

## **Rapport de présentation**

### **Modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Chartres**

#### 1. Rappel historique du secteur et enjeux :

Le secteur sauvegardé de Chartres est l'un des premiers secteurs sauvegardés de France : prescrit le 24 juin 1964, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) a été publié le 29 mars 1971 et approuvé le 30 juin 1971. Par la suite, le secteur sauvegardé a fait l'objet d'une révision approuvée par arrêté préfectoral du 31 juillet 2007.

Le secteur sauvegardé de Chartres englobe un vaste quartier de 64 hectares compris à l'intérieur de la ceinture de boulevards, à l'exception d'une partie de la ville haute (hyper-centre commercial), qui correspond aux deux tiers de la ville intra-muros.

La Cathédrale Notre-Dame de Chartres étant classée au patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO en 1979, le secteur sauvegardé constitue depuis 2009 la zone tampon permettant la préservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle de l'édifice. Ainsi, il représente un outil essentiel pour définir une politique de préservation et valorisation du cadre de vie des habitants et de rayonnement touristique de la ville en identifiant le patrimoine et en définissant les conditions de sa mise en valeur.

#### 2. Justifications et objectifs de la modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur :

Le futur pôle administratif a pour objet de rassembler l'ensemble des services de la Ville de Chartres et de la Communauté d'Agglomération Chartres métropole aujourd'hui répartis sur une demi-douzaine de sites. Le nouveau bâtiment viendra remplacer l'ancien Hôtel de Ville de Chartres datant d'après-guerre et l'ancienne bibliothèque André Malraux elle aussi de la seconde partie du XXème siècle. Ces derniers ont été démolis en 2015 pour faire place à une structure plus moderne et mieux adaptée aux besoins des citoyens et aux conditions de travail des agents.

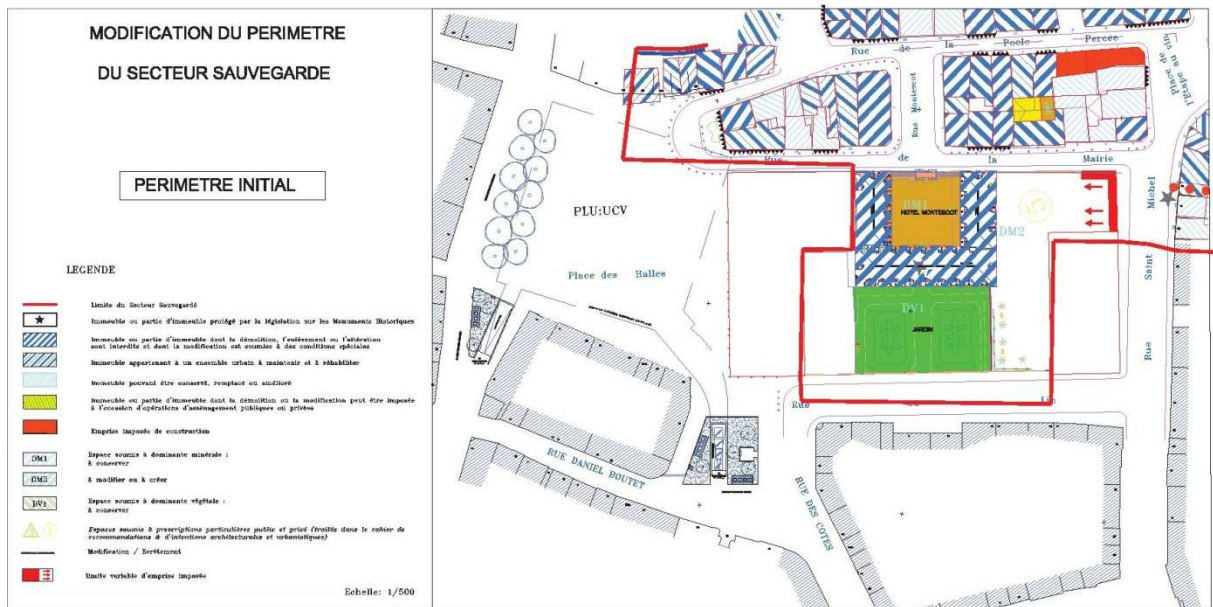
Architecturalement, il se constituera de quatre bâtiments vitrés, mettant en scène et rendant accessible aux administrés l'Hôtel Montescot, bâtiment classé au titre des monuments historiques, et ses jardins, éléments paysagers à valeur patrimoniale. La Commission Nationale des Monuments Historiques a incité le maître d'ouvrage à privilégier une implantation des bâtiments accolés à l'Hôtel Montescot, afin de respecter sa vocation historique d'hôtel particulier. Cette implantation amène à se réorienter légèrement vers les jardins, dont l'emprise reste totalement préservée.

Au regard du parti d'aménagement retenu pour ce projet majeur d'équipement public, dont le permis de construire a été délivré le 07 janvier 2014 (n°130044), cette situation n'est pas satisfaisante du point de vue de la cohérence des règles entre les deux documents d'urbanisme appliqués au même îlot.

L'emprise projetée des deux nouvelles ailes du projet de pôle administratif et les recommandations de la Commission Nationale des Monuments Historiques impliquent l'intégration des règlements de deux documents d'urbanisme distincts : le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chartres.

En effet, si la majorité du projet se trouve dans le périmètre du PLU approuvé le 24 juin 2015 (zone UCV), les futurs bâtiments du pôle sont très partiellement compris dans le périmètre du PSMV.

Extrait du PLU de Chartres approuvé le 24 juin 2015

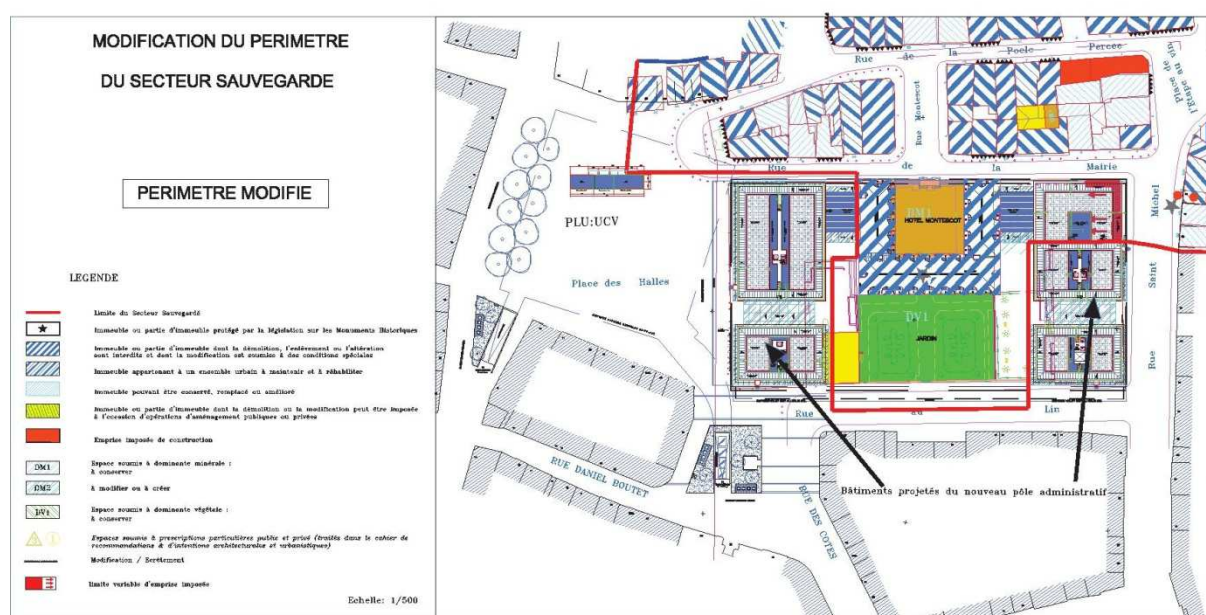


A l'origine, le périmètre du PSVM excluait les implantations des bâtiments du XXème siècle aujourd'hui démolis : Hôtel de Ville, place des Halles, et bibliothèque rue Saint-Michel. Seule la maison de gardiennage rue au Lin autrefois incluse dans le périmètre a été démolie. Comme le précise le cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques du secteur sauvegardé : « *L'Hôtel*

Montescot était enclavé dans un îlot autrefois bâti sur ses façades latérales ; l'hôtel lui-même était évidemment pris entre cour et jardin, dont le traitement est aujourd'hui satisfaisant et protégé. En revanche, l'édification de constructions récentes destinées à l'accueil des Services Municipaux et de la Bibliothèque n'a pas su régler au mieux la question du contact avec l'Hôtel ».

La délimitation du PSMV actuel ayant été tracée au droit des bâtiments démolis, il convient de rétablir ce principe en ajustant le nouveau tracé au droit des bâtiments reconstruits.

Ainsi, la modification du périmètre du PSMV visera à exclure les quatre parties des deux ailes projetées comprises dans ce périmètre. Cela ne porterait que sur 5,2% de la surface totale du périmètre relatif à l'Hôtel de ville, soit environ 260 m<sup>2</sup>, et donc une superficie extrêmement infime du périmètre global du PSMV. Par ailleurs, cette nouvelle implantation se substituera à des espaces autrefois dédiés au stationnement et au cheminement piéton, n'impactant pas d'espaces protégés.



Pour pallier cette situation, il convient de modifier très légèrement le périmètre du PSMV, conformément à l'article L. 313-1 IV alinéa 3 du code de l'urbanisme qui stipule que : « Le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut également être modifié à condition que sa modification envisagée ne porte pas atteinte à son économie générale ou ne réduise pas un espace boisé classé. ».

### 3. Impact sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et le Plan Local d'Urbanisme :

En conséquence, l'économie générale du PSMV ne sera pas remise en cause par une modification du secteur sauvegardé qui ne porte que sur 5,2% de la surface totale du périmètre relatif à l'Hôtel de ville. De plus, cette modification permettra de disposer d'une meilleure cohérence réglementaire pour le projet de pôle administratif.

Le projet architectural n'aura pas d'impact sur l'Hôtel Montescot, ni sur les jardins. Il concourra davantage à la mise en valeur de ces éléments bâtis et paysagers. Les zones modifiées étant tournées vers les jardins, il n'y aurait aucune incidence sur la volumétrie du quartier, respectant ainsi l'épannelage général.

Enfin, en cohérence avec les autres documents d'urbanisme, la modification du périmètre du secteur sauvegardé ne bouleversera pas l'économie générale du PLU en vigueur, dont la mise à jour par arrêté municipal sera rendu nécessaire lorsque cette modification mineure du PSMV aura été approuvée.

#### 4. Procédure de modification :

L'article R. 313-15 du code de l'urbanisme prévoit que la modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est effectuée, à la demande du conseil municipal (cf. délibération du Conseil municipal n°2015/180 en date du 18 mai 2015), après avis de la Commission locale du secteur sauvegardé et enquête publique organisée dans les conditions prévues par l'article R. 313-11.

L'article R. 313-13 du code de l'urbanisme indique que le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, éventuellement modifié, est approuvé par arrêté du Préfet, en cas d'avis favorable du Conseil municipal.