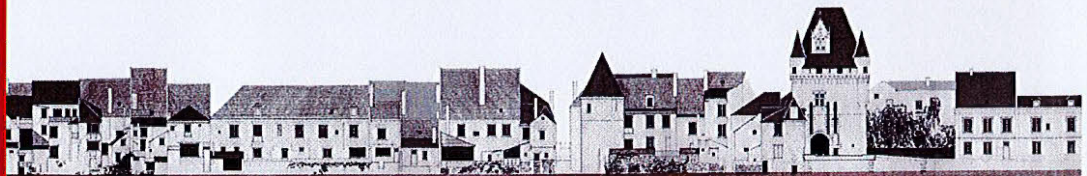


Ville de Loches - DRAC Centre-Val de Loire Site Patrimonial Remarquable (SPR)



Révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)



Équipe : Baizeau Architecte - K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE



Révision du PSMV

Sommaire

Présentation des chargés d'étude

Objet de la démarche

Planning prévisionnel et étapes de concertation



Équipe : Baizeau Architecte - K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE



Présentation des chargés d'étude

Équipe : Baizeau Architecte - K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Une équipe interdisciplinaire

Elodie BAIZEAU Baizeau Architecte	Architecte du patrimoine D.P.E. Mandataire	Patrimoine, architecture, et archéologie
Rodolphe PÉCHARD K.urban	Urbaniste géographe Coordonnateur	Urbanisme
Marie GUENGANT-JIRA Onésime	Paysagiste D.P.L.G.	Volet paysager
Myriam VINAGRE B.E. I.D.E.A.L.	Socio-économiste	Etude socio-économique Participation
Charles COTTERET B.E. GRAHAL	Historien	Histoire et ingénierie patrimonial
Vincent DUROS SAFEGE	Géomaticien	SIG et environnement
Yannick LE DIGOL DENDROTECH	Archéologue	Dendrochronologie Dendroarchéologie

Équipe : Baizeau Architecte - K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE



Objet de la démarche

Equipe : Baizeau Architecte - K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

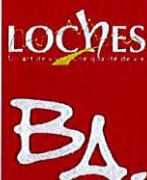
Révision du PSMV

Objet de la démarche

La conservation, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville de Loches reconnu depuis 1979 (ex Secteur Sauvegardé).

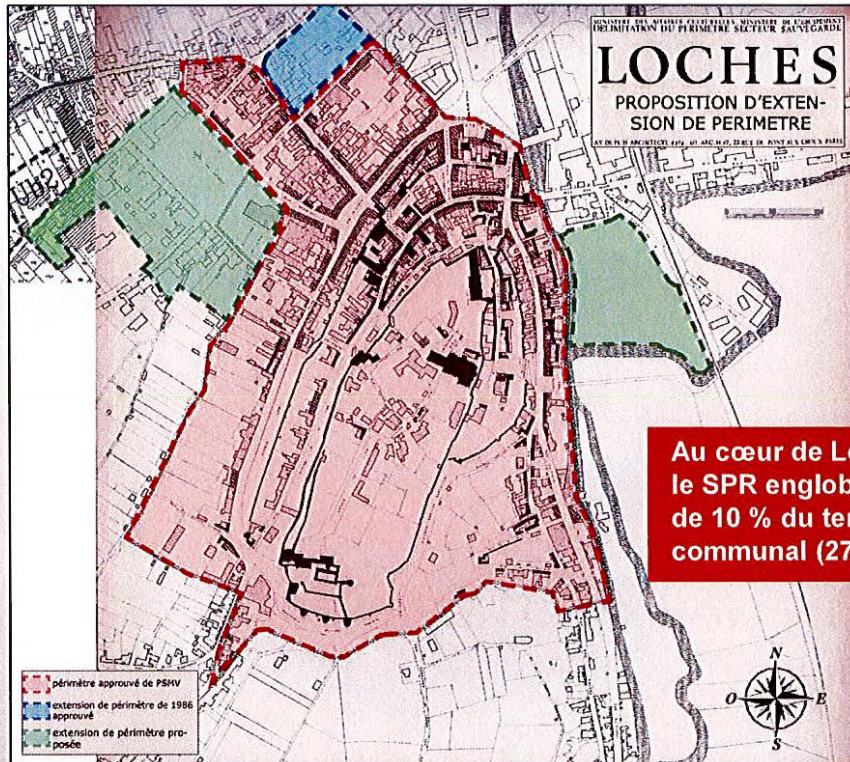
La révision des prescriptions réglementaires à partir de l'approfondissement des connaissances, par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

➤ *Relayer les objectifs et les actions engagés pour l'aménagement et le développement urbain de la ville de Loches.*



Équipe : Baizeau Architecte - K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Emprise du Site Patrimonial Remarquable de Loches



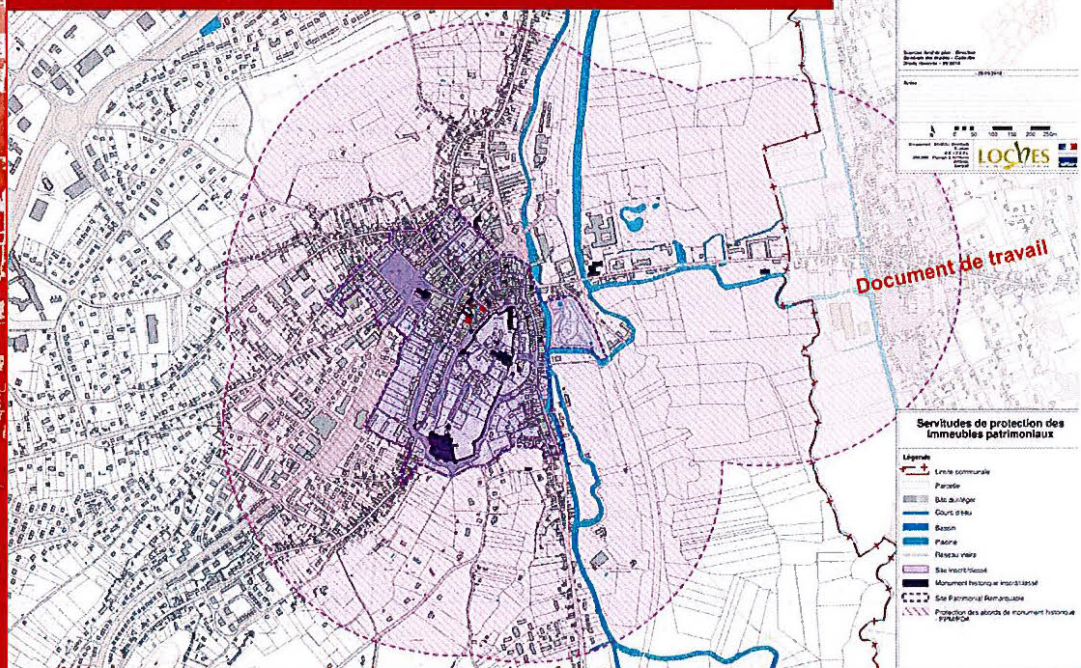
Équipe : Baizeau Architecte - K.urbain – B.E. I.D.E.A.L. – ONÉSIME – B.E. GRAHAL - SAFEGE



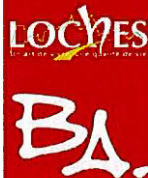
Révision du PSMV

SPR et abords de monuments historiques (MH)

Les périmètres de protection de 500 mètres autour des MH ne s'appliquent pas à l'intérieur du SPR



Équipe : Baizeau Architecte - K.urbain – B.E. I.D.E.A.L. – ONÉSIME – B.E. GRAHAL - SAFEGE



Effets et obligations du PSMV

Le SPR est une **servitude d'utilité publique** qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Un **cadre réglementaire commun** qui distingue les valeurs patrimoniales et hiérarchise le niveau des interventions.

Un **accompagnement pour les travaux sur les parties extérieures** des immeubles, ainsi que sur **certaines parties intérieures** des immeubles exceptionnelles.

Un encadrement par des **mesures adaptées** en matière d'implantation, de volumétrie, de modénature, de teinte et de matériaux.

Des **dispositifs d'aides** pour la réhabilitation et la restauration du bâti.

Équipe : Baizeau Architecte - K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

LOCHES
Commune de Loches

BA.

Révision du PSMV

Effets et obligations du PSMV

Des **objectifs partagés** pour la mise en valeur du patrimoine et pour le maintien et le renforcement de l'attractivité de la ville.

Un projet **patrimonial compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du PLU débattu par le 06/07/2018 par le conseil municipal.

Une **concertation étroite** avec l'architecte des Bâtiments de France (ABF) qui veille à la cohérence du projet.

Une **Commission Locale dédiée** qui assure le suivi du SPR et des effets du règlement.

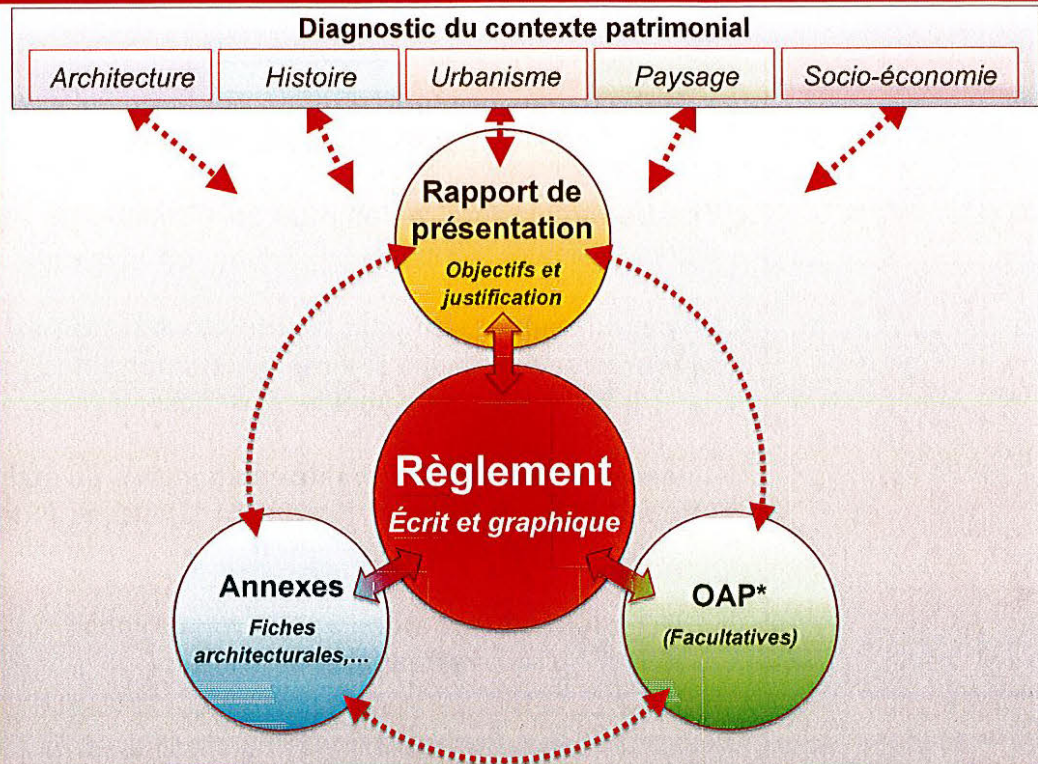
Des outils de médiation et de participation citoyenne.

Équipe : Baizeau Architecte - K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

LOCHES
Commune de Loches

BA.

Contenu du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) :



Équipe : Baizeau Architecte - K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

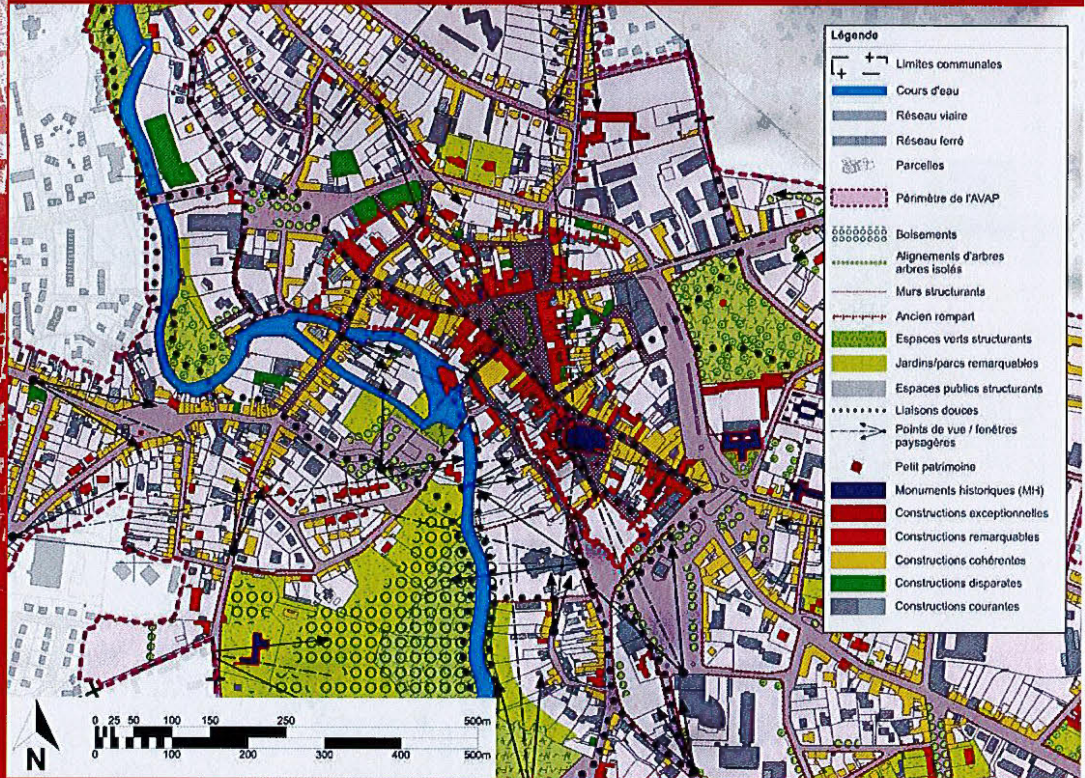
Révision du PSMV

Contenu des études

- Recherche des contextes historique et socio-économique.
- Analyse du « paysage » et de la morphologie urbaine.
- Inventaire et analyse à la parcelle du bâti pour une qualification et une hiérarchisation de sa valeur patrimoniale (fiche immeuble)
- Vérification de la compatibilité avec le PADD du PLU.
- Traduction règlementaire régissant le PSMV.
- Concertation de personnes ressources (PPA, acteurs locaux, etc.) et de la commission locale du SPR,
- Participation des habitants

Équipe : Baizeau Architecte - K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Repérage des particularités patrimoniales (exemple)



LOCHES
 LE PATRIMOINE EN HERITAGE
BA.

Equipe : Baizeau Architecte - K.urbaIn - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Fiches architecturales

2015 - Secteur sauvegardé de Remes - E.BAIZEAU & S.TOUCHET, ARCHITECTES
IMMEUBLE : 5, rue d'Estrées Réf. Cadastres : AC 0676-0677 FICHE : AC 06760677 01

Société d'exploitation : Fonds documentaire GRAHAL **Dénomination d'usage :** Sans objet **Type architectural :** Architecture XVème, de type II

Date de validé : Le 27 05 2015

DATATION
 Origine : Aine quart du XVème
 Remaniements intérieurs aux XVIIIème et XIXème

L'IMMEUBLE DANS SON CONTEXTE URBAIN
 Immeuble appartenant à l'entité urbaine de la ville classique (voir cellule n°7 Diagnostic historique du PSMV, partie 1) située de l'évolution de la ville et des entités urbaines situés au cœur d'une zone reconstruite sur une bande préexistante à l'emplacement de la ville médiévale détruite par l'incendie de 1720. Partielles toiles d'immeubles construits sur des modèles similaires caractérisés par des constantes de composition de façade, de matériaux et de proportions participant à l'esthétique indissociable de la ville classique.

L'IMMEUBLE DANS SON LOT
 RCI de forme carré, en front Nord-Ouest de la place de la Marie, suivant la déclivité du terrain, délimité par la rue Lafayette au Nord, la rue d'Estrées à l'Est, la rue de l'Hermine au Sud et la rue Charles-Renaud à l'Ouest. Parcelle homogène composée de parcelles larges et profondes aux dimensions standards, chacune induisant des types d'immeubles : accolant en bloc, sensés à alignement sur rue, organisé autour de petites cours, parfois communes à plusieurs immeubles. Immeuble de rapport situé à l'Est de l'ICI, inséré dans le front bâti de la rue Ouest de la rue d'Estrées, sur 1 parcelle rectangulaire, occupation totale de la parcelle.

L'IMMEUBLE PAR RAPPORT A SON TYPE
 Immeuble composé d 1 corps principal sur rue de plan rectangulaire à double profondeur flanqué d'une ancienne poterne de latrines au Nord-Ouest et d'une aile en retour adossée à la colonne de latrines, entourant à l'origine une cour intérieure, accolée entièrement bâtie ; toit terrassé de bâti en cour d'origine employé comme cour en R+1 et support pour une construction nouvelle au Sud-Ouest. Volumétrie en R+2 niveaux de combles sur 1 niveau de sous-sol occupant toute la surface de la parcelle.

Accès depuis la rue Lafayette via les parties communes de l'immeuble voisin Nord (AC0485), droit de passage obtenu en 1927, desservant une 1ère volée de marches en limite séparative Nord, permettant d'accéder au demi-palier coiffé en façade d'origine arrière situé entre le R0C et le 1er étage et d'accéder à l'escalier d'origine, coiffé en fond de bâtiment, unique moyen d'accès aux logements ; accès au commerce depuis la rue.

Corps principal : façade sur rue de composition architecturale classique, ornée de 5 travées composées d'arcades au R0C accueillant devant une commerces posée en façade et de balcons rectangulaires aux étages ; 2 arcades Sud réunies formant 1 large arcade servant d'accès au commerce ; façade sur cour à 3 travées de balcons rectangulaires ; base de la travée centrale au droit de la cage d'escalier à hauteur des demi-paliers ; escalier d'origine ; adosse de latrines accolés au Nord de la façade arrière avec en façade sur cour une petite aile en retour ; corps principal à 2 pans ; versant sur rue percé

VALEUR PATRIMONIALE
 Corps principal : édifice remarquable - bâtiment dont la volumétrie riche éléments architecturaux ont conservé leurs caractéristiques d'origine.
 Aile en retour au R.O. : édifice de qualité présentant des éléments d'architecture et d'ornementation d'intérêt

2015 - Secteur sauvegardé de Remes - E.BAIZEAU & S.TOUCHET, ARCHITECTES
IMMEUBLE : 5, rue d'Estrées Réf. Cadastres : AC 0676-0677 FICHE : AC 06760677 01

de 5 lucarnes jacobines adossées par travée et venant sur cour à 1 lucarne Nord adossée sur travée et 1 lucarne centrale intégrée dans une rehausse Sud du toit. Toiture d'écrou à 1 pan sur cour ; 2 couches de chapeaux en lattes séparatives Nord et Sud adossés sur la toiture. Murs périphériques du corps principal et de l'édifice de latrines maçonnés. Façade sur rue en maçonnerie recouverte de grès à assise et appareillé au R0C et de caillots essai et appareillé aux étages ; façades arrière en moellons enduits. Lucarnes en bois, celles sur cour avec claire-voie encastrée en jardinet, couronnées en ardoises et soulées de chapeaux enduits. Aile en retour au Nord-Ouest adossée au Nord et à l'Ouest aux immeubles voisins ; façade sur cour à 2 pans à 1 travée régulière par pan ; lucarne à 1 pan sur cour et demi-croix avec abat-jour en sculpture à la portion avec la toiture de l'édifice. Murs périphériques maçonnés avec lucarnes sur cour enduits. Couverture en ardoises.

Cour construite au R0C sur 1 niveau de sous-sol ; toit terrasse couvert en carrelage formant cour en R+1 accessible depuis le demi-palier entre le R0C et le 1er étage.

ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS REMARQUABLES
 Façade sur rue : R0C à arcades en plein cintre horses façade Sud éléage sautoises ; ensemble des arcades surmonté d'un bandeau saillant en grès ; chaînage d'angle en plâtre saillant ; encadrements de baies à linteaux droit ou crénelés ; bandeaux plats saillants sculptant les registres ; corniche moulurée en couronnement ; balcons moulurés en grès ; garde-corps en fer forgé.

Façade arrière : encadrements de baies en pierres de calcaire à linteaux clavés et crénelés.

ÉLÉMENTS INTÉRIEURS DE L'IMMEUBLE
 R0C : entièrement dédié à la surface commerciale, accessible directement depuis le commerce du R0C ; entièrement doublé.

Poussoirs des niveaux courants en bois, poutres et solives appareillées ou enduites ; revêtements en pan de bois. Charpente en chêne d'origine composée de demi-fermes.

Escalier en bois à jour central, volées droites et demi-paliers de repos, poteaux à balustrades boisées ; demi-paliers et poutres lattes larges ; linteaux de sous-solèvement XVIIIème en cage d'escalier ; coffre de stockage en étage de base de demi-palier ; portes palières à panneaux.

Intérieur de logement : lambris de hauteur XVIIIème ; parquet Soubise/helléboles lattes larges, dont certains recouverts de revêtement XIXème (parquet). Plafond : plâtre enduit ; plâtre rincebandou pilier ancin avec corniche ; cheminées maîtres avec décor (tête de lion, pattes de griff, marbre en brique (cheminée coffrée)).

Distribution d'origine : boîte pièces en enfilade dans le corps principal avec vestibule en brève centrale sur rue ; pièces de services en aile en retour.

ADAPTATION DE L'IMMEUBLE AUX USAGES
 Usage historique supposé : Immeuble de rapport à R0C commercial

Usage actuel : Immeuble d'habitation à R0C commercial	
Sous-sol	
R0C	1 Commerce en duplex avec réserves et bureaux
1er	
2ème et 3ème	1 logement par niveau
Comblés d'étage	4 logements en duplex dont 2 sur cour
Comblés perdus	1

DÉNATATIONS, ALTERATIONS CONSTATÉES
 Usure de matériaux de substitution (câble hélioconducteur aluminium sur cour) ; existence de logements non prévus sur cour en combles d'étage ; modification importante de l'accès aux étages de l'immeuble.

RECOMMANDATIONS
 Maîtrise prise en compte du système constructif d'origine et de ses matériaux lors d'une intervention sur le bâti. Permissibilité de l'immeuble aux services de lutte contre l'incendie à prévoir. Pour les prescriptions générales et détaillées à l'élément, voir le Règlement du PSMV.

Illustrations de haut en bas et de gauche à droite : partie haute de la façade arrière corps principal - partie basse de la façade arrière corps principal - vue plongeant sur la cour - lucarne aile en retour et édifice de latrines - escalier XVIIIème - porte palière d'origine au 1er étage - parquet achemé - parquet Soubise - cadastre de 1842

Inventaire patrimonial - Fiche descriptive sans vocation de diagnostic technique

LOCHES
 LE PATRIMOINE EN HERITAGE
BA.

Equipe : Baizeau Architecte - K.urbaIn - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Fiches architecturales



Inventaire et analyse
à la parcelle : la
visite des immeubles
d'intérêts

Equipe : Baizeau Architecte - K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV



Planning prévisionnel et étapes de concertation

Equipe : Baizeau Architecte - K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Emprise du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Étape 1 : Diagnostic

de septembre 2018 à septembre 2019

Étape 2 : Fiches architecturales

de avril 2019 à juin 2020

Étape 3 : Règlement écrit et graphique

de décembre 2019 à juillet 2020

Instruction

Consultation : CLSPR, PPA, enquête publique, etc.
à partir de septembre 2020

R
E
G
I
S
T
R
E

Équipe : Baizeau Architecte - K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Diagnostic du site patrimonial remarquable : le contexte socio-économique

La valorisation du patrimoine dans le projet de territoire

Mieux comprendre l'importance de la valorisation du patrimoine architectural et paysager de Loches

- ☞ **Le défi du développement durable du pôle urbain**
 - **Économique** : commerces et tourisme, attrait du territoire.
 - **Écologique** : équilibre environnemental, qualité de l'habitat.
 - **Sociale** : appropriation de l'espace, identité du territoire.

- ☞ **Le rapport des Lochois au patrimoine**
 - Des représentations sociales et culturelles du patrimoine.
 - Des manières d'habiter le patrimoine lochois.
 - La distinction du site patrimonial au sein de Loches.

Équipe : Baizeau Architecte - K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

La mobilisation des habitants, acteurs de leur patrimoine

Concierter le bilan du PSMV actuel

- L'expérience des usagers pour comprendre leurs besoins.
- Des rencontres sur le terrain pour un inventaire exhaustif.
- La parole des habitants pour un vocabulaire commun.

Réfléchir ensemble l'intérêt collectif au PSMV

- Des réunions et exposition publiques d'étapes de la démarche.
- Des ateliers de travail avec les acteurs locaux.
- Des interviews ciblés.
- Un registre à la disposition des habitants en mairie.

Pour concevoir un outil utile, efficace et pérenne, parce qu'adapté à Loches et à ses habitants.

Equipe : Baizeau Architecte - K.urbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

LOCHES
Unité de vie et de quartier

BA.

Les outils de la concertation élargie

PLU : la population associée
Le conseil municipal de Le Ferré ayant délibéré en faveur de l'élaboration d'un document d'urbanisme, une réunion publique d'information et de présentation de l'équipe Kaleksi s'est déroulée le 26 février.

Patrimoine architectural. La préservation se poursuit
Une réunion publique se tenait vendredi soir à ce sujet. Four Frechon, Michel Perheant, municipal Client et Développement durable et de la culture, Frédéric de la...

Tille-et-Vilaine, la vie à taille humaine
Le conseil municipal de Tille-et-Vilaine a délibéré le 14 mars 2023 en faveur de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Paysages d'Ille-et-Vilaine, exprimez-vous !
Déposez des images qui témoignent de votre regard

loches
urbanième

Protéger le centre ancien sans le figer
Les règles d'urbanisme dans le cœur historique de Loches vont changer.

Vivre à Pancé avec ses atouts et ses faiblesses
Fiche - 01 Octobre 2022

Les plans prennent du relief
Du 24 juin au 18 septembre 2016

AGIS SONS!
Le climat change

ONERC
ONIS - Observatoire National de l'Énergie et du Climat

Patrimoine. Une réflexion commune

Habitants et usagers du SPR

Acteurs de l'animation du patrimoine

Responsables en charge de l'application du PSMV

Equipe : Baizeau Architecte - K.urbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

LOCHES
Unité de vie et de quartier

BA.

Envoyé en préfecture le 13/07/2023

Reçu en préfecture le 13/07/2023

Publié le

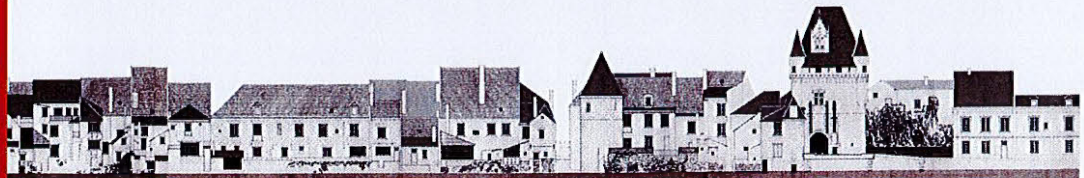
ID : 037-213701329-20230713-2023_07_47BILAN-AU



Ville de Loches - DRAC Centre-Val de Loire Site Patrimonial Remarquable (SPR)



Révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)



LOCHES
DRAC Centre-Val de Loire

BA.

Équipe : Baizeau Architecte - K.urbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Envoyé en préfecture le 13/07/2023

Reçu en préfecture le 13/07/2023

Publié le



ID : 037-213701329-20230713-2023_07_47BILAN-AU

Le 19-09-2019

**Ville de Loches - DRAC Centre-Val de Loire
Site Patrimonial Remarquable (SPR)**



**Révision du Plan de Sauvegarde
et de Mise en Valeur (PSMV)**



Équipe : Baizeau Architecte - K.urbaIn - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Présentation des chargés d'étude

Équipe : Baizeau Architecte - K.urbaIn - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Sommaire

- Présentation des chargés d'étude**
- Objet de la démarche**
- Rappel du planning et étapes de concertation**
- Premiers résultats du diagnostic**

Équipe : Baizeau Architecte - K.urbaIn - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Une équipe interdisciplinaire

Elodie BAIZEAU Baizeau Architecte	Architecte du patrimoine D.P.E. Mandataire	Patrimoine, architecture, et archéologie
Rodolphe PÉCHARD K.urbaIn	Urbaniste géographe Coordonnateur	Urbanisme
Marie GUENGANT-JIRA Onésime	Paysagiste D.P.L.G.	Volet paysager
Myriam VINAGRE B.E. I.D.E.A.L.	Socio-économiste	Etude socio-économique Participation
Charles COTTERET B.E. GRAHAL	Historien	Histoire et ingénierie patrimonial
Vincent DUROS SAFEGE	Géomaticien	SIG et environnement
Yannick LE DIGOL DENDROTECH	Archéologue	Dendrochronologie Dendroarchéologie

Équipe : Baizeau Architecte - K.urbaIn - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Culture

Objet de la démarche

LOCHES BA.

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Emprise du Site Patrimonial Remarquable de Loches

LOCHES
PROPOSITION D'EXTENSION DE PÉRIMÈTRE

Au cœur de Loches, le SPR englobe près de 1 % du territoire communal (27,75 ha)

LOCHES BA.

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Objet de la démarche

La conservation, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville de Loches reconnu depuis 1979 (ex Secteur Sauvegardé).

La révision des prescriptions réglementaires à partir de l'approfondissement des connaissances, par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

➤ Relayer les objectifs et les actions engagés pour l'aménagement et le développement urbain de la ville de Loches.

LOCHES BA.

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

SPR et abords de monuments historiques (MH)

Les périmètres de protection de 500 mètres autour des MH ne s'appliquent pas à l'intérieur du SPR

LOCHES BA.

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Effets et obligations du PSMV

Le SPR est une **servitude d'utilité publique** qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Un **cadre réglementaire commun** qui distingue les valeurs patrimoniales et hiérarchise le niveau des interventions.

Un **accompagnement** pour les travaux sur les parties **extérieures** des immeubles, ainsi que sur **certaines parties intérieures** des immeubles exceptionnelles.

Un encadrement par des **mesures adaptées** en matière d'**implantation**, de **volumétrie**, de **modénature**, de **teinte** et de **matériaux**.

Des **dispositifs d'aides** pour la réhabilitation et la restauration du bâti.

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Contenu du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) :

Le diagramme illustre la structure du PSMV. Au sommet, un rectangle 'Diagnostic du contexte patrimonial' est divisé en cinq catégories : Architecture, Histoire, Urbanisme, Paysage, et Socio-économie. Des flèches pointent de ces catégories vers un cercle central 'Rapport de présentation Objectifs et justification'. Ce cercle est relié à un autre cercle central 'Règlement Écrit et graphique'. Ce règlement est à son tour lié à deux cercles latéraux : 'Annexes Fiches architecturales, ...' à gauche et 'OAP* (Facultatifs)' à droite. Des flèches indiquent des interactions et des flux entre ces éléments.

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Effets et obligations du PSMV

Des **objectifs partagés** pour la mise en valeur du patrimoine et pour le maintien et le renforcement de l'attractivité de la ville.

Un projet **patrimonial compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du PLU débattu par le 06/07/2018 par le conseil municipal.

Une **concertation étroite** avec l'**architecte des Bâtiments de France (ABF)** qui veille à la cohérence du projet.

Une **Commission Locale dédiée** qui assure le **suivi du SPR** et des effets du règlement.

Des **outils de médiation et de participation citoyenne**.

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Objectifs de la révision du PSMV

- Sauvegarder le patrimoine bâti.
- Conserver les marqueurs de l'identité lochoise.
- Clarifier les prescriptions réglementaires en les justifiant, redonner du sens au règlement & concevoir un document pédagogique et lisible.
- Imposer un cadre commun mesuré au contexte local.
- Envisager les évolutions possibles et des réponses variées & adapter le niveau des prescriptions aux capacités financières, pour projeter des actions réalisables.
- Contribuer à la revitalisation du centre-ville & mettre en exergue un lieu de vie.
- Faire participer la population ; informer, sensibiliser et conscientiser les propriétaires à l'importance de leur bien.
- Préserver, valoriser et reconduire les savoir-faire locaux.

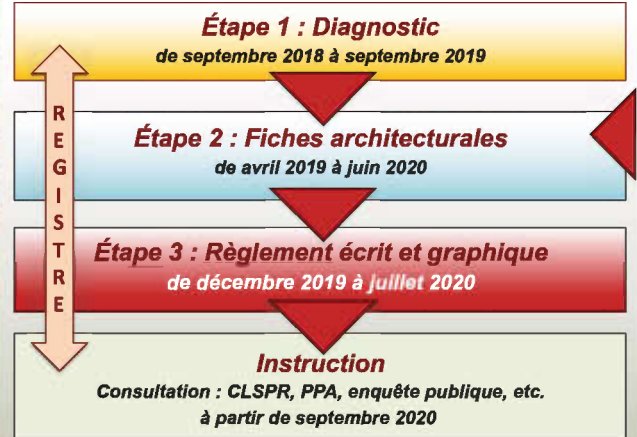
Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

La valorisation du patrimoine dans le projet de territoire

Mieux comprendre l'importance de la valorisation du patrimoine architectural et paysager de Loches

- Le défi du développement durable du pôle urbain
 - Économique** : commerces et tourisme, attrait du territoire.
 - Écologique** : équilibre environnemental, qualité de l'habitat.
 - Sociale** : appropriation de l'espace, identité du territoire.
- Le rapport des Lochois au patrimoine
 - Des représentations sociales et culturelles du patrimoine.
 - Des manières d'habiter le patrimoine lochois.
 - La distinction du site patrimonial au sein de Loches.

Emprise du Site Patrimonial Remarquable (SPR)



Rappel du planning et étapes de concertation

La mobilisation des habitants, acteurs de leur patrimoine

- Concier le bilan du PSMV actuel
 - L'expérience des usagers pour comprendre leurs besoins.
 - Des rencontres sur le terrain pour un inventaire exhaustif.
 - La parole des habitants pour un vocabulaire commun.
- Réfléchir ensemble l'intérêt collectif au PSMV
 - Des réunions et expositions publiques d'étapes de la démarche.
 - Des ateliers de travail avec les acteurs locaux.
 - Des interviews ciblés.
 - Un registre à la disposition des habitants en mairie.

Pour concevoir un outil utile, efficace et pérenne, parce qu'adapté à Loches et à ses habitants.

Les outils de la concertation élargie

Habitants et usagers du SPR

Acteurs de l'animation du patrimoine

Responsables en charge de l'application du PSMV

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Contexte sociologique

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Premiers résultats du diagnostic

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Contexte socio-démographique

- Près de 6300 habitants représentant 233 hab. / km².
- Population âgée et vieillissante.
- Apport migratoire limité et déficit naturel qui s'accroît.
- Plus grande diversité des logements et des types d'occupation du pôle urbain.
- Décélération des constructions et stabilisation de la vacance de logements dans la ville-centre.
- 48 % de personnes vivant seules.

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Contexte socio-économique

Répartition des établissements actifs par secteur d'activités au 31 décembre 2023 comparé (en %)

- 58 % des actifs lochois travaillent dans leur commune de résidence.
- Dynamique économique de la ville, pôle d'emplois d'une zone de 29 communes.
- 2^{ème} pôle commercial du département.
- 7% de vacance (moyenne nationale : 11%).
- Importance des commerces et services dans l'économie lochoise.
- Surreprésentation des employés et des ouvriers.
- Niveau de vie inférieur à la moyenne départementale.

Distribution de la population par secteur économique de la commune (en %)

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain – B.E. I.D.E.A.L. – ONESIME – B.E. GRAHAL - SAFEGE

Contexte territorial

Projets de territoires de Loches :

- Renforcer la ville-centre à l'échelle du Sud Touraine.
- Affirmer la porte d'entrée majeure du territoire touristique.
- Poursuivre la redynamisation du centre-ville.

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain – B.E. I.D.E.A.L. – ONESIME – B.E. GRAHAL - SAFEGE

Contexte territorial

Ville de Loches
Site Patrimonial Remarquable

Territoires de Loches (Nbre en 2015)	Communes	Habitants	Ménages	Stades	Densité population
Loches	1	8 299	3 198	27,1	232,8
Unité urbaine de Loches	4	10 365	5 064	79,5	190,2
Aire urbaine de Loches	8	12 003	5 756	103,1	73,6
Zone d'emploi de Loches	29	23 412	10 933	648,6	27,7
C.C. Loches Sud Touraine	67	62 301	23 790	1809,5	28,9

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain – B.E. I.D.E.A.L. – ONESIME – B.E. GRAHAL - SAFEGE

Participation des habitants

Entretiens, réunions, ateliers pour témoigner du patrimoine de Loches : 100 habitants et usagers interviewés

- « Le fait de m'arrêter quelques secondes et de voir du beau, ça me fait du bien. C'est très exceptionnel. »
- « On venait régulièrement faire le marché tous les samedis matin et au fur et à mesure, on s'est dit, les pierres font vibrer, il y a quelque chose ici. »
- « Quand on circule à pied ou à vélo dans les rues, c'est quand même une impression d'espaces et de respiration qui n'existe pas dans beaucoup de sites. »
- « Pour moi Loches, c'est une belle pierre, c'est aussi un témoignage de l'histoire au même titre que Versailles je pense. Loches a autant de mérite à une certaine période, voilà. »
- « Il faut voir la réaction de certains touristes qui viennent dans le centre-ville, qui y voient un chapelier, un bijoutier, installés là en plein cœur de ville, qu'ils ne voient nulle part ailleurs, surtout en région parisienne. Et ça, c'est la force de Loches. »
- « Il y a des espaces publics et beaucoup d'espaces accessibles au public qui donnent sur différents points de vue. Au niveau de la rue de Verdun, on a une vue sur la ville haute, du côté de la gare, on a une vue sur la Tour Saint-Antoine. »

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain – B.E. I.D.E.A.L. – ONESIME – B.E. GRAHAL - SAFEGE

Représentations du patrimoine



- Reconnaissance d'un patrimoine historique, architectural et urbanistique.**
- Concentration et co-visibilité, en lien avec la topographie et les paysages de nature environnants.**
- Communication à l'échelle de la «ville patrimoniale».**
- Qualités esthétiques et valeurs urbanistiques.**
- Distinction touristique de la Cité royale.**
- Plus-value qualitative du centre-ville commercial.**
- Singularité de la demeure et du quartier résidentiel.**
- Mixité assurée par le locatif.**

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Enjeux de la valorisation du patrimoine de Loches

• Le compromis contemporain :

- Exigence de fonctionnalité et de confort moderne.
- Évolution des manières d'habiter.
- Accompagnement des projets de rénovation et de densification urbaines.

• L'appropriation de la protection du patrimoine :

- Préoccupation des habitants du centre historique.
- Communication et lisibilité pratique de la règle.
- Fédérer autour du projet commun.

• Le renforcement du lien au territoire :

- Rayonnement du centre-ville sur le territoire.
- Prise en compte des disparités socio-économiques et spatiales.
- Plus large accès au patrimoine.

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Perceptions du Site Patrimonial Remarquable



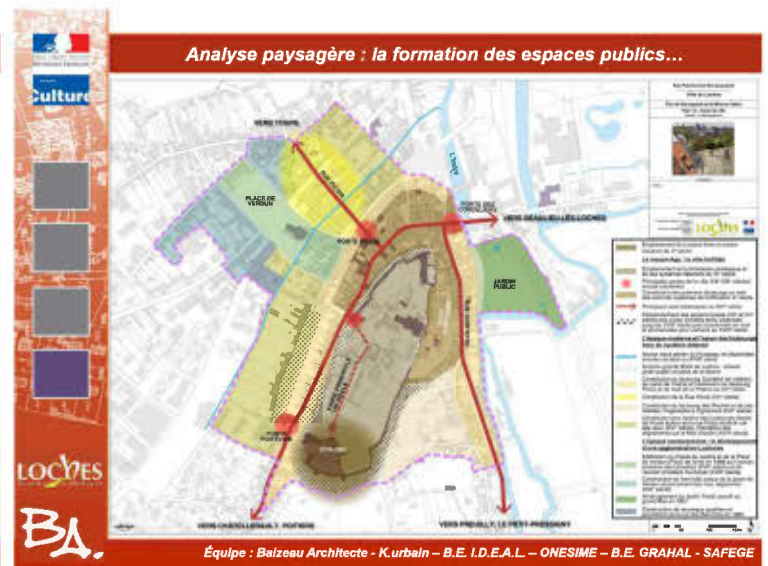
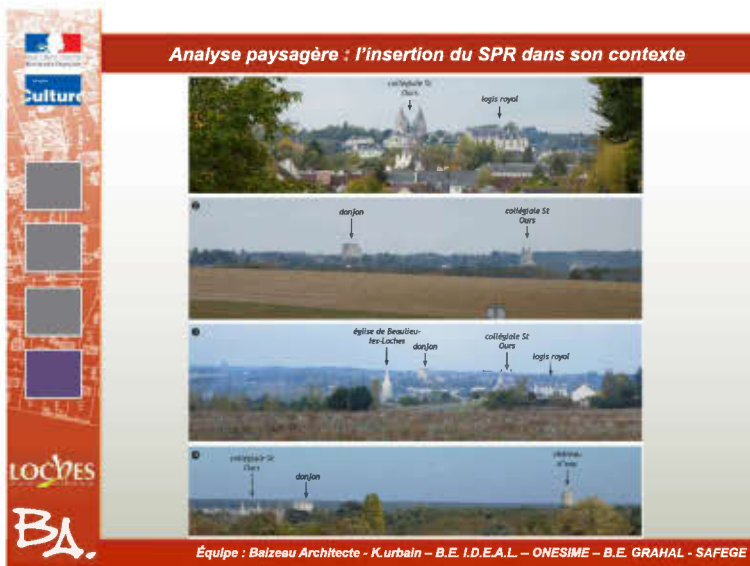
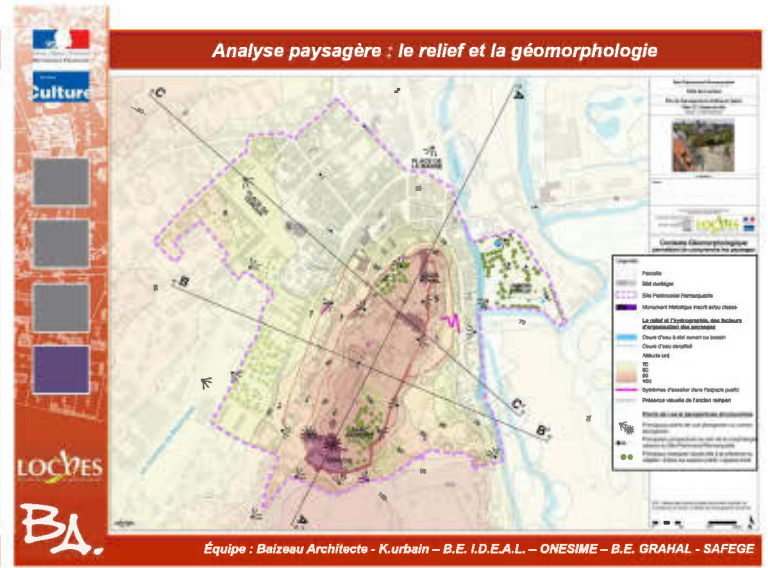
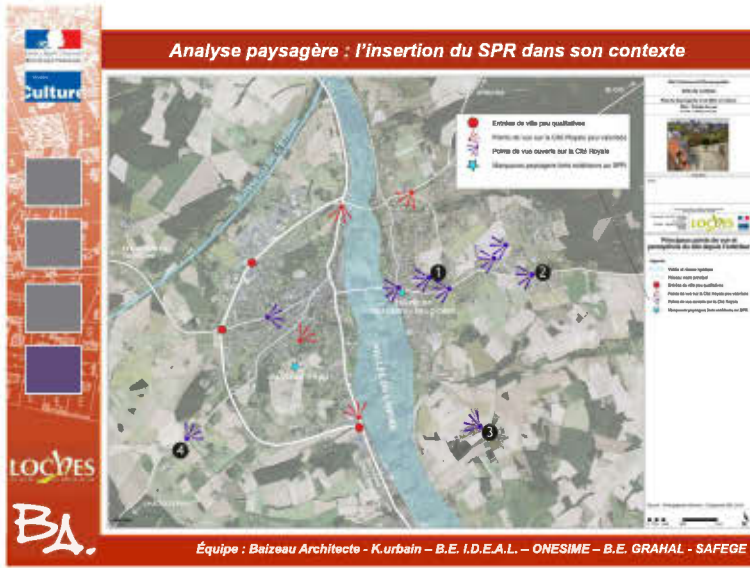
- Instruction au cas par cas**
- Méconnaissance et contournement de la règle**
- Un centre ancien, préservé et figé**
- Moindre attractivité perçue du bâti**
- Appropriation de la valorisation du patrimoine**
- Nécessaire évolution de la protection (qualité, fonctionnalité, accessibilité, sécurité, lisibilité, équité)**
- Craintes d'un projet de réglementation qui accentuerait les contraintes**

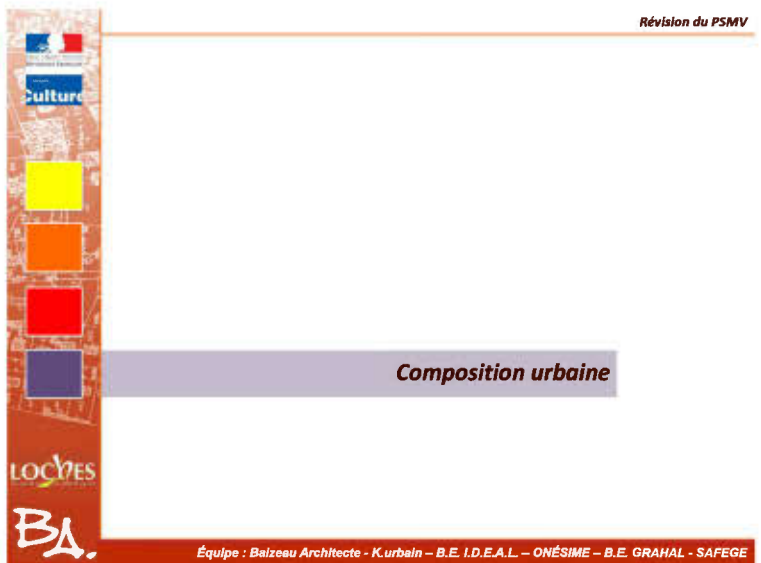
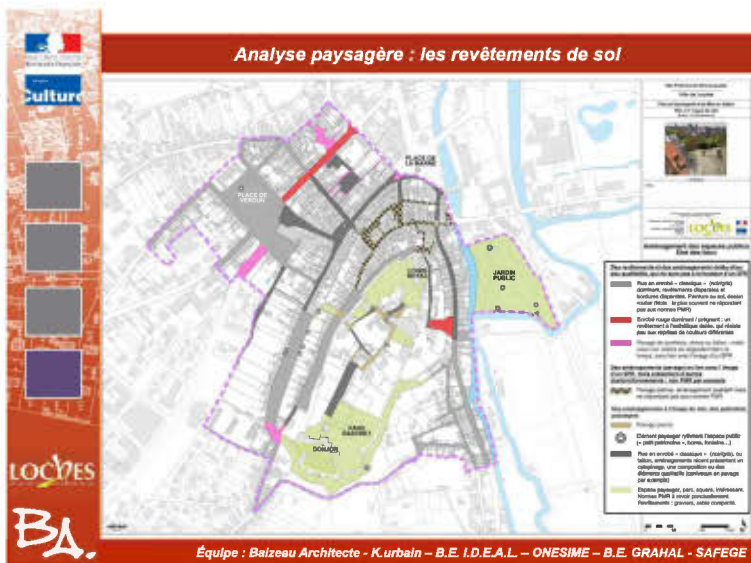
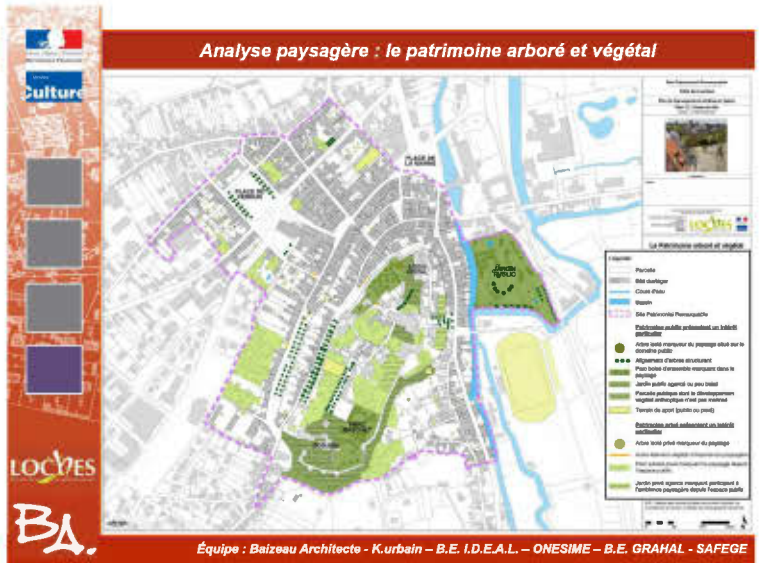
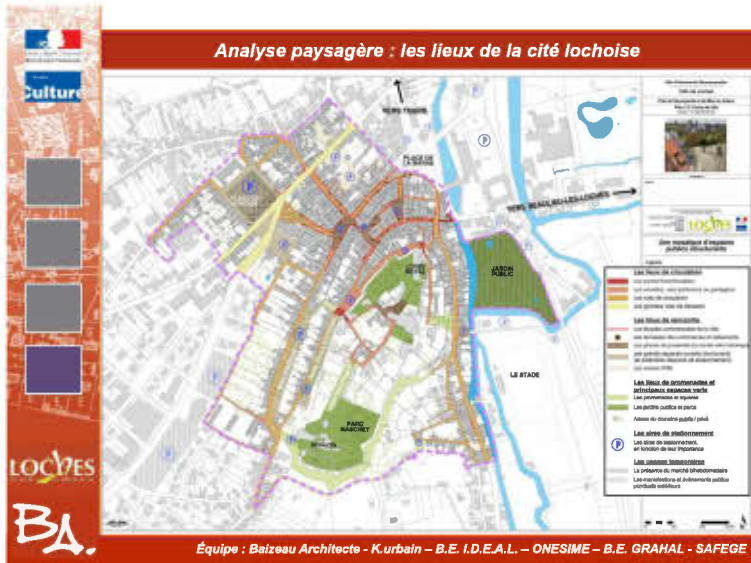
Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Contexte paysager

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE





Révision du PSMV

Composition urbaine : le cœur de ville aujourd'hui

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Composition urbaine : les unités foncières

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Composition urbaine : le réseau viaire

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Composition urbaine : l'implantation des constructions

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE



Rédaction du PSMV

Composition urbaine : l'occupation des sols

Equipe : Baizeau Architecte - Kurban - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Contexte historique

Equipe : Baizeau Architecte - Kurban - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Composition urbaine : les hauteurs des constructions

A. Les hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont définies dans le règlement de l'urbanisme. Elles sont exprimées en mètres et peuvent être exprimées en mètres ou en nombre d'étages. Elles sont exprimées en mètres ou en nombre d'étages.

- de 0 à 2,5 mètres
- de 2,5 à 5 mètres
- de 5 à 10 mètres
- de 10 à 15 mètres
- de 15 à 20 mètres
- de 20 à 25 mètres

Par ailleurs, certains édifices situés en bord de mer et situés dans les zones de protection littorale sont soumis à des hauteurs de constructions particulières. Elles sont exprimées en mètres.

Requis :

Les hauteurs des constructions sont exprimées en mètres ou en nombre d'étages. Elles sont exprimées en mètres ou en nombre d'étages.

Equipe : Baizeau Architecte - Kurban - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Diagnostic historique : l'icônegraphie

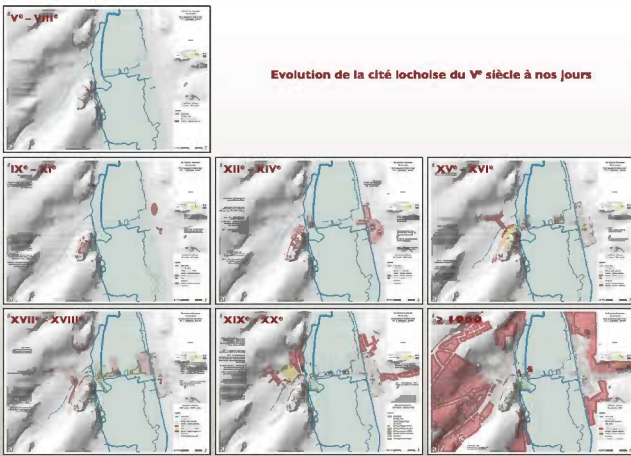
Recueil raisonné de documentation

Equipe : BAIZEAU Architecte - Kurban - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Rédaction du PSMV

Révision du PSMV

Diagnostic historique : l'évolution

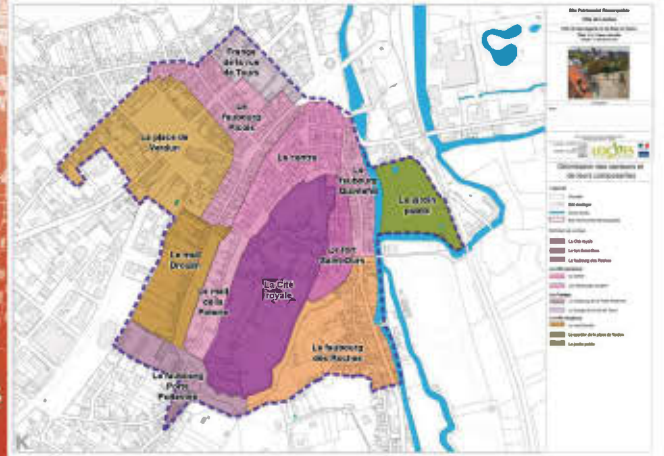


Evolution de la cité lochoise du V^e siècle à nos jours

Équipe : BAIZEAU Architecte - K.urbaIn - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Diagnostic historique : les typologies de quartiers



Équipe : BAIZEAU Architecte - K.urbaIn - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Diagnostic historique : les fondements

L'évolution historique de Loches a été commandée par quatre données fondamentales :

- Un site topographique facile à défendre.
- Un développement historique en forme de « balancier ».
- L'importance primordiale de son rôle administratif.
- Une histoire indissociable de celle de Beaulieu-lès-Loches.

Équipe : BAIZEAU Architecte - K.urbaIn - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Diagnostic historique : les typologies de quartiers

Cinq grands types de compositions urbaines :

- Le fort Saint-Ours et le Centre :**
des secteurs cohérents et intègres ; tant du point de vue urbain qu'architectural.
- Le mail Droulin et la place de Verdun :**
des compositions ou séquences urbaines.
- Les faubourgs Picois et Quintefol :**
d'anciennes entrées de ville présentant une lecture perturbée.
- Les faubourgs de la Poterie et des Roches :**
des espaces urbains bien définis caractérisés par un bâti hétéroclite.
- Les emprises en Frange de la rue de Tours et le début du faubourg de la Porte-Poitvine :**
des secteurs en limite de périmètre dont l'identité dépasse le seul SPR.

Équipe : BAIZEAU Architecte - K.urbaIn - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Diagnostic historique : les typologies de quartiers



Équipe : BAIZEAU Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

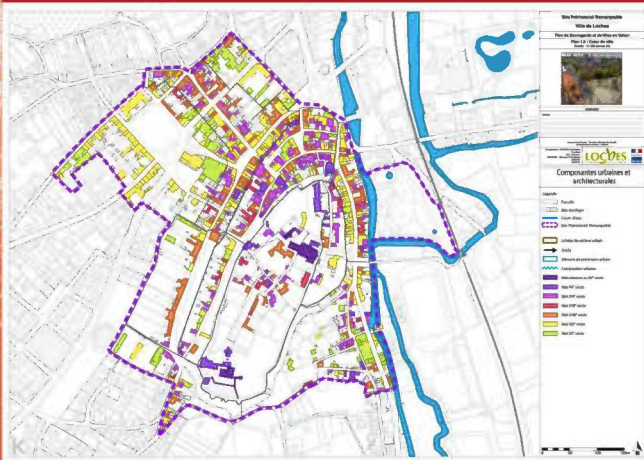
Révision du PSMV

Contexte architectural

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Diagnostic historique : la datation du bâti



Équipe : BAIZEAU Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Analyse architecturale : les matériaux

La pierre calcaire :

Que ce soit sous sa forme taillée ou sous sa forme de moellons enduits, le tuffeau reste le matériau local par excellence.

Extrait depuis le XI^e siècle, il est le trait d'union au travers des époques de construction.

+ **Léger et tendre** : facile à transporter, à mettre en place; à tailler et à sculpter.

+ **Poreux et peu sonore** : bon isolant thermique et phonique, mais sujet à l'imprégnation d'eau.

- **Peu résistant à la compression** : sujet à des fissures dues aux chocs ou aux pressions.

→ Les murs de pierre de taille présentent un appareillage assez régulier dont les dimensions témoignent de l'époque de construction.

→ Murs de moellonnage étaient destinés à être enduits au mortier de chaux venant mourir, le cas échéant, au nu des décors sculptés ainsi mis en valeur.



Le tuffeau extrait localement, et usité pour toutes les constructions, offre un bâti harmonieux, de la simple maison rurale au logis. Seules les dimensions de l'appareillage permettront de hiérarchiser la valeur des biens

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Analyse architecturale : les matériaux

La pierre calcaire – Usages & pathologies :

Les altérations sont liées à des phénomènes chimiques :

- L'eau absorbée par le calcaire le détériore par une cristallisation saline, effet accentué par le gel et les écarts de températures qui peuvent engendrer de l'écaillage, un délèchement du parement et/ou formation d'alvéole en profondeurs en cas d'agressions complémentaires de bactéries, champignons, mousses et engendrant une désagrégation sableuse.
- Colonisation végétale, les mousses et lichens secrètent des substances acides sur les parements calcaires.
- La pollution atmosphérique, les gaz provoquent un acide sulfurique qui en contact avec l'humidité et le calcaire engendre une couche de gypse en surface (croûtes noires).



Chaque intervention sur une façade participe ou impacte l'harmonie du paysage urbain.

Les principaux facteurs d'altération sont aggravés par le manque d'entretien, et l'utilisation de matériaux inadaptés ou incompatibles avec le tuffeau (pierres aux caractéristiques opposées, matériaux modernes comme le ciment, les mortiers bâtards et le parpaing, etc.).

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain – B.E. I.D.E.A.L. – ONESIME – B.E. GRAHAL - SAFEGE

Analyse architecturale : les matériaux

La tuile :

Dès le XII^e siècle, le bâti traditionnel est couvert de tuiles plates rectangulaires de petites dimensions, leur couleur variant du rouge au brun foncé.

- L'entretien doit être régulier pour éviter les soulèvements ponctuels, les mousses ainsi que les impacts climatiques (gel, etc.).

L'ardoise :

Acheminée en petit module du bassin d'Angers, elle présente une couleur uniforme gris foncé. Utilisée depuis le XV^e siècle, elle reste couteuse et donc principalement utilisée pour les monuments et l'habitat urbain prestigieux jusqu'au XVIII^e siècle.

- Veiller à la bonne évacuation de l'eau de pluie (entretien des gouttières et chéneaux).

La couverture mixte : tuiles - ardoises

Cette mixité, qui n'est traditionnelle que sur les toitures dites « à la Mansart », est issue de reprises et de réparations tardives avec la démocratisation de l'ardoise au XVIII^e siècle.



La coexistence de l'ardoise et de la tuile plate est historique à Loches, et témoigne des évolutions des modes constructifs. Le remplacement systématique des tuiles par des ardoises doit être évité.

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain – B.E. I.D.E.A.L. – ONESIME – B.E. GRAHAL - SAFEGE

Analyse architecturale : les matériaux

Le pan de bois :

Peu visible, le pan de bois hourdis de carreaux de tuffeau est présent en complément de la maçonnerie. Ces ensembles sont datés du XV^e siècle en carré d'étage, puis à diverses époques en compléments tardifs.

- Destiné à être enduit en continuité de la façade maçonnée, le pan de bois mis à nu présente des risques d'altération précoce.

Les enduits chaux-sable :

Les murs extérieurs étaient recouverts d'un mortier de chaux-sable couvrant visant à se rapprocher au plus près de la finition d'aspect de la pierre de taille avec une teinte et un grain correspondant.

- Grâce à ses propriétés mécaniques et physiques, l'enduit accompagne les mouvements du bâti sans créer de fissures et laisse passer la vapeur d'eau tout en protégeant de la pluie.
- La suppression des enduits engendre une fragilisation lourde du mur exposé aux différentes sources d'eau.



L'usage d'un enduit-ciment engendrera la remontée par capillarité des sels solubles qui apparaîtront en dépôts blanchâtres de salpêtre sur les parois et les pierres se désagrégeront sous l'enduit.

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain – B.E. I.D.E.A.L. – ONESIME – B.E. GRAHAL - SAFEGE

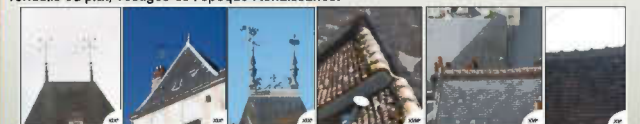
Analyse architecturale : les composantes

Chevronnières, faitage et épis :

Animation du velum de la ville, les ouvrages de toitures témoignent tant de la diversité que de la richesse architecturale de Loches.



- Les chevronnières : Couronnement maçonné d'une façade pignon contre lequel la charpente vient s'appuyer en rive. L'architecture se caractérise par des chevronnières en pierre de taille, en rondelis ou plat, vestiges de l'époque Renaissance.



- Les faitages : ils témoignent, par leur mise en œuvre et leur plus ou moins grande ornementation (épis de faitage, crêtes...) du contexte de construction ou de modification.

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain – B.E. I.D.E.A.L. – ONESIME – B.E. GRAHAL - SAFEGE

Analyse architecturale : les composantes

- **Les percements (portails, baies, oculi, porte piétonne,...)** : la grande diversité des ouvertures participe à la richesse du secteur sauvegardé. Les menuiseries et quincailleries d'origines sont souvent remplacées par des éléments normés qui appauvrissent le bâti patrimonial.
- **Occultations** : le contrevent et la persienne sont indissociables des baies du XVIII^e et XIX^e siècles : ouverts ou fermés, ils participent à leur ornementation.
- **Devantures** : à partir de la fin du XVIII^e, les premières devantures commerciales succèdent aux échoppes et offrent à Loches sa silhouette actuelle.
- **Ferronneries (grilles, garde-corps)** : à partir du XVII^e siècle, le fer forgé est employé sous forme de volutes en fer plat, assemblées par des liens et colliers. Au XVIII^e siècle, l'apparition du fer carré rend la fixation des éléments invisibles. Le XIX^e siècle voit l'apparition de la fonte.
- **Modénatures et couronnements**: décors qui composent les façades en soulignant les niveaux et travées. À Loches, on remarque la forte présence de disques et losanges ; apparus à la Renaissance, ils sont des motifs récurrents dans le Val-de-Loire.
- **Les ouvrages de toitures (lucarnes, cheminées, chevronnières, faitages, épis, etc.)** : animation du velum de la ville, les ouvrages de toitures témoignent tant de la diversité que de la richesse architecturale de Loches.

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Analyse architecturale : les grandes périodes



→ L'architecture du XVIII^e siècle



→ L'architecture du XIX^e siècle



→ L'architecture du XX^e siècle

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Analyse architecturale : les grandes périodes

Au-delà du vocabulaire précédemment décrit, les clés de lectures caractéristiques des grandes périodes de constructions sont les suivantes :

- Implantation bâtie.
- Élévation et composition de façade.
- Baies et partitions
- Volumétrie et toiture



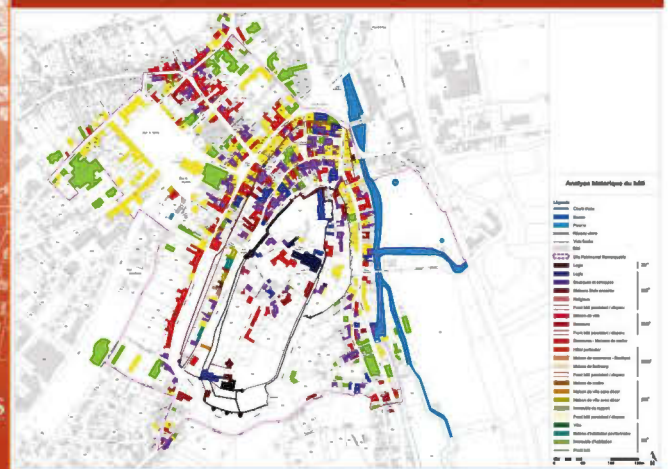
→ L'architecture des XV^e et XVI^e siècles



→ L'architecture du XVII^e siècle

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Analyse architecturale : les grandes périodes



Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Analyse architecturale : les fiches descriptives

Inventaire et analyse à la parcelle : la visite des immeubles d'intérêts

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Emprise du Site Patrimonial Remarquable de Loches

Au cœur de Loches, le SPR englobe près de 10 % du territoire communal (27,75 ha)

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Révision du PSMV

Analyse architecturale : les fiches descriptives

ILOT 12 - PARCELLE AW 275 - 23, RUE SAINT ANTOINE

Groupeur(s) : Baizeau Architecte, Kurbain, B.E. I.D.E.A.L., ONÉSIME, GRAHAL, SAFEGE

ILOT 11 - PARCELLE AW 276 - 25, RUE SAINT ANTOINE

Groupeur(s) : Baizeau Architecte, Kurbain, B.E. I.D.E.A.L., ONÉSIME, GRAHAL, SAFEGE

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

Le 19-09-2019

**Ville de Loches - DRAC Centre-Val de Loire
Site Patrimonial Remarquable (SPR)**

Révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

Équipe : Baizeau Architecte - Kurbain - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE