



**PRÉFETE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**



Préfecture de région Centre Val-de-Loire

Secrétariat général pour les affaires régionales

181 rue de Bourgogne

45042 ORLÉANS Cedex 1

Direction régionale des Affaires culturelles

Centre Val-de-Loire

6 rue de la Manufacture

45000 ORLÉANS

Commune de Pithiviers

5 place Denis Poisson

45 300 PITHIVIERS

tél : 02 38 30 08 77

SPR Site Patrimonial Remarquable

AVAP

Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Rapport de présentation

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil municipal en date du

14 novembre 2022

Monsieur le maire de Pithiviers

ALAP
urbanisme architecture paysage

alap@orange.fr

CADRE GÉNÉRAL DE L'AVAP	1
1- FONDEMENT LÉGISLATIF	2
2- CONTENU ET PORTÉE DES DOCUMENTS DE L'AVAP.....	6
PRÉSENTATION DE LA VILLE DE PITHIVIERS	9
3- HISTOIRE & PATRIMOINE BÂTI	10
4- GÉOGRAPHIE & PATRIMOINE PAYSAGER	20
5- MONUMENTS HISTORIQUES	24
6- TABLEAU SYNOPTIQUE DES STYLES ET TYPES	26
L'AVAP de PITHIVIERS	29
7- SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DES OBJECTIFS	30
8- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	32
9- ÉLÉMENTS REPÉRÉS AU TITRE DE L'AVAP	34
10- AMBIANCES URBAINES DE RÉFÉRENCE	36
11- COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PLU	42
BIBLIOGRAPHIE	48
MODE D'EMPLOI DE L'AVAP	49

CADRE GÉNÉRAL DE L'AVAP	1
1- FONDEMENT LÉGISLATIF	2
1.1 Pourquoi une AVAP à pithiviers ?	
1.2 Évolution du contexte législatif : un SPR régit par une AVAP	
1.3 Nature juridique de l'AVAP	
1.4 Commission locale : collégialité du SPR	
1.5 Autorisations de travaux	
1.6 Délais d'instruction	
1.7 L'AVAP et les autres réglementations	
2- CONTENU ET PORTÉE DES DOCUMENTS DE L'AVAP	6
2.1 Composition du dossier	
2.2 Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental	
2.3 Le rapport de présentation	
2.4 Le règlement	
2.5 Fonction des illustrations dans le règlement	
2.6 Le document graphique	

1- FONDEMENT LÉGISLATIF

1.1 Pourquoi une AVAP à Pithiviers ?

- Un patrimoine remarquable, à mettre en valeur

Pithiviers possède un patrimoine architectural, urbain et paysager remarquable constitué autour de la ville fortifiée édifée sur un site saisissant dominant des vallons humides.

Animée par la volonté de valoriser son passé et d'optimiser ses ressources, la Ville a engagé deux démarches complémentaires en 2015 : la révision de son Plan local d'Urbanisme, le PLU, et la création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, l'AVAP.

En 2018, Pithiviers a en outre été retenue dans le programme Action Cœur de Ville, démarche de soutien à la revitalisation du centre-ville articulée autour de plusieurs axes dont le développement économique et commercial et l'embellissement du cadre de vie et du patrimoine.

- Un cadre de vie de qualité et un attrait touristique

L'AVAP vise deux objectifs essentiels :

- prolonger les actions de mise en valeur engagées par la commune en encourageant et accompagnant les habitants de Pithiviers dans la rénovation du patrimoine bâti et paysager comme dans la qualité des constructions et aménagements nouveaux ;
- attirer les visiteurs par un renouvellement de l'image de Pithiviers pour dynamiser l'économie et le tourisme.

- Un démarche conjointe AVAP et PLU

Par délibération du 22 septembre 2015, le Conseil Municipal de Pithiviers a décidé la mise à l'étude d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine dans une démarche concomitante avec la révision du PLU, avec pour objectifs de :

- renforcer la protection du patrimoine architectural et paysager de la commune ;
- en constituer l'inventaire exhaustif ;
- lier la collectivité et l'État sur la base de règles urbaines, architecturales et paysagères claires et partagées avec les acteurs locaux ;
- permettre d'allier protection et rénovation du centre-ville ancien ;
- associer l'Architecte des Bâtiments de France sur le long terme au projet de rénovation et de revalorisation du centre ville.

1.2 Évolution du contexte législatif : un SPR régit par une AVAP

Suite à l'approbation par le Conseil municipal en date du 14 novembre 2022, la commune de Pithiviers entérine la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) sous la forme d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et ayant valeur de servitude d'utilité publique.

L'article L631-1 du code du Patrimoine définit le SPR en ces termes : « 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 ».

Pour rappel, la création de l'AVAP de Pithiviers a été prescrite par délibération le 22 septembre 2015 de manière conjointe avec la révision du PLU de Pithiviers.

Le cadre législatif dans lequel a débuté le projet d'AVAP relevait de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE dite aussi «Loi Grenelle II»). Il a depuis évolué avec la promulgation le 7 juillet 2016 de la loi n°2016-925 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP), assortie de son décret d'application n°2017-456 du 29 mars 2017.

L'entrée en vigueur de la loi LCAP a eu pour conséquence de fusionner les anciens espaces protégés : Secteurs Sauvegardés, Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) afin de les regrouper sous un nouveau dispositif, le Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Au sein des dispositions transitoires de la loi LCAP créant les SPR, l'article 114-II dispose que : « Les projets d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture du Patrimoine mis à l'étude avant la date de publication de la présente loi sont instruits puis approuvés conformément aux articles L642-1 à L642-10 du code du Patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi ».

À cet égard, au jour de la création de l'AVAP de Pithiviers, celle-ci est automatiquement transformée en SPR au sens de l'article L. 631-1 du code du Patrimoine et son règlement applicable dans les conditions prévues à l'article 112-III de la présente loi.

1.3 Nature juridique de l'AVAP

→ *Fondements législatifs et réglementaires : articles L642-1 à L642-10 du code du Patrimoine dans sa rédaction antérieure à la loi LCAP, et par le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 ainsi que la circulaire du 2 mars 2012.*

L'AVAP est une servitude d'utilité publique dont l'objet est de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

1.4 Commission locale : collégialité du SPR

→ *Fondements législatifs et réglementaires :*

Pour la CLAVAP : articles L642-5 et D642-2 du code du Patrimoine, dans sa rédaction antérieure à la loi LCAP.

Pour la CLSPR : Articles L631-3-II et D631-5 du code du Patrimoine créés par la loi LCAP de 2016.

Chaque projet d'AVAP s'accompagne de la création d'une Commission Locale de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, la CLAVAP.

La Commission locale a été créée lors du Conseil Municipal de Pithiviers du mardi 22 septembre 2015. Sa composition a été fixée par délibération du 25 septembre 2016 (cf règlement de la CLAVAP) puis modifiée par délibération du Conseil Municipal du 11 mai 2021.

Cette instance a pour mission d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables au sein de l'AVAP.

Dans le cadre du suivi de l'étude de création ou de révision de l'AVAP, la commission se prononce en particulier à deux stades de la procédure d'instruction :

- sur le projet d'AVAP soumis à l'organe délibérant de l'autorité compétente puis à l'examen de la CRPA
- au retour de l'enquête publique, en vue de l'établissement du projet définitif de la servitude.

Une fois l'AVAP opposable, la CLAVAP peut être consultée sur les projets nécessitant une adaptation mineure des dispositions de l'AVAP et sur les recours formés auprès du préfet de région.

Ses compétences s'étendent au suivi permanent de l'évolution de l'AVAP au regard des objectifs assignés et pourra en tant que de besoin, proposer l'engagement d'une procédure de modification du règlement de l'AVAP, dans les conditions prévues à l'article 112 de la loi LCAP.

Au moment de l'entrée en vigueur de la nouvelle AVAP, il conviendra de renouveler la commission locale selon les dispositions de la loi LCAP. À ce titre, la CLAVAP deviendra commission locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR). Le principal changement lors du renouvellement sera la modification du statut de l'Architecte des Bâtiments de France, puisque ce dernier deviendra membre de droit de la commission.

1- FONDEMENT LÉGISLATIF

1.5 Autorisations de travaux

→ *Fondements législatifs : articles L632-1 et suivants du code du Patrimoine créés par la loi LCAP de 2016.*

Dans le périmètre d'une AVAP/SPR, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'AVAP et lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable.

Cette disposition s'applique aux travaux de constructions, d'installation et de travaux divers : à la démolition totale ou partielle et aux transformations des immeubles bâtis mais également aux modifications de l'état des espaces non-bâtis extérieurs privés ou de l'espace public telles que : déboisement, travaux de voiries et stationnements, aménagement paysagers, implantation de mobilier urbain, réseaux aériens, transformateurs et autres petits ouvrages techniques.

1.6 Délais d'instruction

Les autorisations délivrées dans le cadre de l'AVAP/SPR suivent les procédures d'autorisation régies par le code de l'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, permis de démolir).

Le délai d'instruction de droit commun prévu par l'article R. 423-23 du code de l'Urbanisme est majoré d'un mois lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un SPR.

1.7 L'AVAP et les autres réglementations

• Monuments historiques

→ *Fondement législatif : article L632-3 du code du Patrimoine .*

Les immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ne sont pas soumis à la réglementation des AVAP/SPR. Les travaux sur les Monuments Historiques restent dans tous les cas soumis aux procédures particulières définies par le code du Patrimoine .

La commune de Pithiviers compte 3 monuments historiques :

- l'église Saint-Salomon et Saint-Grégoire, édifice classée par les arrêtés du 2 mai 1912 et 8 septembre 2000.
- la Collégiale Saint-Georges, édifice classée par arrêté du 7 février 1986.
- le Château de l'Ardoise, édifice inscrit par arrêté du 31 janvier 1956.

• Abords des monuments historiques

→ *Fondement législatif : article L621-30-II alinéa 6 du code du Patrimoine.*

La protection aux abords des monuments historiques n'est pas applicable dans le périmètre d'une AVAP/SPR.

La réglementation en matière de monument historique figure dans le code du Patrimoine aux articles L621-1 à L623-1 et R5621-1 et R624-2.

• Site inscrit ou classé

→ *Fondement législatif : article L632-3 du code du Patrimoine.*

Les effets de la servitude propre aux sites inscrits institués en application des articles L341-1 et suivants du code de l'Environnement ne sont pas applicables aux immeubles situés en AVAP/SPR.

En revanche, le régime d'autorisation propres aux sites classés restent applicables à l'intérieur de l'AVAP/SPR.

Sur la commune de Pithiviers, il n'existe aucun site inscrit ou classé.

• PLU

L'AVAP/SPR est une servitude d'utilité publique qui s'impose au document d'urbanisme en vigueur.

L'AVAP/SPR entretient un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU. L 5

• Archéologie

L'AVAP/ SPR est sans effet sur la réglementation en matière d'archéologie.

L'archéologie est réglementée par le code du Patrimoine aux articles L510-1 à L546-7 et R522-1 à R546-7.

• Publicité

→ *Fondements législatifs : article L581-4 et L581-8 du code de l'environnement.*

En application de l'article L581-8 du code de l'Environnement, la publicité et les préenseignes sont interdites à l'intérieur du périmètre du SPR.

Les enseignes sont soumises à autorisation (autorisation préalable) de l'autorité compétente en présence d'un Règlement Local de Publicité (RLP) et en application de l'article L581-14 du code de l'Environnement. En l'absence de RLP, le préfet est l'autorité compétente.

2- CONTENU ET PORTÉE DES DOCUMENTS DE L'AVAP

2.1 Composition du dossier

→ *Fondement législatif : article L642-2 code du Patrimoine dans sa rédaction antérieure à la loi LCAP .*

Le dossier d'AVAP comprend les pièces suivantes :

- un rapport de présentation des objectifs de l'AVAP auquel est annexé un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental ;
- un règlement comportant des prescriptions (opposable au tiers) ;
- un document graphique (opposable aux tiers).

2.2 Le Diagnostic Architectural, Patrimonial et Environnemental

Le diagnostic se compose d'une analyse écrite et de documents graphiques. Il constitue la première étape de l'étude et porte sur le territoire de l'AVAP/SPR. Il n'est pas opposable aux tiers et est intégralement annexé au rapport de présentation.

Comme tout diagnostic, il ne comporte pas seulement un état des lieux, mais il prend position pour chaque domaine abordé. A ce titre, le diagnostic fait apparaître distinctement deux approches : une approche architecturale et patrimoniale et une approche environnementale.

A cet effet, la première partie est relative au patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique. Elle permet de déterminer les caractéristiques et l'état de ce patrimoine (géomorphologie et structure paysagère, histoire et logique d'insertion dans le site, morphologie urbaine, qualité architecturale des bâtiments...). La deuxième partie traite quant à elle de la dimension environnementale. Elle analyse les tissus bâtis et les espaces au regard de leur capacité paysagère et technique à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables.

Le diagnostic débouche ensuite sur une synthèse des approches développées en termes d'enjeux et d'objectifs propres à justifier les dispositions réglementaires de l'AVAP.

2.3 Le Rapport de Présentation

Le rapport de présentation de l'AVAP est selon l'article L642-2 du code du Patrimoine dans ses dispositions antérieures, un rapport de présentation des objectifs de l'aire auquel est annexé le diagnostic.

Il reprend la synthèse du diagnostic et énonce en les mettant en cohérence, les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces publics et paysagers ainsi que les objectifs de développement durable.

2- CONTENU ET PORTÉE DES DOCUMENTS DE L'AVAP

2.4 Le Règlement

Le règlement constitue avec le document graphique la partie opposable aux tiers.

Il édicte les prescriptions architecturales à suivre dans le cadre de l'élaboration des demandes d'autorisation de travaux.

Le règlement peut prévoir des conditions d'adaptation mineures qui permettront à l'Architecte des Bâtiments de France, en tant que de besoin d'exercer un pouvoir d'appréciation en sa qualité d'expert.

2.5 Fonction des illustrations dans le règlement

Le règlement comporte des illustrations de nature diverse (photographies, schémas, croquis) afin de faciliter la compréhension des règles par des exemples de solutions à retenir ou à éviter.

Ces illustrations, qui n'ont pas de valeur prescriptive, doivent servir de guide pour les travaux à réaliser dans le périmètre de l'AVAP.

Il convient dans tous les cas de se référer aux parties rédigées du règlement auxquelles elles correspondent.

2.6 Le Document Graphique

Le document graphique est le fond de plan où le périmètre de l'AVAP / SPR est représenté à une échelle suffisante pour pouvoir identifier les différents secteurs et les différentes catégories de bâti afin d'identifier les prescriptions applicables. La nomenclature de légende illustre la typologie des constructions selon leur niveau d'intérêt patrimonial.

Le document graphique est opposable aux tiers.

PRÉSENTATION DE LA VILLE DE PITHIVIERS	9
3- HISTOIRE & PATRIMOINE BÂTI	10
3.1 Pithiviers dans l'Antiquité	
• Les atouts du site mis à profit	
• L'implantation gallo-romaine : Pithiviers-le-Vieil	
• La première place forte : Pithiviers	
• L'évangélisation des Carnutes	
3.2 L'Époque médiévale	
• La Collégiale St-Georges	
• L'église St-Salomon et St Grégoire	
• Le Prieuré St-Pierre à Bourg-l'Abbaye	
• La ville fortifiée	
3.3 A l'aube de la révolution industrielle	
• L'ouverture de la forteresse	
• Commerces, foires et marchés	
3.4 Le train : XIXème - XXème siècles	
• L'installation du chemin de fer	
• Le camp de Pithiviers 1939-1944	
• Industrie, habitat pavillonnaire et collectif	
3.5 La ville commerçante au début du XXème siècle	
4- GÉOGRAPHIE & PATRIMOINE PAYSAGER	20
4.1 Le site naturel	
4.2 Les mails	
5- MONUMENTS HISTORIQUES	24
6- TABLEAU SYNOPTIQUE DES STYLES ET TYPES	26

3- HISTOIRE & PATRIMOINE BÂTI

3.1 Pithiviers dans l'Antiquité

- Les atouts du site mis à profit

La présence du calcaire en sous-sol, excellent matériau de construction, la terre fertile et le climat doux et tempéré, propices à l'agriculture, et la présence des cours d'eau ont contribué à fixer la présence humaine, qui remonte à 6000 ans avant notre ère : des silex et des outils primitifs ont été retrouvés sur la rive droite de l'Œuf.

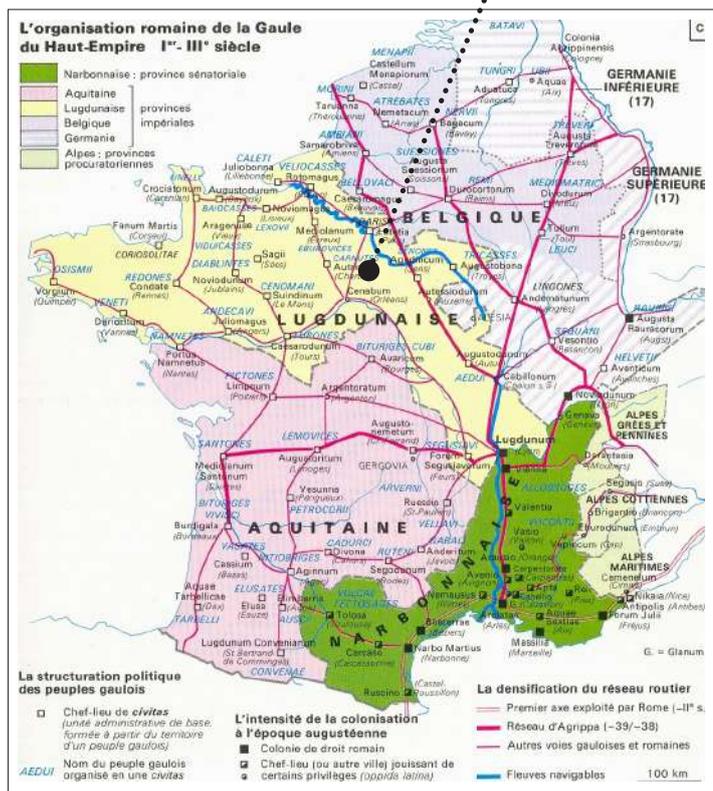
Des fouilles effectuées en 2010 sur le tracé du contournement nord de Pithiviers ont permis d'appréhender un espace occupé au Néolithique (de -5.500 à -2.500 ans), à l'âge du Bronze (de -2.500 à -900 ans) et aux âges du Fer (de -800 ans à la fin du 1er siècle de notre ère).

C'est au croisement des routes qui deviendront les grandes voies romaines Orléans-Reims et Sens-Le Mans que le peuple gaulois des Carnutes développa l'agriculture et le commerce.

Pithiviers, la cité installée à ce carrefour, tiendrait son nom du gaulois « quatre » pour les « quatre chemins ».

La Gaule sous le Haut-Empire 1er-IIIème s.

Source CartesFrance.fr



- L'implantation gallo-romaine : Pithiviers-le-Vieil

Des fouilles menées depuis une trentaine d'années à Pithiviers-le-Vieil, à 1,5 km au Sud-Ouest de Pithiviers, ont mis au jour des vestiges datés du IIème siècle de notre ère, sous les règnes des empereurs Trajan et Hadrien.

Autour des huit temples gaulois, du vaste ensemble thermal et du sanctuaire daté d'environ 276 après JC, l'occupation romaine imprime ses principes de construction : rues perpendiculaires et pavées, caniveaux, cours dallées.

Peu de temps après la conquête de la Gaule par les Romains, le modèle architectural change avec l'usage de la pierre qui devient un matériau privilégié au cours du 1er siècle. Elle permet la construction de monuments et de bâtiments publics plus imposants comme les thermes, les édifices de spectacles, les monuments funéraires... La pierre est aussi utilisée pour les maisons de ville (domus) ou de campagne (villae).

Le besoin en pierre entraîne des extractions à ciel ouvert, à proximité immédiate des chantiers ou d'une voie de communication. Ainsi, la découverte d'anciennes galeries souterraines à Pithiviers-le-Vieil renseigne sur l'exploitation d'un calcaire dur qui ne se trouve pas en surface.

Les peuples gaulois en Région Centre-Val de Loire.

Source Nicolas Huron - patrimoine-rural.com



• La première place forte : Pithiviers

Lorsque l'insécurité s'installe au IIIe siècle, la population se regroupe sur le promontoire formé par le confluent de la vallée de l'Œuf avec le ru du Val saint Jean. Un fort y est édifié. L'«oppidum», forteresse abritant la garnison romaine, occupe l'angle du piton rocheux qui domine les vallées de l'Œuf et du ruisseau Saint-Jean.

La ville s'est constituée autour des deux axes perpendiculaires dénommés «cardo et decumanus», selon un schéma d'urbanisation qui se diffuse dans tout l'Empire romain.

Le croisement de ces deux axes, le «cardo» Nord-Sud entre le faubourg du Croissant et la route d'Orléans et le «decumanus» Est-Ouest forme le forum, devenu par la suite Place du Martroi.

• L'évangélisation des Carnutes

L'évangélisation des Gaules débute au cours du IIème siècle. Du IIIème au IVème siècle, les chrétiens sortent de la clandestinité et s'organisent, le christianisme devenant la religion officielle de l'Empire romain en 380.

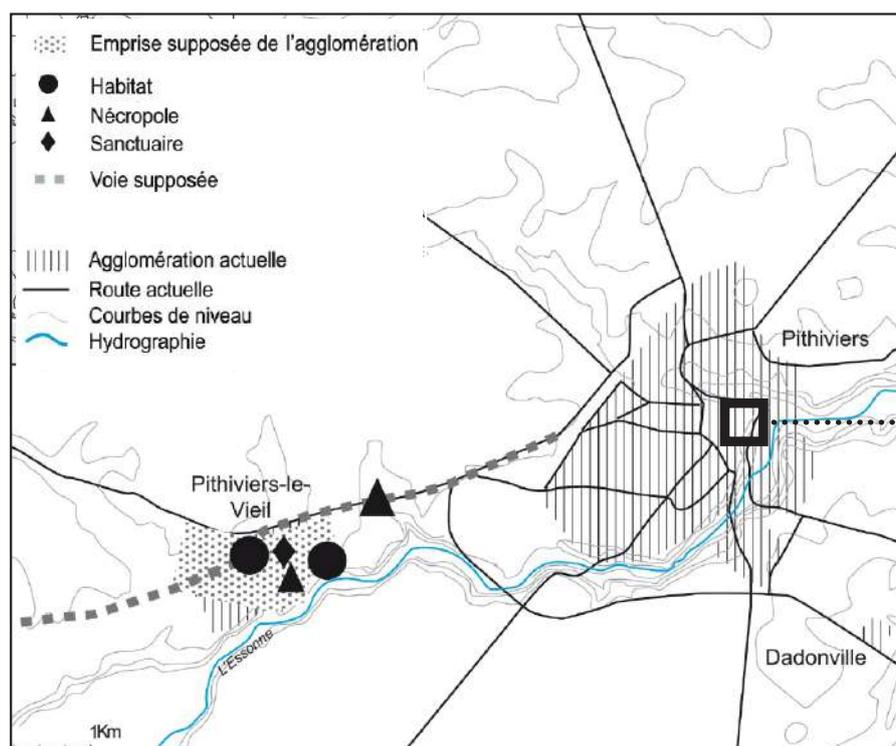
A Pithiviers, les premiers édifices religieux sont érigés au milieu du Vème siècle.

La ville, qui avait été dévastée par les Huns en 451, est donnée à l'évêque d'Orléans par Clovis (466-511), premier roi des Francs, après sa conversion à la religion chrétienne vers l'an 500.

Au Xème siècle le bourg de Pithiviers s'étoffe autour du fort ; le site de Pithiviers-le-Vieil est abandonné.



Les thermes de Pithiviers-le-Vieil.
Source INRAP



Occupations antiques et du Haut-Moyen Âge à Pithiviers-le-Vieil et Pithiviers.

Source : Evolution des agglomérations antiques du Loiret au haut Moyen Âge, Sébastien Jesset, in <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01672989>

@J.Vilpoux, F.David, E. Roux 2011

Le fort de Pithiviers dominant la vallée de l'Œuf (source de l'Essonne).

3- HISTOIRE & PATRIMOINE

3.2 L'Époque médiévale

- La Collégiale Saint-Georges

Une première église paroissiale consacrée à Saint Georges se trouve ruinée après le passage des Normands en 865 ; elle est aussitôt reconstruite. La ville assiégée de 1042 à 1044 par le roi Henri 1er se retrouve à nouveau ruinée; l'évêque d'Orléans décide de reconstruire la collégiale St-Georges. Un siècle et demi plus tard, elle est remplacée par un édifice plus important, composé de trois nefs, dont une seule a traversé les époques, en grande partie détruit lors des guerres de religion.

Ne subsistent aujourd'hui que la crypte, une absidiole visible depuis le jardin de l'Hôtel de ville, la tour du clocher, et un bas-côté utilisé aujourd'hui comme préau par l'école primaire Abbé Regnard, classés monument historique en 1986.

- L'église St-Salomon et St-Grégoire

¹² L'église paroissiale St-Salomon-St-Grégoire est édifiée à la fin du XIème siècle. En 1450, une partie de l'édifice est détruite suite à une tempête entraînant une première réfection du chevet. A la fin du XVème siècle, elle est agrandie. Une seconde destruction aura lieu au XVIème siècle puis une troisième à la fin du XVIIIème siècle.

L'église a été classée monument historique en 1912, le buffet d'orgue du XVIIIème siècle en 1914, puis l'orgue lui-même pour son imposante tuyauterie à large registre depuis sa restauration en 1962.

- Le Prieuré St-Pierre à Bourg l'Abbaye

Situé au Sud du territoire communal, à l'emplacement de l'ancien gué sur l'Œuf, la présence du monastère clunisien dédié à Saint-Pierre dès le Xème siècle est attestée dans un texte de 1066. Quelques habitations édifiées autour de l'église conventuelle forment la paroisse de Bourg l'Abbaye. Lors de sa fusion avec Pithiviers en 1823, la commune comptait 195 habitants.

- La ville fortifiée

La Guerre de Cent Ans de 1337 à 1453, qui oppose la dynastie des Plantagenêt à celle des Valois et, à travers elles, le royaume d'Angleterre et celui de France, s'accompagne de révoltes. Face à l'insécurité dans une ville mal protégée, les Pithivériens décident d'engager l'édification d'une enceinte fortifiée qui comprenait fossés, remparts et tours de ronde, quadrilatère d'environ 350 mètres de côté en forme d'écusson.

3.3 A l'aube de la révolution industrielle

- L'ouverture de la forteresse

A partir de 1733, les fossés sont comblés et font place au Nord et à l'Est à une promenade arborée nommée «mail couvert», et à des jardins maraîchers au Sud et à l'Ouest.

A la fin du XVIIIème siècle, la population de Pithiviers compte entre 3.000 et 3.500 habitants. L'ouvrage de défense devenu obsolète gêne l'expansion de la ville. En 1808, sa démolition partielle est entreprise, à l'instar de la plupart des villes fortifiées. Les quatre portes et les remparts Ouest et Sud sont abattus et les jardins maraîchers cèdent la place à des boulevards urbains qui caractérisent l'urbanisme du XIXème siècle soucieux de faire entrer l'air et la lumière dans les cités médiévales.

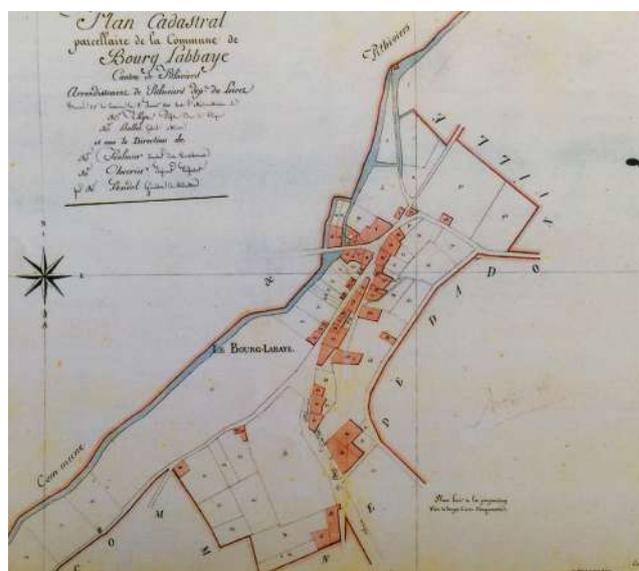
En raison de la topographie, les remparts situés au Nord et à l'Est sur le bord du promontoire sont préservés.

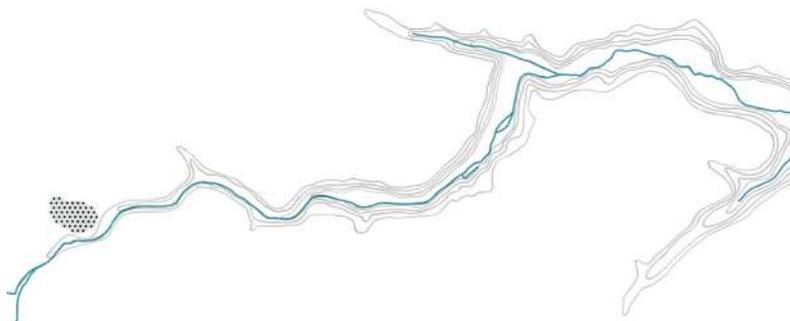
- Commerces, foires et marchés

Depuis l'Antiquité, le commerce anime Pithiviers où s'échangent bétail, cuirs, drap et toile, grains, vins, etc.

Les marchés se tiennent sur les places du centre ville et dans les rues avoisinantes. L'extrémité Ouest de la place du Martroi portait le nom de «marché au blé», et la placette de la rue Amiral Gourdon celui de «petit marché». Le marché au vin se tenait place de l'Etape, tandis que les Halles de la Boucherie, aujourd'hui disparues, se trouvaient place des Halles.

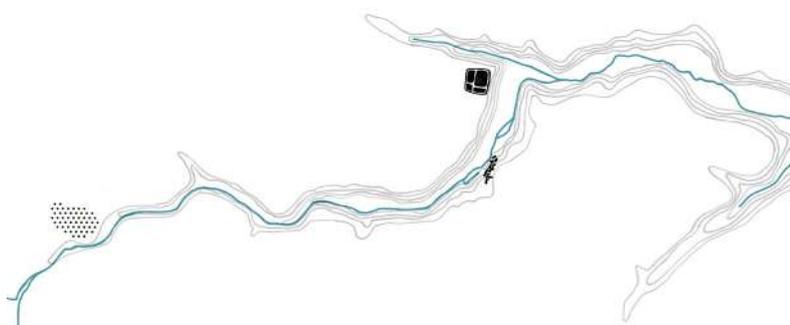
Plusieurs foires annuelles suivaient le calendrier des récoltes et des productions agricoles.





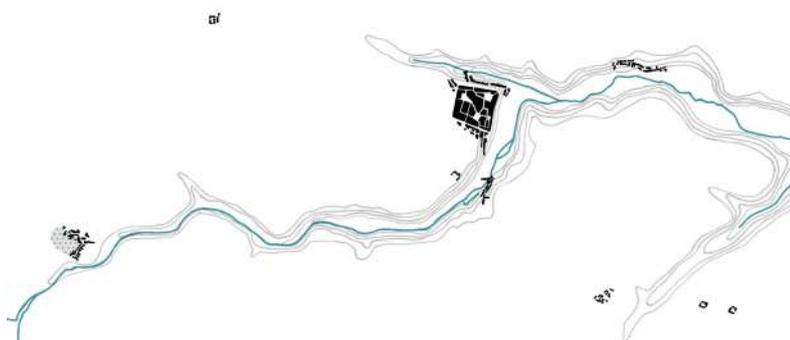
1- avant le IIIème siècle

Pithiviers-le-Vieil, implantation gallo-romaine en rive Nord de l'Œuf (source de l'Essonne).



2- III - XIIIème siècles

Premier fort édifié sur le promontoire dominant l'Œuf et le Val St-Jean ; le Prieuré de Bourg-l'Abbaye ; l'abandon du site gallo-romain.



3- XIV - XVIIème siècles

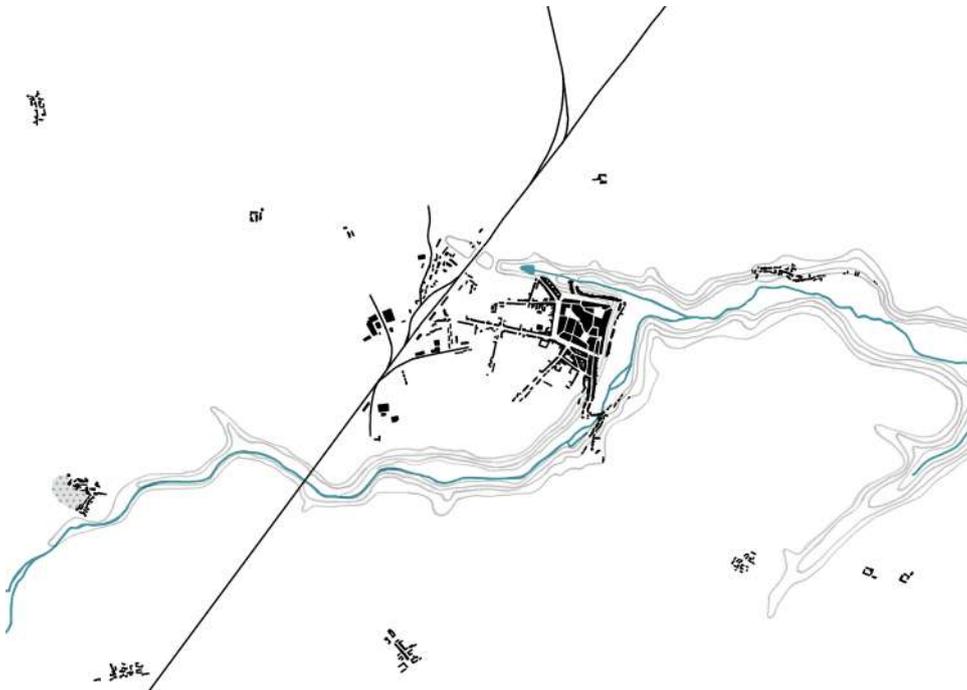
La ville fortifiée, quadrilatère d'environ 350m de côté en forme d'écusson ; les premiers faubourgs hors les murs ; le domaine de Bellecour sur le coteau qui fait face à Bourg-l'Abbaye ; les villages agricoles.



4- XVIIIème siècle

Création des mails et extension de la ville hors les murs.

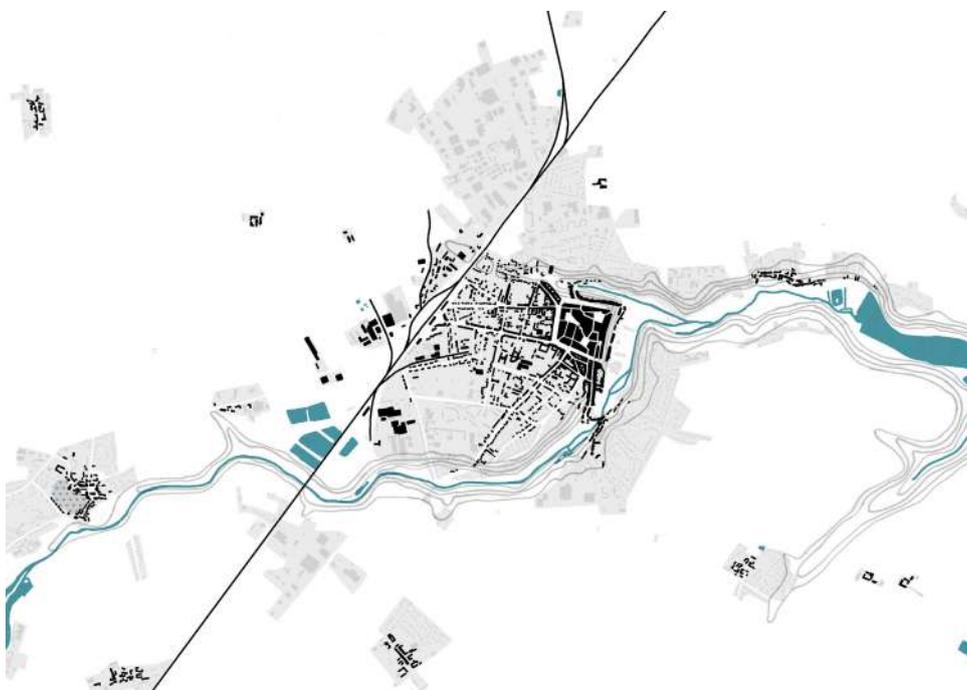
3- HISTOIRE & PATRIMOINE BÂTI



5- XIXème siècle

Création du chemin de fer ; installation d'industries ; développement des faubourgs.

14



6- XXème siècle

Développement de l'industrie, de l'habitat pavillonnaire et collectif.

3.4 Le train : XIXème - XXème siècles

- L'installation du chemin de fer

La création de la ligne de chemin de fer d'Orléans à Malesherbes apporte un regain d'activité.

La première ligne, Pithiviers–Malesherbes, est construite en 1868. En 1892 s'ajoute la liaison Pithiviers–Toury, puis en 1902 Pithiviers–Beaune-la-Rolande et en 1905 Pithiviers–Etampes.

Les zones industrielles et commerciales se constituent sur les sites desservis par le rail à l'Ouest et au Nord de la ville, tandis que les terrains situés entre la gare et le centre-ville sont lotis.

L'avenue de la République devient une entrée de ville majeure dans Pithiviers, bordée d'arbres d'alignement et de pavillons cossus édifiés dans le style éclectique caractéristique de la deuxième moitié du XIXème siècle.

La fermeture du service voyageurs Orléans - Malesherbes intervient le 4 octobre 1969. Il est remplacé par un service d'autocars.

- Le camp de Pithiviers 1939-1944

Pendant la Seconde guerre mondiale, une page tragique de l'histoire de France s'est écrite à Pithiviers lors de la déportation de milliers de Juifs de France.

En 1939, des camps avaient été aménagés à proximité de la gare avec un objectif lié à la défense du pays. Après l'armistice de juin 1940, des prisonniers de guerre français y sont enfermés.

Puis, entre 1941 et 1943, plusieurs milliers de juifs arrêtés par la police française à la demande des autorités allemandes d'occupation, sont internés dans le camp de Pithiviers géré par l'administration française sous le contrôle des Allemands comme celui de Beaune la Rolande. De là ils sont déportés par le train vers Auschwitz-Birkenau.

Près de 1.700 juifs étrangers arrêtés dans la "rafle du billet vert" en région parisienne, en mai 1941, restent plus d'un an dans le camp. Puis la préparation des grandes rafles de déportation de l'été 1942 implique de vider de leurs occupants Pithiviers et Beaune-la-Rolande pour « faire place » à des familles.

Fin juillet, la décision est prise de déporter les adultes. Entre le 15 et le 25 août 1942, les enfants âgés de 2 à 14 ans restés seuls dans le camp sont d'abord transférés à Drancy, puis déportés. Le 21 septembre 1942, un dernier convoi d'adultes et d'enfants juifs part de la gare de Pithiviers vers Auschwitz-Birkenau.

De septembre 1942 à août 1944, 3.000 internés politiques sont enfermés dans le camp de Pithiviers.

- Industrie, habitat pavillonnaire et collectif

Entre la fin de la Première Guerre mondiale et le premier choc pétrolier la population ne cesse d'augmenter pour atteindre 10.000 habitants en 1975 ; suit une longue période de baisse démographique. Depuis 2011, Pithiviers retrouve une courbe démographique ascendante avec un taux moyen d'augmentation annuelle de sa population de 0.3%.

Si les secteurs d'extension urbaine du XXème siècle concernent très majoritairement les activités industrielles et la grande distribution ainsi que l'habitat pavillonnaire, plusieurs ensembles de logements collectifs sont édifiés dans les années 1960-80, principalement au Nord de la ville sur le coteau qui domine le Val St-Jean.

Avec l'ouverture en 2009 de la section Sens-Orléans de l'autoroute A19, accessible à moins de 8 km au Sud de Pithiviers, une nouvelle étape du développement économique et démographique de la ville est engagée.

3- HISTOIRE & PATRIMOINE BÂTI

3.5 La ville commerçante au début du XXe siècle

Les archives municipales de Pithiviers possèdent une documentation fournie en photographies de la ville prises au début du XXème siècle. Ces images des années 1910-1920 sont riches d'enseignement pour la remise en valeur des façades.

Avant des travaux de réhabilitation, la consultation de cette documentation peut permettre de retrouver l'aspect original d'un immeuble en particulier ou, à défaut, d'établir les principes à retenir pour se rapprocher des qualités initiales de la construction.

Cette démarche est essentielle pour les immeubles dont le rez-de-chaussée est à vocation commerciale : la restauration soignée de chacun d'eux dans un esprit pithivérien participe à renforcer la qualité de l'ensemble du centre-ville.

L'attractivité de l'«Ecusson», entendu comme un vaste centre commercial historique et patrimonial capable de rivaliser avec les zones commerciales de périphérie, en dépend.

Place du Martroi

Vue vers le Nord.



16

Vue vers l'Est.



Place du Martroi



Vue d'avion en direction du Sud.



Vue vers l'Ouest.

17



Vue vers le Nord et la rue des Quatre-Vents.



Rue des Quatre-Vents.

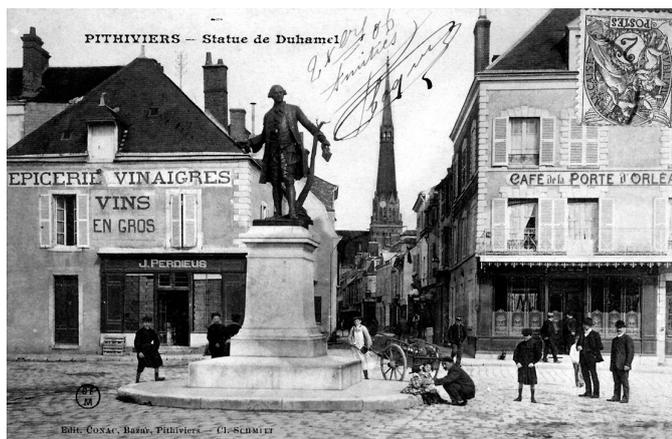
3- HISTOIRE & PATRIMOINE BÂTI

Dans l'«Ecusson»



Rue de la Couronne

18



Entrée de la rue de la Couronne sur le Mail Sud.



Entrée de la rue de Beauce sur le Mail Ouest, situation stratégique pour le commerce.

Il est intéressant de noter qu'aujourd'hui la devanture de gauche a été remplacée par des fenêtres d'habitation, tandis que l'immeuble de droite a été largement transformé notamment avec une devanture commerciale sur tout le rez-de-chaussée.



Place des Halles côté Nord.



Place des Halles côté Nord vers la rue de l'Amiral Gourdon

Les Faubourgs, aux franges de l'«Ecusson»



Faubourg Gâtinais en direction de Bourg L'Abbaye.



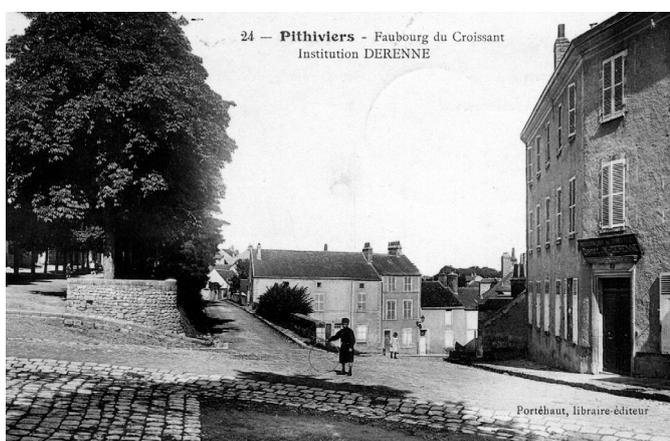
Faubourg de Paris vers le Mail Ouest.



Faubourg de Beauce vers le Mail Ouest et la rue de Beauce.



Faubourg de Paris depuis le vallon St-Jean et la mare de Marcereau.



Entrée du Faubourg du Croissant sur le Mail Nord



Entrée du Faubourg d'Orléans sur le Mail Sud.

4- GÉOGRAPHIE & PATRIMOINE PAYSAGER

4.1 Le site naturel

Les vallons de l'Œuf et du ruisseau St-Jean ont entaillé le socle calcaire du plateau beauceron d'une trentaine de mètres.

La configuration défensive naturelle du site a été mise à profit pour la construction des fortifications, quadrilatère d'environ 350m de côté.

Les fossés ont été comblés. Les remparts et tours de ronde n'ont été préservés qu'au Nord et à l'Est sur les vallons, inadaptés aux extensions urbaines.

A une dizaine de kilomètres en aval de Pithiviers, la rencontre des rivières de l'Œuf et de la Rimarde forme l'Essonne.



Evocation de Pithiviers en 1540.

Vue vers le rempart Est ; au centre le château de l'Etape et l'escalier vers le parc et la vallée de l'Œuf.



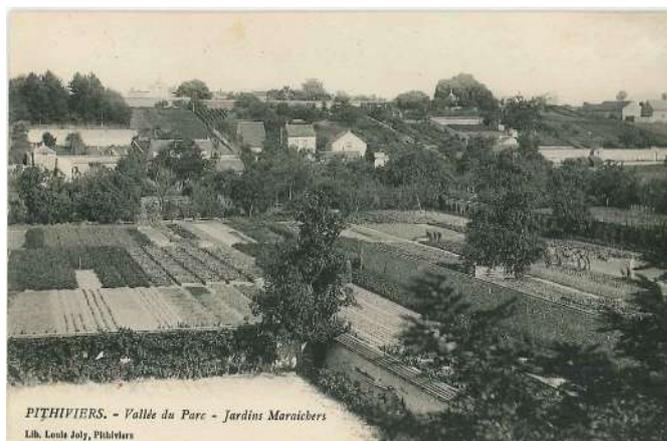
Evocation de Pithiviers en 1838.

Vue depuis le coteau au Nord de la ville.

Les vallons de l'Œuf et du ruisseau St-jean



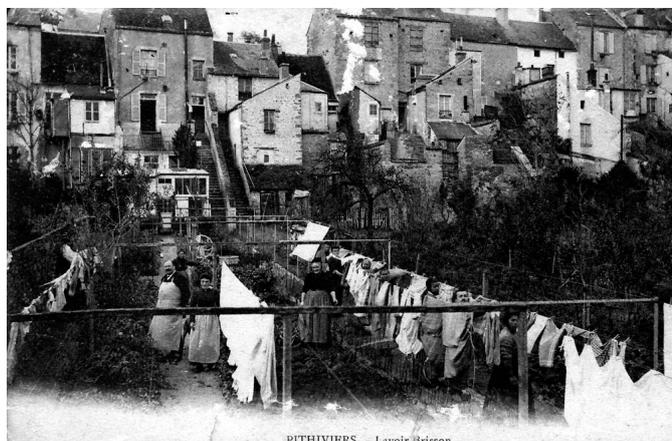
Les jardins maraîchers du vallon de l'Œuf.



Au pied du château de l'Ardoise, au bord de l'Œuf.



Depuis le coteau Nord vers le vallon St-Jean.



L'ancien lavoir dans le vallon de l'Œuf.



Vallon St-Jean, la mare de Marcereau aujourd'hui comblée.

4- GÉOGRAPHIE & PATRIMOINE PAYSAGER

4.2 Les quatre mails

Les mails possèdent une valeur patrimoniale « collective », partagée à l'échelle de la ville. Ils forment une transition entre la ville médiévale dense et ses abords immédiats :

- les faubourgs à l'Ouest et au Sud ;
- les espaces jardinés des vallons humides de l'Œuf et du ruisseau St-Jean à l'Est et au Nord.

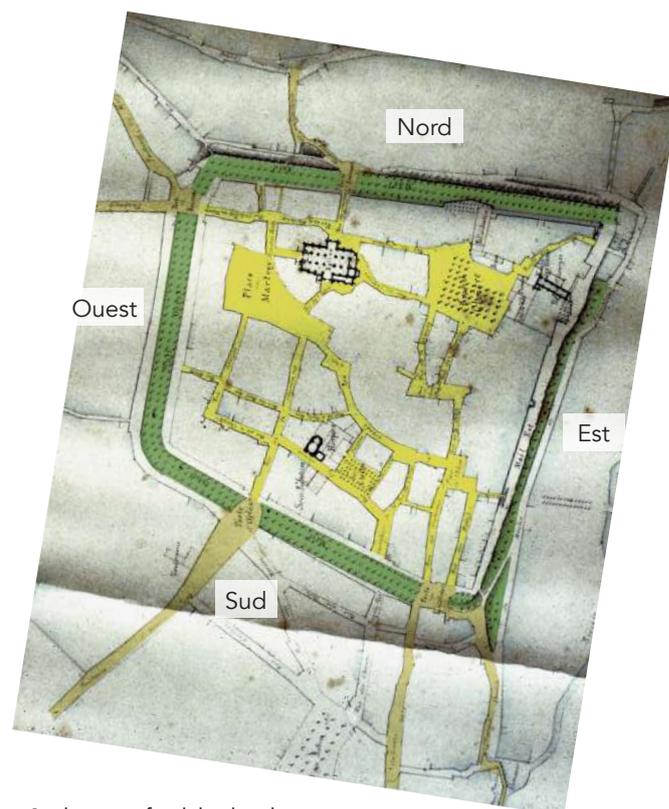
Les quatre mails arborés ont été créés au XVIIIème siècle par le remblai des fossés de défense de la forteresse.

Au Sud et Ouest, entre les mails et la ville médiévale situés à la même altitude, la démolition des remparts à la fin du XIXème siècle a permis la mise en relation

directe des faubourgs et du centre-ville. Les mails ont été aménagés pour faciliter la circulation et le stationnement.

Au Nord et à l'Est, les mails ont conservé leur forme ancienne du fait de la topographie et du maintien des remparts qui les dominent de plus de 10 mètres.

Les Mails Sud et Ouest, entre faubourgs et ville ancienne



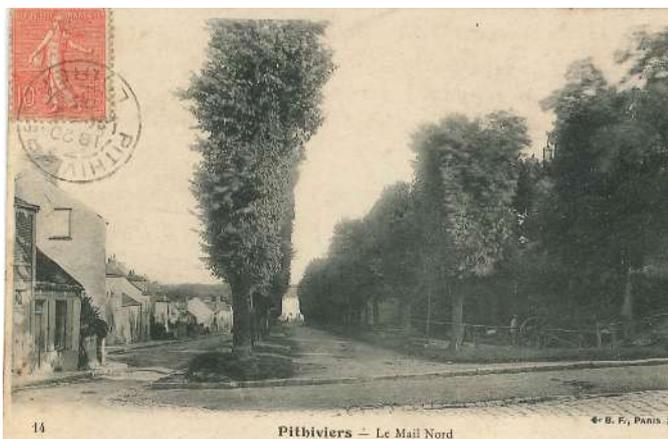
Couleurs sur fond de plan de Pithiviers du XVIIIème siècle.

Archives municipales.

22



Les Mails Nord et Est, promenades à mi-hauteur entre vallons et plateau



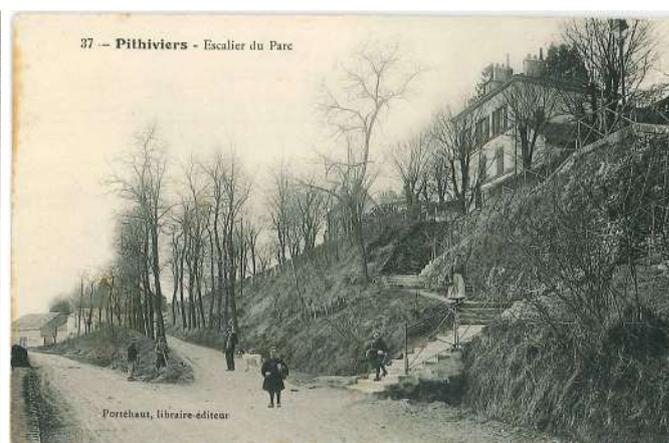
Mail Nord, vue vers l'Est à hauteur du Faubourg du Croissant.



Mail Nord, vue vers l'Ouest.



Mail Est, en surplomb du vallon de l'Œuf.



Mail Est, l'escalier entre le château de l'Ardoise et le parc dans le vallon de l'Œuf.



A la rencontre entre Mail Nord et Mail Est, l'escalier de la Poterne relie la ville haute et la val St-Jean.



La montée de Fricambault relie le Mail Est et le Mail Sud.

5- MONUMENTS HISTORIQUES



1 Eglise Saint-Salomon-et-Saint-Grégoire.

Eléments protégés :

L'église : classement par arrêté du 2 mai 1912 -

La flèche et la partie haute du clocher :
déclassement par décret du 7 mai 1920

La tour-clocher (cad. AI 54) : classement par
arrêté du 8 septembre 2000

24



Collégiale Saint-Georges et son ancien clocher

Inscription par arrêté du 14 décembre 1928, parties
classées par arrêté du 7 février 1986.



Château de l'Ardoise

Côté ville : Place de l'Étape (à l'emplacement de
l'ancienne cour d'honneur).

Côté vallée de l'Œuf : dominant l'Allée du Parc, dans
la vallée de l'Œuf que l'on rejoignait par l'escalier
double situé sur le Mail Est.

Eléments protégés :

Façades et toitures du château, y compris celles du
petit bâtiment en retour sur la façade postérieure :
inscription par arrêté du 31 janvier 1956



Trois monuments historiques protégés au titre du code du patrimoine

Un monument historique est un immeuble ou un objet mobilier recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique. La protection au titre des monuments historiques constitue une servitude de droit public.

La législation distingue deux types de protection : les classés et les inscrits :

- classés : «immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public». C'est le plus haut niveau de protection.
- inscrits : parmi les monuments historiques « les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation ».

1. Église St Salomon classée par arrêté du 2 mai 1912 (sauf la flèche et la partie supérieure du clocher); tour de clocher de l'église classée MH par arrêté du 2 mai 1912 - arrêté du 8 septembre 2000 qui complète l'arrêté de classement du 2 mai 1912 pour l'église.

Au centre du cœur ancien, se détache l'église Saint-Salomon-et-Saint-Grégoire et sa flèche de 83 m qui constitue un repère architectural majeur dans l'agglomération. En effet, implantée au cœur d'un paysage largement ouvert et plat, la flèche est un repère perceptible de trois à dix kilomètres alentour. L'ensemble de l'église est davantage visible sur les franges nord à nord-ouest de l'agglomération. Au nord, depuis la rocade notamment, on perçoit l'église Saint-Salomon dans toute sa partie haute. Au sud, seule la flèche apparaît. Depuis le chemin de Pithiviers à Bondaroy, des vues directes sont dégagées sur le centre ancien et l'église.

La pose de la première pierre daterait de 1080 par l'évêque d'Orléans, Raynier de Flandres. De cette église primitive ne subsistent que le chœur et l'abside.

De nombreuses destructions jalonnent l'histoire médiévale de l'édifice. La nécessité de doter la ville d'une église plus vaste entraîne d'importants travaux qui s'échelonnent tout au long du XVIe siècle. Le portail ouest est exécuté, comme ceux du nord et de l'est, pendant la première moitié du XVIIe siècle. La flèche actuelle (83 mètres), de structure métallique, remplace celle en bois qui brûla en 1853.

2. Collégiale St Georges : Inscription par arrêté du 14 décembre 1928, parties classées par arrêté du 7 février 1986.

A la collégiale romane construite dans un ensemble castral, avec crypte, vers 1070-1080 a succédé la collégiale gothique construite au début du XIVe siècle, sans crypte.

Le chevet de l'église du XIe siècle était entouré de quatre absidioles dont seule une est encore visible dans le jardin de la Mairie. Par ses dimensions, elle était l'une des plus vastes de son époque dans la région.

Après sa destruction au XIIIe siècle, on construit un deuxième édifice : une église à chevet plat composée de trois nefs voûtées de croisées d'ogives dont seule subsiste celle du sud.

La plus grande partie de l'église collégiale est détruite dans la deuxième moitié du XVIe siècle au cours des guerres de Religion mais le Chapitre Saint Georges n'est supprimé qu'à la Révolution.

3. Château de l'Ardoise, façade et toitures, y compris celles du petit bâtiment sur cour en retour sur la façade postérieure, corps/corniche/attique, inscription à l'inventaire supplémentaire des MH par arrêté du 31 janvier 1956.

Située à mi-chemin entre Orléans et Fontainebleau, Pithiviers représentait une étape privilégiée pour les rois de France. Le château est construit vers le milieu du XVIe siècle par Gouault Archambault, Maître de la Chambre des deniers du Roi et Receveur général de la taille.

Pour construire son château, Maître Gouault Archambault commence par acheter la grande Hôtellerie du Mouton d'Or située à côté d'une propriété familiale. Il fait l'acquisition ensuite d'un terrain à l'est, d'une maison au nord, d'une au sud et à l'ouest, d'une partie de la place du Pilon. Celle-ci permet la construction d'une cour d'honneur, vendue en 1849 à la Ville pour agrandir la Place de l'Étape.

La toiture se distingue par sa forme de carène de bateau, par la charpente à la Philibert de l'Orme et par le matériau utilisé. L'édifice serait en effet le premier à avoir été couvert d'ardoise à Pithiviers, d'où son nom.

6- TABLEAU SYNOPTIQUE DES STYLES ET TYPES

MOYEN-ÂGE

RENAISSANCE

CLASSIQUE NÉO-CLASSIQUE EMPIRE

Habitat collectif



Collectif vernaculaire

Habitat individuel



Maison de ville



Château de l'Ardoise



Maison de ville



Eglise (MH)



Théâtre



Hôtel-Dieu
(chapelle St-Michel)

26 | Monuments et Equipements



Echoppe en pan de bois



Alignements d'immeubles avec boutiques

Commerces & activités



Passages piétons en centre-ville



Remparts aménagés

Espaces urbains



Composition urbaine fin XIXe début XXe

Paysage



Vallée de l'Oeuf



Jardins « à plusieurs »



Parc du Château de Bellecour

ECLECTISME

MODERNISME

CONTEMPORAIN



Collectif éclectique



Collectif «Art déco»



Collectifs 30 Glorieuses



Hôtel particulier éclectique



Maison bourgeoise éclectique



Cité-jardin



Pavillons Art déco



Hôtel de ville
ex Caisse d'Épargne



Groupe scolaire



Salle des Fêtes



La Poste



Ecole primaire



Devanture en
bois



Commerce



Usine et bureaux Gringoire



Place fin XIXe /début XXe



Aménagements du mail ouest



Mobilier urbain



Jardin public



Plateau céréalier (hors commune)