

MODIFICATION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

RAPPORT DE PRÉSENTATION Dossier d'enquête publique

2021



SOMMAIRE

- LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION -	5
1. UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DOTE D'UN PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DES ANNÉES 90.....	5
2. UNE MODIFICATION POUR S'ADAPTER.....	5
3. LE ZONAGE ACTUEL DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR.....	6
- LES POINTS DE MODIFICATION -	8
1. L'ADAPTATION DES RÈGLES DE STATIONNEMENT.....	8
1.1 La règle actuelle : uniquement pour les véhicules légers (VL).....	8
1.2 Une règle assez contraignante pour la réhabilitation.....	9
1.3 La règle modifiée : assouplissement VL et prise en compte du vélo.....	13
2. L'INTRODUCTION DE RÈGLES RELATIVES A LA PROTECTION DE LINÉAIRES COMMERCIAUX (article L151-16 du code de l'urbanisme).....	17
2.1 La règle actuelle : un dispositif inexistant en 1996.....	17
2.2 L'instauration d'une protection de certains linéaires commerciaux comme complément à la politique commerciale.....	17
2.3 Les détails de la règle : un linéaire strict et un linéaire souple.....	23
3. LA CLARIFICATION DE LA NOTION D'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE.....	27
3.1 La règle actuelle : que signifie « provocation » ?.....	27
3.2 La nécessité d'encadrer la notion d'architecture contemporaine.....	27
3.3 La règle modifiée : des compléments apportés.....	30
4. LA MISE A JOUR DES POSSIBILITÉS DE RECONSTRUIRE SUR UN SURPLUS D'EMPRISE AU SOL.....	32
4.1 La règle actuelle : très stricte, peu adaptée aux « projets urbains ».....	32
4.2 Les constats : augmenter le surplus de 15 m ² n'est pas la solution.....	33
4.3 La règle modifiée : insérer une règle particulière pour le secteur en ZAC et inclure la création de local vélo dans la possibilité de surplus d'emprise de 15 m ²	41
- ANNEXES -	42
5.1 Carte des linéaires commerciaux.....	42
5.2 Carte du PSMV avec les linéaires commerciaux.....	42

1. UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DOTE D'UN PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DES ANNÉES 90

Le Site Patrimonial Remarquable de Blois (SPR) est à l'origine un « Secteur Sauvegardé » créé par arrêté interministériel du 3 septembre 1970. Les opérations d'urbanisme, d'architecture et d'aménagement qui y sont menées doivent respecter un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui a été approuvé par décret interministériel le 7 août 1996. Ce document est relativement ancien et n'a été modifié qu'une seule fois sur le périmètre restreint du quartier du Bourg-Saint-Jean (arrêté ministériel du 24 mars 1999).

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016 a automatiquement transformé le Secteur Sauvegardé en Site Patrimonial Remarquable. Le règlement du PSMV, document de gestion du Secteur Sauvegardé, continue toutefois à produire ses effets jusqu'à ce qu'une procédure de « révision » soit engagée et aboutisse à l'approbation d'un nouveau document.

En l'attente de l'engagement d'une telle entreprise, il est possible de procéder à des ajustements du PSMV sous la forme de « modifications ». Celles-ci ne doivent pas remettre en question l'économie générale du document en transformant totalement les droits des pétitionnaires.

C'est ce type de procédure qui est mobilisé aujourd'hui et explicité dans le présent document. Il est question d'adapter certaines des règles du PSMV en vue notamment d'intégrer les problématiques urbaines actuelles et d'accompagner la municipalité dans ses actions de revitalisation du centre historique de Blois, cœur de la ville et de l'agglomération Agglopolys.

Ainsi, à la demande de la ville, relayée par Agglopolys, le Préfet de Loir-et-Cher a pris un arrêté le 28 janvier 2020 pour acter le lancement d'une « modification du PSMV de Blois ».

2. UNE MODIFICATION POUR S'ADAPTER

La modification lancée le 28 janvier 2020 s'intègre donc non seulement dans une politique globale de revitalisation du centre ville mais vise également la mise en cohérence des évolutions sociétales et technologiques (nouvelles formes d'habitat, nouveaux modes de déplacement, prise en compte du développement durable dans les projets urbains, etc) avec le contexte historique du centre ancien. Il s'agit bien en effet de garder la priorité à la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

Plus précisément, les enjeux et objectifs suivants sont poursuivis ; ils peuvent trouver des réponses dans l'adaptation de certaines des règles du règlement du PSMV :

- **Compléter la politique de dynamisation de l'activité commerciale du centre ville développée notamment dans le programme « action coeur de ville » en intégrant au PSMV un outil qui vise le maintien de la diversité commerciale et de l'offre de commerces de proximité.** La modification va en effet permettre de protéger quelques linéaires commerciaux stratégiques de leur transformation vers de l'habitat et/ou des activités de services « immatériels ».
- **Faciliter l'aboutissement de projets de renouvellement urbain pour préserver et faire vivre le centre historique.** La modification du PSMV va ainsi chercher à donner plus de souplesse que la seule possibilité de reconstruire sur un surplus d'emprise au sol limité à 15m². Également l'adaptation des règles de stationnement apparaît comme un levier à

cette problématique. Ces règles sont en effet parfois contraignantes, notamment pour les projets de renouvellement urbain et de réhabilitation ; leur évolution est donc apparue nécessaire et possible au vue des nombreuses évolutions des ces dernières années qui impactent les modes de déplacements et de ce fait les besoins de stationnement (mutations technologiques, changements de modes de vie, objectifs de diminution des gaz à effets de serre).

- **Mieux gérer l'intégration d'une architecture contemporaine dans les projets**, en formulant de façon plus claire le cadre dans lequel elle doit s'inscrire. La règle doit être formulée pour permettre à la fois le respect du caractère historique du SPR tout en autorisant l'usage des technologies nouvelles (matériaux et savoir faire) nécessaires pour un mieux habiter et un respect de l'environnement .

Conformément à la loi LCAP du 7 juillet 2016, le présent « rapport de présentation » de la modification du PSMV fait état du « site patrimonial remarquable ». Cependant, pour la partie « règlement » modifié du PSMV, l'appellation initiale « Secteur Sauvegardé » est maintenue.

3. LE ZONAGE ACTUEL DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

MINISTÈRE de l'ÉQUIPEMENT, des TRANSPORTS et du TOURISME

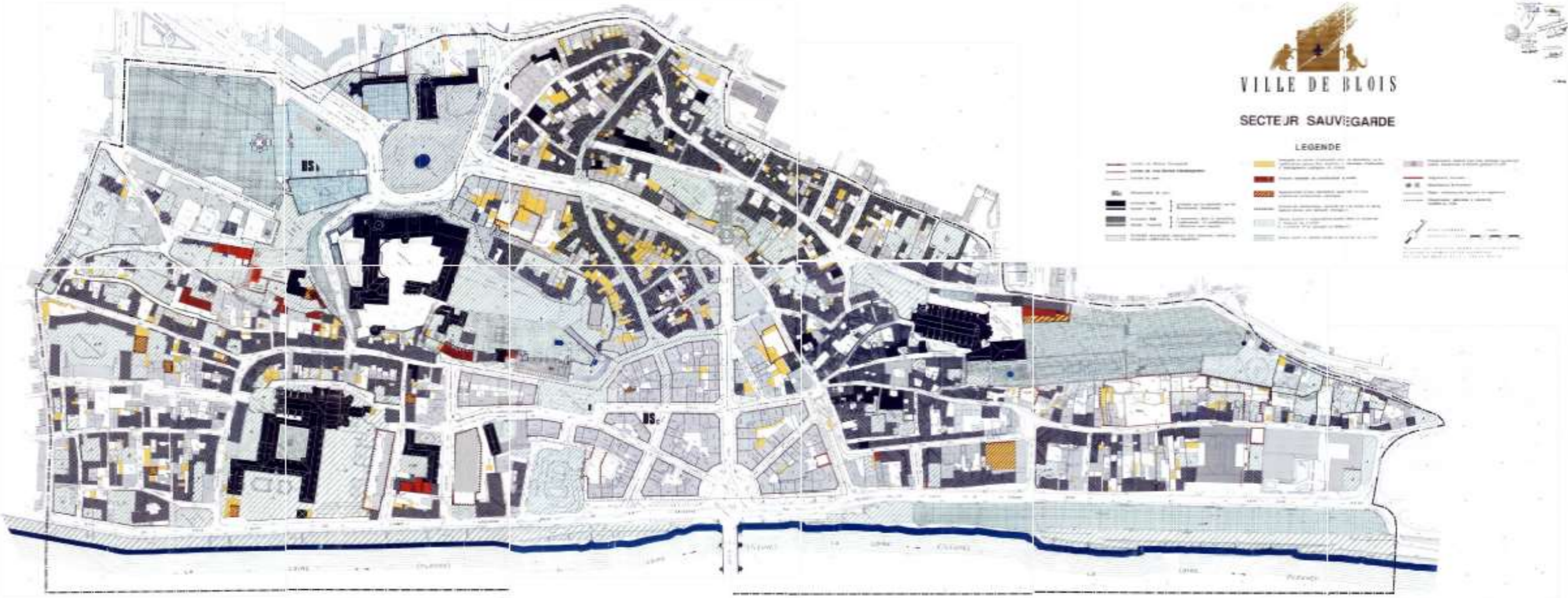


VILLE DE BLOIS

SECTEUR SAUVIGARDE

LEGENDE

	Voies principales		Espaces verts
	Voies secondaires		Espaces d'eau
	Voies piétonnes		Batiments
	Places de stationnement		Batiments publics
	Places		Zones industrielles
	Boulevards		Zones résidentielles
	Ronds-points		Zones commerciales
	Ponts		Écoles
	Tunnels		Hôpitaux
	Viaducs		Parcs
	Viaducs		Jardins d'enfants
	Viaducs		Stades
	Impasses		Stades
	Impasses		Stades



1. L'ADAPTATION DES RÈGLES DE STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies dans l'article Usa.12 du règlement.

1.1 La règle actuelle : uniquement pour les véhicules légers (VL)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation pour toute construction neuve ou transformation de construction existante, lors de la création de plus d'un logement.

Nombre minimum imposé de places de stationnement

Habitation : 1 place par logement

des exceptions pourront être admises, cas par cas, lors de la création de logements sociaux locatifs.

Bureaux : 1 place pour 50m² de SHON de planchers, en plus des places nécessaires pour les véhicules de service affectés à ces activités.

Commerces, services, entreprises artisanales, établissement industriels :

1 place pour les établissement de moins de 100m² de SHON de planchers.

1 place par tranche de 50m² au-delà

Pour les surface de plus de 100m², une étude particulière sera demandée.

Équipements hôteliers et de restaurations :

1 place par salle de restaurant de moins de 100m² de SHON de planchers, et 1 place supplémentaire par tranche de 20m² au delà, 1 place pour 5 chambres d'hôtel.

Salles de spectacles et de réunion :

1 place pour 20 fauteuils

Équipements et bâtiments publics :

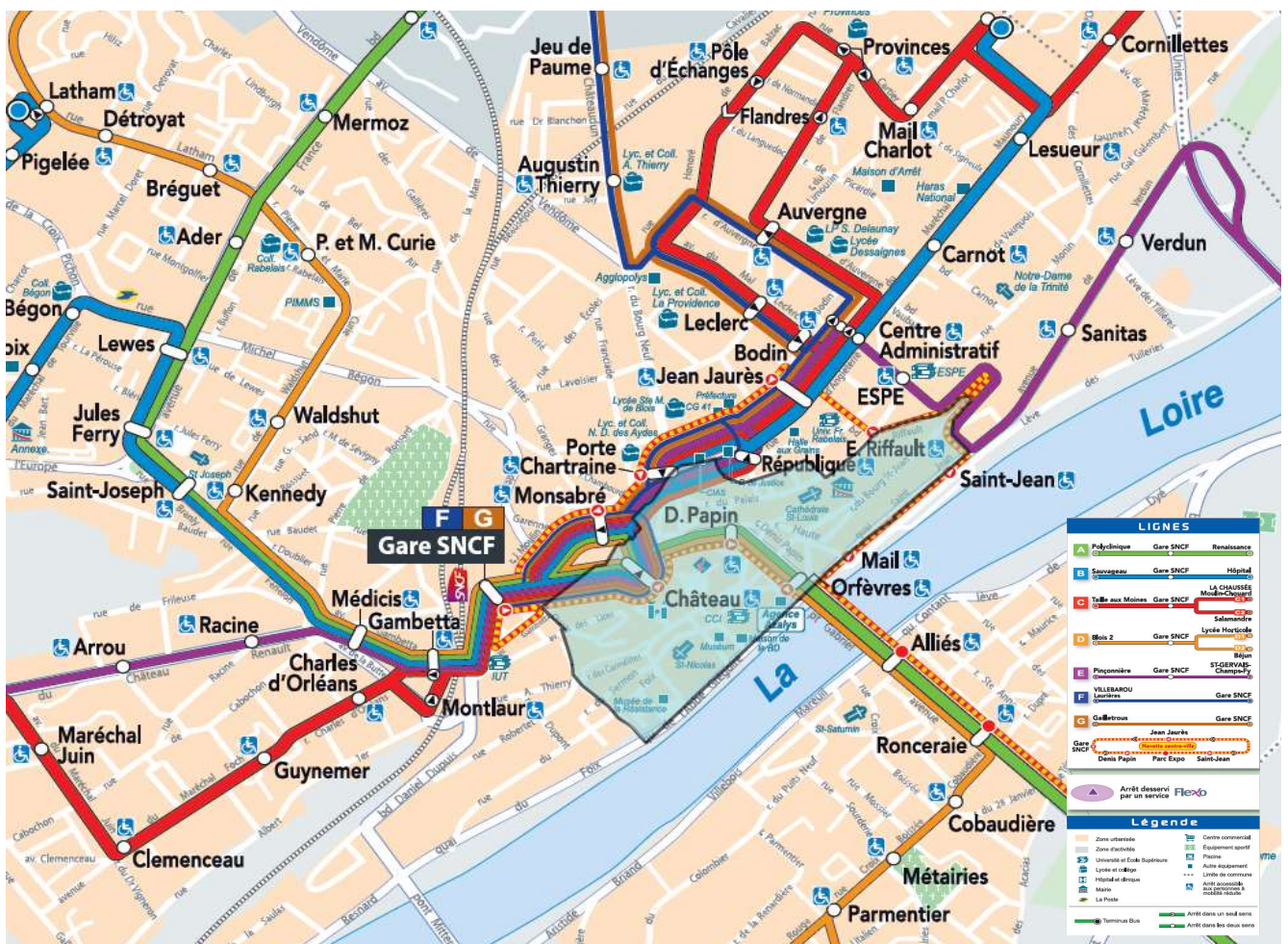
Le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction du programme.

1.2 Une règle assez contraignante pour la réhabilitation

a. Le cœur historique, favorable aux modes de déplacements doux

Le site patrimonial remarquable concentre des enjeux de renouvellement urbain dus à l'ancienneté de son bâti ainsi qu'à la configuration étroite des espaces publics (1127 logements construits avant 1945). Il constitue le cœur de la ville centre du Loir-et-Cher, à forte attractivité commerciale et touristique, d'emplois et de services.

Il est desservi par les transports en commun (navettes gratuites et lignes régulières) et a l'avantage d'être à 10 minutes à pieds et 5 minutes à vélo de la gare reliant directement Blois à Paris, Nantes, Orléans et Tours.



Par ailleurs, le site patrimonial remarquable offre à la vue un patrimoine bâti exceptionnel dont il est aisé de profiter à vélo, à pied ou par tous autres moyens propices aux mobilités apaisées.

Les travaux effectués sur la voirie du centre ville (rue Denis Papin) ont par exemple été l'occasion de faciliter la coexistence véhicule / piéton / vélo en créant des zones de rencontres et en encourageant la circulation piétonne et cycliste. Blois compte environ 67 kilomètres de voies ouvertes aux cyclistes. Plus de 60 % de ces voies sont des pistes cyclables ou des bandes cyclables. La ville offre également un bon niveau de places de stationnement vélos, sécurisées pour certaines, avec 617 places en 2018 réparties dans : 9 abris à vélo (avec 63 places), 237 arceaux à

vélo (504 places) et un garage fermé sécurisé sur abonnement (50 places).

Cet espace central majeur que représente le site patrimonial remarquable est donc favorable, incite aux mobilités douces, ce qui est à encourager compte tenu des enjeux sociétaux et environnementaux actuels.

b. Une offre publique généreuse pour les véhicules légers.

En outre, l'offre en surface de stationnement public pour les véhicules légers est confortable. Le centre ville offre plus de 1000 places gratuites dont 752 le long des quais et environ 500 places payantes réparties (ouvertes à la tarification résident).

Le taux d'occupation du stationnement payant en 2019 est en moyenne de 70 % sur l'ensemble des secteurs, ce qui laisse une marge d'occupation assez confortable¹.

c. Malgré cette offre, les règles de stationnement sont contraignantes

Les règles de stationnement définies à la fin des années 90 pour ce PSMV ne tiennent pas compte de ces éléments ni des mutations sociétales de ces dernières années :

- diminution de la part modale de la voiture dans les déplacements liée au développement de la desserte par les transports en commun,
- évolution des modes de vie qui prône de plus en plus les mobilités actives, dans un souci notamment de préservation de l'environnement.

Qui plus est, ces règles sont souvent plus gourmandes dans le périmètre du PSMV que sur le reste de la ville de Blois (géré par les règles du PLU approuvé en 2017) et notamment pour les bureaux, les restaurants, les commerces, malgré une mixité des fonctions urbaines plus importante et une accessibilité variée et aisée.

Normes VP	Site patrimonial remarquable	PLU de Blois
Habitation	1 place par logement	1,2 places par logement
Commerces	1 jusqu'à 100 m ² puis 1/50 m ² SDP	1/100m ² SDP
Bureau	1/50 m ² SDP	1/100m ² SDP
Hôtels	1 par tranche de 5 chambres	0 jusqu'à 5 chambres puis 1/chambre jusqu'à 20 chambres puis 0,5/chambre au-delà
Restaurants	1 jusqu'à 100 m ² puis 1/20 m ² salle restaurant	Pas de contrainte

Cela constitue un obstacle à la remise sur le marché de logements vacants à réhabiliter dans les petits immeubles qui n'ont pas nécessairement le foncier disponible pour accueillir du stationnement pour les résidents.

¹ Source : observatoire du stationnement payant, 2019

A l'inverse, concernant le stationnement vélo, les contraintes sont moins fortes que dans les autres quartiers car il n'existe pas de règles imposées. Seules les normes minimales du code de la construction s'appliquent, et donc uniquement pour les constructions neuves. Or il apparaît cohérent que la montée en puissance de l'usage de ce mode de déplacement soit accompagnée.

De plus, les normes de création de stationnement sont applicables de façon identique en réhabilitation et en neuf, et ce quelle que soit la taille du projet.

Si les opérations de démolition-reconstruction peuvent s'adapter aisément aux nouvelles règles et normes, cela est plus délicat pour les réhabilitations-extensions des immeubles ou ensembles d'immeubles anciens. Ainsi, il est opportun de distinguer ce qu'il sera possible de réaliser en réhabilitation de ce qui le sera pour la construction neuve.

d. Des parkings publics possibles en concession, mais limités

Consciente de cette problématique de gestion du stationnement dans le tissu ancien, la Ville de Blois peut proposer les places de stationnement en concession au sein de ses parkings publics. L'offre de stationnement des parcs en ouvrage sur la ville de Blois correspond à une capacité initiale de 1118 places dont 752 dans le secteur du PSMV, parking du Château et Valin de la Vaissière, en 2019.²

Depuis le 1^{er} janvier 2014, par Délégation de service public à Stationéo, la Ville de Blois permet l'achat en concession à long terme de stationnement sur les 3 parcs en ouvrage de la Ville. En 2016, le nombre de concessions autorisé sur les deux parkings en ouvrage dans le périmètre du PSMV est de 62 places :

- parking du Château 15 % du parking autorisé
- parking Valin 5 % du parking autorisé

Actuellement, le taux d'occupation en concession sur le parking du Château est de 30 %.³ (19 concessions sont signées, 10 sont en promesse d'achat). Pour le parking de Valin 2 promesses d'achat sont en cours pour 1 place chacune.

L'actuel PSMV indique « *qu'en cas d'impossibilité technique, économique ou réglementaire de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain (situé à moins de 300m du premier), les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places[...] Transitoirement, le constructeur pourra satisfaire cette demande par un engagement d'achat ou de location d'emplacements de stationnement correspondant au nombre réglementaire.* »

Autrement dit, les places ne pouvant être réalisées sur le terrain du projet, peuvent être justifiées par une concession dans les parcs de stationnement en ouvrage de la Ville. Depuis quelques années, les projets de réhabilitation dans le centre-ville de Blois sont souvent bloqués par la règle de stationnement. Les porteurs de projet ont donc de plus en plus recours à l'achat en concession dans les parcs de stationnement.

2 Source : observatoire du stationnement payant, 2019

3 Source : délibération n°2016-215 stationnement payant – concessions à long terme d'aires de stationnement dans les parcs en ouvrage de la Ville de Blois – Définition des modalités.

Cependant, cette solution pourrait assez rapidement être limitée dans le temps et notamment en cas de projets conséquents.

Par ailleurs, le coût et la complexité de la signature d'un contrat de concession peuvent conduire à décourager les petits porteurs de projets, ce qui concourt à la vacance puis à la dégradation du bâti dans le centre historique.

Enfin, les parkings publics doivent pouvoir continuer de jouer leur rôle dans la dynamique touristique, commerciale et économique, le nombre de places pouvant être mis en concession pour permettre la réalisation de logement ne pourra donc pas être augmenté. Cette solution du recours à une concession pour justifier un stationnement sur le projet n'est donc pas viable à long terme. Intégrer une souplesse dans la réglementation du stationnement permettra d'alléger cette contrainte.

e. Vers un assouplissement qui s'inscrit dans une stratégie plus large

Les besoins en foncier nécessaire à l'accueil des modes motorisés sont particulièrement importants, ce qui apparaît difficilement conciliable avec les disponibilités du site patrimonial remarquable (terrains souvent étroits et densément bâtis). L'objectif premier d'un site patrimonial remarquable étant la protection du patrimoine et sa valorisation, il est important que la circulation et le stationnement de l'automobile ne viennent pas interférer avec cet objectif. Il convient donc de dépasser le périmètre du PSMV pour construire la réflexion autour de la question du stationnement automobile et prendre en compte l'ensemble des besoins fonctionnels du centre ville et de sa capacité à absorber les flux.

Effectivement, même si le site patrimonial remarquable est exclu du périmètre couvert par le PLU de Blois, une cohérence doit être trouvée afin de constituer un centre-ville harmonieux.

L'axe 2 du PADD de Blois a l'ambition de faire de la ville un « territoire en mouvement », et de structurer l'offre de transports complémentaire à l'automobile en agissant à réduire la part modale de l'automobile, à hiérarchiser la desserte routière et à définir les axes prioritaires de desserte par les transports collectifs. L'un des objectifs est d'ailleurs de rationaliser l'offre de stationnement, en redéfinissant l'organisation de l'offre résidentielle, mutualisant les places afin d'éviter la surconsommation de foncier et l'imperméabilisation du sol, avec le souhait d'articuler compacité de la ville et stationnement. Ainsi, assouplir la règle du stationnement dans le PSMV sera en adéquation avec les orientations du PADD du PLU de Blois en vigueur mais aussi le PADD du futur PLUi-HD débattu en juin 2018. Ce PLUi-HD en cours d'élaboration sur l'agglomération de Blois – Agglopolys affiche un objectif d'un déplacement sur deux en mode alternatif à la voiture individuelle⁴. Le Programme d'Orientations et d'Actions du volet mobilité du PLUi affirme cette volonté d'encourager les modes actifs et de proposer de nouvelles solutions de mobilité (covoiturage, autopartage, etc). Ces actions viendront appuyer l'application d'une nouvelle forme de mobilité dans Blois.

4 source : PADD du PLUi-HD d'Agglopolys débattu en conseils municipaux et conseil communautaire, juin 2018

	2008	Estimation 2018	Objectif 2030
Vélo	2%	3%	4%
Marche	25%	25%	28%
TCU	3%	5%	7%
TCNU	2%	2%	3%
Voiture partagée	65%	5% à 10%	5%
Voiture Individuelle		50 à 55%	50%
Autres	3%	3%	3%

Les objectifs de parts modales, POA mobilité, PLUi, septembre 2020

Ainsi, que ce soit pour des raisons d'adaptations aux enjeux environnementaux, aux modes de vie ou pour favoriser le renouvellement urbain et lutter contre la dégradation du bâti ou de la vacance, l'assouplissement des règles de stationnement dans le PSMV en adéquation avec le PLU de Blois et en parallèle des réflexions en cours pour l'élaboration du PLUi-HD est nécessaire.

1.3 La règle modifiée : assouplissement VL et prise en compte du vélo

Les obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisation d'aires de stationnement sont définies dans l'article USa.12 du règlement.

Un premier paragraphe de règles communes au stationnement des véhicules légers et des vélos vient encadrer l'application de celles-ci. La notion « à vol d'oiseau » pour la distance de 300 mètres concernant la possibilité de recourir à une autre solution que la place de stationnement sur site est indicative. Elle constitue une précision dans la lecture de la règle et de son application.

La règle a été réécrite afin de distinguer les constructions existantes des constructions neuves et inclure les règles sur le stationnement des vélos. Cette distinction permet de favoriser les projets de réhabilitation et rénovation en faveur du renouvellement urbain, notamment pour les constructions de logement. La règle sera donc différente pour les constructions existantes à la date d'approbation de cette modification et les constructions nouvelles que ce soit pour les véhicules légers comme pour les vélos.

Pour l'habitation issue de réhabilitation ou rénovation aboutissant à la création de nouveaux logements, la règle est assouplie mais reste chiffrée. Pour les petites opérations jusque 3 logements créés, il n'est pas demandé de place de stationnement. A partir du 4ème logement créé la règle impose 0,5 places par logement jusqu'au 9ème logement. A partir du 10ème logement il faut compter 0,8 place par logement. L'objectif est bien d'assouplir la règle (actuellement 1 place à partir du 2ème logement) mais sans pour autant qu'elle conduise à produire des nuisances sur l'espace public en cas de grosses opérations.

Pour les autres destinations les règles sont les mêmes pour les opérations qui concernent les constructions existantes que pour les constructions neuves. Elles sont totalement conditionnées à

l'ampleur du projet et à sa localisation géographique ; il n'y a pas de limite chiffrée afin de favoriser le projet et de s'adapter au mieux aux particularités du tissu urbain.

Pour les opérations de logements en neuf (reconstructions sauf celles à l'identique) : la règle actuelle du PSMV est maintenue.

Concernant le stationnement vélo, la différence entre neuf et opération sur construction existante est la taille du local (5 et 10 m²) ainsi que la possibilité de déroger à la règle s'il y a impossibilité technique et/ou architecturale démontrée pour les interventions sur l'existant. Les places doivent être aménagées dans un espace réservé sécurisé et accessible, existant ou à créer dans le bâtiment (rez-de-chaussée de préférence), ou dans un local clos et couvert, sécurisé, situé sur l'unité foncière.

Cette règle se substitue totalement à la règle existante

ARTICLE USa.12 – STATIONNEMENT

12.1 Règles communes au stationnement des véhicules légers et des vélos.

Le nombre de place calculé est arrondi à l'entier supérieur.

Quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement, les obligations de création de stationnement peuvent être minorées (voire annulées pour les vélos) sur justifications de la part du pétitionnaire.

La date de référence pour les constructions existantes est la date d'approbation de la présente modification du PSMV

12.2 Règles communes pour le stationnement des véhicules légers

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée celle-ci doit être recréée, sauf si le nombre de places restant respecte la norme pour les constructions neuves.

En cas de changement de destination, les places de stationnement affectées à la destination initiale du/des locaux seront déduites du total de places à créer.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette du projet pour des raisons techniques ou architecturales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (300 mètres à vol d'oiseau), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions de distances.

12.2.1 Nombre minimum de places de stationnement imposé dans le cadre d'opérations sur constructions existantes:

Pour l'habitation,

Dans le cadre d'une opération de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante conduisant à la création d'habitation, par changement de destination, transformation de surface en surface de plancher, division, surélévation ou extension, il est demandé :

Pour le logement (hors hébergement de type résidence étudiante, foyer, maisons de retraites et assimilés)

0 place de stationnement jusqu'à 3 logements créés ; du 4^{ème} logements au 9^{ème} logements créés il est demandé 0,5 place de stationnement ; et à partir du 10^{ème} logement créé il est demandé 0,8 place de stationnement par logement.

Pour les résidences étudiantes : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement (3 lits) créées.

Pour les autres hébergements (foyer, maisons de retraites et assimilés) la règle applicable est la même que celle définie pour toutes les autres destinations et sous-destinations, ci dessous.

Pour toutes les autres destinations et sous-destinations :

Dans le cadre d'une opération d'extension, surélévation, transformation de surface en surface de plancher, changements de destination et sous-destination : le nombre de places de stationnement est à justifier en fonction des besoins du projet générés par la taille du projet, les destinations et le type d'activités, le nombre de personnes présentes simultanément ainsi que l'offre de stationnement, la desserte en transports en commun (fréquence et destinations), la proximité des commerces, des équipements et services de proximité.

12.2.2 Nombre minimum imposé de places de stationnement pour les véhicules légers dans le cadre d'opération de construction neuve.

Ces règles s'appliquent aux constructions neuves dont reconstructions (sauf reconstruction à l'identique suite à sinistre ou démolition volontaire),

Il est demandé :

Pour l'habitation (hors hébergement type résidence étudiante, foyer, maisons de retraites et assimilés). A partir de 2 logements créés : 1 place par logement.

Pour les résidences étudiantes : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement (3 lits) créées.

Pour les autres hébergements (foyer, maisons de retraites et assimilés) la règle applicable est la même que celle définie pour toutes les autres destinations et sous-destinations, ci dessous.

Pour toutes les autres destinations et sous-destinations :

Dans le cadre d'une opération d'extension, surélévation, transformation de surface en surface de plancher, changements de destination et sous-destination : le nombre de places de stationnement est à justifier en fonction des besoins du projet générés par la taille du projet, les destinations et le type d'activités, le nombre de personnes présentes simultanément ainsi que l'offre de stationnement, la desserte en transports en commun (fréquence et destinations), la proximité des commerces, des équipements et services de proximité.

12.3 Nombre minimum imposé de places de stationnement pour les vélos

Ces règles s'appliquent pour toutes les opérations visées au 12.2.1 et 12.2.2

Les places doivent être aménagées dans un espace réservé, sécurisé et accessible, existant ou à créer dans le bâtiment (rez-de-chaussée de préférence), ou dans un local clos et couvert, sécurisé, situé sur l'unité foncière.

Tout local ou espace doit faire à minima 5m² dans le cadre d'opération sur bâtiment existant. Pour les opérations de construction neuve, la taille minimum du local ou de l'espace est de 10 m².

La surface demandée peut être diminuée si des systèmes sont mis en place permettant de justifier du nombre de place nécessaire et qu'elles sont utilisables aisément (racks en hauteur alternée, rack disposés en biais, en décalés, rangement sur deux niveaux, ...).

Dans le cadre des opérations sur constructions existantes, en cas d'impossibilité technique ou de contraintes architecturales avérées, il pourra être dérogé à ces règles.

Il est demandé :

Pour l'habitation (y compris hébergement type résidence étudiante, foyer, maisons de retraites et assimilés) : une (1) place vélo par logement créé (ou 1 place vélo pour 3 places d'hébergement en résidence étudiante et maison de retraite et assimilé), à raison de 1,5 m² minimum par place.

Pour les bureaux : un espace vélo sécurisé à raison de minimum 3 % de la surface de plancher créée ou nouvellement affectée au bureau.

Équipements d'intérêt collectif

Il est demandé un espace vélo sécurisé (ou un local) dimensionné pour un nombre de places au moins égal à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers présents en simultanée (1,5 m² par place).

Autres destinations et sous-destinations

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les vélos.

2. L'INTRODUCTION DE RÈGLES RELATIVES A LA PROTECTION DE LINÉAIRES COMMERCIAUX (article L151-16 du code de l'urbanisme)

2.1 La règle actuelle : un dispositif inexistant en 1996

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur n'intègre aucune règle concernant la protection de linéaires commerciaux. Pour autant cette thématique était déjà une préoccupation à l'époque de l'élaboration du PSMV, comme en témoigne les études menées à l'époque (cf carte ci-dessous).

ARTICLE USa.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sur la totalité du territoire du Secteur sauvegardé :

- 1° Les installations nouvelles ou l'extension d'installations existantes, soumises à autorisation ou à déclaration par application de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumée, surcharge anormale des réseaux, etc...) ou qui sont incompatibles soit avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de quartiers urbains à vocation commerciale ou résidentielle, soit avec le caractère architectural du secteur sauvegardé.
- 2° Les entrepôts et abris non liés à une activité commerciale ou artisanale exercée dans les limites du secteur sauvegardé.
- 3° L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 4° La création, l'aménagement ou l'extension de campings ou de terrains de stationnement de campings-caravanings.

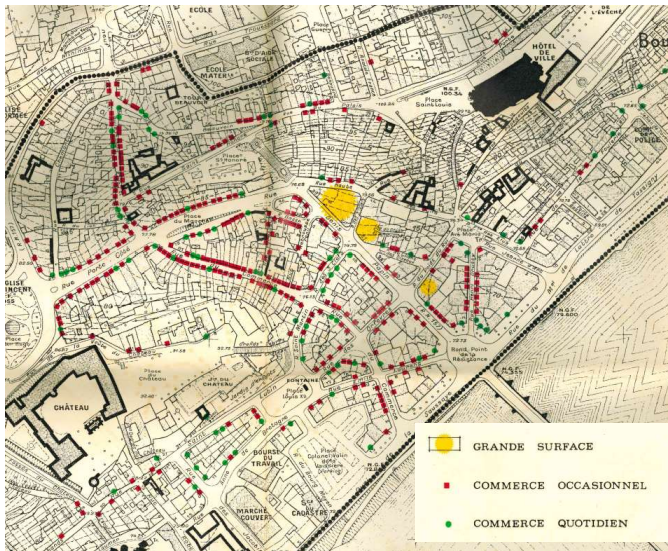
2.2 L'instauration d'une protection de certains linéaires commerciaux comme complément à la politique commerciale

a. Un cœur commerçant historique

Le périmètre du PSMV couvre le cœur de la ville de Blois qui concentre une activité commerciale ancienne faisant aujourd'hui l'objet de nombreuses attentions.

Comme en témoigne le plan de composition commerciale ci-dessous, réalisé à l'occasion de l'élaboration du PSMV dans les années 1970, les locaux commerciaux se positionnaient déjà sur les axes de la rue du Commerce - Porte Chartraine, rue Porte Côté et rue Denis Papin. La question du commerce était déjà donc à l'étude à cette époque pour analyser la composition commerciale du centre ville.

Aujourd'hui ces axes abritent toujours les commerces du centre ville.



Composition commerciale du centre ville de Blois, étude PSMV, 1973



Composition commerciale du centre ville de Blois, SCoT du Blaisois, 2012



En 2012, le centre ville est composé à 65 % de service en agence (« vitrine froide » telle que les bureaux, les services, les agences bancaires,...) ⁵ notamment sur les deux axes commerçants de la rue Porte Chartraine / rue du commerce et la rue Denis Papin. Ces services ne contribuent pas à l’animation commerciale et touristique nécessaire pour caractériser et maintenir la mixité urbaine d’un centre ville.

b. Des évolutions qui viennent fragiliser les commerces du centre ville

Les locaux des rues commerçantes, se transforment de plus en plus en locaux de services ou en logements. Ces phénomènes conduisent à diminuer la diversité fonctionnelle du centre ancien et pourraient fragiliser son attractivité.

Cette fragilité pourrait être nuisible pour le centre-ville commerçant, par ailleurs fortement concurrencé. Blois, préfecture du Loir-et-Cher, est habitée par près de 50 000 habitants. Ville ligérienne, elle est située entre deux autres préfectures de département de plus grande importance et d’influence métropolitaine : Tours au Sud-Ouest, Orléans, capitale régionale au Nord-Est. Ces deux villes rivalisent avec Blois notamment en termes de commerces. Le centre-ville est aussi malmené par les zones commerciales situées à sa périphérie (installation techniquement

⁵ Composition commerciale du centre ville de Blois, SCoT du Blaisois, 2012

plus facile). Les actions visant à encourager le maintien, la reprise, l'installation de locaux commerciaux pour des rez-de-chaussées d'immeuble animés sont donc un enjeu majeur pour la Ville de Blois mais aussi pour l'agglomération.

L'assouplissement des règles de stationnement vu ci-avant pour cette destination contribue à cet objectif.

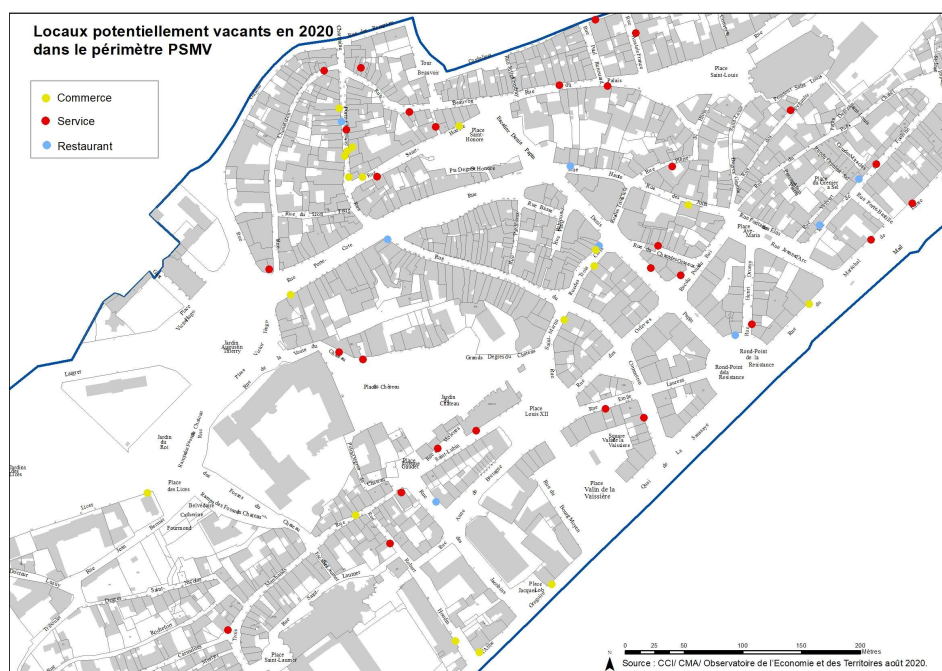
Entre 2014 et 2018, le centre (commercial) historique à connu une baisse de 12 % du nombre de commerces. ⁶ En 2012, le taux de vacance des commerces en centre ville était de 8 %.



Rupture de dynamisme commerciale avec l'implantation de service, rue Porte Chartraine, octobre 2020 / service urbanisme opérationnel



Rupture commerciale avec changement de destination en habitation, rue porte chartraine, octobre 2020 / urbanisme prévisionnel



6 Étude de l'activité commerciale par CCI Loir-et-Cher, SIAB et Pays des Châteaux, 2020

c. Une règle de protection dans la continuité des politiques publiques mises en place sur Blois

Instaurer une protection de linéaires commerciaux a ainsi pour objectif de sécuriser, pérenniser ces actions et d'accompagner l'animation commerciale d'une forte vigilance sur l'évolution de l'offre commerciale. Ce dispositif a ainsi pour objectif premier **d'éviter la transformation des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée des immeubles** en logements, conduisant à des ruptures du linéaire commercial dans les rues avec un dynamisme commercial parfois déjà en souffrance.

Depuis quelques années, la Ville de Blois a fait le choix de recentrer sa politique commerciale sur le centre ville afin d'y soutenir cette activité. La mise en place de l'outil protection des linéaires commerciaux, dispositif à inscrire dans le document d'urbanisme, permet de compléter cette politique et de l'accompagner :

- la politique globale de revitalisation du centre-ville et du soutien de l'activité commerciale avec le dispositif « Action Cœur de Ville » et l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT),
- l'instauration d'un « périmètre de mixité commerciale » qui permet un droit de préemption sur les fonds et baux commerciaux depuis juin 2018,
- la constitution d'un service municipal commerce dont une des actions permet d'identifier les porteurs de projets et de les accompagner dans leur installation, leur projet d'évolution en vue de soutenir la dynamique commerciale.

L'objectif poursuivi par une ORT est de permettre aux collectivités locales de porter un projet tourné prioritairement vers la revitalisation du centre-ville notamment en maintenant l'offre de commerces, de services et d'équipements pour favoriser le retour des commerces en cœur de ville.

Plus globalement, ces outils de revitalisation viennent s'inscrire dans les orientations des documents de planification urbaine tel que le Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) du Blaisois, le PLU de Blois et dans le PADD du PLUi en cours d'élaboration. L'objectif est de renforcer l'attractivité et la diversité de l'offre du cœur historique de Blois en le ciblant comme un secteur prioritaire pour l'implantation du commerce,⁷.

Ainsi, le secteur est identifié comme une des Zones d'Activités Commerciales (ZACOM) au Document d'Aménagement Commercial (DAC) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Blaisois (qui est une partie du DOO, Document d'Orientations et d'Objectifs). Les ZACOM sont les sites qui doivent être privilégiés pour les implantations commerciales en vue d'y conforter ce type de développement ; l'orientation inscrite pour cette ZACOM « cœur historique » est d'affirmer et de renforcer par des aménagements qui accompagnent la modernisation, la dynamique commerciale et la qualification des espaces urbain. Plus spécifiquement le DAC prescrit que les documents d'urbanisme locaux puissent *définir un linéaire commercial prioritaire précis sur lequel le changement de destination sera interdit (...) et contribuer à réduire la vacance et permettre de conserver un accès autonome aux logements présents aux étages.*

⁷ Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du ScoT Blaisois, SIAB, juillet 2016.

Délimitation de la ZACOM du cœur historique – Blois



Les objectifs poursuivis par la mise en place du dispositif de protection des linéaires commerciaux sont ainsi de :

- maintenir une offre commerciale diversifiée et suffisamment dense répondant aux besoins des consommateurs, résidents, salariés, touristes, étudiants etc.
- porter une attention particulière aux conditions d'attractivité du commerce de proximité ou/et de première nécessité : lutter contre les ruptures de linéaire participe à la lutte contre la vacance commerciale (effet d'entraînement, la vacance appelle la vacance) et l'assouplissement des règles de stationnement contribue à cet objectif.
- Garantir un développement harmonieux et durable du commerce,
- préserver l'attractivité du cœur de ville commerçant participe également à appuyer la politique de développement des transports collectifs (la demande permet de conforter l'offre).

Ces dispositions entrent dans le cadre législatif inscrit au code de l'urbanisme à l'article L 151-16 qui précise que « *le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.* » et détaillé au R151-37-4 « *Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif* ».

Le dispositif développé dans le cadre du règlement du PSMV modifié prévoit deux niveaux de protection :

- **linéaires stricts**, dans lesquels les activités autres que le commerce de proximité (dont les restaurants) et l'artisanat sont interdites en rez-de-chaussée. Ainsi, les services immatériels tel que les banques, les assurances, les agences immobilières, etc ne pourront être installés. L'objectif est la revitalisation du commerce ainsi que la préservation de la diversité commerciale. Il s'agit de lutter contre la tertiarisation des rez-de-chaussée sur

certaines linéaires de rues en interdisant les locaux destinés à des bureaux et à des activités de services où s'effectuent l'accueil de clientèle sans vente de biens afin d'éviter les « vitrines froides » sur des axes commerciaux structurants. Ces activités induisent en outre des flux de fréquentations moindres et sont peu porteuses d'animation.

Cette règle s'appliquera lorsqu'il s'agira de changement de destination ou d'opérations neuves en démolition- reconstruction.

Afin de participer à la lutte contre la vacance et favoriser la remise sur le marché de logements vacants au-dessus des commerces existants, en cas de changement de destination conduisant à créer un local commercial ou artisanal en rez-de-chaussée, un accès indépendant aux étages sera à conserver ou à créer. Il s'agit de pouvoir maintenir ou reconstituer un accès aux étages supérieurs des constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par une autre fonction que le logement .

Le linéaire strict est identifié par un trait violet sur le PSMV, sur les deux axes commerciaux principaux du centre historique : la rue Porte Chartraine et la rue du Commerce. La première souffre d'un taux de vacances important (20 % de vacance commerciale, taux le plus fort du centre-ville) et la rue du Commerce est historiquement la première rue commerciale de Blois mais enregistre ces dernières années la venue de nombreux services au sud de la rue. Il s'agit de renforcer la volonté de conserver un linéaire exclusivement basé sur des activités de commerce de détail et d'artisanat pour garantir un centre ville animé. Le secteur rue Porte Chartraine et rue du Commerce constituent à eux deux 229 cellules commerciales.

Deux autres axes ont été identifiés : une partie de la rue Denis Papin et la rue Saint Lubin. Le secteur Denis Papin est l'un des plus fréquentés du centre-ville, caractérisé par la concentration d'enseignes nationales.

La rue Saint Lubin, appelée aussi Quartier des arts est caractérisée par une offre majoritairement artisanale sous forme de boutiques-ateliers (45 cellules commerciales) . Le caractère artisanal et médiéval figure aussi dans le nom évocateur des rues du secteur. L'objectif est de conserver ce caractère originel en y autorisant uniquement l'activité de commerces de détail et d'artisanat en rez-de-chaussée pour ne pas rompre l'attractivité de ce secteur bien identifié par les Blésois. Ce quartier des arts est « l'opportunité de promouvoir le savoir faire local, et de donner de la valeur ajoutée au centre ville et d'associer le commerce à la culture. Ce qui est d'autant plus cohérent au vu de la proximité de la rue du château de Blois, à savoir au pied du château » (Extrait de l'étude *redynamisation du centre-ville*, 2002, Agence Gilles-H. BAILLY)

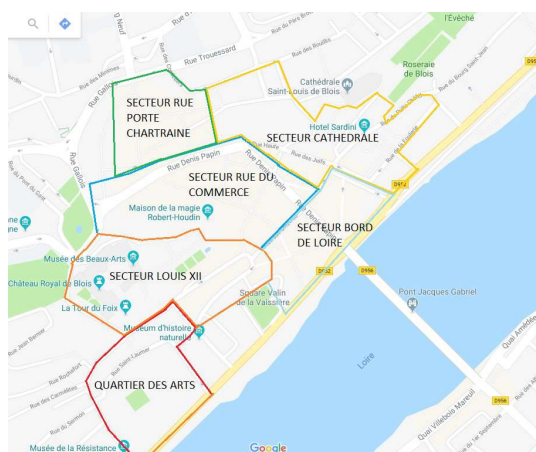
- **linéaires souples**, dans lesquels seule la destination habitation est interdite en rez-de-chaussée sur tout le linéaire de protection. Cette règle s'appliquera lorsqu'il s'agira de changement de destination, ou opérations de démolition-reconstruction.

L'objectif de ce linéaire souple est de conserver la présence de « façades vivantes » en centre ville pour accompagner son animation et préserver un certain dynamisme.

Les linéaires souples sont identifiés sur plusieurs secteurs par un trait vert sur le PSMV : une partie de la rue Saint Honoré et de la rue du Palais. La rue Porte Côté constitue un des

axes centraux pour le commerce mais accueille aussi de la circulation automobile, tout comme le reste de la rue Denis Papin. Les rues perpendiculaires à l'axe du commerce, rue des Trois Clefs, Saint Martin, des Orfèvres, Emile Laurens, du Poids du Roi, Henri Drussy sont identifiées. Plusieurs rue éparses sont aussi identifiées dans le secteur de la Cathédrale, rue de la Foulerie, rue du Grenier à sel, avec de nombreuses offres en restauration. Ce secteur (54 cellules commerciales) est marqué par la présence du pôle administratif de Blois (Hôtel de Ville, CIAS, Préfecture, Palais de justice), ce qui signifie beaucoup d'employés et des consommateurs potentiels dans la journée, notamment au moment du déjeuner.

Les places animées telles que les places Avé Maria, Louis XII, de la Résistance et du Château sont aussi flanquées de la protection de linéaires souple. Le secteur de la place Louis XII (43 cellules commerciales) est complémentaire au quartier des arts puisqu'il constitue un site favorable aux commerces de proximité grâce au marché hebdomadaire, mais aussi très fréquenté par les touristes, se situant au pied du château, et offrant plusieurs restaurants. Ce lieu représente également une scène culturelle avec des animations proposées par la ville comme « Des Lyres d'Été » et « Des Lyres d'Hiver ».



Secteurs commerciaux en Centre Ville de Blois, service commerce de Blois, 2020

2.3 Les détails de la règle : un linéaire strict et un linéaire souple

Cette règle va s'inscrire dans l'article USA.1 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Chaque angle faisant l'objet d'un linéaire a été traité de façon à ce qu'une façade ne soit couverte que par un seul linéaire (le plus strict s'appliquant).

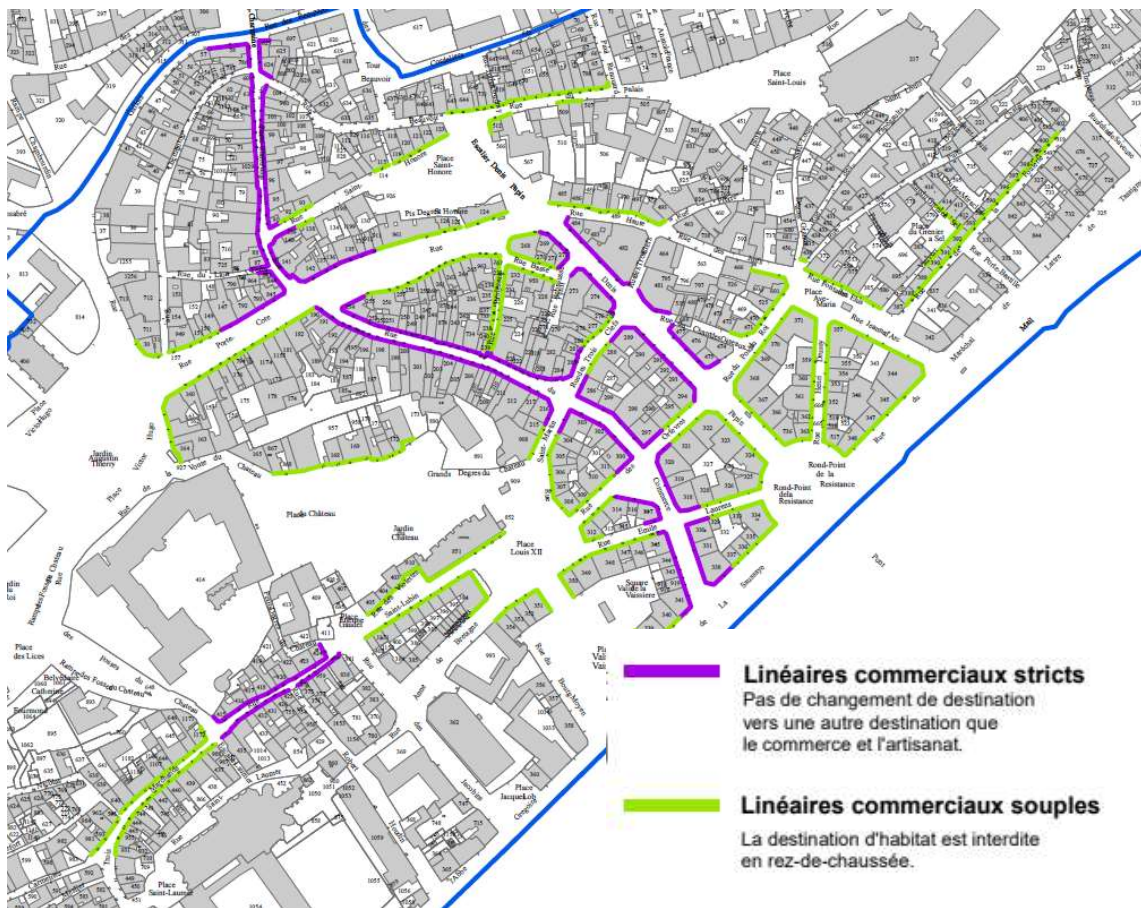
Les linéaires commerciaux créés correspondent à la carte ci dessous. Les rues impactées intégralement ou partiellement viennent pour information compléter la carte :

Liste des rues et numéros de rue appartenant au linéaire commercial strict :

- rue gallois (partiellement)
- rue Porte Chartraine (intégralement)
- rue du Commerce (intégralement)
- rue Saint-Lubin (partiellement)
- rue Denis Papin (partiellement)
- rue Porte Côté (partiellement)

Liste des rues et numéros de rue appartenant au linéaire commercial souple :

- rue Porte Côté (partiellement)
- rue Denis Papin (partiellement)
- rue Saint Honoré (partiellement)
- rue du Palais (partiellement)
- rue Haute (partiellement)
- rue Pardessus (intégralement)
- rue Basse (intégralement)
- rue des 3 clés (partiellement)
- rue Saint Martin (intégralement)
- rue des Orfèvres (partiellement)
- rue Emile Laurens (partiellement)
- quais de la Saussaye (partiellement)
- rue du Maréchal de Lattre de Tassigny (partiellement)
- rue Fontaines des Elus (intégralement)
- rue de la Foulerie (intégralement)
- rue du Puits Châtel (partiellement)
- rue du Poids du Roi (partiellement)
- place Avé Maria (partiellement)
- rue Henri Drussy (partiellement)
- rue Saint-Lubin (partiellement)
- place Louis XII (partiellement)
- rue des Trois Marchands (partiellement)
- place de la Résistance (intégralement)
- place Victor Hugo (partiellement)
- place du Château (partiellement)
- place du Grenier à Sel (partiellement)



Article USa.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sur la totalité du territoire du Secteur sauvegardé :

- 1° Les installations nouvelles ou l'extension d'installations existantes, soumises à autorisation ou à déclaration par application de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumée, surcharge anormale des réseaux, etc...) ou qui sont incompatibles soit avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de quartiers urbains à vocation commerciale ou résidentielle, soit avec le caractère architectural du secteur sauvegardé.
- 2° Les entrepôts et abris non liés à une activité commerciale ou artisanale exercée dans les limites du secteur sauvegardé.
- 3° L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 4° La création, l'aménagement ou l'extension de campings ou de terrains de stationnement de campings-caravanings.

5° Au rez-de-chaussée des immeubles situés dans les rues faisant l'objet d'une protection des linéaires commerciaux repérés au plan de zonage, sont de plus interdits :

5.1 Dans les linéaires commerciaux stricts : les destinations autres que le commerce et l'artisanat avec vente de produits matériels, de biens et de services matériels (dont restauration, commerce de détail, artisanat de détails comme boulangers, bouchers, poissonniers, pharmacies, coiffeurs, cordonniers, ...).

Sont donc interdites : les activités de services immatériels tels que les banques, les assurances, les agences immobilières, les habitations, les hôtels, l'industrie, les bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les exploitations agricoles et forestières.

5.2 Dans les linéaires commerciaux souples : la destination habitation.

5.3 Les dispositions du 5.1 et 5.2 s'appliquent aux constructions neuves (démolition-reconstruction) et aux changements de destination.

5.4 Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties communes des constructions tels que le hall d'entrée et/ou l'accès aux étages.

5.5 Lorsque la destination envisagée au rez-de-chaussée est différente de la ou des destination(s) envisagée(s) sur les niveaux supérieurs, un accès devra être conservé ou créé pour y accéder.

3. LA CLARIFICATION DE LA NOTION D'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

3.1 La règle actuelle : que signifie « provocation » ?

11.3 Règles relatives aux constructions nouvelles.

3.1 Les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans l'environnement existant, et participer à la cohérence générale.

Leur volume, les proportions des éléments et leur échelle, leur couleur et les matériaux employés doivent contribuer à la mise en valeur du secteur sauvegardé.

Aucune autre prescription de forme, de modénature, ou de technique de construction n'est volontairement définie afin de ne pas apporter de restriction à l'emploi de procédés innovants qui permettraient l'implantation au sein du secteur sauvegardé d'une architecture contemporaine.

Les seuls critères à prendre en compte étant :

- d'une part, l'assurance d'une pérennité de l'ouvrage par l'emploi de matériaux assurés d'une bonne conservation.

-d'autre part et avant tout, un souci essentiel d'intégration dans la cohérence générale du quartier, afin de ne créer ni rupture ni provocation mais bien au contraire de contribuer à la mise en valeur du secteur.

3.2 Matériaux

Les restrictions sur le choix des matériaux sont celle définies à l'article USa11.1

Ne peuvent être employés que des matériaux dont la tenue dans le temps est garantie.

Lorsque le choix se porte sur des matériaux traditionnels les prescriptions définies aux articles 2.3 à 2.7 sur les restaurations s'appliquent.

3.2 La nécessité d'encadrer la notion d'architecture contemporaine

La règle du PSMV limite l'intervention de l'architecture contemporaine par la disposition qui y est inscrite de ne pas créer de « provocation ». L'architecture étant un art et toute création pouvant être jugée provocante selon la sensibilité de son observateur, cette écriture engendre des problèmes dans la conduite et l'instruction des projets. Ainsi, il est nécessaire de revenir sur cette rédaction pour préciser ce qui est entendu et attendu au travers de l'usage du terme « architecture contemporaine ».

L'architecture contemporaine en milieu patrimonial peut avoir plusieurs objectifs et différentes

échelles :

- l'inscription d'une nouvelle architecture en continuité avec le passé, point d'ancrage et référence ;
- la mise en valeur du passé par des éléments d'architecture contemporains ponctuels ;
- la signalisation volontaire d'un lieu par l'imposition de la marque du présent ;
- la réponse à des exigences actuelles (économie d'énergie, accessibilité, nouveaux usages...) pour actualiser et faire revivre un bâtiment ou un quartier patrimonial.

La nouvelle rédaction cherche à préciser la création contemporaine pour répondre à la spécificité patrimoniale des lieux, plutôt que la contraindre au mimétisme. L'outil du PSMV doit permettre d'assurer un dialogue dans la conception architecturale d'un futur projet ou d'une future construction avec le contexte urbain dans lequel il s'inscrit.

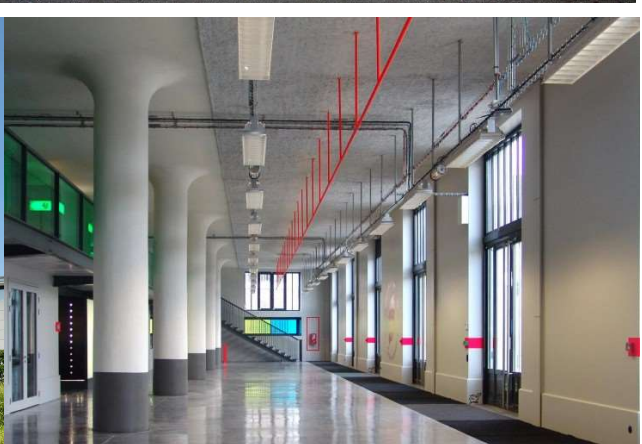
Pour assurer une intervention réussie, la notice explicative d'une future construction devra détailler les éléments de connaissance, de compréhension et d'appréciation du patrimoine préexistant. Pour faire écho à son environnement, le projet pourra s'appuyer sur la continuité d'un gabarit, d'une volumétrie, ou la réinterprétation contemporaine d'un matériau déjà présent. Le contraste pourra aussi être utilisé pour créer une ponctuation, révéler un patrimoine préexistant, le mettre en valeur.

Pour des raisons économiques, environnementales, fonctionnelles ou patrimoniales, les insertions d'éléments d'architecture contemporaine sur des bâtiments patrimoniaux contribuent au développement urbain. Le secteur patrimonial devient un objet dynamique qui participe à l'image et à l'attractivité du centre-ville, ce qui est actuellement recherché par l'engagement de Blois dans le dispositif Action Cœur de Ville.

A titre d'exemple voici plusieurs interventions artistiques et d'architecture contemporaine qui préexistent sur le secteur du PSMV et ses abords.



Interventions contemporaines en secteur PSMV :Photo 1 : Campus de la Chambre de Commerce et d'Industrie- François Bouvard - 1993 - Enseignement secondaire / Développement Économique /Photo 2 : Habillage des escaliers Denis Papin – Mairie de Blois – Depuis 2013 - Communication / Tourisme / Photo 3 : Animation dragons à la Maison de la Magie - Michelle et Jean-Pierre HARTMANN - 1998 - Culture / Tourisme Photo 4 : Parcours dans la ville plaques émaillées – Benjamin VAUTIER – 2013 - Culture / Tourisme



Autres exemples d'interventions contemporaines à proximité du PSMV :Photo 5 : Université François Rabelais - Jean HARARI -1993 - Enseignement secondaire / Photo 6 : Mur des mots – Benjamin VAUTIER – 1995 – Culture / Tourisme /Photo 7 : Bibliothèque Abbé Grégoire – Jean HARARI -1995 – Culture / Photo 8 : Reconversion de l'ancienne chocolaterie Poulain en école nationale supérieure de la nature et du paysage - Atelier CANAL (Patrick RUBIN) – 1997-2007 - Enseignement secondaire

3.3 La règle modifiée : des compléments apportés

La règle est complétée au 3.1 par un paragraphe venant clarifier ce que doit rechercher l'expression d'une architecture contemporaine dans les projets : le respect des constantes volumétriques, l'insertion paysagère, (gabarit - hauteur, forme et proportions des volumes -, rapports pleins/vides, teintes...). Il remplace le paragraphe actuel « aucune autre prescription (...) sauvegardé d'une architecture contemporaine ».

La notion de « rupture » contenue dans le troisième paragraphe du 3.1 est explicitée afin que puissent en être mesurées les composantes : gabarit, hauteur, forme, proportion des volumes, rapports pleins-vides et teintes.

Également, il est ajoutée une exception à ces obligations pour les bâtiments publics à vocation culturelle ou touristique en tant qu'édifices exceptionnels pouvant venir marquer une intention forte dans l'espace perçu du site patrimonial remarquable.

Le dernier alinéa du 3.2 est modifié par souci de clarification (il est précisé que ce sont les éléments de « construction » évoqués aux 2.3 à 2.7 qui sont concernés) mais également pour accompagner dans les détails constructifs la déclinaison du parti d'architecture contemporaine (réinterprétation possible).

11.3 Règles relatives aux constructions nouvelles

3.1 Les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans l'environnement existant, et participer à la cohérence générale.

Leur volume, les proportions des éléments et leur échelle, leur couleur et les matériaux employés doivent contribuer à la mise en valeur du secteur sauvegardé.

Les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine s'attacheront à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels.

Les seuls critères à prendre en compte étant :

- d'une part, l'assurance d'une pérennité de l'ouvrage par l'emploi de matériaux assurés d'une bonne conservation.
- d'autre part et avant tout, un souci essentiel d'intégration dans la cohérence générale du quartier, afin de ne pas créer de rupture (gabarit -hauteur, forme et proportions des volumes-, rapports pleins/vides, teintes...), mais bien au contraire de contribuer à la mise en valeur du secteur.

A titre d'exception, les bâtiments à usage de service public, à vocation culturelle ou touristique, n'entrent pas dans le champ de cette règle.

3.2 Matériaux

Les restrictions sur le choix des matériaux sont celle définies à l'article USa11.1

Ne peuvent être employés que des matériaux dont la tenue dans le temps est garantie.

Lorsque le choix se porte sur des matériaux traditionnels, le projet viendra réinterpréter les caractéristiques des différents éléments de construction évoqués dans les articles 2.3 à 2.7.

4. LA MISE A JOUR DES POSSIBILITÉS DE RECONSTRUIRE SUR UN SURPLUS D'EMPRISE AU SOL

4.1 La règle actuelle : très stricte, peu adaptée aux « projets urbains »

ARTICLE USa.0 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

02 – Constructions existantes – Les immeubles non protégés

02.1 Les immeubles non protégés pouvant être conservés, améliorés étendus ou remplacés par d'autres constructions respectant les dispositions du présent règlement, figurent en hachures fines, noires et obliques, sur le plan.

Le remplacement de ces immeubles, à moins d'indication précise donnée par une emprise de constructions figurant en rouge au document graphique, devra se faire par des constructions d'emprise comparable, sous réserve de se conformer aux règles de continuité, et de cohérence générale applicable au secteur.

Des modifications éventuelles imposées sont repérées au document graphique par la lettre M.

Seront admises des modifications ou des extensions ayant pour objet de réaliser des mises aux normes de confort (par ex. créations de cuisines, locaux sanitaires, escalier ou ascenseurs) dans une emprise maximum de 15m² et sous réserve notamment de l'application des articles US.10 et US.11.

02.2 Les immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées, figurent en jaune sur le plan polychrome. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet de travaux confortatifs.

4.2 Les constats : augmenter le surplus de 15 m² n'est pas la solution

Le règlement du PSMV encadre très strictement l'extension et le remplacement des immeubles non protégés : soit ils peuvent faire l'objet de « modification » ou « d'extension » pour des motifs de mise aux normes de confort dans la limite de 15 m², soit ils peuvent être reconstruits dans une « emprise comparable » (article Usa. 02.1).

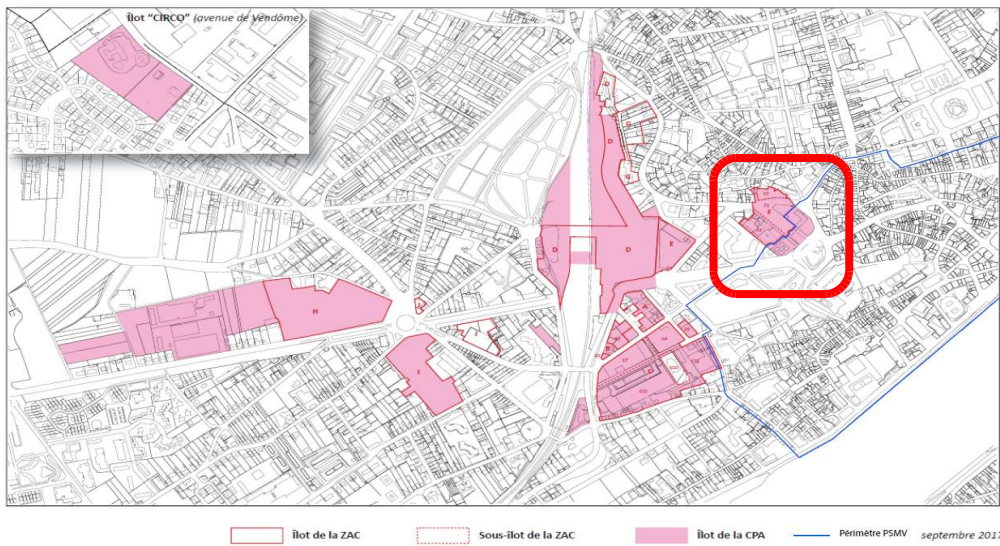
Des constructions neuves sont possibles dans des emprises dessinées en rouge sur le plan de zonage ou délimitées strictement.

Le surplus d'emprise au sol de 15 m² possible pour les motifs de mise aux normes de confort énumérés semble aujourd'hui assez limitatif pour l'évolution des bâtiments non protégés du PSMV. Ce seuil de 15 m² apparaît en outre encore plus insuffisant pour le cas de projets issus d'une réflexion urbaine et architecturale globale qui pourrait permettre de valoriser le tissu du site patrimonial remarquable.

Plusieurs hypothèses ont été étudiées dans le cadre de cette modification du PSMV sous le prisme du respect de l'esprit du site patrimonial remarquable :

- il est apparu très rapidement que l'application systématique d'une augmentation du seuil de 15 m² sur l'ensemble du secteur sauvegardé aurait conduit à impacter de nombreuses petites cours alors même que les objectifs du secteur sauvegardé étaient de maintenir ces espaces extérieurs internes aux îlots.
- l'augmentation du seuil de 15 m² à un chiffre supérieur aurait dû par ailleurs être dimensionné et justifié. Il a donc été retenu de maintenir la règle de surplus à 15 m² en ajoutant uniquement au champ du « confort » la possibilité de créer un local vélo, en lien avec les constats faits ci-avant et aux ajouts faits en la matière pour les règles de stationnement.
- Toutefois, pour les site patrimonial remarquable qui nécessitent une requalification urbaine et architecturale inscrite dans dans le cadre de projets urbains connus et délimités, cette possibilité de surplus reste limitative, voire très contraignante pour envisager des approches globales.

C'est le cas du secteur Saint-Vincent-Gare-Médicis situé en limite Nord du SPR et qui fait l'objet de réflexions urbaines globales inscrites dans un périmètre de ZAC depuis 1994.



A l'occasion de l'examen la modification du PSMV, la constructibilité de la ZAC SAINT VINCENT GARE MEDICIS supposait donc d'être mieux définie dans le règlement, au regard de la nécessité de recréer un front urbain perdu suite à des démolitions et réaménagements de voirie, et jamais retrouvé malgré plusieurs projets non aboutis.

En effet, l'îlot compris entre les rues Gallois, du Père Monsabré, du Pont du Gast et au Nord du Jardin Augustin Thierry / Place Victor Hugo a fait l'objet de multiples réflexions et plans d'urbanisme au cours du temps qui n'ont jamais complètement abouti mais qui font aujourd'hui de cet espace un lieu à requalifier.

Il a subi des évolutions urbaines du Moyen Age jusqu'à l'époque contemporaine en passant par les reconstructions d'après guerre. Au 16ème et 18ème siècle certaines maisons constituaient un front urbain sur l'ancien tracé de la rue du Pont du Gast et rue Gallois. Et même au début du 20^e d'après les photos ci-dessous

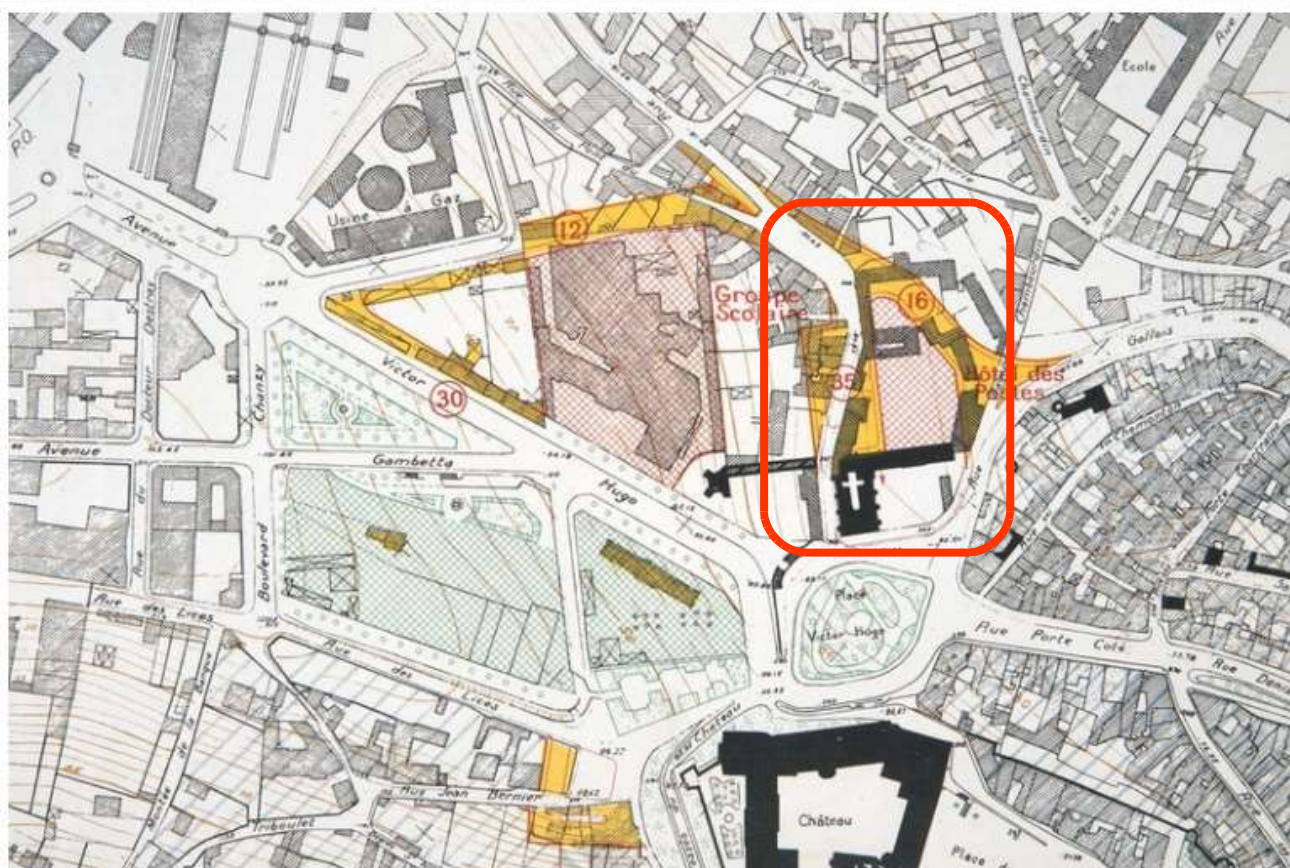


Rue du Pont du Gast vers 1905
arrière de l'église

Rue du Pont du Gast vers 1900
À droite, l'école Victor-Hugo,
à gauche l'épicerie Fournier

Photo aérienne 1950, géoportail

Avec le développement urbain de la ville Blois, cet espace à la topographie complexe en creux (fossé), entre le promontoire du château, le jardin des lices et le coteau de la ville haute, s'est progressivement retrouvé en cœur de ville. Le collège des Jésuites transformé ensuite en bureau de bienfaisance y a pris place au 17^{ème} siècle.

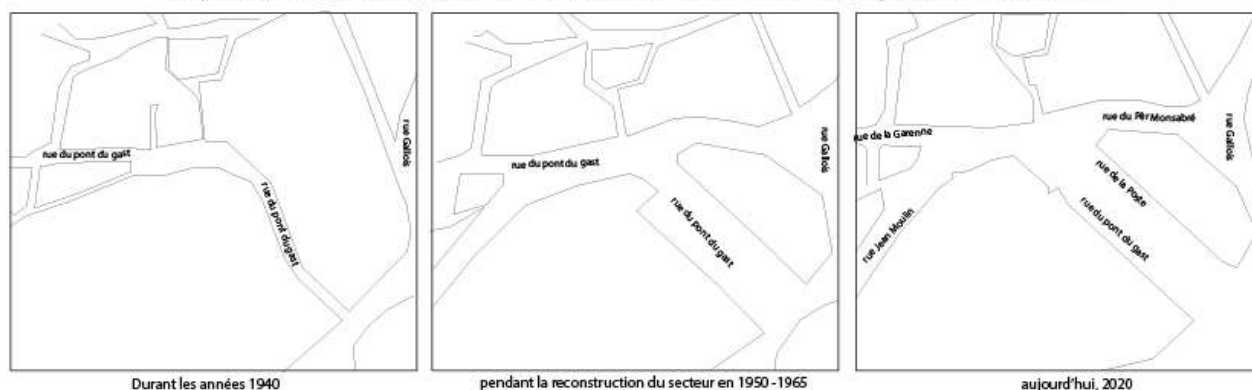


Secteurs urbains de la Reconstruction de Blois - Plan de Reconstruction et d'Aménagement de Blois approuvé par arrêté 6-11-1942, rive droite (détail, quartier Victor-Hugo). (Ville de Blois, service du cadastre, Blois).

source : patrimoine.regioncentre.fr

La rue du Pont du Gast, qui permettait de rejoindre Saint-Sulpice-de-Pommeray, rue commerçante au début du 20ème siècle, est une des rues de Blois qui a le plus changé du fait des travaux d'urbanisme menés par la ville.

Représentation des îlots sur le secteur Saint-Vincent avant et après reconstruction

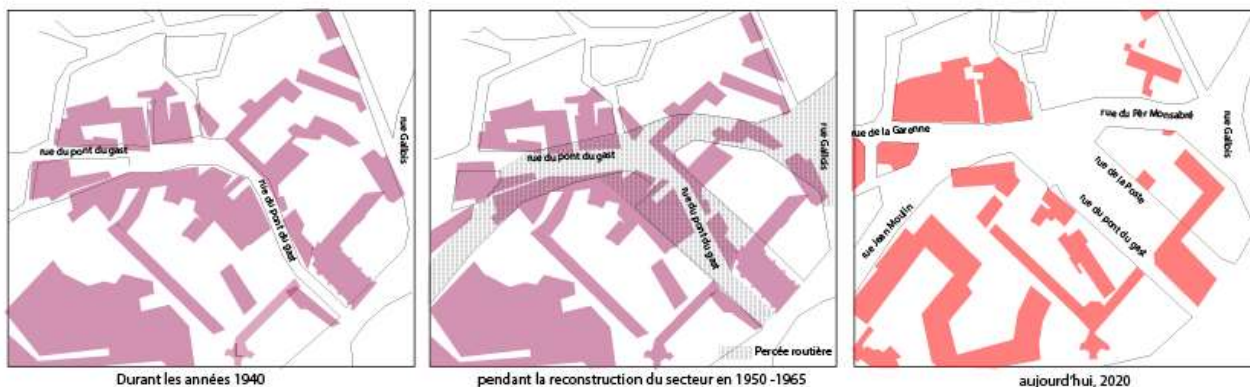


La complexité du lieu au croisement de plusieurs axes de circulations, point stratégique de la cité reliant le centre ville, le coteau et la Gare, est devenu un objet d'études et de travaux d'aménagements urbains dans les années 1940-1950. C'est à cette époque que la construction de la nouvelle poste et le percement de la rue Montsabré pour améliorer la circulation automobile ont été entrepris. Une partie des bâtiments alors existants a donc été démolie et la place Saint

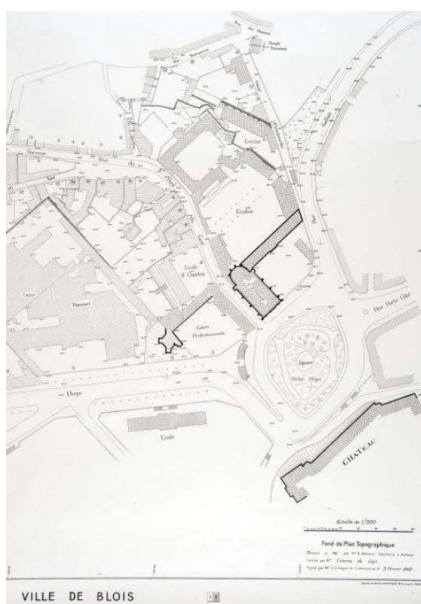
Vincent transformée en parking s'est vue dédiée aux voitures.

A l'époque de la reconstruction, dans les années 1950-1960, le secteur a donc nettement évolué, lui donnant sa forme actuelle.

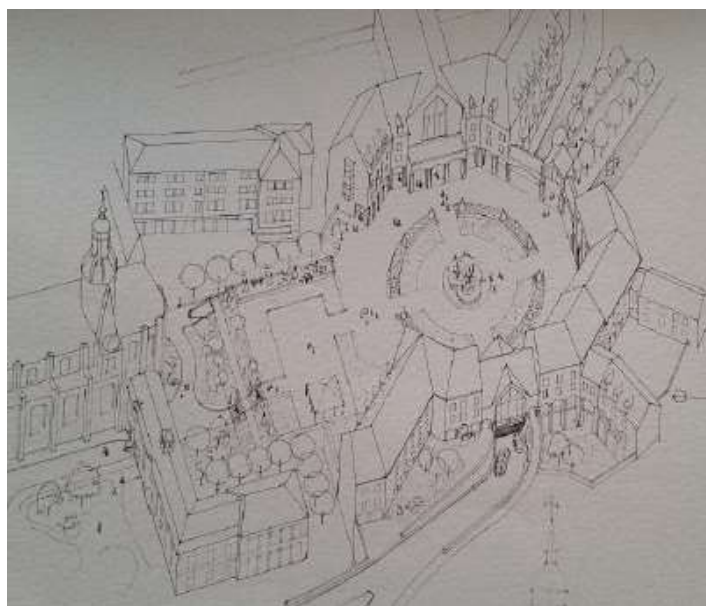
Représentation du tissu urbain sur le secteur Saint-Vincent avant et après reconstruction



Dans les années 1960-1970, un projet de place octogonale bordée d'immeubles a été imaginé au-dessus des voies de circulation. L'actuel hôtel IBIS Budget a été réalisé selon ce plan par la suite abandonné.



Fond de plan topographique 1941 Ménéard R., ingénieur-géomètre © Région Centre-val de Loire, Inventaire général



Projet d'aménagement 1960-1970 Bernad Moreau, architecte / Roland-Pierre Boisse, architecte Archives municipales de Blois

Une étude menée dans les années 1980 concernant la circulation, le stationnement et la mise en valeur des abords du château royal, consacra finalement ce parking aux bus touristiques, pour désengorger la place du château. Si elle facilite grandement la circulation à Blois, cette opération d'urbanisme crée une « dent creuse » dans le tissu urbain.



Parking rue de la poste depuis la rue Monsabré, google street view, 2019 la poste rue gallois, google street view, 2019



Panorama, rue Monsabré, google street view, 2019

À la suite de plusieurs projets inaboutis, le projet de ZAC sur le secteur Saint-Vincent vise à reboucher cette dent creuse et à redonner une cohérence et une animation à cette zone de contact entre hyper centre, Château et Gare.



Panorama, rue Monsabré, google street view, 2019

Actuellement, le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC (ZAC approuvée en mars 1994 modifiée en 1998) indique que le quartier Saint Vincent pourrait accueillir « *l'extension de la zone d'animation commerciale de l'hypercentre en sa direction et le renforcement de l'activité touristique de la proximité du Château* »⁸. L'un des objectifs de cette ZAC, sur le secteur Saint Vincent, est de constituer une animation commerciale autour d'un espace public de qualité. Le programme indiqué dans le Plan d'Aménagement de la Zone, « *prévoit la modification du front bâti des rues du Pont du Gast et Père Monsabré grâce à la réalisation d'opérations de logement [...] La proximité des lieux d'intérêt touristique et l'animation commerciale alentour devrait attirer la clientèle classique des zones piétonnières du vieux Blois et une clientèle plus touristique. La réalisation d'un bâtiment convexe dans le prolongement des murs de soutènement de la rue Gallois permettrait la restitution de continuités bâties le long de la rue du Père Monsabré. En cas de mutation de l'école Saint-Charles, les nouvelles dispositions d'urbanisme doivent permettre la reconstitution d'un front bâti le long de la rue du Pont du Gast* »⁹.

8 Source: dossier de réalisation PAZ ZAC, 1994

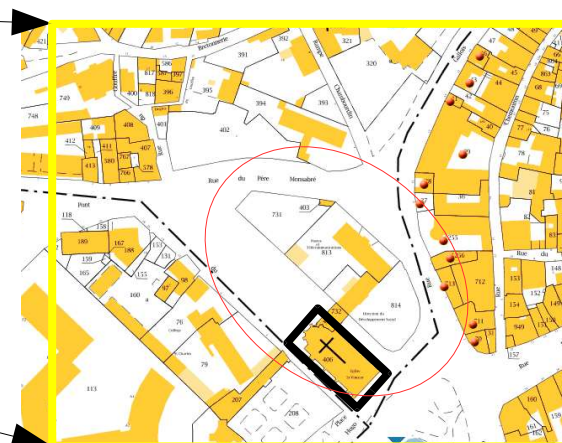
9 Source: dossier de réalisation PAZ ZAC SAINT VINCENT GARE MEDECIS, 1994

La constitution d'une ZAC sur ce secteur a pour objet de faire jouer un rôle clef à ce site dans l'amélioration des liaisons entre les quartiers périphériques et le reste de la ville. Il est stipulé dans le dossier de réalisation que la revalorisation de ce tissu passe par une politique active de recomposition urbaine impactant le bâti et les espaces publics et par un redéploiement de l'activité économique et commerciale en centre-ville.¹⁰

Aujourd'hui isolée de la dynamique du centre-ville, la place Saint-Vincent est donc un parking minéral caché à l'arrière des bâtiments existants. Les différentes réflexions menées sur l'aménagement du site depuis les années 1960-70 visent la restructuration et le comblement de ce vide urbain, occasionné par la démolition du collège des Jésuites et du bureau de bienfaisance en vue de l'émergence d'une nouvelle centralité.

Carte état major 1820-1866

Cadastre actuel (avant démolition du Collège Saint-Charles)



Photographie aérienne 1950-1965

Photo aérienne avant démolition du Collège Saint-Charles

Source – géoportail

La modification de la règle du PSMV sur les possibilités d'emprise au sol dans ce secteur très limité a ainsi pour but d'accompagner les intentions inscrites dans le cadre de la création de la ZAC et de favoriser les projets qui permettront de redonner une échelle cohérente à cet îlot : une organisation, des repères pour combler le « vide urbain », pour diminuer le surdimensionnement de l'espace public et mettre en valeur les monuments existants.

¹⁰ Source : dossier de réalisation PAZ, ZAC SAINT VINCENT GARE MEDECIS, 1994

La modification du règlement du PSMV vise donc à inclure une nouvelle règle particulière pour le secteur de la ZAC SAINT VINCENT GARE MEDICIS .

Un autre point sur l'adaptation de la règle d'emprise au sol concerne l'ensemble du périmètre du PSMV pour l'intégration du sujet qu'est le stationnement des vélos dans un espace ou un local sécurisé, puisque ce mode de déplacement est encouragé et plébiscité (cf chapitre sur le stationnement). Le centre historique de la ville de Blois doit en effet pouvoir s'adapter à ces objectifs nationaux et locaux. L'emprise au sol supplémentaire maximum de 15m² autorisée par le règlement énonce les possibilités de l'usage de cette disposition pour des mises aux normes tels que celles des cuisines, des locaux sanitaires, des escaliers, des ascenseurs. Il est donc proposé d'y ajouter la précision que cette possibilité sera mobilisable pour la création de locaux vélos.

4.3 La règle modifiée : insérer une règle particulière pour le secteur en ZAC et inclure la création de local vélo dans la possibilité de surplus d'emprise de 15 m²

La règle USa.02 relative aux constructions existantes et les immeubles non protégés et l'emprise de constructions neuves au USa02. est complétée par un paragraphe permettant une règle particulière concernant l'occupation et l'utilisations du sols des constructions sur le secteur de la ZAC SAINT VINCENT GARE MEDICIS.

Elle vient aussi compléter la liste des modifications et extensions ayant pour objet de réaliser des mises aux normes de confort comme les créations de cuisines, locaux sanitaires, escaliers ou ascenseurs en ajoutant les locaux vélo.

ARTICLE USa. 0 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

02 – Constructions existantes – Les immeubles non protégés

02.1 Les immeubles non protégés pouvant être conservés, améliorés étendus ou remplacés par d'autres constructions respectant les dispositions du présent règlement, figurent en hachures fines, noires et obliques, sur le plan.

Le remplacement de ces immeubles, à moins d'indication précise donnée par une emprise de constructions figurant en rouge au document graphique, devra se faire par des constructions d'emprise comparable, sous réserve de se conformer aux règles de continuité, et de cohérence générale applicable au secteur.

Des modifications éventuelles imposées sont repérées au document graphique par la lettre M.

Seront admises des modifications ou des extensions ayant pour objet de réaliser des mises aux normes de confort (par ex. créations de cuisines, locaux sanitaires, escalier ou ascenseurs, local vélo) dans une emprise maximum de 15m² et sous réserve notamment de l'application des articles US.10 et US.11.

02.2 Les immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées, figurent en jaune sur le plan polychrome. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet de travaux confortatifs.

Au regard de la nécessité de restructurer le tissu urbain en restituant des volumes bâtis et en redonnant une échelle cohérente aux espaces publics, il pourra être dérogé à ces limitations d'emprises dans le périmètre de la ZAC "Saint Vincent-gare Médicis.

- ANNEXES -

5.1 Carte des linéaires commerciaux

5.2 Carte du PSMV avec les linéaires commerciaux

Linéaires commerciaux

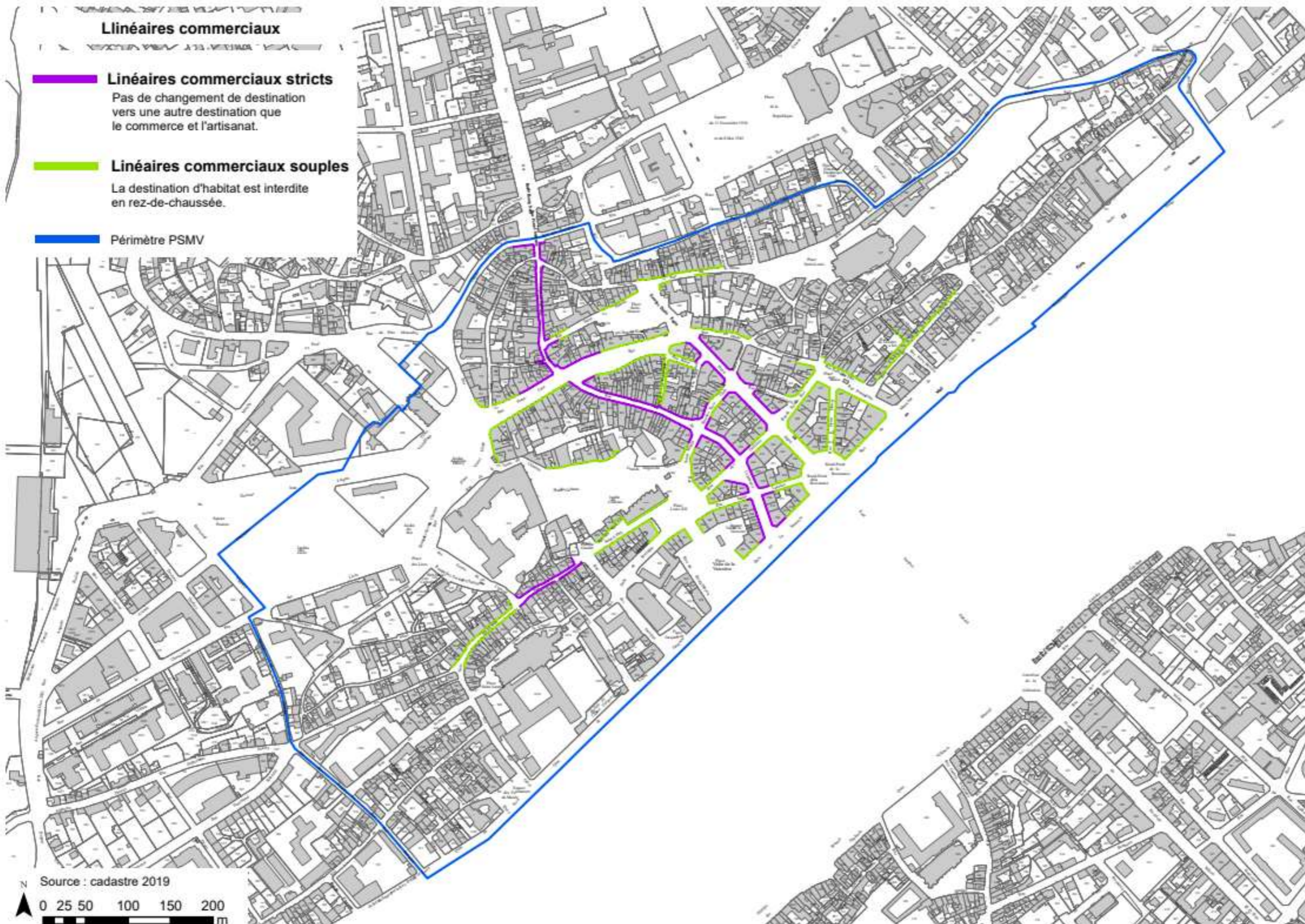
Linéaires commerciaux stricts

Pas de changement de destination vers une autre destination que le commerce et l'artisanat.

Linéaires commerciaux souples

La destination d'habitat est interdite en rez-de-chaussée.

Périmètre PSMV



Source : cadastre 2019





VILLE DE BLOIS
SECTEUR SAUVEGARDE

LEGENDE

 Limites du Secteur Sauvegarde	 Limites de Son Secteur d'Aménagement	 Limites de zone
USc Détermination de zone	 Monument historique	 Monument historique
 Monument historique	 Monument historique	 Monument historique
 Monument historique	 Monument historique	 Monument historique
 Monument historique	 Monument historique	 Monument historique
 Monument historique	 Monument historique	 Monument historique
 Monument historique	 Monument historique	 Monument historique
 Monument historique	 Monument historique	 Monument historique
 Monument historique	 Monument historique	 Monument historique
 Monument historique	 Monument historique	 Monument historique
 Monument historique	 Monument historique	 Monument historique
 Monument historique	 Monument historique	 Monument historique
 Monument historique	 Monument historique	 Monument historique
 Monument historique	 Monument historique	 Monument historique

