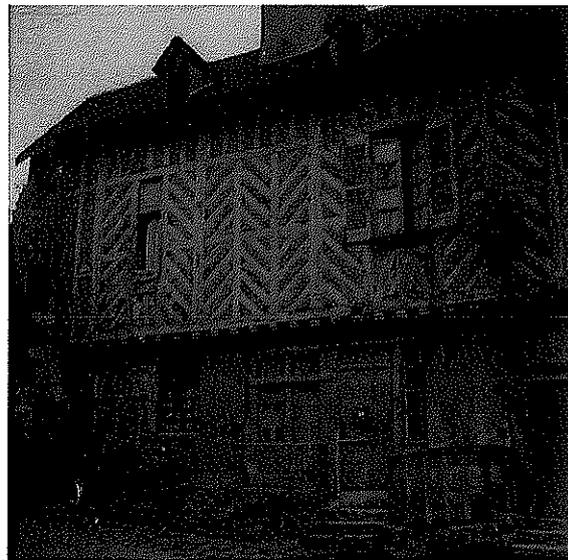
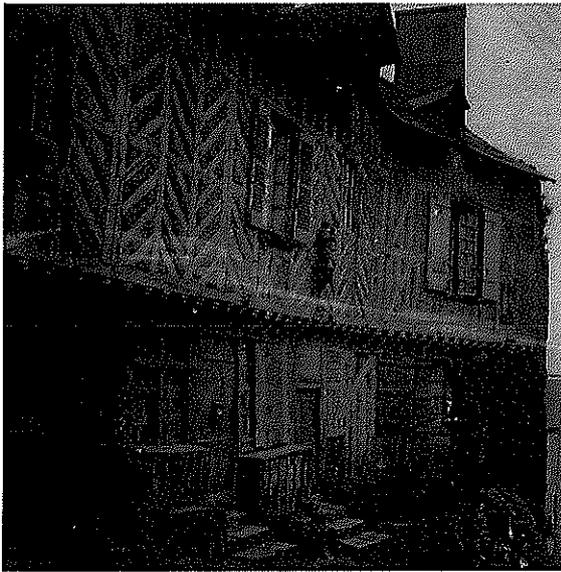


A l'intérieur de la barbacane protégeant l'accès de la porte d'Abas, est édifée une maison en pan de bois du XVI^e siècle. L'étage est en saillie sur le rez-de-chaussée. La saillie est portée par l'about des solives moulurées. Des baies ont conservé leurs menuiseries anciennes. Une statuette de la Vierge à l'Enfant orne la façade, au premier étage.

Propriété de la commune

Précision sur les éléments protégés : porte

(source : www.pop.culture.gouv.fr)

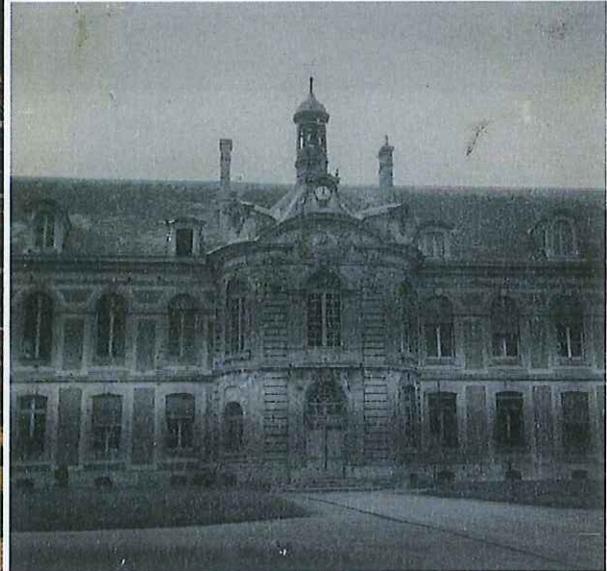


Notification : **11B13** L'Ancien Hôtel Dieu, rotonde et partie centrale (classées le 28 décembre 1948) et les deux ailes (inscrites le 28 janvier 1949)

L'hôpital est logé dans un bâtiment dépendant de l'ancienne abbaye de la Madeleine. La partie centrale forme une demi-rotonde en saillie, ornée de sculptures faisant opposition à l'aile centrale, très sobre. Ces constructions datent du XVIII^e siècle. Au XIX^e siècle, deux ailes en retour furent adjointes au bâtiment de fond, ainsi qu'une chapelle de style néo-roman sur la façade postérieure, en arrière du pavillon central. Les deux ailes ont été construites dans la continuité de l'ordonnance du bâtiment de fond. Intérieurement, les parties anciennes conservent un escalier et des salles voûtées datant du XVIII^e siècle.

Propriété de la commune

Partie protégée : Rotonde et partie centrale : classement par arrêté du 28 décembre 1948 ; Les deux ailes : inscription par arrêté du 28 janvier 1949



(source : www.pop.culture.gouv.fr)

Place du 18 octobre : inscrit MH le 18 août 1953

Le 21 juin 1723, un incendie détruisit plus de mille habitations à Châteaudun. Jules Hardouin, contrôleur des bâtiments, fut chargé de la reconstruction. Il dessina un plan en échiquier avec grande place où se trouvent les bâtiments publics et des maisons régulières. La place forme un rectangle dont le grand côté est pratiquement égal à la diagonale du carré construit sur le petit côté. Elle était entourée de boutiques en arcades. Sur les deux grands côtés devaient s'élever quatre grands bâtiments faisant saillie sur l'alignement, et plus élevés que les maisons voisines. Deux existent sur le fond de la place, l'un étant l'hôtel de ville, construction en pierre de 1777. Par contre, les deux grands pavillons devant être construits sur l'autre face de la place n'existent pas et sont remplacés par un hôtel des postes de 1900.

Précision sur la protection de l'édifice : façades et toitures sur la place avec retour sur les rues périphériques

Hôtel de ville : **façades et toitures sur la place** avec retour sur les rues de Luynes et du Maréchal-Lyautey (cad. A 2)



Immeuble : **Façades et toitures sur la place** avec retour sur les rues Jean Moulin et Toufaire (cad. A 414)



Immeuble : **Façades et toitures sur la place** avec retour sur les rues Jean Moulin et Toufaire (cad. A 417)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-200069961-20211220-2021-333-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/12/2021

Notification : 21/12/2021

Immeuble : Façades et toitures sur la place
avec retour sur les rues Jean Moulin et
Touffaire (cad. A 418)



Immeuble : Façades et toitures sur la place avec retour sur les rues de la République et Jean Moulin
(cad. A 439, 438)

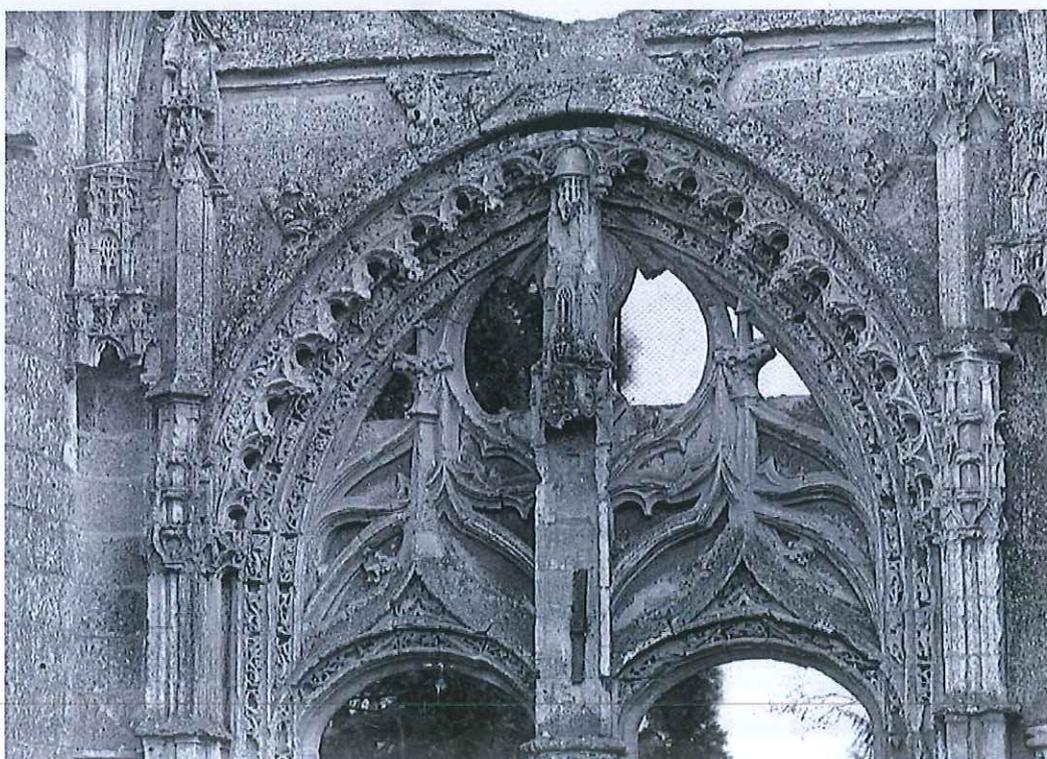


Ancienne chapelle Notre-Dame de Champdé, XV^e siècle, classée le 3 février 1979

Edifice intéressant par son portail richement ouvragé de la fin de l'époque gothique.

Propriété de la commune

(source : www.pop.culture.gouv.fr)



C - Protection de Site Patrimonial remarquable

La ville de CHATEAUDUN a fait l'objet de plusieurs études patrimoniales :

- Étude d'aménagement des quartiers anciens du centre-ville 1971-1973,
 - Contrat ville-moyenne régionale 1975-1978 avec une opération de réhabilitation des quartiers Saint-Lubin, Saint-Médard et d'aménagement du carrefour Saint-Médard et une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat),
 - Contrat région-ville 1995-1999 relatif au centre-ville, au quartier Saint-Jean et aux liaisons péricentre,
 - Étude ZPPAUP en 1999,
 - Contrat ville moyenne Châteaudun pôle de centralité 2004-2008
 - AVAP intercommunale en 2010 en parallèle du PLUi
- Les dossiers de ZPPAUP et d'AVAP n'ont pas abouti.

La démarche engagée par le Grand Châteaudun est inscrite dans les documents supra communaux : le SCoT, le PLUi du Dunois et le PLUiH du Grand CHATEAUDUN, elle fait également partie de l'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) signée en décembre 2019, à travers son objectif de préservation et valorisation du patrimoine architectural et urbain.

Une OPAH Renouveau Urbain et une Opération de Restauration Immobilière sont également en cours sur le territoire.

Programme d'actions

Organisation urbaine	Axes d'intervention					Action
	Habitat	Culture, patrimoine	Équipements	Économie, commerce	Mobilités, accessibilité	
X					X	Mise en valeur de la place du 18-Octobre : étude de réorganisation de l'espace public et de ses impacts sur le stationnement
X				X	X	Mise en valeur des linéaires commerciaux du centre-ville : amélioration de l'espace urbain et des cheminements piétons
X			X			Recomposition urbaine et renforcement des équipements de centre-ville : reconquête de la friche industrielle boulevard Toutin (GSP), relocalisation du cinéma Le Dunois, extension du parc de La Rainville
X					X	Liaisons entre quartiers : liaison est-ouest, franchissement du faisceau ferroviaire (passerelle)
X					X	Liaisons entre quartiers : liaison mécanisée Loir, quartier Saint-Jean / centre-ville, château
	X					Amélioration de l'habitat : étude pré-opérationnelle de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) sur le centre-ville (amélioration des logements, sortie de vacance, remise sur le marché des logements en étage des commerces, performance énergétique)
	X	X				Préservation et valorisation du patrimoine architectural et urbain : poursuite du soutien à la réfection des façades
		X				Préservation et valorisation du patrimoine architectural et urbain : site patrimonial remarquable (SPR)
		X				Préservation et valorisation du patrimoine architectural et urbain : rénovation de l'église Saint-Valérien
		X				Préservation et valorisation du patrimoine architectural et urbain, développement touristique : mise en valeur des remparts de la porte d'Abbas à la rue des Empereurs, création d'un cheminement piétonnier
		X				Préservation et valorisation du patrimoine architectural et urbain, développement touristique : amélioration de l'accès au château
		X				Préservation et valorisation du patrimoine architectural et urbain : réimplantation du musée municipal des beaux-arts et d'histoire naturelle à l'Hôtel-Dieu
		X				Préservation et valorisation du patrimoine architectural et urbain : création d'un lieu d'exposition dans la maison Maury, rue Dodun
		X		X		Préservation et valorisation du patrimoine architectural et urbain, développement de l'offre hôtelière : protection au titre des monuments historiques de l'ancienne abbaye de La Madeleine et création d'un hôtel
	X			X		Reconquête du site de l'ancien Monoprix, place du 18-Octobre : renforcement du commerce de centre-ville et création de logements
					X	Développement du réseau de transports urbains, études
						Action transversale : Étude et campagne d'image pour renforcer et développer l'attractivité de la ville

IV - Pertinence de l'outil SPR

Le tableau ci-dessous est un récapitulatif des atouts, contraintes et potentialités du territoire d'étude, dont les échelles et les problématiques rentrent dans les objectifs auquel pourrait répondre un Site Patrimonial Remarquable.

	ATOUTS	CONTRAINTE/FAIBLESSES	POTENTIALITES
Un site naturel exceptionnel	Vallée du Loir Vues sur l'éperon et le château Vues depuis le promontoire	Secteur inondable	Tourisme avec des supports multiples offerts aux différents publics.
Une topographie « marquée »	Des vues et points de vue à valoriser	Perceptions des arrières depuis les points hauts Gestion des émergences parfois peu valorisantes	Développement des liaisons douces Un front de ville permettant de comprendre la géographie du site
Des strates historiques multiples	Des identités historiques marquées et diversifiées avec la mémoire de ces strates, depuis l'époque médiévale	Des axes historiques, porteurs d'identité à revaloriser dans un cadre contraint	Des continuités de qualité urbaine à retrouver Des quartiers à requalifier et des friches à réhabiliter
Une architecture exceptionnelle (diversité des époques et des styles)	Qualité de vie Trouver un équilibre entre les impératifs de sauvegarde et les besoins d'adaptation (mise aux normes des logements, continuité de locaux commerciaux ... amélioration des conditions de circulation)	Un bâti ancien nécessitant des travaux parfois lourds. Des intérieurs qui disparaissent au gré des divisions.	Reconnaissance de la valeur patrimoniale du centre historique et de certains intérieurs, dont caves remarquables.
Une forte vacance en cœur de Ville	Des logements en cœur de ville à proximité des équipements et des commerces évitant les déplacements routiers.	La sur division des habitations entraîne la multiplication de petits logements. Les bâtiments ne sont pas toujours adaptés à ces transformations, parfois réalisées en dépit du bon sens. Des situations de précarités sociales.	Accompagnement des thématiques de l'OPAH

Le SPR est un outil qui répond à des besoins spécifiques notamment socio-économiques et urbain :

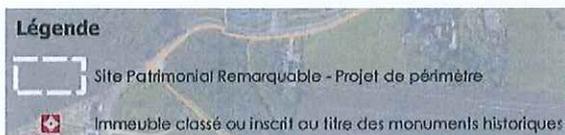
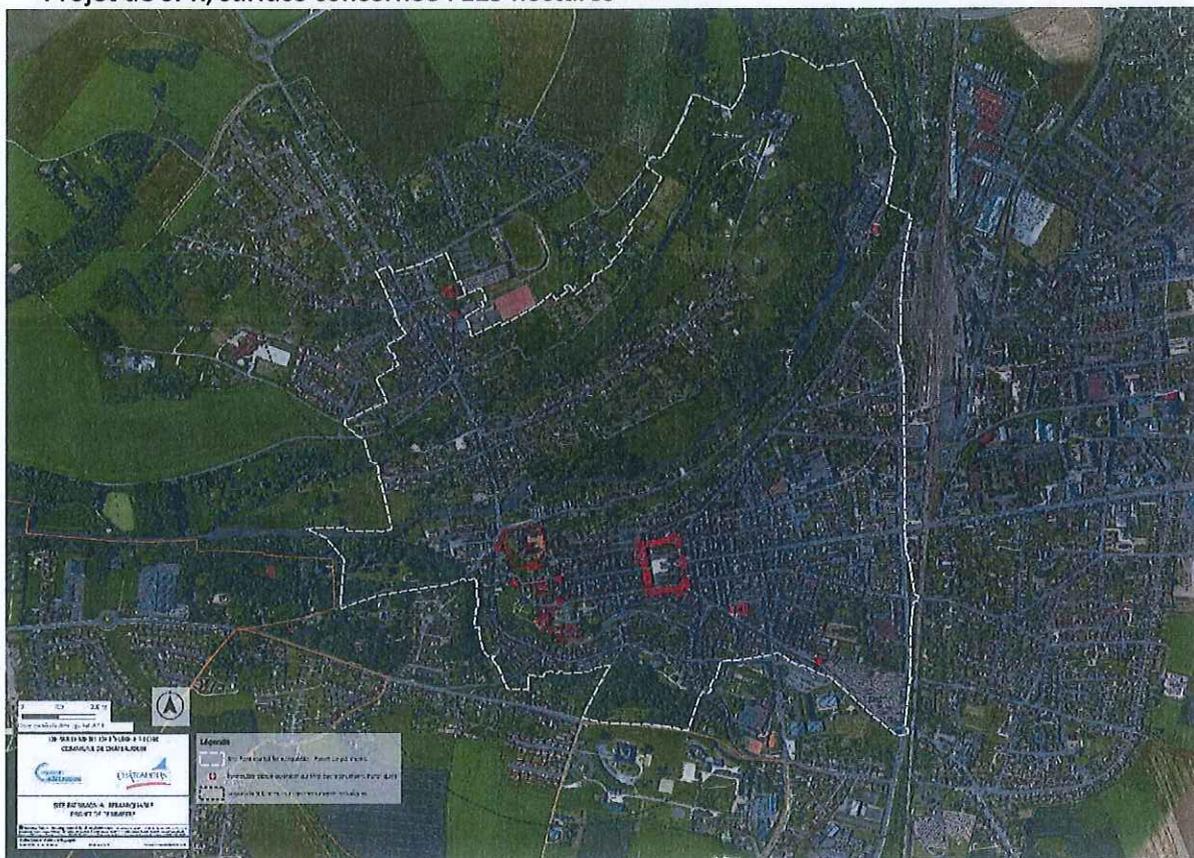
- Ramener des habitants dans le centre ancien et ainsi conforter la centralité en termes d'équipements et d'espaces publics.
- Conforter le développement économique et touristique à travers la préservation et la valorisation du cœur historique de la Ville.
- Compléter la politique engagée avec l'ORT, l'OPAH-RU, l'ORI et la réfection des façades.

V - Proposition d'un projet de périmètre et ses justifications

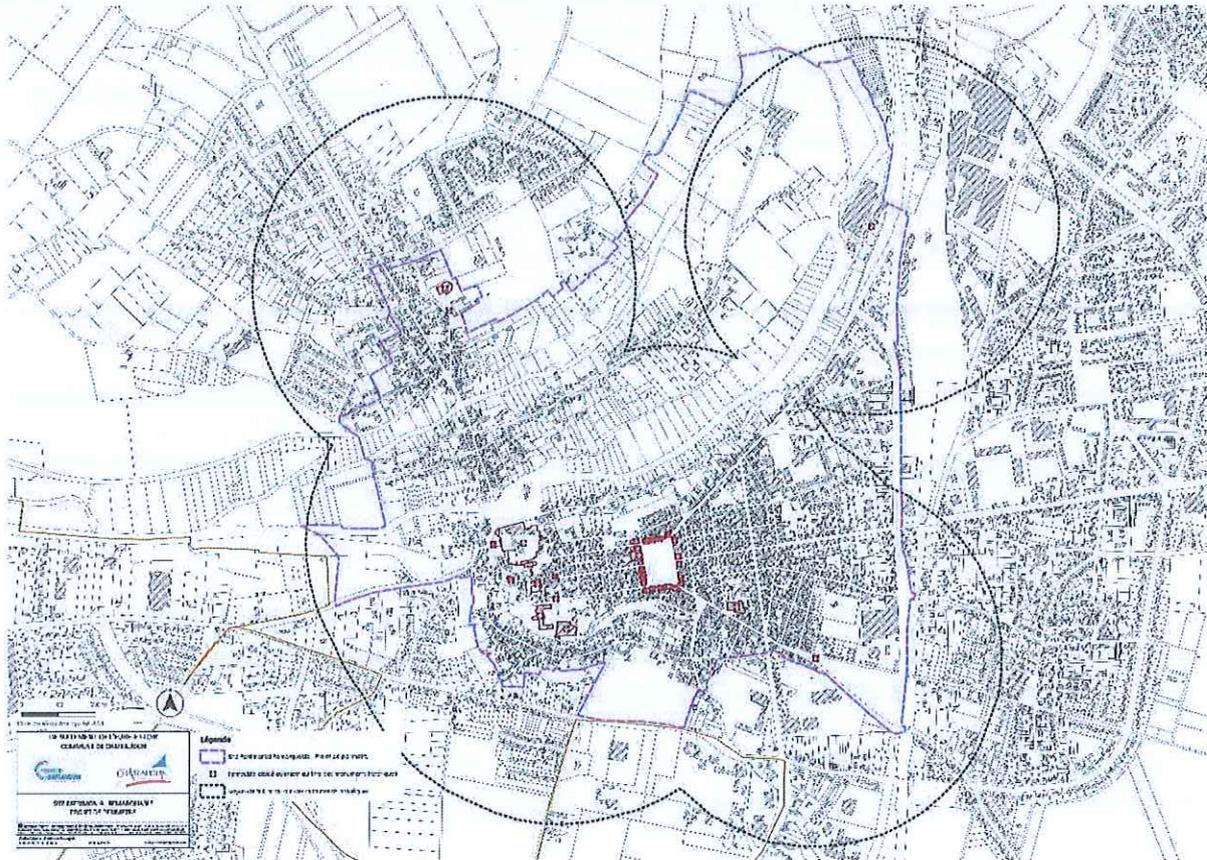
La délimitation proposée pour le périmètre d'étude du SPR sur CHATEAUDUN tient compte de l'ensemble des spécificités patrimoniales mises en lumière dans le diagnostic.

Au regard de l'enjeu historique et urbain majeur et de la position emblématique de ces différents espaces dans l'histoire locale, il apparaît comme primordial d'intégrer l'ensemble de ces espaces au périmètre d'étude proposé, notamment en raison de la co-visibilité importante depuis le promontoire, et à l'inverse, les points de vue majeurs sur le site de la ville, sur le promontoire et la lisibilité des différents bâtiments emblématiques qui émergent.

Projet de SPR, surface concernée : 125 hectares



Superposition des servitudes existantes : monuments historiques et leurs abords et projet de SPR



Légende

-  Site Patrimonial Remarquable - Projet de périmètre
-  Immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques
-  Rayon de 500 m autour des monuments historiques

Parallèlement à la création du SPR, une procédure de périmètres délimités des abords est mise en place afin de réduire les débords des rayons des monuments historiques et de les ajuster au périmètre du SPR.

BIBLIOGRAPHIE

Châteaux et enceintes de la France médiévale, de la défense à la résidence, Jean MESQUI, Editions Picard « Grand Manuels », 1991 / SRI cote ARC 3/26

Aristocratie et pouvoir, le rôle du château dans la France médiévale, André DEBORD, Editions Picard « Espaces médiévaux », 2000 / SRI cote ARC 3/34

15 années de recherches archéologiques en Eure-et-Loir, Comité archéologique d'Eure-et-Loir, 1991 « Châteaudun – Archéologie urbaine » B. ROBREAU p.42 à 44 / SRI cote ERL/032

Carte archéologique de la Gaule, L'Eure-et-Loir, Anne OLLAGNIER, Dominique JOLY, Académie des inscriptions et Belles Lettres, ministère de la Culture et de la Francophonie, Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, diffusion : Fondation Maison des Sciences de l'Homme

Document final de synthèse de sauvetage urgent 15/10/1993 – 31/1/94 par Henri SELLES et Frédéric CHAMPAGNE, Orléans, Service Régional de l'Archéologie Centre – 1994, Service Régional de l'Inventaire cote ERL 2-038.

Menuiserie des fenêtres (sans dormant), volume 1 XV° et début XVI°, Centre de Recherche sur les Monuments Historiques, ministère de la Culture, de la Communication des Grands travaux et du Bicentenaire, 1990. Service Régionale de l'inventaire cote ARC 5/17

Histoire sommaire du Dunois, de ses comtes et de sa capitale, Abbé Jean-Baptiste Bordas, édition 1884, réédition 1975, Service Régional de l'Inventaire cote ERL 0-018

Guide du patrimoine hospitalier d'Eure-et-Loir, SRI cote ERL 0-062

Châteaudun, de l'incendie à la Belle Epoque, deux siècles d'urbanisme, 1723 – 1914, exposition à la médiathèque en 2005, édition 2007 SRI cote ERL 2 - 088

Service d'archives

Archives départementales – Site internet pour la cartographie, en attente de déplacement
Service Patrimoine et Inventaire (Région Centre-Val de Loire) – Mme Sophie VIVIER
Archives de la Ville – Mme Pascale BRUS, directrice
Archives du Service Urbanisme

Personnes ressources

Guidé conférencier – office de tourisme de Châteaudun
M. Stéphane BROSSAMAIN, responsable du service Urbanisme

BASES DE DONNEES

- Base Mémoire, Ministère de la Culture
- Base Mérimée, Ministère de la Culture
- Base Palissy, Ministère de la Culture
- Site de la Commune