

PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

RAPPORT DE PRESENTATION



Prescrit par délibération du Conseil Communautaire en date du 14 mars 2023
Arrêté en Conseil Communautaire le 7 avril 2025
Approuvé en Conseil Communautaire le 16 juillet 2026



B.E.-A.U.A.

Atelier Atlante Paysagiste

Table des matières

Introduction	4
I – PRÉSENTATION GÉNÉRALE	7
1. Présentation du territoire	7
2. Présentation de la démarche SPR/PVAP	8
2.1 La création d'un Site Patrimonial Remarquable.....	8
2.2 L'élaboration d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine	9
3. Présentation des dynamiques en place	10
4. Données socio-économiques	11
4.1 Population	11
4.2 Ménages.....	12
4.3 Logements.....	12
4.4 Activités.....	13
II – INVENTAIRE DU PATRIMOINE HISTORIQUE	18
1. Historique du développement du territoire de Châteaudun	18
1.1 L'occupation du site	18
1.2 Une ville dessinée.....	24
1.3 Les développements du XXe siècle	27
2. Servitudes	29
2.1. Le patrimoine archéologique : Zone de Présomption de Prescription Archéologique (servitude administrative)	29
2.2 Le patrimoine historique : les monuments historiques (servitude d'utilité publique)	30
III - INVENTAIRE DU PATRIMOINE PAYSAGER.....	51
1. Les caractéristiques du site et son socle paysager.....	51
1.1 Géologie : l'influence du Bassin parisien.....	51
1.2 Relief et hydrographie.....	52
2. Diagnostic paysager à l'échelle de la commune	56
2.1 Les composantes paysagères de Châteaudun.....	58
2.2 Paysage urbain	55
IV - INVENTAIRE DU PATRIMOINE URBAIN	62
1. Les différents secteurs d'identité qui composent le patrimoine urbain.....	62
2. L'espace public.....	61
2.1 Déplacements, passages et cheminements en belvédère	61
V - INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL	68
1. Bâtiments constitutifs de l'ensemble urbain et caractéristiques de la localité	68
2. Châteaudun ville de couleur	70
2.1 La couleur des matériaux	76
2.2 La couleur des menuiseries	76
3. Caractéristiques constructives et propriétés thermiques.....	72

4. Les éléments extérieurs particuliers (petit patrimoine)	81
VI - MEDIATION ET PARTICIPATION CITOYENNE	80
1. Modalités de médiation et participation citoyenne	8680
2. Apports de la participation citoyenne au projet.....	80
3. Présentation des moyens mobilisés et des pistes que l'autorité compétente envisage pour l'animation de l'application du futur PVAP.....	87
VIII - ENJEUX ET INSCRIPTION DANS LA DYNAMIQUE GLOBALE DU TERRITOIRE.....	81
1. Comptabilité du PLUiH avec le PVAP	87
2. Enjeux et traduction réglementaire.....	90
2.1 Enjeux.....	90
2.2 Traduction réglementaire	93
Conclusion.....	97

Introduction

La loi LCAP du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine a modifié le code du patrimoine en instaurant les Sites patrimoniaux remarquables, ainsi que deux outils de gestion : le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (document d'urbanisme à visée patrimoniale) et le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (servitude patrimoniale). La commune de Châteaudun a souhaité s'orienter vers le PVAP comme outil de gestion.

Rappel législatif :

L'article L.631-1 du Code du patrimoine précise les conditions nécessaires à l'instauration de la servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, dans un but de protection, de conservation et de mise valeur du patrimoine culturel.

Il indique ainsi que :

- *« Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ».*
- *« Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur ».*
- *« Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne ».*

Le PVAP est par ailleurs un outil de médiation du patrimoine et de l'architecture, à disposition du public : le dossier peut être consulté en mairie, au siège de l'EPCI, à l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP), la DRAC, la DDT. Les services municipaux ou communautaires et l'UDAP sont en mesure de conseiller les particuliers en amont de leur projet pour le rendre conforme au PVAP.

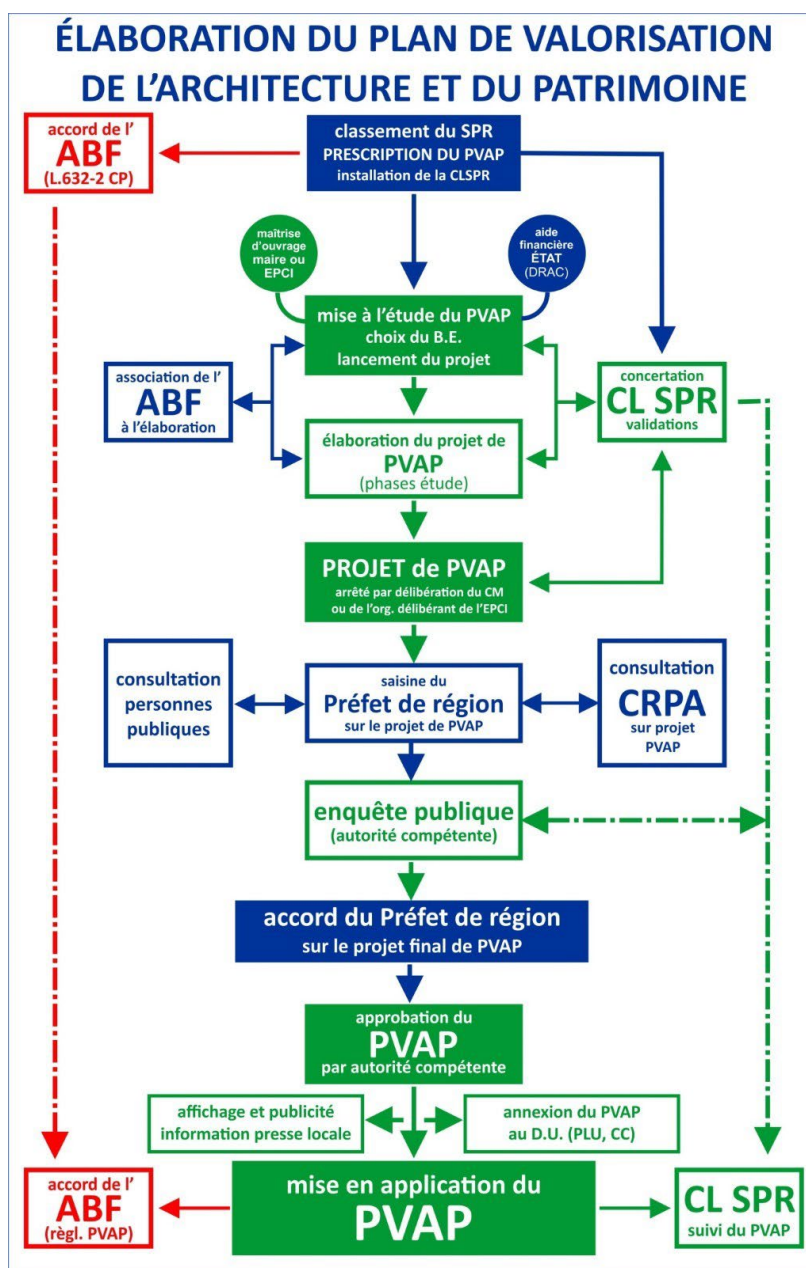


Figure 1- Schéma procédure PVAP © DRAC Haut de France

Le contenu du PVAP est précisé dans le Code du patrimoine et se constitue d'un rapport de présentation et d'un règlement.

Le rapport de présentation est fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan. Les objectifs du PVAP doivent permettre de justifier les prescriptions qui seront énoncées dans le règlement.

Son diagnostic doit notamment être constitué :

- D'un inventaire du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique et paysager ;
- D'une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes, y compris des éléments de décoration, des modes constructifs et des matériaux.

Le règlement résulte des conclusions du rapport de présentation, en application des objectifs définis par celui-ci, s'appuyant sur les éléments du diagnostic.

Il comprend, obligatoirement :

- Des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords (aménagement, maintien) ;
- Des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- La délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration ;
- D'un document graphique faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et du couvert.

L'inventaire du patrimoine (diagnostic du rapport) est reporté sur le document graphique, selon les caractéristiques relevant de l'analyse de l'architecture, et permet de localiser les immeubles et les espaces par une délimitation identifiée par une légende correspondant à leur valeur patrimoniale, la nécessité de leur protection, leur conservation ou leur requalification. Le document graphique peut reprendre ces délimitations à plus grande échelle, au besoin, en précisant les typologies.

Les règles définissent les légendes du plan relatives à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces urbains ou naturels et les dispositions particulières applicables aux éléments selon leur repérage ou leur délimitation. Les prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes se déclinent, de manière générale ou localisée, au regard des prescriptions relatives à la qualité des espaces, du bâti et de la végétation.

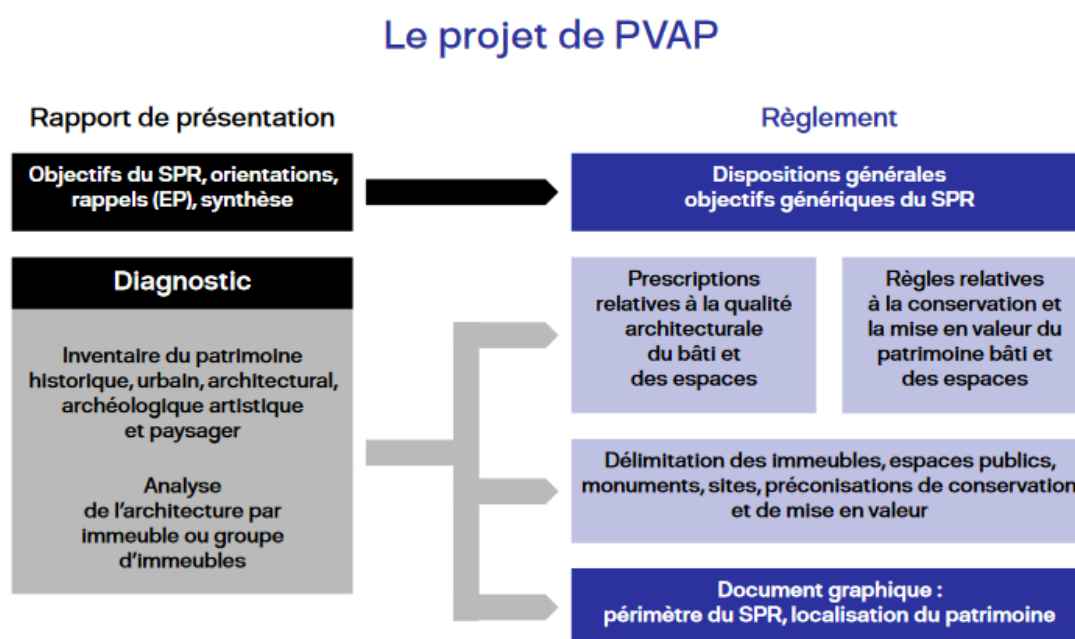


Figure 2 - Schéma constitution du PVAP © DRAC Haut de France

I – PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1. Présentation du territoire

Située au cœur de la Haute Vallée du Loir et au centre du comté historique du Dunois, la ville de Châteaudun et sous-préfecture du département d'Eure-et-Loir, avec Dreux et Nogent-Le-Rotrou. La ville de Châteaudun 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.

Châteaudun est une ville d'histoire et de patrimoine avec ses 58 monuments classés, une ville décorée de la légion d'honneur pour sa résistance héroïque lors de la guerre 1870, dont le château, perché au sommet d'un promontoire rocheux dominant la vallée du Loir, est le 1er château de la Loire pour les visiteurs en provenance de Paris.

Dotée de trésors naturels avec le Loir, la Conie à proximité, le Bois des Gâts (23 hectares de forêts), d'une faune exceptionnelle, d'une biodiversité rare, la ville de Châteaudun est juchée sur un promontoire rocheux qui surplombe la Haute Vallée du Loir.

Idéalement positionnée dans le sud du département d'Eure-et-Loir, la ville de Châteaudun est dotée d'édifices remarquables, d'un patrimoine et d'une histoire unique, avec des maisons à pans-de-bois vestiges du Châteaudun médiéval, des architectures classiques du VIII^e siècle, une place royale, et qui possède dans son patrimoine unique : l'une des onze Saintes-Chapelles construites en France (au niveau de son château).

Aujourd'hui, la commune de Châteaudun a une vocation industrielle et économique qui compte plus de 6 600 salariés sur son territoire répartis dans plusieurs dizaines de PME et des grands groupes industriels issus principalement de l'aéronautique, l'automobile, la métallurgie, l'agriculture et dans un tissu commercial de plus de 200 établissements.

C'est la ville centre de la communauté de communes du Grand Châteaudun, issue de la fusion en 2017 des communautés de communes des Trois Rivières, du Dunois et des Plaines et Vallées dunoises, avec extension à dix communes issues de la communauté de communes du Perche-Gouët, Le Grand Châteaudun regroupe aujourd'hui 23 communes.



Figure 3 - Localisation du territoire de Châteaudun à l'échelle intercommunale - <https://www.grandchateaudun.fr/>

2. Présentation de la démarche SPR/PVAP

2.1 La création d'un Site Patrimonial Remarquable

Le Site Patrimonial Remarquable créé, concerne le seul territoire communal de Châteaudun. Cette volonté de se doter d'un SPR poursuivait 3 objectifs. D'une part renforcer l'identité architecturale, urbaine et paysagère de la ville, en approfondissant la connaissance du patrimoine et en promouvant une politique patrimoniale dynamique, d'autre part, enrichir le document d'urbanisme par une meilleure prise en compte de la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager de la ville, qui soit en résonnance avec les politiques communautaires dans le domaine de l'habitat, de la cohésion sociale et culturelle, des mobilités, de l'attractivité économique, du tourisme, de la qualité du cadre de vie et de l'espace public, enfin, inscrire les enjeux du développement durable et les préoccupations énergétiques adaptés au contexte de la ville.

La communauté de communes du Dunois a prescrit le 24 juin 2010 la mise en place d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en parallèle de la prescription de son PLUi.

Par délibération de juin 2012 et pour faire suite à la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, la ZPPAUP a été transformée en AVAP.

Pour des raisons propres à chacune des parties, le marché concernant l'élaboration du PLUi et de l'AVAP de Châteaudun a pris fin en 2017 sans que les deux documents ne soient approuvés.

Par délibération en date du 30 septembre 2019, le conseil communautaire du Grand Châteaudun a prescrit l'élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Châteaudun.

Un diagnostic historique, urbain, paysager et architectural a été mené afin d'aboutir à la délimitation du SPR. Ce travail a été mené avec la Ville de Châteaudun, la communauté de communes du Grand Châteaudun, l'Architecte des Bâtiments de France et la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Il repose sur plusieurs aspects : le resserrement du périmètre sur les secteurs à forte densité patrimoniale et la complémentarité des outils mobilisables (PLUi, Périmètres Délimités des Abords...).

À la suite de l'enquête publique qui s'est déroulée du 9 mai 2023 au 12 juin 2023, un arrêté ministériel, en date du 4 septembre 2023, a approuvé le classement du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Châteaudun.

2.2 L'élaboration d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

Dans le cadre de la création du SPR de Châteaudun, le choix d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) comme outil de gestion a été fait.

Ainsi, le conseil communautaire a lancé, par délibération en date du 14 mars 2023, la procédure d'élaboration du PVAP pour le SPR de Châteaudun.

Par ailleurs, l'article L. 631-3 du Code du Patrimoine prévoit qu'à compter de la publication de la décision de classement d'un site patrimonial remarquable, il est institué une Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR), composée de représentants locaux permettant d'assurer la représentation de la ou des communes concernées, de représentants de l'État, de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine et de personnalités qualifiées.

Ainsi, le conseil communautaire a institué, par délibération en date 24 mai 2024, une Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable de Châteaudun.

3. Présentation des dynamiques en place

Une politique patrimoniale a été engagée dès le début des années 70 avec un projet urbain dans lequel s'est inscrit le SPR.

- La réalisation d'une étude d'aménagement des quartiers anciens du centre-ville 1971-1973,
- La mise en place d'un 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 d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH),
- La mise en place d'un contrat région-ville 1995-1999 relatif au centre-ville, au quartier Saint-Jean et aux liaisons péricentre,
- Le lancement d'une réflexion pour un accompagnement réglementaire avec la réalisation d'une étude de ZPPAUP en 1999,
- Un second Contrat ville moyenne Châteaudun pôle de centralité 2004-2008,
- La relance de l'étude de ZPPAUP, sous la forme d'une AVAP intercommunale, en 2010 en parallèle du PLUi,

Les dossiers de ZPPAUP et d'AVAP n'ont pas abouti.

- Une étude architecturale et historique de la place Royale (actuelle place du 18 Octobre) pour sa mise en valeur en 2018 financée par la DRAC.

La démarche de préservation patrimoniale et de valorisation touristique engagée par le Grand Châteaudun est inscrite dans les documents supra communaux : le SCoT, le PLUi du Dunois et le PLUi-H du Grand Châteaudun. 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 Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Renouvellement Urbain et une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sont également en cours sur le territoire.

Ainsi, les réflexions sur les formes urbaines et le patrimoine sont au cœur des réflexions de la collectivité depuis de nombreuses années.

La définition et la création d'un Site Patrimonial Remarquable vient donc accompagner et compléter la politique engagée dans le cadre de l'ORT, de l'OPAH-RU et de l'ORI, visant à renforcer son caractère patrimonial et culturel.

4. Données socio-économiques

4.1 Population

À l'échelle locale, Châteaudun 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, Châteaudun 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 Châteaudun 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.

Châteaudun 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 Châteaudun, comprenant les communes de Châteaudun, La Chapelle-Du-Noyer, Jallans et Saint-Denis-Les-Ponts (délimitation de l'unité urbaine de 2010), élargi à Lanneray, 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 13 078 habitants en 2018).

Le tassement démographique observé sur Châteaudun, 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, Châteaudun perd des habitants au profit des communes périphériques.

Sur la période plus récente :

* Châteaudun, 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, 13 078 en 2018. 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.

Sur l'unité urbaine de Châteaudun, 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 Châteaudun.

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.

4.2 Ménages

En termes de composition des ménages, Châteaudun 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 Châteaudun, 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 Châteaudun à près de dix points de la moyenne régionales : 41,7 % à Châteaudun, 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 Châteaudun 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 Châteaudun, pour un niveau régional à 28 %.

S'agissant de l'origine des revenus disponibles en 2016, ceux des ménages de Châteaudun, 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 Châteaudun, mais aussi au cœur du faubourg Saint-Jean ou dans le val Saint-Aignan.

4.3 Logements

Le Dunois est marqué par une prééminence de l'habitat individuel : à l'échelle de l'aire urbaine de Châteaudun, 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 Châteaudun où la ventilation appartements / maisons s'établit à 40 % / 60%. Entre 2011 et 2016, la part des maisons sur la commune de Châteaudun, 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 Châteaudun : 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 Châteaudun 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 Châteaudun (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 Châteaudun, 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 (quelque 300 logements).

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 Châteaudun, 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.

4.4 Activités

Sur un plan plus local, Châteaudun 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 Châteaudun 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 Châteaudun 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, Châteaudun 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, Châteaudun 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 Châteaudun, 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.

La vallée du Loir, incluant Vendôme, Châteaudun et Bonneval a été identifiée en 2018-2019 comme l'un des 141 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 Châteaudun, 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 Châteaudun compte deux sites commerciaux de périphérie, sur la commune de Châteaudun, en direction de Chartres, au nord de l'agglomération (Les Garennnes) 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.

Il ressort du recensement des commerces à Châteaudun une offre complète en centre-ville, notamment sur l'alimentaire. Néanmoins, le centre-ville connaît une vacance de locaux, y compris sur les linéaires commerciaux les plus porteurs (rue de la République, rue Gambetta).

La redynamisation du centre-ville suppose de lutter contre la vacance de locaux commerciaux, sur les linéaires les plus porteurs. C'est dans cet objectif que s'inscrit la reconquête du site de l'ancien Monoprix, place du 18 Octobre.

L'économie touristique :

La ville de Châteaudun demeure la ville la plus touristique du bassin de vie, par le château et le patrimoine architectural exceptionnelle de la ville médiévale et classique, mais aussi les grottes du Foulon.

La filière du patrimoine culturel demeure une des filières touristiques prioritaires dans la stratégie touristique régionale portée par le SRADDT « Ambitions 2020 ».

- Combinée à l'offre de nature et de loisirs du territoire, elle permettra aux acteurs du tourisme de promouvoir un positionnement nature et culture auprès de la clientèle, notamment francilienne, pour des courts séjours le long de la Vallée du Loir. La Région pourra soutenir les actions innovantes de valorisation du patrimoine, parmi lesquelles les outils de médiation renforçant ou renouvelant l'intérêt de la visite des sites et de la découverte des paysages pour les différents publics (familles, personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap). La signature régionale © du Centre permettra de valoriser les produits du terroir au sein du réseau de prestataires touristiques et professionnels concernés (producteurs, artisans, commerçants, restaurateurs, transformateurs, grossistes), soit 22 ambassadeurs à ce jour à proximité du bassin de vie, dont les produits peuvent aussi être valorisés par les hébergeurs auprès de la clientèle.
- Les itinérances douces et le tourisme à vélo en particulier représentent une opportunité de développement touristique pour le bassin de vie, en liaison avec le bassin de vie amont de Chartres et le bassin de vie aval de Vendôme, sur la véloroute jacquaire en direction de Tours. Le développement de la marque Accueil Vélo sera favorisé auprès des hébergeurs, des loueurs-réparateurs de vélos, des gestionnaires ou propriétaires des sites de visite, ainsi qu'auprès des Offices de Tourisme eux-mêmes. L'itinéraire jacquaire peut également être valorisé auprès des randonneurs pédestres (sentier de Grande Randonnée GR 655). La Région soutiendra le développement d'une offre de boucles cyclables (8 itinéraires en préparation), de part et d'autre de la voie de Saint-Jacques à vélo, qui permettra de valoriser également les paysages et les sites de la vallée du Loir, en cohérence avec les autres modes doux. Enfin, la Région pourra participer à l'enrichissement de la découverte du Loir, en canoë-kayak, et de celle de la ville de Bonneval, en barques électriques, renforçant ainsi l'attrait de la pratique des itinérances douces sur le bassin de vie, pour une clientèle sportive ou familial
- La Région pourra accompagner les projets de création ou de rénovation des hôtels, campings, meublés de tourisme (gîtes et chambres d'hôtes), afin de répondre à l'évolution de la demande des clientèles et de faciliter le développement d'un tourisme de proximité (notamment la clientèle originaire de la région Ile-de-France). Sur le bassin de vie, l'objectif de qualification des hébergements touristiques (notamment l'offre de plein air) est cohérent avec le développement du tourisme à vélo ; cette qualification (labels Qualité Tourisme, Tourisme et Handicap, ...) facilitera la promotion de séjours axés sur les itinérances douces. La Région appuiera également, par le programme de formations Tourisme'O Centre, les hébergeurs, pour la promotion et la commercialisation de leurs offres de séjours.



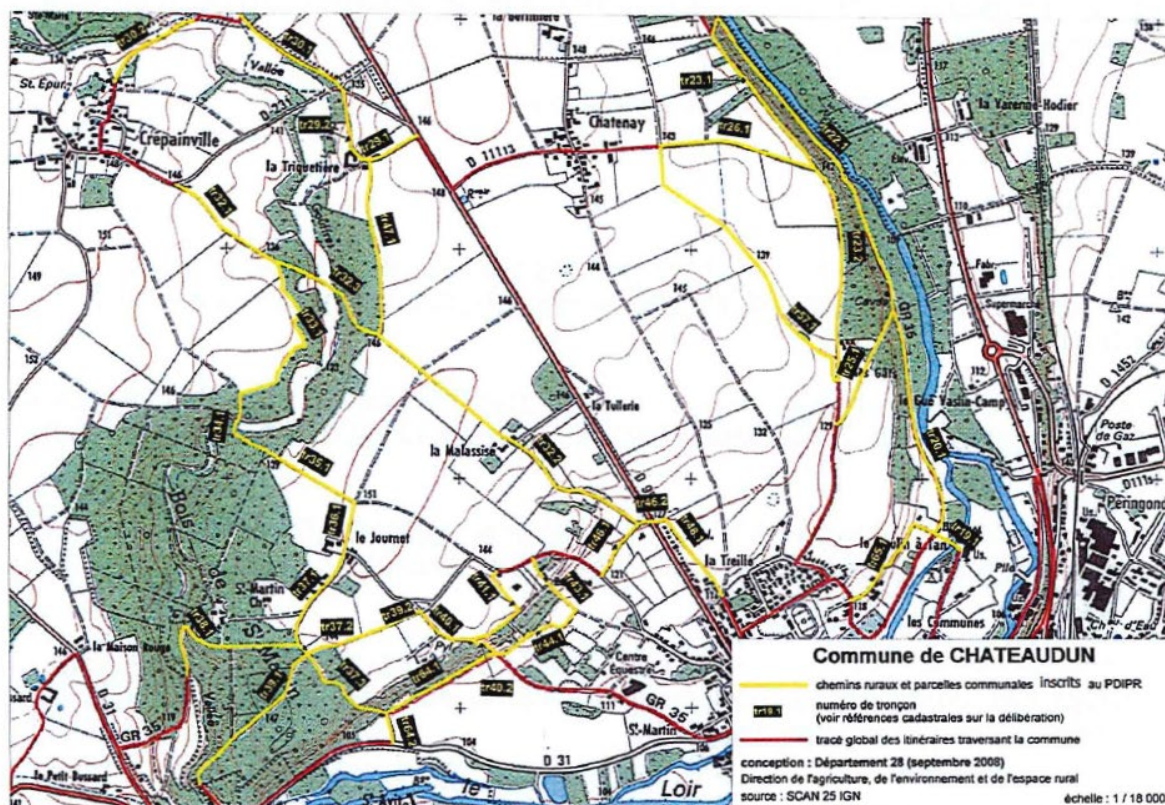
Rue de la Madeleine, angle rue du Guichet



Rue Marcel Poulin

Le périmètre du SPR de Châteaudun est traversé par des chemins ruraux inscrits au PDIPR. De plus, 4 circuits de promenade et de randonnée pédestre dont 2 itinéraires de Grande Randonnée, 4 circuits VTT et 2 parcours de canoë sont présents sur cette zone.

Il s'agit des chemins suivants :



NOM DE LA VOIE	N° SUR LA CARTE	VOIE
Dit de la passerelle	tr19.1	CR 46
Dit du haut de saint jean	tr19.2	CR 42
Croc Marbot aux Gats	tr23.1	CR 116
Croc Marbot aux Gats	tr23.2	CR 116
Clos de Rome	tr25.1	CR 40
De chatenay aux gats	tr26.1	CR 37
De chatenay aux gats	tr26.2	CR 37
De la Triquetière	tr29.2	CR 26
Des Fillettes	tr30.1	CR 24
Des Fillettes	tr30.2	CR 24
De Crépainville à Saint-Jean ou de la Messe	tr32.1	CR 29
De Crépainville à Saint-Jean ou de la Messe	tr32.2	CR 29
De Crépainville à Saint-Jean ou de la Messe	tr32.3	CR 29
Dit de la Nouette	tr33.1	CR 28
De crépainville au journal	tr34.1	CR 115
De saint jean à chatillon	tr35.1	CR 15
	tr36.1	CR 14
Du journal à la cavée du proux	tr37.1	CR 5
Du journal à la cavée du proux	tr37.2	CR 5
Dit du lion d'or	tr37.3	CR 12
Du journal à la cavée du proux	tr37.4	CR 5
Du journal à Bussard par le bois saint martin	tr38.1	CR 13
Du lion d'or	tr39.1	CR 12
De saint martin	tr40.1	CR 1
De saint martin	tr40.2	CR 1
Clos du Guidoin	tr41.1	CR 6
	tr43.1	CR 9
Des douces amies	tr44.1	CR 7
De la Triquetière au Journal	tr47.1	CR 27
Du petit Bois aux Gâts	tr57.1	CR 103
Dit des Pendants	tr64.1	CR 3
Dit des Pendants	tr64.2	CR 3
Du haut de saint jean	tr65.1	CR 42

(source : Conseil départemental d'Eure et Loir)

Les itinéraires de Grande Randonnée, GR35® et GR655 Ouest® sont gérés par le Comité Départemental de la Randonnée Pédestre de l'Eure et Loir (CDRP, affilié FFRp) avec le soutien du Département.

Les circuits de VTT et de Canoë peuvent être modifiés au fil de l'eau en fonction des problèmes rencontrés sur l'itinéraire. Les tracés sont donc susceptibles d'évoluer.

II – INVENTAIRE DU PATRIMOINE HISTORIQUE

1. Historique du développement du territoire de Châteaudun

1.1 L'occupation du site

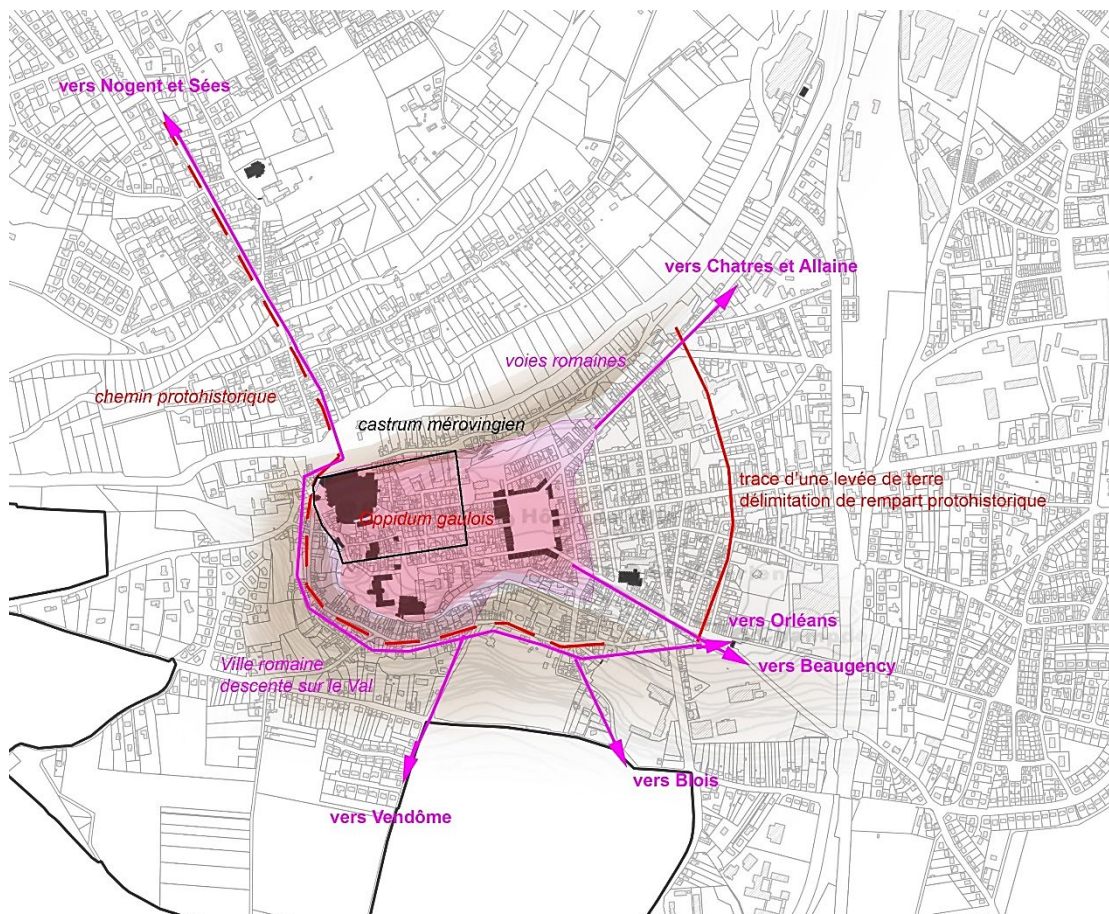


Figure 4 - Interprétation graphique © BE-AUA

L'occupation du promontoire est attestée dès la période protohistorique confortée lors des périodes suivantes. La structuration du système viaire à l'époque romaine connectant la ville au territoire élargit.

L'histoire de la ville, marquée d'événements 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 cependant 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 coteau 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.

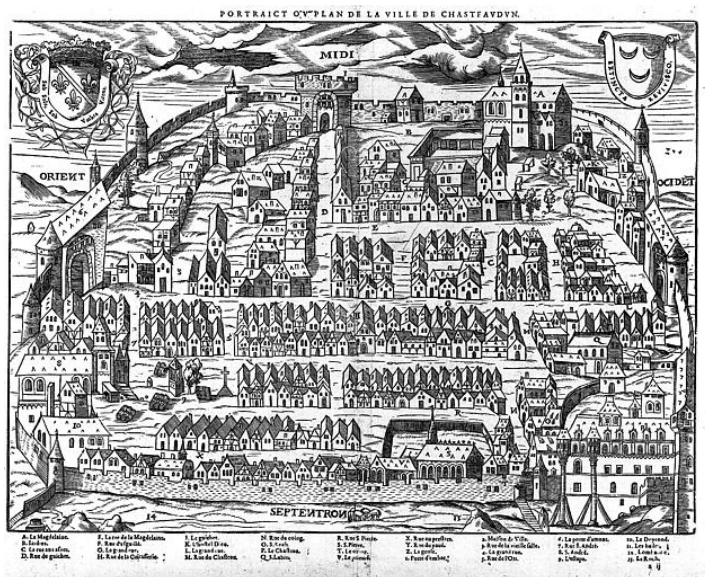


Figure 5 - Plan de Belleforest

Une ville enclose de défense

La mémoire de l'enceinte médiévale :

- la barbacane 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.



Barbacane de la Maison de la Vierge



Source photos : GÉRAUD KERHUEL

Tourelle et crénelage de la Madeleine

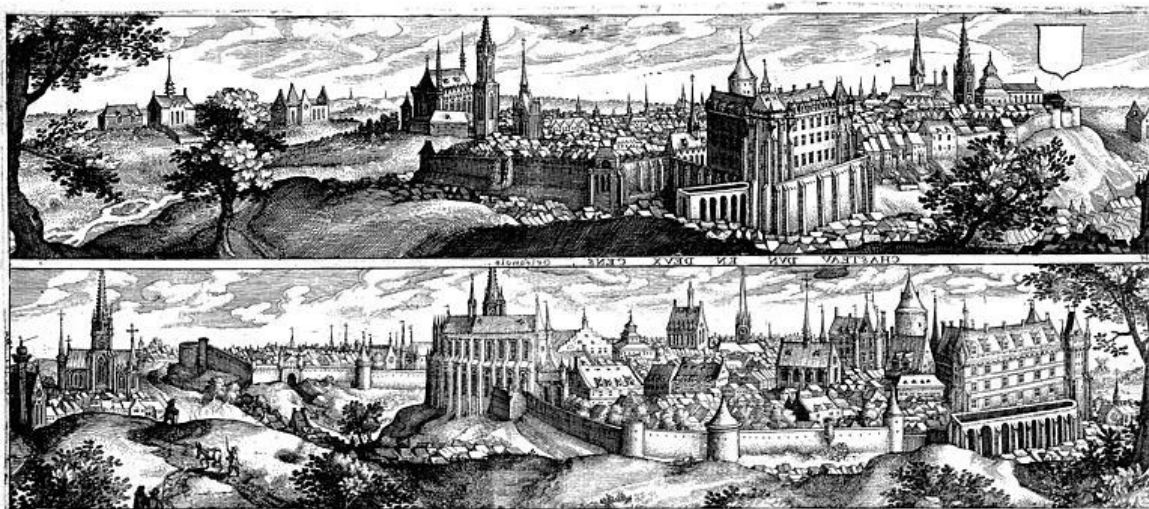


Figure 6 - Plan des Deux cens, Claude Chastillon, XVIe siècle, Médiathèque de Châteaudun



Figure 7 - 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 ilots 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, en effet vers 1760, le territoire, hors du fond de vallée, était couvert de vignes (cf. carte ci-dessous)



Figure 8 - A.N. Extrait de *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



Figure 9 - Extrait du plan de la Ville de Châteaudun avec le projet de reconstruction dressé par Hardouin

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 ».¹

Au XII^e siècle marqué par la révolution économique et le développement des congrégations religieuses de nombreux bourgs se sont 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 marquent les limites de la zone agglomérée par de grandes portes barrant les principales voies d'accès et reliées entre elles par un vaste fossé.

¹ <https://www.perche-gouet.net/histoire/index.php?commune=28088-04>

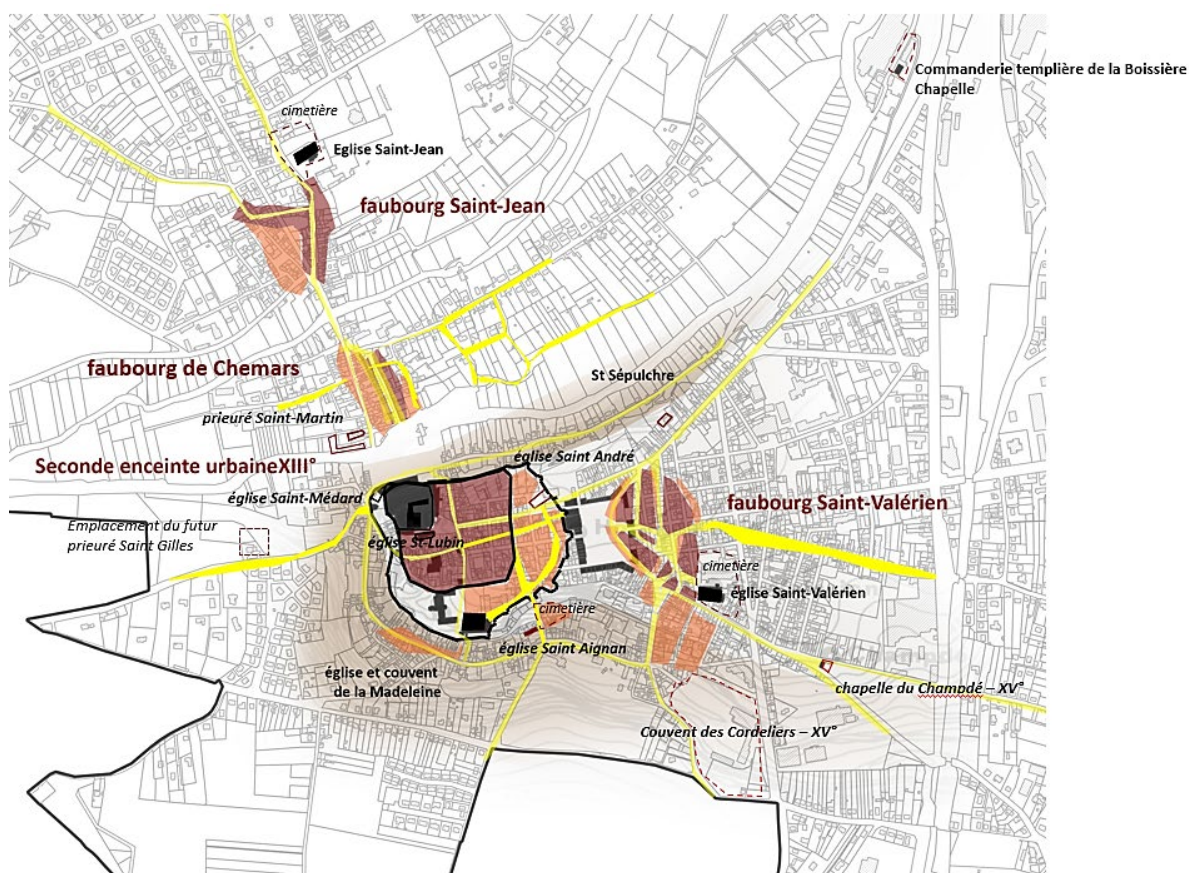


Figure 10 - Les développements du XIIIe siècle - la première enceinte, seconde enceinte et extension des premiers faubourgs
©BE-AUA

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).

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'église 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 a 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.

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



Figure 11 - La course du feu au sein de Châteaudun².



Figure 12 - 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

² Carte extraite du livre :

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

1.2 Une ville dessinée

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.

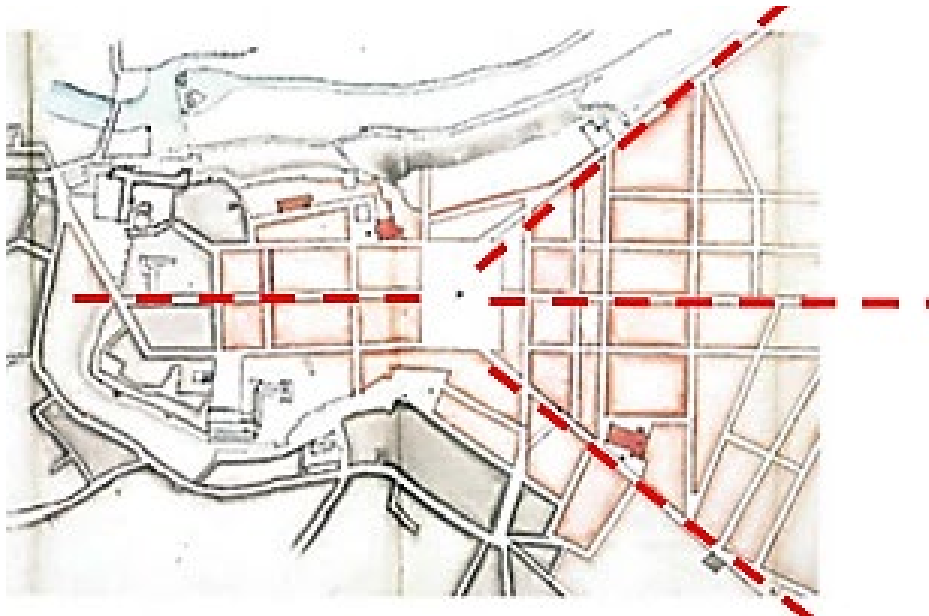


Figure 13 - Plan de la ville nouvelle, dressé par l'architecte Hardouin au cours des mois d'octobre et novembre 1723

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 Châteaudun, 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 Châteaudun 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. Le plan de Châteaudun est remarquable par la simplicité de son tracé et les significations qu'il comporte à l'égard de l'histoire de la ville.



Figure 14 - photo aérienne - source Ville de Châteaudun

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.

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 et 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.



Figure 15 - photo plan ©Région Centre Inventaire général, ADAGP

Parallèlement au remodelage des voies et des espaces urbains, le plan de Jules 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 à retrouver des zones construites homogènes. Les églises et les édifices publics furent entrepris lentement, et leur réalisation demanda plusieurs années, certains bâtiments, tel 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 Châteaudun 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 XIXe 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.

1.3 Les développements du XXe siècle

Au-delà de la voie ferrée, sur des terrains remarquables par leur facilité d'urbanisation, des zones caractéristiques de la croissance urbaine du XXe^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 Châteaudun.

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



Figure 16 - Interprétation graphique sur fond du cadastre de 1811 (AD28) © BE-AUA

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. Les différents faubourgs ont des organisations différentes en fonction de leur positionnement géographique.

Cette persistance pose d'une part la question de 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.

2. Servitudes

2.1. Le patrimoine archéologique : Zone de Présomption de Prescription Archéologique (servitude administrative)

Une Zone de Présomption de Prescriptions Archéologiques a été définie par un arrêté en date du 28 août 2003. Elle couvre l'ensemble du territoire communal et donc l'ensemble du SPR.

- Dans la zone géographique « A », toutes les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers devront être transmises au Préfet de région, pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles, à l'exception des demandes concernant uniquement des travaux de toiture et des demandes de ravalement et modifications de façade pour les immeubles postérieurs au XVIIIe siècle ;
- Dans la zone géographique « B », les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers devront être transmises au Préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des parcelles est supérieure à 10 000 m², à l'exception des demandes concernant uniquement des travaux de toiture et des demandes de ravalement et modifications de façade ;
- Dans la zone géographique « C », les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers devront être transmises au Préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des parcelles est supérieure à 25 000 m², à l'exception des demandes concernant uniquement des travaux de toiture et des demandes de ravalement et modifications de façade.

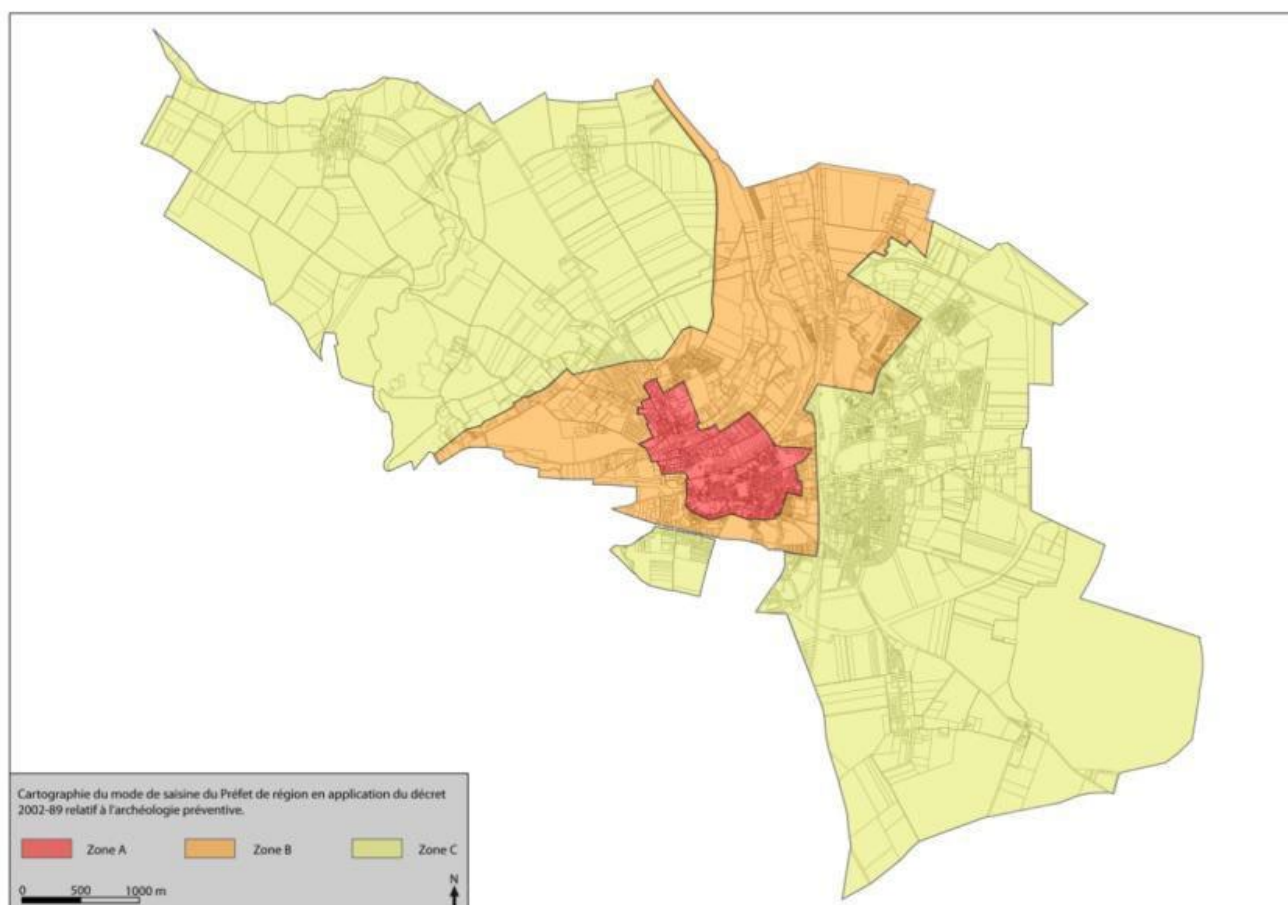
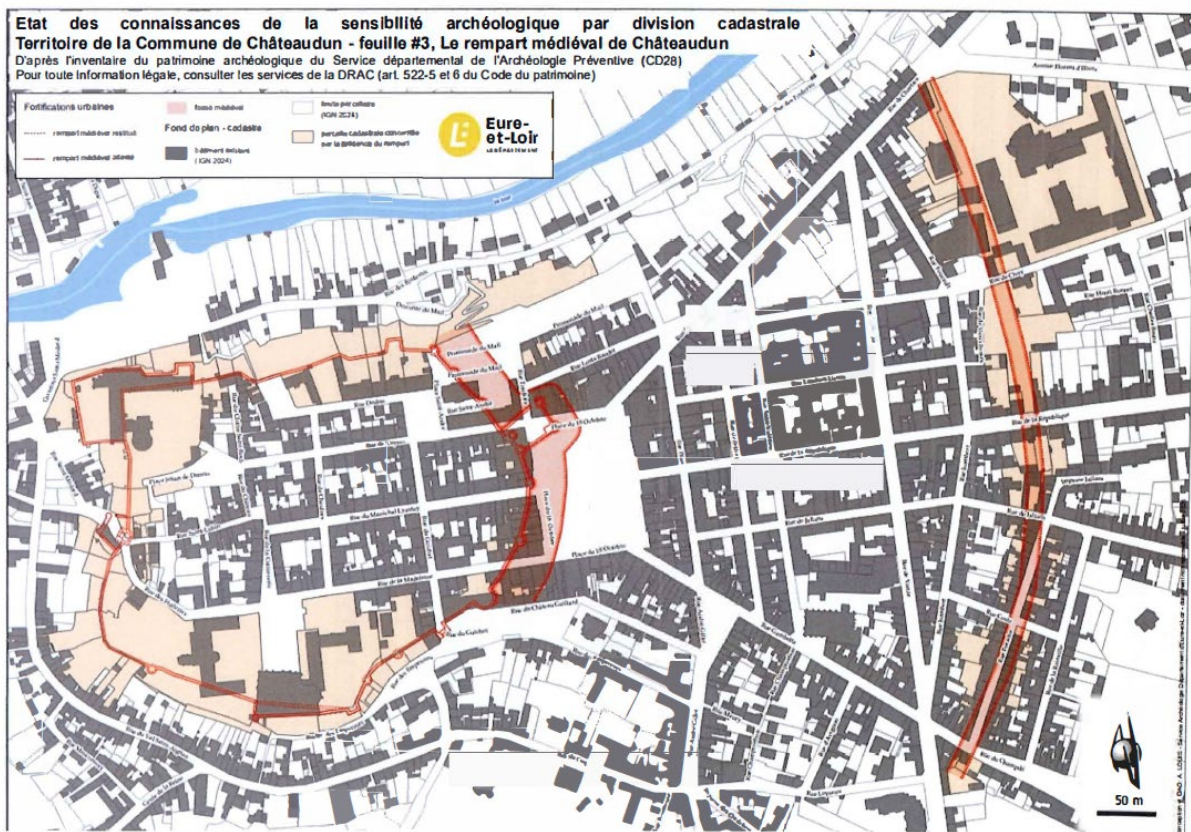


Figure 17 - Zonage archéologique en fonction des surfaces de saisine - source PLUi du Dunois



(source Conseil départemental d'Eure et Loir).

Liste des indices de sites archéologiques de la commune de Châteaudun

Datation générale	Identification, nature
Paléolithique	bifaces du Paléolithique inférieur ou moyen
Paléolithique	bifaces du Paléolithique inférieur ou moyen
Paléolithique	non renseigné
Paléolithique	découverte de matériel lithique attribué au Paléolithique
Paléolithique	découverte de matériel lithique attribué au Paléolithique
Paléolithique	Matériel lithique attribué Paléolithique inférieur
Paléolithique	Matériel lithique attribué Paléolithique inférieur
Paléolithique	Matériel lithique attribué Paléolithique inférieur
Paléolithique	Matériel lithique attribué Paléolithique inférieur
Paléolithique	Matériel lithique attribué Paléolithique moyen
Paléolithique	Matériel lithique attribué Paléolithique inférieur
Paléolithique	Matériel lithique attribué Paléolithique inférieur
Paléolithique	Matériel lithique attribué Paléolithique
Paléolithique	Matériel lithique attribué Paléolithique inférieur
Paléolithique	Matériel lithique attribué Paléolithique supérieur
Néolithique	Site néolithique
Néolithique	mobilier lithique témoignant de la présence d'un site néolithique détruit ou à proximité
Néolithique	mobilier néolithique
Néolithique	mobilier lithique
Néolithique	pic néolithique
Néolithique	occupation ponctuelle du Néolithique final
Néolithique	mobilier néolithique
Néolithique	occupations pouvant dater du Néolithique moyen au Bronze moyen.
Néolithique	découverte de matériel lithique attribué au Néolithique
Néolithique	découverte de matériel lithique attribué au Néolithique
Néolithique	pièces lithiques attribuées au Néolithique
Néolithique	Matériel lithique attribué Néolithique
Néolithique	Matériel lithique attribué Néolithique
Néolithique	Matériel lithique attribué Néolithique
Néolithique	indices témoins d'une occupation néolithique
Néolithique	site d'habitat du Néolithique moyen I
Néolithique	non renseigné
Néolithique	non renseigné
Néolithique	non renseigné
Mésolithique	mobilier lithique
Age du Bronze	cabane du Bronze final
Age du Bronze	pointe de lance
Age du Fer	ferme de la Tène finale - Bas Empire, enclos fossoyé, fossés et bâtiments sur poteaux
Age du Fer	9 monnaies gauloises.
Age du Fer	habitat ouvert de la transition Hallstatt final/La Tène ancienne
Age du Fer	deux enclos quadrangulaires imbriqués
Age du Fer	éperon de près de 30 ha occupé en permanence à partir de la Tène finale
Age du Fer	enclos trapézoïdal de La Tène moyenne ou finale (C2-D1 ?)
Age du Fer	non renseigné
Age du Fer	découverte de 2 monnaies attribuées à La Tène

(source Conseil départemental d'Eure et Loir).

Age du Fer	Occupation ouverte de la fin du 1er Age du Fer - début du 2e Age du Fer
Age du Fer	Suite de l'enclos perçu lors du diagnostic de 2009
Antiquité	Monnaie du Haut Empire.
Antiquité	non renseigné
Antiquité	vase Antiquité
Antiquité	monnaie du IVe siècle
Antiquité	site rural antique
Antiquité	grange Antiquité
Antiquité	probable villa, fragments de plusieurs mosaïques distinctes
Antiquité	Villa Antiquité à cour carrée (50 m de côté)
Antiquité	Mention d'un trésor monétaire d'un millier de monnaies
Antiquité	non renseigné
Antiquité	exploitation agricole de la Tène finale au Bas Empire
Antiquité	occupation du Haut et Bas Empire
Antiquité	non renseigné
Antiquité	non renseigné
Antiquité	non renseigné
Antiquité	non renseigné
Antiquité	non renseigné
Moyen-Age	rempart oriental de Châteaudun constitué d'une levée de terre et d'un fossé
Moyen-Age	carrière ayant livré du mobilier mérovingien
Moyen-Age	chapelle du XVe siècle
Moyen-Age	église paroissiale du faubourg Saint-Jean
Moyen-Age	ancienne chapelle castrale probable
Moyen-Age	église du castrum de Châteaudun au VIe siècle
Moyen-Age	ancienne porte fortifiée de Châteaudun
Moyen-Age	Ferme mentionnée en 1217 et existant encore aujourd'hui.
Moyen-Age	ferme et moulin
Moyen-Age	château de Châteaudun
Moyen-Age	commanderie templière
Moyen-Age	premier couvent franciscain de Châteaudun, mentionné en 1251
Moyen-Age	hôpital mentionné en 1480
Moyen-Age	prieuré de Chamars, fondé vers 995
Moyen-Age	prieuré de Saint-Père-en-Vallée,
Moyen-Age	Nécropole mérovingienne
Moyen-Age	prieuré bénédictin
Moyen-Age	abbaye bénédictine datant de l'époque carolingienne
Moyen-Age	Emplacement d'un hameau mentionné en 1241
Moyen-Age	Occupation des Xe-XIIe siècles
Moyen-Age	Environnement péri-urbain alto-médiéval
Moyen-Age	Sarcophages mérovingiens
Moyen-Age	non renseigné
Moyen-Age	non renseigné
Moyen-Age	non renseigné
Moyen-Age	non renseigné
Moyen-Age	non renseigné
Moyen-Age	non renseigné
Moyen-Age	non renseigné
Moyen-Age	non renseigné

(source Conseil départemental d'Eure et Loir).

Moyen-Age	non renseigné
Moyen-Age	non renseigné
Moyen-Age	non renseigné
Moyen-Age	non renseigné
Moyen-Age	non renseigné
Moyen-Age	non renseigné
Moyen-Age	non renseigné
Moyen-Age	non renseigné
Époque moderne	"Loge des Portiers", maison à pans de bois attestée en 1490, demeure du gardien de la porte d'Abas
Époque moderne	maison Renaissance
Époque moderne	maison à pans de bois du XVI ^e siècle
Époque moderne	maison du XVI ^e siècle
Époque moderne	ferme Époque moderne
Époque moderne	ferme Époque moderne
Époque moderne	ferme Époque moderne
Époque moderne	Moulin à eau établi sur un bras du Loir, dit « bras de Chollet »
Époque moderne	emplacement approximatif d'un moulin à eau Époque moderne
Époque moderne	Carrière utilisée pour la reconstruction du château de Châteaudun.
Époque moderne	ensemble de bâtiments construits après l'incendie de Châteaudun (1723)
Époque moderne	non renseigné
Époque moderne	non renseigné
Époque moderne	non renseigné
Époque moderne	non renseigné
Époque moderne	non renseigné
Époque moderne	non renseigné
Époque moderne	non renseigné
Époque moderne	non renseigné
Époque moderne	non renseigné
Époque moderne	non renseigné
Époque contemporaine	non renseigné
Époque contemporaine	non renseigné
Indéterminée	Ancienne église ?
Indéterminée	Enceinte fossoyée
Indéterminée	Enceinte fossoyée quadrangulaire incomplète
Indéterminée	non renseigné

(source Conseil départemental d'Eure et Loir).

2.2 Le patrimoine historique : les monuments historiques (servitude d'utilité publique)

2.2.1 Les monuments historiques

L'ensemble des monuments historiques de la ville de Châteaudun (au nombre de 58) a fait l'objet d'une étude afin d'aboutir à un Périmètre Délimité des Abords ajusté aux limites du SPR.

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

2.2.1.1. Eglise Saint-Valérien, XIIe, XIIIe et XVIe 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 XXe siècle et était primitivement conçu sans voûtes. Les piliers rectangulaires, sans chapiteaux, reçoivent des arcades en tiers-point. Au XIIIe 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 XVIe 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 XVe ou du début du XVIe siècle. La face intérieure du mur ouest conserve des vestiges de peintures du XVe 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 XIIIe siècle. Les voussures sont en plein cintre et le tympan est trilobé.

Propriété de la commune

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



2.2.1.2. Eglise Saint-Jean de la Chaîne, XIIe, XIIIe et XVIe siècles, classée 14 avril 1907

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

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

Propriété de la commune



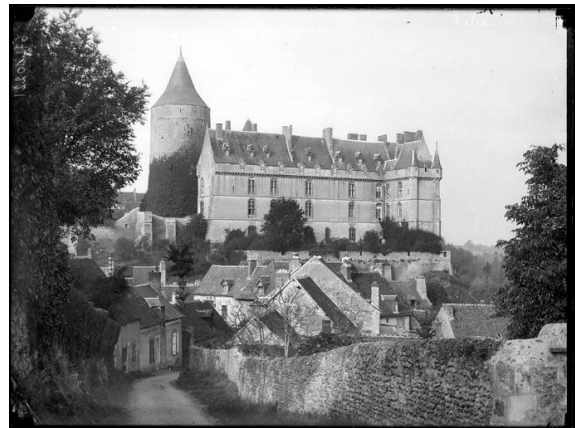
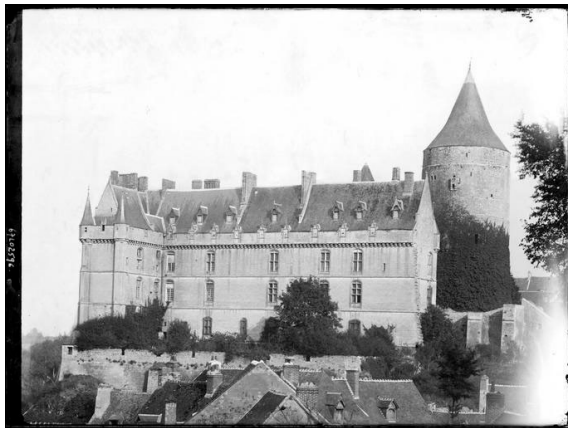
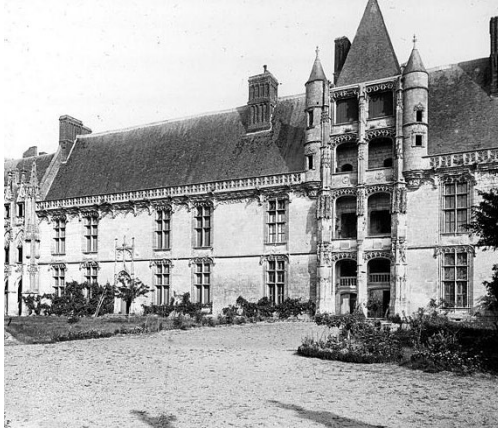
2.2. 3. Château, classé le 6 juillet 1918

Ce château est l'un des plus intéressants édifices civils de la fin du XVe et du début du XVIe 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 XVIIe 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 XVIe 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.

Le donjon :

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 XIIe 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 :

Elevée 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 :

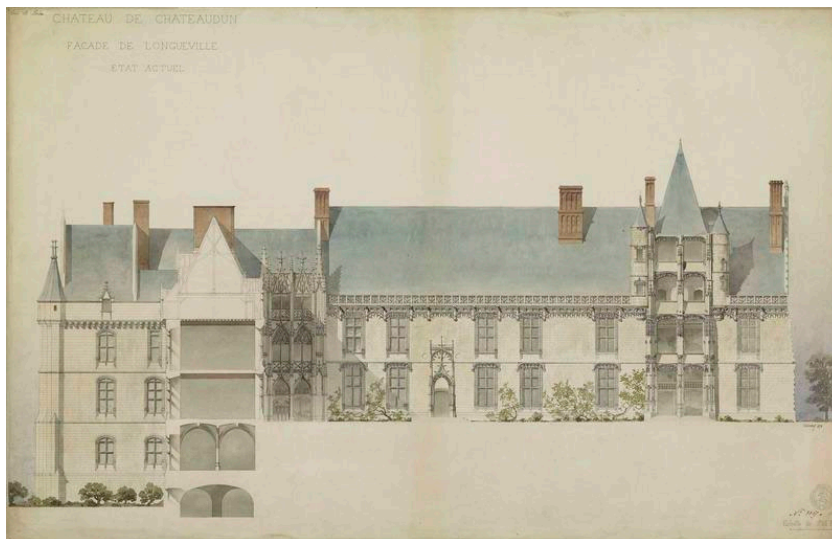
Commencée en 1460 et construite par le maître d'œuvre normand Colin du Val, elle présente une architecture gothique homogène sur cinq étages du côté du Loir, quatre sur la terrasse ouest et trois du côté de la cour.

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)

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

La maison, construite en 1534, 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.

Classée partiellement : Façades

Propriété de la commune

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



4.1.1.2.5. 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)

4.1.1.2.6. Maison du XVI^e siècle, rue de la Cuirasserie, classée le 24 août 1925

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)



4.1.1.2.7. Commanderie du temple Notre-Dame de la Boissière, chapelle, XIIIe siècle, inscrite le 19 octobre 1928

Ancienne chapelle

Propriété d'une société privée





4.1.1.2.8. Reste de l'ancienne église de Saint-Médard, inscrit le 16 juillet 1929

Il s'agit probablement de la première église de Châteaudun.

Propriété de la commune



4.1.1.2.9. Ancienne église Saint-Lubin, XIIe et XVe siècles, inscrite le 16 juillet 1929

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

Propriété privée



4.1.1.2.10. Ancien couvent des Cordeliers, porte, XVe siècle, inscrite le 24 octobre 1929

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

Propriété de l'Etat





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

4.1.1.2.11. Maison Renaissance dite maison des architectes du château, 11 rue Saint-Médard, classée 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)



4.1.1.2.12. Maison de la vierge et restes de la porte d'Abas, Rue de la porte d'Abas, classée le 27 juin 1945

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)

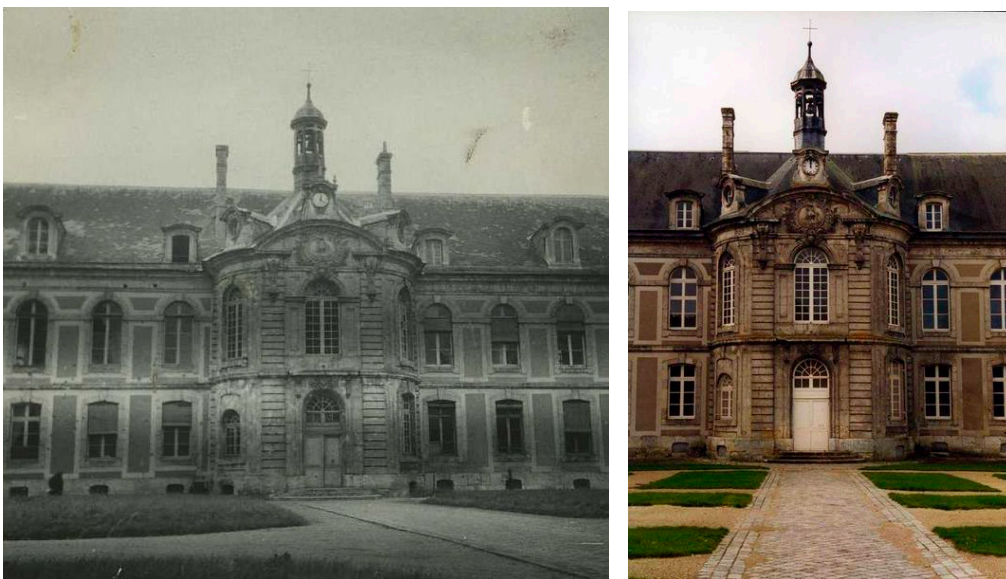


4.1.1.2.13. Ancien Hôtel Dieu, rotonde et partie centrale (classées le 28 décembre 1948) et les deux ailes (inscrites le 28 janvier 1949)

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

Propriété privée

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



4.1.1.2.14. 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. Cependant, 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)



Immeuble : Façades et toitures sur la place
avec retour sur les rues Jean Moulin et Toufaire
(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)



4.1.1.2.15. Ancienne chapelle Notre-Dame de Champdé, XVe 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)



4.1.1.2.16. Fontaine monumentale néo-renaissance, place du 18-Octobre, inscrite par arrêté du 30 décembre 2025

Fontaine monumentale de style néo-renaissance élevée en 1859 sur la place du 18-Octobre, elle présente au point de vue de l'histoire de la ville de Châteaudun un intérêt au regard de sa difficile reconstruction après l'incendie de 1723 et de l'alimentation en eau de la ville haute réalisée en 1855 sous le mandat d'Honoré Grindelle.



(source : pop.culture.gouv.fr)



Figure 18 - Rayons d'abord des monuments historiques avant la protection de la fontaine monumentale place du 18-Octobre ©BE-AUA

III - INVENTAIRE DU PATRIMOINE PAYSAGER

1. Les caractéristiques du site et son socle paysager

1.1 Géologie : l'influence du Bassin parisien

Le territoire se situe dans la partie méridionale du Bassin parisien (formation géologique qui se caractérise par la mise en place des formations sédimentaires, conséquences d'invasions marines successives et d'apports fluviaux et lacustres. À la suite des mouvements tectoniques, au tassement du centre du bassin sous le poids des sédiments (subsidence) et à l'altération de certaines formations, différents types de roches affleurent, dont des calcaires tertiaires dans le secteur de la Beauce), à l'est de la vallée du Loir qui traverse la région du nord au sud, séparant deux domaines géographiques : à l'est, la Beauce et à l'ouest le Perche.

À l'est de Châteaudun, deux bassins forment la bordure ouest de la plaine de Beauce et l'on peut suivre la succession des terrains de l'Aquitanien à la craie coniacienne qui bordent le Loir.

La carte géologique montre une alternance de couches entre les argiles à silex et les limons (jaune clair) qui recouvrent l'épais calcaire (notamment sur la commune de Jallans), caractéristique des sous-sols beaucerons.

On observe également la présence d'alluvions, provenant des vallées du Loir (*vert clair avec ou sans hachures*).

Ces différents matériaux se retrouvent souvent dans les bâtiments (maçonneries, enduits, ou murs de clôtures) et marquent ainsi fortement le rapport de la ville à son territoire.

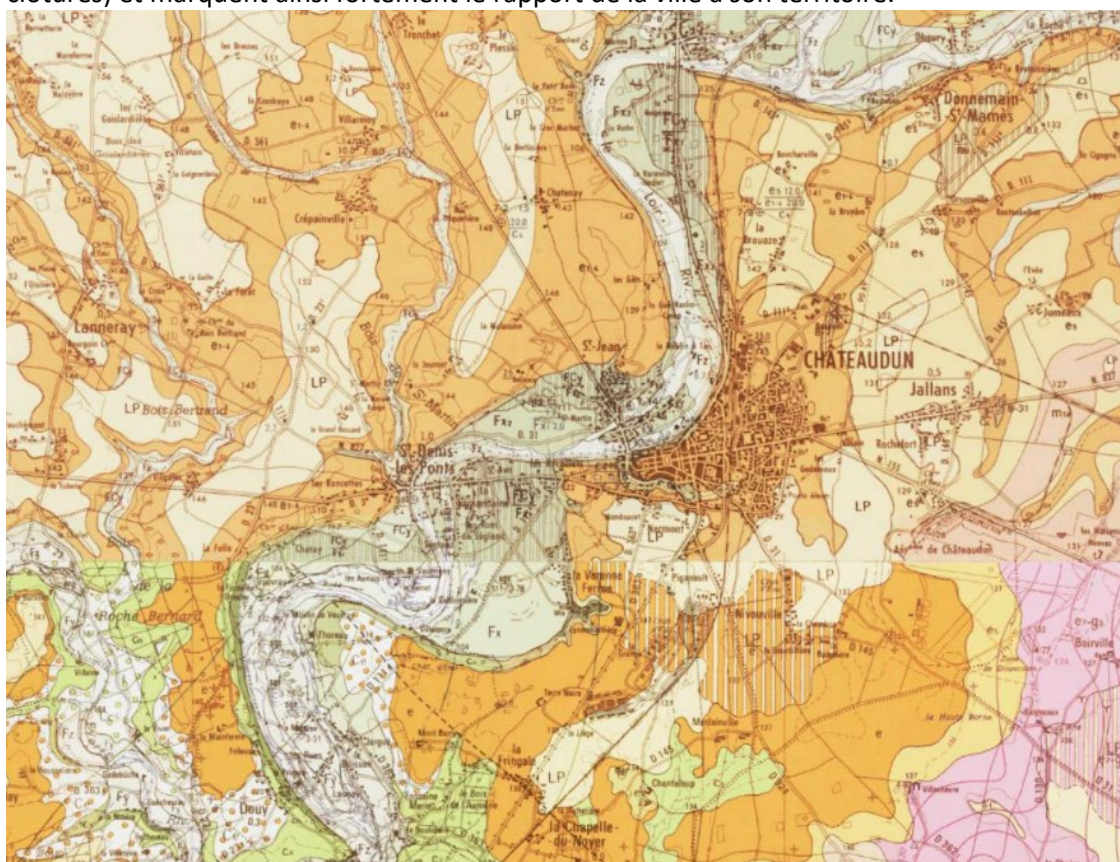


Figure 19 - Carte géologique - source géoportail



Altérite et dépôts continentaux, argile à silex, argile, sable, conglomérats, grès, perrons.

1.2 Relief et hydrographie

Le paysage de Châteaudun se caractérise par le relief de la vallée du Loir. Le fleuve creuse un sillon dans le territoire calcaire, dessinant un paysage de coteaux, de prairies humides et de zones inondables. Il existe donc un rapport étroit entre le Loir et la découpe du promontoire, tout comme le dessin de la vallée du Val Saint-Aignan qui s'enroule autour de l'éperon.



Figure 20 - Plan topographique - source géoportail

La trame paysagère dans le périmètre du SPR de Châteaudun se compose de boisements, en fond de vallée et sur les coteaux, de cultures sur les plateaux hauts et le coteau nord du Loir, de prairies, quelques vergers, et jardins potagers en bord d'eau, d'arbres isolés et d'alignement ainsi que des 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.

Cette diversité est donc portée par les différents éléments de relief et la vallée du Loir, mémoire du rapport exceptionnel au site.



Vue depuis le pont rue Saint-Jean et les lavoirs privés ©Atelier atlante



La vallée depuis la promenade du Mail ©Atelier atlante

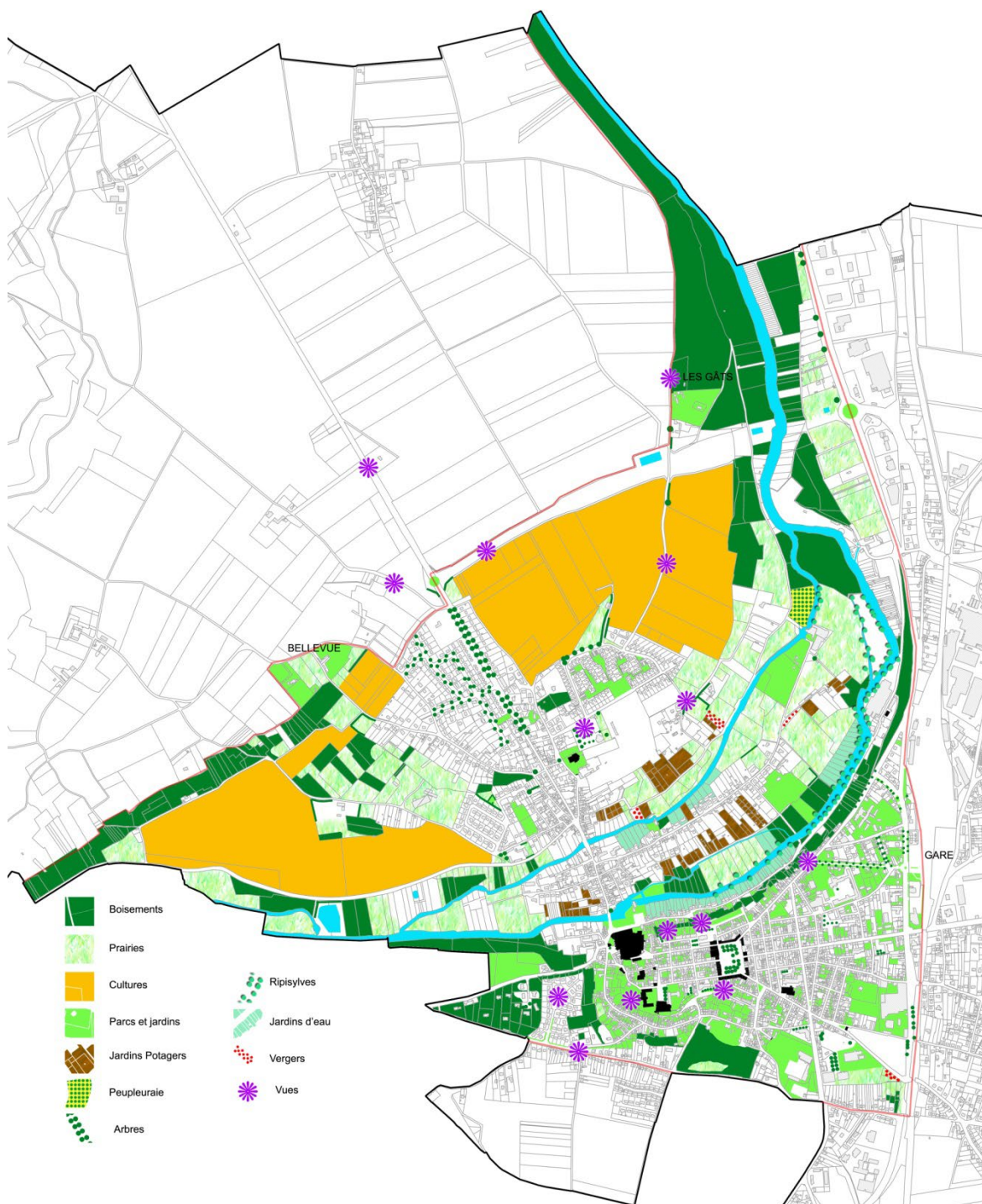


Figure 21 - Les éléments de paysages structurants Atelier Atlante

L'ensemble urbain de Châteaudun 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 Châteaudun, 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.



La topographie exceptionnelle du site se traduit à travers les faisceaux de vues, depuis et vers la ville haute.

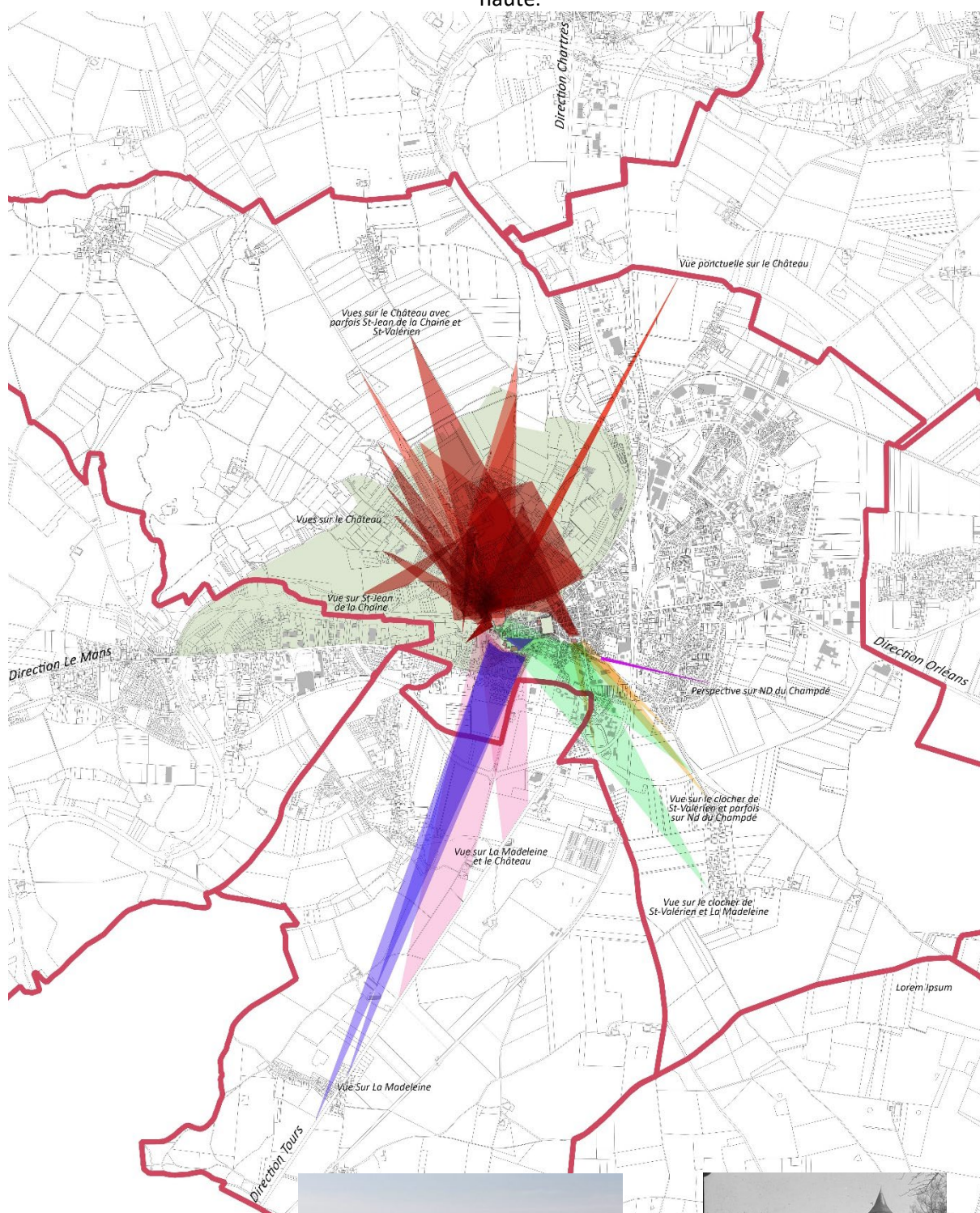


Figure 23 - Le château depuis la D999 ©BE-AUA



Figure 22 - Vue depuis le faubourg Saint-Jean Base Ministère de la Culture – Cote : sap01_tcf14407_p

5 vues ont été définies comme emblématiques, elles sont accompagnées de prescriptions dans le règlement.

	Nature de la vue	Objet de la vue
Vue 1	Urbaine et Paysagère - Panorama	Panorama depuis la Place du Mail sur le faubourg Chemars/ Saint-Jean-de-la -Chaîne, dont l'église, et la vallée du Loir (photo ci-après)
Vue 2	Urbaine et Paysagère	Vue depuis la rue Saint-Jean au niveau du pont sur le Loir, de la silhouette urbaine avec le château, l'arrière de la demeure en fond du cloître Saint-Roch et du grand logis Renaissance rue Dodun. En vue plus rapprochée ; le lavoir et la façade sur le Loir de la façade du Grand Moulin
Vue 3	Urbaine	Vue cadrée sur la place du 18 octobre et la Fontaine depuis la rue de la République (angle avec la rue de Varize)
Vue 4	Urbaine	Vue cadrée sur le Champdé depuis la rue du Champdé au carrefour de la rue Forache
Vue 5	Urbaine	Vue depuis le jardin public rue du Château-Gaillard sur l'église et l'ancienne abbaye de la Madeleine (ancienne sous-préfecture) et les bâtiments rue des Empereurs et rue du Château-Gaillard (photo ci-après)

Vue 1 depuis la promenade du Mail



Vue 5 depuis la rue du Château Gaillard



2. Diagnostic paysager à l'échelle de la commune

2.1 Les composantes paysagères de Châteaudun

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 piéton 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 Châteaudun. 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.



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 Châteaudun ; il est séparé par la ligne des anciens remparts qui constituent pour la plupart d'importants soutènements et renforcent l'aspect de table-belvédère.



Les jardins du Val Aignan, un linéaire sur rue avec jardins en terrasse sur l'arrière BE-AUA



Figure 24 – Le val Saint-Aignan, son emprise et sa topographie – source PLUi du Dunoi



- 1 – La ville haute
- 2 – La vallée du Loir
- 3 – Le val Saint-Aignan



2.2 Paysage urbain

Dans le centre-ville de Châteaudun, les arbres et groupements végétaux, prennent la valeur de la rareté : un seul sujet, derrière un mur de propriété, crée un repère dans une rue et, rompt le rythme régulier des façades.

Il s'agit des alignements sur l'espace public comme sur la promenade du Mail, la rue Château Gaillard, ou la rue Florent d'Illiers, ou sur les places comme celle du 18 Octobre ou la place Saint-André. Les jardins privatifs, par leur masse végétale, et l'émergence de sujets identitaires participent de l'apport paysager dans un espace public parfois très minéral.

Le paysage urbain, c'est également le rapport au Loir avec les accès à l'eau (cales) et les murs de soutènements.



Figure 26 - Promenade du Mail



Figure 30 - Rue Florent d'Illiers

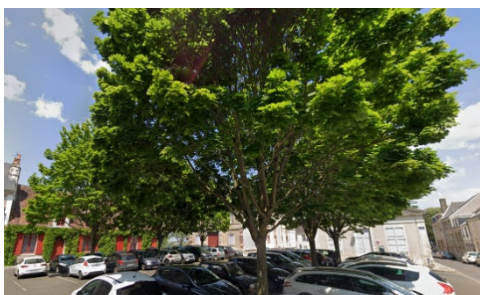


Figure 27 - Place Saint-André



Figure 25 - Place du 18 octobre



Figure 29 - Ruelle Saint-Lubin



Figure 28 - Rue de Luyne



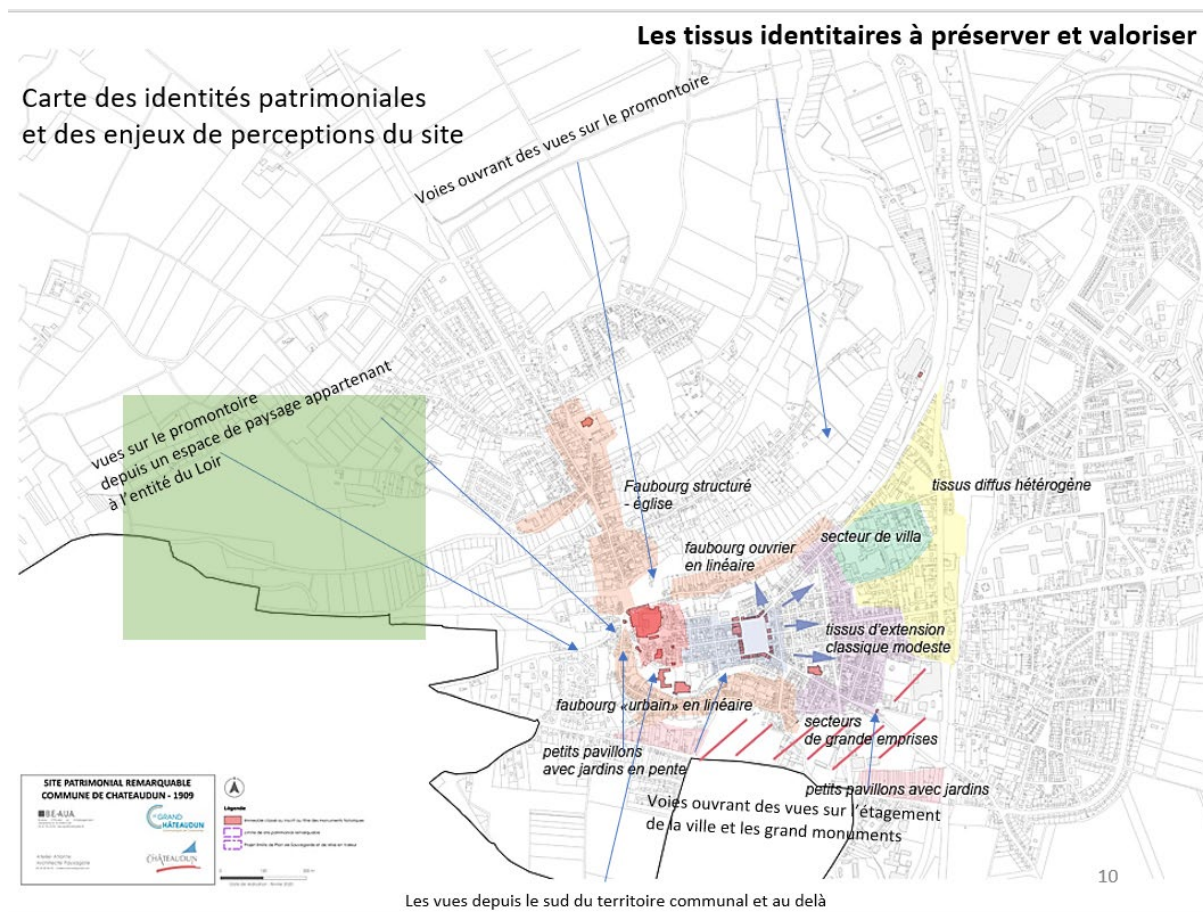
Figure 32 - Lavoir en bord de Loir



Figure 31 - Accès à l'eau : les cales

IV - INVENTAIRE DU PATRIMOINE URBAIN

1. Les différents secteurs d'identité qui composent le patrimoine urbain



Le quartier médiéval

A l'extrémité du promontoire rocheux, autour du château, les vestiges du noyau médiéval articulés autour d'un labyrinthe 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 lanierées 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 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 XIXe 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 XIXe 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.

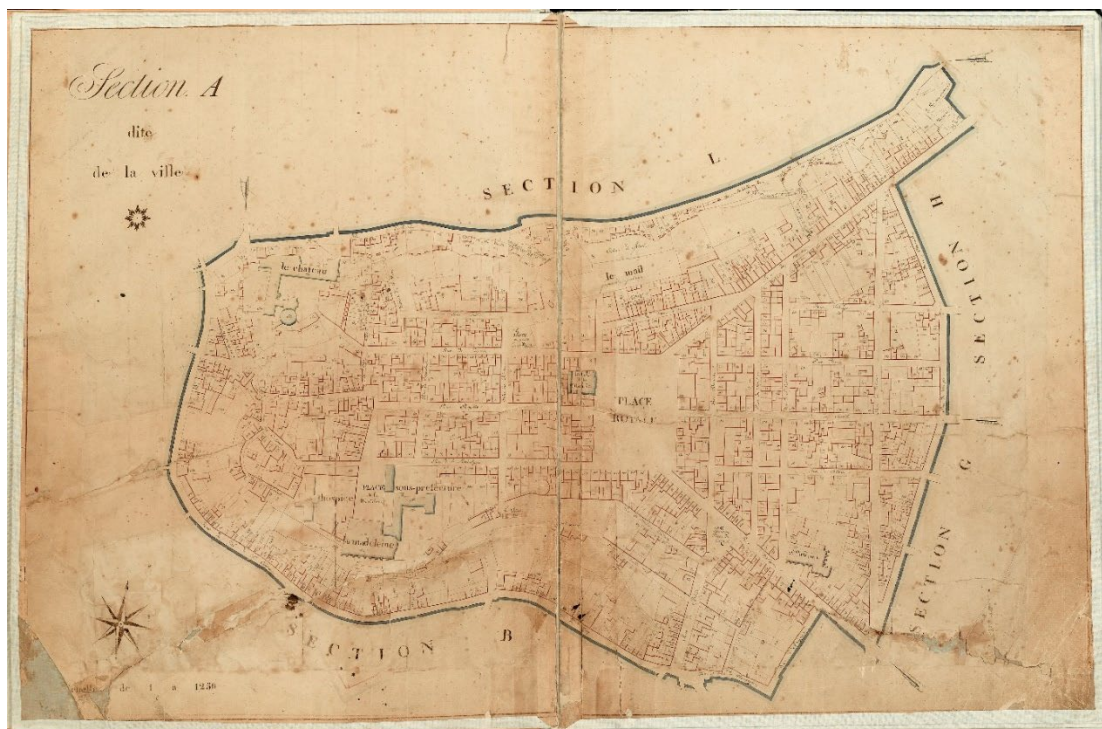


Figure 33 - Cadastre de 1811, section A de la Ville, AD28 cote 3 P 3944

2. Les faubourgs

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 Saint-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 fouteurs. 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 Xe 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 XIXe siècle. Il n'en reste aujourd'hui aucun vestige. »³



Figure 34 - 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>



Figure 35 - 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 Journey et de Crépainville et, sur la droite celui de Châtenay.

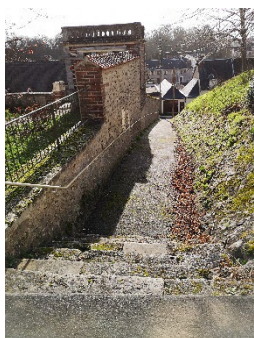
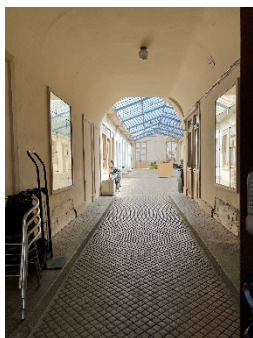


Figure 36 - Extrait du dossier de ZPPAUP de 1999, Bertrand de TOURTIER assisté de M.BERCOVICI et A.CAZABAT

2. L'espace public

2.1 Déplacements, passages et cheminements en belvédère

Au sein de la ville se trouve certain passages ou cheminement plus ou moins confidentiels, mais il existe également un maillage de descentes et escaliers qui permettent de franchir les pentes. Ces derniers offrent des points de vue tout au long des descentes vers le paysage environnant, qu'il s'agisse de la vallée du Loir avec l'île de Chemars et le faubourg de Saint-Jean de la Chaîne, ou du val Saint Aignan de l'autre côté du promontoire.

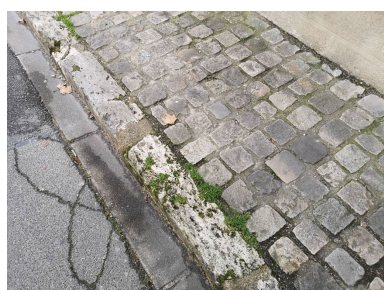


La délimitation

et le rapport à l'espace public

Les revêtements de sol et les éléments anciens de voirie sont la mémoire d'une hiérarchie des déplacements.

Les revêtements de sol sont hétérogènes dans le centre ancien avec une différence de traitement entre la ville médiévale et la ville classique. La mémoire des mises en œuvre anciennes comme les pavés, les seuils, caniveaux, bordures, escaliers et marches ou perrons, permettant notamment l'adaptation à la pente font partie des éléments identitaires.



V - INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

1. Bâtiments constitutifs de l'ensemble urbain et caractéristiques de la localité

Maison à pan de bois (XVe – XVIe pour la première période de construction)

IMPLANTATION ET CARACTÉRISTIQUES PARCELLAIRES

Secteurs / Localisation

Centre médiéval anciennement fortifié, un élément dans le faubourg Saint-Jean

Morphologie

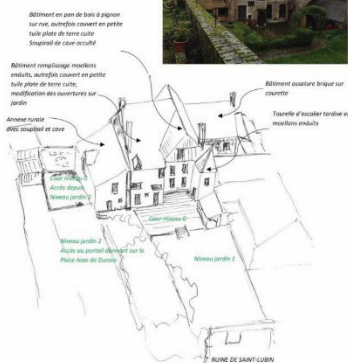
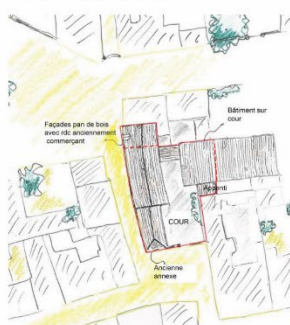
Parcelles étroites, peu profondes et souvent très enchevêtrées

Accès

L'accès se fait directement par la voie ou très exceptionnellement par un portail ou une petite porte donnant à l'arrière

Implantation du bâti

A l'alignement sur rue
L'arrière est le plus souvent occupé par une petite cour ou un jardin.



Maison à pan de bois (XVe – XVIe pour la première période de construction)

Datation relative de la construction

Architecture médiévo-renaissance : XVe – XVIe siècle

MORPHOLOGIE

Volumétrie

Enchevêtrement de volumes

Etages

R+1+comble

CARACTÉRISTIQUES DE LA TOITURE

Forme à 2 ou 4 pans (parfois juste partiel, repassant à deux pans en profondeur) pouvant présenter un pignon, ou un mur gouttereau sur rue.

Matériaux

Ardoise ou tuile plate de terre cuite

Percements:

Généralement lucarne à la capucine ou la jacobine

COMPOSITION DE LA FAÇADE

Composition

Parfois présence d'un commerce en RDC (ou ancien rdc commercial)

Matériaux

RDC en pierre de taille ou simple potelet portant la structure bois, et étage en structure bois avec finition enduite ou pan de bois apparent

Percements

Ils correspondent à la structure interne du pan de bois et ne sont pas toujours alignés entre eux, surtout s'il y a eu des transformations de la structure.

Décor

Encorbellement, encadrement des baies du RDC



Maison en pierre ou enduit médiévo-renaissance

IMPLANTATION ET CARACTÉRISTIQUES PARCELLAIRES

Secteurs / Localisation

Centre médiéval anciennement fortifié et rares éléments dans le faubourg Saint-Jean et le faubourg du Val Sint-Aignan

Morphologie

Parcelles étroites et en lanières

Morphologie

Parcelles étroites, peu profondes et souvent très enchevêtrées

Accès

L'accès se fait directement par la voie ou très exceptionnellement par un portail ou une petite porte donnant à l'arrière

Implantation du bâti

A l'alignement sur rue
L'arrière est le plus souvent occupé par une petite cour ou un jardin.



Maison en pierre ou enduit médiévo-renaissance

Datation relative de la construction

Architecture médiévo-renaissance : XVe –XVIIe siècle

MORPHOLOGIE

Volumétrie

Enchevêtrement de volumes

Etages

R+1

CARACTÉRISTIQUES DE LA TOITURE

Forme

Matériaux

Ardoise ou tuile plate de terre cuite

COMPOSITION DE LA FAÇADE

Composition

Matériaux

Moellon de pierre avec finition enduite

Percements

Les percements ne sont généralement pas ordonnancés et il n'y a pas de commerce en rez-de-chaussée

Décors

Les décors se limitent généralement aux baies, même si quelques bandeaux peuvent être présents dans la ville haute.



Maison dunoise

Implantation et caractéristiques parcellaires

Secteurs / Localisation

Tous les secteurs, avec plus ou moins de décors

Morphologie

Parcelle en longueur, surtout dans le faubourg Saint-Jean de la Chaîne et entre la rue des Fouleries et le Loir. Sinon les parcelles, contraintes par la topographie ou la densité sont moins profondes.

Accès

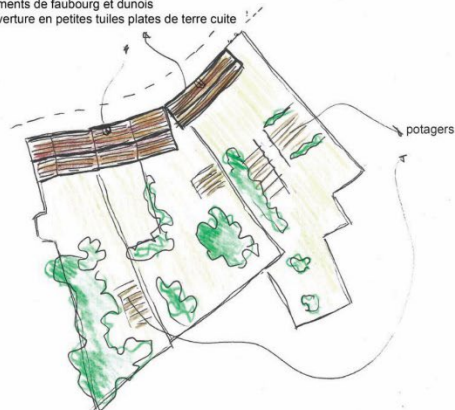
Parfois un petit portail donne accès au jardin à l'arrière

Implantation du bâti

A l'alignement sur rue, avec à l'arrière des jardins et des potagers



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

Maison dunoise

Datation relative de la construction

Du XVIIIe au début du XXe.

MORPHOLOGIE

Volumétrie

Simple

Etages

RDC + comble, parfois RDC + 1 + comble

CARACTÉRISTIQUES DE LA TOITURE

Forme

Entre 2 et 4 pans

Matériaux

Tuile plate de terre cuite

Percements

Parfois une lucarne qui peut être passante, mais la toiture est généralement très peu percée (châssis de type tabatière)

COMPOSITION DE LA FAÇADE

Composition

La faible hauteur ne permet pas d'ordonnement

Matériaux

Moellon de pierre avec finition enduite

Percements

Peu de percements : une porte et une fenêtre ou une porte et deux fenêtres

Décors

Encadrement des baies en pierre ou en brique, quelques décors d'enduits



Maison urbaine classique

Implantation et caractéristiques parcellaires

Secteurs / Localisation

Ville classique

Morphologie

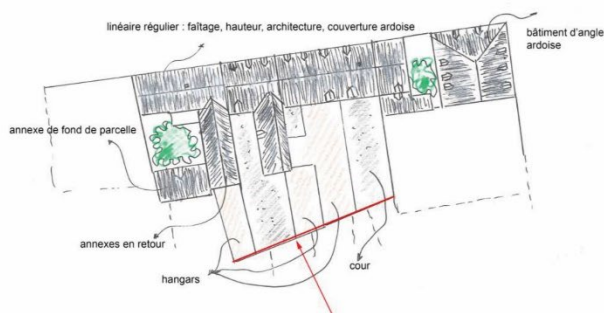
Souvent parcelles importantes permettant un jardin sur l'arrière. Peu de parcelles traversantes.

Accès

Parfois grand portail donnant sur une cour pavée ou un jardin

Implantation du bâti

A l'alignement ou en retrait avec une cour à l'avant et un porche en pierre sur rue
Bâti mitoyen



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



Maison urbaine classique

Datation relative de la construction

Classique et néo-classique XVIIIe et XIXe siècle

MORPHOLOGIE

Volumétrie

Simple

Etages

RDC + 1 + comble

CARACTÉRISTIQUES DE LA TOITURE

Forme

Matériaux

Ardoise ou petites tuiles plates de terre cuite

Percements

Présence de lucarnes

Décor

Les lucarnes sont généralement sobres et il n'existe pas de décors de toiture sauf exception

COMPOSITION DE LA FAÇADE

Composition

Ordonnancement

Matériaux

Moellon de pierre avec finition enduite, quelques édifices en pierre de taille

Percements

Forme particulière en arc brisé surbaissé avec présence de contrevent. Persiennes étages et volets pleins ou demi-persiennes en rdc

Décor

Encadrement des baies, bandeau, corniche



Maison de ville et maison de faubourg

Implantation et caractéristiques parcellaires

Secteurs / Localisation

Dans l'extension du trident jusqu'au boulevard Kellermann et les secteurs de faubourgs

Morphologie

Parcelles de taille plus ou moins longue en fonction du positionnement en îlot. Les parcelles sont plus en longueur voire en lanière dans certains faubourgs. Les jardins ou cours sont positionnés à l'arrière.

Liaison à l'espace public

Quelques passages sous porches

Implantation du bâti

A l'alignement sur rue et mitoyen



Maison de ville et maison de faubourg

Datation relative de la construction

XVIIIe - XIXe

MORPHOLOGIE

Volumétrie

Simple

Etages

RDC + 1 + comble

CARACTÉRISTIQUES DE LA TOITURE

Toiture à deux pans dans la grande majorité sauf croupe dans les bâtiments d'angle.

Matériaux

Petite tuile plate de terre cuite ou ardoise.

Percements

Présence de lucarnes à la capucine ou à la jacobine.

COMPOSITION DE LA FAÇADE

Composition

Principalement entre 2 et trois travées

Matériaux

Moellon de pierre avec finition enduite, présence parfois en soubassement d'un enduit de propreté

Percements

Ordonné, avec parfois une symétrie centrale

Décors

Encadrements des baies, chainage, bandeau, corniche, en pierre de taille.



Villa ou maison bourgeoise

Implantation et caractéristiques parcellaires

Secteurs / Localisation

Généralement sur le trident, sauf pour la rue Florent d'Illiers qui est dans les extensions du trident fin XIXe et début XXe.

Morphologie

Parcelle de tailles moyennes ou de grande taille lorsque l'espace est suffisant pour un jardin sur l'arrière comme sur la rue Florent d'Illiers

Implantation du bâti et liaison à l'espace public

La villa est implantée en retrait de la voie avec un jardin de devant et un mur de clôture ou un mur bahut surmonté d'une grille

La maison bourgeoise est implantée au milieu de son jardin ou à l'alignement sur rue



Façade rue Saint-Valérien



Même bâtiment façade rue Lambert Licors



Villa ou maison bourgeoise

Datation relative de la construction

Architecture éclectique fin XIXe – début XXe siècle

MORPHOLOGIE

Volumétrie

Plutôt compact pour les maisons bourgeoises et certaines villas, alors que parmi ces dernières, certaines présentes des avant-corps et des décrochements de toitures

Etages

R+1 à R+1+C

CARACTÉRISTIQUES DE LA TOITURE

Forme

Villa : jeu de volumes

Maison bourgeoise : 4 pans

Matériaux

Ardoise

Percements

Quelques lucarnes sur les maisons bourgeoises, alors que sur les villas, l'ouverture: du comble est entièrement travaillée dans le décor

Décor

Epis de faitage et hautes cheminées en briques avec parfois des décors de polychromie

COMPOSITION DE LA FAÇADE

Composition

Généralement rythmée.

Matériaux

Moellon de pierre meulière, moellon de pierre avec finition enduite,

Décor

Encadrement des baies, chainages d'angle, bandeau, corniche en pierre ou en brique, éléments vernissés, céramiques, ferronnerie, épis de faitage



Bâti rural

Implantation et caractéristiques parcellaires

Secteurs / Localisation

Principalement le faubourg Saint-Jean de la Chaîne

Morphologie

Parcelle de taille variée en fonction de la position d'annexe lié anciennement à une propriété, ou d'une grande de stockage isolée d'un ensemble limitrophe.

Implantation du bâti

Alignement sur rue

Datation relative de la construction

XIXe

MORPHOLOGIE

Volumétrie

Simple généralement avec un espace de stockage à l'étage s'il y en a un.

CARACTÉRISTIQUES DE LA TOITURE

Forme

Plus ou moins haute en fonction de l'utilisation pour stocker différentes tailles de matériel

Matériaux

Tuile de terre cuite

Matériaux

Moellon de pierre enduit ou hourdé à la terre.

Percements

Peu nombreux et plutôt irréguliers

Décors

Encadrement des baies et chaînage d'angle en pierre de taille ou en brique



Edifice singulier

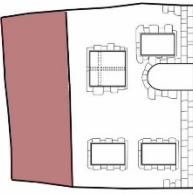
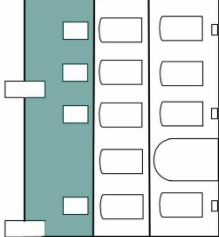
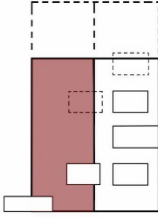
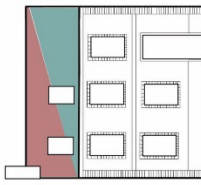
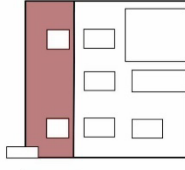
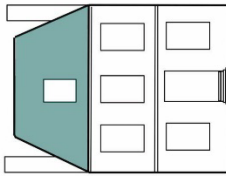
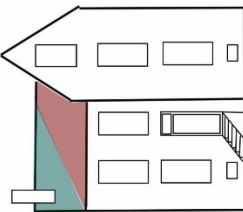
Bâti hydraulique : 3 Moulins

Bâtiment rural : ferme du petit Saint-Martin Bâtiment activité : ancien abattoir

Equipements publics : Écoles, bains-douches, Théâtre, Sous-Préfecture...



Le diagnostic a mis en évidence ces différentes typologies architecturales présentes dans le périmètre du SPR. Il s'agit de la typologie d'origine du bâtiment. Il faut donc dans la mesure du possible s'attacher à la fonction première du bâtiment et non à sa fonction actuelle.

XVe siècle		XVIIIe siècle		XIXe siècle		XXe siècle	
Moyen-Age		Renaissance		Classique/néoclassique		Époque contemporaine (XIX-XXe siècles)	
							
Bâtiments remarquables qui ont conservés toutes leurs composantes							
pans de bois et pierres	pierres	Moellons enduits	Moellons enduits	Couverture tuiles parfois ardoise 1 ou 2 lucarnes passantes 2 pans	Couverture tuiles ou ardoises Lucarnes décorées 2 pans	Moellons enduits	Briques, pierres
Couverture en tuiles / ardoise en pignon Peu de percement, petites lucarnes 2 pans	Couverture en tuiles Pas ou peu de percement 2 pans	Couverture en ardoise (rares cas en tuiles) Présence de lucarnes 2 pans	Couverture tuiles parfois ardoise 1 ou 2 lucarnes passantes 2 pans	Couverture tuiles ou ardoises Lucarnes décorées 2 pans	Couverture tuiles 2 pans	Couverture ardoises 4 pans, parfois 2 pans	Briques, meulières
R+1 Alignement sur rue Mur gouttereau sur rue	R+1 Pas d'ordonnancement Alignement sur rue Mur gouttereau sur rue	R+1+C Façade ordonnancée, parfois symétrique Jusqu'à 8 travées Alignement sur rue Mur gouttereau sur rue Baie en plein cintre surbaissée	R+C Façade ordonnancée, parfois symétrique Alignement sur rue Mur gouttereau sur rue + ou – travaillée selon sa localisation	R+1+C Façade ordonnancée Nombreux décors : encadrement de baies, bandeaux, moulures ... Alignement sur rue Mur gouttereau sur rue	R+1 à R+2 +C Alignement sur rue Mur gouttereau sur rue Peu de décors	R+1+C Parfois attique En retrait avec jardins Jeu de polychromie	R+1+C Parfois attique Décrochés de façades En retrait avec jardins Baie de formes différentes selon les étages Jeu de polychromie
Menuiseries bois Contrevents bois	Menuiseries bois Contrevents bois	Parfois porche monumental, accès cour ou jardin Menuiseries bois Contrevents bois Châssis de toit existant	Menuiseries bois Contrevents bois	Menuiseries bois Contrevents bois	Menuiseries bois Contrevents bois	Jardin et clôture Menuiseries bois Contrevents bois	Jardin et clôture avec ferronneries et maçonneries rappelant l'architecture de la maison Menuiseries bois Contrevents bois
Bâtiments d'intérêt patrimonial, ayant subi quelques modifications réversibles, sans dénaturer la composition d'ensemble (pas d'élargissement de baies, de surélévations ...)							
Menuiseries Volets roulants	Menuiseries Volets roulants	Menuiseries Volets roulants	Menuiseries Volets roulants	Menuiseries Volets roulants	Menuiseries Volets roulants	Menuiseries Volets roulants	Menuiseries Volets roulants

2. Châteaudun ville de couleur

2.1 La couleur des matériaux

Les matériaux possèdent une teinte qui est à la fois issue du matériau brut, comme le calcaire dur ou le silex, du matériau taillé, de la dureté du matériau comme l'usage de la pierre dure en soubassement et de la pierre plus tendre pour les décors.

Il y a ensuite la couleur du liant, qu'il s'agisse de terre, de sables locaux, rouges ou légèrement gris, de chaux avec notamment les enduits plein aux teintes entre le ton pierre et l'ocre.

Le pan de bois, directement lié à la présence de matières premières alentours présente également la particularité de dessiner des espaces dans lesquels la teinte de l'enduit ressort en comparaison de la teinte sombre du bois. Il n'est en effet généralement pas peint.

Il y a enfin la couleur des produits manufacturés comme les briques, parfois repeintes ou les décors vernissés et de mosaïques de certaines villas.



2.2 La couleur des menuiseries

La seconde couleur qui intervient dans la perception d'un bâtiment et d'un ensemble urbain, ce sont les teintes des menuiseries. CHATEAUDUN qui semble homogène dans ces teintes ressenties de pierre et d'enduits relativement clairs, cache ces touches de couleurs qui animent le paysage urbain.

Les verts



Les bleus



Les rouges



Les gris beiges



3. Caractéristiques constructives et propriétés thermiques

1.1 Des modes d'implantation

Le mode d'implantation par rapport au terrain, au soleil ou aux vents dominants ainsi que le principe de mitoyenneté ont un impact sur le confort énergétique.

Dans les secteurs anciens, les bâtiments sont implantés à l'alignement et en mitoyenneté. Ce mode d'implantation permet de réduire les surfaces déperditives des bâtiments puisque les pignons sont mitoyens.

Les interventions visant une meilleure maîtrise énergétique sont les plus nombreuses sur les bâtiments isolés au sein de leur parcelle, comme les éléments pavillonnaires des tissus XXe-XXI^e siècles, car l'enjeu de limiter les surfaces déperditives est plus important.

1.2 Des mises en œuvre traditionnelles (avant 1948)

Les mises en œuvre et les modes de construction traditionnelle sur le territoire de CHATEAUDUN utilisent des matériaux locaux. La pierre, le bois pour les menuiseries, les enduits et jointoiements à la chaux et aux sables locaux, prenaient déjà en compte la maîtrise des coûts de production et de transport.

L'épaisseur des murs du bâti traditionnel peut aller jusqu'à 50 cm ce qui permet une forte inertie et un fonctionnement efficace de régulation de la température intérieure. Ainsi, les bâtiments anciens bénéficient d'un confort thermique optimal été comme hiver, sans recourir au chauffage ou à la climatisation.

Les maçonneries des bâtiments de CHATEAUDUN sont constituées de calcaire qui craint l'humidité, c'est pour cette raison que les soubassements sont généralement en pierre dure.

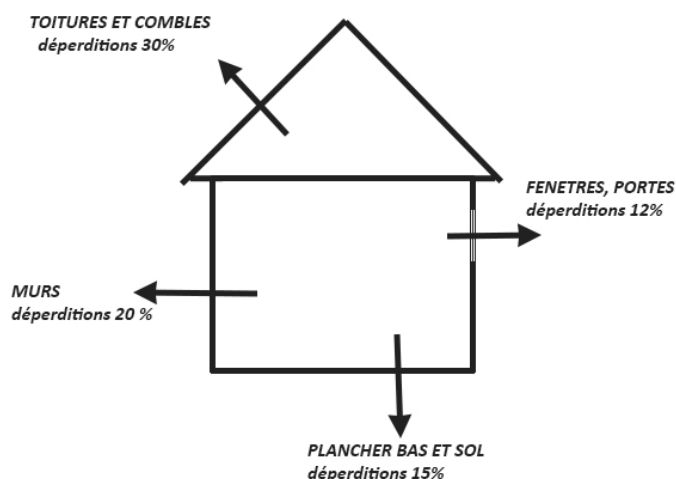
Ne pas prendre en compte cette donnée lors d'une recherche de maîtrise énergétique sur un bâtiment traditionnel est une erreur souvent répandue, qui entraîne des surcoûts et à terme parfois une dégradation irréversible des maçonneries.

Les bâtiments anciens étaient souvent isolés par le plancher bas et le comble, alors non habité.

Le PVAP répond à cet objectif de conserver les propriétés thermiques du bâti ancien.

Rappel :

Les déperditions énergétiques les plus importantes se font par la toiture et le sol : en moyenne, 30% des déperditions se font par les planchers hauts et les combles, 13% par les murs, 15% par le sol, et seulement 12% par les fenêtres.



Les espaces de combles

Les espaces de combles généralement éclairés uniquement en façade sur rue, maintenaient, au-dessus des espaces de vie, une zone tampon permettant de les isoler du froid. Les ouvertures qui étaient pratiquées en couverture pour apporter une légère lumière complémentaire en cas de bâti non traversant ne dépassaient pas la tabatière traditionnelle, et étaient d'un nombre très limité. Les lucarnes étaient également en nombre restreint (excepté dans la ville classique où elles confortaient l'ordonnement de la façade). L'orientation actuelle qui tend, sur des toitures peu percées à l'origine, vers une multiplication des percements est donc préjudiciable d'un point de vue thermique. Pour les combles qui accueillent des pièces régulièrement occupées, il devient ainsi nécessaire d'isoler ces espaces, par une isolation des rampants si possible par l'intérieur pour éviter de toucher à la toiture, même si une isolation par le dessus des rampants est possible, tout en évitant le procédé sarking. Il est donc préjudiciable pour l'isolation de ces nouvelles pièces de vie, de trop les percer.

Le PVAP répond à ce besoin d'encadrement en limitant le nombre de percements autorisés en toiture tout en permettant leur habitabilité.

L'isolation par l'extérieur du bâti ancien est souvent très néfaste pour les qualités architecturales et esthétiques : modification de la profondeur des ouvertures de la façade, disparition des décors, débordement de la couverture et diminution de l'ensoleillement et raccords parfois difficiles avec les bâtiments voisins.

Il est important de ne pas sur-isoler le bâti : d'une part, une bonne hygiène impose une bonne ventilation des habitations ; d'autre part, il faut respecter les caractéristiques des matériaux utilisés dans le bâti ancien qui sont en principe perméables à l'eau et doivent respirer, sous peine de s'humidifier et de pourrir.

Concrètement, on peut citer deux principaux obstacles à l'isolation d'un bâti ancien par l'extérieur :

L'imperméabilité à l'air : le premier obstacle est l'étanchéité à l'air du bâti. L'utilisation de matériaux non perspirants (par exemple une isolation thermique au polystyrène sous enduit au ciment), risque d'entraîner des problèmes d'humidité, car l'humidité intérieure ne sera plus évacuée par les murs, et aura tendance à y stagner. La pose d'une VMC pour régler le problème, n'est pas cohérente avec une économie d'énergie alors qu'il est préférable d'opter pour des solutions d'isolation adaptées au bâti ancien dès le départ. Il faut donc choisir minutieusement les matériaux utilisés dans l'ITE et les encadrer dans le PVAP.

Le patrimoine architectural : un autre obstacle à une isolation extérieure est tout simplement l'apparence de la façade. Les projets d'ITE ont tendance à dénaturer les façades anciennes, en couvrant tous leurs éléments particuliers (modénatures, ferronneries, etc.). Ce sera dommageable pour toute façade qui a un intérêt architectural.

Intervention sur les vitrages

Les menuiseries anciennes en bois sont relativement perméables et permettent une ventilation naturelle. Le maintien des menuiseries anciennes, rénovées et restaurées (correction de l'étanchéité à l'air et à l'eau), peut être l'occasion de remplacer les vitrages anciens. Dans le cas des villas et des bâtiments singuliers (moulins, équipements...) dont les menuiseries sont parfois très travaillées dans leur partition et leur forme, il convient de s'assurer du maintien de ces particularités dans le cas de leur remplacement. Le changement de menuiseries constitue une amélioration thermique et non une véritable isolation.

C'est pour répondre à cet objectif que le bois est préférentiellement prescrit dans le PVAP.

Les volets battants et persiennes

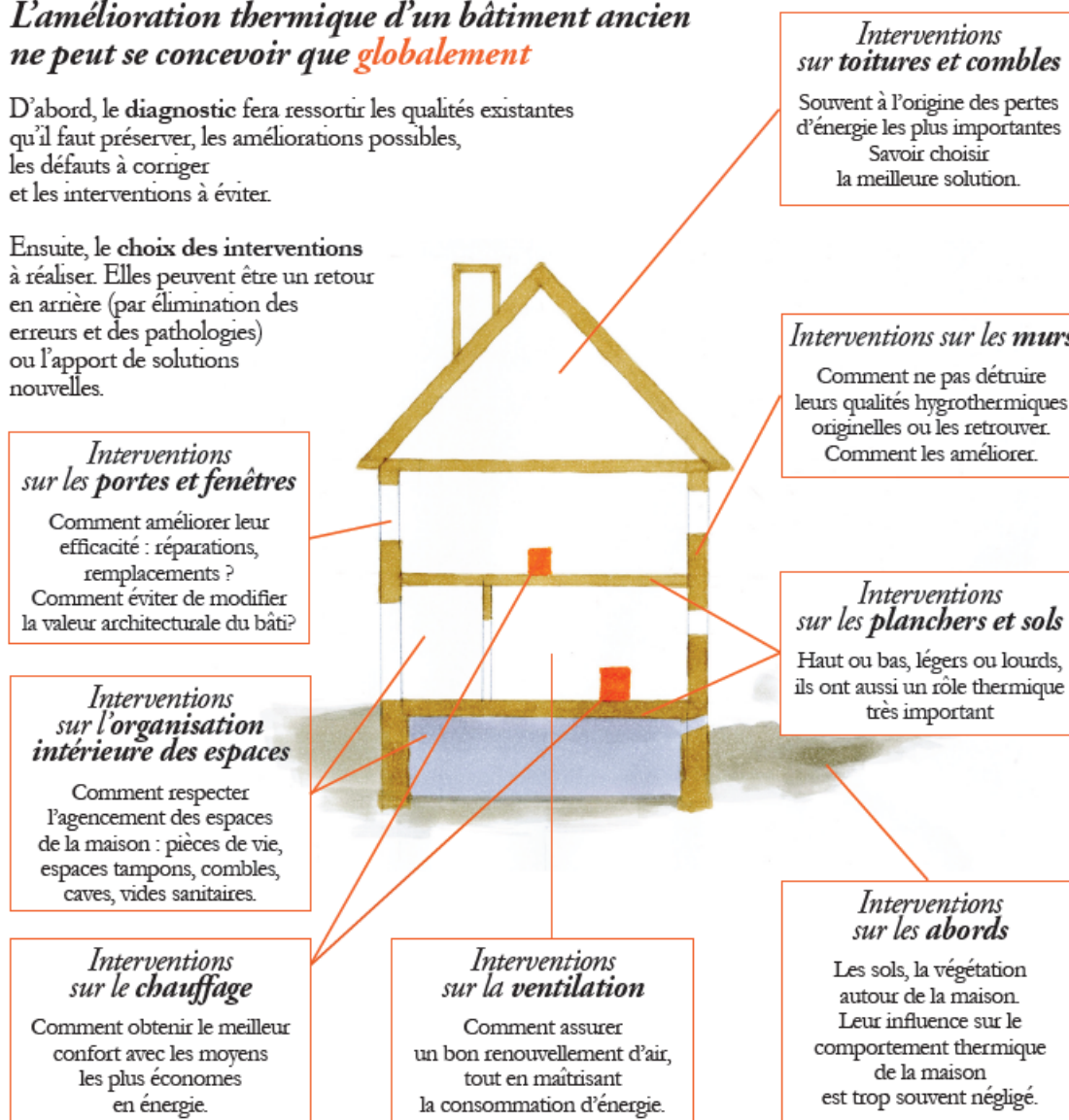
Les volets et persiennes jouent plusieurs rôles. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent d'isoler du froid en hiver en limitant les déperditions de chaleur en particulier la nuit, et ils permettent également de protéger des apports solaires en été en empêchant le rayonnement d'entrer dans le bâtiment. Ils constituent une barrière thermique complémentaire aux menuiseries.

Afin de répondre à cet objectif les volets et persiennes sont à maintenir dans le PVAP.

*L'amélioration thermique d'un bâtiment ancien ne peut se concevoir que **globalement***

D'abord, le **diagnostic** fera ressortir les qualités existantes qu'il faut préserver, les améliorations possibles, les défauts à corriger et les interventions à éviter.

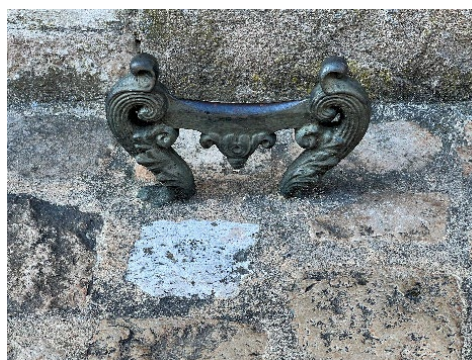
Ensuite, le **choix des interventions** à réaliser. Elles peuvent être un retour en arrière (par élimination des erreurs et des pathologies) ou l'apport de solutions nouvelles.



4. Les éléments extérieurs particuliers (petit patrimoine)

Le diagnostic a mis en évidence la présence d'éléments extérieurs particuliers dans le SPR. Ces éléments extérieurs particuliers reflètent les usages de la vie locale et les différentes périodes historiques. Ils peuvent être classés par catégorie selon leur usage : éléments liés au patrimoine religieux et de commémoration (croix, monument aux morts), éléments liés au patrimoine hydraulique (puits et fontaines), éléments liés à des détails architecturaux (Plaques de cocher, noms de rues gravés, bornes et chasse-roues, porches, portails...).

Ils sont repérés sur le règlement graphique et répertoriés dans l'annexe du règlement, permettant leur préservation

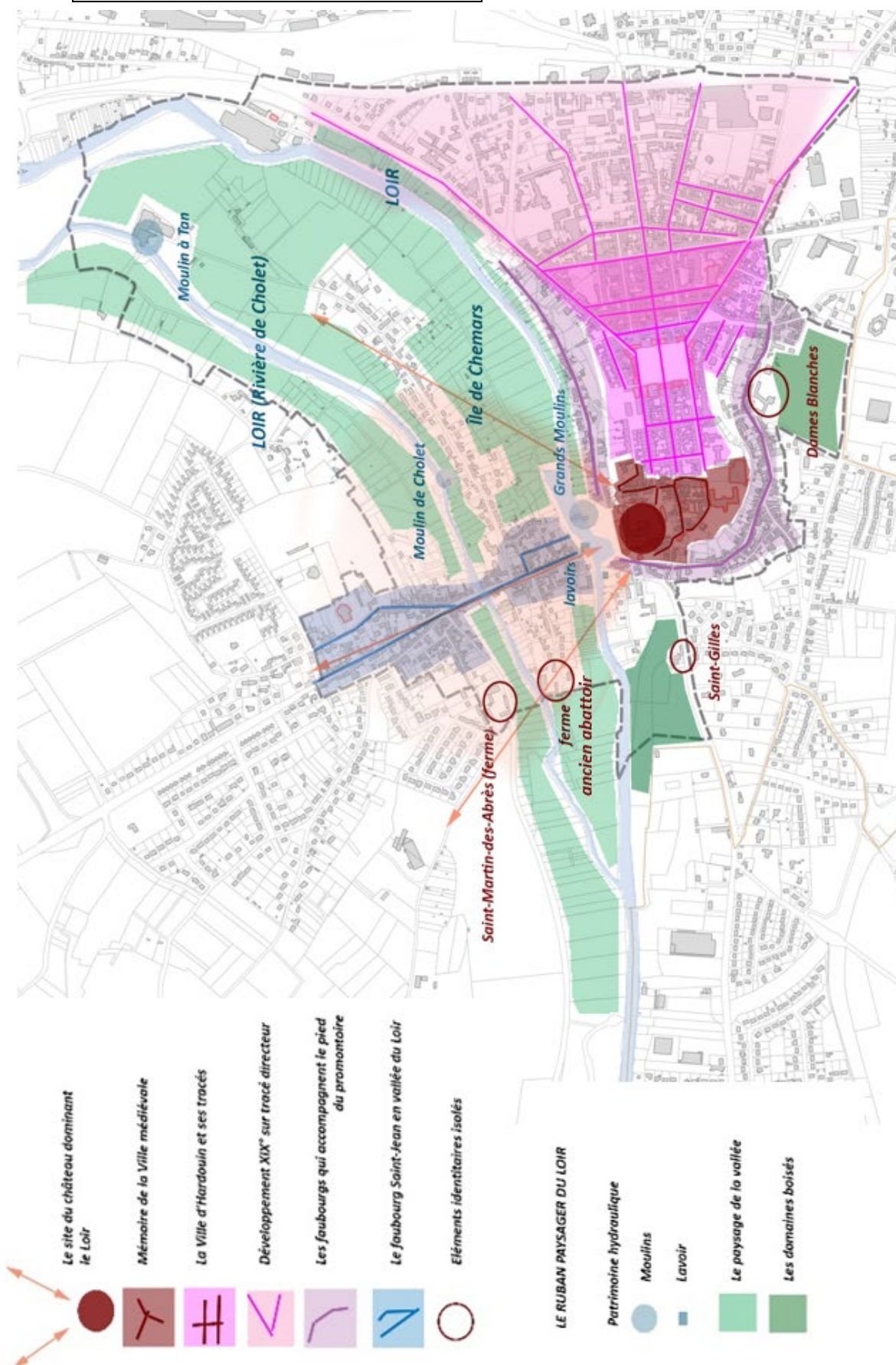


DENOMINATION	ADRESSE	N° SUR LE PLAN
POMPE A EAU	Rue d'Arcis	1
LAVOIR	Bords du Loir	2
PONT SAINT JEAN	Sur le Loir au croisement de la rue Saint-Jean	3
PONT SAINT-MEDARD	Sur le Loir au croisement de la rue Saint-Jean	4
MONUMENT AUX MORTS	Rue de Chartres	5
FACADE	Rue de Civry	6
PUITS	Rue de Cholet	7
LAVOIR	Bords du Loir	8
POINT D'EAU	Rue des Fouleries	9
FACADE ANNEE 30	Rue de Chartres	10
PORCHE PIERRE	Rue Jean Moulin face à la rue Saint-Valérien	11
PORCHE PIERRE ET BRIQUE	Promenade du Mail	12
PORCHE PIERRE	Rue du Château	13
PORCHE PIERRE	Rue des Huileries	14
PORCHE PIERRE	Rue de la Madeleine	15
PORCHE PIERRE	Rue du Maréchal Lyautey	16
PORCHE PIERRE	Rue de Luynes	17, 18 et 19
PORCHE PIERRE	Rue du cloître Saint-Roch	20
PORCHE PIERRE	Rue Saint-Valérien	21
PORTAIL	Promenade du Mail	22 et 23
POULIES	Rue Louis Baudet	24 et 30
POMPE A EAU	Angle rue Saint-Jean et rue de l'Eglise	25
PORCHE PIERRE	Rue du Guichet	26
PORTAIL	Rue du Val Saint-Aignan	27 et 28
PORTAIL	Impasse du Frou	29
PORTAIL	Rue de la République	31
PORCHE	Rue de Jallans	32
PORCHE	Rue André Gillet	33
PORTAIL	Rue du Château Gaillard	34
PORCHE	Rue Champcorbon	35
PASSAGE SOUS PORCHE	Rue Champcorbon	36
PLAQUE DE COCHER	Route de Brou	37
PLAQUE DE COCHER	Rue de la République	38
ANCIENNE PLAQUE DE RUE	Angle rue du Val Saint-Aignan et cavée de la reine	39 et 40
STATUE	Promenade du Mail	41
STATUE	Rue André Gillet	42
PLAQUE SUR MUR	Rue du Guichet	43
STATUE	Angle rue Louis Baudet, rue du Mail	44

Le tableau ci-dessous est un récapitulatif des atouts, contraintes et potentialités du territoire du SPR, auxquels répond le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP). Ce tableau permet ensuite de préciser les différents éléments de la légende graphique à mobiliser, ainsi que la traduction dans la règle littéraire.

	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
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	Reconnaissance de la valeur patrimoniale du centre historique
Une vacance encore importante 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

organisation et répartition des enjeux



la structure urbaine médiévale et les reconstructions sur l'emplacement de l'église Saint André en bordure intérieure de l'ancien rempart



La ville classique

Les faubourgs de Saint-Jean de la Chaîne et de Chémars



Les tissus XIXe et début XXe

La vallée du Loir



VI - MEDIATION ET PARTICIPATION CITOYENNE

Dans le cadre de l'élaboration du PVAP, Le Grand CHATEAUDUN et la Ville de CHATEAUDUN ont souhaité mettre en place une participation citoyenne diversifiée afin de cibler un large public. Tous les événements ont été animés par les services et élu(e)s accompagnés par les chargées d'études de BE-AUA.

1. Modalités de médiation et participation citoyenne

Des registres en mairie et au siège de la Communauté de Communes du Grand CHATEAUDUN ont été mis en place dès le début des études. Une adresse mail a été mise en place pour recueillir les contributions électroniquement.

Une exposition complétant celle mise en place pour l'élaboration du périmètre du SPR a permis de présenter les grandes lignes de l'outil de gestion qui s'appliquera dans ce périmètre

Une balade urbaine sur des thématiques choisies sera organisée pour permettre aux habitants de s'approprier l'outil PVAP et son enjeu de valorisation.

2. Apports de la participation citoyenne au projet

La participation citoyenne, sous ses diverses formes, a permis d'échanger sur les problématiques rencontrées individuellement par les pétitionnaires tout en recontextualisant les enjeux, notamment de restauration du patrimoine et d'explication relatives aux matériaux autorisés ou interdits et à leurs mises en œuvre.

Ces échanges ont également permis de rappeler les obligations en matière de demande de travaux et les possibilités de financement.

3. Présentation des moyens mobilisés et des pistes que l'autorité compétente envisage pour l'animation de l'application du futur PVAP

L'ingénieur du patrimoine (UDAP) tient des permanences mensuelles en mairie de CHATEAUDUN.

Un guide pratique du PVAP et des accompagnements financiers sera réalisé à l'issue de la procédure afin de communiquer auprès du plus grand nombre. Il sera disponible en mairie et sur les sites internet de CHATEAUDUN et du Grand CHATEAUDUN.

VII - ENJEUX ET INSCRIPTION DANS LA DYNAMIQUE GLOBALE DU TERRITOIRE

1. Compatibilité du PLUiH avec le PVAP

Rappel des objectifs du PADD

Le PADD énumère les orientations à mettre en œuvre par la collectivité pour s'assurer d'un développement urbain maîtrisé et dans une optique de développement durable.

Le PVAP est une servitude d'utilité publique annexé au PLUiH. Pour cela, les objectifs du PADD ne doivent pas aller à l'encontre de ceux du PVAP.

Les actions qui suivent, déclinées en orientations stratégiques, expriment le projet politique de la Ville de CHATEAUDUN et sa réponse aux enjeux rencontrés sur son territoire.

ACTION 1 – DEMOGRAPHIE, HABITAT, RENOUVELLEMENT URBAIN ET DEVELOPPEMENT URBAIN

- 1.1 Enrayer la baisse démographique puis se donner les moyens de tendre vers une progression mesurée de la population
- 1.2 Garantir la production d'une offre en habitat diversifiée et attractive pour toutes les générations
- 1.3 Penser l'habitat dans le cadre du renouvellement urbain
- 1.4 Lier le développement du parc de logements (réhabilitation et/ou création) à la présence des services

ACTION 2 : ECONOMIE, ARTISANAT, TOURISME AGRICULTURE

- 2.1 Promouvoir l'artisanat et le valoriser à travers l'enseignement
- 2.2 Avoir une stratégie offensive de développement économique en valorisant notamment les zones existantes.
- 2.3 Poursuivre et renforcer l'attractivité touristique du territoire en mettant en avant les atouts patrimoniaux notamment.**
- 2.4 Faire de l'agriculture l'un des pivots de notre projet de territoire (dans la continuité des « Champs du possible »).

ACTION 3 : COMMERCE, EQUIPEMENT, LOISIRS

- 3.1 Conforter et soutenir l'appareil commercial de proximité et anticiper les nouvelles formes de commerce
- 3.2 Répondre à l'évolution des besoins en équipements et services : pour les personnes âgées par l'aide au maintien à domicile et la construction, le cas échéant, d'une offre de logements adaptée ; pour les jeunes ménages, une offre d'équipements et de services avec les évolutions sociétales.
- 3.3 Définir un projet de territoire permettant le développement des services de santé (du maintien de l'hôpital de CHATEAUDUN au développement de la télémédecine.

ACTION 4 : MOBILITES, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- 4.1 Développer les mobilités inter-villages/ villes (de la circulation douce au transport collectif)
- 4.2 Favoriser et facilite les solutions de co-voiturages et les modes de transports plus « écologiques »
- 4.3 Envisager des solutions pour limiter les nuisances de traversées de bourgs par les poids-lourds (ex : déviation de Marboué)
- 4.4 Faire de la desserte ferroviaire une force pour le territoire.

ACTION 5 : BIODIVERSITE, EAU, RISQUES, POLLUTIONS, NUISANCES, ENERGIES

- 5.1 Encourager le développement du territoire dans le respect de la biodiversité tant remarquable qu'ordinaire.
- 5.2 Poursuivre les efforts entrepris en faveur de la préservation de la ressource en eau du territoire.
- 5.3 Orienter préférentiellement les choix d'aménagements dans les secteurs les moins exposés aux risques, nuisances et sources de pollution du territoire.
- 5.4 **Encourager la poursuite du développement des énergies renouvelables dans le respect des spécificités paysagères et naturelles du territoire**

ACTION 6 : PAYSAGE, CADRE DE VIE, PATRIMOINE

- 6.1 **Préserver et valoriser le patrimoine d'hier et penser l'aménagement du territoire à venir comme patrimoine de demain.**
- 6.2 **Promouvoir une approche maîtrisée de la densification et une conception qualitative des extensions urbaines**
- 6.3 **Valoriser nos atouts paysagers et patrimoniaux notamment par le tourisme (itinéraires de promenade, de randonnées, ...)**

En résumé

Certains thèmes et orientations du PADD n'intéressent pas nécessairement ceux et celles du PVAP. Dans ce cas, le PVAP est muet. Dans les autres cas, le règlement du PVAP s'attache essentiellement à préserver et valoriser les patrimoines recensés dans le diagnostic général et accompagne ou précise les orientations thématiques en matière d'espaces naturels ou bâtis.

Les orientations suivantes du PADD entrent en résonance avec celles du PVAP :

PADD : Poursuivre et renforcer l'attractivité touristique du territoire en mettant en avant les atouts patrimoniaux notamment.

PVAP : Un chapitre « règles pour les devantures et les terrasses commerciales » est consacré au traitement qualitatif des rez-de-chaussée commerciaux qui font partie des points d'accueil et d'arrêt pour les visiteurs. De plus le PVAP a pour objectif la préservation et la valorisation des patrimoines, il est le moteur et le garant de leur pérennité.

PADD : Encourager la poursuite du développement des énergies renouvelables dans le respect des spécificités paysagères et naturelles du territoire

PVAP : Le PVAP encadre dans les cas où le contexte patrimonial le permet, l'installation de supports d'énergies renouvelable, en assurant l'intégration dans l'environnement bâti et paysager ; l'aspect et le positionnement. Ceci afin de répondre aux objectifs de maîtrise énergétique dans le respect du fonctionnement intrinsèque des bâtiments.

PADD : Préserver et valoriser le patrimoine d'hier et penser l'aménagement du territoire à venir comme patrimoine de demain.

Support de connaissance, de valorisation et d'appréhension du site global de CHATEAUDUN (paysager, urbain et bâti), le PVAP accompagne également la requalification de secteurs nécessitant une nouvelle destination, pour maintenir et conforter la dynamique générale portée par la ville et proposer des nouvelles architectures répondant à l'évolution des programmes et aux innovations.

PADD : Promouvoir une approche maîtrisée de la densification et une conception qualitative des extensions urbaines

PVAP : Le PVAP encadre les extensions des bâtiments existants, protégés ou non, et définit un cadre pour les nouvelles constructions. Il y a eu une évaluation des potentiels mutables et mobilisables repérés dans le PLUi-H pour s'assurer de la compatibilité entre densification et préservation du cadre paysager et urbain définis comme enjeux majeurs dans le cadre du PVAP.

PADD : Valoriser nos atouts paysagers et patrimoniaux notamment par le tourisme (itinéraires de promenade, de randonnées, ...)

PVAP : Le PVAP accompagne dans sa partie sur les points de vue, perspectives à préserver, les vues emblématiques sur l'écrin paysager qui fait partie intégrante de la qualité de l'ensemble urbain. Qu'il s'agisse de la ville et ses jardins dominant la vallée du Loir, ou des points de vue emblématiques du promontoire depuis la vallée. Le repérage et la préservation des plantations qui les accompagnent, ainsi que des éléments particuliers, les lavoirs, les fontaines ou les puits, contribuent à la richesse des itinéraires qui traversent le territoire. Il participe à la valorisation des espaces publics dans leur traitement de sol et du cadre bâti qui en constitue le décor.

2. Enjeux et traduction réglementaire

Le diagnostic a permis de mettre en lumière les enjeux et les objectifs à atteindre pour élaborer un règlement garantissant le développement et la préservation du patrimoine de CHATEAUDUN .

Prévue à l'article D. 631-14 du Code du patrimoine, la légende des Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine est fixée par arrêté ministériel du 10 octobre 2018. Elle s'applique à tous les PVAP.

2.1 Enjeux

PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Identifier et protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial et caractéristiques de CHATEAUDUN

Le travail d'inventaire réalisé dans le cadre de l'élaboration du PVAP a permis de recenser et de cartographier les différentes typologies architecturales caractéristiques de CHATEAUDUN .

Privilégier les mises en œuvre de matériaux locaux et les techniques respectueuses du bâti ancien

La préservation du patrimoine nécessite la mise en œuvre de matériaux locaux et suivant des techniques traditionnelles afin de lutter contre sa banalisation.

Favoriser la réalisation de constructions contemporaines et innovantes respectueuses du cadre environnant

La commune doit pouvoir se développer et accueillir de nouvelles constructions tout en maintenant la qualité urbaine des espaces.

Permettre l'amélioration thermique et l'intégration de systèmes d'économie d'énergie des bâtiments existants dans le respect de la qualité architecturale et du cadre environnant

Les bâtiments doivent pouvoir évoluer avec une prise en compte des exigences de confort de la vie moderne à travers l'amélioration du confort thermique et des systèmes d'économie d'énergie. Pour assurer la pérennité des bâtiments, les mises en œuvre sont encadrées, notamment dans les matériaux utilisés pour l'ITE.

Garantir une qualité de traitement commerciale à l'échelle du bâtiment et de l'ensemble urbain

Les commerces sont un enjeu majeur en termes de dynamique des espaces publics et support économique. La qualité des devantures participe au cadre de vie des habitants.

Améliorer l'aspect des constructions non protégées

Les constructions non protégées présentent un caractère dénaturé ou sont trop récentes pour pouvoir juger de leur qualité architecturale. Elles jouent un rôle d'accompagnement des bâtiments d'intérêt patrimonial.

PATRIMOINE URBAIN

Préserver les formes urbaines historiques

Les rues et ruelles du noyau historique et des faubourgs présentent des alignements sur rue. Les bâtiments sont implantés selon un principe de mitoyenneté. Ces fronts bâtis, issus pour certains des grands tracés du XVIII^e siècle et pour d'autres des voies historiques d'accès, définissent l'ensemble urbain d'aujourd'hui.

Préserver la composition urbaine emblématique de CHATEAUDUN en confortant les linéaires urbains ayant une valeur d'ensemble à préserver du fait de l'homogénéité des volumes bâtis, de la continuité du type de façade...

Protéger les éléments de petit patrimoine (éléments extérieurs particuliers)

Le travail d'inventaire réalisé dans le cadre de l'élaboration du PVAP a permis de recenser et de cartographier les éléments de petit patrimoine. Ils contribuent à la richesse et à la diversité architecturale au sein du PVAP. Ils sont de tailles et d'échelles variées.

Identifier et protéger les murs de clôture et les murs de soutènement

Ces linéaires ont une mise en œuvre traditionnelle et contribuent de manière importante à la qualité du paysage urbain. Les murs de clôtures participent à la continuité du front bâti lorsque les immeubles sont construits en retrait de l'alignement. Les quais participent à l'identité de CHATEAUDUN et à son rapport au Loir.

Préserver les chemins et passages

Le travail d'inventaire réalisé dans le cadre de l'élaboration du PVAP a permis de recenser et de cartographier les chemins, passages et escaliers qui permettent des circulations douces hors des voies de circulation automobile. Ils contribuent à la richesse et à la diversité des secteurs et topographie traversés.

Accompagner la valorisation des espaces publics

Les espaces publics « historiques », lieux de la vie sociale de CHATEAUDUN issus des reconstructions, (ancienne place d'armes, place Saint-André, ... Promenades (les mails)), constituent une partie du patrimoine de la ville. La géométrie des places, leurs dessins, et les éléments de voirie anciens : pavés, seuils, caniveaux, bordures, marches, bornes contribuent à la qualité du paysage urbain de CHATEAUDUN . Il convient de garantir la qualité urbaine architecturale et paysagère des futurs aménagements urbains du centre ancien, des places historiques.

Accompagner la requalification des espaces publics

Une requalification des espaces publics est en cours sur la commune. Il convient de poursuivre cette requalification notamment pour les moins centraux qui comportent des aménagements qui ne sont pas à la hauteur de leur intérêt patrimonial notamment dès que l'on entame le trident vers l'est (comme la rue du Champdé notamment), ainsi que la mise en œuvre de revêtements de sols qualitatifs aux abords des bâtiments d'intérêt patrimonial. Il s'agit de maximiser les surfaces perméables et plantées sur les espaces publics, y compris le long des pieds de murs et de façades.

Accompagner les secteurs de projets en proposant des règles permettant d'assurer l'insertion dans le cadre urbain sans contraindre trop fortement les projets à venir et qui ne sont pas encore définis.

PATRIMOINE PAYSAGER

Protéger les parcs et jardins de pleine terre et leur végétation

Ils participent de manière importante à la qualité paysagère et à la qualité de vie (lutte contre les îlots de chaleur). Leur végétation arborée participe à la silhouette de CHATEAUDUN avec les arbres qui émergent des jardins et animent le paysage urbain. Ce sont de grandes surfaces plantées qui aèrent le tissu urbain dense et qui sont parfois liées aux bâtiments d'intérêt architectural.

Il s'agit d'éviter la disparition ou la dénaturation de ces espaces de parcs et jardins, souvent menacés par des constructions nouvelles ou des aménagements peu qualitatifs : densification, imperméabilisation (stationnement), extension, véranda, piscine, clôtures...

Maintenir le caractère végétal des jardins paysagers ou accompagner le retour d'une qualité paysagère

Ils participent à la qualité paysagère et à la qualité de vie (lutte contre les îlots de chaleur). Les espaces de retrait le long des axes principaux participent de l'identité des rues et boulevards.

Il s'agit d'éviter la disparition, la banalisation ou la dénaturation de ces espaces de jardins, souvent menacés par des constructions nouvelles ou des aménagements peu qualitatifs : division parcellaire, densification, imperméabilisation (stationnement), extension, véranda, piscine, clôtures...

Accompagner la requalification d'espaces verts

Les espaces verts à créer ou à requalifier sont des espaces libres ou des espaces de mise en valeur du bâti d'intérêt, qui ont perdu leur qualité paysagère.

Leur requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine, ou dans l'objectif de favoriser ou renforcer la présence du végétal et la perméabilité des sols.

Protéger les arbres remarquables isolés ou en alignement

Il s'agit d'éviter la disparition des arbres remarquables souvent menacés par des constructions nouvelles ou des aménagements : division parcellaire, densification, extension, véranda, piscine, stationnement ...

Les arbres d'alignement peuvent disparaître lors de projet de réaménagement, il s'agit de protéger les principes d'alignement qui structurent les espaces et accompagnent les vues sur le paysage.

Préserver les points de vue sur le paysage et le cadre urbain de CHATEAUDUN

Ces points de vue permettent de lire le paysage de CHATEAUDUN, son relief, son hydrographie, de voir émerger ses principaux monuments, et de donner à voir ses éléments paysagers emblématiques.

Il s'agit de préserver et mettre en valeur les vues depuis les points hauts et belvédères, ainsi que les perspectives majeures. Il convient de garantir la qualité urbaine architecturale et paysagère des futurs aménagements ou constructions perçus depuis ces points de vue.

2.2 Traduction réglementaire

Le PVAP se compose d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit se compose de comme suit :

- D'un premier cahier « cadre de l'application réglementaire » qui explique la manière dont les règles vont s'appliquer et les différentes législations à prendre en compte ;
- D'un deuxième cahier « règlement écrit » qui est divisé en deux sous-parties :
 - o Les règles paysagères relatives à chaque élément de la légende graphique
 - o Les règles architecturales relatives aux bâtiments protégés, aux constructions non protégées, aux constructions neuves y compris aux extensions et annexes, aux devantures commerciales, terrasses et enseignes ;
- D'un glossaire ;
- D'annexes qui comprennent la liste des éléments extérieurs protégés, la liste des végétaux à privilégier et des plantes invasives.

REGLEMENT GRAPHIQUE

La limite des secteurs du site patrimonial remarquable (cf. carte ci-après)

Les différentes identités historiques composent des structures urbaines spécifiques qui se traduisent par des secteurs différenciés portés sur le règlement graphique.

Secteur 1 - Centre médiéval :

Sa délimitation correspond au tissu ayant échappé aux flammes de l'incendie de 1723 et comprend un patrimoine de maison à pan de bois et la rue Saint Lubin, ancienne voie principale de la ville qui menait à la porte d'Abas.

Secteur 2 – Ville classique :

Ce secteur est composé de l'ensemble classique issu de la reconstruction d'Hardouin, intégrant la partie « quadrillée » mais également le trident dans ces premiers développements et le belvédère sur le val Saint-Aignan avec l'ancien Hôtel Dieu, l'église de la Madeleine et l'ancienne sous-préfecture (puis ancienne école d'infirmière).

Secteur 3 - Faubourgs Saint-Jean de la Chaîne et val Saint-Aignan :

Ce secteur se compose des faubourgs historiques qui se sont développés sur les voies d'accès vers le promontoire, qu'il s'agisse de Saint-Jean de la Chaîne qui s'étend en vallée en remontant sur la pente douce du coteau, ou du val Saint-Aignan qui s'enroule le long du promontoire.

Secteur 4 – Tissus XIXe et XXe siècles :

Ce secteur est composé de la partie plus éloignée des voies d'accès du trident avec un patrimoine plus faubourien, c'est également un secteur avec des villas, des équipements scolaires et hospitaliers, ainsi que l'arrivée sur la gare. C'est donc un secteur hétérogène avec quelques enclaves de grandes qualités architecturales et urbaines.

Secteur 5 – Val du Loir :

Ce secteur regroupe les parties d'habitat diffus entre les deux bras du Loir hors des parties de faubourg dense. C'est également dans ce secteur que se trouve la rue des fouleries, entre promontoire et Loir, ainsi que les moulins.

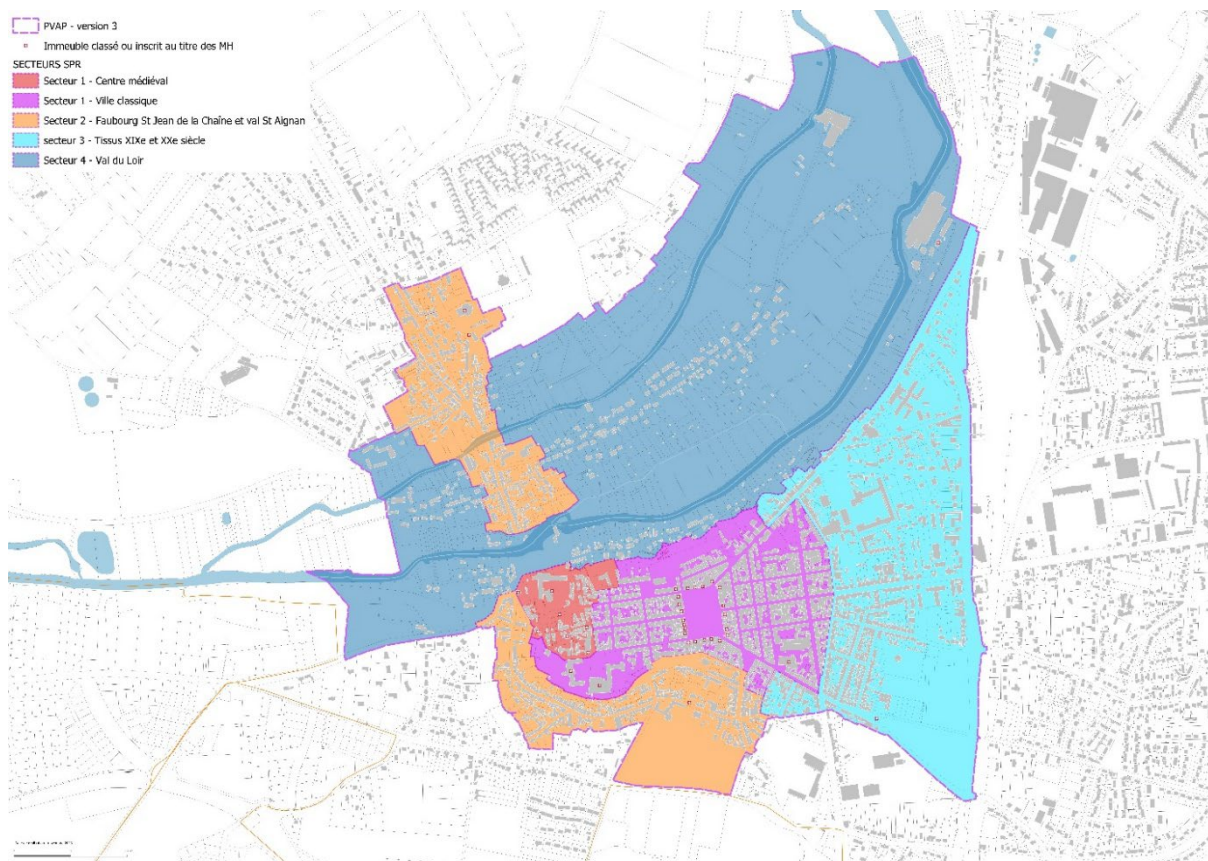


Figure 37 - Carte du périmètre du SPR et des secteurs © BE-AUA

Patrimoine architectural



Les monuments historiques

En application de l'article L. 632-3 du Code du patrimoine, les monuments historiques disposent de leur propre législation en matière d'autorisation de travaux. Cependant, dans un souci de lisibilité, l'indication des monuments historiques peut cependant figurer sur le document graphique.



Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées

Ces édifices présentent un intérêt patrimonial, du fait de leur qualité architecturale ou historique. Ils sont représentatifs d'une typologie ou leur rareté a valu leur protection. Leur aspect est assez souvent homogène, mais des modifications inadaptées ont pu être réalisées. La restauration a vocation de préserver les qualités architecturales ou de les retrouver dans le cas d'altérations. Leur démolition est interdite.

Les immeubles bâtis repérés sur le règlement graphique ont été classés par typologie identitaire :

- Maison à pans de bois XVe – XVIe) (P)
- Maison médiévo-renaissance (pierre ou enduit) (R)
- Maison dunoise (D)
- Maison urbaine classique (C)
- Maison de faubourg (F)
- Villa et maison bourgeoise (V)
- Bâtiment d'identité rurale (RU)
- Edifice singulier (S)

Patrimoine urbain

Les murs de clôture, murs de soutènement

Les murs de clôtures et les murs de soutènement, doivent être conservés et restaurés car ils participent de manière importante à la qualité du paysage urbain. Les murs de clôtures participent à la continuité du front bâti lorsque les immeubles sont construits en retrait de l'alignement.

☆ **Les éléments extérieurs particuliers**

Ils contribuent à la richesse et à la diversité architecturale au sein du SPR. Ils sont de tailles et d'échelles variées. Leur démolition est interdite, les déplacements peuvent éventuellement être autorisés dans certains cas dans le cadre d'un projet urbain global. Une attention toute particulière doit être portée à la mise en valeur de ces éléments qui sont encadrés dans le règlement écrit. Ils font l'objet d'un repérage avec un numéro dans chaque étoile renvoyant à un tableau précisant chaque catégorie d'éléments repérés, porté en annexe du règlement.

Les limites imposées d'implantation des constructions

Les limites imposées d'implantation des constructions sont utilisées sur rue pour imposer un alignement des façades afin de préserver le front bâti.



Les places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale

Les places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale correspondent aux espaces libres dont les aménagements doivent être à la hauteur de leur caractère patrimonial. Il s'agit des espaces publics majeurs et rues situés dans le centre médiéval, ainsi que dans l'ensemble de la ville classique jusqu'à la place du 18 octobre.

Patrimoine paysager



Les parcs ou jardins de pleine terre

Les parcs et jardins de pleine terre présentent un intérêt paysager ou patrimonial, et participent à la qualité des paysages et du cadre de vie. Ce sont des jardins publics ou des parcs et jardins d'agrément souvent composés et liés à un bâtiment protégé. Ils doivent conserver une forte présence de végétal. Les enjeux de conservation de ces espaces paysagers sont importants afin de préserver les continuités vertes au sein du SPR. Le déboisement et la construction de nouveaux bâtiments sont donc interdits dans les parcs et jardins de pleine terre.



Les espaces libres à dominante végétale

Les espaces libres à dominante végétale participent à la qualité des paysages et du cadre de vie. Ce sont des jardins d'agrément ou espaces libres. Ils doivent conserver leur caractère ouvert et dégagé et leur dominante végétale.

Certains de ces espaces doivent retrouver une qualité paysagère. Leur requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine ou dans l'objectif de favoriser ou renforcer la présence du végétal et la perméabilité des sols. Ils correspondent à des espaces de mise en valeur du bâti d'intérêt ou aux espaces perçus depuis la voie publique.



Les séquences, compositions ou ordonnances végétales d'ensemble

Les séquences, compositions ou ordonnances végétales d'ensemble sont les alignements végétaux dont l'intérêt réside dans la composition d'ensemble des sujets.

Les alignements d'arbres en accompagnement de voirie ou sur les places publiques cadrent les perspectives, soulignent la géométrie des espaces et accompagnent les belvédères des promenades.

Ils agrémentent le cadre de vie et participent à la présence du végétal en ville, et doivent être préservés à ce titre.

Les arbres remarquables

Les arbres remarquables sont protégés selon les critères suivants : qualité propre du sujet, rareté de l'essence, spécimen de grand âge, qualité esthétique, etc. Les arbres remarquables protégés au sein du PVAP doivent être préservés.

Les arbres repérés sont ceux présents sur les espaces publics ou privés. Certains sont repérés au sein des "espaces libres à dominante végétale" et "parc ou jardin de pleine terre", du fait qu'ils émergent distinctement de ceux-ci. Dans certains parcs ou jardins fortement boisés, il n'a pas été possible de les repérer individuellement car ils forment une masse boisée.

Les passages ou liaisons piétonnes à maintenir

Les passages, échelles ou liaisons piétonnes maillent le SPR de CHATEAUDUN, permettent pour certains de passer de la ville haute aux faubourgs en contrebas ou à la vallée du Loir. Ils participent à la richesse du tissu viaire et offrent des itinéraires de découverte des paysages et du patrimoine. Ils sont à préserver et mettre en valeur.



Les points de vue à maintenir ou à créer

Les points de vue à maintenir ou à créer permettent de protéger les points de vue sur le paysage de la vallée du Loir et le faubourg Saint-Jean, le panorama sur le promontoire portant le château et la ville haute et le cadre urbain de CHATEAUDUN. Ils sont repérés avec un numéro, renvoyant à un tableau précisant la particularité de la vue, son enjeu et les éléments à encadrer.

BATIS NON PROTEGES ET CONSTRUCTIONS NEUVES



Les immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés

Ces édifices présentent un intérêt moindre (époque de construction récente, état de dénaturation avancé, etc.). Ils doivent être mis en valeur ou porter un projet contribuant au cadre exceptionnel du SPR.



Les immeubles non bâtis

Les immeubles non bâtis ou autres espaces libres publics correspondent à l'ensemble des venelles, voies, places non protégés situés dans la limite du SPR.



Les places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale à créer ou à requalifier

Les places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale à créer ou à requalifier correspondent aux espaces libres dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine. Il s'agit des espaces publics dont les aménagements ont un caractère routier ou trop imperméabilisés qui doivent faire l'objet d'aménagements plus qualitatifs.



Les espaces verts à requalifier

Les espaces verts à requalifier correspondent aux espaces devant retrouver une qualité paysagère, dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine, ou dans l'objectif de favoriser ou renforcer la présence du végétal et la perméabilité des sols. Ils correspondent à des espaces de mise en valeur du bâti d'intérêt.

Conclusion

Le dossier de PVAP de CHATEAUDUN a été élaboré dans un souci constant d'intégration des différents éléments du patrimoine urbain, architectural et paysager afin de garantir la protection et la mise en valeur de ce patrimoine de façon durable.

Les règlements écrit et graphique permettront d'assurer l'encadrement des interventions et la préservation des éléments sensibles en conformité avec la légende nationale du règlement graphique.

La collaboration étroite des services de la Communauté de Commune du Grand CHATEAUDUN , du service instructeur de la Ville de CHATEAUDUN et de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine a permis la réalisation concertée et partagée du PVAP de CHATEAUDUN.

Le projet a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale par la MRAe en date du 26 juillet 2024