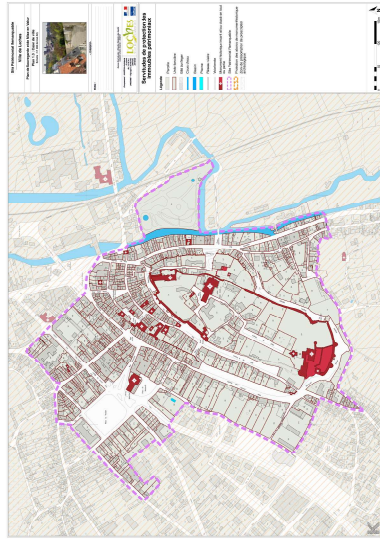


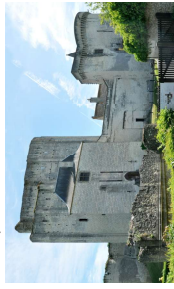
SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE RÉVISION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Protections historiques

DES PROTECTIONS RECONNUES Les édifices monuments historiques



Riche d'un patrimoine remarquable, le territoire de la ville de Loches comprend 25 édifices ou parties d'édifice repérés au titre des Monuments Historiques, dont 8 sont classés et 17 sont inscrits. Ces édifices exceptionnels sont représentatifs de la dimension de l'héritage lochois : 19 d'entre eux sont situés au sein du Site Patrimonial Remarquable. Si le Château de la Bussière et la tour de Mauvières se situent à l'écart du centre-ville, l'ancienne Caisse d'Épargne, le Château de Sansac, l'ancien hôpital et l'ancienne chapelle de Vignemont sont situés quant à eux en frange ou non loin du périmètre du Site Patrimonial Remarquable.



Donjon



Logis royal

1968 : Création et délimitation d'un premier secteur sauvegardé lochois afin de préserver le patrimoine communal.

1979 : Approbation du règlement applicable au sein du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

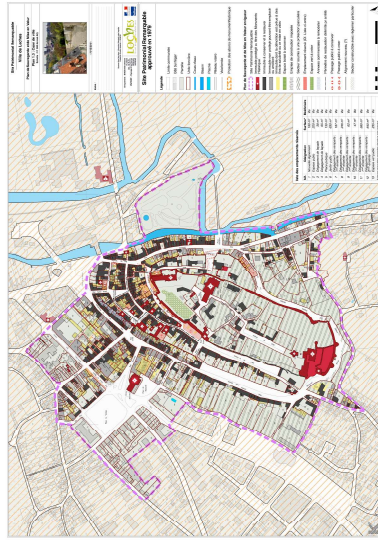
2010 : Avis favorable de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés à la demande de révision de la servitude émise par la municipalité.

2016 : Arrêté préfectoral actant l'extension du périmètre (jardin public et place de Verdun) et la révision du PSMV.

La loi relative à la Liberté de la Création à l'Architecture et au Patrimoine renomme le secteur sauvegardé en « Site Patrimonial Remarquable » (SPR).

2018 : La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de la région Centre-Val de Loire mandate un groupement pluridisciplinaire pour accompagner l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) d'Indre-et-Loire et la Ville de Loches dans la révision du règlement de PSMV.

Le Site Patrimonial Remarquable depuis 1968



Les Sites Patrimoniaux Remarquables sont des « villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ».

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

Participation des habitants

LE PATRIMOINE PERÇU ET VÉCU Lieux, objets et valeurs patrimoniales

Les Lochois reconnaissent un patrimoine historique, architectural et urbanistique. Ils en relient la concentration et la co-visibilité, en lien avec la topographie et les paysages de nature environnants.

Au-delà de l'histoire, ils en apprécient les qualités d'esthétique et les valeurs d'urbanité, permettant de véritablement ressentir cet environnement qui invite à circuler, à s'arrêter, pour le contempler et s'y rencontrer.

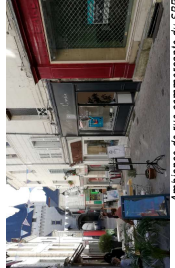
Centre-ville commercial et quartier résidentiel, le secteur patrimonial est vécu au quotidien : même si la Cité royale est distinguée pour sa pratique touristique. Ses commerçants y associent une plus-value qualitative, qu'ils disent fragilisée par la concurrence de commerces standardisés. Ses habitants, relativement plus âgés et plus aisés que l'ensemble des Lochois, parlent aussi d'un investissement plus important pour habiter ce patrimoine historique. Ils s'approprient et racontent la singularité de leur demeure et de leur quartier. Ici, l'offre locale semble le vecteur d'une mixité des habitants et des activités.

La communication sur « la cité » et « la ville » patrimoniale correspond à l'étendue du Site Patrimonial Remarquable ; même si l'iconographie peine à en rapporter la dimension au-delà des édifices emblématiques.

Les métiers et les animations spécifiques rendent compte de nombreuses et multiples vocations inspirées dans ce cadre ; mais aussi du besoin de valorisation du patrimoine local pour des publics aujourd'hui diversifiés.

La considération des valeurs urbanistiques, esthétiques et sensorielles du patrimoine. L'environnement urbain et naturel du cadre patrimonial. La reconnaissance des habitants acteurs de la valorisation du patrimoine. Un tourisme de proximité.

« Il faut voir la réaction de certains touristes qui viennent dans le centre-ville, qui y voient un chapelier, un bijoutier, installés là en plein cœur de ville, qui ils ne voient nulle part ailleurs, surtout en région parisienne. Et ça, c'est la force de Loches... »



Ambiance de rue commerçante du SPR



Diversité du patrimoine bâti et naturel



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

Contexte territorial

DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT DU PÔLE URBAIN Périurbanisation et distinction territoriale

Les données sociodémographiques et économiques rendent compte de la distinction et de la complémentarité du pôle urbain de Loches dans un vaste territoire rural sur cette partie sud de la Touraine, en dehors de l'aire urbaine de Tours. Seul pôle secondaire, avec Chinon, elle participe de l'équilibre territorial à l'échelle départementale.

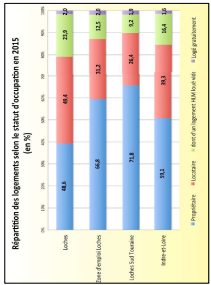
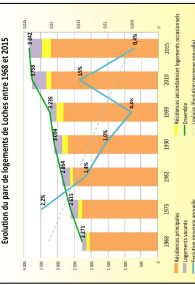
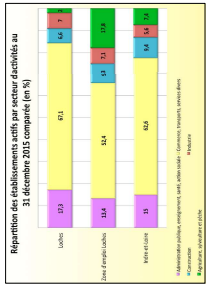
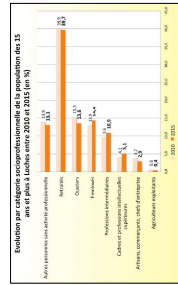
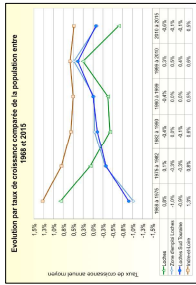
L'analyse des territoires de vie et d'activités montre la dynamique économique de la ville. Pôle d'emplois d'une zone de 29 communes, elle permet aussi à la plupart des actifs lochois (58%) de travailler dans leur commune de résidence. Les employés et les ouvriers étant surreprésentés, le niveau de vie est inférieur à la moyenne départementale.

Au-delà des actifs, la population lochoise est importante de par son nombre et sa densité. Elle est néanmoins âgée et vieillissante. Loches ne parvient pas à combler, par l'apport migratoire limité, un déficit naturel qui s'accroît ; elle tend à perdre des habitants.

Le parc de logements est marqué par la décelération des constructions, mais surtout par la plus grande diversité des logements et des types d'occupation du pôle urbain. L'accélération de la construction entre 1999 et 2010 a vu la forte augmentation de la part du logement vacant qui, depuis, s'est stabilisée.

Enfin, Loches est un pôle de commerces, de services et d'équipements structurants. Leur implantation, dans le centre-ville et en périphérie selon un axe est-ouest, favorise la lecture des paysages patrimoniaux de Loches.

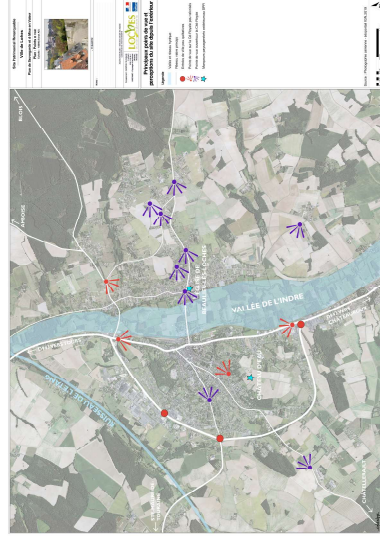
Les projets des territoires de Loches, notamment le Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration, prévoient le renforcement de la ville-centre de Loches à l'échelle du Sud Tourain ; pôle d'emplois, de commerces et de services, d'équipements et de dessertes structurant de ses habitants et porte d'entrée majeure du territoire touristique.



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

L'insertion paysagère du Site Patrimonial Remarquable dans son territoire

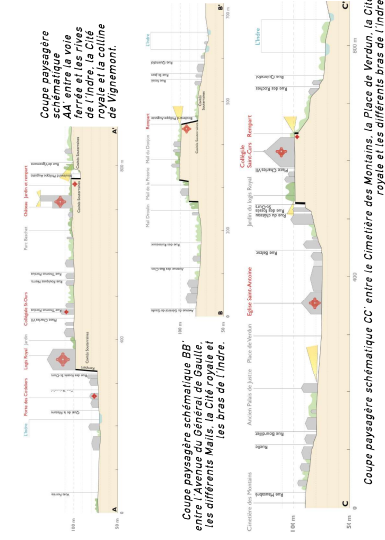
PERCEPTIONS EXTÉRIEURES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE



Les vues vers la Cité royale sont conditionnées par la topographie marquée (vallée de l'Indre) et la présence de boisements sur la commune et ses alentours. Sur de longues distances, les perceptions du site sont accompagnées par d'autres éléments paysagers forts dont le château d'eau et l'église de Beaulieu-lès-Loches.

Placer le Site Patrimonial Remarquable dans un contexte global de qualité en construisant les arrivées vers la Cité Royale, via une réflexion paysagère sur les entrées de ville.
Préserver et valoriser les vues sur la Cité Royale.
Intégrer à la réflexion les paysages lointains qui structurent les panoramas depuis la Cité Royale.

UN RELIEF QUI CONDITIONNE LA PERCEPTION DE LA VILLE



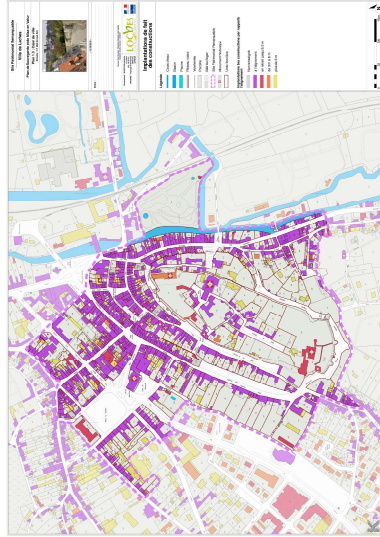
L'ensemble de la Cité Royale (formé le bâti, les grandes masses boisées et les monuments distinctifs) constitue un élément structurant majeur au sein des panoramas du secteur. Les monuments qui émergent de la trame bâtie surplombent l'observatoire au cœur de cette mise en scène.

Envoyé en préfecture le 13/07/2023
Reçu en préfecture le 13/07/2023
Publié le
ID : 037-213701329-20230713-2023_07_47BILAN-AU

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

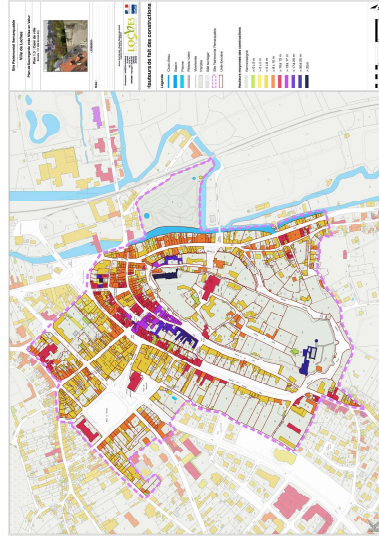
Morphologie urbaine

LA CONTINUITÉ DES FRONTS BÂTIS SUR RUE L'implantation des constructions



La qualité urbaine due à la régularité des fronts bâtis conjugués aux multiples variations des jeux de toits.
L'homogénéité du tissu urbain et la singularité de la silhouette de la cité médiévale perceptible dans le grand paysage.

La hauteur moyenne des constructions



Associée au gabarit des constructions, l'implantation des constructions est une des composantes principales de la morphologie urbaine et donc de l'ambiance ressentie dans chacun des lieux.

La ville historique se distingue clairement par l'alignement du bâti qui la compose : le traitement est homogène et l'implantation à l'alignement des voies ou des emprises publiques est la norme. Les espaces publics sont ainsi façonnés et proportionnés par les fronts bâtis.

Dans de très rares cas, le tissu est ponctué de constructions situées en retrait prononcé (jusqu'à 6 m et plus). En l'absence de mur de clôture marquant l'alignement dans la continuité des élévations voisines, ces bâtiments apparaissent en rupture dans la composition médiévale de la cité. De plus, les hauts murs, lorsqu'ils existent, permettent de dégager des cours ou jardins et offrent des espaces de respiration dans la perspective tout en tenant le front de rue et mettent en valeur les édifices ainsi en retrait.

Ponctuellement, quelques édifices trônent au-delà de 25 mètres de hauteur et dominent la silhouette de l'agglomération.

Majoritairement, les constructions s'élèvent entre 8 et 13 mètres, avec quelques plots de constructions marqués jusqu'à 17 mètres, comme l'angle de l'îlot formé par la rue du Château et la rue des Fossés ou l'Hôtel de Ville sur la place du même nom. Bien qu'elles soient d'époques différentes, de part et d'autre de la rue Balzac, puis autour de la place au Blé et le long de la rue de la République, la frange bâtie à l'ouest est moins élevée (jusqu'à 8 mètres) que la frange est (jusqu'à 13 mètres), comme pour tirer profit de l'ensoleillement l'après-midi et au couchant : et limiter ainsi les effets d'ombre. À l'inverse, le bâti de la rue duintefol, bénéficiant d'un ensoleillement maximum le matin, est plus élevé sur la frange est (jusqu'à 10 mètres) que sur sa partie ouest (jusqu'à 8 mètres).

Ces différences de hauteur sont principalement dues aux variations des pentes de toits, plus qu'aux élévations de niveaux jusqu'aux couronnements des constructions : il est ainsi fréquent d'observer deux à trois niveaux de combles.

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

Histoire du développement urbain

LA MORPHOGENÈSE DE LOCHES Les sept étapes de développement historique de la ville

V-IX^e siècles : l'occupation précoce d'un site défensif propice
Loches constitue déjà un site défensif propice grâce à son promontoire, comme le prouve la présence ancienne d'un « castrum ».

IX-XI^e siècles : naissance et apogée d'une forteresse stratégique
Sous le règne de Fouques Nerra, dans un contexte de guerre constante avec le comté voisin de Blois, sont érigés le donjon et le rempart de la Cité royale, pièces maîtresses du système défensif des comtes d'Anjou. Un palais comtal de grande envergure (aujourd'hui détruit) ainsi qu'une collégiale sont construits au sein de cette forteresse.

XII-XIV^e siècles : possession anglaise puis ville du Royaume de France
Au sein d'un nouvel « géopolitique » médiéval, Loches perd sa prééminence stratégique et connaît une relative stagnation. Le fort Saint-Ours, une partie du logis royal et une potence en bois autour de la ville sont néanmoins aménagés.

XV-XVI^e siècles : la « bonne ville » de Loches
En 1460, la ville est ravagée par un incendie. Parallèlement, l'émergence du rôle administratif de Loches au sein du Royaume de France bouleverse sa physionomie : elle s'enrichit d'un bâti Renaissance en calcaire remplaçant les maisons médiévales en pan de bois, ses faubourgs se développent, elle se dote d'un rempart en pierre et d'institutions administratives importantes.

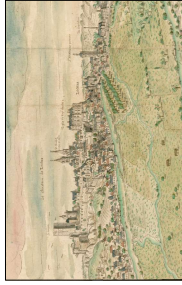
XVII-XVIII^e siècles : un isolement des réseaux majeurs préjudiciable
À l'époque moderne, Loches peine à entretenir son rôle administratif au profit de villes voisines comme Tours ou Amboise. Peu à peu écartée des axes de communication, elle rencontre des problèmes d'entretien de son bâti et réalise peu de grands aménagements urbains et paysagers par rapport aux autres villes anciennes en France.

XX-XXI^e siècles : un renouveau du rôle administratif de Loches
Loches acquiert le statut de sous-préfecture : elle accueille de nouveaux équipements d'importance comme une caserne, une école normale et le palais de justice, qui participent tous à un nouveau développement de la ville.

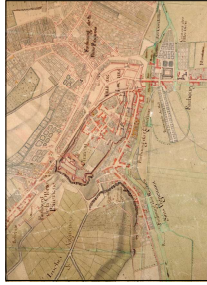
Années 1980 - aujourd'hui : des Bas-Clos aux zones pavillonnaires, l'extension urbaine
Alors que le centre ancien achève sa patrimonialisation avec la création du Secteur sauvegardé, Loches connaît une phase majeure d'extension urbaine autour de la nouvelle avenue des Bas-Clos et la construction de la rocade.



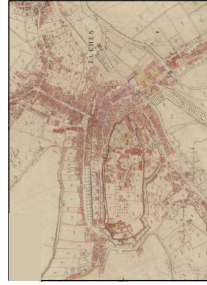
La ville et château de Loches, voir de Belinfantez, 1975



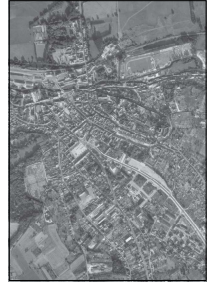
« Vue des villes et château de Loches », ..., 1699



Plan de la ville de Loches, dit d'Argenson, 1751-1766



Cadastre napoléonien, 1828



Vue aérienne de Loches (IGN), 1973

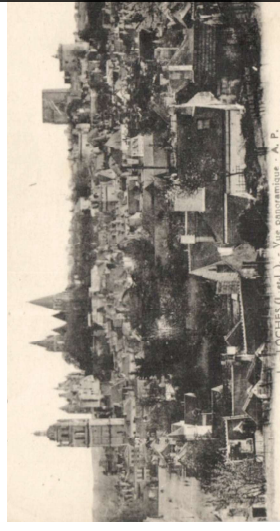
Envoyé en préfecture le 13/07/2023

Reçu en préfecture le 13/07/2023

Publié le



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



Vue panoramique de Loches, années 1980

LOCHES
Un art de vivre, une qualité de vie

LOCHES
Un art de vivre, une qualité de vie

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

Histoire du développement urbain



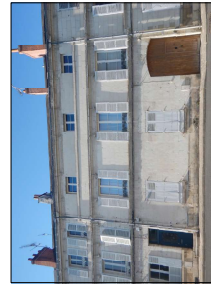
La tour Royale, emblématique du XV^e siècle



Hôtel particulier du XV^e siècle

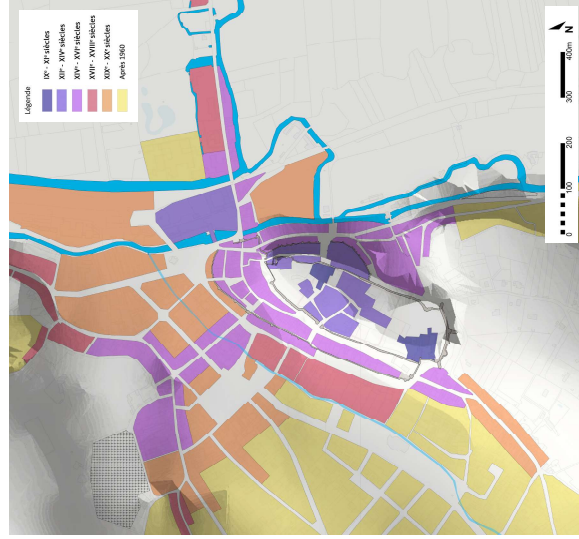


Maisons du XVII^e siècle

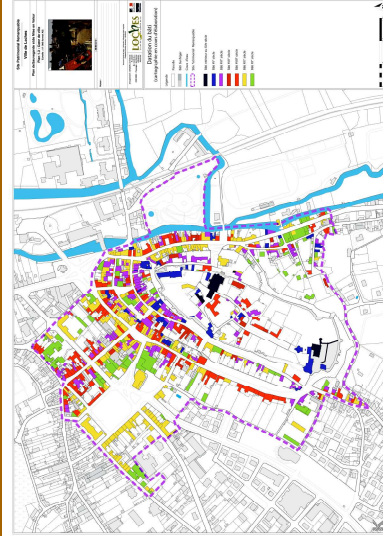


Immeubles du XIX^e siècle

La synthèse du développement urbain de la ville



La datation des immeubles au sein du SPR



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

L'architecture lochoise

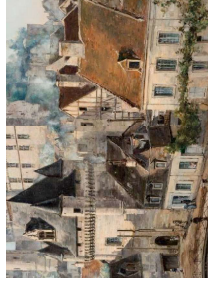
MATÉRIAUX, TEINTES ET MISE EN ŒUVRE

Le gros œuvre



ENJEUX :

Le tuifeau extrait localement, et employé pour toutes les constructions, offre un bâti harmonieux. Chaque intervention sur une façade participe ou impacte l'harmonie du paysage urbain. Le manque d'entretien et l'utilisation de matériaux incompatibles (ciment, les mortiers bâtards et le parpaing...) aggravent les pathologies naturelles. Il est essentiel que les murs respirent.



Emmanuel Lansyer, Le Château de Loches et la Porte des Cordeliers (détail), 1881, huile sur toile

- La pierre calcaire : Que ce soit sous sa forme taillée ou sous la forme de moellons enduits, le tuifeau reste le matériau local par excellence.

Extrait depuis le XV^e siècle, il est le trait d'union entre les époques de construction.

- Le pan de bois : Le pan de bois est présent à Loches en complément de la maçonnerie de tuifeau. Il apparaît ponctuellement dépouillé de son enduit d'origine, sur des pans de murs secondaires ou des combles.

- L'enduit : De nombreux murs extérieurs étaient recouverts d'un mortier de chaux-sable, protection idéale face aux intempéries, permettant une respiration du cœur des maçonneries. L'enduit est couvrant, au nu par rapport aux pierres d'appareillage, visant à se rapprocher au plus près de la finition d'aspect de la pierre de taille avec une teinte et un grain correspondant.

- La tuile plate : À Loches, le bâti rural ou domestique traditionnellement couvert de tuiles plates de petites dimensions 17x27 centimètres sur un moule rectangulaire. La tuile demi-ronde, légèrement arrondie, est utilisée complètement pour les faîtages. Leur couleur varie dans des coloris de rouge brun foncé qui donnent une variation de teintes sur même pan de toit.

- L'ardoise naturelle : L'ardoise naturelle acheminée du bas d'Angers présente une couleur uniformément foncée, elle est taillée en rectangles réguliers de petite dimension.

- La couverture mixte : L'ardoise et la tuile plate se côtoient sur les couvertures de Loches. Cette mixité, qui n'est pas une méthode traditionnelle, est issue de réparations tardives. Elle est très utilisée sur les toitures à la « Mansart ».

La couverture



Envoyé en préfecture le 13/07/2023

Reçu en préfecture le 13/07/2023

Publié le

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



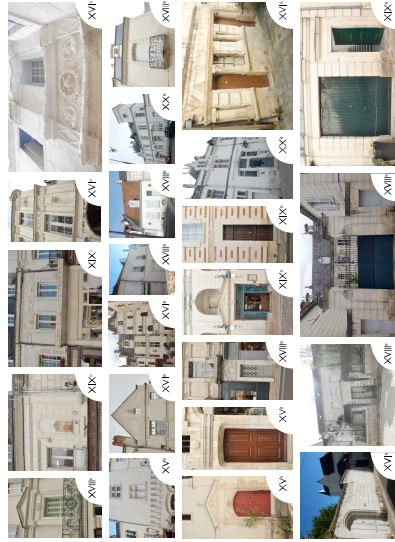
LOCHES
Un art de vivre, une qualité de vie

LOCHES
Un art de vivre, une qualité de vie

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

L'architecture lochoise

LES COMPOSANTS DE L'ARCHITECTURE EXTÉRIEURE En façade



Les modénatures se distinguent selon les formes et la complexité des motifs qui permettent d'identifier les grandes périodes de construction. L'emploi du Tuifeau, pierre tendre, permet la réalisation de ces nombreux décors.

En toiture



Les éléments qui constituent une façade sont spécifiques à son territoire, sa typologie et sa datation. La hauteur, le nombre de travées, la forme des baies ou encore les menuiseries évoluent et s'agrémentent avec l'apparition de nouvelles techniques.

À Loches, l'emploi du tuifeau permet une mise en œuvre complexe de modénatures, de couronnements et de décors sculptés et peints offrant une riche ornementation caractéristique de l'histoire de la commune. Les toitures marquent le paysage d'une ville. Ses composantes, sa forme, sa pente, son faite, ses matériaux, permettent d'identifier les différentes typologies de bâtis, mais, également, d'en dégager une datation et une évolution à travers les siècles.

Les ardoises apparaîtront sur les bâtiments du pouvoir avant de se généraliser au détriment de la tuile historique.

Les chevronnières, caractéristiques de l'architecture médiévale et renaissance, rythment le volume urbain. Elles définissent aussi les vues lochoises de Loches.

Lexique :

Modénature : Ensemble des moulurations d'une façade (proportions et disposition, en relief ou en creux). L'étude des modénatures permet de différencier les styles et, souvent, de dater la construction des bâtiments.

Chevronnière : Partie supérieure rampante d'une pointe de mur de pignon formant saillie au-dessus de la couverture.

Envoyé en préfecture le 13/07/2023

Reçu en préfecture le 13/07/2023

Publié le

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

