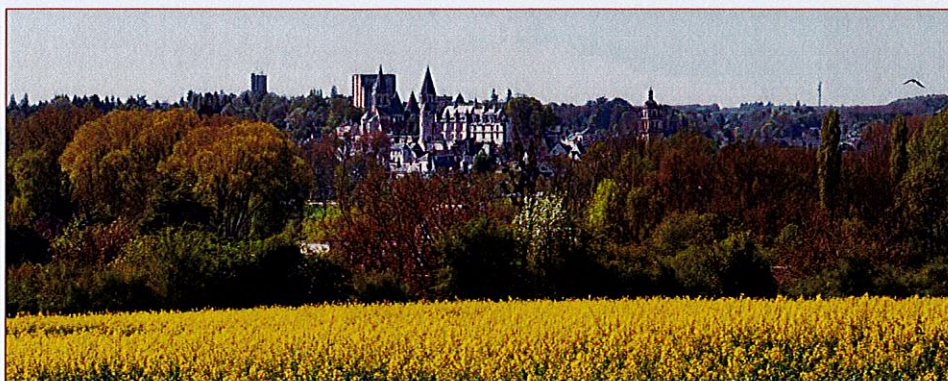


Ville de Loches - DRAC Centre-Val de Loire Site Patrimonial Remarquable (SPR)



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



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

LOCHES
Urbanisme et patrimoine

BA.

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

LOCHES
Urbanisme et patrimoine

BA.

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

Objet de la démarche

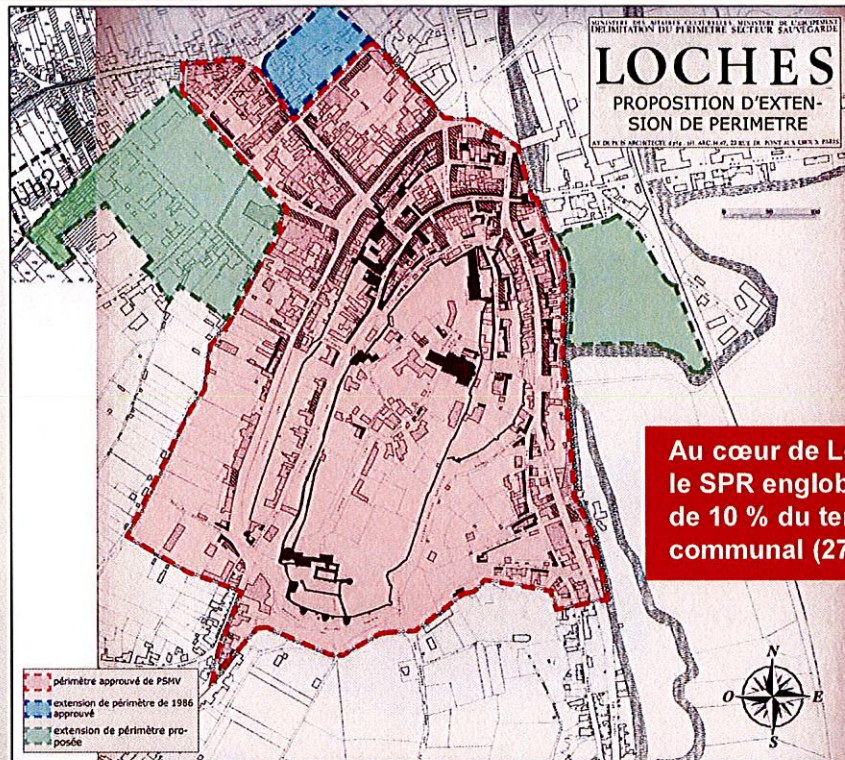
La conservation, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville de Loches reconnu depuis 1979 (ex Secteur Sauvegardé).

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



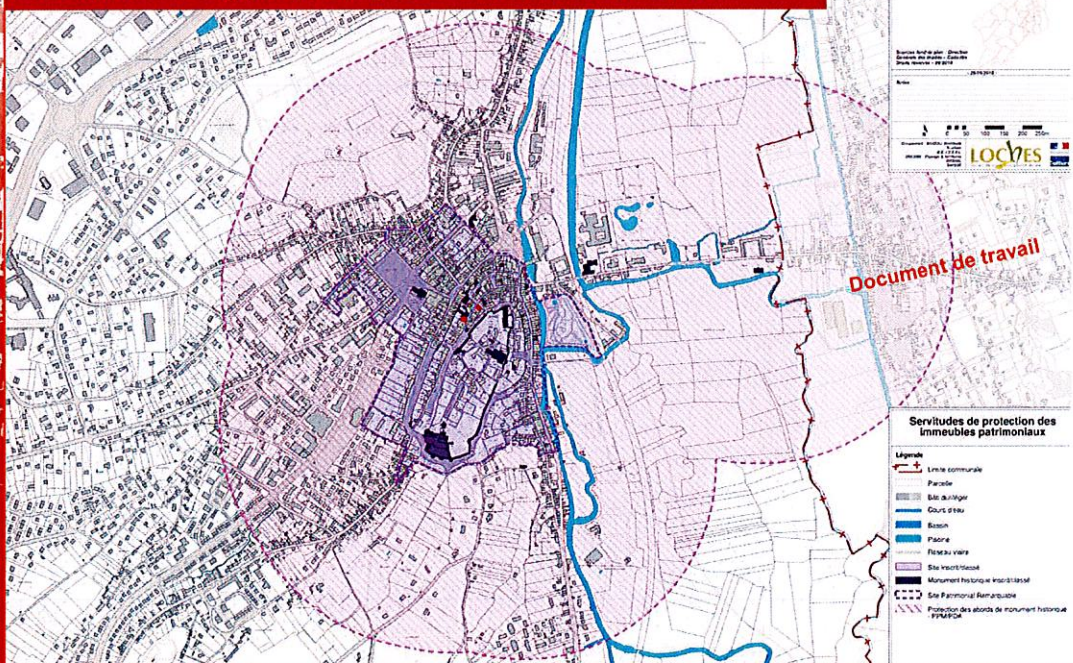
Équipe : Baizeau Architecte - K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - ONÉSIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

LOCHES
L'ART DE VIVRE EN ENSEMBLE

BA.

SPRV et abords de monuments historiques (MH)

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



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

LOCHES
L'ART DE VIVRE EN ENSEMBLE

BA.

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.

LOCHES
Cité de la Qualité de Vie

BA.

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

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.

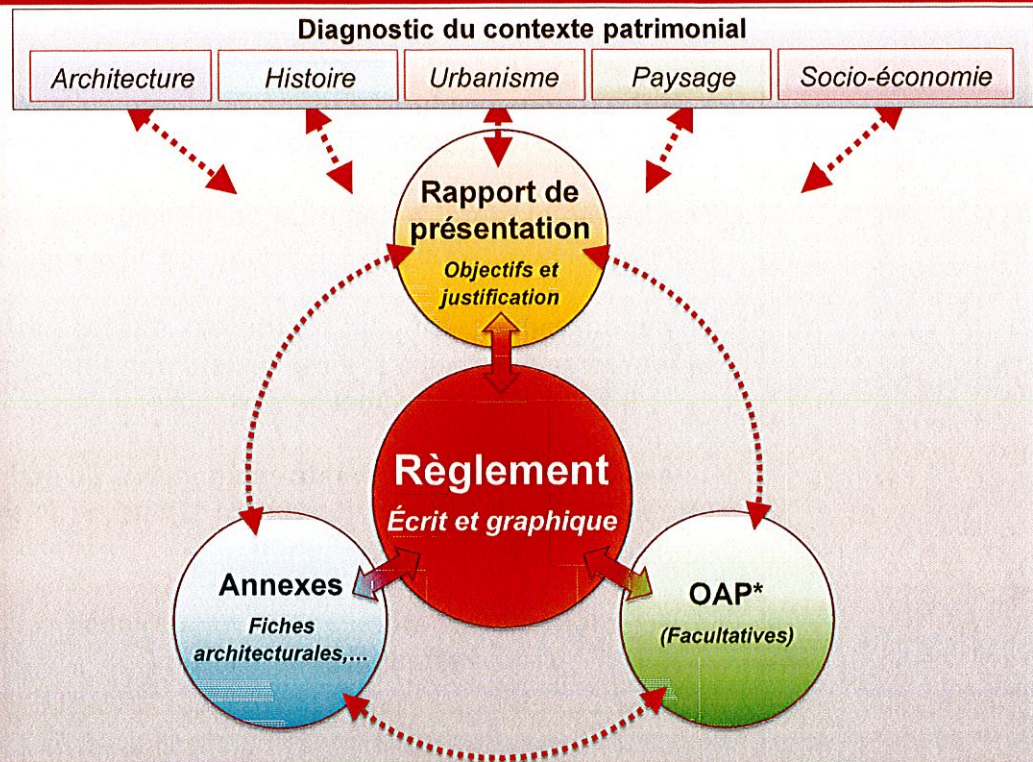
Des outils de médiation et de participation citoyenne.

LOCHES
Cité de la Qualité de Vie

BA.

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

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



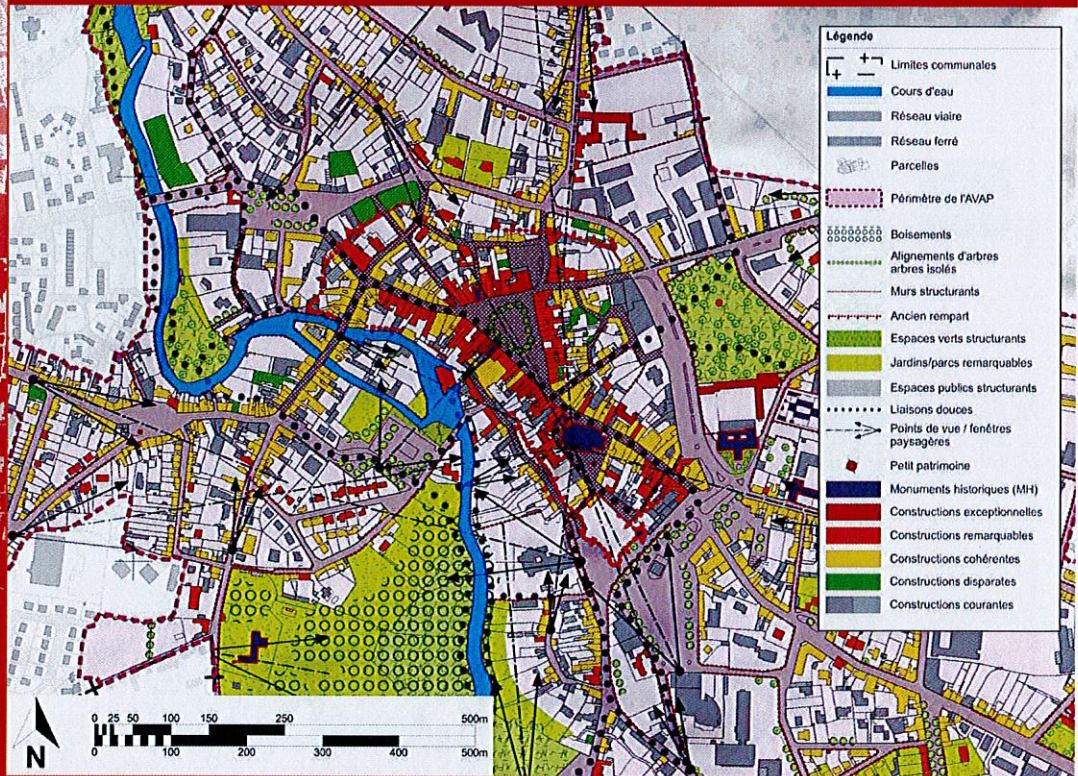
Équipe : Baizeau Architecte - K.urbaïn – B.E. I.D.E.A.L. – ONÉSIME – B.E. GRAHAL - SAFEGE

Contenu des études

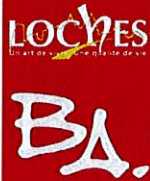
- Recherche des contextes historique et socio-économique.
- Analyse du « paysage » et de la morphologie urbaine.
- Inventaire et analyse à la parcelle du bâti pour une qualification et une hiérarchisation de sa valeur patrimoniale (fiche immeuble)
- Vérification de la compatibilité avec le PADD du PLU.
- Traduction réglementaire 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.urbaïn – B.E. I.D.E.A.L. – ONÉSIME – B.E. GRAHAL - SAFEGE

Repérage des particularités patrimoniales (exemple)



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



Fiches architecturales

2015 - Secteur sauvegardé de Remmes - E.BAIZEAU & S.TOUCHET, ARCHITECTES

IMMEUBLE : 5, rue d'Estrées **Ref. Cadastres : AC 0676-0677** **FICHE : AC 0676/0677 01**

Sources documentaires : Fonds documentaires GRAHAL
Banque de photos E.BAIZEAU & S.TOUCHET

Désignation & étude : Sans objet Type architectural : Architecture XVIIIème, de type 8

Dates de visites : Le 27 05 2015

DATATION
Origine : 2ème quart de XVIIIème
Renaissances intérieures aux XVIIIème et XIXème

L'IMMEUBLE DANS SON CONTEXTE URBAIN
Diagnostique historique du PSMV, partie I Histoire de l'évolution de la ville et des entités urbaines, situé au cœur d'une zone reconstruite sur une trame orthogonale à l'emplacement de la ville médiévale dotée par l'incendie de 1720. Parcelles fortes d'immeubles construits sur des modules similaires caractérisés par des constantes de composition de façade, de matériaux et de proportions, participant à l'esthétique ordonnée de la ville classique.

L'IMMEUBLE DANS SON LOT
Lot de forme carrée, 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 Châteauneuf à l'Ouest. Parcelle homogène composée de parcelles larges et profondes aux dimensions standards, chacune induisant des types d'immeubles ; accueillant un bâti dense à alignement sur rue, organisé autour de petites cours, parfois communes à plusieurs immeubles. Immeuble de rapport situé à l'Est de l'axe de l'axe 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 À SON TYPE
Immeuble composé d'un corps principal sur rue, de plan rectangulaire à double façade, auquel s'ajoute une aile latérale de latrine au Nord-Ouest et d'une aile en retour adossée à la colonne de latrine, entourant à l'origine une cour intérieure, actuelle entièrement bâtie ; sol terrasse du hall en cour d'origine employé comme cour en R+1 et support pour une construction sommaire au Sud-Ouest. Volumétrie en R+2 à 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 (AC0680), droit de passage obtenu en 1927, desservant une tête voûtée de marches en limite séparative Nord, permettant d'accéder au demi-palier central en façade d'origine arrière situé entre le ROC et le 1er étage et d'accéder à l'escalier d'origine, centre de fond de bâtiment, unique moyen d'accès aux logements ; accès au commerce depuis la rue.

Corps principal : façade sur rue de composition architecturale classique, ordonnée à 5 travées composées d'arcades au ROC accueillant 1 devanture commerciale posée en feuillure et de baies rectangulaires aux étages, 2 arcades Sud rétrocédant à l'arrière des demi-paliers ; large arcade servant d'accès au commerce, façade sur cour à 3 travées de baies rectangulaires ; baies de la travée centrale au droit de la cage d'escalier à hauteur des demi-paliers ; d'escalier d'origine, édifice de latrines adossé au Nord de la façade arrière avec une façade sur cour à 1 travée litigieuse. Toiture du corps principal à 2 pans versant sur rue perché.

VALEUR PATRIMONIALE
Corps principal : édifice remarquable - bâtiment dont la volumétrie et les éléments architecturaux ont conservé leurs caractéristiques d'origine.
Aile en retour au R+0 : édifice de qualité présentant des éléments d'architecture et d'ordonnement d'intérêt

2015 - Secteur sauvegardé de Remmes - E.BAIZEAU & S.TOUCHET, ARCHITECTES

IMMEUBLE : 5, rue d'Estrées **Ref. Cadastres : AC 0676-0677** **FICHE : AC 0676/0677 01**

de 5 lucarnes jacobines axées par tradit et versant sur cour à 1 lucarne Nord axée sur façade et 1 lucarne centrale intégrée dans une rehausse Sud du toit. Toiture d'échelle à 1 pan sur cour, 2 zones de combles en lames séparatives Nord et Sud axées sur le faîtage. Murs périphériques du corps principal et de l'édifice de latrines maçonnés. Façade sur rue en maçonnerie ricrée de grès assisés et apparente au ROC et de calcaire assisé et apparent aux étages ; façades arrière en maçonnerie enduite. Lucarnes en bois, celles sur cour avec claire ardoises en pentes, courvantes en ardoises et scoutes de cheminées encastrées. 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, volume à 1 pan sur cour et demi-croûpe avec aigle d'1 pan en surélévation à la jonction avec la toiture de l'édifice. Murs périphériques maçonnés avec lappes sur cour enduite. Couverture en ardoises. Cour construite au ROC sur 1 niveau de sous-sol ; sol terrasse posé en carrelage format cour en R+1 accessible depuis le demi-palier entre le ROC et le 1er étage.

ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS REMARQUABLES
Façade sur rue : ROC à arcades en plein cintre hormis l'arcade Sud élargie surplombée ; ensemble des arcades surmonté d'un bandeau saillant en grand ; chaînage d'angle en plâtre saillant ; encadrements de baies à linteaux droits ou crénelés ; bandeaux plats saillants soulignant les registres ; corniche moulurée en couronnement ; balcons moulurés en grès ; garde-cour en fer forgé.
Façade arrière : encadrements de baies en plâtre de calcaire à linteaux clavés et crénelés.

ÉLÉMENTS INTÉRIEURS DE L'IMMEUBLE
Sous-sol : entièrement dédié à la surface commerciale, accessible directement depuis le comble du ROC, entièrement doublé.
Planchers des niveaux courants en bois, poutres et solives apparentes ou enduites ; revêtement en par de bois. Charpente en chêne d'origine composée de demi-fermes.
Façade en bois à jour central, volants doublés et décapités de repos ; poteaux à balustrades tournés ; demi-paliers et piliers lisses larges ; linteaux de sous-plancher XIXème en cage d'escalier ; coffre de stockage en alliage de base de demi-palier ; portes palières à panneaux.
Intérieurs de logement : lambris de hauteur XVIIIème ; parquet Solive-lettre-pierre lisse-lambris larges, dont carrelé recouvert de revêtement XIXème (porcelaine, PVC, stratifié, j.); parquets acoules ; plâtre rétrocédant pierre axiale avec corniche ; cheminées maîtres avec décor (tête de lion, patte de griffe, manteau en fer forgé, cheminée d'origine).
Distribution d'origine bâtie : pièces en enfilade dans le corps principal avec vestibule en travée centrale sur rue ; pièces de service en aile en retour.

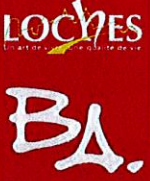
ADAPTATION DE L'IMMEUBLE AUX USAGES
Usage actuel : immeuble d'habitation à ROC commercial
Sous-sol : 1 Commerce en lignes avec réserves et bureaux
ROC : 1 Commerce en lignes avec réserves et bureaux
1er : 1 Commerce en lignes avec réserves et bureaux
2ème et 3ème : 1 logement par niveau
Combes d'étage : 1 logement en duplex dont 2 sur cour
Combes perdus : 1 logement en duplex dont 2 sur cour

DÉNATURALISATIONS, ALTERATIONS CONSTATÉES
Utilisation de matériaux de substitution (dalle béton-armée aluminium sur cour) ; existence de logements non traversants sur cour en combes d'étage ; modification importante de l'accès aux étages de l'immeuble.

RECOMMANDATIONS
Meilleure 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 prioriser. 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 haute de la façade arrière corps principal - vue plongeant sur la cour-tourne aile en retour et édifice de latrines - escalier XVIIIème - porte palière d'origine au 1er étage - porcelaine éditée - parquet Solive - carrelage de 1942

Inventaire patrimonial - Fiche descriptive sans vocation de diagnostic technique



Equipe : Baizeau Architecte - K.urbaïn - 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

LOCHES
UNITE DE CONSERVATION

BA.

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

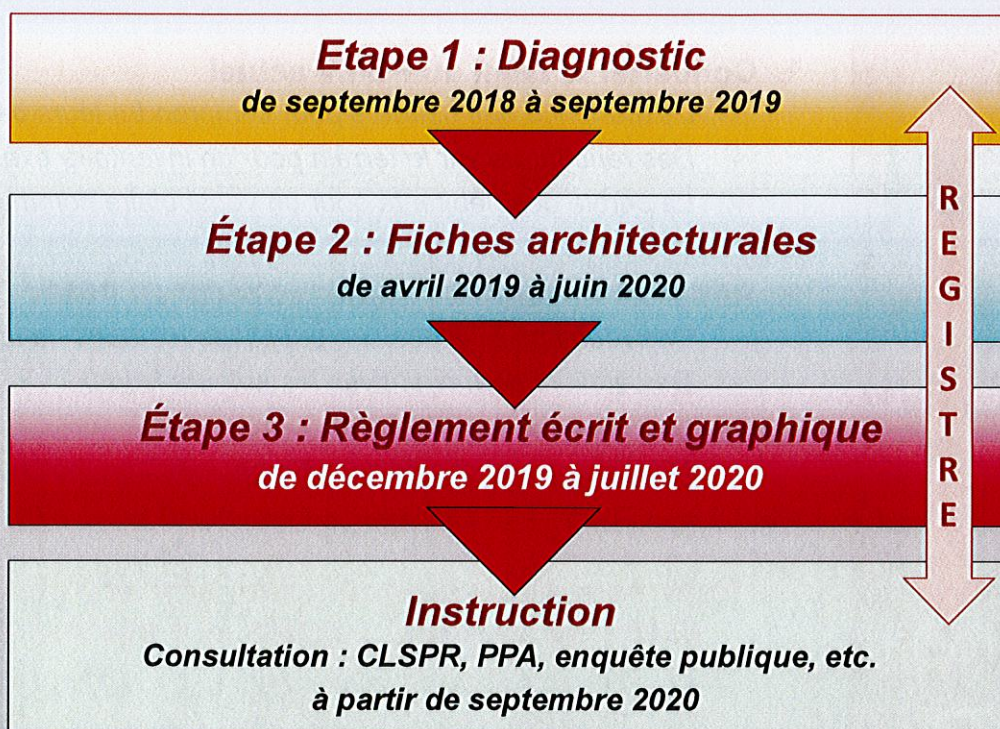
Planning prévisionnel et étapes de concertation

LOCHES
UNITE DE CONSERVATION

BA.

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

Emprise du Site Patrimonial Remarquable (SPR)



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**

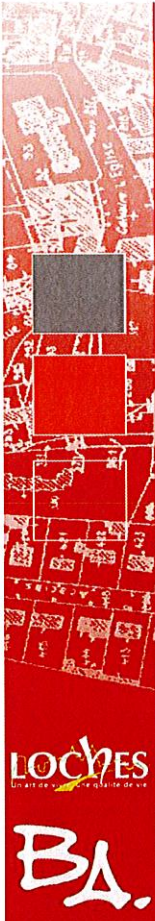
- L'expérience des usagers pour comprendre leurs besoins.
- Des rencontres sur le terrain pour un inventaire exhaustif.
- La parole des habitants pour un vocabulaire commun.

↪ **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



Les outils de la concertation élargie

SAINT-LUNAIRE
Patrimoine architectural. La préservation se pou
 Les instances administratives sont déjà en train de travailler sur le patrimoine architectural de la commune. Une réunion publique se tient le mardi 22 septembre 2016 à 19h30, au Centre culturel de la commune de Saint-Lunaire.

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

Revision du règlement d'urbanisme du centre-ville historique de Loches
 Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

Le climat change AGISSONS
 ONERC

Ille-et-Vilaine, la vie à taille humaine
 Parcours de l'Ille-et-Vilaine

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

loches
urbisme
Protéger le centre ancien sans le figer
 Les règles d'urbanisme dans le cœur historique de Loches vont changer. Une réunion publique aura lieu jeudi soir.

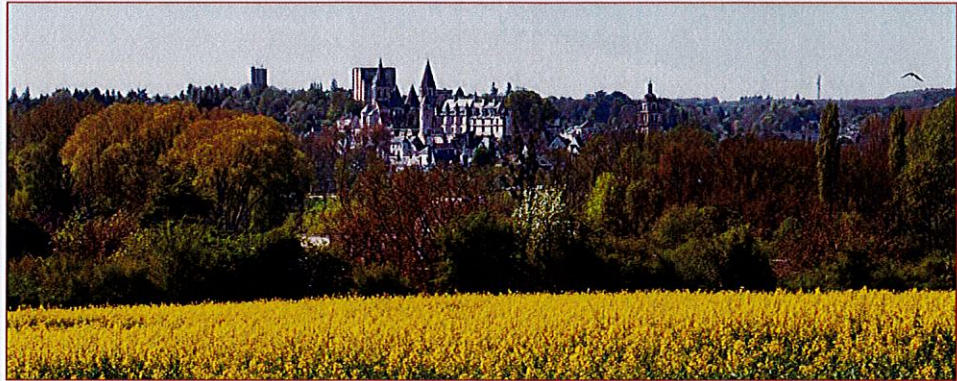
Vivre à Pancé avec ses atouts et ses faiblesses
 Vendredi 24 juin 2016

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

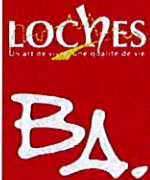
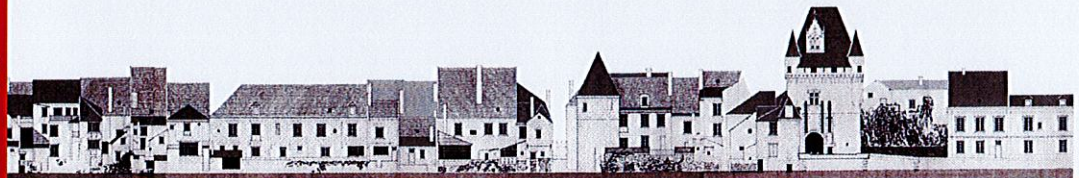
Habitants et usagers du SPR
Acteurs de l'animation du patrimoine
Responsables en charge de l'application du PSMV

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

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

