

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE LA RÉGION CENTRE
SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE D'INDRE-ET-LOIRE

RICHELIEU - SECTEUR SAUVEGARDÉ

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Décembre 2014



ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME BLANC - DUCHE
ÉLISABETH BLANC – DANIEL DUCHÉ - YVONNICK FÉASSON
ARCHITECTES DPLG URBANISTE ENPC - ARCHITECTES DU PATRIMOINE
MAYALÈNE GUELTON - HISTORIENNE
JEAN-MARIE CURVALE - PAYSAGISTE DPLG
NOUVEAUX TERRITOIRES CONSULTANTS - SOCIO-ÉCONOMISTE
14 RUE MOREAU 75012 PARIS 01.43.42.40.71 e-mail : blanc.duche.urba @orange.fr

3. LES SECTEURS DE RESTRUCTURATION POTENTIELLE

Les secteurs de restructuration potentielle portent sur des entités constituées de plusieurs parcelles, dans lesquelles sont indiquées des « emprises constructibles maximales » de la légende du document graphique du secteur sauvegardé. Ce document apporte des précisions complémentaires au règlement qui définit les conditions de constructibilité (emprise au sol maximale, obligation d'alignement, nombre de niveaux ou hauteur absolue et aspect des constructions).

Cinq secteurs de taille très variable ont été retenus. Ils portent sur des entités mixtes comportant des propriétés privées occupées par des bâtiments d'habitation et des espaces libres présentant des problèmes important d'insalubrité, des propriétés privées occupées par des activités devant fermer dans les années à venir, et des bâtiments affectés à des services publics et d'intérêt collectif : école, salle des fêtes.

Les cinq secteurs sont repérés sur le plan suivant et se situent aux adresses suivantes :

OAP 01 : 7 à 9 rue Jarry à l'emplacement actuel du garage Renault et de la salle des fêtes

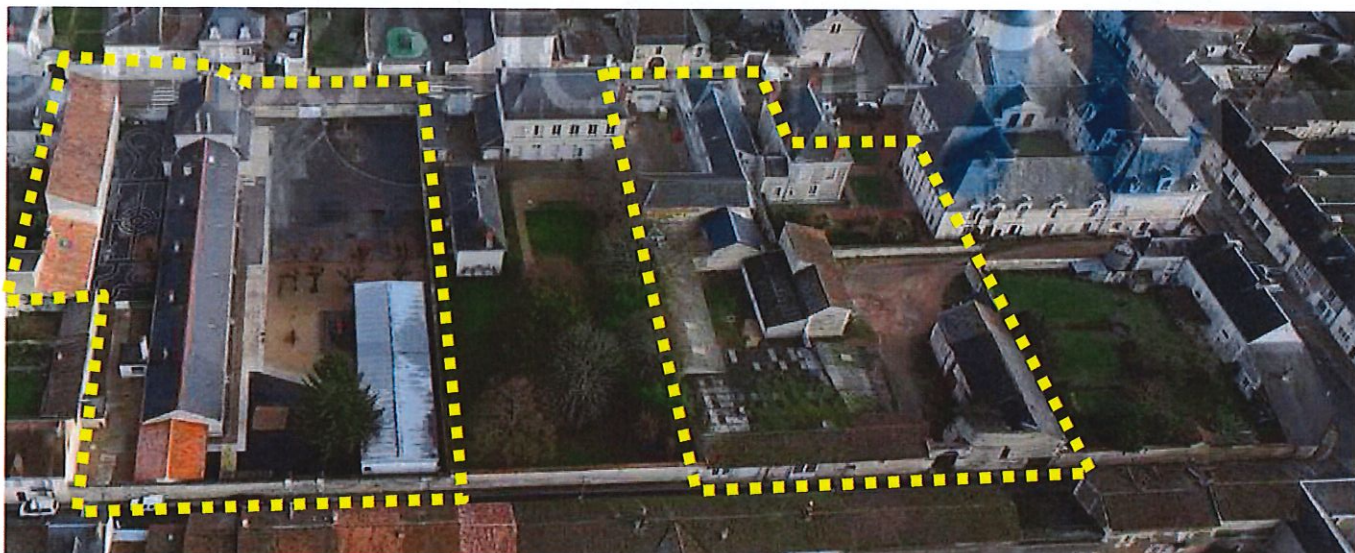
OAP 02 : 21 à 29 place des Religieuses, 29 Grande Rue, 1 rue de l'Académie et 2 rue du Collège, à l'emplacement actuel de l'ensemble scolaire Jean Mermoz et des locaux de la Trésorerie générale

OAP 03 : 15 place Louis XIII, rue des Ecluses, à l'emplacement actuel des bâtiments industriels du début du XX^e siècle

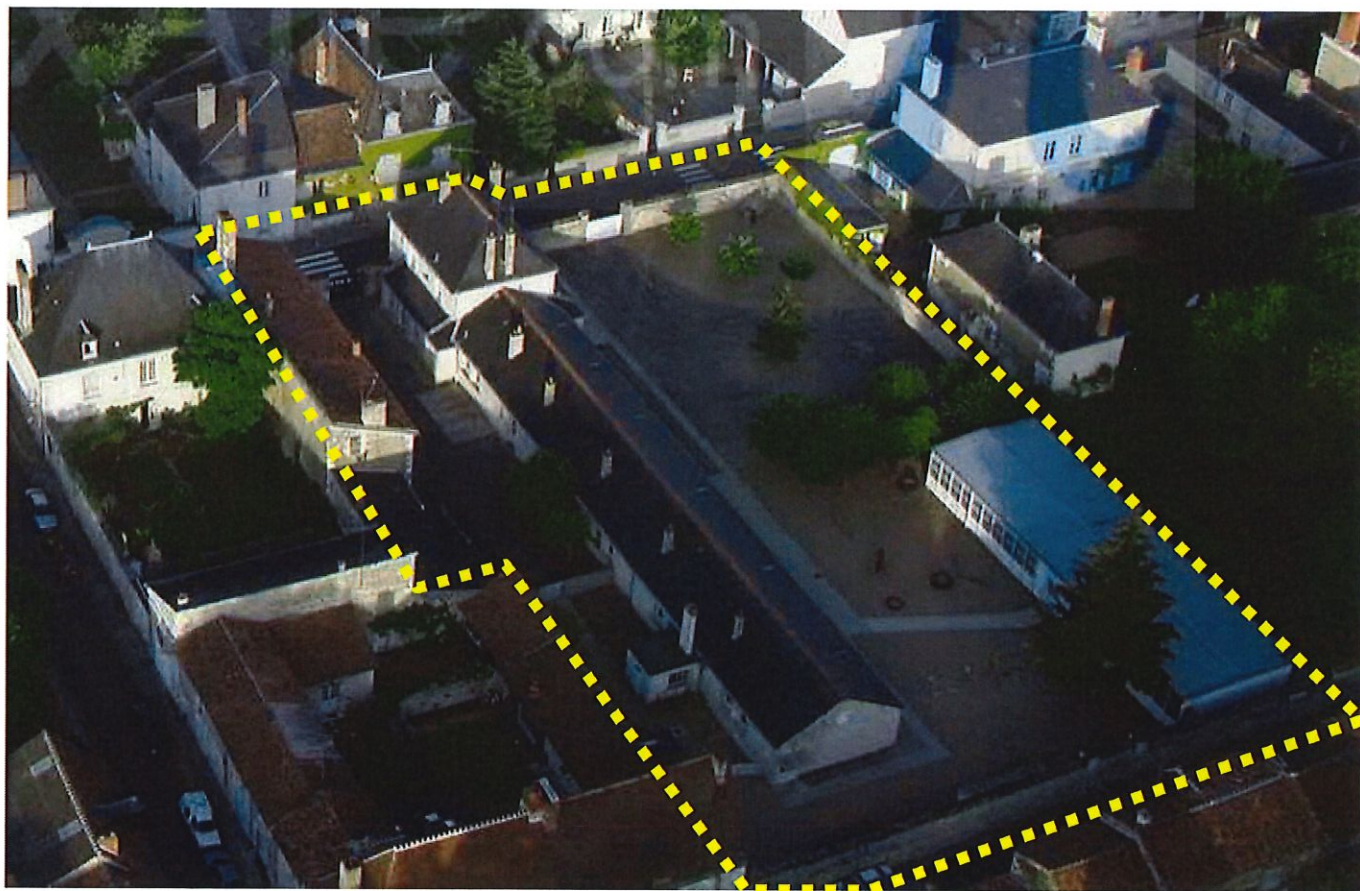
OAP 04 : 20 place du Marché, 1 rue du Chantier à l'emplacement actuel du garage Peugeot.

OAP 05 : 5 rue de Loudun, 1 à 5 rue Bourbon et 2 à 10 rue Henri Proust à l'emplacement actuel du presbytère, l'école du Sacré-Cœur, l'école Jean de La Fontaine et les entités privées de la rue Bourbon et de la rue de Loudun.

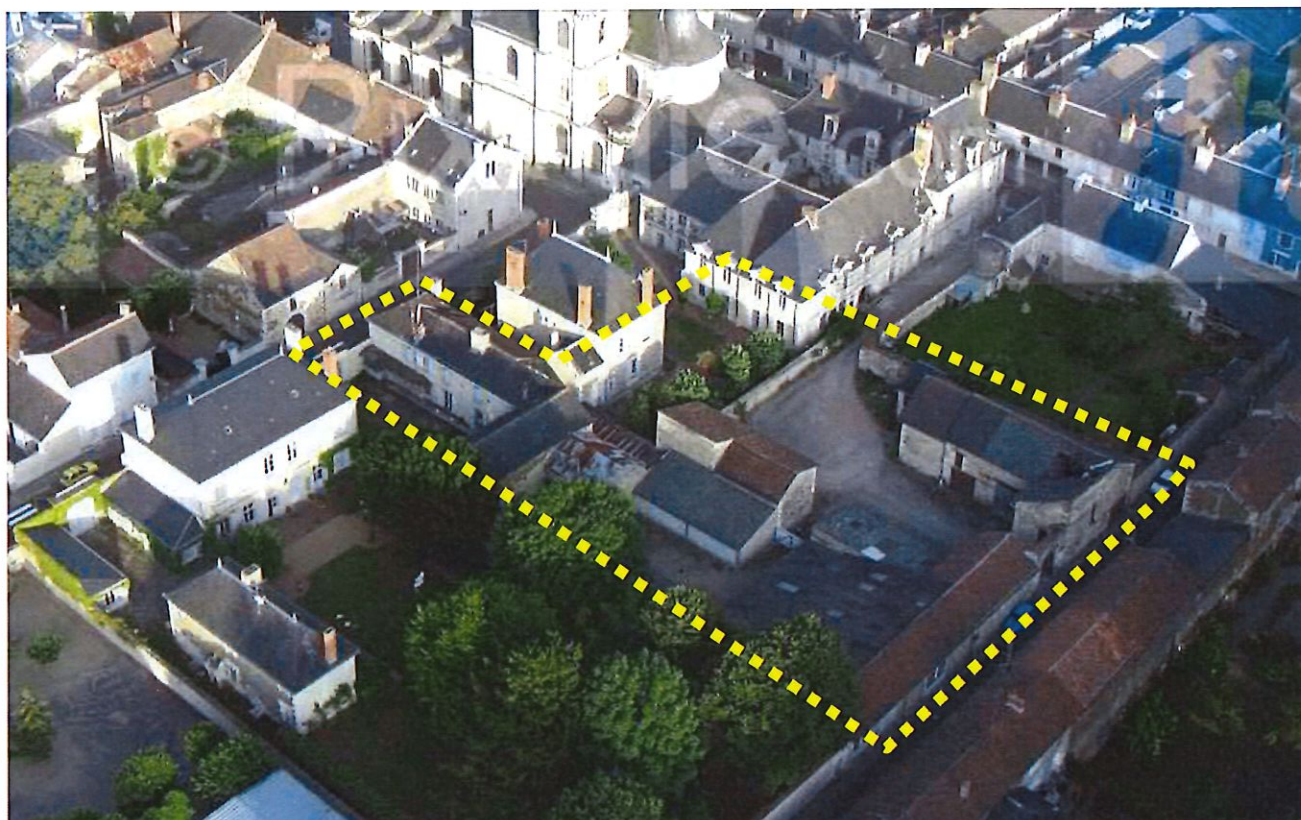
**3.5 - OAP 05 : 5 RUE DE LOUDUN, 1 À 5 RUE BOURBON
ET 2 À 10 RUE HENRI PROUST À L'EMPLACEMENT ACTUEL
DU PRESBYTÈRE, DE L'ÉCOLE DU SACRÉ-CŒUR, DE
L'ÉCOLE JEAN DE LA FONTAINE ET DES ENTITÉS PRIVÉES
DE LA RUE BOURBON ET DE LA RUE DE LOUDUN**



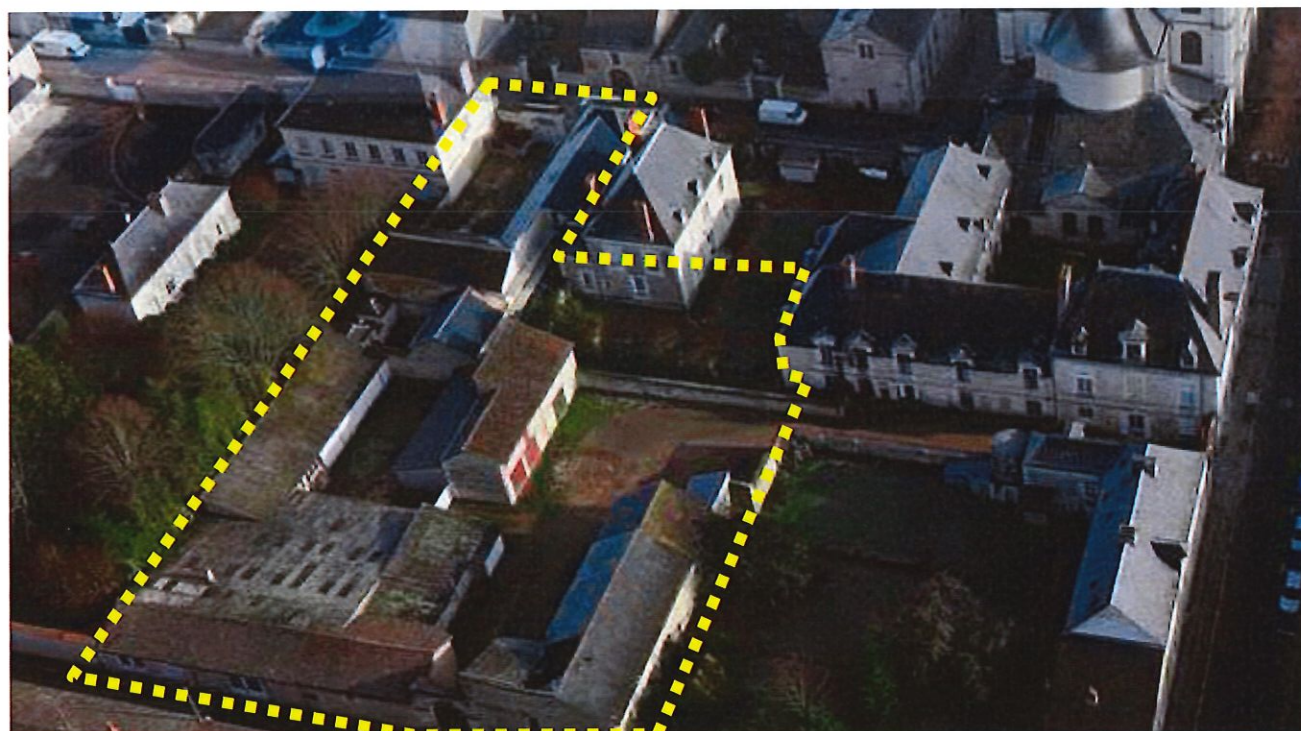
Vue aérienne oblique vers l'est « © Pixaille.com » situant les deux secteurs à restructurer : au sud le secteur du presbytère, de l'école du Sacré-Cœur et des entités privées : au nord l'école Jean de La Fontaine.



Vue aérienne oblique vers le sud-est « © Pixaille.com » du secteur de l'école Jean de La Fontaine.



Vue aérienne oblique vers sud-est « © Pixaille.com » sur le secteur du presbytère, de l'école du Sacré-Cœur et des entités privées ; au nord l'école Jean de La Fontaine.



Vue aérienne oblique vers l'est « © Pixaille.com » sur le secteur du presbytère, de l'école du Sacré-Cœur et des entités privées ; au nord l'école Jean de la Fontaine.

3.5.1. ÉTAT DES LIEUX

Ce secteur se situe au chevet de l'église Notre-Dame. Il s'étend sur les deux tiers de l'îlot compris entre la rue Henri Proust et la rue Bourbon. Deux secteurs sont particulièrement concernés :

- . Le secteur actuellement occupé par le presbytère, l'école du Sacré-Cœur, et les entités privées de la rue Bourbon.

- . Le secteur de l'école Jean de la Fontaine.

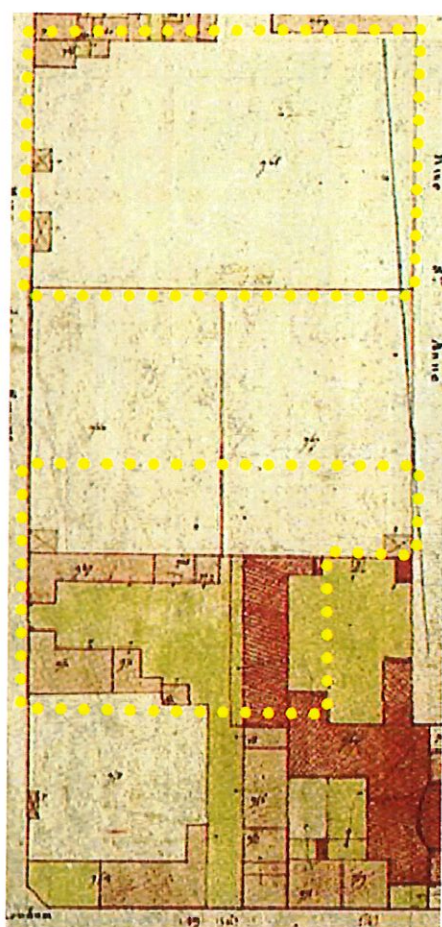
Ces deux secteurs sont traités dans la même OAP car ils ont tous deux des effets sur l'alignement de la rue Bourbon.

Sur le cadastre napoléonien, le secteur sud est occupé par des constructions organisées autour de cours et de jardins. L'emprise pochée en rouge correspond à l'ancienne gendarmerie qui sera démolie durant la seconde moitié du XIX^e siècle pour construire le presbytère actuel. Le secteur nord n'est pas encore bâti et ne comporte que quelques abris de jardin.

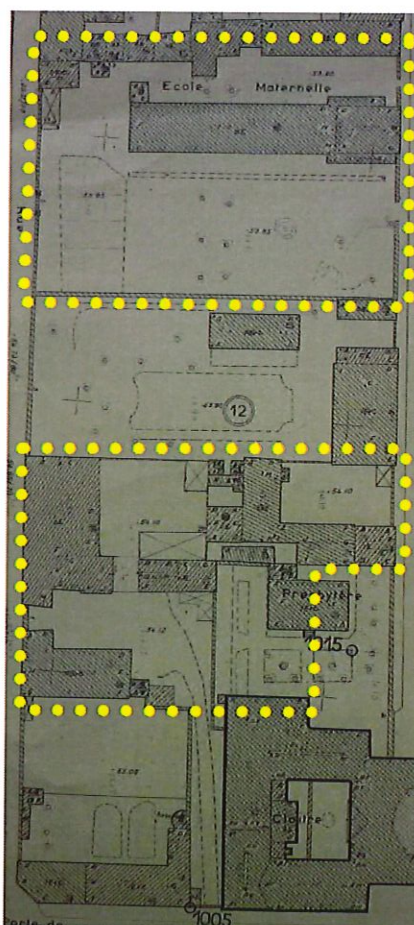
Sur l'orthophotoplan de 1968, l'ensemble des bâtiments structurant l'îlot a été construit (dans la seconde moitié du XIX^e siècle), le bâtiment de la gendarmerie a disparu, dégagant un espace libre. Vers le nord, les grandes parcelles de jardin ont été loties par les bâtiments encore existant actuellement.

Aujourd'hui, les deux secteurs ont été densifiés par des bâtiments annexes en structure légère. Ils servent principalement aux activités et aux équipements. Certaines de ces constructions présentent un état d'altération avancé. Les espaces libres sont en friche et nécessitent une requalification.

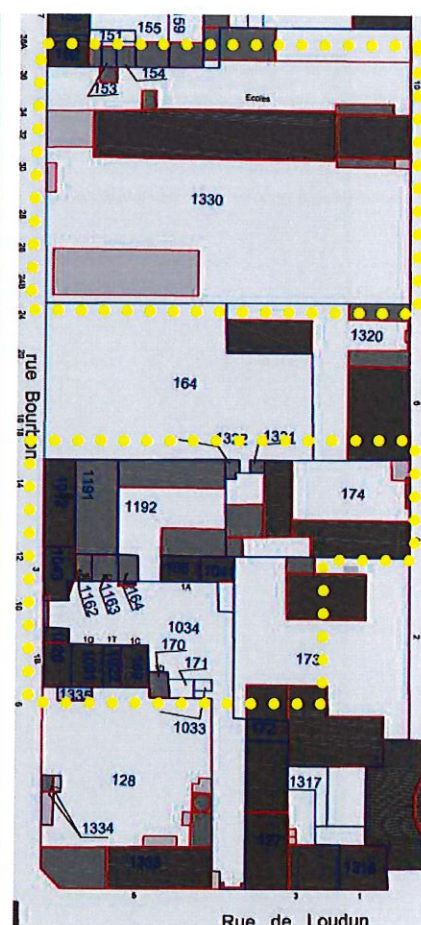
La nécessité pour les deux écoles de pouvoir étendre leurs constructions et leurs espaces libres, ainsi que l'état avancé de délabrement des bâtiments dans la partie sud du secteur appellent une réponse qualitative dans le cadre de la révision du secteur sauvegardé en restructurant ce secteur urbain et en améliorant la vie de la ville *intra-muros*.



Extrait du cadastre napoléonien (1836)



Extrait de l'orthophotoplan de 1968



Extrait du cadastre actuel

3.5.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET PROPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Le parti proposé consiste à permettre la restructuration de l'ensemble de ces parcelles par la définition d'une emprise constructible. Dans la partie sud, l'emprise constructible peut permettre la réalisation d'un programme immobilier à dominante de logements pouvant mixer les équipements et/ou les activités. Dans la partie nord, l'emprise constructible peut permettre l'extension des bâtiments scolaires et/ou la construction de logements.

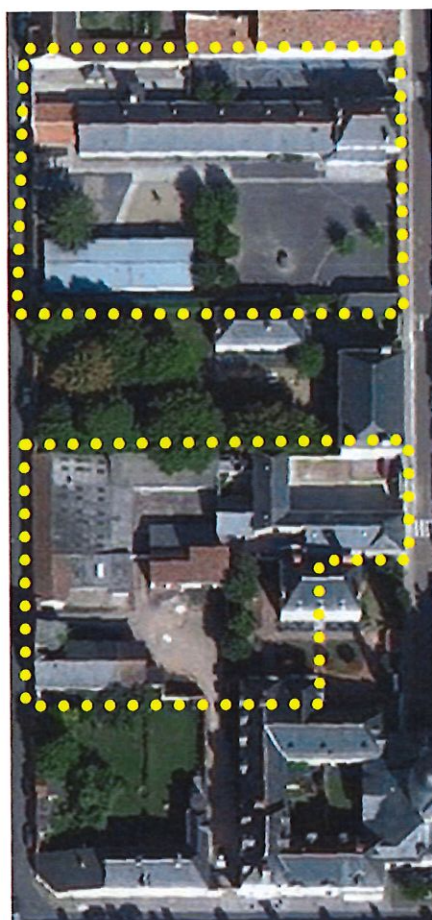
La proposition consiste à pouvoir réaliser, dans la partie sud, un alignement bâti sur la rue Bourbon à 100% à R+1, de structurer deux grands espaces libres pouvant être traités à dominante végétale, de désenclaver le fond de parcelle de l'école du Sacré-Cœur en étendant sa cour sur une partie du jardin du presbytère actuel. Le mur de soutènement du même jardin devra être repoussé à l'alignement des façades des bâtiments protégés au titre des Monuments historiques sur le plan polychrome.

Dans la partie nord, la proposition consiste à réaliser un alignement bâti sur la rue Bourbon à 100% à R+1 et de développer des surfaces constructibles en adossement aux limites séparatives.

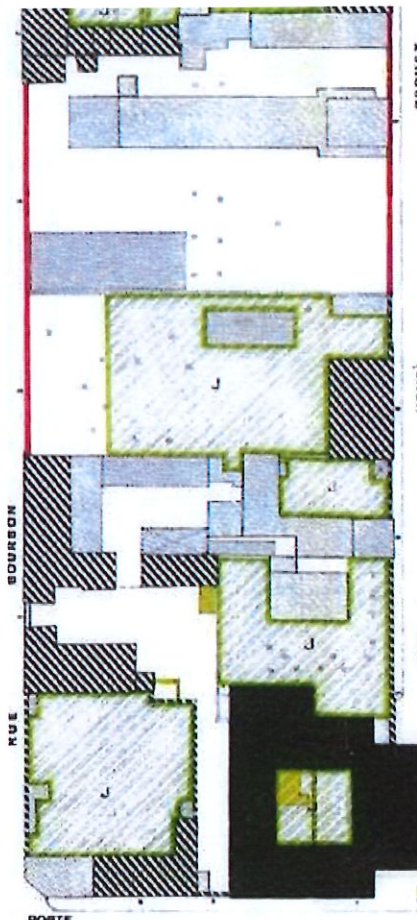
Les deux linéaires bâtis proposés en alignement sur la rue Bourbon permettront d'alterner, depuis la rue de Loudun, des séquences linéaires de murs de clôture et de volumes bâtis à peu près équivalentes, pouvant contribuer à renforcer la composition urbaine spécifique à la ville de Richelieu.

La superposition de la trame d'ECM et du gris clair sur le plan de sauvegarde permet deux possibilités : soit la démolition des bâtiments existants et la reconstruction dans le cadre des gabarits fixés par l'ECM, soit la conservation partielle des bâtiments en gris clair avec l'adaptation de leur gabarit et de leur CES (coefficient d'emprise au sol) avec ceux fixés par l'ECM.

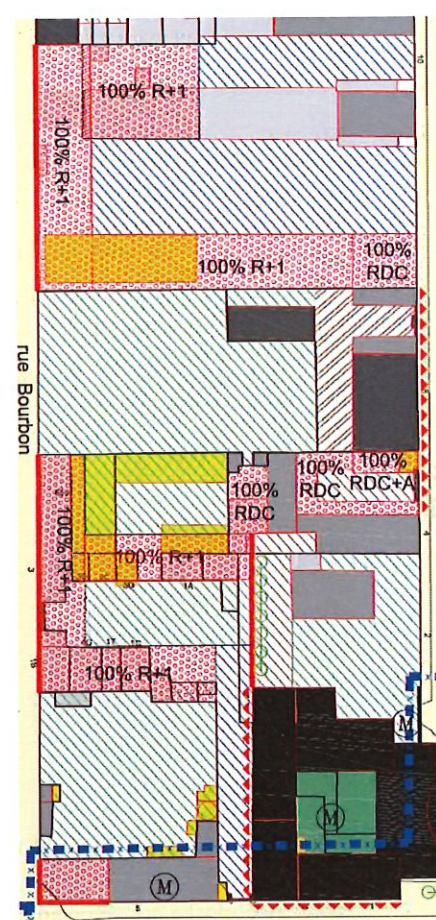
Ces ensembles immobiliers devront intégrer une gestion collective des enjeux de développement durable (économies d'énergie, gestion des déchets, circulations douces...).



Vue aérienne « © Google maps »



Extrait de l'ancien PSMV



Extrait de la proposition du PSMV