

Envoyé en préfecture le 13/07/2023

Reçu en préfecture le 13/07/2023

Publié le

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



VILLE DE LOCHES

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

EXTENSION-RÉVISION



**BILAN DE LA
CONCERTATION**

Vu pour être annexé à la délibération
N°2023/07/47 du Conseil Municipal en
date du :

07 juillet 2023

Arrêtant le projet de révision-extension
du PSMV de la ville de Loches

Le Maire,

Marc ANGENAULT

SOMMAIRE

INTRODUCTION	Page 3
1. Les modalités de concertation prévues pour la procédure	Page 3
2. Les outils de concertation mis en œuvre	Page 3
a. <i>Les outils inscrits dans l'arrêté préfectoral</i>	Page 4
b. <i>Les outils complémentaires librement mis en œuvre</i>	Page 6
3. Le bilan de la concertation	Page 8
CONCLUSION	Page 9
ANNEXES	Page 10

1. Les modalités de la concertation prévues pour la procédure

L'arrêté préfectoral N°32-16 du 30 mai 2016 portant extension et mise en révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé (devenu Site Patrimonial Remarquable par la loi dite « LCAP » du 07 juillet 2016) de la Ville de Loches a également fixé les modalités de la concertation, ainsi définies à l'article 4 :

« Une concertation est engagée en application des articles L.103-2, R.313-7 et R.313-14 du Code de l'Urbanisme et se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur, selon les modalités suivantes :

- *communication par voie de presse locale,*
- *expositions thématiques en Mairie,*
- *réunion à destination des résidents du futur PSMV et de ses abords,*
- *rubrique dédiée au secteur sauvegardé et à sa révision sur le site internet de la Ville de Loches,*
- *mise à disposition du public, en mairie d'un registre pour recueillir les observations du public. »*

La concertation doit avoir lieu durant toute la durée la procédure d'extension et de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, depuis la prescription jusqu'à l'arrêt de projet.

Elle a lieu avant la phase de consultation des personnes publiques associées et avant l'enquête publique.

Elle a donc débuté le 04 juin 2016 (publication de l'arrêté dans les annonces légales de la presse locale) pour s'achever le 07 juillet 2023, jusqu'à la présentation de la délibération arrêtant le projet et tirant le bilan de la concertation.

La concertation a pour objet d'informer les professionnels, les associations et les habitants et de recueillir leurs remarques sur le projet d'extension-révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Elle s'est donc adressée à toute la population.

2. Les outils mis en œuvre

L'objet de la révision-extension du PSMV est de produire un outil de gestion patrimoniale moderne, prenant en compte les modes de vies contemporains, les usages et les nécessités en termes de développement de la Ville de Loches.

Au-delà d'une obligation réglementaire, la concertation sur le PSMV a été appréhendée comme un outil de dialogue et de travail avec les habitants, les usagers et les partenaires.

Dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 30 mai 2016, définissant les modalités de concertation, des outils d'information et de concertation ont été mis en œuvre, afin de permettre à l'ensemble de la population d'exprimer ses remarques et observations sur le projet et de prendre connaissance de la procédure au fil de son avancement.

La crise sanitaire liée au COVID-19 a eu un impact non négligeable sur le bon déroulé de la procédure d'extension-révision du PSMV et par ricochet, sur les outils complémentaires qui auraient pu être mobilisés par la Ville de Loches pour renforcer la phase de concertation (organisation de réunions publiques impossible pendant 2 ans).

a. Les outils inscrits dans l'arrêté préfectoral

➤ La communication par voie de presse locale

A l'issue de l'arrêté préfectoral du 30 mai 2016, une publication dans les annonces légales du journal *LA NOUVELLE REPUBLIQUE DU CENTRE* a été réalisée le **04 juin 2016**.

Entre cette date et le recrutement du groupement mandataire chargé d'études en juillet 2018, seule une parution dans le journal municipal *Loches Actualités* de **janvier 2018**, intitulée « *Révision et Extension du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable de Loches* » est intervenue. Elle portait sur l'explication de la démarche initiée en 2016 et du planning prévisionnel de la procédure.

A l'occasion du lancement officiel du travail par le groupement mandataire chargé d'études, les publications suivantes ont été réalisées, annonçant également l'organisation de la réunion publique du 04 octobre 2018 :

- Article paru dans le *Loches Actualités* d'**octobre 2018**, intitulé « *Révision du règlement d'urbanisme du centre-ville historique de Loches* » ;
- Article paru dans *LA NOUVELLE REPUBLIQUE DU CENTRE* du **mercredi 03 octobre 2018** intitulé « *Protéger le centre ancien sans le figer* ».
- Article paru dans *LA RENAISSANCE LOCHOISE* de la semaine du **mercredi 03 octobre au mardi 09 octobre 2018** intitulé « *Adapter le centre-ville à la vie moderne* » ;
- Article paru dans l'édition internet de *France Bleu Touraine* du **jeudi 04 octobre 2018** intitulé « *Loches lance une concertation publique pour relancer son centre-ville historique* » ;
- Article paru dans *LA NOUVELLE REPUBLIQUE DU CENTRE* du **samedi 06 octobre 2018** intitulé « *Centre ancien : comment changer les règles* ».

Afin de relater les travaux réalisés dans le cadre du projet pédagogique avec trois classes de CM1 et CM2 de la Ville de Loches, ayant traité de la révision du PSMV et organisé en collaboration avec les services du CAUE et de l'ADAC 37, un article est paru dans le *Loches Actualités* de **mars 2019**, intitulé « *Des élèves lochois impliqués dans la sauvegarde de leur patrimoine* ».

Un dossier spécial dans le *Loches Actualités* de **septembre 2019**, intitulé « *PSMV : Le Site patrimonial remarquable de Loches en devenir* » a permis de rappeler à la population les attendus de la procédure, et d'annoncer l'organisation de la réunion publique de restitution du travail de diagnostic par le groupement mandataire chargé d'études, du **19 septembre 2019**.

Lors du lancement de la phase relative aux visites des immeubles par le groupement mandataire chargé d'études, nécessaires au travail d'analyse architecturale et patrimoniale du bâti en SPR, les publications suivantes ont été réalisées, afin d'expliquer cette démarche et de sensibiliser la population à ses enjeux :

- Article du **mardi 24 septembre 2019** paru dans *LA NOUVELLE REPUBLIQUE DU CENTRE* intitulé « *Près de deux cents bâtiments du centre-ville à inspecter* » ;
- Article paru dans *LA RENAISSANCE LOCHOISE* de la semaine du **mercredi 25 septembre au mardi 1^{er} octobre 2019** intitulé « *Visites chez l'habitant dans le cadre du PSMV* » ;
- Article du **jeudi 10 octobre 2019** paru dans *LA NOUVELLE REPUBLIQUE DU CENTRE* intitulé « *Faut-il ouvrir sa porte aux experts pour le PSMV ?* ».

Une avancée au ralenti de la procédure a été constatée durant la période de crise sanitaire liée au COVID-19 ; aussi, un article paru dans *LA NOUVELLE REPUBLIQUE DU CENTRE* du **lundi 22 mars 2021**, faisant suite à la séance du Conseil municipal intervenu quelques jours plus tôt, a notamment permis d'expliquer les raisons pour lesquelles un retard avait été pris pour le bon avancement de la procédure.

A l'issue du travail d'écriture réglementaire mené de fin 2020 à fin 2022, et de la délibération municipale 2022 et des projections 2023, une parution dans le *Loches Actualités* de **février 2023** intitulée « *Pratiquer un urbanisme intégré dans un environnement préservé / Valorisation du patrimoine* » a permis de rappeler les objectifs de la révision du PSMV et le planning actualisé pour l'entrée en vigueur du nouveau document de gestion patrimoniale.

Enfin, il est à noter qu'un article spécifique est également prévu dans l'édition du *Loches Actualités* de l'été 2023, mais non comptabilisable dans le présent bilan de concertation.

➤ Expositions thématiques en Mairie

Profitant de la révision du PSMV de Loches, un projet pédagogique avec trois classes de CM1 et CM2 de la Ville de Loches a été proposé par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du département (CAUE 37) et l'Agence Départementale d'Aide aux Collectivités (ADAC37), afin de permettre aux élèves d'acquérir pas à pas des notions de base de l'aménagement du territoire s'inscrivant dans un cadre patrimonial.

C'est donc dans ce cadre, et dans l'esprit souhaité pour cette modalité de concertation définie dans l'arrêté préfectoral du 30 mai 2016 que s'est déroulée **du 21 septembre au 11 novembre 2019**, l'exposition intitulée « *Ma ville, mon patrimoine / regards d'écoliers* » au Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP) située à La Chancellerie (propriété de la Ville de Loches).

Le travail de réalisation des 11 panneaux principaux de l'exposition a été le fruit d'une collaboration de l'ADAC37 / CAUE37, du groupement mandataire chargé d'études et des services de la Ville de Loches. Il a permis de restituer à la fois les éléments relatifs au diagnostic transdisciplinaire pour le PSMV, mais également l'ensemble des travaux menés auprès des enfants, en mettant en avant leur façon de voir le patrimoine de leur ville, afin de rendre cette exposition, la plus pédagogique et ludique possible pour tous.

➤ Réunion à destination des résidents du futur PSMV et de ses abords

Compte tenu de l'impact de la période de crise sanitaire liée au COVID-19 sur le bon déroulement de la procédure de révision du PSMV, il a été organisé 2 réunions publiques durant la phase de concertation :

- Réunion publique du **jeudi 04 octobre 2018**, de présentation à la population de la démarche de révision-extension du PSMV (objectifs, modalités, planning prévisionnel) ;
- Réunion publique du **jeudi 19 septembre 2019**, de restitution du diagnostic du Site Patrimonial Remarquable

Il est à noter qu'une troisième réunion publique à destination de la population sera programmée en amont de l'organisation de l'enquête publique, pour présenter le projet arrêté à la population, mais non pas comptabilisable dans le présent bilan de concertation.

➤ Rubrique dédiée au secteur sauvegardé et à sa révision sur le site internet de la Ville de Loches

Celle-ci a été créée dès le lancement administratif de la procédure (2018), afin de sensibiliser la population, à la fois au règlement du PSMV de 1979 toujours en vigueur, mais également à la démarche de révision de ce document, en invitant les habitants à se rapprocher du service Urbanisme pour tout projet ou toute question intéressant le SPR, ou à participer à la concertation via le registre de concertation disponible à l'Hôtel de Ville.

Il a été alimenté au fil du temps des documents présentés lors des 2 réunions publiques de 2018 et 2019,

mais aucun autre document n'y a été publié, pour des raisons de confort opposables aux tiers.

Il est à noter qu'à l'issue du Conseil municipal du vendredi 07 juillet 2023, la page sera actualisée avec la publication du projet arrêté et de la délibération ad hoc ; il en sera de même pour l'information des modalités d'organisation de l'enquête publique.

➤ Mise à disposition du public, en mairie d'un registre pour recueillir les observations du public

Celui-ci a été ouvert à l'accueil de l'Hôtel de Ville durant toute la durée de la période de concertation aux heures et aux jours habituels d'ouverture de l'Hôtel de Ville.

Une seule observation (accompagnée d'une annexe) a été inscrite au registre le 11 octobre 2018 et faisait suite à l'un des ateliers organisés en complément des modalités obligatoire de la concertation.

b. Les outils complémentaires librement mis en œuvre

➤ Organisation d'ateliers thématiques

Le diagnostic qui est réalisé dans le cadre de la révision-extension du PSMV est une étape où la concertation des différents acteurs est essentielle pour mettre en évidence la façon dont les habitants et usagers se représentent leur ville et notamment son centre historique, les atouts et les faiblesses qu'ils y voient, ainsi que leurs différentes attentes.

C'est le portrait du Site Patrimonial Remarquable et son image qui ont été recherchés grâce à ce travail de diagnostic partagé.

Les habitants et autres usagers sont des experts d'usage, de fins connaisseurs des problématiques et des besoins du territoire où ils vivent et travaillent. C'est à ce titre qu'ils participent à la procédure du PSMV.

Dans ce cadre, deux réunions et trois ateliers organisés entre les mois d'octobre 2018 à mai 2019 invitaient des catégories de population ciblées à s'exprimer sur la question du « patrimoine de Loches et de ses enjeux » :

- Atelier 1 du 08 octobre 2018 : *Associations communales*
- Réunion du 08 octobre 2018 : *Acteurs économiques*
- Atelier 2 du 06 février 2019 : *Acteurs de la vie locale*
- Atelier 3 du 14 mai 2019 : *Représentants des commerces et de services du secteur du SPR*
- Réunion du 15 mai 2019 : *Représentants des associations lochoises et des équipements accueillant du public*

La participation, a été jugée satisfaisante, avec une cinquantaine de personnes présentes. Elle a permis d'entendre une diversité d'habitants, de par leurs sexes, âges, catégories socioprofessionnelles, leurs anciennetés et lieux de résidence, leurs activités dans la commune. 13 % des associations ont participé, 7 % des commerçants du centre-ville, 3 % des acteurs économiques ont été représentés.

Des entretiens complémentaires ont permis d'obtenir les témoignages et réflexions de 8 autres acteurs économiques ou sociaux (du commerce et de l'artisanat, du tourisme, de l'immobilier) sur le patrimoine et ses enjeux.

➤ Courriers d'information aux propriétaires d'immeubles en SPR

Afin de faciliter le travail du groupement mandataire chargé d'études pendant la phase des visites des immeubles situés dans le périmètre du SPR, qui s'est échelonnée de juin 2019 à juillet 2022, plusieurs

courriers d'informations, aussi bien nominatifs que plus généralistes, ont concernés.

Ces courriers avaient pour objectif d'expliquer ce travail de visites dans le cadre de la procédure, mais également de rassurer les propriétaires sur la confidentialité et le respect de l'intimité de leurs espaces privés, afin de garantir l'ouverture de nombreuses portes d'immeubles du SPR.

➤ La médiation et l'accompagnement des projets en SPR par les services référents

En complément des modalités obligatoires fixées par l'arrêté préfectoral du 30 mai 2016, durant toute la période de concertation de la procédure de révision du PSMV, 405 rendez-vous ont été organisés pour l'étude de projets situés en Site Patrimonial Remarquable, dans le cadre des permanences mensuelles de l'Architecte des Bâtiments de France avec le Service Aménagement-Urbanisme de la Ville de Loches.

Ces rendez-vous, qui se sont déroulés aussi bien sur le terrain que sur table, ont permis d'étudier et de prendre en compte des particularités architecturales ou encore d'affiner certaines dispositions techniques dans le projet réglementaire du PSMV.

Enfin, dans le temps dédié à la procédure de révision-extension, 15 projets ou demandes de dérogation au règlement graphique du PSMV, concernant majoritairement des bâtiments identifiés au plan comme étant à démolir, ont été étudiés auprès des Commission Locale du Secteur Sauvegardé (2016 à 2022) puis Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable de Loches (depuis 2023).

Les avis émis et les projets qui ont émergé par la suite ont contribué à affiner le projet réglementaire de PSMV.

3. Le bilan de la concertation

Conformément aux dispositions de l'article 4 de l'arrêté préfectoral N°32-16 du 30 mai 2016, et en application des dispositions des articles L.103-2 à L.103-5 et L.313-1 du Code de l'Urbanisme, la Ville de Loches a organisé la concertation pendant toute la durée de la procédure d'extension-révision de son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Les différents outils de concertation mis en œuvre tout au long du projet, qu'ils aient été obligatoires ou complémentaires, par libre choix de la collectivité, ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire et ont garanti la transparence de la démarche d'extension-révision du PSMV.

L'implication des acteurs de la vie locale, des instances partenaires de la collectivité et des habitants, ainsi que les échanges lors des ateliers de travail et des réunions publiques, ont permis de nourrir le projet, par le recueil de leur perception de la ville et de son intérêt patrimonial, tout en rapportant les enjeux et leurs attentes de la procédure pour un document de gestion patrimoniale adapté aux modes de vie actuels.

CONCLUSION

Les modalités de concertation définies lors de la prescription de la procédure de révision du PSMV ont ainsi bien été respectées et mises en œuvre tout au long de la démarche.

Au-delà d'une obligation réglementaire, la concertation sur le PSMV a été appréhendée comme un outil de dialogue avec les habitants, les usagers et les partenaires.

Cette concertation, menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet, a constitué une démarche globalement appréciée de la population et des acteurs du territoire.

Le bilan ci-avant présenté met ainsi fin à la phase de concertation.

ANNEXES

- ANNEXE 1 : Arrêté préfectoral N°32-16 du 30 mai 2016 portant extension et mise en révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Loches ;
- ANNEXE 2 : Registre mis à disposition du public en mairie ;
- ANNEXE 3 : Extraits de la présentation de la réunion publique du jeudi 04 octobre 2018 ;
- ANNEXE 4 : Extraits de la présentation de la réunion publique du jeudi 19 septembre 2019 ;
- ANNEXE 5 : Extraits des panneaux de l'exposition « *Ma ville, mon patrimoine / regards d'écoliers* » du 21 septembre au 11 novembre 2019 ;
- ANNEXE 6 : Articles dans le journal municipal *Loches Actualités* ;
- ANNEXE 7 : Articles de presse locale ;
- ANNEXE 8 : Extraits de la page « *Site Patrimonial Remarquable* » du site internet <https://ville-loches.fr>
- ANNEXE 9 : Autres supports de communication utilisés.

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

Direction des collectivités
territoriales et de l'aménagement

Bureau de l'aménagement du territoire
et des installations classées

N°32-16

ARRÊTÉ**PORTANT EXTENSION ET MISE EN RÉVISION DU PLAN DE
SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU SECTEUR
SAUVEGARDÉ DE LA VILLE DE LOCHES**

LE PREFET D'INDRE-ET-LOIRE,
Chevalier de la Légion d'Honneur,

- VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 313-1 à L. 313-2-1 et R. 313-1 à R. 313-22 ;
- VU** le décret en date du 18 avril 1979 approuvant le plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la ville de Loches ;
- VU** l'arrêté interministériel en date du 07 août 1968 portant création et délimitation d'un secteur sauvegardé sur le territoire de la ville de Loches ;
- VU** la délibération du conseil municipal de la ville de Loches en date du 11 septembre 2009 demandant la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la ville de Loches ;
- VU** l'avis favorable de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés du 07 octobre 2010 ;
- VU** le courrier de Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire en date du 18 mars 2014 demandant à Monsieur le Maire de Loches les modalités de la concertation prévue à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme ;
- VU** le courrier de Monsieur le Maire de Loches en date du 20 octobre 2014 proposant les modalités de la concertation ;
- SUR** proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture d'Indre-et-Loire :

ARRETE**Article 1 :**

Le secteur sauvegardé de la ville de Loches est étendu et mis en révision conformément au plan annexé, en application des articles L. 313-1 à L. 313-2-1 et R. 313-1 à R. 313-22 du code de l'urbanisme.

Cette extension porte la superficie du secteur sauvegardé à 28,30 hectares.

Article 2 :

Le présent arrêté vaut prescription d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur sur le territoire concerné par l'extension du secteur sauvegardé instituée par le précédent article.

Article 3 :

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé est mis en révision dans les conditions fixées par les articles L. 313-1 et R. 313-14 du code de l'urbanisme.

Article 4 :

Une concertation est engagée en application des articles L. 103-2, R. 313-7 et R. 313-14 du code de l'urbanisme et se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur, selon les modalités suivantes :

- communication par voie de presse locale
- expositions thématiques en Mairie
- réunion à destination des résidents du futur PSMV et de ses abords
- rubrique dédiée au secteur sauvegardé et à sa révision sur le site internet de la ville de

Loches

- mise à disposition du public, en mairie, d'un registre pour recueillir les observations du public

Article 5 :

En application de l'article R. 421-17 alinéa c) du code de l'urbanisme, à compter de l'entrée en vigueur du présent arrêté et jusqu'à celle de l'acte approuvant le plan de sauvegarde et de mise en valeur, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles sont soumis à déclaration préalable.

Article 6 :

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture. Il sera en outre affiché à la mairie de Loches pendant un mois et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Article 7 :

L'arrêté et son annexe peuvent être consultés au Service Territorial de l'Architecte et du Patrimoine, à la Direction Départementale des Territoires, à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, à la mairie de Loches ainsi qu'à la Préfecture – Bureau de l'Aménagement du Territoire et des Installations Classées.

Article 8 :

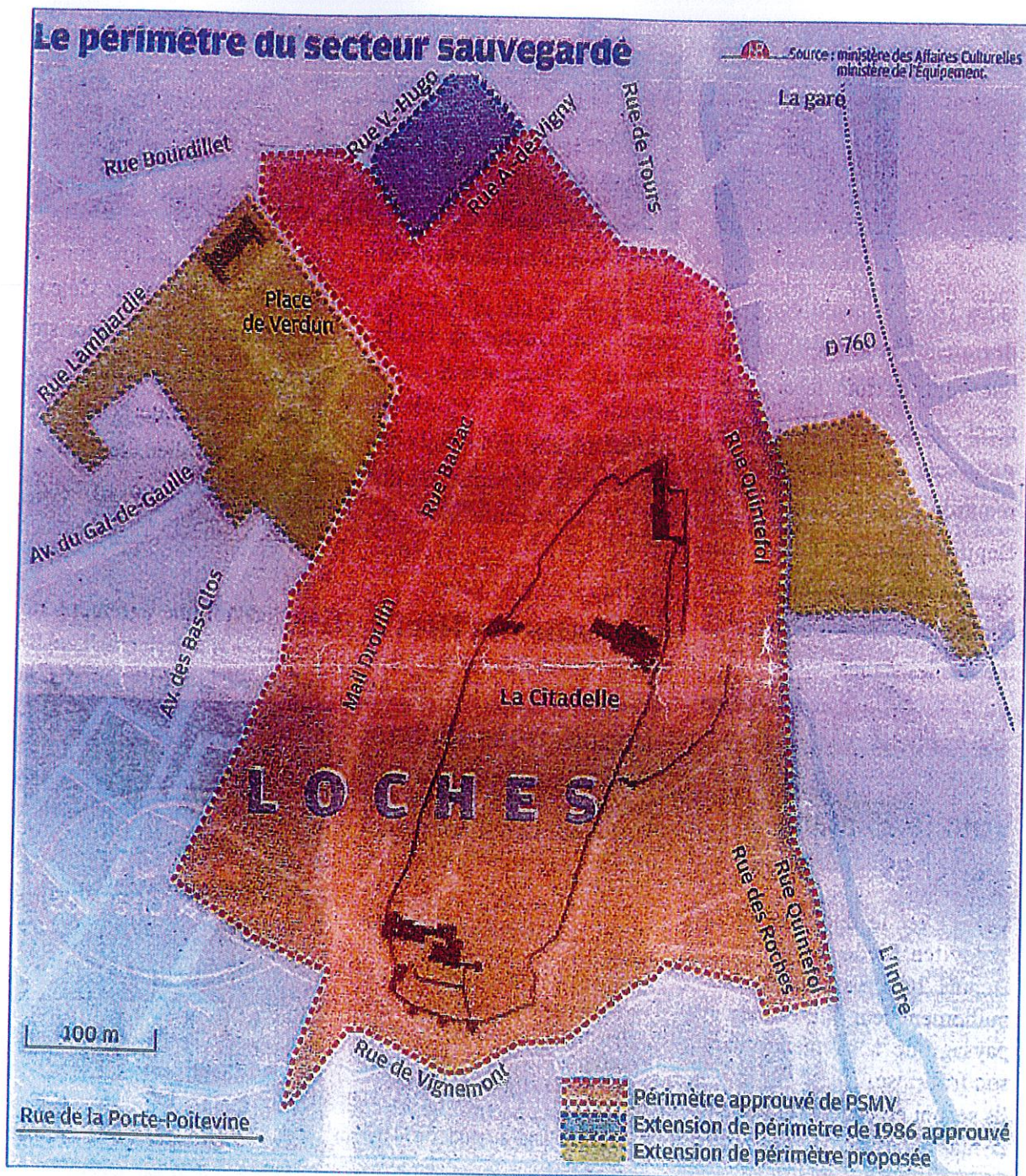
Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Monsieur le Sous-Préfet de Loches et Monsieur le Maire de Loches, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie sera adressée à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires, Monsieur le Chef du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, Madame la Directrice Régionale des Affaires Culturelles, Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Centre-Val de Loire et Monsieur le Directeur des Finances Publiques.

Fait à TOURS, le 30 MAI 2016

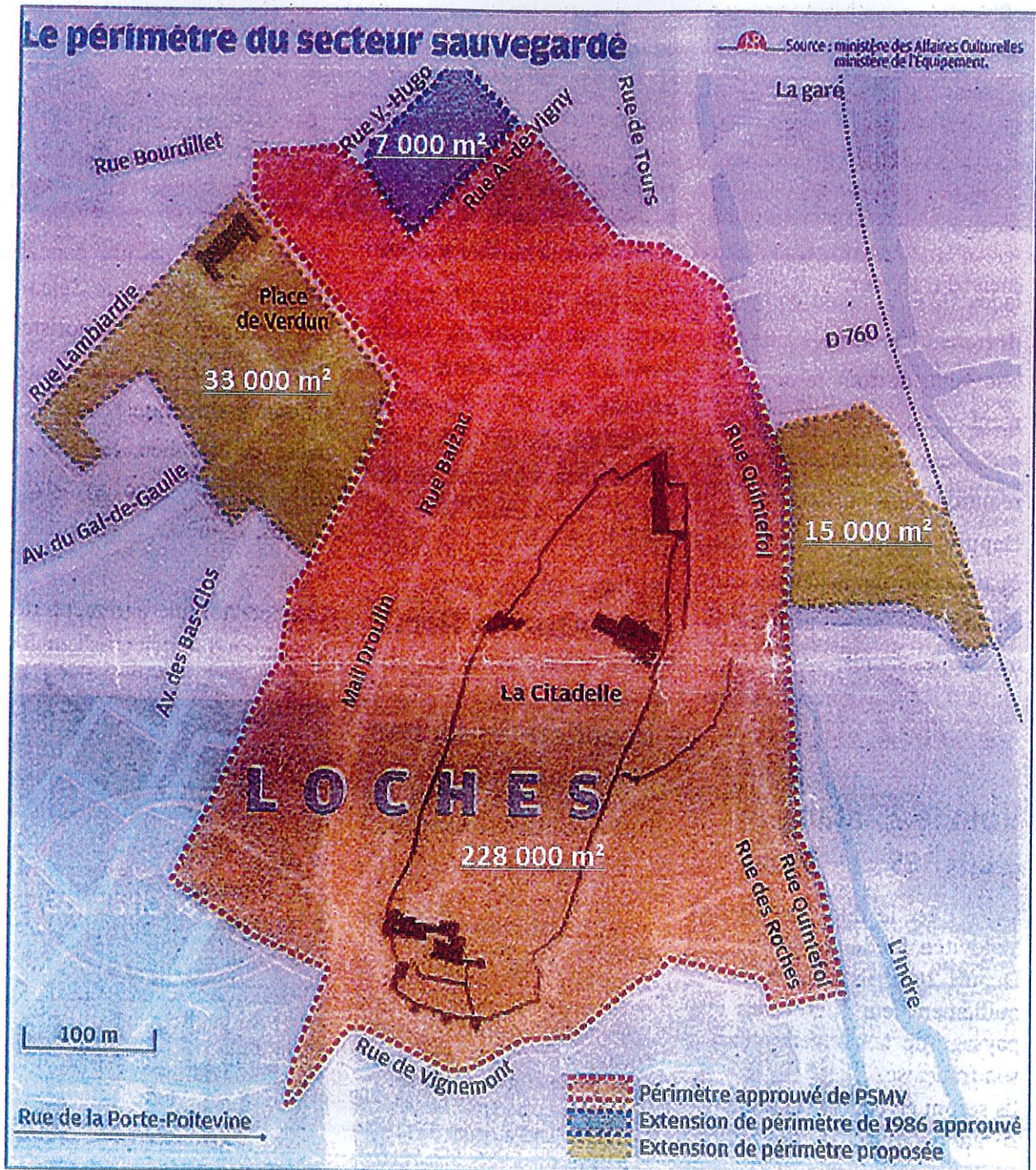

Le Préfet

Louis Le Franc

PLAN PERIMETRAL FAISANT APPARAITRE LA PARTIE ACTUELLE DU PSMV ET LA PARTIE EXTENSION



SUPERFICIE TOTALE DU SECTEUR SAUVEGARDE, DONT CELLE DE L'EXTENSION



PERIMETRE DU PSMV DE LOCHES

Superficie	EXISTANT	EXTENSIONS			TOTAL
		Place de Verdun	Ancien espace Renault	Jardin public	
Ha	22,80	3,30	0,70	1,50	28,30
m ²	228 000	33 000	7 000	15 000	283 000