

---

VILLE DE LOCHES

---

**SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE**  
**PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR**

RÉVISION



**Pièce 1 : Rapport de présentation**  
**Justification des choix réglementaires**

- 30 mars 2023 -



**Ville de Loches**

**Site Patrimonial Remarquable**

**Révision du Plan de  
Sauvegarde et de Mise en  
Valeur**

***Pièce I : Rapport de  
présentation***

***Justification des choix réglementaires***

*- 30 mars 2023 -*

**Mairie de Loches**

**Direction Régionale des  
Affaires Culturelles Centre - Val  
de Loire**

**Unité Départementale de  
l'Architecture et du Patrimoine  
d'Indre-et-Loire**

*Groupement : Baizeau Architecte, K.urbain,  
B.E. I.D.E.A.L., ONÉSIME, GRAHAL, SAFEGÉ*

## NOTE LIMINAIRE

Ce rapport de présentation expose les intentions et les objectifs fixés par la municipalité au travers de son document de gestion patrimoniale. Il justifie les prescriptions réglementaires renouvelées dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville de Loches ainsi révisé. L'ensemble s'appuie sur un diagnostic pluridisciplinaire annexé et nourrit des analyses socio-économiques, historiques, architecturales, urbaines et paysagères réalisées en 2019, ainsi que sur les visites d'immeubles produites de 2019 à 2022. Pour plus de détails, le lecteur est invité à consulter l'annexe I du présent rapport.

Ce projet est conduit par la Ville de Loches, en partenariat avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Centre-Val de Loire et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre-et-Loire. Il est le fruit d'un travail de concertation étroite avec les différents acteurs en charge de l'aménagement du territoire. Il a aussi demandé la participation des Lochois ; auxquels la municipalité et les membres du groupement font part de leurs vifs remerciements pour leur accueil dans le cadre de cet exercice.

La Municipalité porte la vision d'un projet urbain ambitieux pour une ville vivante, perpétuellement en mouvement, où il fait bon vivre au sein d'un cadre exceptionnel. Cette politique s'inscrit dans la continuité de la redynamisation du centre-ville engagée au tournant des années 2000 et s'accompagne d'actions en cours et à venir :

- *Opération de revitalisation du territoire (ORT),*
- *OPAH-RU,*
- *Requalification de sites urbains majeurs,*
- *Opération d'aménagement d'espaces publics du centre-ville,*
- *Elaboration d'un schéma directeur cyclable,*
- *Médiation, avec en particulier la relocalisation du service Aménagement/Urbanisme (instruction des autorisations d'urbanisme) au sein même du SPR,*
- *Animations culturelles...*

Le PSMV, au-delà d'un document réglementaire, se veut un outil pratique proposant de « bonnes solutions » adaptées au cadre de Loches et incitant ses habitants à porter des projets immobiliers ambitieux et respectueux de leur environnement, et non à les freiner. Il fixe des lignes directrices claires tout en prenant en compte le principe de réalité économique et les capacités financières des habitants du territoire.

*Nota : Certains fonds de plans cadastraux peuvent avoir évolué et ne pas correspondre à la réalité. D'autre part, les relevés et indications de surfaces - s'il y a - sont des estimations approchées sur la base des contenants cadastraux.*

## LES ENJEUX RELEVÉS

Le somme des enjeux relevés par le diagnostic transdisciplinaire est rapporté ici de manière linéaire pour favoriser leur prise en compte. Ils traitent des dimensions paysagères, environnementales, socio-économiques, urbanistiques et architecturales bien présentes dans la formation du cœur de la cité lochoise.

Si tous ne trouvent pas immédiatement une réponse approfondie dans le traitement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur révisé aujourd'hui, ils sont les fondements des objectifs poursuivis par la municipalité et le support des prescriptions réglementaires établies.

Plus généralement, ils portent des réflexions et sous-tendent des approches à intégrer dans les différents projets d'aménagement à venir pour soutenir la protection et la valorisation du cadre de vie de la ville de Loches.

### ► Enjeux paysagers :

- La préservation des vues sur la Cité Royale.
- La valorisation des fonds de scène des vues existantes.
- Le maintien des paysages lointains qui forment les panoramas observés depuis la Cité Royale.
- L'étagement de la ville, avec un double système de franchissement du relief et des échappées visuelles.
- L'affirmation des ambiances liées aux différentes périodes d'aménagement des espaces publics.
- La manifestation et la sécurisation des usages par des aménagements adaptés.
- La place structurante des espaces verts et des promenades de la vieille ville, ainsi que leurs liens avec la trame urbaine générale.
- L'hétérogénéité des aménagements publics.
- Le traitement du mobilier, des revêtements et du patrimoine végétal.
- L'accessibilité des espaces aux personnes à mobilité réduite.
- La distinction et la mixité des usages au sein des différents espaces publics, notamment la place du piéton ou des modes « actifs », l'omniprésence de la voiture et le patrimoine immatériel.

### ► Enjeux environnementaux :

- Le rôle de la trame verte et bleue locale dans l'armature régionale.
- La reconnaissance et la valorisation des composantes de la trame verte et bleue, pour une action globale de cohérence écologique.
- Les incidences des activités humaines sur la qualité du site Natura 2000 et l'impact des projets d'aménagement du territoire sur l'environnement.
- L'observation de mesures d'évitement, d'atténuation et de compensation des projets urbains.
- La qualité et la diversité de la faune et de la flore locale comme attrait environnemental.
- La préservation des zones sources ou relais à la biodiversité au sein des milieux anthropiques.
- La valorisation des milieux naturels dans la formation du paysage et pour l'attrait touristique.
- La préservation des masses végétales pour favoriser le maintien de la biodiversité locale et du paysage.
- La desserte par les réseaux d'énergie et de communication pour le confort des usagers.
- L'accès à la ressource en eau et l'assurance de son retraitement.
- L'insertion des infrastructures dans l'objectif de mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti.
- Une meilleure connaissance et la prise en compte des risques et des nuisances dans les projets.
- La sécurité des habitants et des usagers face aux risques naturels et technologiques.

### ► Enjeux socio-économiques :

- Le renforcement du pôle urbain communautaire et de son rayonnement.
- L'affirmation du territoire de projets.
- La distinction touristique du sud Touraine au sein des châteaux de la Loire.
- Le développement de proximités, concernant les équipements, les commerces, les services, les emplois et le tourisme..

- La pérennisation d'une économie locale diversifiée.
- L'attrait de nouvelles entreprises et de jeunes actifs.
- L'accompagnement du vieillissement de la population.
- Une plus grande mixité sociale et générationnelle.
- Le maintien de la diversité de l'offre du parc de logements lochois.
- La distinction de l'habitat du centre ancien.
- La réduction de la vacance de logements.
- L'accompagnement de la rénovation urbaine au sein du SPR.
- L'intermodalité et les liaisons intercommunales.
- La maîtrise de la présence de la voiture en ville.
- Le développement des modes doux de déplacements.
- 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.

### ► Enjeux urbanistiques :

- La préservation de la morphologie urbaine constitutive du charme de la cité.
- La diversité des lieux publics et de leurs gabarits comme attrait du cadre de vie en centre-ville.
- Le rôle de chacun des espaces (places, rues, ruelles et venelles) dans l'organisation de la cité et comme supports du lien économique et social.
- La place des grands jardins dans l'organisation de la cité et dans la trame végétale pour le maintien d'une certaine biodiversité.
- La mise en valeur des lieux publics comme vecteurs de la reconnaissance du patrimoine bâti.
- La mixité des fonctions au sein des différents quartiers, en tenant compte de la dynamique commerciale entretenue dans le centre-ville.

- Le développement d'un niveau minimum de services et d'équipements.
- Le maintien de la diversité commerciale.
- La desserte efficace du centre-ville depuis les aires de stationnement.
- L'impact de l'automobile sur le paysage urbain.
- L'équilibre de la part des espaces non bâtis au regard de leur particularité dans la composition du tissu patrimonial.
- Le plan d'épannelage comme éléments caractéristiques de la silhouette de la ville.
- La diversité des jeux de toits dans la scénographie urbaine, vectrice du cadre de vie.
- La continuité et le rythme des fronts bâtis de qualité.
- L'héritage d'un parcellaire médiéval et le lien de ses dimensions du parcellaire avec les volumétries des constructions.
- Le déploiement des commodités urbaines dans un parcellaire resserré
- L'accessibilité aux immeubles et aux différentes fonctions déployées.
- La conservation des demeures composées avec parcs et jardins.
- L'amélioration de l'habitat ou son adaptation face aux besoins nouveaux.
- La lisibilité des modénatures architecturales.
- L'intégration des installations, notamment des systèmes de production d'énergie à la parcelle.
- L'impact des réseaux posés en applique des façades et leur dissimulation.
- La densification ou la mutation des espaces déjà bâtis et l'adaptation des surfaces des propriétés aux besoins du développement économique.
- L'adaptation du règlement d'urbanisme pour la préservation et la mise en valeur des particularités patrimoniales et la reconnaissance des besoins nouveaux, pour le confort de tous.
- Le dimensionnement réglementaire au regard de la composition réelle du site.

#### ► **Enjeux architecturaux :**

- La conservation des vestiges d'architecture vernaculaire propre à la Touraine.
- L'entretien des remparts empêché par les constructions secondaires ou annexes.
- L'harmonisation du bâti par l'emploi du tuffeau extrait localement.
- La hiérarchisation des biens par les dimensions de l'appareillage.
- La conservation des typologies architecturales qui marquent la construction de la ville moderne.
- L'emploi de matériaux adaptés au contexte local.
- La perspirabilité des murs.
- L'étanchéité des matériaux qui nuit à la structure des murs appareillés en calcaire.
- L'absence de ventilation au sein des édifices, particulièrement des caves et charpentes.
- Les doublages non adaptés qui peuvent porter atteinte aux structures des édifices.
- La distinction des modénatures selon les formes et la complexité des motifs qui permettent d'identifier les grandes périodes de construction.
- La dimension historique de la coexistence de l'ardoise et de la tuile plate.
- L'ornementation des toitures et la lisibilité des souches anciennes et massives comme ponctuation des plans de couverture.
- La variété de matériaux et mise en œuvre des faîtages qui illustre les différentes époques de construction.
- La grande diversité des ouvertures qui participe à la qualité paysagère du secteur sauvegardé.
- L'ornementation des baies par les contrevents et persiennes en bois.
- Les compositions symétriques des ferronneries qui distinguent les éléments constituant les façades.
- La richesse des menuiseries et quincailleries d'origine.
- La représentation de la diversité et de la densité commerciale dans l'hyper centre et l'animation des rez-de-chaussée à travers les devantures.

- L'intégration des devantures commerciales en façade.
- La lisibilité des distributions d'origines.
- L'encadrement des travaux d'aménagements qui peuvent affaiblir le bâti ou complexifier son accessibilité.
- La vigilance quant aux aménagements des combles qui peuvent engendrer des modifications structurelles du bâti ou complexifier son accessibilité.
- La conservation des voûtes en berceau.
- La disparition des cheminées monumentales qui peuvent participer à la statique de l'édifice.
- La disparition des remplis terre et des quenouilles, suite à leur dégradation par manque d'entretien.
- L'accessibilité aux charpentes pour permettre leur contrôle.
- Les mises aux normes à la sécurité à la chute inadaptée à l'architecture et qui peuvent dénaturer l'ouvrage.
- Les suppressions diverses nuisant à la qualité patrimoniale portée par les menuiseries, les revêtements, décors, radiateurs en fonte, plafonds, pièces de ferronnerie et de fonderie.

## **LES OBJECTIFS PORTÉS PAR LE PSMV**

- ▶ **Préserver le patrimoine bâti et végétalisé qui façonne l'identité de la ville :**
  - *Conserver les marqueurs de la composition urbaine et paysagère lochoise :*
    - *Structure médiévale de la ville*
    - *Jardins en fond de parcelles très présents dans la partie sud et sud-est du SPR*
  - *Surmonter et anticiper les contraintes induites par cette structure médiévale de la ville*
  - *Préserver les jeux de toits, notamment ceux caractérisés par la tuile, et renouveler le modèle constructif propre à l'emploi du tuffeau*
  - *Préserver et mettre en valeur les points de vue et perspectives vers et depuis la cité royale*
  - *Obtenir des compromis possibles entre conservation patrimoniale et modernité durable*
  - *Entretenir l'identité et les savoir-faire locaux*
  
- ▶ **Soutenir les usages d'une ville vivante, fondement du lien social :**
  - *Harmoniser les traitements et les aménagements qualitatifs des espaces publics selon leur typologie, pour en faire des lieux de vie accueillants.*
  - *Conforter la vitalité et l'attrait du centre ancien en termes d'activités économiques.*
  - *Encadrer le traitement des projets de devantures et enseignes nouvelles, mais aussi des occupations du domaine public (terrasses), en lien avec le projet de règlement local de publicité récemment arrêté.*
  - *Améliorer le confort du bâti pour l'adapter aux besoins et usages contemporains et aux enjeux environnementaux (agencement des espaces intérieurs, exposition, valorisation d'espaces extérieurs privés, etc.).*
  - *Améliorer et restituer les accès aux étages pour y résorber la vacance.*
  
- ▶ **Produire une réglementation acceptable et comprise par la population :**
  - *Clarifier le règlement au regard du contexte local et des modalités de l'instruction ses autorisations d'urbanisme, et l'adapter aux enjeux environnementaux actuels et à venir.*
  - *Interroger la part de nombreux bâtiments grevés d'une servitude de démolition dans le document de 1979*
  - *Favoriser l'appropriation du document par la population, en rendant compte de son intérêt pour la conservation et la mise en valeur patrimoniale, par une approche pédagogique.*
  - *Poursuivre la médiation :*
    - *Via le Label Ville d'Art et d'Histoire, la modernisation du CIAP, la poursuite des actions éducatives portées par le service du patrimoine.*
    - *L'accompagnement des porteurs de projets avec l'appui du service Urbanisme – Foncier.*
    - *L'accompagnement spécifique de porteurs de projets économiques via le service Vie économique et la Communauté de communes Loches Sud Touraine.*





## Sommaire

<b>I.</b>	<b>LE CONTEXTE GÉNÉRAL.....</b>	<b>11</b>
<b>A.</b>	<b>SYNTHÈSE DU TERRITOIRE .....</b>	<b>12</b>
1.	L'évolution de la commune .....	12
2.	La population et le logement.....	12
3.	Les équipements, services publics et la dynamique commerciale et touristique .....	14
4.	La richesse patrimoniale.....	14
5.	Les risques naturels et technologiques .....	16
<b>B.</b>	<b>CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET CONVENTIONNEMENTS AVEC L'ÉTAT .....</b>	<b>18</b>
1.	Le Secteur Sauvegardé depuis 1979 .....	18
2.	Le Plan Local d'Urbanisme.....	24
3.	Le Règlement Local de Publicité .....	24
4.	L'Opération de Revitalisation du Territoire.....	24
<b>II.</b>	<b>LE DOSSIER DE PSMV RÉVISÉ ET JUSTIFICATIONS.....</b>	<b>27</b>
<b>A.</b>	<b>LA COMPOSITION DU DOSSIER .....</b>	<b>28</b>
1.	Les prescriptions littérales .....	28
2.	Les prescriptions graphiques .....	30
<b>B.</b>	<b>LES IMMEUBLES BÂTIS .....</b>	<b>32</b>
1.	Les monuments historiques .....	32
2.	Les immeubles bâtis protégés .....	34
3.	Les immeubles bâtis non protégés ou soumis à conditions particulières .....	42
<b>C.</b>	<b>LES IMMEUBLES NON BÂTIS .....</b>	<b>48</b>
1.	Le réseau hydrographique et les points d'eau.....	48
2.	Les éléments végétalisés.....	50
3.	Les espaces minéralisés .....	54
4.	Les points de vue .....	62
<b>D.</b>	<b>LES FICHES D'ANALYSE ARCHITECTURALE .....</b>	<b>64</b>
1.	Le catalogue de fiches .....	64
2.	L'occupation des bâtiments dans le secteur patrimonial.....	68
3.	Un exemple de fiche .....	70
<b>III.</b>	<b>LA COMPATIBILITÉ DU PSMV AVEC LES DOCUMENTS CONNEXES .....</b>	<b>75</b>
<b>A.</b>	<b>LE PADD DU PLAN LOCAL D'URBANISME 2019.....</b>	<b>76</b>
<b>B.</b>	<b>LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE 2022 .....</b>	<b>86</b>
<b>C.</b>	<b>LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE.....</b>	<b>96</b>



<b>I. LE CONTEXTE GÉNÉRAL.....</b>	<b>11</b>
<b>A. SYNTHÈSE DU TERRITOIRE .....</b>	<b>12</b>
1. L'évolution de la commune .....	12
2. La population et le logement.....	12
3. Les équipements, services publics et la dynamique commerciale et touristique .....	14
4. La richesse patrimoniale.....	14
5. Les risques naturels et technologiques .....	16
<b>B. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET CONVENTIONNEMENTS AVEC L'ÉTAT .....</b>	<b>18</b>
1. Le Secteur Sauvegardé depuis 1979 .....	18
2. Le Plan Local d'Urbanisme.....	24
3. Le Règlement Local de Publicité .....	24
4. L'Opération de Revitalisation du Territoire.....	24

## A. SYNTHÈSE DU TERRITOIRE

### I. L'évolution de la commune

Du Xe au Xlle siècle, les comtes d'Anjou, bientôt rois d'Angleterre, ont été les bâtisseurs d'un ensemble fortifié exceptionnel au bord de l'Indre; en grande partie conservé : une tour maîtresse (le donjon), une collégiale au profil unique, une double ceinture de remparts protégeant l'ensemble du promontoire rocheux et munie de plusieurs portes fortifiées, ainsi que de trois tours en amande monumentales.

La forteresse de Loches est prise en 1205 par le roi de France, Philippe Auguste. Administrée directement par des gouverneurs, elle détient alors le statut de « ville royale » jusqu'à la Révolution française. Dès le XIIIe siècle, une ville s'installe au pied de la forteresse, protégée à son tour d'une enceinte, dont deux portes subsistent. Au XVIe siècle, elle connaît une certaine prospérité, bénéficiant d'une situation importante sur la route commerçante de Paris à l'Espagne. De cette époque, certaines constructions emblématiques ont été préservées, comme l'hôtel de ville, la tour Saint-Antoine et la Chancellerie.

Après la Révolution, Loches devient sous-préfecture, statut qu'elle conserve à ce jour. Sous le Second Empire, elle s'équipe de plusieurs bâtiments publics comme le palais de justice, la gendarmerie ou les anciennes écoles de filles et de garçons. Malgré les modifications subies au cours des siècles, la ville de Loches conserve encore une très grande partie de son héritage médiéval et Renaissance, donnant à lire 1000 ans d'histoire et d'architecture.

Aujourd'hui reconnue comme pôle d'équilibre dans le SRADDET, pôle secondaire d'Indre-et-Loire et ville-centre du pôle d'agglomération sur lequel s'appuie l'armature du territoire intercommunal, la ville de Loches assure un rôle reconnu de pôle de centralité sur le territoire de Loches Sud Touraine.

L'ensemble de ce territoire profite de cette dynamique d'agglomération, qui permet d'offrir à toute sa population l'emploi et les services dont elle a besoin. L'agglomération lochoise est qualifiée de « pôle de gamme supérieure » au titre du « Schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité aux services au public ».

Le maintien de l'équilibre de cette armature territoriale est un enjeu important pour la Ville de Loches. Les ambitions qu'elle porte pour son développement s'affichent dans un projet urbain de qualité qui se décline dans :

- *Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé fin 2019.*
- *L'élaboration d'un Règlement Local de Publicité (RLP) qui devrait entrer en vigueur fin 2023.*
- *Une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) dans le cadre du programme Petite Ville de Demain (PVD), dont la nouvelle convention est en cours de rédaction (la première convention avait été signée en décembre 2019).*
- *Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) qui démarrera au 1er juillet 2023.*
- *La présente révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).*

### 2. La population et le logement

Loches compte 6199 habitants (population municipale). Depuis 2008, la ville perd près de 25 habitants par an. Cette dynamique démographique est largement imputable à la chute du solde naturel (-1 %/an), alors que le solde migratoire est légèrement positif (+0,6 %/an). Comme la laisse supposer l'évolution du solde naturel, la population de Loches concentre de plus en plus de personnes âgées; aujourd'hui la part des plus de 75 ans est d'environ 19 %. Le taux de pauvreté est de 16 %, soit supérieur à la moyenne nationale, et touche plus particulièrement les familles monoparentales.

Dans un contexte de diminution de la population, et d'augmentation du nombre de résidences principales, le nombre moyen de personnes par ménage est ainsi tiré vers le bas. Issu du desserrement des ménages, mais aussi du vieillissement de la population, il est passé entre 1982 et 2014 de 2,52 occupants à 1,80.

Avec 3940 logements sur la commune, le territoire de Loches présente une augmentation constante du nombre d'habitations. Elles se répartissent en 3239 résidences principales (82,2 %), 252 résidences secondaires et logements occasionnels (6,4 %

et 449 logements vacants (11,4 %). Le taux de vacance est particulièrement élevé et en augmentation malgré une pression importante pour certains types de biens (notamment logements en bon état et accessibles dans le centre-ville) : ils sont principalement situés dans les quartiers centraux, ou dans des maisons de faubourg, révélant un enjeu spécifique quant au vieillissement du parc résidentiel, avec des problématiques d'accessibilité et de vétusté, de manque d'espaces extérieurs, d'absence de stationnement pour les résidents, de l'imbrication des propriétés au sein des îlots, etc.

On recense 66 % de maisons individuelles et 34 % d'appartements, essentiellement dans le centre ancien et dans certains quartiers recensant plusieurs immeubles. Il est à noter que près d'un quart des résidences principales sont des habitations à loyer modéré - HLM (24 %), propriété du seul office public départemental de l'habitat, Val Touraine Habitat, à l'exception de 4 logements appartenant à la SCI FICOSIL.

Le bâti présent sur la commune est particulièrement ancien, puisque plus d'un tiers des logements datent d'avant 1945. Faute de rénovation esthétique et énergétique, ces logements sont plus enclins à rester vacants. Globalement, 50 % des habitants sont propriétaires et 50 % sont locataires. Dans le cadre de l'OPAH menée depuis 2019, 65 logements ont été améliorés sur la commune. Ces actions vont pouvoir être reconduites et élargies avec l'OPAH-RU.

#### **Enjeux :**

*Le maintien de la population municipale par l'accueil de familles et de jeunes couples.*

*L'accompagnement de la rénovation du parc ancien en priorité (rénovation énergétique et plan de réhabilitation patrimoniale).*

*L'adaptation des logements aux besoins de la population et en particulier à ceux des personnes âgées qui cherchent des logements plus petits et mieux accessibles.*

*L'encouragement à la rénovation des logements et la réhabilitation de certaines copropriétés.*

*L'émergence d'une offre de logements différenciée selon les populations visées.*

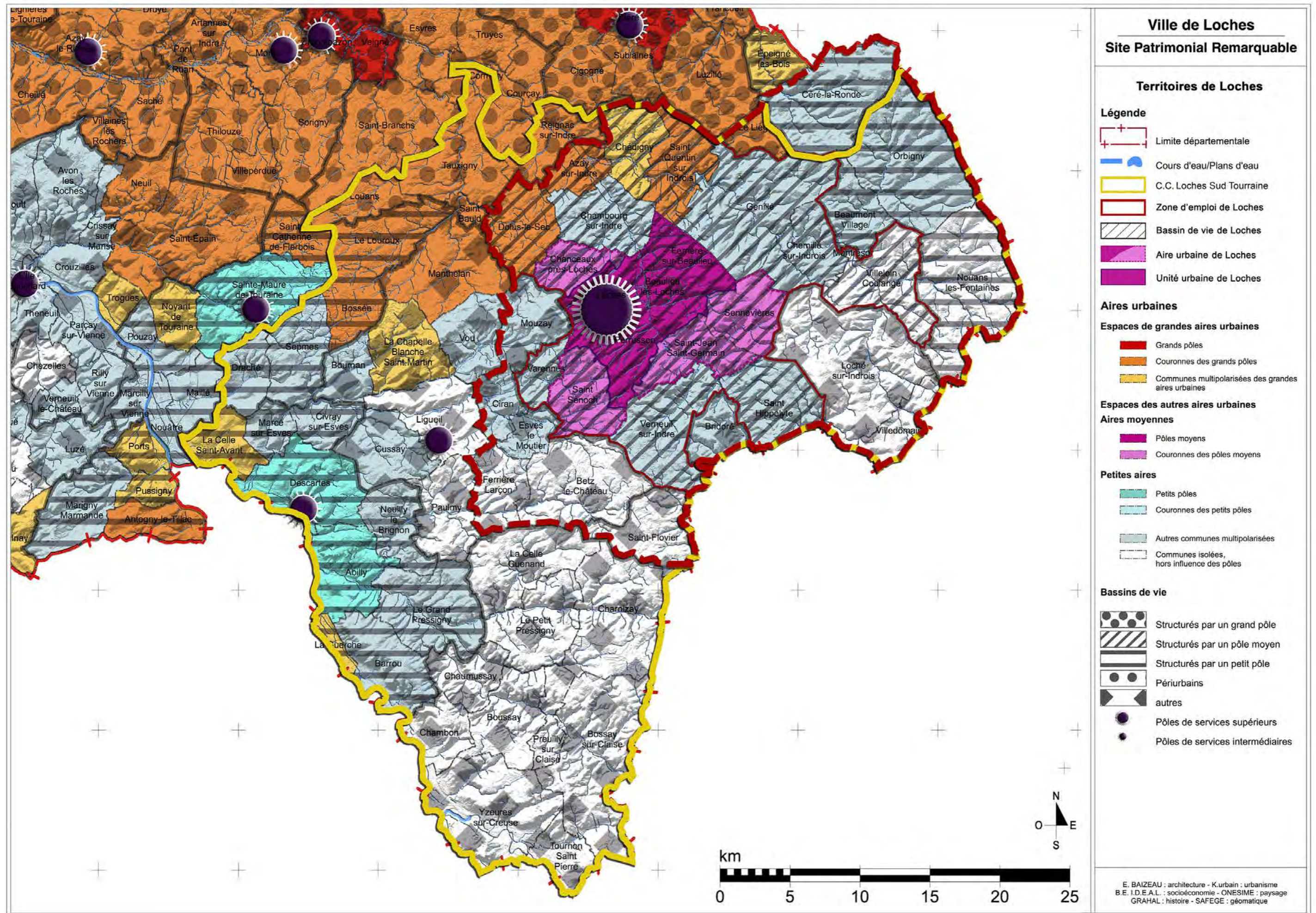


Fig.1 : Situation de Loches au vu des aires urbaines et bassins de vie de l'Indre-et-Loire (zoom sur la communauté de communes)

### 3. Les équipements, services publics et la dynamique commerciale et touristique

Loches est dotée de nombreux équipements : un centre hospitalier, une cité scolaire importante, des équipements sportifs et de loisirs, des services de l'État (centre des finances publiques, DDT, éducation nationale, etc.). La ville propose 4700 emplois, dont un tiers se situent en zones industrielles et d'activité.

Second pôle commercial du département avec une zone de chalandise de près de 50 000 habitants, Loches concentre aussi près de 500 commerces et services dont 45 % sont situés en centre-ville en proposant une offre diversifiée. Son marché bihebdomadaire regroupe plus de 100 commerçants non sédentaires et participe aussi à l'attractivité du centre-ville. En 2022, le taux de vacance commerciale est de 6,5 %, soit en léger recul par rapport à 2019 (7 %), malgré un ressaut de 9 % relevé en 2021 en raison de la crise sanitaire. Les actions conjointes avec la Communauté de Communes mises en place ont prouvé leur efficacité et la nécessité de les poursuivre. C'est dans la continuité de cette politique que la municipalité souhaite maintenir les larges baies et devantures commerciales existantes dans le centre-ville, et particulièrement les plus anciennes, sans pour autant contraindre les différentes possibilités d'usages des surfaces qu'elles renferment. La Ville privilégie ainsi l'occupation au risque d'une désertification du centre qui pourrait être induite par des phénomènes de vacance prolongée en l'absence de repreneurs des fonds commerciaux.

La Cité royale est aussi une destination touristique à part entière, incontournable du Sud Touraine, et appartient aux 16 châteaux de la région Centre – Val-de-Loire engagés dans une démarche d'excellence des Grands sites du Val de Loire ; elle accueille près de 100 000 visiteurs par an. La ville est engagée dans différents réseaux : « Ville d'Art et d'Histoire », « Plus beaux détours de France », « Sites et Cités Remarquables », « Ville fleurie 3 fleurs », « Musée de France », « Ville active et sportive ». De plus, la ville propose désormais une offre hôtelière complète avec la récente requalification de l'ancien palais de justice en hôtel et, plus récemment, avec un restaurant gastronomique avec 1 étoile au guide Michelin.

### 4. La richesse patrimoniale

Riche d'un patrimoine remarquable, le territoire de la commune de Loches comprend 25 édifices ou parties d'édifices repérées au titre des monuments historiques ; 19 d'entre eux sont situés au sein du Site Patrimonial Remarquable (SPR), reconnu dès 1968 par la création d'un secteur sauvegardé.

Le quartier ancien du centre-ville de Loches est singulier et unique : il héberge des fonctions sociales, porte une histoire et une identité qui sont les racines de tout un bassin de vie rural. La révision du PSMV a été l'occasion d'acquérir une profonde connaissance de la cité médiévale, de ce qui la structure, de son évolution, et de ses principales fonctions :

- *un héritage historique qui porte des valeurs d'urbanité et confère un cadre de vie de qualité,*
- *un fort attrait touristique, bien que préservé du tourisme de masse,*
- *une concentration des fonctions commerciales : ce dense maillage économique confère beaucoup d'animation au centre historique, qui se distingue par la diversité de son offre - les terrasses des cafés et restaurants ponctuent avantageusement cette perception - présence d'artisans (métiers de bouche, décoration, arts créatifs, etc.),*
- *un quartier résidentiel aux intérieurs parfois uniques et constitués de matériaux nobles,*
- *un lieu de vie culturelle : expositions, festivals, rallye patrimoine annuel destiné aux écoles,*
- *une desserte efficace du centre-ville depuis les aires de stationnement,*
- *une ville fleurie, qui comprend des espaces naturels.*

En plus des 28 ha du SPR, Loches comprend un site inscrit « Citadelle - Parc des Montains » de l'ordre de 59 ha, dont certains secteurs se cumulent à la précédente servitude, et 179 ha de protection des abords des monuments historiques autour de celle-ci.

Côté nature, l'Espace Naturel Sensible des Prairies du Roy couvre 240 ha et protège les zones humides de l'Indre, en constituant un réservoir majeur de biodiversité, ainsi qu'une zone de promenade très appréciée, à proximité immédiate de l'agglomération. Cet espace est aussi reconnu et protégé au titre du réseau européen Natura 2000, ainsi que Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (cf. Pièce I - Annexe I : Diagnostic).

#### **Enjeux :**

*La préservation de l'équilibre territorial (Région / Département / Intercommunal).*

*Le confortement des proximités (équipements, commerces, services, emploi).*

*La préservation des vues et panoramas sur la Cité Royale.*

*L'aménagement qualitatif des espaces publics et la mise en valeur du bâti tout en préservant les mixités d'usage.*

*Le rôle structurant des espaces verts.*

*La conservation du bâti ancien composé essentiellement en pierre de tuffeau.*

*Le maintien de la diversité commerciale, par l'adaptation des surfaces aux besoins du développement économique et de l'accessibilité aux étages.*

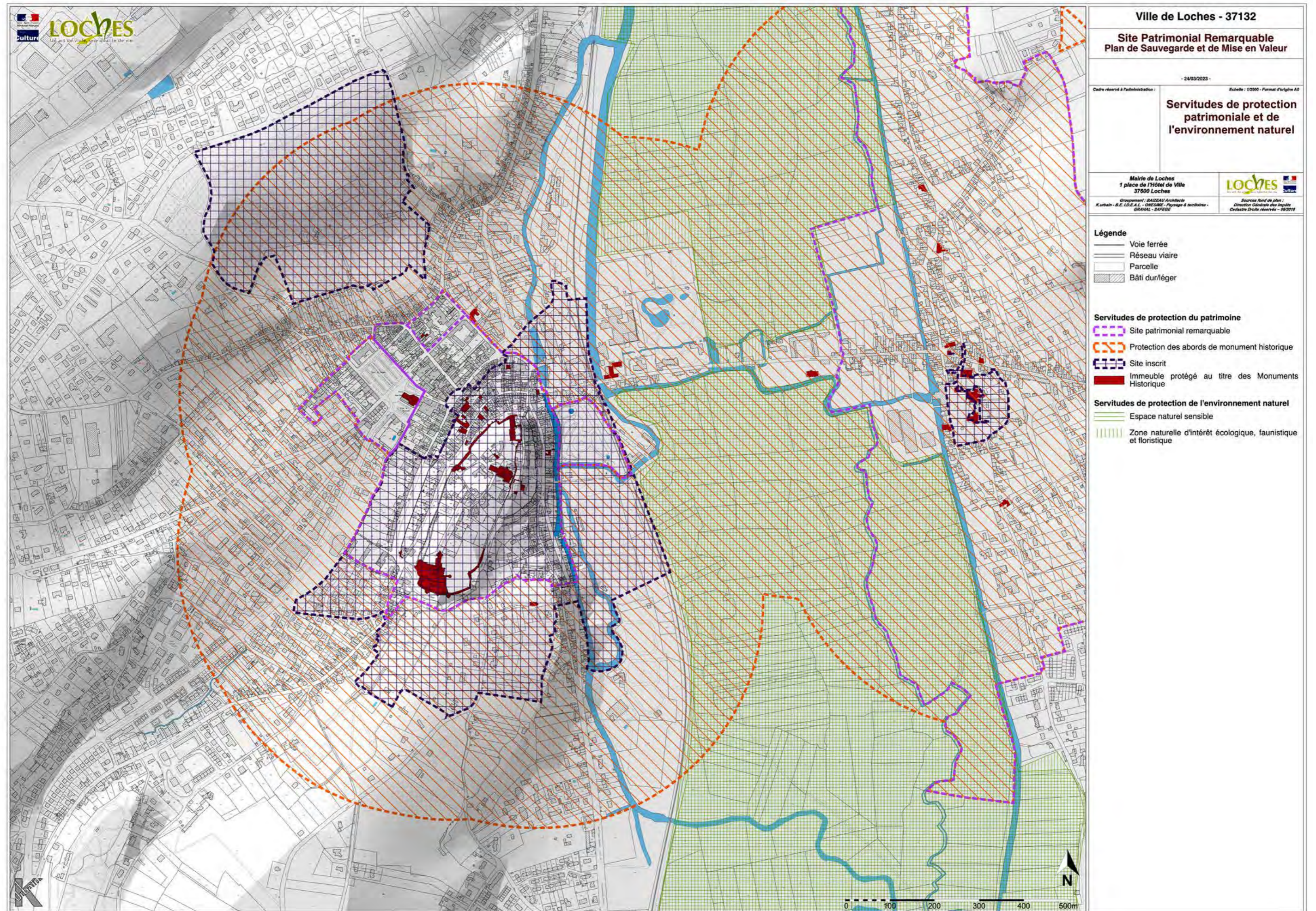


Fig.2 : Sites inscrits - (source : CARMEN)

## 5. Les risques naturels et technologiques

Les risques avérés sur le territoire communal sont rapportés ci-dessous. Ils sont détaillés dans le diagnostic et plus particulièrement dans le Document Départemental des Risques Majeurs (DDRM) mis à jour le 07/06/2021 par la Préfecture.

<b>Risques naturels</b>	
<b>Risque inondation</b>	L'Indre présente un risque d'inondation pour la ville et au sein du SPR. Certaines parties du territoire communal sont soumises au PPRI Vallée de l'Indre approuvé le 28/04/2005. Celui-ci identifie précisément les zones à risque et impose des prescriptions réglementaires à prendre en compte.
<b>Carrières</b>	D'après le Schéma Départemental des Carrières d'Indre-et-Loire, la commune de Loches est concernée par : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une sensibilité très forte dans la partie sud-est du territoire (au droit de la vallée de l'Indre et du bourg) et au niveau de quelques ponctualités (plateau de Mauvières, nord-ouest du territoire...).</li> <li>• Une sensibilité forte au droit de la vallée de l'Indre dans son ensemble.</li> </ul> Selon les études de «Cavités 37», 29 carrières, pour 633391 m <sup>2</sup> , ont été repérées sur le territoire de Loches.
<b>Cavités</b>	D'après le DDRM d'Indre-et-Loire, la commune est classée en zone de vulnérabilité forte. Selon le recensement connu à ce jour par «Cavités 37», 711 cavités (entrée en coteau) pour 51563 m <sup>2</sup> , situées principalement en propriété privée.
<b>Mouvements de terrain</b>	La base de données www.georisques.gouv.fr rapporte un risque de gonflement des argiles de modéré à important sur le territoire communal. Dans l'emprise du SPR, il est cependant relevé de modéré à nul selon les secteurs.
<b>Murs de soutènement</b>	L'effondrement des berges de l'Indre en cas de manque d'entretien des murs de soutènement et des constructions qui le bordent (P. ex. Rue Quintefol), mais également, le manque d'entretien des édifices et plus particulièrement du rempart qui fait l'objet d'une convention tripartite (État, CD37 et Ville de Loches), représentent un risque non négligeable sur la commune et au sein du SPR.
<b>Risques technologiques</b>	
<b>Nuisances sonores</b>	D'après l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département d'Indre-et-Loire, la RD 943 est classée en catégorie 3 ou 4 selon les tronçons et la RD 764 en catégorie 2 ou 4 selon les tronçons. Le SPR est concerné à moindre mesure, par les nuisances engendrées par la route en catégorie 2, située au nord.
<b>Carte de bruits stratégique</b>	Suivant les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) et les cartes stratégiques de deuxième échéance concernant le réseau routier et autoroutier approuvées par arrêtés préfectoraux en date du 29 avril 2013, le territoire de Loches est concerné par la présence de la RD943.
<b>Plan de prévention du bruit dans l'environnement</b>	Le PPBE du conseil départemental de l'Indre-et-Loire approuvé par l'assemblée départementale le 26 juin 2015 concerne la commune de Loches pour la RD 943. Néanmoins, l'emprise du SPR est peu impacté par les nuisances émises par cette départementale 943 qui contourne le centre-ville.
<b>Pollution des sols et les anciens sites industriels</b>	73 anciens sites industriels et activités de service dans la commune sont identifiés dans la base de données sur les sites et sols pollués BASOL à l'extérieur du SPR.
<b>Risques liés aux installations classées pour l'environnement (ICPE)</b>	3 ICPE sont identifiées sur le territoire communal, à l'extérieur du SPR. 2 d'entre elles rejettent des polluants.



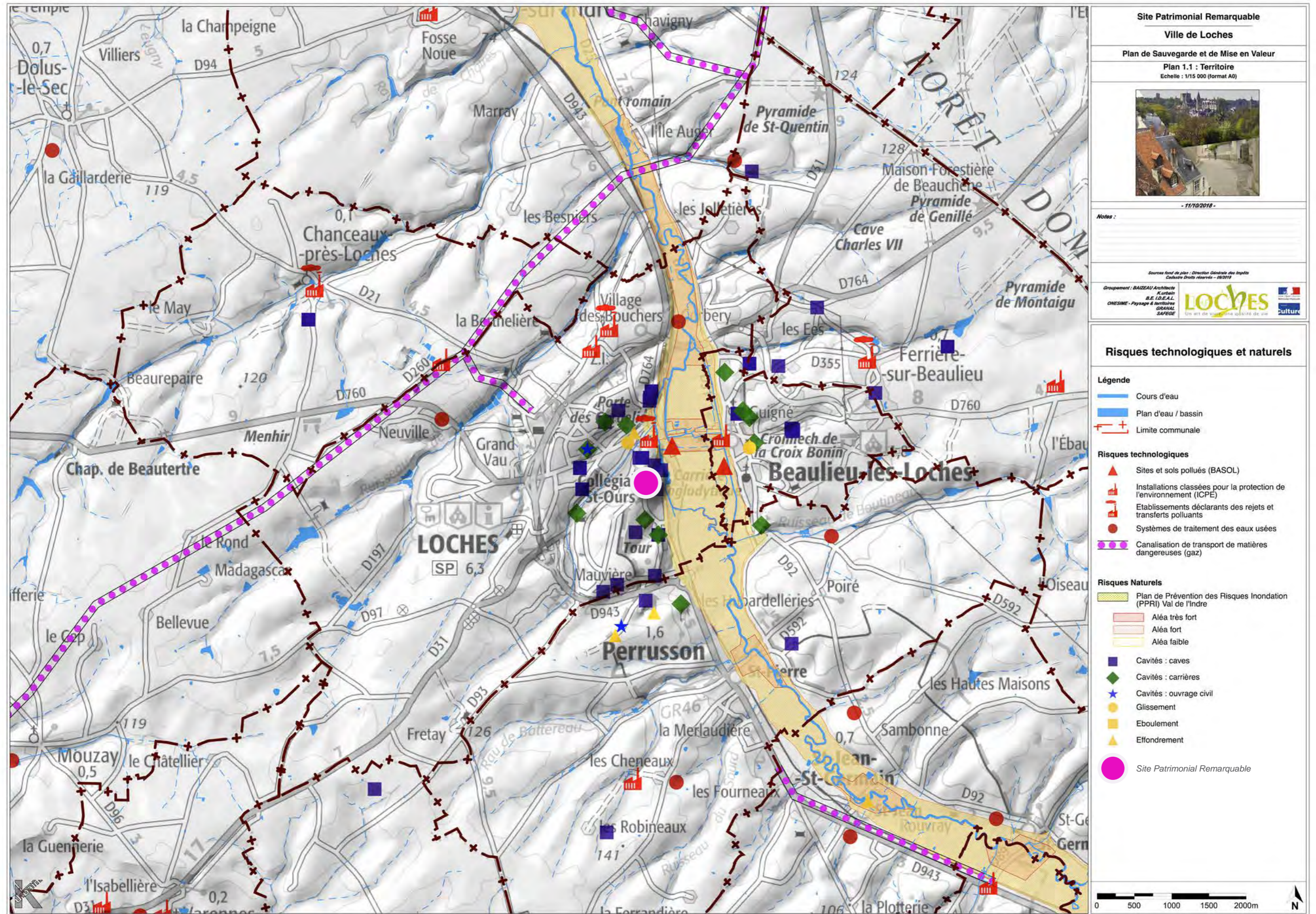


Fig.3 : Risques naturels et technologiques (source : géorisques.gov.fr)

## B. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET CONVENTIONNEMENTS AVEC L'ÉTAT

L'évolution souhaitée du PSMV s'inscrit dans un plus large projet porté politiquement par la ville de Loches. Au début des années 2000, la municipalité entame un important programme d'aménagement pour restaurer les espaces publics du centre ancien et les monuments historiques qui le caractérisent (P.ex. Porte royale, tombeau d'Agnès Sorel, remparts, collégiale Saint-Ours, etc.). Le projet de révision du document de gestion patrimoniale s'appuie notamment sur un projet clair et ambitieux établi sur l'ensemble du territoire communal et affermi dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2019 et son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'approbation du nouveau document d'urbanisme est aussi concomitante à la signature d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), et d'une nouvelle convention au programme « Petites Villes de Demain » (PVD), en cours de finalisation pour tenir compte de l'intégration de trois autres communes du territoire intercommunal.

Plus récemment, pour renforcer les outils adéquats à la formalisation du projet porté, la ville de Loches s'engage dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) via la Communauté de Communes Loches Sud Touraine ; celle-ci apportant des aides financières incitatives pour :

- la rénovation et restauration des façades ;
- la démolition des bâtiments identifiés à cette fin dans le PSMV ;
- la création d'accès indépendant aux étages pour certains immeubles de logements ;
- la création d'ascenseurs ;
- la rénovation des immeubles troglodytiques.

### I. Le Secteur Sauvegardé depuis 1979

Le Secteur Sauvegardé est créé et délimité sur le territoire de la ville de Loches par arrêté ministériel du 7 août 1968. Son étude est alors confiée à l'architecte A.Y. DUPUIS. Le 22 octobre 1975, une convention est signée entre la Ville et la société d'économie mixte SEMIVERIT pour la réalisation du secteur opérationnel de restauration, délimité à l'intérieur du Secteur Sauvegardé par arrêté préfectoral du 4 novembre 1975.

Le 18 avril 1979, le Plan de Sauvegarde est approuvé par décret en Conseil d'État et le 15 juin suivant, la liste des bâtiments à démolir, ainsi que la liste des bâtiments à restaurer dans le secteur opérationnel sont approuvées par arrêté préfectoral. En 1981, deux modifications du plan sont demandées ; dont l'une pour autoriser la démolition d'un immeuble situé 2 rue Alfred de Vigny.

En 1986, une révision est souhaitée pour l'extension du périmètre du Secteur Sauvegardé. Elle sera prescrite le 11 mai 1987 par arrêté interministériel, avec la mise en révision du Plan de Sauvegarde. L'étude est confiée à l'urbaniste R. JOLY et l'extension comprend l'îlot déterminé par la rue Victor Hugo, la rue Alfred de Vigny et la rue Picois.

Le 9 juillet 1993, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est publié par le Conseil Municipal. Bien qu'ayant fait l'objet d'une enquête publique en 1994, la révision engagée en 1987 reste incomplète puisqu'elle n'a pas été approuvée par le Conseil d'État. L'îlot intégré précédemment reste donc sans prescription réglementaire. D'autre part, les objectifs poursuivis par la municipalité n'ont pu aboutir ; ils portaient pour mémoire sur les points suivants :

- la restructuration d'îlot pour répondre à la demande de logements,
- la restructuration de commerces situés rue Picois et rue de la République,
- répondre à la demande en matière de stationnement,
- favoriser les constructions nouvelles dans la ville haute,
- protéger les espaces verts boisés et vérifier les nombreux bâtiments sujets à démolition.

1968 : Création du Secteur Sauvegardé.

1979 : Approbation du document de gestion : le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

1986 : 1<sup>re</sup> extension du PSMV.  
Le quartier Picois intègre la servitude, sans contenir de prescriptions réglementaires propres.

2010 : Étude préalable à la révision du PSMV.  
Le constat relève un règlement obsolète, mal compris par la population, parfois difficilement applicable et laissant trop d'interprétations possibles en l'absence de précisions

2013 : Mise en forme d'une Charte d'élégance urbaine pour la requalification des devantures commerciales et des espaces publics au sein du secteur sauvegardé.

2016 : 2<sup>e</sup> extension du PSMV.  
Le quartier de la place de Verdun et le jardin public intègrent la servitude, mais ne contiennent pas de prescriptions réglementaires, sans contenir de prescriptions réglementaires propres.  
Prescription de la mise en révision du PSMV  
Promulgation de la loi n° 2016-925 dite LCAP : le Secteur Sauvegardé devient Site Patrimonial Remarquable.

2018 : Démarrage des études pour la révision du PSMV.  
Le diagnostic est remis en septembre 2019 et la formalisation du dossier par les chargés d'étude se poursuit, malgré la crise sanitaire COVID19 qui ralentit les investigations pour la construction du fichier sur les immeubles.

2019 : Approbation du Plan Local d'Urbanisme

2021 : Reprise de la maîtrise d'ouvrage par la Ville de Loches.

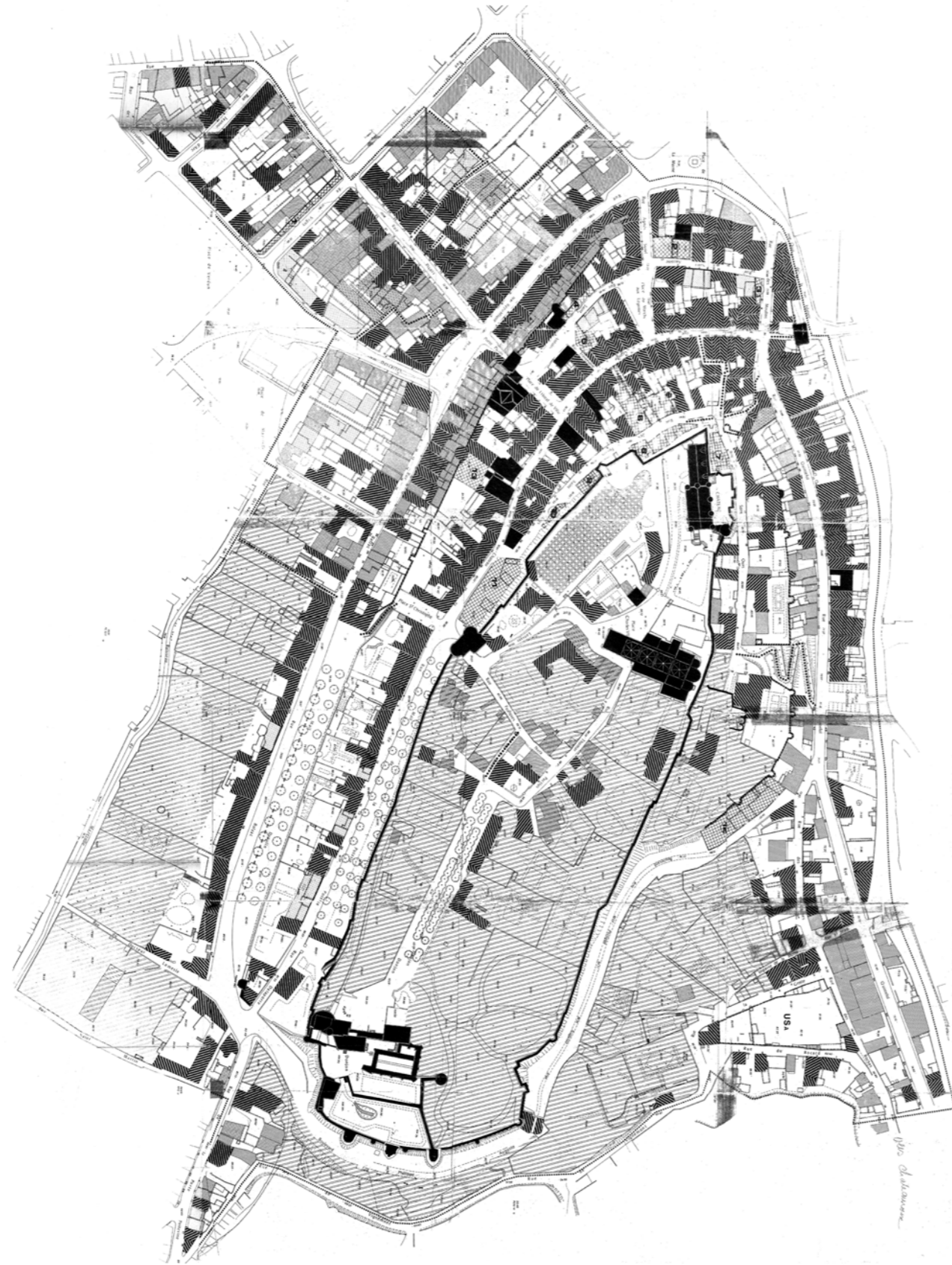
2022 : Traduction du projet de règlement écrit et graphique.

2023 : Finalisation administrative du projet de PSMV révisé.
















# VILLE DE LOCHES

## PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Plan modifié le : 29.10.75



### LEGENDE

-  IMMEUBLE OU ELEMENT PROTEGE AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES
-  IMMEUBLE A CONSERVER ET A RESTAURER
-  IMMEUBLE NON PROTEGE POUVANT ETRE REMPLACE OU AMELIORE
-  IMMEUBLE DONT LA DEMOLITION EST PREVUE A DES FINS DE SALUBRITE OU DE MISE EN VALEUR
-  ESPACE BOISE A CONSERVER
-  PERIMETRE DE RESTAURATION DELIMITE PAR ARRETE DU
-  PASSAGE PUBLIC A CONSERVER
-  EMPRISE DE CONSTRUCTION IMPOSEE
-  SECTEUR CONSTRUCTIBLE AVEC REGLEMENT PARTICULIER
-  SECTEUR SOUMIS A UNE PROTECTION PARTICULIERE
-  EMPLACEMENT RESERVE POUR SERVICE PUBLIC
-  ESPACE VERT A CREER
-  ALIGNEMENT NOUVEAU
-  PASSAGE PUBLIC A CREER
-  ANNEXES COMMERCIALES A REMODELER

A.Y.DUPUIS Architecte  
1975

Fig.4 : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville de Loches approuvé en 1979

En septembre 2009, la municipalité demande une nouvelle révision de la servitude de protection du patrimoine. Un an après, cette demande reçoit un avis favorable de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés, puis une fois les modalités de concertation établies par le Maire de la ville de Loches, **l'acte portant extension et mise en révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est dressé par arrêté préfectoral le 30 mai 2016**. Dès lors l'extension du périmètre intègre le jardin public à l'est, ainsi que la place de Verdun, dont l'ancien palais de justice et une partie de l'îlot bordant à l'ouest, l'église Saint-Antoine et une partie de l'îlot déterminé par la place de Mazerolles et l'avenue du Général de Gaulle, là encore, sans qu'aucune prescription réglementaire ne soit ajoutée au plan.

En mai 2018, la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la région Centre - Val-de-Loire et la Ville de Loches mandatent le groupement pluridisciplinaire Baizeau Architecte, K.urbain, B.E. I.D.E.A.L., ONÉSIME, GRAHAL et SAFEGE, composé respectivement d'un architecte du patrimoine et archéologue, d'un urbaniste géographe, d'une socio-économiste, d'une paysagiste, d'un historien et d'un géomaticien, pour accompagner la ville de Loches et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre-et-Loire dans la révision de son plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine.

Pour cette étude portant sur la révision du secteur sauvegardé et l'élaboration de prescriptions réglementaires manquantes sur les secteurs obtenus par extensions successives, le diagnostic est établi de 2018 à 2019. Puis, de 2019 à 2022, malgré les difficultés rencontrées face aux refus de certains propriétaires et à l'épisode sanitaire lié au COVID 19, 203 propriétés bâties (sur 300 prévues) ont été visitées des caves aux greniers. 62 autres auront seulement été observées et décrites depuis les parties publiques. L'ensemble donnant lieu à la production de 265 fiches analytiques qui rapportent les qualités architecturales intérieures et extérieures encore présentes à Loches. Dans ce dernier temps, les prescriptions réglementaires qu'elles soient écrites ou graphiques ont été conçues suivant le constat et les nouvelles directives en la matière, issues de l'application de la loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016.

Le temps consacré à cette révision a donné lieu à près d'une quarantaine de réunions techniques, de suivis et de pilotages, dont des réunions de participation publiques et une exposition à l'attention de la population. Le comité de pilotage et la Commission Locale du Secteur Sauvegardé, puis du Site Patrimonial Remarquable, ont régulièrement été informés de l'état d'avancement, du relevé des enjeux et des propositions d'orientations servant à soutenir le projet engagé.

Malgré la pertinence de son application sur une partie du territoire, la municipalité relève une obsolescence relative du document de PSMV bâti en 1979. Il n'apparaît plus en adéquation, ni avec la sauvegarde du patrimoine du centre-ville, ni avec les différentes problématiques liées aux modifications du cadre de vie et pour répondre aux besoins des habitants. Il est donc apparu nécessaire de repenser intégralement le PSMV en vigueur, et de le formaliser pour qu'il soit mieux pris en compte et plus aisément applicable.

**En reprenant la maîtrise d'ouvrage en 2021, la Ville de Loches affirme la volonté de poursuivre la mise en œuvre de son projet de protection et de mise en valeur patrimoniale.** Propre à l'identité lochoise, le patrimoine bâti et historique participe pleinement au rayonnement du territoire communal; l'attention qui lui est portée est accrue et perdure depuis plus d'un demi-siècle. Une des motivations constantes de la municipalité est de porter un projet urbain, dont un volet consiste en la protection et la mise en valeur du patrimoine.

Si l'obsolescence constatée du document de 1979 réside principalement dans la temporalité de sa mise en place. Il est aussi l'héritage des premières démarches engagées par l'État pour restaurer le patrimoine et conserver ainsi les identités locales et les supports de sa dynamique. Depuis, le regard sur la valeur patrimoniale a bien entendu évolué, tant à partir de nos propres perceptions et considérations que par l'évolution de la ville. Elle-même induite par la vie quotidienne et les projets particuliers portés par la population depuis plus de quarante ans. Ceux-là ont fait évoluer la ville en cherchant à concilier réponses aux besoins immédiats d'adaptation aux nouveaux usages et préservation patrimoniale.

Par nature ou par obligation, ces besoins, qu'ils soient individuels ou partagés, ne cessent d'évoluer et doivent encore aujourd'hui s'adapter pour intégrer les pratiques et nécessités actuelles. Les nouvelles technologies comme les communications pour lesquelles la mise en réseau par l'internet continue de modifier nos modes de vie (P.ex. Télétravail, correspondance, service, etc.), ou encore la couverture de nos besoins énergétiques impose aussi de concilier les objectifs dans la perspective d'un développement durable intégrant : préservation de l'identité, protection de l'environnement, dynamique économique, confort de vie et lien social. Et, tout en gardant à l'esprit que les technologies futures devront aussi pouvoir s'intégrer en empruntant d'ores et déjà l'enjeu et la dimension patrimoniale.

Sur son aspect pratique, l'ancienneté de la mise forme de ce dossier d'urbanisme la rend plus difficile à appliquer. En effet, le plan papier monochrome est aujourd'hui peu lisible et ne permet pas toujours une application stricte. Les prescriptions réglementaires se perdent dans des trames passées au gré des reproductions successives et de l'usure des plans à l'alcool.

De manière insidieuse, quelques prescriptions comme celle - très nourrie - obligeant à la démolition de certains édifices identifiés nuisent à la considération du règlement par les propriétaires. Il n'est pas rare d'observer dans le SPR de Loches quelques bâtiments en tuffeau laissés aux déflagrations du temps. Ceux-là devant être démolis ne pouvaient répondre justement au dépôt d'un projet. Là, en constatant ces ruines, il est observé que la volonté de protection devient contreproductive.

À partir du diagnostic réalisé et du règlement de PSMV traduit, un certain nombre d'enjeux ont été relevés et sont portés comme autant d'objectifs dans le cadre de la mise en application de la servitude patrimoniale :

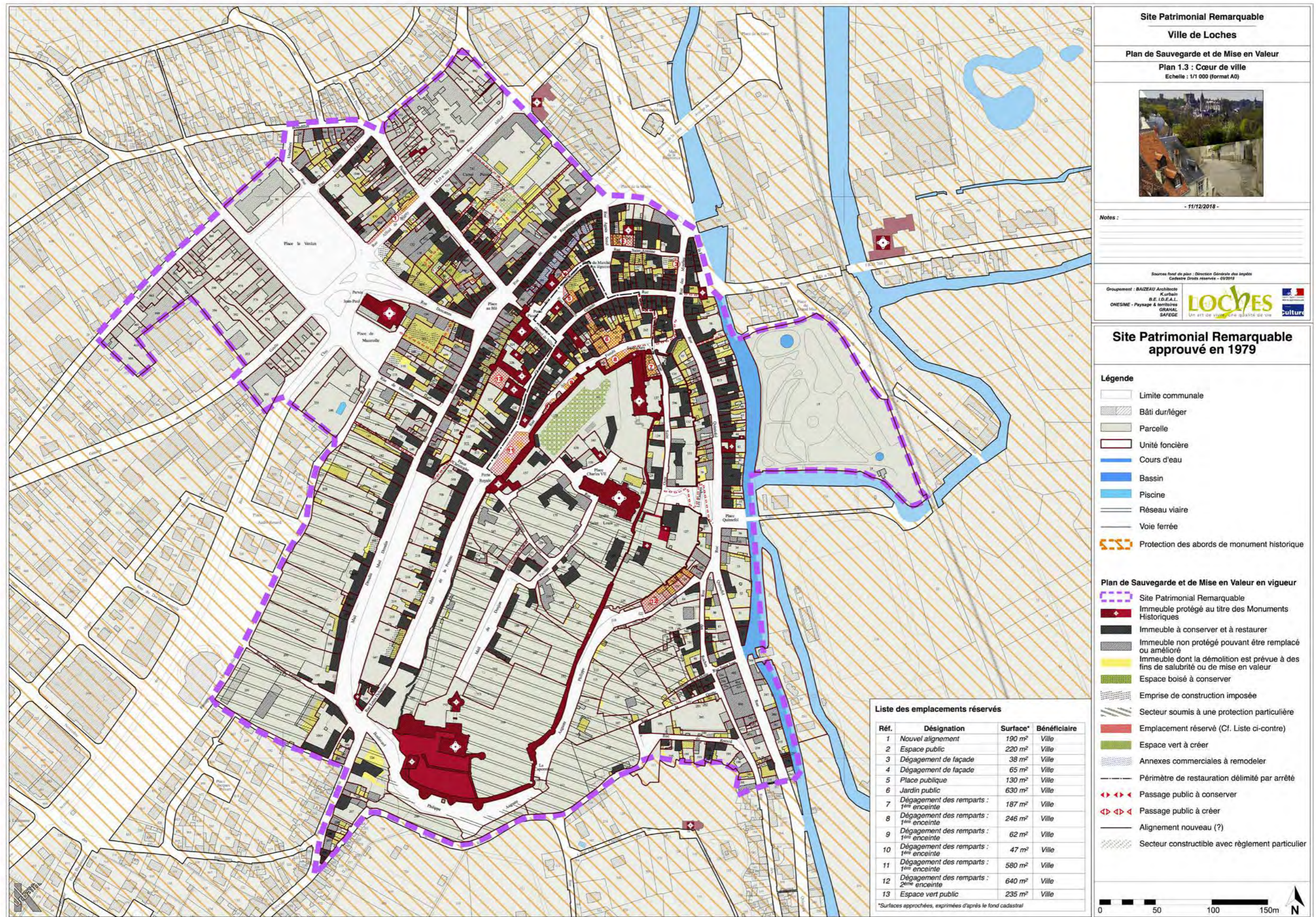
- **Surmonter et anticiper les contraintes induites par la structure de la ville médiévale.**
- **Harmoniser le traitement et les aménagements qualitatifs des espaces publics.**
- **Conforter la vitalité et l'attrait du centre ancien en termes d'activités économiques et d'accueil de populations.**
- **Obtenir des compromis possibles entre conservation patrimoniale et modernité durable.**
- **Préserver les jeux de toits, notamment ceux caractérisés par la tuile, et renouveler le modèle constructif propre à l'emploi du tuffeau.**
- **Entretenir l'identité et les savoir-faire locaux.**
- **Conserver des marqueurs de la composition urbaine et paysagère lochoise, comme les jardins en fond de parcelles très présents dans la partie sud et sud-est du SPR.**
- **Clarifier le règlement au regard du contexte local et des modalités de l'instruction des autorisations d'urbanisme, et l'adapter aux enjeux environnementaux actuels et à venir.**
- **Interroger la part des nombreux bâtiments grevés d'une servitude de démolition dans le document de 1979.**
- **Favoriser l'appropriation du document par la population, en rendant compte de son intérêt pour la conservation et la mise en valeur patrimoniale, par une approche pédagogique.**
- **Adapter les projets d'aménagements publics et de conservation patrimoniale au changement climatique.**



Fig.5 : Vue aérienne de la cité royale (source : Google Earth 2018)

Extraits du diagnostic, il est rappelé ci-dessous les différents niveaux de protection du plan de 1979 associés aux immeubles bâtis et non bâtis au sein du SPR. Ceux-là sont mis en perspective de la réglementation introduite par le modèle de légende issu de la loi LCAP du 07/07/2016. Pour en faciliter la lecture, une mise en couleur du plan selon ces équivalences est illustrée ci-contre.

Code légende 1979	Code légende retranscrit pour 2018	Désignation	Objets aux règlements écrit et/ou graphique	
.....		<b>Périmètre du Site Patrimonial Remarquable</b>	Emprise concentrée sur l'hyper centre de l'agglomération, portant sur 27,754 ha.	
		<b>Immeuble ou élément protégé au titre des monuments historiques</b>	Si, à l'occasion de travaux, des vestiges anciens sont découverts, leur déclaration doit en être faite immédiatement à l'architecte des Bâtiments de France, sans préjudice des obligations résultant de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques	
		<b>Immeuble à conserver et à restaurer</b>		Les immeubles « classés » et les immeubles « à conserver » doivent être maintenus tout en pouvant être restaurés et améliorés. Il en est de même des éléments d'architecture et de décoration intérieurs et extérieurs appartenant à ces immeubles par nature ou par destination, telle que les escaliers, rampes, limons, encorbellements, conduits de cheminées extérieurs, souches, lambris, portes, cheminées, motifs sculptés.
		<b>Immeuble non protégé pouvant être remplacé ou amélioré</b>		Les immeubles « d'accompagnement » peuvent être maintenus ou remplacés par des constructions respectant l'échelle et le volume anciens.
		<b>Immeuble dont la démolition est prévue à des fins de salubrité ou de mise en valeur</b>		Les immeubles à démolir ne peuvent faire l'objet de travaux confortatifs.
		<b>Espace boisé à conserver</b>	Les espaces boisés figurés au plan : « Espaces Boisés Classés à conserver » sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. L'abattage des arbres existants ne peut être autorisé qu'en cas de nécessité absolue. Le propriétaire est alors tenu de replanter dans les plus brefs délais un nombre d'arbres au moins égal à celui abattu.	
		<b>Espace vert à créer</b>	Les terrains figurés au plan par un semis de gros points évidés et portant la mention « espace vert à créer » doivent rester libres de toute construction et être aménagés en jardins ou espaces plantés.	
— — — — —	— — — — —	<b>Périmètre de restauration délimité par arrêté préfectoral</b>	Cette légende n'est pas justifiée dans le règlement littéral et n'est pas identifiée au règlement graphique. Elle est donc supposée sans objet.	
● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	<b>Passage public à conserver</b>	Ces légendes ne sont pas justifiées dans le règlement littéral. En revanche, elles sont identifiées dans certains secteurs sur le plan du règlement graphique.	
○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○	<b>Passage public à créer</b>		
		<b>Emprise de construction imposée</b>	Les constructions doivent respecter et entièrement utiliser, lorsqu'ils existent, ces emplacements indiqués au plan : « Emprise de construction imposée ».	
		<b>Secteur constructible avec règlement particulier</b>	Le plan de sauvegarde comporte un sous-secteur délimité par les rues du Rocard, des Roches et de la Grotte dont les dispositions particulières sont précisées aux articles US2 - Utilisations du sol autorisées sous conditions (les constructions sont autorisées dans la mesure où elles feront l'objet d'une étude d'ensemble), US10 - Hauteur des constructions (la hauteur des bâtiments sera limitée à R + 2, y compris les combles aménagés) et US14 - Coefficient d'occupation du sol (la densité ne devra pas excéder un COS de 0,60). Ce sous-secteur est repéré USa au document graphique.	
		<b>Secteur soumis à une protection particulière</b>	Sans objet au règlement littéral. Pochage appliqué sur l'ensemble des grandes surfaces non construites du sud du SPR (jardins).	
		<b>Emplacement réservé pour service public</b>	Treize emplacements réservés, 6 dans le but de dégager le rempart (tous réalisés ou engagés); 4 dans le but de réaliser des espaces publics urbains ou verts (un seul réalisé - n°13); 3 dans le but de dégager une façade ou de permettre un nouvel alignement (réalisés hormis le dégagement de façade n°3).	
— — — — —	— — — — —	<b>Alignement nouveau</b>	Sans objet au règlement littéral, mais reporté sur le plan du règlement graphique en accompagnement des emplacements réservés.	
		<b>Annexe commerciale à remodeler</b>	Sans objet au règlement littéral. Pochage sur le plan du règlement graphique appliqué sur l'ensemble des bâtiments appuyés aux enceintes urbaines.	



**Fig.6 : Retranscription polychrome du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville de Loches approuvé en 1979 et intégrant les extensions du périmètre du SPR (08/11/2018 - à titre indicatif)**

## 2. Le Plan Local d'Urbanisme

En 2017, la révision du Plan Local d'Urbanisme a été engagée et portée à l'approbation par le conseil municipal le 13 décembre 2019. Ce document de planification vise notamment la compatibilité avec le présent PSMV mis en révision. Il prévoit aussi la mise en place d'un projet d'aménagement pour la décennie à venir, incluant entre autres :

- **Le développement du rôle de Pôle de Centralité joué par la Ville de Loches au sein d'un territoire de près de 50 000 habitants nécessitant notamment :**
  - La consolidation du niveau de services et le maintien d'une activité commerciale de centre-ville attractive et renouvelée.
  - Le développement du parc de logements.
- **Le dynamisme démographique de la Ville, en assurant le maintien des populations résidentes et en permettant l'accueil de nouveaux résidents, nécessitant notamment :**
  - d'agir sur la reconquête du centre-ville et notamment sur la possibilité d'y développer de nouveaux logements et de requalifier le parc existant
  - le maintien et le développement d'un niveau de service en adéquation avec les populations résidentes et celles à accueillir.
- **La mise en place d'un dynamisme économique intégrant un équilibre entre les commerces de centre-ville et les commerces de périphérie (moyennes et grandes surfaces), ainsi qu'une diversité de l'offre économique.**
- **Le renforcement de l'attractivité touristique de Loches et la préservation du cadre de vie, par :**
  - la préservation et la mise en valeur de son patrimoine (bâti, naturel, architectural...)
  - la veille constante de la préservation de la qualité architecturale et paysagère des constructions et des opérations de réhabilitation
  - le développement de l'attractivité commerciale, l'aménagement des entrées de Ville et des espaces publics.

À noter que le travail réalisé pour la définition des annexes sanitaires et l'illustration des Servitude d'Utilité Publique dans le cadre du PLU est directement repris pour alimenter le dossier de PSMV.

## 3. Le Règlement Local de Publicité

Par délibération en date du 19 mars 2021, le Conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un Règlement Local de Publicité (RLP). Ce document en cours d'élaboration a pour objectif de conserver la qualité du cadre de vie lochois, en répartissant de façon harmonieuse les dispositifs publicitaires, tout en respectant le patrimoine architectural, paysager et environnemental, en cohérence avec la qualité attendue aux abords des Monuments Historiques et en Site Patrimonial Remarquable, en lien avec le PSMV révisé.

L'enjeu de la procédure d'élaboration du RLP est d'assurer un nécessaire équilibre entre le droit d'expression, la diffusion d'informations et d'idées par le moyen de la publicité, d'enseignes et de préenseignes, et la protection du cadre de vie à travers notamment la préservation des paysages.

## 4. L'Opération de Revitalisation du Territoire

Dans le cadre du programme Petites Villes de Demain instauré par l'État, le 16 décembre 2019, le conseil municipal a acté la mise en place d'une Opération de Revitalisation du Territoire devant servir la redynamisation du centre-ville en accompagnant les propriétaires dans la rénovation de leur habitat (façades, amélioration thermiques, accès PMR, etc.). Cette convention avec la communauté de communes Loches Sud Touraine et l'État a été renouvelée et élargie en 2022 au travers du dispositif Petite Ville de Demain (PVD).

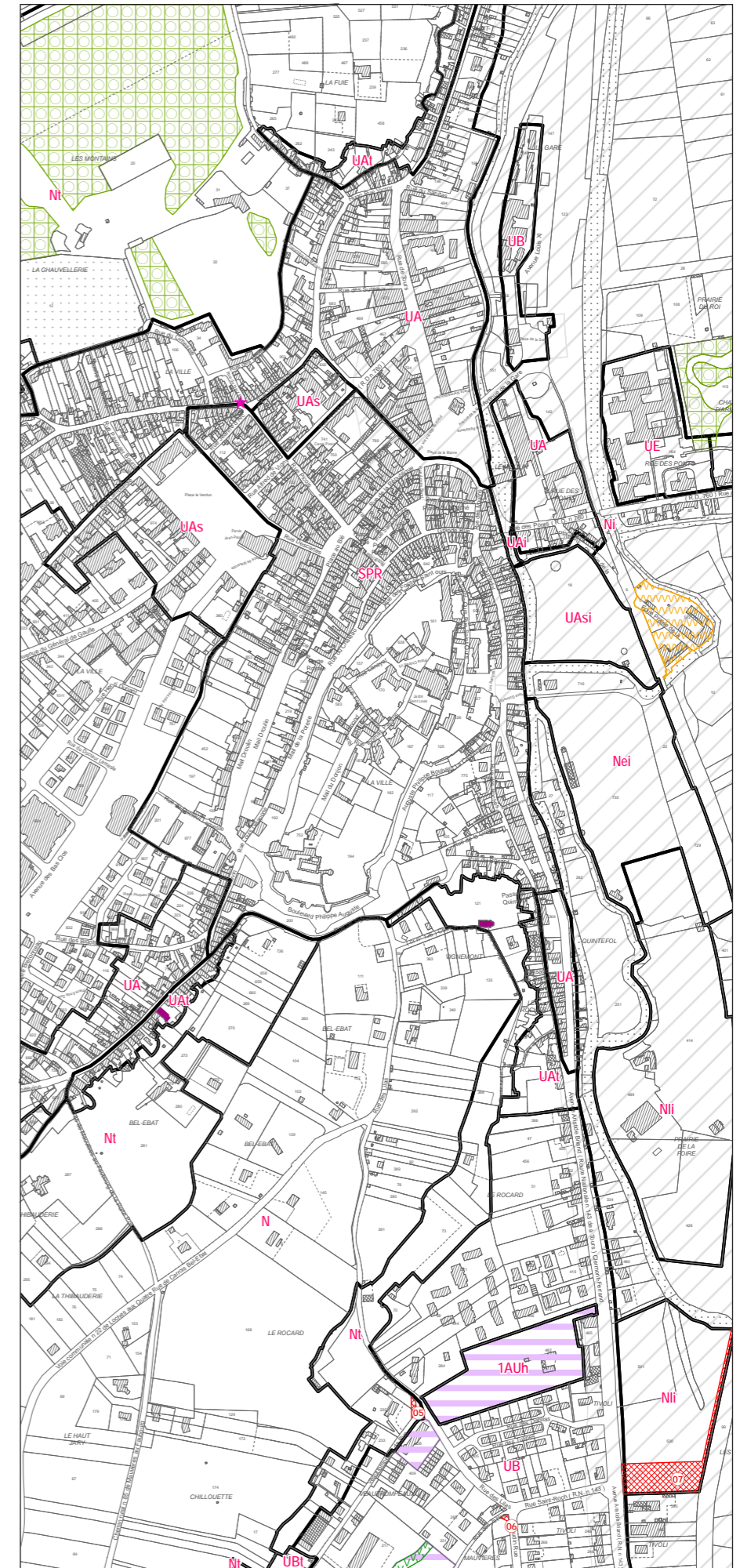
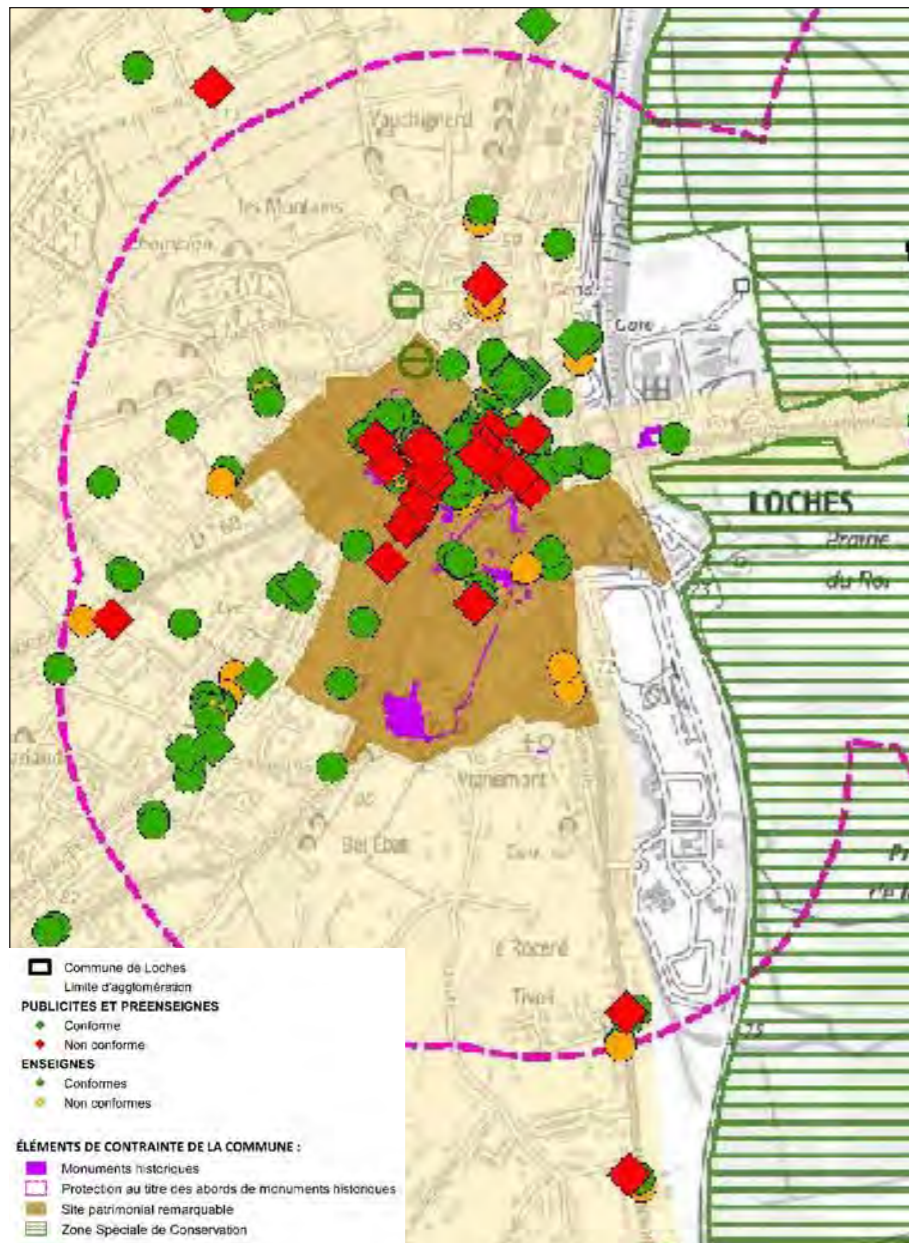


Fig.8 : Loches - PLU 13/12/2019 (extrait du règlement graphique)





**Fig.9 : Loches - RLP Diagnostic 7/12/2022 - Extrait (Audicé urbanisme 2021)**

À travers ce dispositif, la Ville de Loches confirme l'ambition d'un projet urbain cohérent. Les interventions reposent sur des décisions mesurées et équilibrées pour :

- **Poursuivre la redynamisation du centre-ville :** organiser la promotion et l'équilibre des cinq fonctions auxquelles répond le centre-ville (habitat, équipements et services, activités économiques, animation culturelle et lieu identitaire).
- **Préserver l'équilibre des différentes fonctions, dans une logique d'agglomération :**
  - conforter le pôle de centralité de Loches dans le territoire intercommunal, par une accessibilité améliorée à la ville ;
  - pérenniser les pôles économiques d'intérêt communautaire ;
  - maintenir l'attractivité commerciale en préservant l'équilibre entre les commerces d'enseignes et les commerces de proximité à la signature originale et singulière ;
  - valoriser le rôle de pôle d'équipements et de services, et par l'affirmation de son positionnement de destination touristique du Sud Touraine.

Ces objectifs sont à lier au souhait de reprise démographique et de diversification des segments de population, avec une offre de logements variée et adaptée aux réels besoins des habitants. À noter qu'un certain nombre d'opérations immobilières sont en cours ou en passe d'aboutir (P.i. Environ 80 logements).

- **Créer les conditions d'un lien social durable et solidaire pour promouvoir la solidarité entre les personnes et l'ouverture au monde.**
- **Préparer Loches aux enjeux de demain en œuvrant à la transition écologique :** préserver les ressources ; poursuivre l'aménagement d'espaces publics en les végétalisant et en les fleurissant ; favoriser les alternatives au véhicule individuel pour les courts trajets.

Parmi les actions portées par la municipalité, l'aménagement en cours des espaces publics suivants est à souligner. Ces opérations participeront directement à la mise en valeur de la ville et de son patrimoine :

- |   |  |
|---|--|
| - Place de Verdun (réalisé en 2021-2022) ;                | - Avenue des Bas Clos ;                  |
| - Rue des Ursulines ;                                     | - Place de Mazerolles ;                  |
| - Rue Lamblardie ;  | - Rue Descartes ;                        |
| - Carrefour Avenue du Général de Gaulle/Place de Verdun ; | - Rue Alfred de Vigny (réalisé en 2022). |

Dans le même sens, d'autres projets sont aussi mis en perspective à moyen et long terme, certains sont d'ailleurs entamés :

- la relocalisation du Service Aménagement / Urbanisme en centre-ville ;
- l'aménagement d'un espace public Porte des Cordeliers ;
- la mise en œuvre du Schéma Directeur Cyclable ;
- le réaménagement et la valorisation du jardin public ;
- la restauration, sauvegarde et mise en sécurité de la collégiale Saint-Ours ;
- la modernisation et la refonte du Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine ;
- la mise en place d'un plan d'actions commerciales à l'échelle de la commune et du centre-ville.



<b>II. LE DOSSIER DE PSMV RÉVISÉ ET JUSTIFICATIONS.....</b>	<b>27</b>
<b>A. LA COMPOSITION DU DOSSIER .....</b>	<b>28</b>
1. Les prescriptions littérales .....	28
2. Les prescriptions graphiques .....	30
<b>B. LES IMMEUBLES BÂTIS .....</b>	<b>32</b>
1. Les monuments historiques .....	32
2. Les immeubles bâtis protégés .....	34
3. Les immeubles bâtis non protégés ou soumis à conditions particulières .....	42
<b>C. LES IMMEUBLES NON BÂTIS .....</b>	<b>48</b>
1. Le réseau hydrographique et les points d'eau.....	48
2. Les éléments végétalisés.....	50
3. Les espaces minéralisés .....	54
4. Les points de vue .....	62
<b>D. LES FICHES D'ANALYSE ARCHITECTURALE .....</b>	<b>64</b>
1. Le catalogue de fiches.....	64
2. L'occupation des bâtiments dans le secteur patrimonial.....	68
3. Un exemple de fiche .....	70

## A. LA COMPOSITION DU DOSSIER

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est établi conformément aux dispositions des articles L.631-3 et suivants du code du patrimoine et de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme. Il se traduit ici par un règlement opposable formalisé par une partie écrite et une partie graphique, elle-même établie sur la base stricte du modèle de légende fixé par arrêté ministériel du 10 octobre 2018.

L'ensemble du dossier de PSMV révisé comprend :

- **Pièce 1 : Rapport de présentation**
  - **Annexe 1 : Diagnostic**
  - **Annexe 2 : Fiches à l'immeuble (265 unités)**
- **Pièce 2 : Règlement**
  - **Pièce 2.1 : Règlement écrit**
  - **Pièce 2.2 : Règlement graphique (1/1000 et atlas 1/350) et plan de secteurs**
- **Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation**
  - **OAP thématiques : «mobilités»**
- **Pièce 4 : Documents annexes**
  - **Annexe 1 : Dossier d'examen au cas par cas auprès de la MRae**
  - **Annexe 2 : Servitudes d'Utilités Publiques**
  - **Annexe 3 : Plan des cavités et secteurs sous-cavés**
  - **Annexe 4 : Annexe sanitaire**

### I. Les prescriptions littérales

Le règlement écrit est construit pour se rapprocher au maximum de la nomenclature établie dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Loches.

Certains articles sont néanmoins détaillés pour pouvoir préciser les attentes en matière de préservation et de restauration des qualités architecturales repérées et pour répondre aux dispositions réglementaires introduites dans le modèle de légende susvisé. Les prescriptions réglementaires sont explicitées suivant les immeubles sur lesquels elles s'appliquent. Pour les immeubles bâtis, ils sont déclinés suivant leur niveau de protection indiqué au plan et de la manière suivante :

- Tous types d'immeubles bâtis existants et projetés.
- Immeubles bâtis protégés.
- Immeubles non protégés.
- Constructions nouvelles.

Si le plus souvent, les règles sont cumulatives, elles peuvent aussi être plus restrictives selon les niveaux de protection relevés sur le plan. Dans ce cas, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

Le règlement du PSMV est aussi mis en forme pour faciliter sa communication et sa prise en compte. Les ressources photographiques, visuelles et autres schémas présentés sont donnés à titre indicatif pour illustrer les prescriptions réglementaires.



Fig.10 : Illustrations de quelques pages du règlement écrit du PSMV révisé

**Site Patrimonial Remarquable**  
**Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur - Règlement**

**SOMMAIRE**

**CHAPITRE I : CONTENU DU RÈGLEMENT**

**CHAPITRE II : PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES**

**ARTICLE 1 : IMMEUBLES NON BÂTIS**

**ARTICLE 2 : IMMEUBLES BÂTIS**

**ARTICLE 3 : INTÉRIEURS DES IMMEUBLES BÂTIS**

**CHAPITRE III : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE 4.1 : DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS INTERDITES**

**ARTICLE 4.2 : DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**ARTICLE 4.3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE & SOCIALE**

**CHAPITRE IV : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE & PAYSAGÈRE**

**ARTICLE 5 : VOLUMÉTRIES & IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE 6.1 : MAÇONNERIES & ÉPIDERMES**

**ARTICLE 6.2 : FAÇADES & OUVERTURES**

**ARTICLE 6.3 : MENUISERIES FERRONNERIES & QUINCAILLERIES**

**ARTICLE 6.4 : DEVANTURES COMMERCIALES**

**ARTICLE 6.5 : COUVERTURES & ACCESSOIRES**

**ARTICLE 6.6 : COULEURS & TEINTES**

**ARTICLE 7.1 : CLÔTURES & MURS DE CLÔTURES**

**ARTICLE 7.2 : ESPACES VÉGÉTALISÉS & JARDINS**

**ARTICLE 8 : STATIONNEMENT**

**CHAPITRE V : EQUIPEMENTS & RÉSEAUX**

**ARTICLE 9 : ESPACES PUBLICS & VOIRIES**

**ARTICLE 10.1 : SYSTÈMES DE PRODUCTION & D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE**

**ARTICLE 10.2 : AUTRES ÉQUIPEMENTS & INSTALLATIONS TECHNIQUES**

**ARTICLE 10.3 : RÉSEAUX D'EAUX**

**LEXIQUE**

  **LOCHES**  
Un art de vivre, une qualité de vie

Ministère de la Culture - D.R.A.C. Centre-Val de Loire  
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre-et-Loire

**Fig.11 : Sommaire du règlement écrit du PSMV révisé**

**ARTICLE 6.2 : FAÇADES & OUVERTURES**

**6.2.1.9. Réseaux :**

6.2.1.9.1. Pour les réseaux restés en applique sur les façades, ils doivent être regroupés et dissimulés, en suivant par exemple les modénatures s'il y a, ou les lignes de composition de la façade.

**6.2.2. Immeubles bâtis protégés :**

6.2.2.1. Toutes les dispositions particulières de baies (encadrement, matériaux, modénatures), de structures charpentées (porches, pans de bois, charpente, terrasses couvertes, poteaux, frises et lambrequins, etc.), de menuiseries ou de ferronnerie (balcons, garde-corps, grilles, etc.) doivent être conservées, restaurées ou restituées en cohérence avec l'histoire de bâti.

6.2.2.2. Sont à rendre à leurs dispositions d'origine, les immeubles dont les apports postérieurs :

- ne présentent pas un intérêt architectural,
- dont les proportions ne correspondent pas aux qualités originelles du bâtiment,
- nuisent manifestement à l'harmonie des façades plus anciennes.

6.2.2.3. Sont interdits, sauf si elle corrige un manquement à la composition générale ou qu'elle restitue une disposition avérée de l'état initial du bâtiment :

- La modification ou l'ouverture d'une baie, d'une porte, d'une porte-fenêtre, d'un garage ou d'un porche.
- La modification du dessin des façades, comme la modification ou la suppression des modénatures.

**6.2.3. Immeubles bâtis non protégés ou constructions nouvelles :**

6.2.3.1. En cas de nouveaux percements, la réouverture de percement muré est à privilégier ou à réaliser dans le respect des proportions et du rapport des pleins et des vides des travées existantes. Les éléments d'encadrements doivent alors faire corps, en respectant les dispositions d'origine des constructions ou en cohérence avec les mises en œuvre du bâti.

6.2.3.2. De manière générale, sur les façades visibles depuis l'espace public, les proportions des ouvertures nouvelles doivent se rapprocher des dimensions traditionnelles des baies : approximativement 1,4 fois plus hautes que larges. Pour les façades non visibles depuis l'espace public, des solutions différentes peuvent être envisagées, sans altérer la structure de l'édifice et en conservant l'équilibre visuel des pleins et des vides.

6.2.3.3. Hormis pour les baies vitrées en rez-de-chaussée non visibles depuis la rue et portes de garage, les proportions d'une nouvelle ouverture doivent se rapprocher des dimensions traditionnelles des baies plus hautes que larges.

6.2.3.4. La modification de percements existants pour l'adaptation à une menuiserie standard préfabriquée est interdite.

 **Dissimulation des câbles de réseaux**

 **Ordonnements des ouvertures sur des constructions principales à couronnements variés**

 **Quelques exemples de compositions des façades à partir d'une trame proportionnée**

 **Lucarne axée et proportionnée**

 **BA.** Ville de Loches  
Groupement : Baizeau Architecte, K.urbain, B.E. I.D.E.A.L., ONESIME Paysages & Territoires, GRAHAL

**Fig.12 : Exemple de fiche du règlement écrit du PSMV révisé**

## 2. Les prescriptions graphiques

Les particularités patrimoniales relevées au sein du SPR sont repérées au plan et font l'objet de dispositions générales et particulières précisées dans la partie littérale du règlement de PSMV. Le document graphique fait apparaître le périmètre couvert par le plan, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur, la modification ou la démolition est imposée. Il délimite les immeubles, espaces publics, monuments, cours et jardins, et identifie les plantations ou encore les points de vue majeurs ou monumentaux. Les désignations et légendes utilisées pour la mise en forme du plan sont directement issues du modèle de légende fixé par arrêté ministériel du 10 octobre 2018.

Les particularités listées ci-dessous sont repérées sur le plan du PSMV de Loches. Elles sont aussi détaillées dans les différents chapitres exposés ci-après.

### > Limites du site patrimonial remarquable et du plan de sauvegarde et de mise en valeur



- Limite du site patrimonial remarquable
- Limite du PSMV à l'intérieur du site patrimonial remarquable

Nota : ici les limites du PSMV correspondent strictement à celles du SPR, en conséquence et par souci de lisibilité seul le périmètre du SPR est codifié sur le plan.

### > Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis classés ou inscrits au titre des monuments historiques et soumis à la législation relative aux monuments historiques



- Immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques

### > Immeubles ou parties d'immeubles bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur



- Immeubles bâtis dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité



- Éléments intérieurs particuliers : B-Boiseries / C-Cheminée / E-Escalier / P-Plafond / R-Mur de refend / S-Sol / T-Charpente de toit / V-Pièce voûtée



- Immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées (façades, toitures, etc.)

Nota : ces immeubles peuvent cumuler le repérage d'un ou plusieurs éléments intérieurs particuliers ci-avant.



- Murs de soutènement, murs de clôture



- Éléments extérieurs particuliers (puits, four, fontaine, statue, décor, cavité).

### > Immeubles ou parties d'immeubles non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur



- Parcs ou jardin de pleine terre



- Espaces libres à dominante végétale



- Arbres remarquables et séquences, compositions ou ordonnances végétales d'ensembles



- Places, cours ou autres espaces à dominante minérale (pavés, calades, etc.)



- Cours d'eau, réseau hydraulique ou étendues



- Points d'eau ou source

### > Immeubles non protégés



- Immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère



- Immeubles non bâtis ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

### > Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction



- Immeubles ou parties d'immeubles dont la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées



- Immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées



- Espaces verts à créer ou à requalifier



- Places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale à créer ou à requalifier



- Limites imposées d'implantation de construction



- Points de vue, perspectives à préserver et à mettre en valeur



- Passages ou liaisons piétonnes à maintenir ou à créer



Fig.13 : Projet de règlement graphique du PSMV révisé

## B. LES IMMEUBLES BÂTIS

### I. Les monuments historiques

Le territoire de la ville de Loches comprend 25 édifices ou parties d'édifice repérés au titre des Monuments Historiques, dont 7 sont classés et 18 sont inscrits. 19 d'entre eux sont situés au sein du Site Patrimonial Remarquable.

Servitudes d'utilité publique à part entière et en application de l'article L.632-3 du code du patrimoine, les monuments historiques disposent de leur propre législation en matière d'autorisation de travaux. Le PSMV n'a pas vocation à les délimiter ; notamment dans le cas d'évolution éventuelle de l'étendue de leur protection au titre des monuments historiques.

Pour une bonne lisibilité, ils sont cependant indiqués au plan par l'apposition du logo<sup>1</sup> des monuments historiques sur chacun des immeubles concernés. Toutefois, en vertu du principe d'indépendance des législations, ces monuments historiques font l'objet d'une protection au titre du PSMV, soit comme immeuble protégé en totalité, soit comme immeuble protégé pour ces qualités extérieures.

Les monuments historiques au sein du SPR sont surlignés dans le tableau ci-dessous et repérés ci-contre.

Réf.	Désignation	Protection MH	Date d'arrêt	Localisation	Réf. Cadastre	Propriétaire
1	Église paroissiale St-Antoine, ancien couvent des Ursulines	Inscrit	21/12/2006	Place de Mazerolle	AX 165	Commune
2	Maison	Inscrit	17/03/2008	40 rue Picoys	AW 443	Privé
3	Ancien hôtel de Caisse d'Épargne	Inscrit	26/09/2000	12 rue Alfred de Vigny, rue des Jeux	AW 713	Commune
4	Maison du XVI <sup>e</sup> siècle	Inscrit	26/12/1962	3 rue Traversière-Saint-Antoine	AW 316	Privé
5	Maison	Inscrit	12/06/1926	5 rue Saint-Antoine	AW 368	Privé
6	Maison du XVI <sup>e</sup> siècle	Inscrit	27/06/1962	4 Grande-Rue	AW 421	Privé
7	Maison du XV <sup>e</sup> siècle	Inscrit	27/06/1962	1 rue du Château	AW 237	Privé
8	Maison	Inscrit	27/10/1971	3 place Charles VII	AW 160	Privé
9	Maison dite d'Agnès Sorel	Inscrit	27/06/1962	19 rue du Château	AW 229	Privé
10	Hôtel ou Immeuble dit Maison du Centaure	Classé Inscrit	02/08/1927 24/05/2012	10 rue du Château	AW 327	Privé
11	Maison dite de la Chancellerie	Classé Inscrit	04/06/1993	8, 10 et 12 rue du Château	AW 326	Commune
12	Tour de Mauvières	Classé	02/02/1926	Rue des Carriers	BH 91	Commune
13	Tour du Fort Saint-Ours	Inscrit	18/12/1968	17 rue Saint-Ours	AW 134	Privé
14	Ancien abbaye Saint-Ours	Inscrit	08/05/1939	10 rue Saint-Ours	AW 126	Privé
15	Vestiges de la porte Poitevine et la tour d'enceinte ou Maillet	Inscrit	23/06/1962	4 rue Louis-Delaporte	AW 210	Privé
16	Porte des Cordeliers	Classé	12/07/1886	Rue des Ponts	AW 269	Commune
17	Hôtel de ville et Porte Picois	Classé	30/12/1862	Place de l'Hôtel de Ville	AW 324 et 361	Commune
18	Hôtel de la Gravière	Inscrit	27/06/1962	23 rue Quintefol	AW 43	Privé
19	Hôpital	Inscrit	07/11/1975	1 rue du Docteur-Martinais	AS 60	Commune
20	Ancienne église Saint-Antoine et tour Saint-Antoine	Classé	31/12/1840	Rue Saint-Antoine	AW 280	Commune
21	Ancienne collégiale Saint-Ours	Classé	31/12/1840	Place Charles-VII	AW 164	Commune
22	Château de Sansac	Inscrit	12/05/1927	22 rue du Docteur-Martinais	AS 114	Privé
23	Château de Bussière	Inscrit	01/08/1975	La Bussière	AB 88	Privé
24	Château et son enceinte	Classé Inscrit	31/12/1889 12/07/1886 31/12/1862	Mail du Donjon, Bd Philippe Auguste, place Charles VII	AW 137	Département
25	Ancienne chapelle de Vignemont	Inscrit	13/06/1989	C.R. De Vignemont	BD 122	Privée

<sup>1</sup> marque déposée par l'État à l'institut national de la propriété industrielle (INPI) sous le numéro 4399557



Fig.14 : Porte royale



Fig.17 : Hôtel de Ville



Fig.15 : Collégiale



Fig.16 : Logis royal



Fig.18 : Donjon



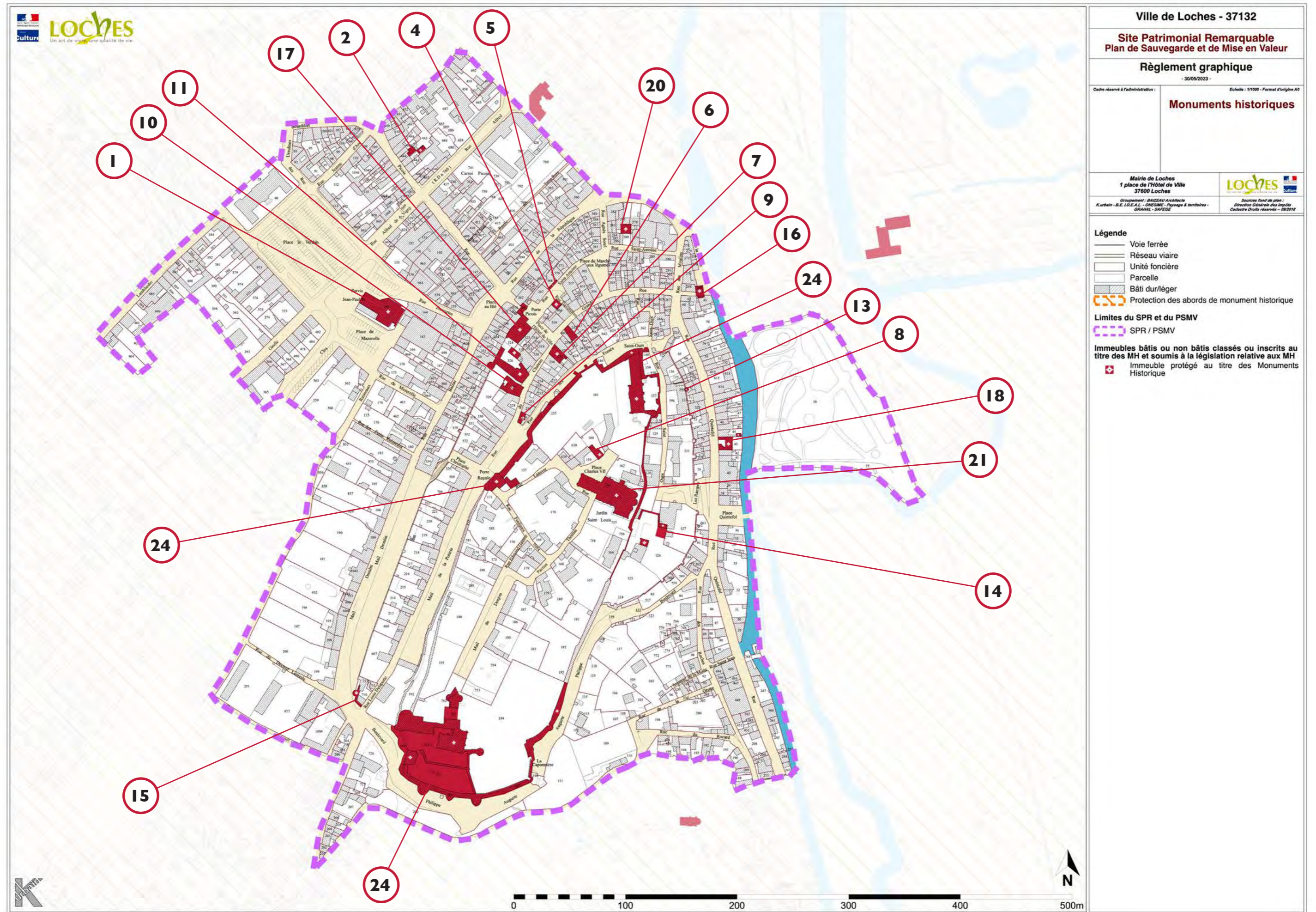


Fig.19 : Repérage des monuments historiques inscrits ou classés

## 2. Les immeubles bâtis protégés

### a. Les immeubles bâtis protégés en intégralité

Parmi les 1380 immeubles bâtis<sup>1</sup> recensés au sein du SPR, le PSMV relève 268 édifices protégés en totalité pour leurs particularités extérieures et intérieures.

Ces bâtiments rapportent encore aujourd'hui les dimensions de la qualité patrimoniale de l'architecture lochoise, tant au travers de l'intérêt des mises en œuvre que des richesses des aménagements. La valeur des intérieurs est à la fois portée par les particularités du gros œuvre telles que les murs de refend, les dessins d'ouvertures, ou les charpentes, ainsi que par celles du second œuvre tel que les sols, les escaliers, les menuiseries ou encore les mobiliers attachés à perpétuelle demeure.

La distinction avec les prescriptions des chapitres suivants, applicables aux immeubles bâtis, est produite à partir des 265 visites réalisées dans le cadre de l'étude de juillet 2019 à juillet 2022, ou de l'héritage de la réglementation du PSMV établie en 1979. Considérant les 534 unités foncières que contient le SPR, toutes n'ont pu être visitées pour des raisons budgétaires d'une part, ou par refus des propriétaires de l'autre. Dans ces cas, et par défaut de vérification, le niveau de protection avérée précédemment n'a donc pas été revu. À partir des visites réalisées donnant lieu à analyses (cf. Chapitre II.D : Fiches d'analyse architecturale), seuls les édifices présentant plus de trois éléments intérieurs particuliers sont catégorisés ici. Il s'agit là de la volonté municipale de cibler le niveau de protection et les champs d'action aux édifices les plus conservés.

Ce repérage concerne des édifices répondant aux critères suivants :

- Représenter l'une des typologies anciennes recensées et reconnues dans le diagnostic (demeure, maison de maître, maison de ville ou de commerce, immeuble de rapport, hôtel particulier).
- Présenter une valeur architecturale ou des intérieurs sont remarquables.
- Contenir au moins 4 éléments intérieurs particuliers suivant la nomenclature énoncée (cf. Chapitre II.B.2.c. suivant).
- Comporter des espaces libres, des façades, des couvertures et des menuiseries, préservés ou restaurables.
- Rapporter l'histoire lochoise.
- Conforter le paysage patrimonial.

Les spécificités architecturales de ces constructions sont décrites et détaillées dans le diagnostic constituant l'Annexe I de ce rapport de présentation (cf. Pièce I - Annexe I : Diagnostic).

De surcroît, l'ensemble des remparts de la première et de la seconde enceinte rentre dans cette catégorie. Les anciennes fortifications sont des marqueurs identitaires de la cité lochoise et présentent souvent des courtines couvertes, des poternes ou parfois des échauguettes dont il convient de veiller à leur conservation et à leur bon entretien. À noter aussi que les remparts sont propices au développement d'une végétation spontanée, dans les interstices de l'appareillage des pierres. En fonction de leur orientation, la flore se développe de manière plus ou moins importante. Support de biodiversité, esthétique par certains aspects, ce développement est néanmoins à surveiller. L'accumulation de matière issue de la décomposition des matières végétales développe un milieu toujours plus favorable à la végétation, qui peut finir par dégrader les enceintes. En pieds de remparts, lorsque les douves sont préservées en espaces végétalisés, la continuité qu'elle propose est propice à une gestion différenciée, pour laisser une strate herbacée accueillante pour la biodiversité. Les arbres et arbustes doivent néanmoins être implantés à une distance des remparts permettant d'assurer leur bon état, en considérant notamment le système racinaire des essences retenues et de leur développement prévisible. Dans le règlement écrit, un recul de 2,5 mètres est rendu non constructible et doit rester exempt de toute plantation de haut jet.

A noter que pour répondre à cette dynamique de préservation patrimoniale des remparts et de sécurité des habitants, une convention tripartite lie l'État, le Département d'Indre-et-Loire et la Ville de Loches depuis de nombreuses années.

<sup>1</sup> Ou polygones cadastrés



Fig.22: Rue Delaporte



Fig.20: Rue Saint-Ours



Fig.21: Rue Thomas Pactius

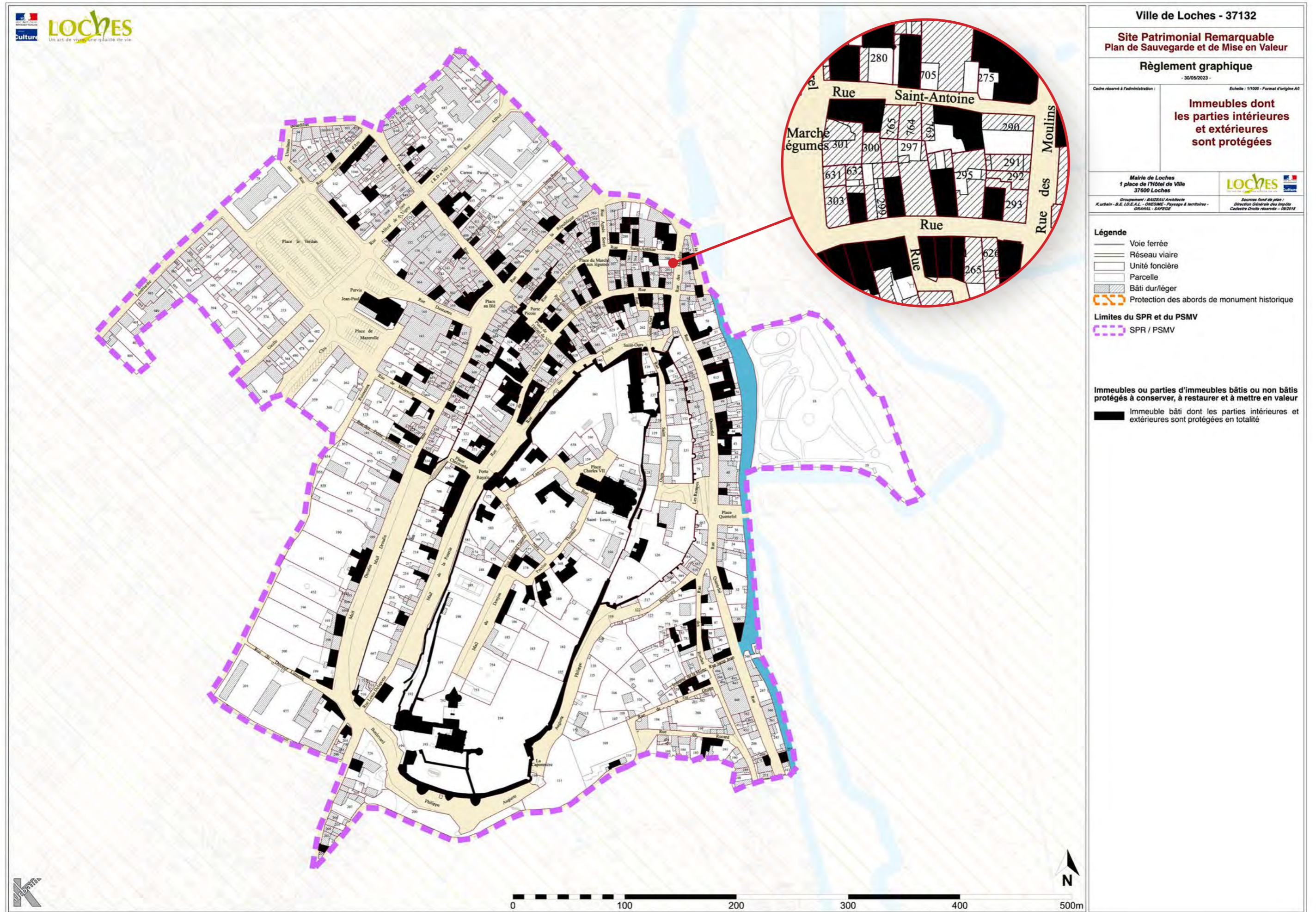


Fig.23 : Projet de règlement graphique du PSMV révisé - Immeubles bâtis protégés en intégralité

### b. Les immeubles bâtis protégés pour leurs parties extérieures

Dans le PSMV les immeubles pochés par un aplat gris foncé sont ceux dont les parties extérieures sont protégées. Leur repérage repose sur l'analyse architecturale, les visites des propriétés, la classification des différentes typologies du bâti et leur niveau de conservation par rapport à ceux de la catégorie précédente.

Leur valeur patrimoniale émane autant sur la dimension historique des édifices que sur leur conception architecturale, leur gabarit et modénature, ou encore sur leur logique d'implantation; comprenant aussi bien le rapport à la rue et l'installation sur la parcelle. Il s'agit aussi des constructions structurant la perception paysagère de l'ensemble urbain.

Pour certaines, elles peuvent encore contenir des éléments intérieurs particuliers d'intérêt, mais en nombre insuffisant pour se hisser dans le niveau de protection supérieur; le seuil étant fixé de 3 à 4 éléments. Dans cas, ces particularités sont repérées distinctement comme décrit dans le chapitre suivant.

Ce repérage concerne 326 édifices<sup>1</sup> (sur les 1380 contenus dans le SPR) répondant aux critères suivants :

- Représenter l'une des typologies anciennes recensées et reconnues dans le diagnostic (demeure, maison de maître, maison de ville ou de commerce, immeuble de rapport, hôtel particulier).
- Présenter une valeur architecturale.
- Contenir moins de 4 éléments intérieurs particuliers, suivant la nomenclature énoncée (cf. Chapitre II.B.2.c. suivant).
- Comporter des espaces libres, des façades, des couvertures et des menuiseries, préservés ou restaurables.
- Rapporter l'histoire lochoise.
- Conforter le paysage patrimonial.

### c. Les éléments intérieurs particuliers protégés

Les éléments intérieurs particuliers sont des témoins partiels des savoir-faire vernaculaires et parfois des pratiques locales ou usages anciens. Ils confèrent la dimension patrimoniale des intérieurs des édifices, au-delà du gros œuvre, et permettent aussi de confirmer leur datation, en plus de conserver le charme des édifices et leur typicité. Le cas échéant, des symboles, relatifs aux éléments intérieurs particuliers, sont donc utilisés pour une protection partielle des intérieurs, visant à maintenir les particularités identifiées.

S'il y a, ils sont repérés par les indices suivants :

- |                    |                    |                         |                             |
|--------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------------|
| • « B » : Boiserie | • « E » : Escalier | • « R » : Mur de refend | • « T » : Charpente de toit |
| • « C » : Cheminée | • « P » : Plafond  | • « S » : Sol           | • « V » : Pièce voûtée      |

<sup>1</sup> Ou polygones cadastrés



Fig.26 : Place au Blé et rue de la Porte Picois



Fig.24 : Le presbytere, rue Thomas Pactius



Fig.25 : Rue de Mazerolle

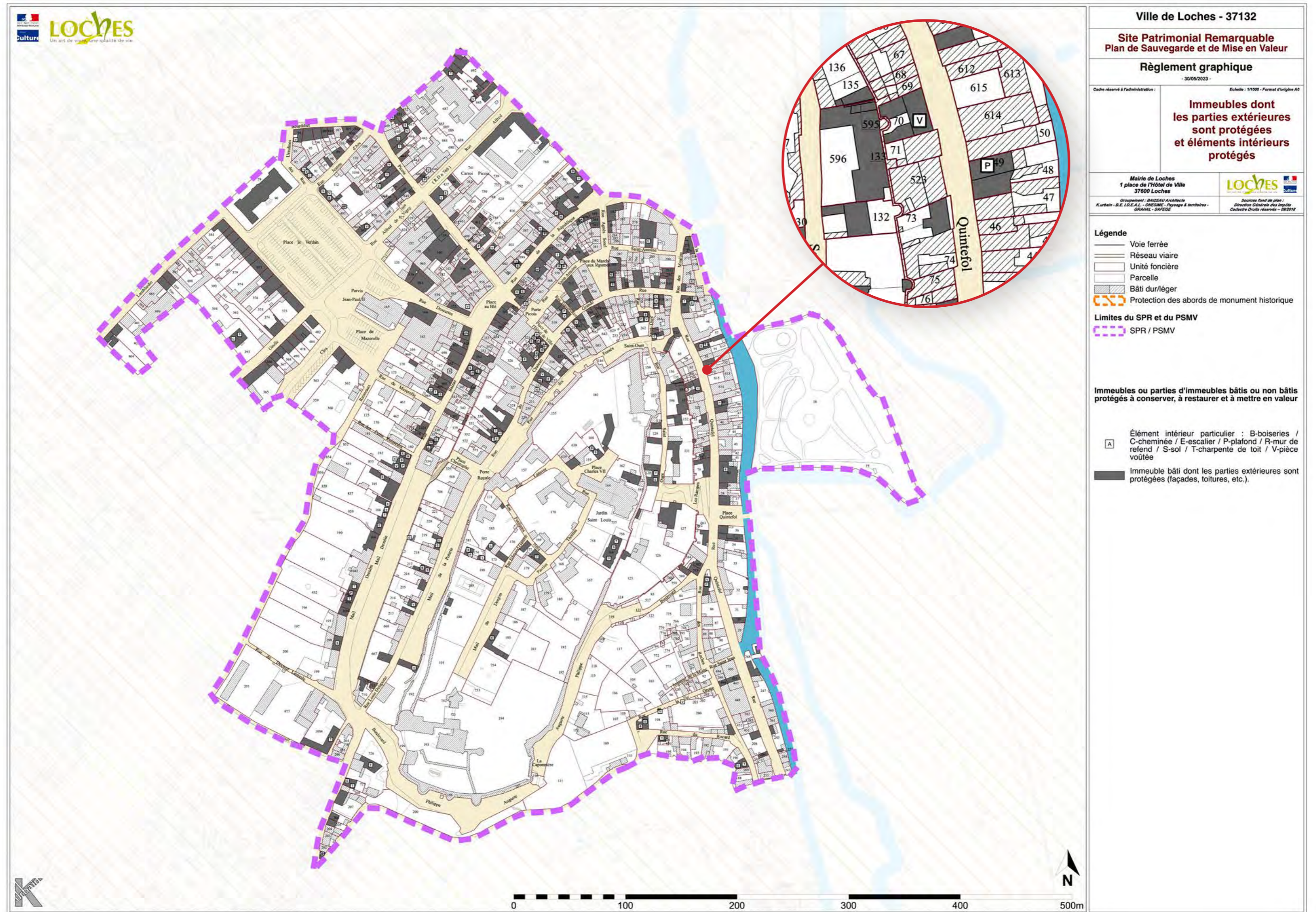


Fig.27 : **Projet de règlement graphique du PSMV révisé - Immeubles bâtis protégés pour leurs parties extérieures**

• **Les boiseries «B»**



Fig.32 : Place Charles VII

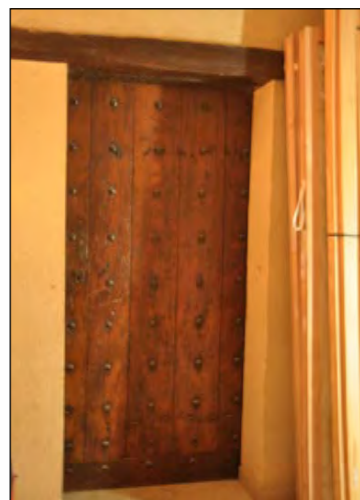


Fig.33 : Rue Quintefol



Fig.34 : Rue Saint-Ours



Fig.35 : Rue Saint-Antoine



Fig.36 : Rue du Château

• **Les cheminées «C»**



Fig.40 : Rue Saint-Ours



Fig.41 : Rue Lansyer



Fig.42 : Mail du Donjon



Fig.43 : Rue Louis Delaporte

• **Les escaliers «E»**

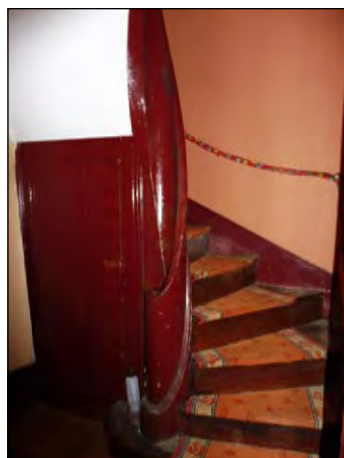


Fig.28 : Rue des Roches

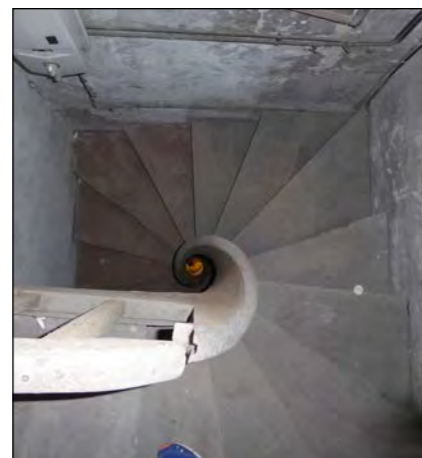


Fig.29 : Rue Picois

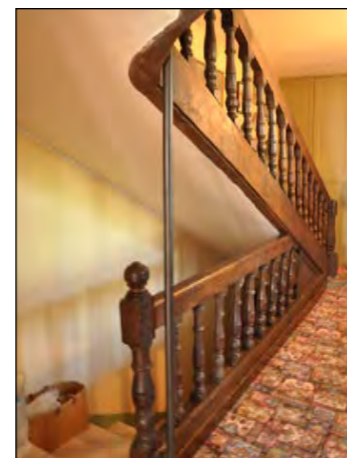


Fig.30 : Mail Droulin



Fig.31 : Rue Saint-Antoine

• **Les charpentes de toit «T»**



Fig.39 : Rue du Château

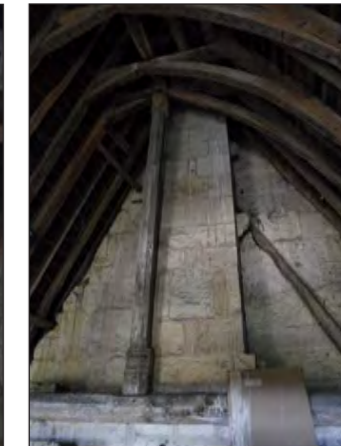
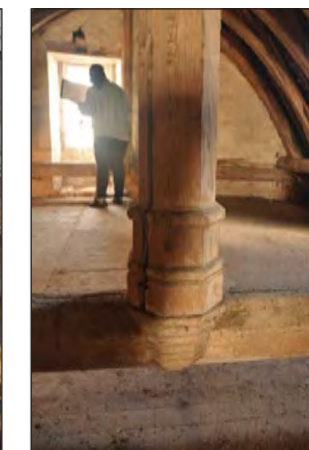


Fig.37 : Rue Saint-Ours



Fig.38 : Rue Thomas Pactius



• **Les caves et pièces voûtées «V»**



Fig.48 : Rue du Château



Fig.49 : Boulevard P. Auguste

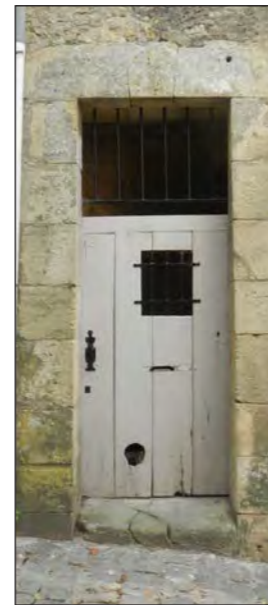


Fig.54 : Rue Foulques Nerra



Fig.53 : Boulevard Philippe Auguste



Fig.52 : Place marché aux légumes

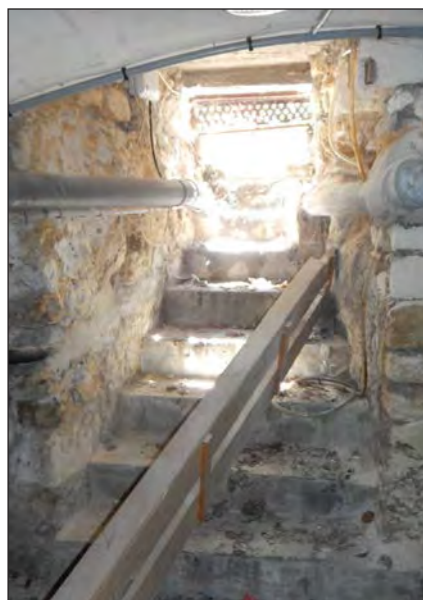


Fig.50 : Grande-Rue

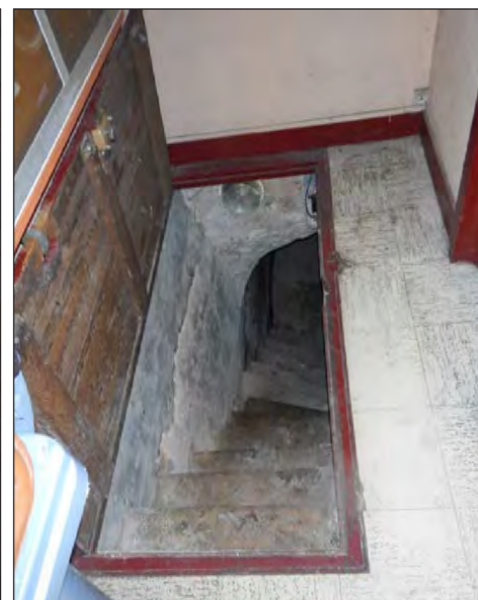


Fig.51 : Grande-Rue

• **Les plafonds et planchers «P»**



Fig.55 : Rue Thomas Pactius

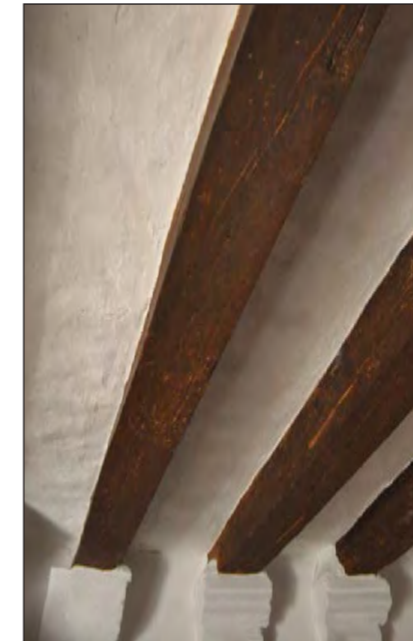


Fig.56 : Grande-Rue

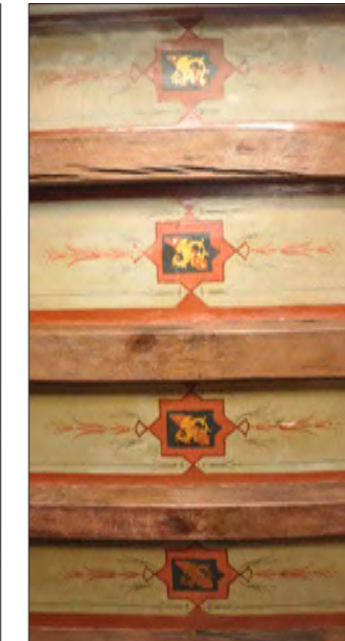


Fig.57 : Grande-Rue

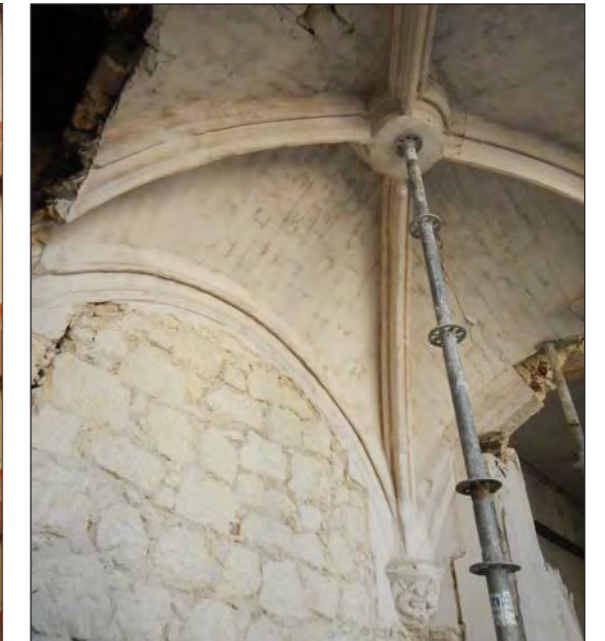


Fig.58 : Place Marché aux légumes

• **Les murs de refend «R»**



Fig.44 : Rue Picois



Fig.45 : Rue de la République



Fig.46 : Place Charles VII



Fig.47 : Rue Thomas Pactius

• **Les sols «S»**



Fig.59 : Mail du Donjon



Fig.60 : Rue Balzac

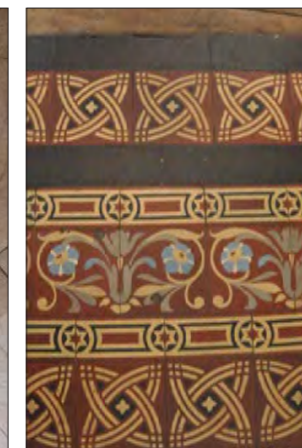


Fig.63 : Place de Verdun



Fig.61 : Rue Balzac

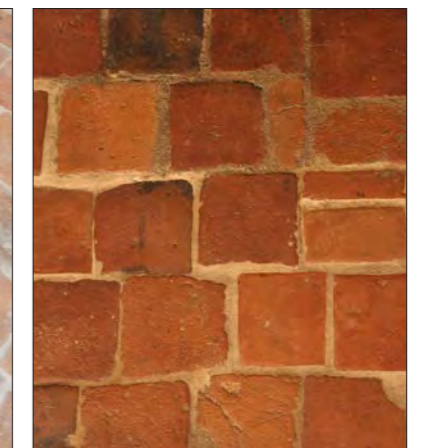


Fig.62 : Rue Mazerolle

#### d. Les murs de soutènement ou de clôture

Si au sein du SPR de Loches, l'implantation des constructions est la norme et dresse la morphologie des espaces urbanistiques, en leur absence, les murs de clôture s'inscrivent généralement dans la continuité. Le plus souvent pleins et hauts, ils peuvent aussi être de type bahut, surmontés d'une grille ouvragée. Compte tenu de la topographie du site, de nombreux murs de soutènement viennent aussi marquer les espaces, particulièrement le long des mails Droulin et de la Poterie.

En structurant le paysage urbain, ces constructions soulignent et accompagnent le bâti et participent à la valeur architecturale des demeures en abritant cours et jardins intimes. Tous les murs repérés au plan sont ainsi à conserver et à entretenir suivant les techniques appropriées de restauration. Ce repérage concerne près de 3852 mètres linéaires de murs.

À noter que les remparts ou vestiges de remparts, de natures et de dimensions bien différentes, sont distingués différemment au plan. Compte tenu de leur structure et de leur épaisseur, abritant parfois courtines, poternes et échauguettes, ils sont identifiés au titre des immeubles bâtis dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité. Certaines parties sont notamment reconnues au titre des monuments historiques.



Fig.64 : mur bahut



Fig.65 : Pilastre



Fig.66 : Pilastres et portail

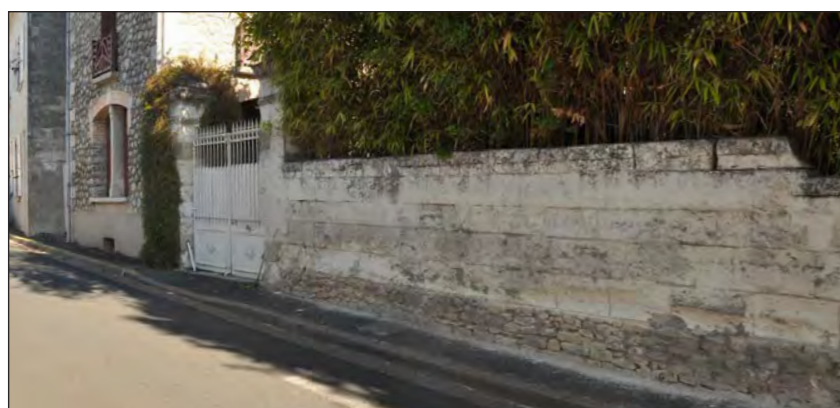


Fig.67 : Hauts murs à l'alignement



Fig.68 : Porte co-chère



Fig.69 : Porte sur perron

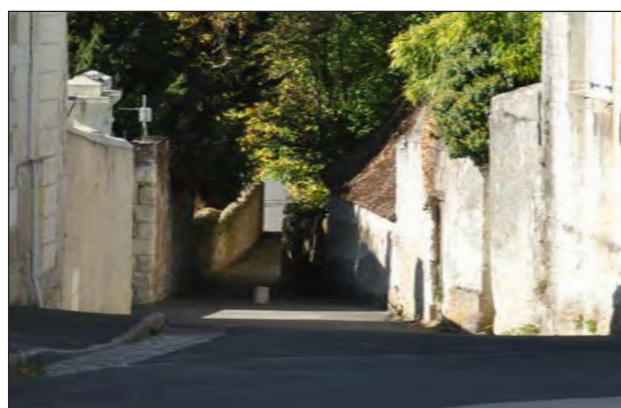


Fig.70 : Hauts murs

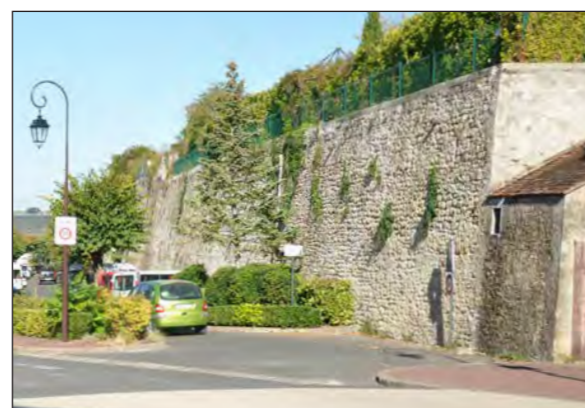


Fig.71 : Mur de soutènement



Fig.72 : Murs de fonds de parcelles

#### e. Les éléments extérieurs particuliers

42 éléments extérieurs particuliers sont repérés ponctuellement au plan. À Loches, il s'agit essentiellement de puits, fontaines, fours à pain, croix et statues, ainsi que de quelques kiosques de jardins finement ouvragés. Parfois le repérage peut aussi identifier une cavité de type troglodytique, bien que, le plus souvent, celles-ci sont directement accessibles depuis les immeubles bâtis et donc protégées à ce titre par le PSMV (cf. Immeuble protégé en totalité ou pièce voûtée).

Participant pleinement de la narration de l'organisation ancienne de la vie locale, ces éléments identifiés sont des petits patrimoines à préserver et à valoriser. S'agissant de constructions en pierres de taille ou en moellons, les techniques et matériaux de restauration sont empreints des prescriptions réglementaires édictées pour les bâtiments protégés.



Fig.73 : Puits



Fig.75 : Kiosque



Fig.74 : Bassin





**Fig.76 : Projet de règlement graphique du PSMV révisé - Murs de soutènement ou de clôture et éléments extérieurs particuliers**

### 3. Les immeubles bâtis non protégés ou soumis à conditions particulières

#### a. Les immeubles bâtis non protégés

Comme l'intitulé le précise, ces immeubles ne sont pas protégés, car ils ne comportent pas de valeur patrimoniale au regard de l'ensemble urbain analysé et des édifices protégés présentés ci-avant. Ils font néanmoins l'objet de prescriptions générales énoncées dans le règlement de PSMV, pour veiller à ce que leur transformation ou leur évolution éventuelle n'entrave pas l'objectif de valorisation des édifices remarquables alentours.

Ce repérage concerne 502 édifices<sup>1</sup> (sur les 1380 contenus dans le SPR) pochés par un gris clair sur le plan. Ils répondent aux critères suivants :

- Ne pas répondre aux critères énoncés pour les immeubles bâtis protégés.
- Ne plus comporter d'élément intérieur particulier ou alors de façon exceptionnelle ou lacunaire.
- Présenter une façade tardive ou très altérée, ou une intervention récente sans valeur patrimoniale forte ou attachée particulièrement à l'architecture lochoise.

Les prescriptions règlementaires portent sur l'ensemble des dispositions constituant leur aspect extérieur, considérant leurs implantations, volumétries, toitures, dessins des façades et des ouvertures, ainsi que les matériaux employés.



Fig.77 : Bâtiment sans valeur historique ni patrimoniale



Fig.78 : Bâtiment transformé

#### b. Les limites d'implantation imposées

De manière générale, ces édifices présentent néanmoins des volumétries et des implantations cohérentes avec le contexte immédiat. Ils participent pleinement de la formation du paysage de la cité lochoise. Si leur modification ou leur démolition peut être rendue possible, le règlement encadre néanmoins les interventions pour que les évolutions ne portent pas atteinte à la dimension patrimoniale de la cité et que tout remplacement s'y intègre. En ce sens, les alignements aujourd'hui soulignés par ces constructions sont aussi relayés au plan par le repérage de limites d'implantation imposées.

<sup>1</sup> Ou polygones cadastrés



Fig.80 : Façade altérée



Fig.79 : Bâtiment tardif et sans valeur patrimoniale



Fig.81 : Projet de règlement graphique du PSMV révisé - Immeubles bâtis non protégés et limites d'implantation imposées

### c. Les immeubles bâtis à modifier

Ces constructions sont distinguées en raison de leur faible valeur architecturale au regard du contexte patrimonial immédiat. Elles contribuent à perturber la qualité paysagère du lieu. Ce repérage concerne 70 édifices<sup>1</sup> (sur les 1 380 contenus dans le SPR) et découle directement des immeubles non protégés identifiés ci-avant, sur lequel est associé un indice supplémentaire désigné « M ».

Dans l'objectif de mise en valeur engagé par la municipalité à travers le PSMV, leur remplacement, total ou partiel, par une architecture de qualité est préférable. Le plus souvent, leur modification peut être favorisée pour une meilleure intégration au site par l'emploi de matériaux plus appropriés au contexte bâti immédiat; les défauts portant le plus souvent sur leur aspect extérieur conduit par la nature et la couleur des bardages et/ou des matériaux de couvertures.

Les immeubles bâtis à modifier répondent à l'un ou plusieurs des critères définis pour les immeubles frappés d'une servitude de démolition (cf. Chapitre II.B.3.d. suivant). Cependant, pour ceux-là, il est constaté qu'une action peut toutefois être envisagée afin d'améliorer le bâti par :

- une surélévation,
- un dératellement,
- une modification de façade,
- le remplacement du matériau de bardage et/ou de couverture,
- le renforcement des conditions d'accès aux vestiges du rempart s'il y a.

Dès lors, les prescriptions réglementaires doivent être reprises de celles imposées pour les constructions existantes ou projetées.

<sup>1</sup> Ou polygones cadastrés



Fig.83 : Devanture incohérente avec le dessin de la façade



Fig.82 : Proportions et dessin des ouvertures déséquilibrés



Fig.84 : Désordre structurel et plan de toiture inadapté



Fig.85 : Toit terrasse inadapté au bâti et au contexte paysagé



Fig.86 : Exemple de matériaux de toiture et de bardage inadaptés au bâti et au contexte patrimonial

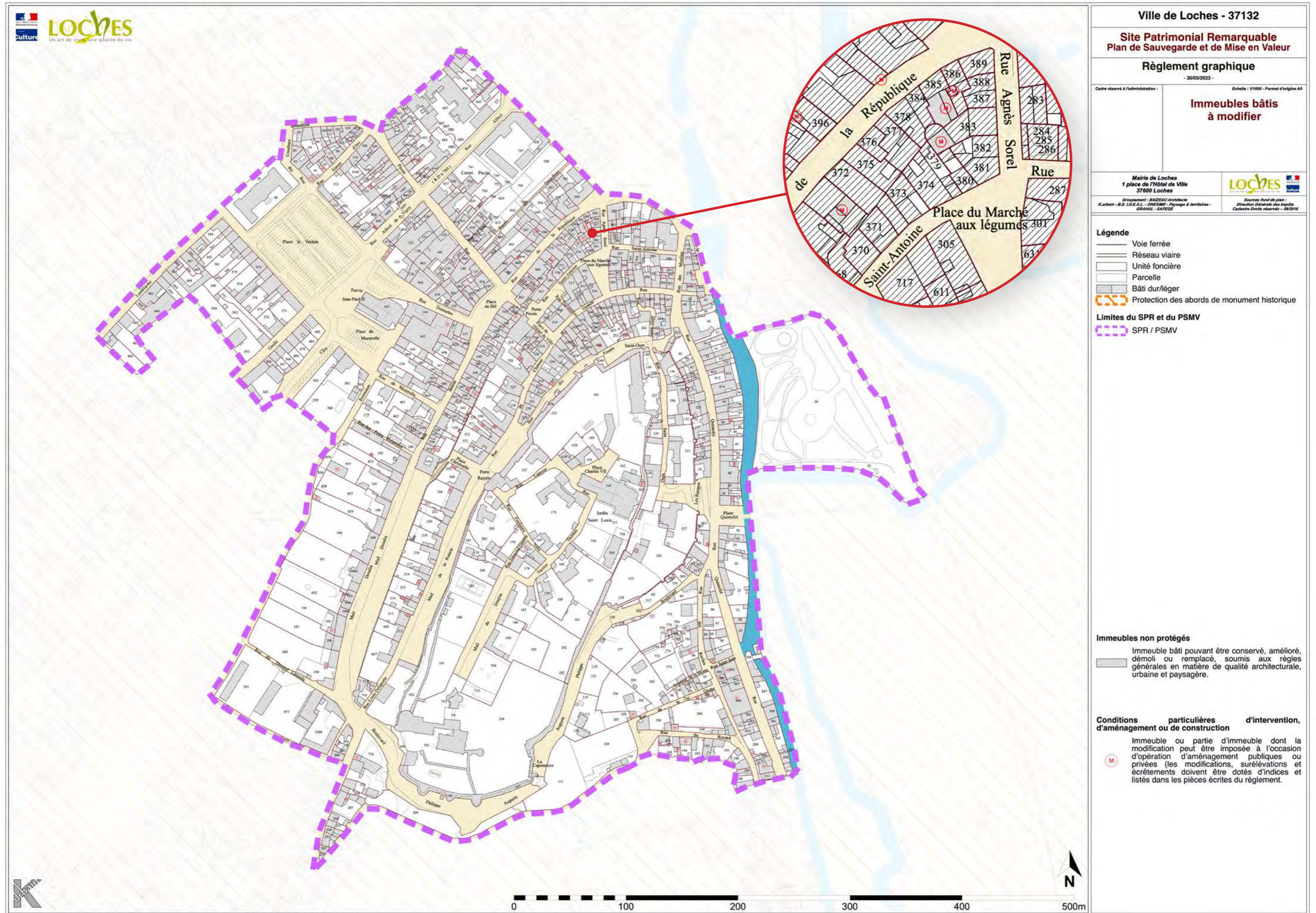


Fig.87 : Projet de règlement graphique du PSMV révisé - Immeubles bâtis à modifier

#### d. Les immeubles bâtis à démolir

Identifiés par un pochage jaune dans le règlement graphique, ces bâtiments sont frappés d'une servitude de démolition. Il s'agit là de remédier aux multiples problématiques liées à l'entretien des remparts, aux conditions d'accès des personnes, à la salubrité des lieux ou encore de répondre aux objectifs de mise en valeur patrimoniale et paysagère.

Suivant l'analyse ou l'héritage du précédent secteur sauvegardé de 1979, les 146 bâtiments<sup>1</sup> repérés dans le PSMV répondent à l'un ou plusieurs des critères listés ci-dessous :

- Faire obstacle à la restauration et la valorisation des vestiges des remparts.
- Entraver l'entretien de l'immeuble bâti sur lequel il s'accroche.
- Porter atteinte à la sécurité des personnes par un mode constructif incohérent.
- Interdire ou limiter fortement l'évacuation des personnes et l'accessibilité des secours en cœur d'îlots.
- Nuire aux actions et démarches de développement durable visant la salubrité des lieux (courant d'air/végétal en cœur d'îlot, etc.).
- Porter atteinte à la forte valeur patrimoniale de la cité et à la qualité de son paysage.
- Ne permettre aucun travail qui améliorerait la situation.

À noter que les bâtiments qui n'ont pas pu être visités lors de l'étude ou évalués directement par la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable conservent la servitude établie précédemment dans le document de 1979.



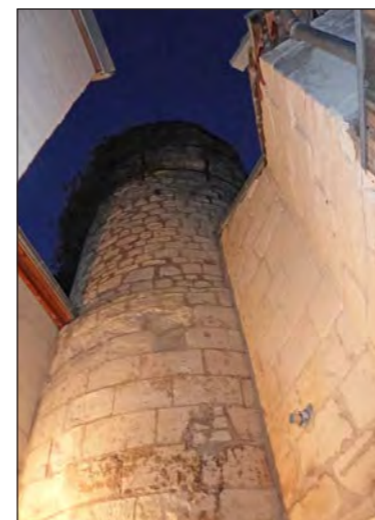
**Fig.88 :** Bâtiment aux modes constructifs incohérents et dégradant l'état sanitaire de l'ensemble.



**Fig.89 :** Bâtiment aux modes constructifs incohérents et portant atteinte à la sécurité des personnes.



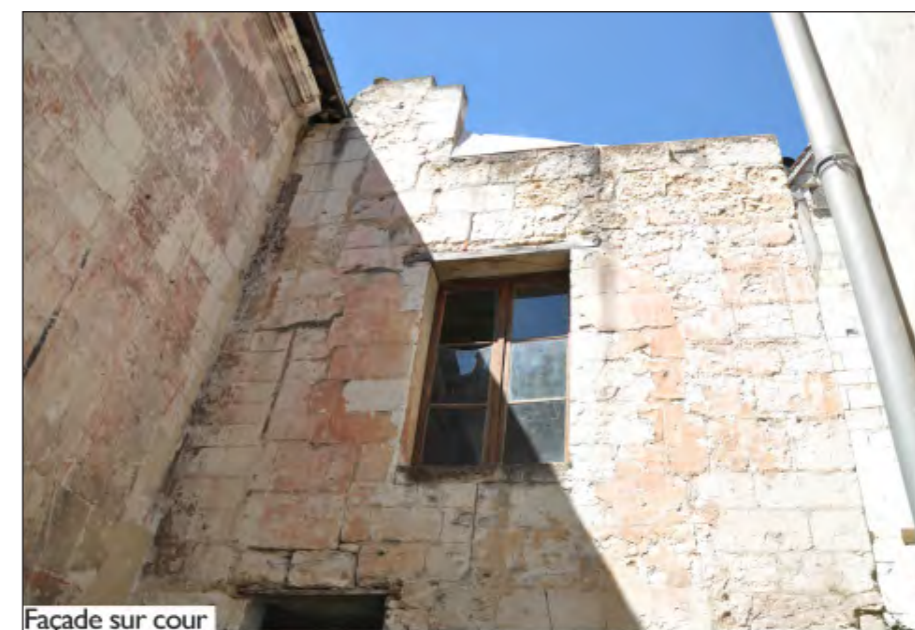
**Fig.90 :** Bâtiments construits sur les emprises d'anciennes cours, interdisant une démarche de développement durable.



**Fig.92 :** Bâtiment entravant l'entretien du rempart.



**Fig.91 :** Exemples de bâtiments qui ne s'intègrent pas dans le paysage patrimonial (volumétries, matériaux, mises en œuvre, etc.)



**Fig.93 :** Bâtiments dont l'état menace la sécurité

<sup>1</sup> Ou polygones cadastrés

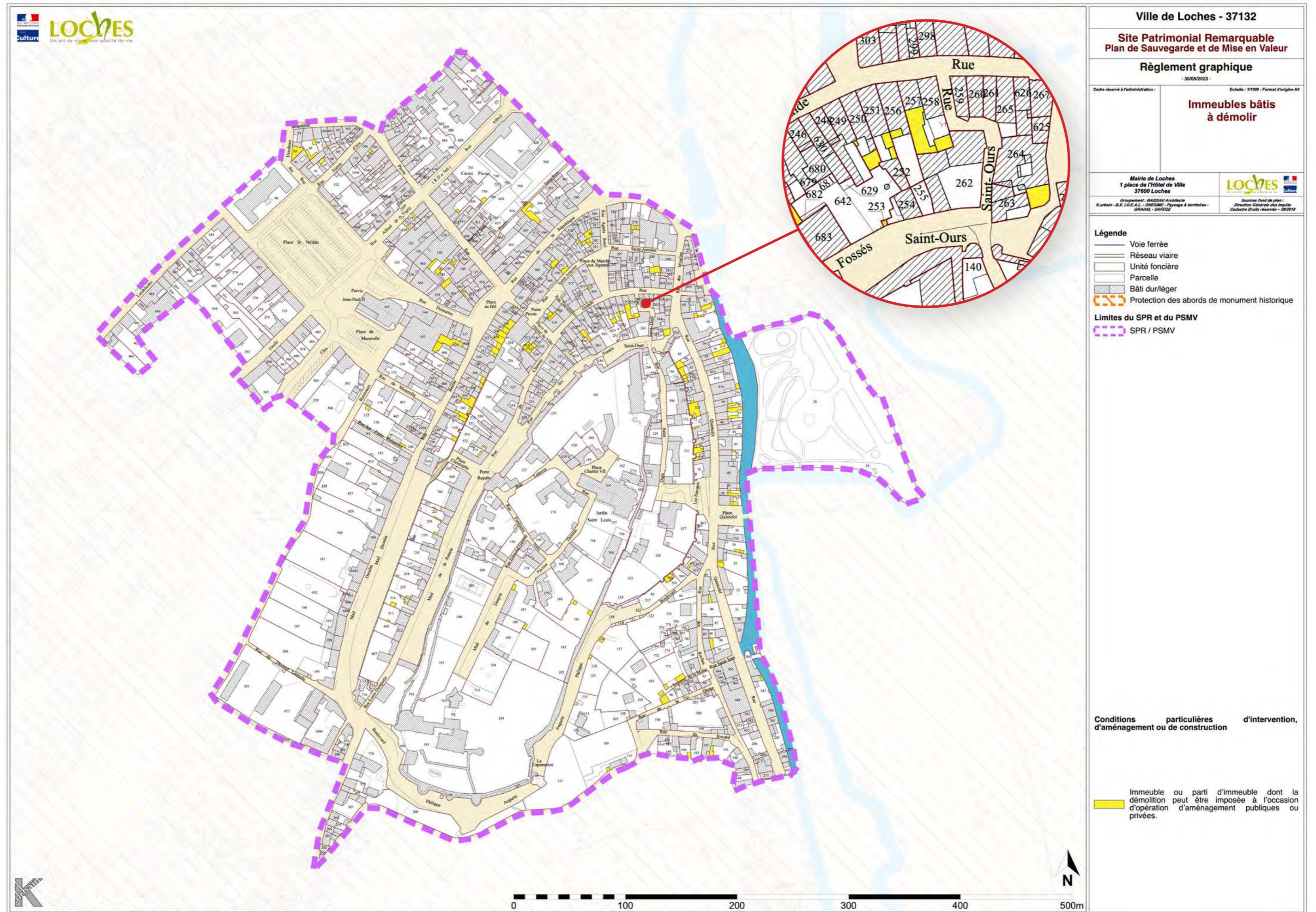


Fig.94 : Projet de règlement graphique du PSMV révisé - Immeubles bâtis à démolir

## C. LES IMMEUBLES NON BÂTIS

### I. Le réseau hydrographique et les points d'eau

Outre les deux bassins situés dans l'emprise du jardin public, le réseau hydrographique, porté à l'intérêt parmi les immeubles bâtis protégés au sein du SPR, se résume au tronçon de l'Indre bordant les îlots est de la rue Quintefol.

Pour les bassins, ils font partie intégrante du dessin d'aménagement du jardin conceptualisé au XIXe siècle. Ornés de jets, ils apportent un caractère romantique ou ludique, en éveillant l'acoustique du paysage et en rapportant une source de fraîcheur. Les fontaines jouent également le rôle de motif dans le panorama vers le logis royal et la collégiale Saint-Ours en arrière-plan. Pour le plaisir de promeneurs et en particulier des enfants, il est à noter que ces bassins sont encore traditionnellement habités par de gros poissons rouges (de type *Carassius auratus*).

Considérant l'affluent de la Loire, il est fondateur de la cité et impose le mode d'urbanisation de la frange est du SPR. S'il façonne tous les fonds de jardins des îlots de la rue Quintefol, avec parfois des accès privilégiés à la rivière, il témoigne du développement de la cité par son exploitation passée; en servant à l'acheminement des matériaux de construction notamment depuis les carrières de tuffeaux. Il relie particulièrement Loches à l'Histoire de France, sur le chemin d'Azay-le-Rideau, Montbazou et Cormery, entre autres.

Ce tronçon fluvial induit aussi un risque d'inondation reconnu depuis le 28 avril 2005 par le PPRI du Val de l'Indre et qui s'applique prioritairement dans les secteurs concernés. En complément, le règlement du PSMV prévoit, en dehors de l'amélioration des constructions existantes, aucune construction nouvelle ne peut être autorisée dans une bande de 5 mètres depuis la berge.



Fig.96 : Bassin dans le jardin public



Fig.95 : «Le canal de Beaulieu, vu du pont sur la route de Loches à Beaulieu» - Tableau d'Emmanuel Lansyer, 1891



Fig.97 : Vue aérienne de l'Indre (source : Google Earth)



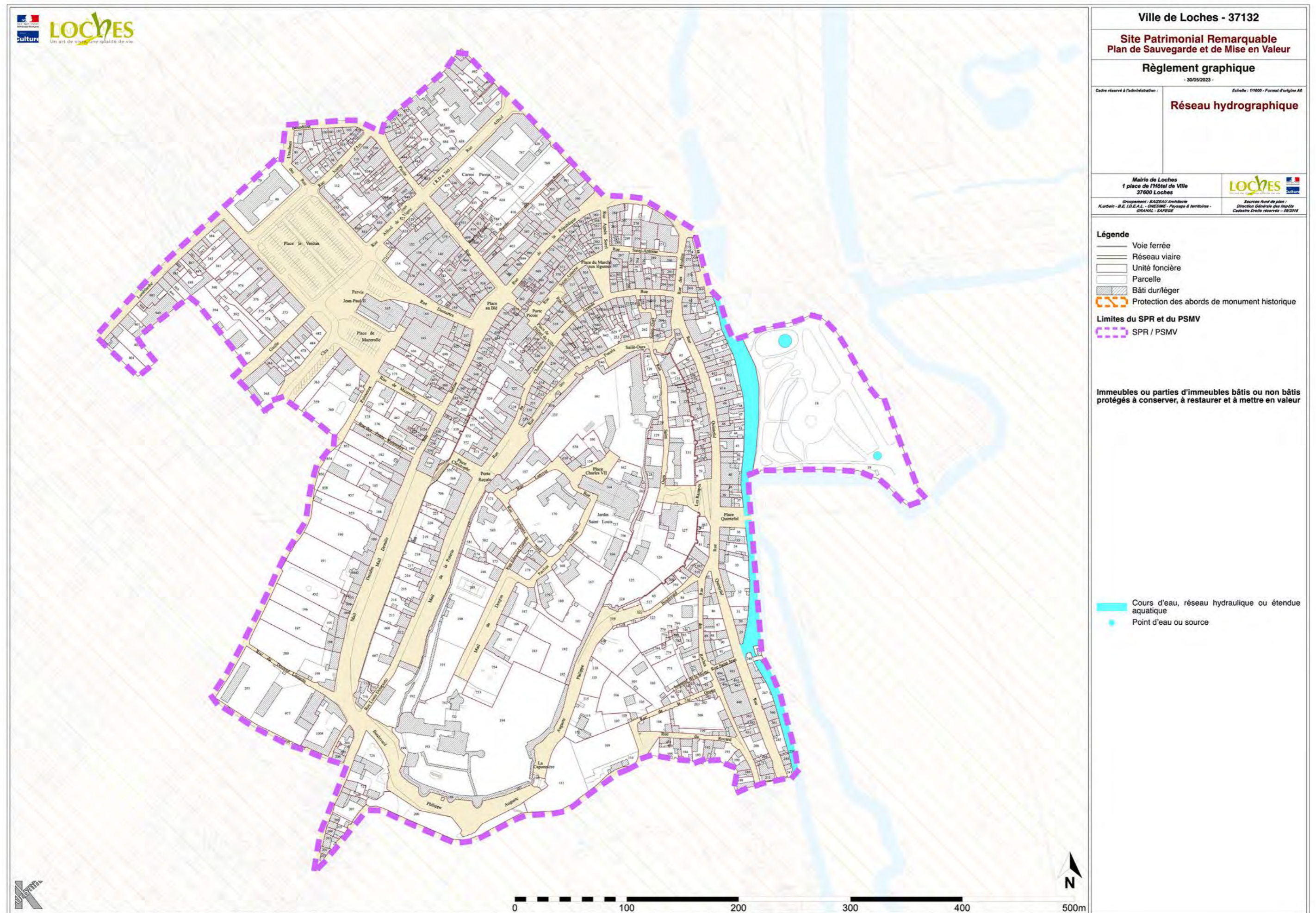


Fig.98 : Projet de règlement graphique du PSMV révisé - Réseau hydrographique

## 2. Les éléments végétalisés

### a. Les parcs et jardins protégés

Les parcs ou jardins de pleine terre désignent un parc privé ou public, ou un jardin, protégé par le PSMV. Ici, ces parcs et jardins se distinguent des espaces libres à dominante végétale par leur composition ou ordonnancements structurés, qu'ils soient de type ornemental, potager ou planté de fruitiers ou d'arbres de hauts jets. Ces emprises extérieures entretiennent un lien étroit avec les bâtisses en formant le caractère des demeures et en offrant des espaces extérieurs à vivre.

Principalement situés sur la partie sud du périmètre, autour des mails, et sur tout le plateau sur lequel s'assoit la première enceinte, ces jardins sont le plus souvent plantés d'arbres de hauts jets qui apportent un équilibre dans la formation du paysage en cœur de ville, entre aspect minéral et végétal. Ils représentent en totalité une surface de l'ordre de 4,33 ha. Le règlement de PSMV prévoit la stricte conservation d'au moins 85 % de ces espaces repérés au plan.

La prise en compte du réchauffement climatique sera, dans le futur, à prendre en compte dans la préservation des ces espaces.

### b. Les espaces libres à dominante végétale

Cette trame est utilisée ici pour le repérage des espaces végétalisés exempts de masse boisée conséquente, à l'instar du repérage précédent. Ces emprises sont identifiées majoritairement au sein des propriétés formant la place de Verdun et dans la continuité des parcs et jardins de pleine terre ; c'est-à-dire dans la partie sud du SPR et sur le plateau. Elles regroupent une surface totale d'environ 4,27 ha.

Là encore, ces espaces participent à la formation de l'écrin végétal de la cité en offrant un équilibre avec la composition minérale rendue par les parties bâties et le maillage viaire. Dans le règlement du PSMV de Loches, au moins 75 % des surfaces identifiées au plan doivent être conservées pour, d'une part, pérenniser cette qualité paysagère et, de l'autre, ne pas entraver de potentiels projets d'aménagement servant la mise en valeur des lieux et l'amélioration de l'habitat.

### c. Les espaces verts à créer ou à requalifier

Seuls quelques espaces verts sont désignés à requalifier au sein du SPR, ils représentent une surface totale d'environ 4673 m<sup>2</sup> répartie en cinq entités différentes. Ce repérage se justifie par la nécessité de conserver des surfaces perméables et végétalisées au sein du parcellaire, parfois en pieds d'édifices, dans un rôle d'équilibre entre parties minérales et végétales, de salubrité et de confort.

Le plus vaste, considérant l'enjeu de mise en valeur, se situe au sud du périmètre, sur le rebord du boulevard Philippe Auguste, face au rempart. Cette bande est sujette à l'enfrichement qui nuit à la perception des vestiges fortifiés. Il convient qu'elle soit canalisée pour conserver des vues choisies sur le donjon emblématique. Une autre emprise est relevée à l'extrémité du mail du Donjon, dans la continuité du Parc Bachet situé au pied de l'édifice. Cette parcelle communale apparaît comme une réelle opportunité pour l'extension du dit jardin et accompagne la découverte du château fort médiéval. Une autre emprise, située à l'extrémité du Jardin Public accueillant des jeux pour enfants, mériterait un traitement approprié à la dimension patrimoniale du site, par un choix de mobilier sobre, tant dans les teintes que les matériaux. Sujet qui sera pris en compte dans le cadre des travaux de rénovation du Jardin Public en cours (2023/2024).

D'autre part, de manière conjointe, les bâtiments grevés d'une servitude de démolition par le présent document de PSMV et adossés aux remparts sont aussi frappés par cette prescription. Conformément aux prescriptions littérales énoncées pour protéger et faciliter l'entretien du rempart, l'emprise des espaces verts à créer est comptée par un éloignement de 2,50 m au nu du mur d'enceinte afférent.

Sur ces secteurs, développer la végétation en espace urbain présente divers intérêts : favoriser la biodiversité et les continuités écologiques, apaisement, ombre, maîtrise des îlots de chaleur, support de gestion des eaux pluviales, etc., dans une optique d'atténuation de l'impact de la hausse des températures. Toutefois, la présence de la végétation dans une ville d'esprit « minéral » pose des enjeux d'insertion. Elle peut se concevoir par petites touches, plutôt en strate basse à arbustive ou via la plantation d'arbres isolés (sauf en écran des monuments historiques ou des perspectives majeures identifiées).

Pour limiter au maximum les arrosages et participer à la gestion des eaux pluviales, les massifs peuvent dès que possible être en pleine terre. Les jardinières sont à limiter aux espaces où la végétation doit être réversible, où les sols sont protégés, fragiles, etc. Pour participer à la gestion des eaux pluviales, leur positionnement et la pose de bordures en périphérie seront pensés de manière globale. Le choix judicieux des essences (locales, adaptées au climat) permettra de limiter leur entretien.



Fig.99 : Vue aérienne de la cité royale (source : Google Earth)



**Fig.100 : Projet de règlement graphique du PSMV révisé - Espaces végétalisés protégés et à requalifier ou à créer**

#### d. Les arbres remarquables

Ponctuellement, des arbres isolés sont repérés dans le paysage du centre de Loches, dans quelques propriétés sur le plateau. Comme de vrais marqueurs paysagers, ils équilibrent les volumétries architecturales au sommet du promontoire, en participant à l'identité de la ville. Ils sont à entretenir, préserver ou à remplacer le cas échéant.

Nombre d'entre eux sont déjà repérés globalement au titre des parcs et jardins de pleine terre abordés précédemment. D'autres ont aussi été récemment plantés comme à l'endroit de la place de Verdun réaménagée en 2022.

#### e. Les ordonnances végétales

Bien que peu nombreux, les alignements d'arbres ont une grande place dans la structure paysagère de Loches. Ils sont historiquement homogènes, composés d'arbres tiges monospécifiques, caducs, de même âge, une caractéristique à préserver.

Sont repérés à ce titre un peu plus de 1 km d'alignements d'arbres cumulés, à ajouter aux arbres isolés et aux jardins plantés qui marquent l'ambiance végétale de la composition d'ensemble.

Ces alignements, généralement doubles, sont repérés principalement le long des trois mails parallèles au sud-ouest de l'emprise du SPR : mail Droulin, mail de la Poterie et le mail du Donjon. À l'est, deux alignements parallèles bordent aussi la promenade du Jardin Public. Deux autres ordonnancements plus récents sont enfin repérés sur la rampe piétonne reliant la rue Quintefol et la rue Saint-Ours, et, plus au nord, le long de la rue Alfred de Vigny.

À noter que certains alignements (celui du Jardin Public par exemple) disparaissent ou se dégradent. Il apparaît donc intéressant de les reconstituer pour maintenir le paysage patrimonial de la cité. Un projet de replantation de grands sujets pour reconstituer les alignements d'arbres dans l'allée centrale et au pourtour du kiosque dans le Jardin Public est en cours. Il est aussi nécessaire, pour garantir la bonne santé des sujets arborés sur le long terme, de prévoir des fosses de bonne terre de taille suffisante (indicatif : de la taille prévisible du houppier à taille adulte), de limiter strictement les lourdes charges (voitures, travaux, stockage) sous leur houppier. Un jeu sur l'écartement des sujets pourrait aussi permettre une certaine souplesse dans les usages. Si ces alignements et sujets isolés sont à maintenir, ils peuvent toutefois être remplacés au besoin, notamment dans le cadre d'interventions phytosanitaires qui seraient alors rendues nécessaires.



Fig.102 : Les alignements d'arbres le long des Rampes entre la rue Quintefol et la rue Saint-Ours et les échappées visuelles en direction du grand paysage depuis les hauteurs de ces rampes



Fig.103 : Le double alignement de la Venelle Gilbert Gadoffre le long de la rue Alfred de Vigny



Fig.101 : Alignements d'arbres le long du mail Droulin

### Des inspirations de palettes végétales au fil des époques

#### Époque médiévale :

*Vigne, pommier, poirier, ancolie, asphodèle, bourrache, chèvrefeuille, fenouil, giroflée, hysope, iris, lavande, lys, menthe, pivoine, sauge, romarin, rose, véronique, violette, etc.*

#### La Renaissance :

*Cerisier, mûrier, poirier, fritillaire, giroflée, iris, lys, œillet, tulipe, violette, etc.*

#### L'époque baroque :

*Des arbres locaux (charme, orme) ou exotiques (tilleuls de Hollande, marronniers), des cyprès, chênes verts (sculptures végétales). Des tonalités de bleu, rose, blanc, mauve.*

#### Au XIX<sup>e</sup> siècle :

*L'exotisme marque les plantations, à tendance ornementales.*

#### Aujourd'hui :

*Pour établir des espaces de biodiversité, proposer une végétation plus locale et adaptée au climat.*



Fig.104 : Projet de règlement graphique du PSMV révisé - Arbres remarquables et alignements d'arbres protégés

### 3. Les espaces minéralisés

La réflexion concerne les espaces extérieurs non bâtis dans leur diversité : les espaces publics (parcs, rues, places, jardins publics), les interfaces (remparts, talus, reliefs), les jardins privés, etc. Ils peuvent être imperméabilisés ou au sol vivant. Ils ont tous leurs spécificités, c'est l'imbrication de chacun d'entre eux avec le bâti qui construit la spécificité du paysage lochois.

Les espaces non bâtis de Loches se sont construits au fur et à mesure de l'accroissement de la ville et de son développement interne. La morphologie de certains de ces espaces correspond à des fonctions anciennes. D'autres ont été reconstruits ou adaptés. Ces espaces non bâtis peuvent être divisés en plusieurs catégories qui rassemblent chacune de grands types d'usages factuels. Certains espaces, du fait de leur degré d'ouverture, de leurs aménagements ou de leur localisation présentent une mutabilité plus forte que d'autres lieux plus contraints.

Les espaces publics se sont structurés autour des voies, des accès et ruptures du relief (marqués par les remparts notamment) ; ils en découlent. Aujourd'hui, leur aménagement est encore influencé par les flux, mais différemment. Les véhicules motorisés (voitures particulières, livraisons, desserte automobile) sont omniprésents.

Les rues les plus étroites constituent des venelles piétonnes ou des rues partagées peu larges où l'automobile roule au pas. La plupart de ces ruelles dans la vieille ville datent de l'époque médiévale. Elles constituaient les voies de circulations ou les accès aux cœurs d'îlots (comme pour les venelles récentes menant au Carroi Picois). Liées à ces voies de circulation de l'époque médiévale, certaines portes de la ville sont encore franchissables et ponctuent les parcours jusqu'à la Cité Royale. Elles marquent des seuils qu'il est intéressant de valoriser dans les aménagements paysagers.

Les autres voies de circulations sont composées de rues dont le profil est plus large et où les véhicules dominent le paysage (transit, desserte locale et stationnement). L'enjeu de l'évolution des espaces publics est de réussir à mieux partager l'espace avec les piétons (accessibilité pour tous) et les cycles (et autres modes doux). Les lois LAURE puis LOM (article L.228-2 du Code de l'environnement) soulignent l'obligation des collectivités de prévoir l'aménagement d'itinéraires cyclables à l'occasion des créations ou rénovations de voiries, élément à prendre en compte dans tout aménagement. Dans ce cadre, la validation récente du schéma directeur cyclable pour la ville est une avancée importante. Il valide les itinéraires principaux Nord/Sud et centre historique et les services liés, notamment en termes de stationnement vélo.

À noter qu'un PAVE (Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics) a été élaboré en 2014. Ce document permet de pointer les principaux dysfonctionnements de l'accessibilité des PMR (Personnes à Mobilité Réduite) de la ville et de donner quelques pistes de réaménagement des espaces où les normes en la matière ne sont pas respectées. Ce document n'établit que des propositions d'aménagement et ne suggère aucun revêtement ou mobilier. Ses prescriptions sont complémentaires du futur règlement du SPR.

Les espaces extérieurs à dominante minérale sont principalement des espaces publics de voiries, de places publiques.

Sur les espaces publics, qu'ils soient à maintenir ou à requalifier, les objectifs politiques sont les suivants :

- *le maintien du marché en centre-ville ancien,*
- *la mise à disposition des différentes fonctions pour tous les usagers,*
- *la prise en compte de l'équilibre du stationnement sur l'ensemble du territoire, avec l'ambition de diminuer la place du véhicule motorisé à long terme.*

#### a. Les différents secteurs au sein du SPR

L'emprise du SPR est divisée en trois secteurs, distingués selon les typologies majeures d'espaces publics observés et caractérisés. Chacun reconnaît des périodes clés de l'évolution de la cité lochoise et développe une ambiance paysagère propre et singulière. Au sein du règlement, selon ces types de secteurs, il en découle des traitements différenciés et spécifiques portant sur les revêtements de sol, sur les gammes de mobiliers, la signalétique et les luminaires.

Ces trois secteurs sont délimités et présentés ci-contre.

##### • **La ville haute :**

Ce premier secteur correspondant à l'emprise de la première enceinte délimitée par les remparts.

Minéral, l'espace public y est marqué par les murs qui encadrent les propriétés, les façades. La pierre claire (façade, pavages) domine. La végétation est le marqueur des grands jardins, publics ou privés.

##### • **La ville basse :**

Ce second secteur correspondant à l'emprise de la deuxième enceinte délimitée par les remparts et les îlots bâtis adossés ; jusqu'à l'Indre à l'Est et le mail Droulin, puis la rue de la République à l'Ouest.

Minéraux, les espaces non bâtis sont plus diversifiés. Au Sud, les jardins et espaces végétalisés sont plus étendus dans les parties privées. Les mails, les portes et les remparts sont des points de repère.

##### • **La ville faubourienne :**

Ce troisième secteur présente des perspectives plus variées, des typologies d'espaces publics plus diverses.

Les mobiliers urbains sont plus variés et plus présents. Le flux des voitures et le stationnement sont aussi plus prégnants dans l'espace public.

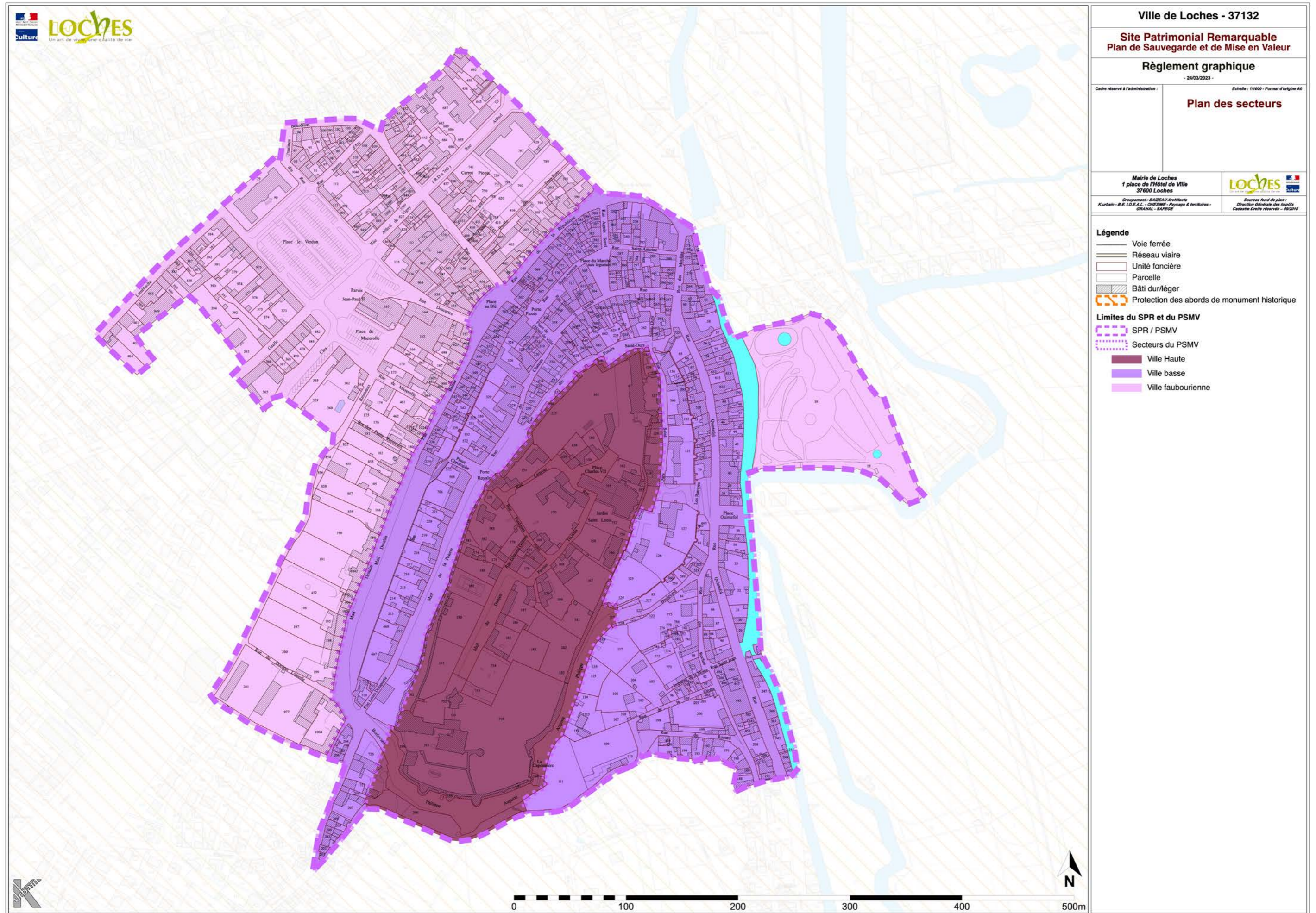


Fig.105 : Cartographie schématique des trois grands types d'ambiances paysagères - Secteurs au sein du PSMV

### **b. Les espaces minéralisés protégés**

Les espaces extérieurs à dominante minérale protégés par le PSMV sont principalement des espaces publics de voiries et de places qui ont déjà fait l'objet d'aménagements réussis par le passé. Quelques parties privées sont aussi repérées pour leur qualité dans la composition des demeures, à l'image de certaines cours ou terrasses.

Globalement, ce repérage concerne environ 4,4 ha de surface distinguée sur le plan.

Ce constat considère principalement l'enjeu de mise en valeur du patrimoine et n'annihile pas les questions qui doivent se poser, notamment au regard des conditions d'accessibilité. Leur évolution peut donc être envisagée tout en conservant un soin particulier aux traitements et dessins des sols. Différentes notions attraites à l'aménagement sont développées dans les chapitres suivants (P.ex. matériaux, signalétiques, mobiliers, etc.)

### **c. Les passages piétonniers à maintenir ou à créer**

Des passages déjà aménagés, en entaille de quelques îlots, sont repérés au sein du SPR. Ils sont des lieux qui permettent de découvrir l'intérieur du parcellaire en offrant des points de vue singuliers et plus intimes au cœur du tissu urbain. Ils offrent aussi des cheminements piétonniers plus agréables et plus rapides, en reliant quelques aires de stationnement au cœur de ville et ses commerces.

Ce repérage est l'héritage du PSMV mis en place en 1979, il est maintenu ici pour mémoire.

### **d. Les espaces minéralisés à créer ou à requalifier**

Dans la continuité de la trame utilisée pour repérer les places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale et déjà aménagée, ce repérage s'applique au reste du réseau viaire contenu au sein du SPR et qui mérite d'être aménagé dans l'objectif de mise en valeur du patrimoine. Quelques parties privées sont aussi repérées pour leur rôle dans la composition des propriétés. Il concerne environ 3,39 ha d'espaces cumulés.

Un soin particulier doit être apporté au traitement de ces espaces publics ou privés qui sont les principaux vecteurs du paysage, notamment dans le choix des matériaux et le traitement des pieds d'immeubles qui doivent conserver une perspirabilité pour ne pas risquer de créer des remontées d'humidité dans les murs.

Les aménagements ou évolutions des espaces non bâtis nécessitent une conception globale, multiscalaire, pluridisciplinaire. Il est utile d'y croiser les approches de professionnels compétents : paysagistes-concepteurs, urbanistes, ingénieurs en Voirie et Réseaux Divers (VRD), écologues, historiens, sociologues, etc. Les habitants, les usagers ont une grande connaissance, sensible, des lieux. Il est enrichissant de les intégrer à la réflexion. Divers sujets s'articulent pour concevoir les projets : la gestion des flux, l'accessibilité, l'histoire, les usages (passés, actuels, futurs), la biodiversité, la capacité à évoluer, la possibilité de réparer, le respect de tous pour une accessibilité large (enfants, personnes âgées, handicaps). Plusieurs sujets techniques s'imbriquent : nivellement, réseaux, gestion des eaux pluviales, nature du sol.



**Fig.108 : Place de l'Hôtel de Ville**



**Fig.109 : Place du Marché aux Légumes**



**Fig.106 : Ruelle François II vers la rue Picois**



**Fig.107 : Venelle de la rue Balzac à la rue des Ruisseaux**





Fig.110 : Projet de règlement graphique du PSMV révisé - Espaces minéralisés protégés et à requalifier ou à créer

### • **Les différents revêtements retenus**

Le choix du revêtement pose des enjeux en matière de durabilité (origine des matériaux, mise en œuvre, capacité de réemploi en cas de réaménagement, capacité à réparer, solidité), mais également en termes d'esthétique et en matière d'imperméabilisation des sols (maintien d'un sol vivant, capacité des sols à infiltrer).

Historiquement, les espaces publics de Loches étaient constitués (hors espaces végétalisés) de terre battue et de pavages. Dans cet esprit, les matériaux comme la pierre (pavages) et le sablé (falun) peuvent être utilisés. Leurs dérivés plus contemporains, l'enrobé et le béton, trouvent également une logique dans les aménagements. Ponctuellement des matériaux naturels (pavés de bois, métal, etc.) peuvent s'insérer dans les projets. Les résines et revêtements de synthèse (hors marquage au sol nécessaire et sans application surfacique), les pastiches (faux pavés) ne correspondent pas à l'esprit du lieu.

### • **Le calepinage qualitatif, les détails**

Lors de l'époque de structuration du cœur de la ville de Loches, les rues étaient généralement organisées de manière linéaire, le plus souvent axées autour d'un caniveau central. Les places étaient ouvertes, minérales. La rue à trottoir ne se généralisera qu'à partir du XIXe siècle, ce qui correspond à Loches à la partie « faubourienne ». Les promenades (les mails) puis le Jardin Public ont été conçus en intégrant de la végétation. Cette histoire nous guide pour imaginer les éventuelles évolutions des espaces publics : des rues dont les axes de calepinage sont parallèles à la voie, des rues et des places qui restent minérales, ouvertes, avec peu de mixité de matériaux, des pavages plutôt que des dalles, des calepinages dont la pause est simple, linéaire, sans être complexe (éviter les courbes, la pose trop rectiligne ou « patchwork »). Dans la ville faubourienne, le trottoir structuré avec des bordures peut trouver une logique qu'il aura moins dans les parties plus anciennes de la ville.

On retrouve généralement une harmonie de matériaux (et donc de teintes) entre l'architecture et la surface des voies. Aujourd'hui, cet aspect peut se traduire par un travail des granulats qui constituent l'enrobé ou le béton mis en œuvre.

D'autres enjeux sont à intégrer à cette base historique pour concevoir des aménagements extérieurs : la gestion des eaux de pluie (favoriser la gestion aérienne des eaux de pluie), l'imperméabilisation des sols, la végétalisation des espaces pour maîtriser les îlots de chaleur.

La qualité esthétique recherchée pousse à intégrer les regards au calepinage des espaces : chambres techniques, grilles.

### • **Des mobiliers adaptés**

Les mobiliers participent à la construction des espaces publics. Parfois, ils servent à créer une ambiance et sont très visibles. À Loches, les espaces extérieurs ont déjà une forte identité, les mobiliers devront respecter l'histoire des lieux, s'effacer. Ils accompagnent les usages de l'espace public. Une gamme différenciée sera retenue par famille d'espaces, pour éviter la superposition de styles tout en singularisant les différents lieux de la ville.

Il est intéressant sur le long terme de préférer des mobiliers aux matériaux naturels, réparables facilement, aux lignes suffisamment simples et classiques pour qu'elles permettent de faire appel à des artisans locaux, plusieurs fournisseurs.

Les mobiliers sont utiles pour permettre à tous d'occuper les espaces extérieurs, pour faciliter les usages.

### • **Les assises et leurs « dérivés » : tables, mobiliers multifonctions**

Pour être accueillant pour tous, on recommande qu'un aménagement prévoit des mobiliers d'assise régulièrement implantés le long des principaux parcours. C'est une base pour réfléchir à l'implantation des mobiliers d'assise. Il est possible d'alterner à la fois des bancs confortables, mais également des assis debout, etc.

D'autres mobiliers (tables, mobiliers multifonctions) sont plus adaptés sur les places, les espaces publics type jardins publics.

### • **Les mobiliers liés au contrôle des flux et à la mobilité (bornes, accroche vélos...)**

L'aménagement de l'espace dans sa globalité doit participer à gérer les flux et ainsi permettre à chacun de se sentir en sécurité. Ponctuellement, des bornes peuvent permettre de sécuriser un trottoir, limiter l'accès aux seuls secours. Ce



**Fig.112 : Photo ancienne de la place du marché aux légumes : pas de trottoirs, une place minérale, en terre, des pavages implantés en parallèle des façades et qui les soulignent. Une inspiration. Source service Patrimoine Loches.**



**Fig.113 : Le faubourg Picois en 1912 : pavages, trottoirs et organisation globale parallèle à la voie. Source association CPCL.**



**Fig.114 : Exemple de pavages posés avec des joints enherbés qui permettent de conserver une certaine perméabilité. Aubeterre-sur-Dronne (16).**



Fig. I 14 : Exemple de styles de mobiliers par type d'espaces.

moblier « de contrainte » s'effacera dans le paysage.

Un mobilier autre ne doit pas servir à contrôler les flux, il sera alors mal utilisé : un banc ou un accroche vélo doit être positionné pour le bon usage de sa fonction première.

L'usage du vélo se répand. Il faut pouvoir intégrer sa présence dans l'espace public, via des lieux de stationnement adaptés notamment. Au-delà des espaces de parkings, il est important de lui réserver des espaces bien répartis dans la ville. Les mobilités douces évoluent actuellement rapidement, il est nécessaire de prendre en compte l'évolution de la pratique : les formats vélos qui évoluent (cargo, long-tail etc.), les trottinettes sont souvent stationnées à côté des écoles, les équipements. Choisir des mobiliers discrets et polyvalents, éviter les pictogrammes, formes, implantations qui seraient trop contraignants dans leurs usages : autant de pistes pour s'adapter au fil du temps.

#### ► **Les pièces de ferronnerie ou de fonderie**

Ponctuellement, des éléments de serrurerie participent à l'aménagement des espaces extérieurs : garde-corps, main-courante, etc. Il sera logique de s'inspirer en la matière des préconisations faites pour les éléments des bâtiments et clôtures en termes de matériaux, d'esthétique.

#### ► **La gestion des déchets (corbeilles, cendriers, PAV)**

La possibilité d'avoir des modèles évolutifs pour l'entretien est intéressante : par exemple un modèle de corbeille dont le couvercle est changeable et permet de définir le caractère recyclable ou pas, d'y ajouter un cendrier... sans avoir à changer l'intégralité de la poubelle.

#### ► **La signalétique**

La signalétique permet d'orienter les visiteurs, d'informer. Pour son optimisation et pour éviter sa surutilisation, on favorisera son implantation dans le cadre d'un schéma global, d'une charte graphique unique. Outre les conventions classiques (information, préenseignes...), la signalétique s'appuiera en priorité sur les mobiliers existants, au sol ou sur les murs en limitant la création de mobilier dédié. Une sobriété des matériaux sera recherchée.

#### ► **La lumière : éclairer pour mettre en valeur, éclairage fonctionnel**

L'éclairage a plusieurs fonctions : mise en valeur, accessibilité pour tous (suivant législation), création d'un cadre de vie accueillant et sécurisant. Une conception globale permet une plus juste utilisation des sources lumineuses.

En matière de lumière, des enjeux écologiques émergent : la prise en compte de trames noires (sans lumière ou éclairées à minima) pour les espaces non accessibles la nuit ou porteurs du plus de biodiversité sur ce périmètre (remparts, Jardin Public), permet de préserver la faune et la flore tout en optimisant les dépenses d'énergie.

#### ► **Les « nouveaux mobiliers », l'art dans l'espace public**

Le choix du mobilier ne passe pas forcément par un achat de catalogue, des artisans locaux peuvent réaliser bancs, bornes ou mobiliers uniques sur mesure. Dans les espaces publics ou privés ouverts au public, des mobiliers uniques, sur mesure, peuvent prendre place. Pour la signalétique, l'art, le design peuvent permettre de créer des objets adaptés aux lieux et à l'histoire. Plus globalement, les œuvres d'art ont toute leur place à Loches.

#### • **Les commerces, terrasses, droits d'occupation pour les terrasses**

La charte d'élégance urbaine élaborée en 2013 (et ses éventuelles mises à jour ultérieures) détaille et cadre la présence des terrasses et leurs formes, la nature des mobiliers liés aux commerces au sein des rues du Site Patrimonial Remarquable. Les nouveaux droits d'occupation pour les terrasses peuvent inclure des prescriptions spécifiques qualitatives.

L'aménagement global des espaces publics est aussi l'occasion de prendre en compte l'accessibilité aux commerces et la capacité à avoir des terrasses ou des occupations extérieures possibles en limitant au maximum l'utilisation de rampes ou terrasses démontables. Cela participe à l'attractivité des locaux commerciaux, à leur intégration paysagère.

## • Le stationnement

Il existe quelques grandes aires de stationnement au cœur de Loches. La Place de Verdun, la Place Mazerolles, le Carroi Picois et les mails constituent ces principaux parcs de stationnement. Les espaces libres et ouverts de ces sites ont peu à peu intégré la présence de la voiture. D'autres aires de stationnement, de taille plus réduite, sont disséminées au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable. Ces petites poches sont utiles à la vie locale et à l'irrigation du centre-ville.

La morphologie de certains espaces publics lochois leur permet de coupler leurs usages quotidiens à des usages ponctuels plus ou moins récurrents. C'est le cas de nombreuses rues et places du centre-ville au sein desquelles se déroulent le marché ou d'autres événements plus ponctuels. La mutabilité de certains espaces publics et leur lien au sein de la structure de la ville est donc un élément fondamental à prendre en compte pour le bon déroulement de la vie locale. Ces vastes espaces publics n'ont pas été initialement créés pour du stationnement. Il est important de ne pas les réaménager autour de l'esthétique automobile, stationner dans l'espace public est un usage récent. Les espaces publics doivent s'adapter tout en permettant une réversibilité et une adaptabilité des zones de stationnements, en accueillant de nouveaux usages : bornes de recharges électriques, demande grandissante de stationnement vélo incluant accroches vélos, abris sécurisés et d'éventuels espaces de stationnement pour les trottinettes, etc.

Il faut également intégrer à ces espaces (le cas échéant) le stationnement de camping-cars, le dépose-minute, l'espace nécessaire en cas d'évolution des transports en commun.



Fig.116 : A Guérande (44), dans le périmètre du SPR, une œuvre de Nicolas Fedorenko devant la collégiale Saint Aubin. Source photo Ouest-France.



Fig.115 : Extrait d'une carte postale ancienne, on distingue les bancs du jardin public : s'inspirer de l'histoire pour le choix des mobiliers participe à la logique globale de l'aménagement.



Fig.117 : Exemples harmonieux (Loches en haut, SPR d'Aubeterre-sur-Dronne (16) en bas) de mise aux normes d'accessibilité intégrées aux aménagements de l'espace public.



Fig.118 : Photo ancienne de la place de Verdun sans voitures : des usages de l'espace public en évolution perpétuelle.



Fig.119 : Un stationnement indiqué par marquage discret, mais qui n'a pas conditionné l'aménagement global ce qui permet une grande réversibilité. Aubeterre-sur-Dronne (16).



**Fig.121 : La place du Marché aux Légumes vue depuis la tour Saint-Antoine**



**Fig.120 : Vue sur la collégiale Saint-Ours depuis le donjon**

#### 4. Les points de vue

La position stratégiquement haute de la Cité Royale et la construction du reste de la ville en position « basse » induisent de nombreux points de vue plongeants et contre-plongeants vers les différentes parties de la ville. Le relief de la ville induit donc un enjeu spécifique à Loches. Les liens visuels entre espaces privés et espaces publics sont importants. Depuis les points de vue ouverts des étages supérieurs de l'éperon rocheux, les visibilitées portent sur de nombreux jardins privés situés en contrebas. Cette situation implique un travail précis sur les espaces privés comme publics, sur les masses boisées et les éléments arborés isolés : l'ensemble des espaces extérieurs participe à l'ambiance globale.

Si les points de vue sont multiples, 27 sont spécialement repérés sur le plan du PSMV pour leur valeur monumentale et leur intérêt à illustrer le paysage de la cité et la mise en scène de ses édifices emblématiques. Dans ces panoramas une attention toute particulière doit être observée selon les différents projets d'aménagement qui y seront dressés.

Depuis la vieille ville et ses faubourgs, les points de vues portent vers la Cité Royale. Les éléments émergents se trouvent en contre-plongée et donnent un effet de surplomb sur l'observateur forçant ainsi son attention.

Depuis l'ancien palais de justice et les nouvelles perspectives de la place de Verdun, le recul permet un point de vue dégagé sur une partie du Logis Royal et son parc arboré, l'église Saint-Antoine, les flèches de la collégiale, la maison-musée Lansyer et la porte royale. Le recul des fronts bâtis au nord du Jardin Public ouvre un point de vue dégagé et met en valeur le Logis Royal. Au sud du Jardin Public, les visibilitées portent en direction du donjon.

Certaines places et ouvertures de la trame bâtie dégagent des points de vues très cadrés :

- depuis la place Quintefol et la rampe Saint-Ours en direction de la collégiale,
- depuis la rue des Ruisseaux où la trame arborée des jardins privés se rompt pour laisser apparaître le donjon.

Depuis la Cité Royale, de nombreux points de vue sont ouverts et portent vers le grand paysage, au-delà de l'enveloppe urbaine de la ville et de la vallée de l'Indre. Liées à la position stratégique de la cité, les vues sont plongeantes et elles permettent la contemplation de l'ensemble urbain compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Autour de la Cité Royale, la trame bâtie est dense et ce sont les jardins ou les places qui offrent les ouvertures les plus marquantes. Depuis la place Christophe et son grand escalier, le jardin du Logis Royal ou le parc Baschet, les vues portent sur les toitures des bâtiments de la vieille ville, les jardins privés et au-delà vers les coteaux de la vallée.

Les axes de perspectives sont souvent directs, frontaux, liés à la construction de la ville et à l'enchaînement de plusieurs rues dans le prolongement l'une de l'autre. Ils mettent en valeur, aux yeux de l'observateur, les monuments et les axes de la vieille ville comme les mails ou les principaux accès à la Cité Royale.

La rue Picois et la rue des Jeux constituent des axes de perspective qui mettent en valeur la porte de l'Hôtel de Ville (porte Picois) et la tour Saint-Antoine qui se dressent ainsi toutes deux au centre de l'axe de vue de ces rues.



Fig.122 : Une vue panoramique sur les jardins privés depuis l'espace public.

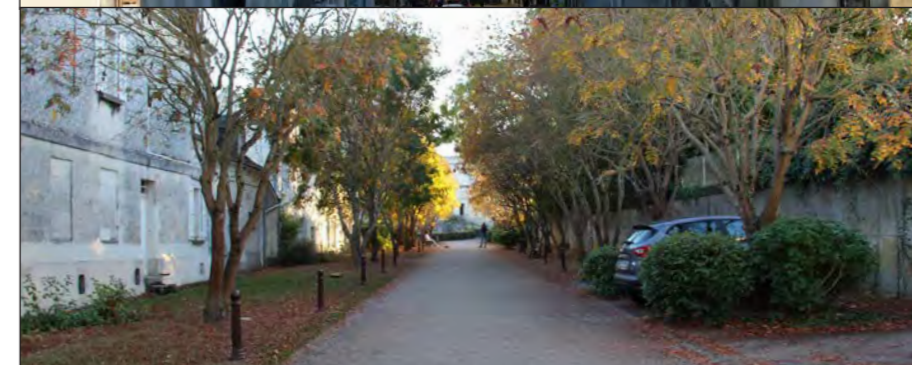


Fig.123 : Axes de perspective repérés sur la carte ci-après.

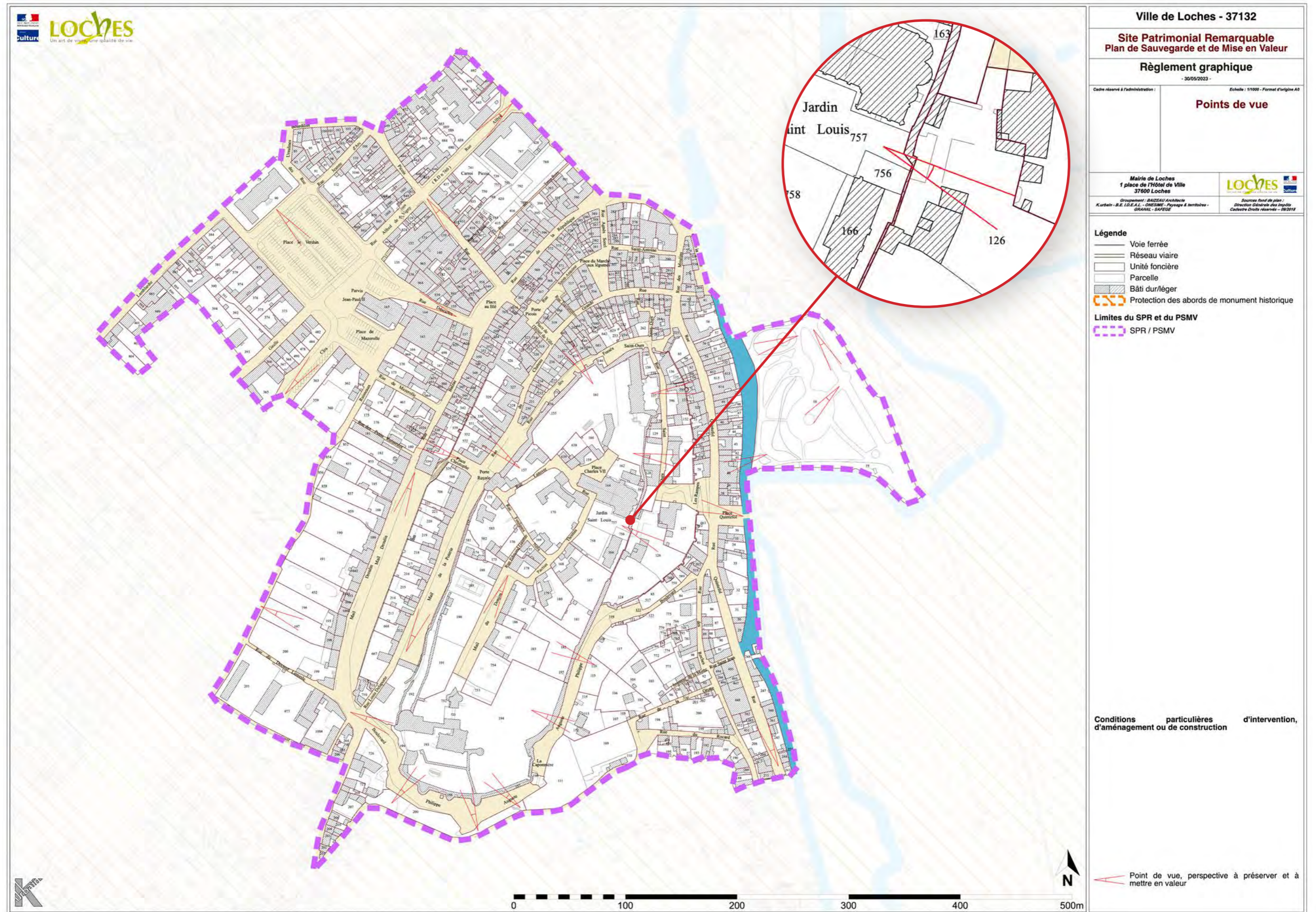


Fig.124 : Projet de règlement graphique du PSMV révisé - Points de vue

## D. LES FICHES D'ANALYSE ARCHITECTURALE

### I. Le catalogue de fiches

L'étude pour la révision du PSMV de la ville Loches comprend la production de fiches d'analyse architecturale à l'immeuble. Parmi les 534 unités foncières (ou propriétés) contenues dans le SPR, 300 fiches étaient initialement envisagées et 265 ont pu finalement être produites.

Cet exercice a été conduit de juillet 2019 à juillet 2022. Si de nombreux propriétaires et locataires ont accepté la visite proposée par les membres du groupement chargé d'études, d'autres l'ont tout simplement refusée. C'est pourquoi, en finalité, 203 fiches traitent de l'ensemble des immeubles ciblés, par une lecture des parties extérieures et intérieures, et 62 fiches traitent uniquement des parties extérieures.

Ce fichier rapportant connaissance de la valeur patrimoniale des constructions et des espaces non bâtis est annexé au diagnostic et n'est pas rendu opposable. Il sert néanmoins à nourrir la traduction réglementaire dressée dans le PSMV. D'autre part, il n'a pas vocation à être rendu public considérant notamment les photographies des intérieurs rapportées et leur caractère intime, voire confidentiel. À titre d'exemple, il est rapporté ci-après la fiche d'analyse de l'ancienne Chancellerie, propriété communale et en partie accessible au public.

Chacune de ces fiches illustre donc l'aspect extérieur des immeubles visités et leurs qualités intérieures à partir de photographies (N.b. lorsque la prise de vue a été acceptée par le propriétaire), ainsi qu'à travers une grille d'analyse précise. Cette grille rappelle la situation géographique de l'unité foncière et son traitement réglementaire initial (cf. PSMV 1979), puis porte sur l'organisation de la parcelle, les caractéristiques extérieures du bâtiment (composition générale des façades, soubassement, devantures, balcons, couronnement, second œuvre, baies, toitures, faîtage et épis de faîtage, souches de cheminées et réseaux), les éléments intérieurs (distribution, escaliers, caves, murs, sols, décors, cheminées, charpentes). Un état sanitaire sommaire aux dires des occupants est aussi rapporté, ainsi qu'un relevé succinct des dénaturations éventuelles, puis propose enfin un niveau de conservation au regard de l'intérêt général et de préconisations le cas échéant. La rubrique concernant l'occupation actuelle de l'immeuble reste quant à elle strictement confidentielle et ne sert qu'à rapporter les informations sociologiques de manière globale pour comprendre la situation au sein du SPR (cf. Chapitre II.C.2. suivant).

Pour faciliter leur prise en compte et leur traçabilité, chaque fiche du catalogue comporte une référence codifiée par le numéro d'îlot «IL», suivant le repérage sur le plan ci-contre, puis par un numéro d'unité foncière «UF». Pour l'exemple de l'ancienne Chancellerie situé 8 rue du Château, cette référence est désignée IL08-UF39.

Ces 265 références sont reportées sur le plan de PSMV à titre indicatif et l'ensemble du catalogue - accessible sous conditions d'autorisation (services publics compétents, propriétaire) - est annexé au rapport de présentation (cf. Pièce 1 - Annexe 2).



Fig.125 : Exemples de planches photos associées aux fiches



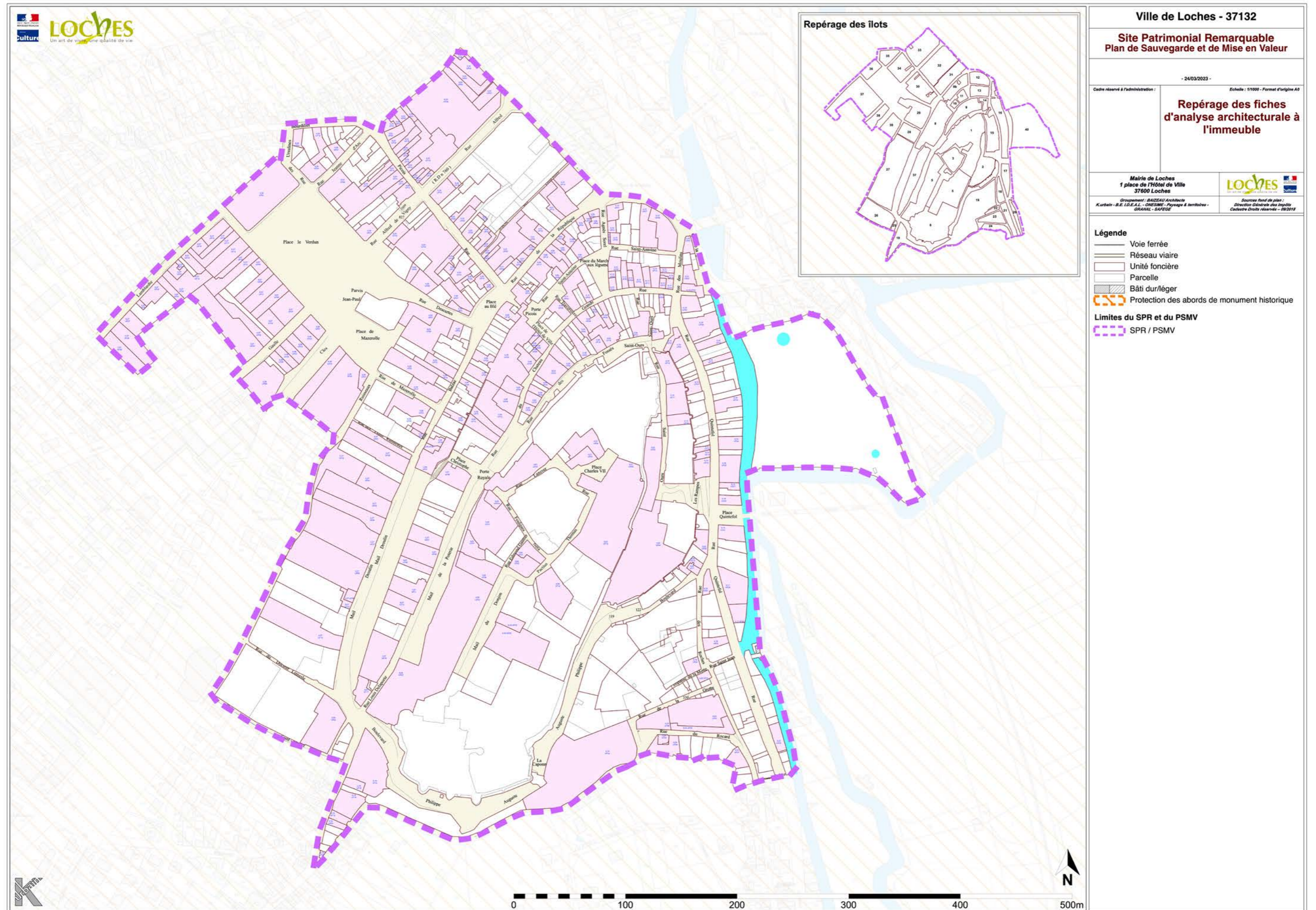


Fig.126 : Projet de règlement graphique du PSMV révisé

• **Liste du catalogue de fiches**

SPR/PSMV - Ville de Loches - Listes des fiches immeubles réalisées de 2019 à 2022						
lot	UF	Adresse	date	equipe	Inter/exter	Exter
1	1	1, rue Lansyer Porte - enceinte et musée - AW 157	06/06/2019	KU & EK	1	
1	3	1, place Charles VII - AW 159	10/10/2019	KU & JLG	1	
1	4	3, place Charles VII - AW 160 / 638	10/10/2019	KU & JLG	1	
1	5	4, place Charles VII - AW 162 / 163	30/10/2019	KU & JLG	1	
2	3	8, rue Saint-Ours (enceinte) - AW 128	22/07/2021	JLG & ACP	1	
2	4	10, rue Saint-Ours - AW 126 / 125	21/10/2020	CC et JLG	1	
2	8	42, rue Quintefol - AW 81	16/06/2022	CC & MV	1	
2	10	4, rue des Roches - AW 585	21/11/2019	EB & KU	1	
2	11	6, rue des Roches - AW 518	30/10/2019	KU & JLG	1	
4	1	6, rue Thomas Pactius - AW 177	09/10/2019	JLG & MLB	1	
4	2	8, rue Thomas Pactius - AW 178	16/06/2022	CC & MV		1
5	1	2, mail du Donjon - AW 583	11/10/2019	KU & MLB	1	
5	1-4	2, rue Foulques Nerra - AW 171	20/05/2022	CC & MV	1	1
5	3	1 Bis, mail du Donjon - AW 186	16/06/2022	CC & MV		1
5	5	3, mail du Donjon - AW 185 / 183	09/10/2019	KU & MLB	1	
5	7	4, mail du Donjon - AW 174 / 581 / 582	14/02/2020	CC & MV	1	
5	8	6, mail du Donjon - AW 188	09/10/2019	KU & MLB	1	
5	12	5, rue Thomas Pactius - AW 179 / 180	21/11/2019	EB & KU	1	
5	19	1, rue Thomas Pactius (abords enceinte 1) - AW / 166 / 756 / 758	06/06/2019	KU & EK	1	
6	2	1, rue Louis Delaporte (Mail du Donjon) - AW 189 / 190 / 191 / 192	31/10/2019	KU & JLG	1	
7	2	2, mail de la Poterie - AW 568	16/06/2022	CC & MV		1
7	7	10, mail de la Poterie - AW 219	12/12/2019	CC & MV	1	
7	8	12-12B, mail de la Poterie - AW 218	19/05/2022	CC & MV	1	
7	9	14, mail de la Poterie - AW 217	10/10/2019	KU & MLB	1	
7	11	18, mail de la Poterie - AW 215	22/07/2021	JLG & ACP	1	
7	12	20, mail de la Poterie - AW 214	10/10/2019	KU & MLB	1	
7	15	2, rue Louis Delaporte - AW 567	30/10/2019	KU & JLG	1	
7	17	4, rue Louis Delaporte - AW 710 / 711 / 712	31/10/2019	KU & JLG	1	
8	2	4, place hotel de ville - AW 734	16/09/2020	KU & JLG	1	
8	3	6, place de l'hôtel de ville - AW 732 (RDC commercial)	14/02/2020	KU & JLG	1	
8	5	2, rue du Château - AW 319	16/09/2020	KU & JLG	1	
8	6	2B, rue du Château - AW 320	13/02/2020	CC & MV	1	
8	7	4-6, rue du Château - AW 325 (Appartement + communs + cellule)	13/02/2020	CC & MV	1	
8	8	10, rue du Château - AW 327	22/10/2020	CC et JLG	1	
8	9	12, rue du Château - AW 328	17/01/2020	CC & MV	1	
8	10	14, rue du Château - AW 329	22/09/2021	KU & ACP	1	
8	11	16, rue du Château - AW 330	21/07/2021	JLG & ACP	1	
8	12	18, rue du Château - AW 331	16/09/2020	KU & JLG	1	
8	16	1-3, rue place au Blé / 3, rue Porte Picois - AW 707	24/09/2021	KU & ACP	1	
8	22	5, rue Balzac - AW 350	24/03/2022	CC & MV	1	
8	24	9, rue Balzac - AW 348	14/10/2021	KU & CC	1	
8	26	13, rue Balzac - AW 346	14/10/2021	KU & CC	1	
8	30	23, rue Balzac - AW 340-341	13/02/2020	CC & MV	1	
8	35	33, rue Balzac - AW 336	23/02/2022	CC & MV	1	
8	36	35, rue Balzac - AW 335	17/09/2020	KU & JLG	1	
8	37	37, rue Balzac - AW 334	21/07/2021	JLG & ACP	1	
8	39	8, rue du Château - AW 326	06/06/2019	KU & EK	1	
8b	1	2B, rue de la République - AW 389	24/11/2021	JLG & MV		1
8b	2	4 et 6 rue agnes Sorel - AW 388	10/10/2019	MV & MLB	1	
8b	8	7, rue Saint-Antoine - AW 370	29/04/2022	KU & MV	1	
8b	10	9-11 rue Saint-Antoine - AW 374 / 379	16/09/2020	KU & JLG	1	
8b	12	2, rue de la République / 2, rue Porte Picois - AW 362	13/10/2021	KU & CC	1	
8b	17	8, rue de la République - AW 369	22/07/2021	JLG & ACP	1	
8b	18	10, rue de la République - AW 371 (local commercial)	14/02/2020	CC & MV	1	
8b	19	12, rue de la République - AW 372	23/03/2022	CC & MV	1	
8b	20	14, rue de la République - AW 375	24/02/2022	CC & MV	1	
8b	21	16, rue de la République - AW 376	16/06/2022	CC & MV		1
8b	22	18, rue de la République - AW 377	13/10/2021	KU & CC	1	
8b	24	24, rue de la République - AW 385	13/10/2021	KU & CC		1
8b	25	26, rue de la République - AW 386	22/07/2021	JLG & ACP	1	
9	3	4, Grande Rue / 6B, rue des Fossés Saint-Ours - AW 241	12/12/2019	CC & MV	1	
9	5	8, Grande Rue - AW 647	30/10/2019	KU & JLG	1	
9	6	10 -14, Grande Rue - AW 678 / 679 / 680 / 630	21/11/2019	EB & KU	1	
9	9	16, Grande Rue - AW 248	21/11/2019	EB & KU	1	

Fig. I 27 : Liste des fiches d'analyse architecturale 2019-2022

9	10	18, Grande Rue - AW 249	21/11/2019	EB & KU		1
9	15	2-2B, rue Saint-Ours - AW 262	12/12/2019	CC & MV		1
9	18	Passage de Menou - AW 642 / 682 / 681 / 659 / 252	16/01/2020	CC & MV		1
9	19	4T rue des Fossés Saint Ours - AW 683	16/01/2020	CC & MV		1
9	22	1, rue du Château - AW 237	21/07/2021	JLG & ACP		1
9	23	3-5, rue du Château - AW 236 / 235	16/01/2020	CC & MV		1
9	24	7, rue du Château - AW 234	15/01/2020	CC & MV		1
9	26	11, rue du Château - AW 232	24/03/2022	CC & MV		1
9	27	13-15, rue de la République - AW 231	16/06/2022	CC & MV		1
9	28	17, rue du Château - AW 230	07/06/2019	KU & EK		1
10	3	3-5, Grande Rue / 1 rue Traversière / 4 rue Saint-Antoine - AW 616	23/09/2021	KU & ACP		1
11	2	17-15, Grande Rue / 6 rue Saint-Antoine - AW 611	23/09/2021	KU & ACP		1
11	5	6 rue Saint Antoine / 3 rue Traversière / 7 Grande Rue	17/01/2020	CC & MV		1
12	1	1, rue Agnès Sorel / 2, place de la Marne - AW 282	14/05/2019	EB & CC		1
12	2	3, rue Agnès Sorel - AW 283	14/05/2019	EB & KU & MV		1
12	3	5-7, rue Agnès Sorel - AW 285 / 286	15/05/2019	KU & MV		1
12	4	17, rue Saint-Antoine - AW 284	14/05/2019	KU & CC		1
12	7	8, place de la Marne / 21, rue Saint-Antoine - AW 705	15/05/2019	KU & MV		1
12	8	23, rue Saint-Antoine - AW 275	14/05/2019	EB & KU & MV & CC & EK		1
13	4	3, place du Marché aux légumes - AW 301	14/05/2019	EB & MV		1
13	5	5, place du Marché aux légumes - AW 631	14/05/2019	EB & CC		1
13	6	21, Grande Rue - AW 303 (Local commercial - Coiffeur)	14/02/2020	KU & JLG		1
13	7	23, Grande Rue - AW 632	15/05/2019	KU & MV		1
13	8	25-27, Grande Rue - AW 299 / 300	15/05/2019	KU & MV		1
13	9	29, Grande Rue - AW 298	16/06/2022	CC & MV		1
13	10	31, Grande Rue - AW 297	13/05/2019	EB & KU		1
13	11	33, Grande Rue - AW 296	15/05/2019	KU & MV		1
13	12	35, Grande Rue - AW 295	14/05/2019	KU & MV		1
13	13	29, Grande Rue - AW 294	16/06/2022	CC & MV		1
13	14	39-41, Grande Rue - AW 293	07/06/2019	KU & EK		1
13	15	8, rue des Moulins - AW 292	07/06/2019	KU & EK		1
13	16	6, rue des Moulins - AW 291	07/06/2019	KU & EK		1
14	5	3B, Grande Rue - AW 626 (et 7 rue Saint Ours - AW 265?)	12/12/2019	CC & MV		1
14	9	11 rue Saint-Ours	15/01/2020	CC & MV		1
15	1	8 et 10, rue de Quintefol	12/12/2019	CC & MV		1
15	2	8 et 10, rue de Quintefol	12/12/2019	CC & MV		1
15	7	20-22, rue Quintefol - AW 70	11/12/2019	CC & MV		1
15	13	34, rue Quintefol - AW 77	14/02/2020	CC & MV		1
15	14	36, rue de Quintefol - AW 78	15/01/2020	CC & MV		1
15	15	38-40, rue Quintefol - AW 79	14/02/2020	CC & MV		1
15	16	13-15, rue Saint-Ours - AW 136 / 135	13/02/2020	KU & JLG		1
15	17	17, rue Saint-Ours - AW 596	13/02/2020	KU & JLG		1
15	18	19, rue Saint-Ours - AW 132	14/02/2020	KU & JLG		1
16	1	1, place de la Marne / 3, rue des Moulins - AW 274 / 273	16/06/2022	CC & MV		1
16	3	11, rue des Moulins - AW 270	13/10/2021	KU & CC		1
16	4	13, rue des Moulins - AW 268	22/10/2020	CC et JLG		1
16	7	1-3, rue Quintefol - AW 62 / 60	11/12/2019	CC & MV		1
16	9	7, rue Quintefol - AW 58	16/06/2022	CC & MV		1
16	12	9B-11, rue Quintefol - AW 55 / 54	11/12/2019	CC & MV		1
16	13	13, rue Quintefol - AW 53	13/02/2020	KU & JLG		1
16	19	21-23, rue Quintefol - AW 49 / 48	15/01/2020	CC & MV		1
16	24	33, rue Quintefol - AW 43	16/12/2021	CC & MV		1
16	26	37-39, rue Quintefol - AW 41 / 40	14/02/2020	KU & JLG		1
16	27	41, rue Quintefol - AW 39	13/02/2020	KU & JLG		1
16	29	45, rue de Quintefol - AW 37	11/12/2019	CC & MV		1
17	1	47-49, rue Quintefol - AW 36 / 35	23/02/2022	CC & MV		1
17	4	55, rue Quintefol	17/09/2020	KU & JLG		1
17	5	55B, rue Quintefol - AW 30 / 31	20/05/2022	CC & MV		1
18	1	44, rue Quintefol - AW 85	24/02/2022	CC & MV		1
18	5	52, rue Quintefol - AW 90	16/06/2022	CC & MV		1
19	4	14, rue des Roches - AW 97	16/09/2020	KU & JLG		1
19	14	3, rue de Vignemont - AW 400	29/04/2022	KU & MV		1
19	15	25, boulevard Philippe Auguste / 1, rue de la Porte Poitevine - AW 726	10/10/2019	JLG & MV		1
19	16	3, rue de la Porte Poitevine - AW 727	30/10/2019	KU & JLG		1
19	18	7, rue de la Porte Poitevine - AW 207	23/10/2020	CC & JLG		1
19	19	9, rue de la Porte Poitevine - AW 206	11/10/2019	JLG & MV		1
19	20	11, rue de la Porte Poitevine - AW 205	09/10/2019	JLG & MV		1
19	24	19, rue de la Porte Poitevine - AW 201	23/10/2020	CC & JLG		1

20	5	61, rue Quintefol - BD 245	28/04/2022	KU & MV	1	
22	1	1, impasse de la Motte - AW 92	16/06/2022	CC & MV		1
23	1	rue de la Grotte / Les Roches - BD 200	17/09/2020	KU & JLG	1	
23	5	2, rue du Rocard - BD 199	14/02/2020	KU & JLG	1	
23	6	4, rue du Rocard	17/09/2020	KU & JLG	1	
24	4	5, rue du Rocard - BD 195	24/03/2022	CC & MV	1	
24	5	7B, rue du Rocard - BD 449	24/03/2022	CC & MV	1	
24	7	16, rue des Roches	17/09/2020	KU & JLG	1	
26	2	54-56, rue Balzac - AX 1004	11/10/2019	JLG & MV	1	
27	1	32, rue Balzac - AX 181	09/10/2019	JLG & MLB	1	
27	2	34, rue Balzac - AX 182	18/09/2020	KU & JLG	1	
27	4	38-40, rue Balzac / 9, rue des Ruisseaux - AX 185	11/10/2019	KU & MLB	1	
27	5	42, rue Balzac - AX 186 / 857	10/10/2019	MV & MLB	1	
27	6	44, rue Balzac - AX 859	24/03/2022	CC & MV	1	
27	7	46, rue Balzac - AX 189 / 190	22/09/2021	KU & ACP	1	
27	8	48, rue Balzac - AX 1042 / 191	23/07/2021	JLG & ACP	1	
27	9	48B, rue Balzac - AX 193	19/05/2022	CC & MV	1	
27	10	48T, rue Balzac - AX 999 / 1043	23/07/2021	JLG & ACP	1	
27	13	52, rue Balzac - AX 198 / 197	22/09/2021	KU & ACP	1	
27	15	3, rue des Ruisseaux - AX 855 / 856 / 854 / 852 / 858	09/10/2019	JLG & MV	1	
28	1	1, rue de Mazerolle - AX 461	11/10/2019	KU & MLB	1	
28	4	26, rue Balzac - AX 1024	10/10/2019	KU & MLB	1	
28	5	28, rue Balzac - AX 179	22/07/2021	JLG & ACP	1	
29	3	4, place de Mazerolle	17/09/2020	KU & JLG	1	
29	5	3, rue Descartes - AX 156	19/05/2022	CC & MV	1	
29	6	5, rue Descartes - AX 163	24/11/2021	JLG & MV	1	
29	7	7, rue Descartes - AX 164	16/12/2021	CC & MV	1	
29	13	14, rue Balzac - AX 167	23/03/2022	CC & MV	1	
29	14	16, rue Balzac	27/05/2021	EB & KU	1	
29	17	22, rue Balzac - AW 864	17/09/2020	KU & JLG	1	
30	1	2-2B, rue Descartes - AX 155	13/10/2021	KU & CC	1	
30	5	8, rue Descartes - AX 964 / 136	22/10/2020	CC & JLG	1	
30	6	10, rue Descartes - AX 136	22/10/2020	CC & JLG	1	
30	10	2, rue Alfred de Vigny - AX 828	19/05/2022	CC & MV	1	
30	12	3, rue Picois - AX 963	15/01/2020	CC & MV	1	
30	12b	Impasse Descartes - AX 963	15/01/2020	CC & MV	1	
30	14	7 rue Picois - AX 146	25/11/2021	JLG & MV	1	
30	16	15, rue Picois - AX 141	01/06/2019	EK & KU	1	
30	17	6 rue Descartes - AX 143	06/06/2019	KU & EK	1	
30	18	17-19, rue Picois - AX 139-140	24/11/2021	JLG & MV	1	
30	22	2, place au Blé - AX 149	22/07/2021	JLG & ACP	1	
30	27	10, place au Blé - AX 841	23/09/2021	KU & ACP	1	
31	2	4, rue Picois - AW 402	16/06/2022	CC & MV	1	
31	3	6, rue Picois - AX 403	07/06/2019	KU & EK	1	
31	4	8, rue Picois - AX 404	29/04/2022	MU & MV	1	
31	5	10, rue Picois - AX 405	23/02/2022	CC & MV	1	
31	6	3, rue de la République - AW 400	29/04/2022	KU & MV	1	
31	7	5, rue de la République - AW 399	14/10/2021	KU & CC	1	
31	8	7, rue de la République - AW 398	24/02/2022	CC & MV	1	
31	9	9, rue de la République - AW 397	21/07/2021	JLG & ACP	1	
31	10	11, rue de la République - AW 396	23/10/2020	CC & JLG	1	
31	12	17, rue de la République - AW 393	23/10/2020	CC & JLG	1	
31	13	19, rue de la République - AW 392	29/04/2022	KU & MV	1	
31	15	1, rue des Jeux - AW 391	20/05/2022	CC & MV	1	
32	1	12, rue Picois - AW 793/794	16/06/2022	MV & CC	1	
32	2	14, rue Picois / 4, ruelle François II / 1, Carroi Picois - AW 407	23/03/2022	MV & CC	1	
32	4	18, rue Picois / 3, ruelle François II - AW 409 / 410	23/07/2021	JLG & ACP	1	
32	5	20 & 22, rue Picois - AW 431/AW 432	22/10/2020	CC & JLG	1	
32	6	24, rue Picois - AW 433	25/11/2021	JLG & MV	1	
32	10	30, rue Picois - AW 437	15/12/2021	CC & MV	1	
32	12	184, rue Picois / 7, ruelle François II - AW 736	29/04/2022	KU & MV	1	
32	16	8, rue Alfred de Vigny - AW 740	28/04/2022	KU & MV	1	
33	1	2, rue Victor Hugo - AW 450	16/12/2021	CC & MV	1	
33	2	4, rue Victor Hugo - AW 451	15/04/2022	EB		1
33	3	8, rue Victor Hugo - AW 452	18/09/2020	KU & JLG	1	
33	4	14, rue Victor Hugo - AW 458	24/09/2021	KU & ACP	1	
33	5	16, rue Victor Hugo / 11, rue des Jeux - AW 459 / 691 - AW 450	15/04/2022	EB		1
33	6	20, rue Victor Hugo - AW 461	15/04/2022	EB		1

33	7	9, rue des Jeux - AW 643	15/04/2022	CC & MV	1		
33	8	9B-11, rue des Jeux - AW 692	15/04/2022	EB		1	
33	9	1-2, venelle Gilbert Gadoffre - AW 687 / 685 / 686	15/04/2022	EB		1	
33	10	5, rue Alfred de Vigny - AW 645	24/02/2022	CC & MV	1		
33	11	32, rue Picois - AW 439	24/03/2022	CC & MV	1		
33	12	34, rue Picois - AW 440	15/04/2022	EB		1	
33	13	36, rue Picois - AW 684 / 688 / 689 / 690 / 646	15/04/2022	EB		1	
33	14	38, rue Picois - AW 442 (maison en location)	22/10/2020	CC & JLG	1		
33	15	40, rue Picois - AW 443	15/04/2022	EB		1	
33	16	42, rue Picois - AW 444	14/10/2021	KU & CC	1		
33	17	44, rue Picois - AW 445	15/04/2022	EB		1	
33	18	46, rue Picois - AW 446	15/12/2021	CC & MV	1		
33	19	48, rue Picois - AW 447	13/02/2020	CC & MV	1		
33	20	52, rue Picois - AW 448	15/04/2022	EB		1	
33	21	54, rue Picois - AW 449	15/04/2022	EB		1	
34	1	2 place de Verdun - AX 843 (bar-restaurant)	22/09/2021	KU & ACP	1		
34	6	10, place de Verdun - AX 112	24/09/2021	KU & ACP	1		
34	12	33, rue Picois / 31, rue Picois / 3, rue Alfred de Vigny	19/05/2022	CC & MV	1		
34	13	35, rue Picois - AX 1019	19/05/2022	CC & MV	1		
34	14	37, rue Picois / 6B, place de Verdun - AX 115 / 492	15/12/2021	CC & MV	1		
34	15	39, rue Picois - AX 119	15/12/2021	CC & MV	1		
34	16	41, rue Picois - AX 118	24/02/2022	CC & MV	1		
35	1	2, rue des Ursulines - AX 91	13/02/2020	CC & MV	1		
35	4	8, rue des Ursulines - AX 94	14/10/2021	KU & CC	1		
35	7	8, rue Jeanne d'Arc - AX 99	19/05/2022	CC & MV	1		
35	16	13, rue Bourdillet - AX 96	24/11/2021	JLG & MV	1		
36	1	12, place de Verdun - AX 90	16/06/2022	CC & MV		1	
37	1	1, place de Verdun - AX 373	14/04/2022	EB		1	
37	1b	1 Bis, place de Verdun - AX 373	14/04/2022	EB		1	
37	2	2, avenue du Général de Gaulle - AX 374	14/04/2022	EB		1	
37	4	4, avenue du Général de Gaulle - AX 392	14/04/2022	EB		1	
37	5	6, avenue du Général de Gaulle - AX 393	24/02/2022	CC & MV		1	
37	6	3, place de Verdun - AX 375	14/04/2022	EB		1	
37	7	5, place de Verdun - AX 376	14/04/2022	EB		1	
37	8	7, place de Verdun - AX 377	14/04/2022	EB		1	
37	9	9, place de Verdun - AX 973	14/04/2022	EB		1	
37	11	11, place de Verdun - AX 379 / 390	14/04/2022	EB		1	
37	12	13, place de Verdun - AX 380	14/04/2022	EB		1	
37	13	15, place de Verdun - AX 381	14/04/2022	EB		1	
37	14	19, place de Verdun - AX 383	14/04/2022	EB		1	
37	15	1, rue Lamblardie / 21 place de Verdun - AX 384	22/09/2021	KU & ACP	1		
37	16	3, rue Lamblardie - AX 385	14/04/2022	EB		1	
37	17	3B, rue Lamblardie / 17, place de Verdun - AX 386 / 382	14/04/2022	EB		1	
37	18	5, rue Lamblardie - AX 387	14/04/2022	EB		1	
37	19	5 ter, rue Lamblardie - AX 888	14/04/2022	EB		1	
37	20	5 bis, rue Lamblardie - AX 884	14/04/2022	EB		1	
37	21	7, rue Lamblardie - AX 885	14/04/2022	EB		1	
37	22	9, rue Lamblardie - AX 889	14/04/2022	EB		1	
37	23	9B, rue Lamblardie - AX 890	14/04/2022	EB		1	
37	24	11, rue Lamblardie - AX 983	14/04/2022	EB		1	
37	26	11B, rue Lamblardie - AX 984	14/04/2022	EB		1	
37	27	13, rue Lamblardie - AX 401	14/04/2022	EB		1	
37	28	15, rue Lamblardie - AX 403	14/04/2022	EB		1	
37	29	17, rue Lamblardie - AX 404	14/04/2022	EB		1	
38	1	13, rue de Mazerolle - AX 482	15/04/2022	EB		1	
38	2	1, avenue du Général de Gaulle - AX 484	15/04/2022	EB		1	
38	3	3, avenue du Général de Gaulle - AX 478	15/04/2022	EB		1	
38	4	5, avenue du Général de Gaulle - AX 490	15/12/2021	CC & MV	1		
38	5	7, avenue du Général de Gaulle - AX 368	15/04/2022	EB		1	
38	6	49, avenue du Général de Gaulle - AX 367	15/04/2022	EB		1	
38	8	13, avenue du Général de Gaulle - AX 365	16/06/2022	CC & MV		1	
39	1	5, rue de de Mazerolle - AX 361	15/04/2022	EB		1	
39	2	5b-7, rue de de Mazerolle - AX 362/360/359	15/04/2022	EB		1	
39	3	9, rue de de Mazerolle - AX 363	15/04/2022	EB		1	
					Total fiches	203	62
						77%	23%
					Part de l'objectif	88%	

Fig. I 28 : Liste des fiches d'analyse architecturale 2019-2022

## 2. L'occupation des bâtiments dans le secteur patrimonial

Parmi les 397 bâtiments pour lesquels une Fiche Immeuble a été réalisée entre 2019 et 2022, 90 % ont été renseignées de leur occupation; pour du logement ou pour de l'activité. Les informations recueillies auprès des personnes interrogées permettent une lecture représentative de l'occupation des immeubles au sein du PSMV.

481 lots ont été identifiés; ce qui représente une moyenne de 1,2 lot par immeuble. Le nombre de lots varie de 1 à 12 unités. 35 % des bâtiments ne comptent qu'un seul lot. 36 % en comptent deux à quatre, 28 % cinq ou plus.

Parmi les répondants, 46 % sont propriétaires de leur bâtiment. Le locatif du parc privé représente 44 % des réponses, celui du parc social 10 %. Le locatif privé est surreprésenté, alors que la part du locatif social est moindre par rapport à l'ensemble de la commune.

72 % des bâtiments renseignés sont dédiés à du logement; 26 % à du commerce ou de l'artisanat. Le reste est réparti entre des services publics ou d'intérêt collectif et d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Parmi les lots visités, 17 ont une activité de restauration (soit 3,5 %), 14 proposent de l'hébergement touristique (soit 3 %), 24 un autre service impliquant l'accueil de publics (soit 5 %).

20 % des immeubles sont vacants au moment des visites. Ce pourcentage est deux fois plus important que pour l'ensemble de Loches. À titre indicatif, ces 96 lots correspondent seulement à 25 % des logements vacants recensés par l'INSEE en 2015. 57 % de la vacance déclarée reste inférieure à un an. 17 % dépasse 10 ans.

99 % de la vacance vient du parc privé; 23 % de ces lots appartiennent à leur propriétaire depuis moins de 10 ans, 27 % depuis 30 ans ou plus. 33 % font partie d'un ensemble comprenant plusieurs bâtiments. 63 % sont des logements, 37 % sont déclarés comme des commerces par les répondants. Parmi les logements, 65 % sont individuels. Les plus grands logements sont légèrement surreprésentés (37 % de T4 et plus, contre 32 % de T3 et 31 % de T1 ou T2). 46 % déclarent y avoir fait des travaux au cours des 10 dernières années. 49 % en envisagent à court terme; parmi ceux qui le précisent, 61 % concerneraient les extérieurs et 39 % les intérieurs.

Parmi les lots renseignés, il y a autant de logements collectifs que de logements individuels. Les premiers sont plus représentés que sur l'ensemble du parc lochois.

Au sein du PSMV, les petits logements prédominent. 61 % des personnes enquêtées déclarent au plus deux chambres. Les T3 sont les plus représentés avec 26 %. Les T2 représentent 11 % des logements renseignés, 11 % les T1. Les très grands logements T6 ou plus constituent 16 % d'entre eux. Entre les deux, les T4 représentent 9 % de l'échantillon et les T5, eux, 10 %.

Le nombre moyen de personnes par logement est de 1,4. Ce nombre est bien inférieur à la moyenne lochoise qui était de 1,8 en 2015.

62 % des lots renseignés sont habités par une seule personne, 28 % par deux personnes. 10 % en compte plus de deux.

Les ménages d'une seule personne sont, surreprésentés; avec un écart de +14 points. La part des ménages de deux personnes correspondant à la moyenne pour Loches, ce sont les plus grands ménages qui se trouvent sous-représentés dans le centre patrimonial.

Parmi les logements, commerces ou bureaux occupés, la moitié des répondants s'y trouvent depuis moins de 10 ans; 37,5 % depuis moins de 5 ans. 20 % l'occupent depuis 30 ans ou plus. Entre les deux, 20 % y sont depuis 10 à 20 ans, 10 % depuis 20 à 30 ans.

Ancienneté de résidence et statut d'occupation apparaissent statistiquement corrélés. L'offre locative du parc privé assure l'entrée de nouveaux résidents (de moins de 5 ans) au sein du PSMV. Parmi ceux installés depuis 30 ans ou plus, les propriétaires prédominent largement.

Parmi l'ensemble des référents occupants ayant répondu, 40 % ont 60 ans ou plus, 30 % de 45 à 59 ans. Ils sont 14 % à avoir moins de 30 ans et 16 % entre 30 et 44 ans. Il est intéressant de noter la plus grande surreprésentation des 45 à 59 ans;

par rapport à l'ensemble de la population lochoise. L'âge et l'ancienneté de résidence apparaissent également corrélés.

64 % des répondants sont actifs, près de 31 % se déclarent retraités, un peu plus de 5 % autres inactifs. La part des actifs est surreprésentée dans l'échantillon du secteur PSMV par rapport à Loches.

42 % des répondants visités disent avoir réalisé des travaux dans leur logement, commerce ou bureau; ils sont 58 % lorsqu'on considère les seuls logements.

Près de 62 % les situent au cours des dix dernières années. On pourrait y ajouter 17 % qui les datent entre 10 et 14 ans. 21 % déclarent qu'ils ont 15 ans ou plus.

42 % prévoient la réalisation de travaux à court terme (dans moins de 5 ans). Près de 51 % concerneraient les extérieurs du bâtiment, 49 % les intérieurs.

Dans la rubrique « observations », certains travaux sont précisés. Il s'agit, la plupart du temps, de travaux d'isolation. Des travaux d'entretien ou de restauration visent à révéler des éléments anciens du bâtiment. Il y a des projets d'extension extérieure ou de terrasse en densification de la parcelle.

Les aménagements intérieurs sont d'agencement ou d'accessibilité, à l'entrée ou aux étages du bâtiment; pour la fonctionnalité du logement ou du commerce.

La plupart des autres observations des répondants précisent des usages actuels ou des travaux réalisés par le passé.

### **Enjeux :**

*Le maintien d'une diversité d'activités.*

*Le renouvellement d'une offre locative privée attractive.*

*La réduction de la vacance.*

*L'accessibilité des immeubles, notamment aux étages.*

*L'accompagnement des travaux extérieurs et intérieurs.*



Fig.129 : Occupations au sein du PSMV, 2019

### 3. Un exemple de fiche

REVISION DU PLAN DE SECTEUR DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE LA VILLE DE LOCHES					
Visite	06/06/2019	Auteur	EK	Coauteur	KU
Fiche PSM n°	SPR_37132_IL_08_UF_39_BAT_1				
<b>1 - LOCALISATION ET RÉFÉRENCE DE L'UNITÉ FONCIÈRE</b>					
Ref. Ilot :	8	Section cadastrale :	AW	N° Parcelle :	326
S. UF	890 m <sup>2</sup>	Fiche	Principale		
Odonyme :	Rue du Château		N° de porte :	8	
Dénominat° Histq	Chancellerie XVle				
Propriété :	Commune		Protection MH :	ISMH	
Ref. MÉRIMÉE :	PA00097834				
Protection PSMV1979	Bat 01	Monument historique protégé en totalité		Bat 02	Monument historique protégé en totalité
		Néant		Bat 03	Néant
<b>2 - SITUATION URBAINE - DESCRIPTION ILOT/PARCELLE</b>					
Datation ilot :	XVe-XVIe et XIXe-XXe siècle		Localisation urbaine :	Le centre et faubourg Picais	
Description ilot (Forme, topographie, noms des rues)	Ilot allongé constitué de part et d'autre de l'enceinte fortifiée de la ville érigée en 1447, encore partiellement visible aujourd'hui en cœur d'ilot. Il crée la jonction entre ville ancienne et le faubourg Picais. L'ilot est aujourd'hui divisé en deux par le percement de la rue Agnès-Sorel en 1799. L'ensemble est délimité par la rue de la République, celle de Balzac et la place du Marché-au-Blé à l'ouest, et par la rue du Château et la rue Saint-Antoine à l'est. Il est composé de petites parcelles densément bâties et présentant une différence importante de niveau de part et				
Intégration enceinte	Adossé à la seconde enceinte				
État de l'enceinte :	En élévation				
Position parcelle :	Unilatérale				
Forme parcelle :	Étendue				
Limite sur rue	Façade de l'immeuble		Accès	Porte cachère	
Limite séparative :	Maçonnerie		Accès	Néant	
Composition architecturale :	Unicum				
<b>3 - ORGANISATION DE LA PARCELLE - ESPACE BÂTI/NON BÂTI</b>					
Nbr de Bâtiment(s) :	3	1	2	3	
Bâti étudié	Bâtiment principal				
Prg hist°	Équipement				
Datation du bâti	XVe siècle				
Date précise	ANNEE_BATI				
Élévation sur rue :	Façade principale				
Implantation bâti sur alignement de l'espace public	A l'alignement		Implantation bâti sur limites séparatives		
Espace non bâti 1	Sol stabilisé		Espace non bâti 2	Sol stabilisé	
Position	Centrale		Position	Latérale	
Usage	Espace de vie		Usage	Espace non utilisé	
Observations :					
<b>4 - OCCUPATION ACTUELLE DE L'IMMEUBLE</b>					
Données confidentielles non communiquées dans cette version					

#### Révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur - Fiche immeuble - 06/2019

### ILOT 08 - UF 039 - 8, RUE DU CHÂTEAU : BÂTIMENT 01



Mairie de Loches - DRAC Centre-Val de Loire  
Groupement : Baizeau Architecte, K.urban, B.E. I.D.E.A.L., ONESIME, GRAHAL, SAFEGE

Fig.130 : Extrait de la fiche d'analyse architecturale IL08-UF39 de l'immeuble sis 8 rue Château (propriété communale)

Révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur - Fiche immeuble - 06/2019

ILOT 08 - UF 039 - 8, RUE DU CHÂTEAU : BÂTIMENT 01



Mairie de Loches - DRAC Centre-Val de Loire  
Groupement : Baizeau Architecte, K.urban, B.E. I.D.E.A.L., ONESIME, GRAHAL, SAFEGE

Révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur - Fiche immeuble - 06/2019

ILOT 08 - UF 039 - 8, RUE DU CHÂTEAU : BÂTIMENT 02 & BÂTIMENT 03



Mairie de Loches - DRAC Centre-Val de Loire  
Groupement : Baizeau Architecte, K.urban, B.E. I.D.E.A.L., ONESIME, GRAHAL, SAFEGE

Fig.131 : Extrait de la fiche d'analyse architecturale IL08-UF39 de l'immeuble sis 8 rue Château (propriété communale)

5 - CARACTÉRISTIQUES EXTERIEURES DU BÂTIMENT																		
Nbr de niveaux :		RdC+2+Combles X2		Nbr travées :		3		Composition travées :				Régulières						
Accès principal dans le bâtiment :				Porte cochère latérale		Autre accès :		Porte latérale sur perron		Accès PMR :		NON						
Façade principale :		Sur espace public		Est		Façade(s) latérale(s) ou pignon(s) :		Sur espace privé		Nord								
Composition des façades																		
X Maçonnerie		moellons		X Pierre de taille		Briques		Pan de bois		Parpaings / voile béton								
Revêtement :		Néant		Teinte		Revêtement :		Néant		Teinte								
A FAÇADES																		
1 COMPOSITION GENERALE																		
X Principale		A bandeaux / bossages		A registre et/ou attique		X		Ordre d'architecture		Sans traitement								
X Arrières/pignons		X A bandeaux / bossages		A registre et/ou attique				Ordre d'architecture		Sans traitement								
2 SOUBASSEMENT																		
X En saillie		RdC surélevé		Entresollement				Sans traitement										
3 DEVANTURE COMMERCIALE																		
Bois		PVC		Métal		X		Enseigne		Enseigne drapeau								
En applique		En feuillure		Vitree				Enseigne sur store banne		Store banne								
Blanche		Claire		Foncée				Soutenue										
4 BALCON																		
Sur console ou porte-à-faux		Règne/s/étage		Sur RdC en surépaisseur		Balcon sans saillie		X		Sans objet								
5 COURONNEMENT																		
X		Pierre		Bois														
Corniche simple		Chevronnière sculptée		Chevrons apparents		Corniche												
X Corniche sculptée		Chevronnière rondelis		Planche d'épout		Lambrequins												
6 SECOND ŒUVRE - Matériaux et teinte																		
	Porte-plâtre	Porte-fenêtre	Porte-gourneriens/feronniers ou à imposte	Fenêtres à imposte	Fenêtres peints	Fenêtres grands carreaux	Fenêtres à imposte	Oculus	Soupirail	Pesajennes en applique	Pesajennes en tableau	Volet roulant en rénovation	Volets intérieurs	Contrevents	Belustage	Lisse/Burle d'appui	Garde-corps	Grilles/Grilles-ouvrages
Bois	X				X	X	X											
PVC																		
Métal									X								X	
Fonte																		
Fer forgé																		
Métal-Bois																		
Blanche																	X	
Claire					X	X	X											
Foncée	X																	
Soutenue									X									
Observations : Pannelet sur la rue "La Chancellerie XVIIe"																		
B OUVRAGES DE TOITURES																		
1 BAIES																		
X Chassis intégré rampant		Chassis en surépaisseur		à fronton		à gâble		Tabatières rampante		Jours forme complexe								
Lucarnes maçonnées...		X								capucine								
Lucarnes charpentées...		à fronton		à gâble		à gâble		à gâble		rampante								
2 TOITURES																		
1 pan (appentis)		X		2 pans droits		Croupes		X		Mansart (à brisis)								
Pavillon		X		Complexe		Toit terrasse				Non visible (?)								
3 MATERIAUX																		
X Ardoises		Tuiles plates		Tuiles mécaniques		Toiture mixte												
Métal (plomb, zinc, cuivre)		Ferronnerie (verrière)		Etanchéité ou végétalisée		Pavés de verre ou skydomes												
Bac acier		Tôle ondulé		PVC translucide		Non identifié												
4 FAITAGE																		
Lignolet (ardoises)		Terre cuite...		X		crêtes et embarrures terre cuite		Emboîtement métal										
Métal (plomb, zinc, ...)		Décor de faitage...																
5 EPI DE FAITAGE																		
Terre cuite		X		Métal		Monumental												
6 SOUCHES DE CHEMINEES																		
Pierre		Moellons		NOMBRES		6		Matériaux non identifié										
Briques		Apparantes		X		Pierre de taille		Décor										
						Enduites		Décor sommital										
7 RESEAUX																		
X Descentes		PVC		Cuivre		Plomb		FC		X								
Gouttières		Pendantes		X		Rampantes		PVC		Cuivre								
								Zinc		X								
								Zinc		X								
								Dauphin		X								
										Réseaux aérien								
										Réseaux enterré								
Eléments remarquables : Modénatures de la façade principale																		
Authenticité : Supposé d'origine																		
Observations : Lucarnes à fronton "chapeau de gendarme" /																		

6 - ÉLÉMENTS INTERIEURS																																							
A ENTREE																																							
X Hall/sas		Coulloir		X		Latéral par commerce		Centré par voisin/mitoyen		commun avec l'escalier																													
Commandée...										Sans objet (entrée directe)																													
B ESCALIER																																							
		POSITION		FORME				MATERIAUX			DATATION																												
		Central		Latéral		Hors œuvre		Droit		Balancé		Sur vide central		Sur mur d'échiffre		A double volée		A vis		Bois		Pierre		Béton		Métal		XVI* ou ant.		XVII*/XVIII*		Récent (XIX/XX*)		Très modifié		Ascenseur			
Principale		X																																					
Secondaire		X																																					
C CAVES																																							
Accès extérieur				Accès sous escalier				Accès par trappe au sol				Soupiroux		Soupiroux condamnés																									
Voute maçonnée				Poutres et hourdis				Creusées dans la rocher				X		Non visitées ou non identifiées																									
D USAGES																																							
		Cave		Stockage		Distribution		Bureau		Commerce/service		Logement		Duplex		Triplex		Studio		Inexistant																			
Sous sol																																							
RdC										X																													
Etage 1										X																													
Etage 2										X																													
Combles 1																																							
Combles 2																																							
E REFENDS/PORTEURS																																							
X Maçonnerie		moellons		X		Pierre de taille		Briques		Pan de bois		Enduits/plaques (non def.)		Parpaings / voile béton																									
F SOLS																																							
		PARQUETS		TOMETTES				AUTRES CARREAUX			REVETEMENTS DIVERS																												
		lames larges		lames étroites		Echelle		Chevron		Complexe : Clément, Versailles...		Petit format		Grand format		Octogonales		Embossées		Récentes		Ciment		Carrelage		Mosaïque		Granito		Dalle ciment/ragréage		Mozette/limestone		Terre battue/		Non défini			
Sous sol																																							
RdC												X																											
Etage 1												X																											
Etage 2												X																											
Combles 1												X																											
Combles 2												X																											
F DECOR																																							
		MURS				PLAFOND																																	
		Lambris de hauteur		Lambris bas		Panneaux trompe l'œil		Craie/ser		Papiers peints		Peintures murales		Décor sculptés coquilles		Décor sculptés médaillons		Graffiti		Plafond patte		Poutre son peinte		Poutre son sculptée		Plafond à caisson		Boutures/comicte		Voute pierre		Voute brique		Peutres et solives		Doublement - ensemble non visible			
Sous sol																																							
RdC		X										X																											
Etage 1		X		X																																			
Etage 2		X		X																																			
Combles 1																																							
Combles 2																																							
G CHEMINEES																																							
X Pierres simples				Pierres sculptées				Monumentale		X		Marbre et fx marbre																											
X Bois				Encoffrées				Disparues				Trompe l'œil																											
H CHARPENTES																																							
X Chevrons formant fermes				Fermes simples		X		Bois		Lamellé collé		Métal		Béton																									
A entrail bas (traditionnelle)				A entrail retroussé				X		A la "Mansart"		Cintree (coque de bateau)																											
X Préservée				Nombreux réemploi								Très modifiée/lacunes																											
Observations :																																							
Authenticité : Intervention tardive (altération, modification, suppression, condamnation,...)																																							

Fig.132 : Extrait de la fiche d'analyse architecturale IL08-UF39 de l'immeuble sis 8 rue Château (propriété communale)



7 - ETAT SANITAIRE SOMMAIRE ET INFORMATIONS DIVERSES (d'après diagnostic visuel succinct, sans sondage ni recherche)					
Sols :	Néant	Isolation thermique :	Néant	Chauffage :	Néant
Murs :	Néant	Isolation phonique :	Néant	Syst. de production d'énergie :	Néant
Plafonds :	Néant	Installation électrique :	Néant	Confort :	Néant
Fenêtres :	Néant	Salubrité :	Néant		
Observations :	Non connu				
8 - DENATURATIONS EVENTUELLES					
Défauts structurels	Sans objet				
Défauts de cohérence avec la composition de la façade	Sans objet				
Dénaturations du gabarit	Sans objet				
Défauts d'entretien	Sans objet				
Défauts de sécurité	Sans objet				
Dénaturations des espaces non bâtis	Sans objet				
Défauts structurels intérieurs	Sans objet				
Dénaturations intérieures	Sans objet				
Observations :	Non connu				
9 - INTERET PATRIMONIAL					
Espaces libres :	4 / 5	Couvertures :	5 / 5	Valeur historique :	5 / 5
Façades :	5 / 5	Menuiseries :	5 / 5	Valeur architecturale :	5 / 5
Valeur intérieure :	5 / 5	Valeur générale :	5 / 5		
Protection bâtie proposée :	MH		Protection bâtie proposée :	Immeuble bâti dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité	
Protection non bâtie proposée :	Néant		Protection non bâtie proposée :	Néant	
Observations :					
10 - PRECONISATIONS					
Sur les défauts structurels	Sans objet				
Sur les défauts de composition de façade	Sans objet				
Sur les défauts de gabarits	Sans objet				
Sur les défauts d'entretien	Sans objet				
Sur les défauts de sécurité	Sans objet				
Sur les dénaturations des espaces non bâtis	Sans objet				
Sur les défauts structurels intérieurs	Sans objet				
Sur les dénaturations intérieures	Sans objet				
Observations :	Sans objet				

NB : Il s'agit ici d'établir un descriptif historique, architectural et patrimonial des immeubles visités et en aucun cas un état des lieux sanitaire et structurel complet.

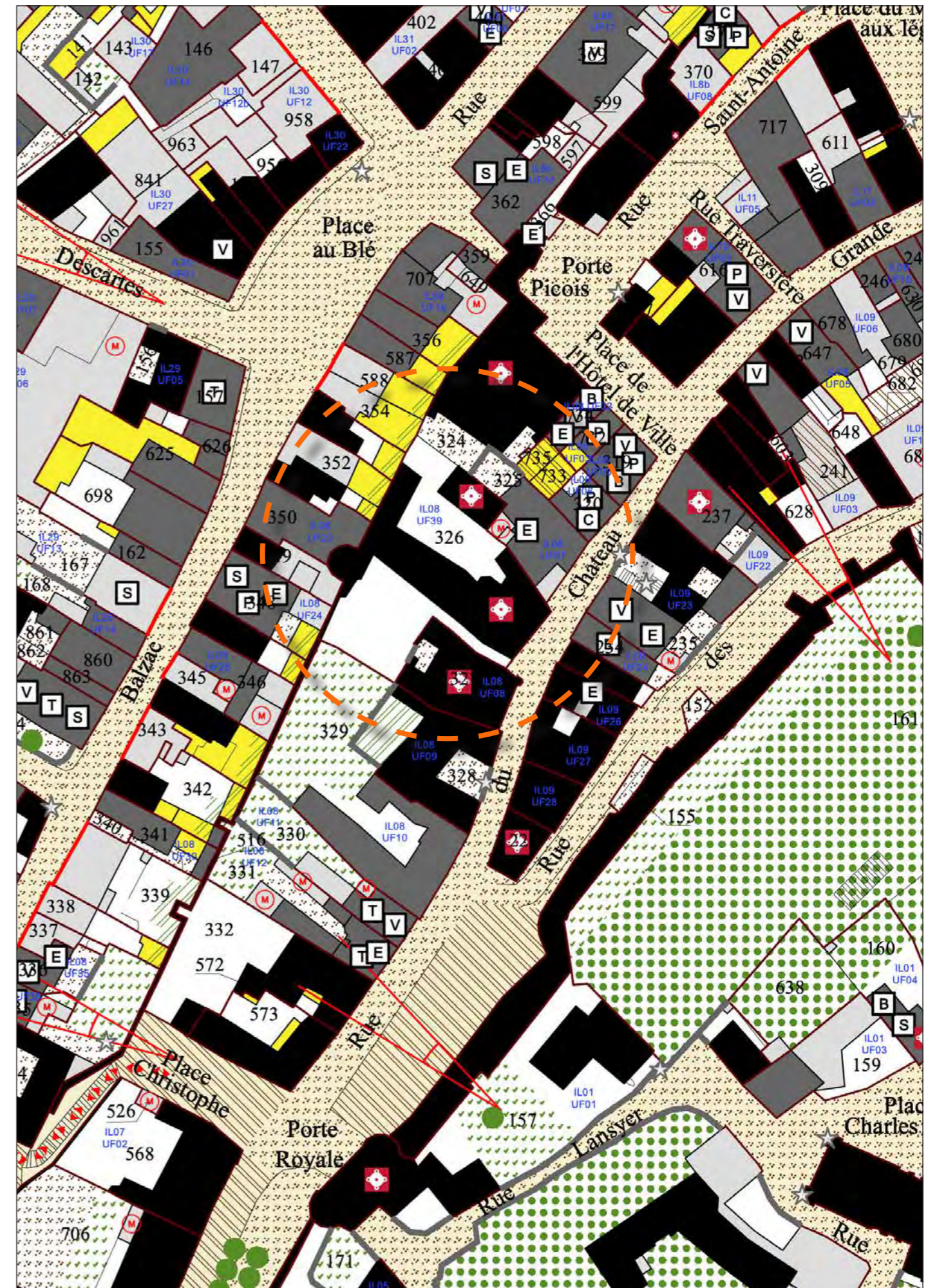


Fig.133 : Extrait du projet de règlement graphique du PSMV révisé



<b>III. LA COMPATIBILITÉ DU PSMV AVEC LES DOCUMENTS CONNEXES .....</b>	<b>75</b>
<b>A. LE PADD DU PLAN LOCAL D'URBANISME 2019.....</b>	<b>76</b>
<b>B. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE 2022 .....</b>	<b>86</b>
<b>C. LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE.....</b>	<b>96</b>

## A. LE PADD DU PLAN LOCAL D'URBANISME 2019

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Loches a été approuvé par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2019. Ce document de planification traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. Il respecte les principes généraux énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme et détermine les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture.

Notons que ce PLU se doit d'être compatible avec les documents supra-communaux, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Loches Sud-Touraine.

Conformément au chapitre V. de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme le PSMV doit être compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le document de gestion patrimonial s'inscrit ainsi en réponse au projet urbain défini par la Ville pour pouvoir porter une partie des objectifs poursuivis.

### Le PADD de la Ville de Loches se décline sur trois axes majeurs :

- **Axe 1 : Conforter le rôle de la ville de Loches, moteur du Sud-Touraine**
- **Axe 2 : Impulser un dynamisme et un développement équilibré du territoire communal**
- **Axe 3 : Assurer un cadre de vie exemplaire pour la ville de demain**

Découlent de ces trois axes, certains objectifs qui peuvent se décliner plus précisément dans l'emprise du SPR. Ils en sont extraits, rapportés et évalués dans les tableaux en pages suivantes, au regard du champ d'action et des outils mobilisés dans le PSMV. Si quelques-uns n'ont pas de liens directs avec le document patrimonial et ne sont donc pas interrogés ici, cette évaluation souligne la compatibilité du PSMV au projet communal.

En complément, la cartographie du PADD afférente au centre-ville est aussi illustrée ci-contre. Là, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui y sont exposées sont bien relayées par la traduction du règlement écrit et graphique du PSMV, particulièrement :

- **Améliorer l'accès au centre-ville par :**
  - Les portes touristiques à valoriser pour inviter à la fréquentation du centre-ville.
  - L'accessibilité pour les modes doux à améliorer et sécuriser.
- **Le maintien et le développement des fonctions du centre-ville par :**
  - La création d'une offre en logements adaptée.
  - La diversification des activités économiques, commerciales, des services et de l'offre en équipements.
  - La mise à profit du réinvestissement de certains sites stratégiques (Ancienne École Vigny, ancien hôtel Saint Antoine, ancien Palais de justice, ancien immeuble commercial place du Marché aux Légumes, gendarmerie, îlot Alfred de Vigny).
  - La mise en scène du patrimoine exceptionnel.

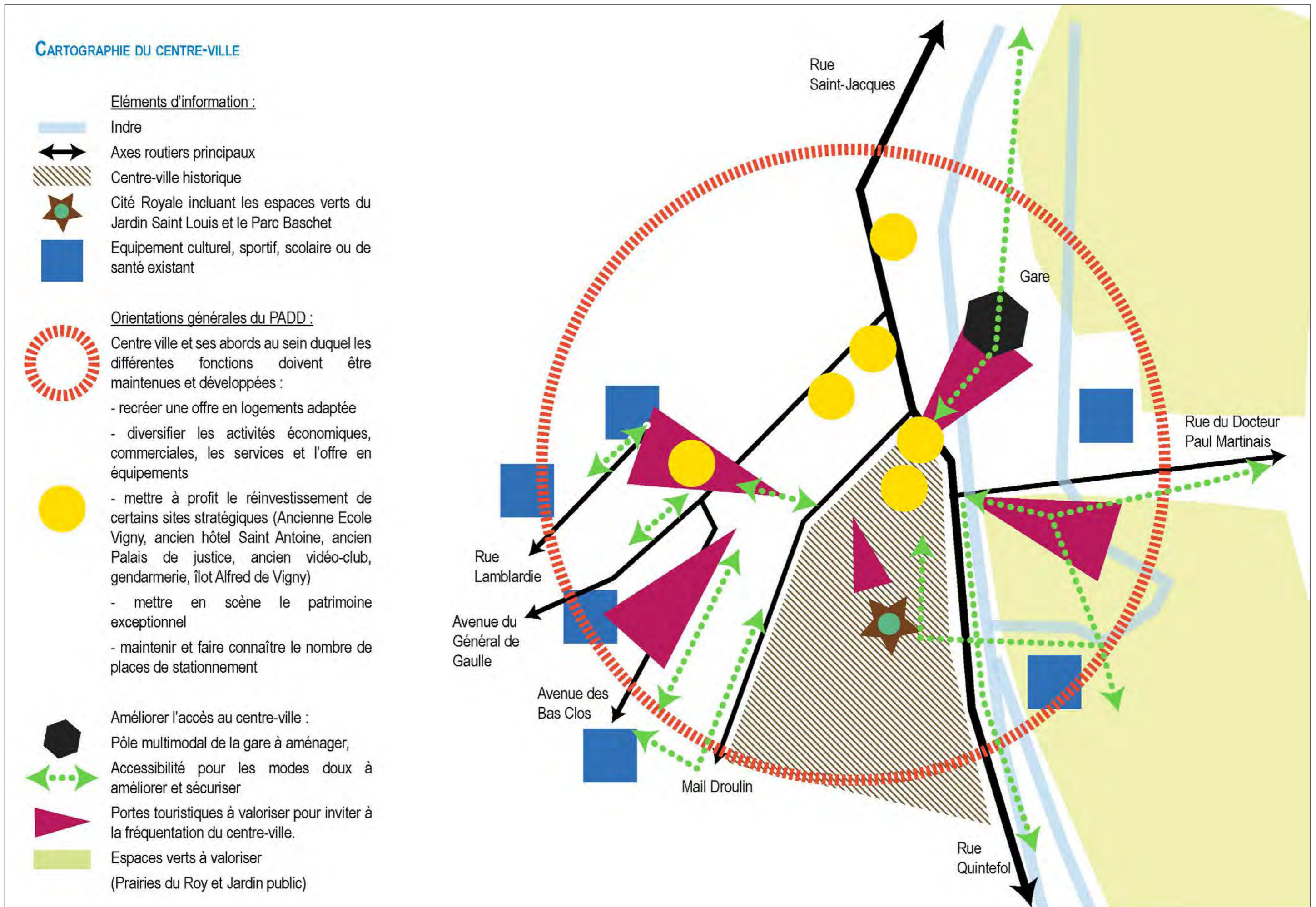


Fig.134 : PLU 13/12/2019 - PADD - Orientations générales d'aménagement et d'Urbanisme (Source Ville de Loches)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme du 13/12/2019		Rôle et compatibilité du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Axes et objectifs du PADD	Actions portées au PADD	
<b>Axe 1 : Conforter le rôle de la ville de Loches, moteur du Sud-Touraine</b>		
<p>• <b>Objectif 3 : Maintenir l'attractivité commerciale de la polarité lochoise</b></p> <p>L'équilibre commercial de Loches repose sur une offre commerciale diversifiée dans le centre-ville, complétée par la présence de grandes et moyennes surfaces en périphérie. Ces atouts commerciaux en font un pôle commercial majeur pour le Sud-Touraine, desservant une zone de chalandise d'environ 50 000 habitants. Consciente de la fragilité de l'équilibre commercial des villes moyennes, Loches souhaite :</p>	<p>- Améliorer l'attractivité du centre-ville et favoriser le développement de son dynamisme commercial en cherchant à renforcer son rôle de lieu de vie, de lieu de rencontre et de multifonctionnalité favorisant la concentration des flux.</p>	<p>Toutes les prescriptions réglementaires développées dans le PSMV sont de nature à renforcer l'attractivité du centre-ville par la conservation et la mise en valeur de son patrimoine. Elles doivent ainsi renforcer la qualité du cadre de vie. Certaines se préoccupent de la qualité des devantures commerciales, de leurs insertions sur les édifices et de leur lisibilité pour elle-même et entre elles.</p> <p>Le soin devant être apporté au traitement des espaces publics (sols, mobiliers et végétations) contribue également à renforcer la qualité et donc la fréquentation.</p>
	<p>- Conforter et développer une animation commerciale dynamique et constamment renouvelée, basée sur la collaboration collectivités - commerces, favorisant un renouvellement naturel de l'offre par l'attractivité ainsi créée.</p>	
<p>• <b>Objectif 4 : Conforter et valoriser le rôle de Loches comme pôle d'équipements et de services : culturels, sportifs, scolaires (collèges, lycées, formation professionnelle) et de santé</b></p> <p>La ville de Loches recense de nombreux équipements et services de rayonnement communautaire : culturels (cinéma, Espace Agnès Sorel, musée Lansyer), de loisirs, scolaires (collège, lycée, formation professionnelle), sportifs (piscine, stades et gymnases) ou de santé (hôpital). Afin de maintenir et développer la qualité et l'accessibilité de ces équipements pour les Lochois et l'ensemble des habitants du Sud-Touraine, il convient de les conforter, les adapter et les valoriser.</p> <p>La collectivité souhaite ainsi (N.b. entre autres) :</p>	<p>- Permettre l'amélioration et l'évolution de l'offre en équipements culturels, également en lien avec l'activité touristique.</p>	<p>Au sein du SPR, le PSMV n'interdit pas l'adaptation et la modernisation des équipements existants, ainsi que la mise en œuvre de ceux supplémentaires, sous réserve que les aménagements soient réalisés dans le respect du contexte patrimonial ou des édifices dans lesquels ces équipements s'implantent et selon leurs niveaux de protection reportés au plan.</p>
	<p>- Poursuivre l'amélioration du fonctionnement des équipements scolaires.</p>	
	<p>- Faciliter le regroupement des services et professionnels de santé à proximité du centre-ville.</p>	
	<p>- Poursuivre l'amélioration de la desserte numérique. Le déploiement du très haut débit constitue un levier de développement majeur pour les habitants du territoire et les activités, ainsi qu'un critère d'implantation prioritaire.</p>	<p>Vu que la desserte numérique et l'augmentation du flux nécessaire à nos moyens de communication sont aujourd'hui rendues indispensables, notamment par le fonctionnement des activités et des services, le PSMV n'empêche pas leurs améliorations. En revanche, des prescriptions réglementaires veillent à ce que leurs développements n'entachent ou ne détériorent pas les façades des constructions sur lesquels les dispositifs s'implantent par l'amoncellement de câbles et de gaines trop souvent observé.</p> <p>L'intégration de ces réseaux est à rechercher au travers de l'application du document de gestion patrimoniale.</p>

Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme du 13/12/2019		Rôle et compatibilité du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Axes et objectifs du PADD	Actions portées au PADD	
<b>Axe 2 : Impulser un dynamisme et un développement équilibré du territoire communal</b>		
<p>• <b>Objectif 1 : Engager une reprise démographique fondée sur une offre de logements adaptée et diversifiée</b></p> <p>Si la population lochoise connaît une contraction constante depuis les années 1980, la collectivité souhaite se donner les moyens de renverser la tendance par une action forte sur l'habitat, bénéficiant d'un marché du logement dynamique. Cet objectif traduit une volonté d'accueil, de jeunes actifs notamment, et doit tenir compte simultanément du profil vieillissant de la population. Pour répondre à cette volonté, il est nécessaire de prévoir les besoins liés à des logements adaptés, tout en confortant les possibilités des populations de pouvoir disposer d'un parcours résidentiel complet. Ainsi, la collectivité se fixe les objectifs suivants à l'horizon 2030 (N.b. entre autres) :</p>	<p>- Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins des différents ménages - personnes vieillissantes, familles et primo-accédants - ainsi qu'aux besoins en logements spécifiques. Cette offre est calibrée pour répondre au desserrement des ménages, à l'amélioration de l'habitat et à l'accueil d'une population nouvelle.</p>	<p><i>La réhabilitation et l'amélioration de l'habitat porté par le PSMV au regard de pratiques adaptées aux édifices architecturaux dont il est question dans le SPR, sont l'opportunité de diversifier l'offre de logement au sein du territoire lochois, dans un cadre de vie agréable et de proximité.</i></p> <p><i>L'observation des bonnes pratiques, ou la rénovation dans les règles de l'art, doit contribuer à la restitution de logements durables adaptés aux modes de vie et à la recherche du confort actuel.</i></p> <p><i>L'attractivité du centre-ville renforcée par la mise en valeur du patrimoine doit aussi générer un intérêt à la réhabilitation des biens vacants. En remettant à niveau les différentes protections du patrimoine instituées dans le document de gestion, les dispositions ouvertes par la révision du PSMV de 1979 favorisent la modernisation de l'habitabilité des édifices.</i></p>
	<p>- L'offre nouvelle devra répondre autant que possible aux exigences d'accessibilité, de fonctionnalité et d'efficacité énergétique.</p>	
	<p>- Se donner les moyens de freiner l'évolution du nombre de logements vacants, par l'évaluation précise des causes de la vacance et la mobilisation d'outils spécifiques, notamment en vue de réhabiliter les logements qui souffrent d'un manque d'accessibilité ou de mauvaises performances énergétiques.</p>	
	<p>- Créer une offre d'environ 310 à 330 logements neufs, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- environ 80 logements répondant aux critères d'accessibilité dans le centre-ville de Loches par la valorisation ou le changement de destination de bâti existant (rénovation urbaine).</li> <li>- et environ 230 à 250 logements neufs supplémentaires, en densification et en extension urbaine. L'offre en logements devra être diversifiée, et complémentaire à l'offre existante sur les autres communes composant l'agglomération.</li> </ul>	

Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme du 13/12/2019		Rôle et compatibilité du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Axes et objectifs du PADD	Actions portées au PADD	
<p>• <b>Objectif 3 : Affirmer la vocation touristique de Loches</b></p> <p>Par la présence de la Cité Royale, d'un patrimoine bâti riche et bien conservé et d'un environnement préservé, Loches affiche un potentiel touristique à accroître, pour conforter Loches non seulement comme une étape mais aussi une destination touristique à part entière. Pour cela, les élus de la collectivité souhaitent :</p>	<p>- <i>Capter les flux touristiques depuis les pourtours de la ville en valorisant les points de vue sur la ville ancienne, notamment en provenance de la route de Tours et en mettant en valeur les entrées de ville.</i></p>	<p><i>Au sein du SPR, 27 points de vues emblématiques ou monumentaux sont identifiés sur le plan du PSMV ; par ailleurs le diagnostic propose un relevé qui s'étend au-delà de la servitude. Dans ces points de vues, l'objectif de mise en valeur et la vigilance à porter sur les transformations sont accrus. Plus globalement, les prescriptions réglementaires imposées par le document de gestion conduisent à mettre en valeur les lieux et le paysage urbain, donc les panoramas offerts dans ces points de vue.</i></p>
	<p>- <i>Poursuivre le développement de la stratégie de communication intercommunale et communale.</i></p>	<p><i>Le dossier de PSMV révisé et son large diagnostic servent à nourrir et enrichir la communication développée par les collectivités.</i></p>
	<p>- <i>Développer un maillage d'itinéraires de randonnées piétonnes et cyclables en lien avec les itinéraires existants pour faire découvrir les différentes facettes de la ville de Loches et de ses faubourgs.</i></p>	<p><i>Le réseau viaire dense au sein du SPR et constitué d'espaces publics variés tels que boulevards, rues, ruelles, chemins et venelles, places, placettes et esplanades. L'objectif de leur mise en valeur porté par le PSMV est propice au développement des itinéraires piétonniers et cyclables. Les supports permettant la découverte de la ville et de ses faubourgs sont maintenus et à valoriser dans le cadre du document de gestion du patrimoine.</i></p>
	<p>- <i>Diversifier l'offre en restauration et en hébergement touristique, afin de s'adapter à tous types de demandes touristiques, notamment par la création d'offres complémentaires.</i></p>	<p><i>L'article 4.1 du règlement de PSMV portant sur les destinations et sous-destinations autorisées n'interdit pas les occupations liées à la restauration ou aux hébergements hôteliers ou touristiques, à l'exception des installations légères de type toiles de campeurs ou caravanes.</i></p>
	<p>- <i>Valoriser le patrimoine en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales des faubourgs, du centre-ville et des zones rurales, et préserver le patrimoine identitaire.</i></p>	<p><i>Il s'agit là du fondement même du SPR et de l'écriture de son PSMV, sur la base d'une analyse fine qui démontre et illustre les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères en présence dans le centre-ville.</i></p>
	<p>- <i>Protéger de l'urbanisation des parcs et jardins, et des éléments végétaux, participant de la qualité du cadre de vie.</i></p>	<p><i>Qu'ils soient publics ou privés, les jardins structurants dans l'emprise du SPR sont identifiés au plan. Le document de gestion impose la protection d'au moins 85 % des 41 183 m<sup>2</sup> de parcs et jardins de pleine terre repérés, ainsi que la protection d'au moins 75 % des 35 283 m<sup>2</sup> d'espaces libres à dominante végétale. De surcroît, le PSMV relève 4 262 m<sup>2</sup> d'espaces verts à créer ou à requalifier.</i></p>
	<p>- <i>Identifier les éléments identitaires du petit patrimoine en vue d'assurer leur préservation et leur mise en valeur.</i></p>	<p><i>Considérant le petit patrimoine bâti, 42 éléments sont repérés au plan du PSMV. Ce repérage concerne les puits, les fours, les stèles, les croix, les lavoirs, ainsi que certaines caves troglodytiques lorsqu'elles sont isolées ou indépendantes d'un immeuble construit. Le règlement impose de les conserver et de les entretenir dans leurs dispositions d'origines.</i></p>
	<p>- <i>Poursuivre la mise en valeur du patrimoine par l'organisation de manifestations et événements culturels.</i></p>	<p><i>Bien que l'organisation des manifestations et événements culturels dépasse le champ d'action des documents d'urbanisme, la mise en valeur du patrimoine poursuivie dans l'hypercentre doit contribuer à la qualité des représentations</i></p>



Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme du 13/12/2019		Rôle et compatibilité du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Axes et objectifs du PADD	Actions portées au PADD	
<p>• <b>Objectif 4 : poursuivre la redynamisation du centre-ville</b> Si Loches est un pôle de centralité de la Touraine, ce rôle doit s'affirmer notamment par la qualité et le dynamisme de son centre-ville, répondant aux cinq fonctions : de lieu d'habitat, d'équipements et services, d'activités économiques, d'animation culturelle et de lieu identitaire. La promotion et l'équilibre de ces cinq éléments doivent permettre de poursuivre la redynamisation du centre-ville, bénéfique tant pour les Lochois que les chalands ou les touristes. Pour mettre en œuvre cette stratégie, la collectivité émet la volonté de (N.b. entre autres) :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'accès au centre-ville, notamment par :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valorisation des portes d'entrée touristiques invitant à la fréquentation du centre-ville (Place de Verdun, accès depuis les Prairies du Roy, Avenue des Bas-Clos, Place du Marché aux Fleurs). La qualité des aménagements, la signalisation, la mise en valeur du bâti et des activités commerciales, le développement de commerces de convivialité, la lisibilité des espaces de stationnement et la sécurisation des déplacements doux depuis ces points vers le centre-ville seront les composantes de la réflexion.</li> <li>- L'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité de la porte touristique de la Cité Royale, notamment pour les arrivées de cars, afin de rediriger les flux touristiques vers le centre-ville et ses commerces.</li> <li>- Le renforcement de l'accessibilité pour les modes doux, notamment depuis les bords de l'Indre (Prairies du Roy), le pôle multimodal de la gare, et les différents quartiers de Loches. L'organisation de site de dépôt de bicyclettes (arceaux-vélos), et la prise en compte de l'accessibilité pour tous du centre-ville participent de cet objectif.</li> </ul> </li> </ul>	<p>En plus des 25 monuments historiques inscrits et/ou classés sur le territoire, 186 édifices sont protégés par le PSMV pour leurs qualités intérieures et extérieures, et 328 pour leurs qualités extérieures uniquement. Sur ceux-là les prescriptions réglementaires sont de nature à les préserver ou à les renforcer.</p> <p>De surcroît, 148 édifices sont identifiés pour envisager leur démolition, outre pour de nécessaires raisons d'entretien et de salubrité, certains le sont pour améliorer le cadre paysager notable et sa grande dimension patrimoniale, compte tenu de leurs aspects incongrus ou inadaptés au contexte. 70 autres sont aussi repérés pour veiller à leur modification et favoriser aussi leur intégration dans le site.</p> <p>L'ensemble des espaces publics sont par ailleurs relevés pour veiller au maintien de leur aménagement ou favoriser des réaménagements qualitatifs. Les prescriptions réglementaires en la matière prévoient tant l'emploi de matériaux appropriés au contexte que des gammes de mobiliers servant notamment l'accessibilité ; mais aussi la lisibilité de la narration historique du développement de la cité.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversifier les activités présentes dans le centre-ville et ses proches abords, en recherchant notamment une complémentarité entre des activités commerciales, de services (santé, écoles...) et des équipements (culturels, sportifs). Pour cela, la collectivité exprime la volonté :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'apporter de nouveaux services, loisirs, équipements dans le centre-ville ou à proximité immédiate, dans le but de proposer un registre le plus diversifié d'activités favorables à la création d'une synergie du centre-ville.</li> <li>- De mettre à profit le réinvestissement de certains sites stratégiques, comme l'ancien hôtel de la Tour Saint Antoine, la Caisse d'Épargne, l'ancien Tribunal, l'actuelle gendarmerie (dont les locaux seront vacants courant 2019), etc.</li> </ul> </li> </ul>	<p>L'article 4.1 du règlement de PSMV portant sur les destinations et sous-destinations autorisées prévoit la diversité des fonctions au sein du SPR. Seuls sont interdits les exploitations agricoles et forestières, les commerces de gros, l'industrie et les entrepôts. Bien entendu, l'article 4.2 impose pour certaines activités autorisées qu'elles restent compatibles avec le caractère et la salubrité des lieux ; propre au centre-ville.</p> <p>De plus, l'article 4.3 permet de combiner les différentes destinations et sous-destinations autorisées sur une même propriété.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recréer une offre de logements dans l'hyper centre et favoriser la réappropriation du bâti vacant, en misant sur l'adaptation ou la transformation des bâtiments existants, dans le respect des exigences de qualité architecturale, de qualité thermique et d'accessibilité.</li> </ul>	<p>Le règlement du PSMV n'interdit pas la création de logements dans l'hypercentre. Au contraire, en traitant de la qualité architecturale et urbaine, ou plus globalement du cadre de vie, il tend à favoriser cette nouvelle offre.</p> <p>Considérant la qualité architecturale recherchée, il y veille par essence.</p>

Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme du 13/12/2019		Rôle et compatibilité du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Axes et objectifs du PADD	Actions portées au PADD	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Objectif 4 : poursuivre la redynamisation du centre-ville</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en scène et valoriser le patrimoine exceptionnel du centre-ville de Loches (Cité Royale, Porte Picois, Porte des Cordeliers, Musées, etc.), lié à l'histoire de la Cité Royale et à sa centralité urbaine, situé en Site Patrimonial Remarquable (SPR), et le « raconter » aux visiteurs, par la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), par la communication, l'adoption d'une signalétique originale, et la poursuite des animations culturelles et touristiques.</li> </ul>	<p><i>Il s'agit là du fondement même du SPR et de l'écriture de son PSMV, sur la base d'une analyse fine qui démontre et illustre les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères en présence dans le centre-ville. Ce diagnostic doit aussi permettre de nourrir les actions de communication et d'animation culturelle pour une ville vivante</i></p>
<b>Axe 3 : Assurer un cadre de vie exemplaire pour la ville de demain</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Objectif 1 : préserver la variété des paysages naturels qui forgent l'identité de Loches</b></li> </ul> <p>Le cadre et la qualité de vie à Loches sont largement assurés par un environnement exceptionnel modelé par l'Homme au fil des siècles. Aussi, la ville de Loches souhaite préserver cette richesse, véritable moteur dans le temps de l'identité lochoise.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Renforcer la lisibilité du paysage de Loches :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en valeur les jeux de relief du territoire communal, en préservant notamment les caractéristiques des coteaux qui ponctuent le paysage.</li> <li>- Préserver la vallée de l'Indre et le vallon secondaire du ruisseau de l'Étang de l'urbanisation et valoriser les éléments patrimoniaux qui témoignent de la présence du ruisseau de Mazerolles au sein de la ville (linéaire visible, présence d'un lavoir...).</li> <li>- Conserver l'alternance des paysages et les éléments constitutifs de leurs caractéristiques, entre plateaux agricoles, coteaux, vallons, espaces boisés et espaces bâtis. Ils permettent une lecture efficace de l'environnement.</li> <li>- Soigner les transitions paysagères, notamment les franges urbaines et le bâti, en garantissant une intégration des nouvelles opérations à leur environnement.</li> <li>- Préserver et mettre en valeur la présence de vues vers la ville depuis les espaces naturels et agricoles.</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Le promontoire lochois identifié dans l'emprise du SPR et sa formation urbaine sont veillés par le document de gestion. Le maintien du plan d'épannelage et du jeu des couvertures est encadré par les prescriptions du PSMV, notamment l'article 6.5.</i></p> <p><i>Les points de vue majeurs illustrant le paysage et ses transitions sont aussi repérés et à conserver. La transformation des panoramas qu'ils offrent fait aussi l'objet d'une attention renforcée.</i></p> <p><i>La qualité des matériaux à mettre en œuvre imposée par le PSMV est également de nature à soigner la dimension paysagère de la cité.</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la pérennité de la biodiversité ordinaire et remarquable présente sur le territoire de Loches. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger et valoriser les milieux naturels remarquables présents sur le territoire, et jouant le rôle de réservoirs de biodiversité</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Dans l'emprise du SPR, les jardins structurants sont identifiés au plan. Le document de gestion impose la protection d'au moins 85 % des 41 183 m<sup>2</sup> de parcs et jardins de pleine terre repérés, ainsi que la protection d'au moins 75 % des 35 283 m<sup>2</sup> d'espaces libres à dominante végétale. De surcroît, le PSMV relève 4 262 m<sup>2</sup> d'espaces verts à créer ou à requalifier. Dans un tissu urbain densément bâti, ces prescriptions sont de nature à favoriser la préservation des milieux semi-naturels ou pouvant accueillir une certaine biodiversité, comme les oiseaux.</i></p>

Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme du 13/12/2019		Rôle et compatibilité du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Axes et objectifs du PADD	Actions portées au PADD	
<p>• Objectif 1 : préserver la variété des paysages naturels qui forgent l'identité de Loches</p>	<p>- Maintenir les usages permettant d'assurer la fonctionnalité des principales continuités écologiques repérées en favorisant leur entretien, qu'il s'agisse de trame verte, de trame bleue, ou de la préservation de coteaux et des cavités, qui possèdent un intérêt écologique certain :</p> <p>- Veiller au maintien des coteaux et cavités existantes et à la prise en compte des gîtes pour la préservation des chiroptères, notamment au niveau de la vallée de l'Indre.</p>	<p>En plus de l'observation précédente, les caves troglodytiques, pour celles situées au sein du SPR, sont repérées comme des éléments extérieurs particuliers sur le plan du PSMV. Lors de l'observation, il n'a pas été rare d'apercevoir des chiroptères dans ces caves. La protection des espaces où ces espèces nichent par le document patrimonial contribue aussi à les préserver.</p> <p>Par ailleurs, le règlement du PSMV développe des prescriptions réglementaires en faveur du végétal, en interdisant les espèces invasives par référence à l'Observatoire de la flore du conservatoire Botanique du Bassin Parisien et en veillant à conserver des parties perméables du sol. De surcroît, les arbres remarquables et les alignements ou séquences boisées structurantes sont repérés sur le plan du PSMV. Le maintien de cette armature dans l'hypercentre est imposé; autant que leur état phytosanitaire le permet.</p>
	<p>- Préserver l'équilibre entre la densification urbaine et la présence de la nature en ville. La qualité de vie dans la ville de Loches et la garantie de préservation de « la nature en ville » reposent sur la présence historique de parcs et de jardins au sein de la ville, qu'il est nécessaire de conserver. Le développement des nouveaux quartiers veillera également à intégrer cette dimension. À l'image de l'ENS des Prairies du Roy, la préservation et la mise en valeur des espaces de nature en milieu urbain contribuent à la préservation de la biodiversité ainsi qu'à la qualité du cadre de vie. Des actions de sensibilisation du grand public aux enjeux de la biodiversité pourront venir conforter ces objectifs.</p>	
	<p>- Arrêter le mitage et limiter la consommation foncière, en privilégiant les sites à l'intérieur de l'enveloppe urbaine</p> <p>- Valoriser les espaces et bâtiments mobilisables dans l'enveloppe urbanisée en prévoyant la construction d'environ 80 logements en changement de destination de bâtiments existants dans le centre-ville et d'environ 130 logements en valorisation de terrains existants ou en densification. Ces objectifs représentent la construction de plus de 2/3 des logements prévus au sein de l'enveloppe urbaine.</p>	<p>Si le règlement du PSMV prévoit des dispositions de nature à préserver la morphologie urbaine et donc la composition des lieux par rapport aux volumétries bâties, 580 bâtiments sont identifiés comme communs. Ceux-là peuvent faire l'objet de requalifications, voire de transformations lourdes pouvant aller jusqu'aux projets de démolition/reconstruction. Dans ce cas, les implantations à l'alignement matérialisées sur le plan restent imposées, par souci de préservation paysagère, mais aussi d'optimisation du foncier.</p> <p>La densification urbaine dans l'hypercentre n'est donc pas interdite, même si les contraintes imposées par la configuration même des lieux restent fortes et délicates pour cet exercice.</p>

Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme du 13/12/2019		Rôle et compatibilité du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Axes et objectifs du PADD	Actions portées au PADD	
<p>• <b>Objectif 2 : Imaginer la ville de demain en valorisant la qualité de vie à Loches</b></p> <p>La richesse de Loches repose notamment sur la qualité de ses espaces urbains et son architecture : organisation du bâti, formes urbaines, volumes...</p> <p>La qualité urbaine de la ville n'est cependant pas immédiatement perceptible dès les entrées de ville depuis la rue Saint-Jacques, l'avenue Aristide Briand, et la RD 764 entre le rond-point de Corbery et le carrefour de l'Europe. La ville exprime donc le souhait de :</p>	<p>- Requalifier ces entrées de ville et améliorer la signalétique pour conforter l'attractivité du territoire.</p>	<p>Du fait de l'emprise du SPR appliquée à l'hypercentre, le PSMV ne peut contribuer à la qualité des entrées de ville de l'agglomération lochoise. En revanche, en son sein, des prescriptions règlementaires sont développées pour veiller à l'insertion harmonieuse de la signalétique au regard du contexte patrimonial.</p> <p>L'article 9 traitant des espaces publics et voies de desserte favorise l'installation de mobiliers ou solutions sobres, aux matériaux durables, pour conforter l'attractivité des lieux dans une dimension qualitative.</p>
	<p>- Réussir l'équilibre entre densification et préservation de la qualité de vie (intimité, sentiment d'espace, végétalisation, création de lieux de convivialité et de rencontres...).</p>	<p>Le PSMV en proposant de préserver l'ensemble des composantes et singularités qui forment la dimension patrimoniale de Loches, au-delà de ces édifices, et en imposant le traitement qualitatif des nouveaux aménagements contribue à soutenir l'équilibre recherché entre densification et préservation de la qualité de vie. Il souligne notamment l'importance des espaces publics et des espaces végétalisés au sein du SPR.</p>
	<p>- Faciliter la mise en œuvre de l'application des principes du bioclimatisme et la limitation des consommations d'énergie.</p>	<p>L'article 10.1 du PSMV traite des systèmes de production et d'économie d'énergie. Si leurs mises en œuvre apparaissent encore trop souvent incompatibles avec la dimension patrimoniale, sans en dénaturer l'aspect, les prescriptions règlementaires ne sont pas de nature à les interdire. Elles prévoient leur intégration dans un paysage reconnu comme sensible, dans le respect des mises en œuvre architecturales anciennes pour ne pas nuire à la statique et à la salubrité des édifices. Cette rubrique restant en perpétuelle évolution au gré des avancées technologiques, le règlement permet aussi d'entrevoir leur intégration. D'autre part, le PSMV favorise fortement l'emploi de matériaux biosourcés ou laissant une plus faible empreinte sur l'environnement</p>
	<p>- Permettre le développement d'énergies renouvelables dans un souci de conciliation avec les enjeux de préservation de la qualité paysagère et patrimoniale.</p>	
	<p>- Promouvoir l'intermodalité.</p>	<p>La mise en valeur au sein du SPR promeut la déambulation piétonne propice à la découverte des lieux et la plus adaptée pour en profiter directement.</p> <p>Non loin d'être interdit, l'installation de mobilier à destination des cycles ou au ravitaillement des véhicules électriques est aussi encadrée. Enfin, si les conditions de stationnement à prévoir dans le cadre des projets peuvent apparaître difficiles à tenir dans le contexte urbain dense auquel s'adresse le PSMV, des prescriptions de nature à prévoir le stationnement des véhicules motorisés ou des cycles imposent néanmoins d'y réfléchir et d'entrevoir des solutions adaptables dans le futur.</p>

Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme du 13/12/2019		Rôle et compatibilité du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Axes et objectifs du PADD	Actions portées au PADD	
En plus de l'adaptation des équipements existants, la ville de Loches doit pouvoir continuer à répondre à l'évolution des besoins des habitants en matière d'équipements de superstructures ou d'infrastructures, à l'image des évolutions en cours actuellement (...). La collectivité souhaite ainsi :	- Permettre l'adaptation des équipements existants.	Au sein du SPR, le PSMV n'interdit pas l'adaptation et la modernisation des équipements existants, ainsi que la mise en œuvre de ceux supplémentaires, sous réserve que les aménagements soient réalisés dans le respect du contexte patrimonial ou des édifices dans lesquels ces équipements s'implantent et selon leurs niveaux de protection reportés au plan.
	- Permettre la mise en œuvre d'équipements supplémentaires pour répondre à d'éventuels besoins (équipements de santé, équipements de loisirs, services pour les personnes âgées...).	
La ville de Loches est concernée par plusieurs risques naturels, notamment les risques inondation et les risques de mouvements de terrain liés à la présence de cavités et de coteaux ou à la présence d'argiles. Développer la résilience de la ville de Loches face aux risques présents sur le territoire notamment est l'un des enjeux pour la ville de demain. La ville souhaite ainsi : Préserver de l'urbanisation les espaces inondables non compatibles avec de nouvelles constructions, conformément au zonage du Plan de Prévention du Risque inondation de la Vallée de l'Indre.	- Améliorer la gestion des eaux pluviales, notamment par leur prise en compte dans les nouveaux projets et par l'amélioration progressive des réseaux au gré des aménagements.	En plus de préserver une part importante d'espaces végétalisés repérés sur le plan et au moins 20 % des surfaces non construites des espaces aménagés en partie végétale, le PSMV impose la mise en œuvre de revêtements perméables favorisant l'écoulement, l'infiltration et l'exutoire des eaux pluviales. De surcroît, les prescriptions réglementaires de l'article 10.3 abordent particulièrement les réseaux d'eau en suivant scrupuleusement les dispositions déjà calibrées dans le PLU.
	- Protéger de l'urbanisation les zones sous-cavées au sein de la ville, et poursuivre les efforts pour améliorer la connaissance et la prise en compte du risque.	A partir du diagnostic et de l'arpentage des lieux, notamment des visites chez les particuliers, un bon nombre de caves a pu être identifié et repéré au plan du PSMV comme des éléments extérieurs ou intérieurs particuliers. Cette connaissance est essentielle pour veiller aux devenirs, tant de ces cavités que des projets en surface. De surcroît l'article 10.3 précité prévoit des dispositions particulières considérant ces parties sous cavées, au regard du traitement des eaux pluviales, pour éviter leur endommagement.
	- Permettre la valorisation des constructions troglodytes et des caves, afin d'éviter leur détérioration qui fragiliserait le coteau.	D'autre part, comme pour le PLU, le PSMV prévoit d'annexer les informations plus précises portées à connaissance par Cavités 37. Cet ensemble contribue à améliorer la connaissance et favoriser la prise en compte de ce risque dans l'hyper-centre.
	- Se doter d'outils de protection des coteaux permettant l'entretien de la végétation.	Sur le promontoire concerné par le SPR, le PSMV introduit des prescriptions réglementaires visant à limiter dans certains cas, particulièrement au regard des édifices, la végétation qui risquerait de les altérer.
	- Informer la population sur les risques présents sur le territoire et les recommandations pour limiter l'exposition des biens et des personnes.	Le diagnostic, le rapport de présentation et le dossier pour l'examen au cas par cas rappellent les risques avérés sur la commune. Autant que faire se peut, le PSMV introduit des prescriptions visant à limiter l'exposition de la population à ces risques.
	- Poursuivre l'amélioration des moyens mis en œuvre pour la défense incendie.	Le PSMV ne s'oppose d'aucune façon à l'amélioration des moyens pour la défense incendie. Le repérage de certaines constructions à démolir contribue par ailleurs à en faciliter le déploiement ou les conditions d'intervention, notamment au pied des remparts.

## B. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE 2022

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Loches Sud-Touraine a été approuvé le 27 octobre 2022 par le conseil communautaire. Établi à l'échelle du territoire de l'intercommunalité composée de 67 communes, il définit des orientations et des objectifs, pour les 10 à 15 prochaines années, en matière de développement économique, de déplacements, de logements, de préservation des espaces agricoles et naturels. Concernée, la Ville de Loches a intégré dans son PLU les dispositions définies dans le document d'urbanisme supra ; elle a aussi veillé tout au long des études à ce que son document de gestion patrimoniale révisé en tienne compte.

Comme pour l'analyse de compatibilité envers le PLU, en qualité de document d'urbanisme, le PSMV est évalué ici au regard des prescriptions et recommandations du SCoT Loches Sud-Touraine. Celles-ci sont fixées dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) qui traduit de manières opérationnelles et spatiales le PADD débattu au sein de l'intercommunalité en juillet 2019. Pour chacun des thèmes qu'il aborde, le DOO décline des prescriptions (désignée « P ») et des recommandations (désignée « R »).

À noter que l'évaluation suivante vérifie donc la comptabilité du PSMV au SCoT ; en ce sens que le premier ne fait pas obstacle à l'application des dispositions du second. Elle relève ainsi uniquement les thèmes pouvant trouver des appuis directs dans l'écriture du document patrimonial.

### Le PADD du SCoT Loches Sud-Touraine aborde trois principes fondateurs :

- **Synergie et connectivité**

- Le pôle d'agglomération de Loches
- Le maillage de pôles intermédiaires et de proximité
- Les centres-bourgs et centres-villes au cœur de la stratégie
- Les mobilités : invariant du projet politique
- L'offre foncière : vers une réponse plus adaptée aux besoins
- La recherche d'une notoriété méritée

- **Proximité et solidarité**

- Les services et équipements comme opportunité de développement
- L'économie circulaire un nouveau levier à actionner
- Une notion de sobriété à mettre en place
- Des secteurs géographiques, des développements économiques
- Une nécessaire diversification de l'offre de logement
- Une nouvelle stratégie urbaine : deux modèles de développements complémentaires

- **Socle et cadre de vie**

- L'agriculture et la sylviculture : défis économiques et territoriaux
- Un socle naturel riche de biodiversité
- L'enjeu de limitation de la consommation foncière
- Une anticipation des changements climatiques sur les risques existants du territoire



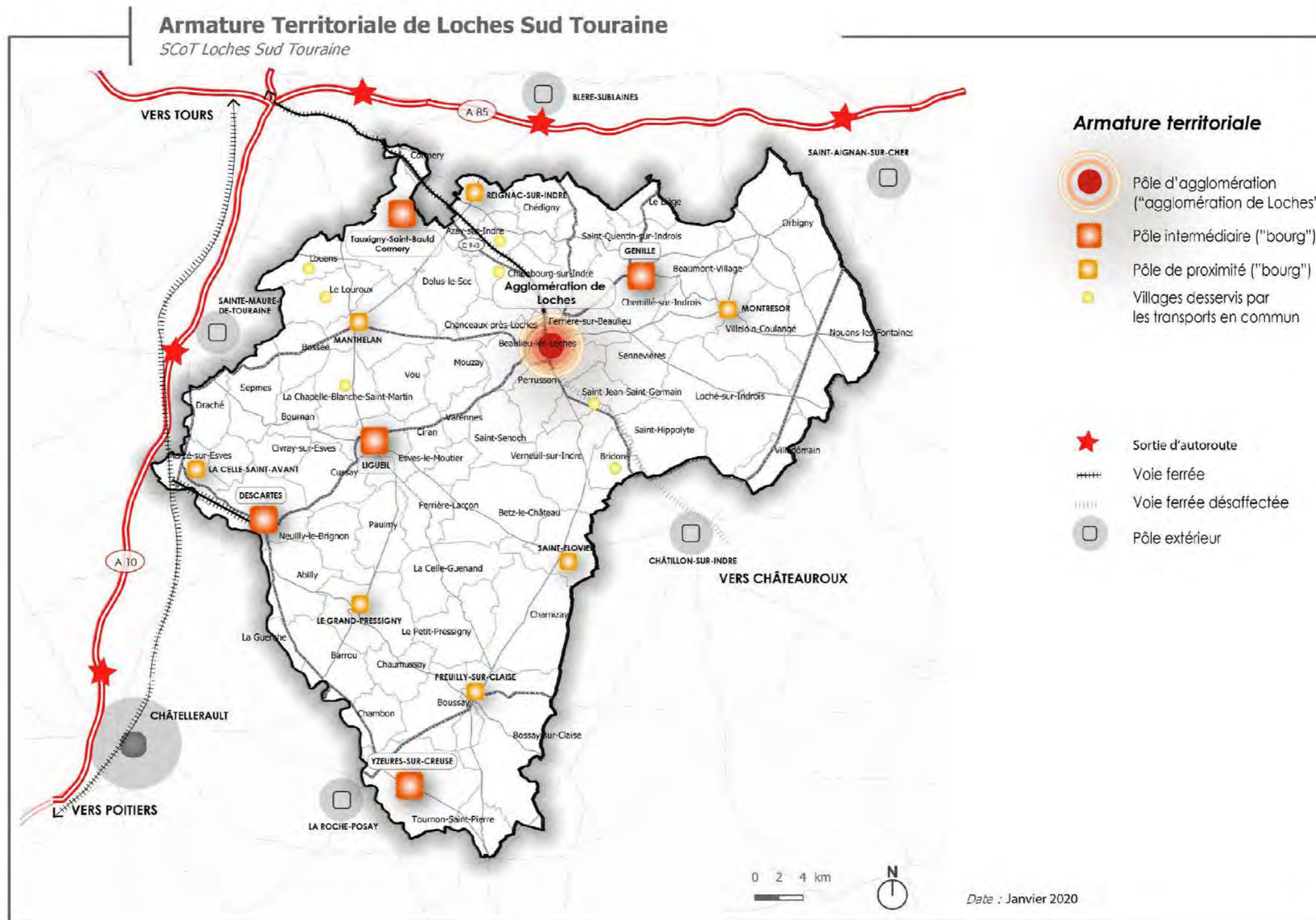
Fig.135 : DOO du SCoT Loches Sud-Touraine 27/10/2022

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

037-200071587-20221027-D1-DE

Accusé certifié exécutoire DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

Réception par le préfet : 07/11/2022



**Fig.136 : DOO du SCoT Loches Sud-Touraine 27/10/2022 - Armature Territoriale**

Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Loches Sud-Touraine du 27/10/2022	Rôle et compatibilité du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
<i>Prescriptions et recommandations du DOO</i>	
<b>Objectif 1 : Armature territoriale</b>	
<p><b>PI : Le Pôle d'agglomération de Loches, aussi appelé agglomération de Loches</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Affirmer le positionnement de la ville centre de Loches</li> <li>- Assurer un rôle moteur du développement de l'Intercommunalité</li> </ul>	<p><i>Pour ce qui concerne le champ du PSMV, la protection et la mise en valeur du patrimoine lochois, concentré dans l'hyper centre, a pour effet de renforcer la dimension historique et le positionnement « phare » du Pôle d'Agglomération dans le territoire élargi.</i></p> <p><i>Les actions ainsi portées et développées devaient donc être exemplaires et motrices à l'échelle de l'intercommunalité.</i></p>
<p><b>P5 : Les aménagements et installations à réaliser ou à rénover liés au déploiement des réseaux de communication et de l'information respecteront les grandes orientations énoncées dans le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique du Territoire, à savoir de manière prioritaire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Couvrir le territoire par le Très Haut Débit (FttH d'ici à 2025).</li> <li>- Favoriser le raccordement des ménages et des entreprises au réseau numérique afin d'assurer un déploiement complet du Très Haut Débit.</li> </ul>	<p><i>Le PSMV n'empêche pas l'amélioration et le déploiement des réseaux de communication. En revanche, des prescriptions réglementaires veillent à les encadrer pour que les installations n'entachent ou ne détériorent pas les façades des constructions sur lesquels les dispositifs s'implantent par l'amoncellement de câbles et de gaines trop souvent observé.</i></p> <p><i>L'intégration de ces réseaux est donc recherchée au travers de l'application du document de gestion patrimoniale.</i></p>
<b>Objectif 2 : Mobilité</b>	
<p><b>A. PI : Les documents d'urbanisme doivent autoriser la mixité des fonctions urbaines compatibles avec l'habitat, à l'exception des espaces dédiés au commerce et aux activités économiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Couvrir le territoire par le Très Haut Débit (FttH d'ici à 2025).</li> <li>- Favoriser le raccordement des ménages et des entreprises au réseau numérique afin d'assurer un déploiement complet du Très Haut Débit.</li> </ul>	<p><i>Même réponse que P5 précédent ; le PSMV contribue à encadrer ce développement.</i></p>
<p><b>A. P2 : Les documents d'urbanisme doivent traiter le sujet des mobilités actives et alternatives afin d'atténuer et d'optimiser l'usage de la voiture. Une attention particulière doit être portée aux pôles identifiés par l'armature territoriale du SCoT ainsi que sur les communes desservies par les transports collectifs.</b></p>	<p><i>Le renforcement de l'attractivité de l'hypercentre de la ville de Loches par la protection et la mise en valeur de son patrimoine doit conduire à rendre compte de la proximité des lieux et le confort ou la qualité urbaine ainsi obtenue doit favoriser les déplacements piétonniers, dont la flânerie en ville.</i></p> <p><i>D'autre part, le PSMV prévoit des dispositions en matière de stationnement des cycles et à leur usage alternatif à l'automobile.</i></p>
<p><b>A. RI : L'intensification des occupations et des usages du sol est encouragée au sein des secteurs proches ou d'accès facile aux gares, haltes ferroviaires ou dessertes en transport en commun.</b></p>	<p><i>Dans le SPR, délimité à proximité immédiate de la gare ferroviaire de Loches, le PSMV autorise une certaine diversité des occupations du sol et l'optimisation foncière, sous réserve de respecter les particularités patrimoniales repérées ; qu'elles soient bâties ou non.</i></p>



Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Loches Sud-Touraine du 27/10/2022	Rôle et compatibilité du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Prescriptions et recommandations du DOO	
<b>Objectif 3 : Logement</b>	
<p><b>P1 : Le SCoT fixe les principes d'urbanisation suivants et dans cet ordre de priorité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réhabilitation du parc de logements existant ;</li> <li>- Le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine par comblement des espaces non bâtis ou par reconquête des espaces bâtis, vacants ou sous-utilisés ;</li> <li>- En cas de division parcellaire d'une parcelle bâtie ou de comblement d'une parcelle non bâtie, les règles d'urbanisme doivent inciter à l'optimisation du foncier.</li> </ul>	<p>La réhabilitation et l'amélioration de l'habitat porté par le PSMV au regard de pratiques adaptées aux édifices architecturaux dont il est question dans le SPR, sont l'opportunité de diversifier l'offre de logement au sein du territoire lochois ; dans un cadre de vie agréable et de proximité.</p>
<p><b>P2 : la production de logement se réalisera :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par action sur le parc bâti existant de toutes les communes (lutte contre la vacance, réhabilitation de logement, changement de destination d'un bâtiment, etc.) ;</li> <li>- Par construction neuve au sein des enveloppes urbaines de toutes les communes ;</li> </ul>	<p>L'observation imposée des bonnes pratiques, ou la rénovation dans les règles de l'art, doit contribuer à la restitution de logements durables adaptés aux modes de vie et à la recherche du confort actuel.</p>
<p><b>P5 : Les documents d'urbanisme devront réaliser une analyse de mutabilité du foncier et de l'immobilier au sein des enveloppes urbaines</b></p>	<p>L'attractivité du centre-ville renforcée par la mise en valeur du patrimoine doit aussi générer un intérêt à la réhabilitation des biens vacants. En remettant à niveau les différentes protections du patrimoine institué dans le document de gestion, les dispositions ouvertes par la révision du PSMV de 1979 favorisent la modernisation et l'habitabilité des édifices.</p>
<p><b>P6 : Les documents d'urbanisme doivent permettre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La reconquête des logements vacants et dégradés par l'amélioration et la rénovation du parc de logements : parc privé, parc vacant, copropriétés dégradées et parc social ;</li> <li>- La diversification des types d'habitats (collectif, intermédiaires, individuels, etc.) ;</li> <li>- La diversification des formes urbaines associées ;</li> <li>- La réponse aux enjeux de parcours résidentiels des ménages, dont celui des ménages seniors ;</li> <li>- L'amélioration du parcours résidentiel des ménages modestes, voire très modestes, notamment par l'accession abordable et libre ainsi que la mise à disposition de petits logements locatifs privés et publics ;</li> <li>- La production de Logement Locatif Social (L.L.S.)</li> </ul>	<p>L'hypercentre de Loches, tel qu'il est constitué, est aussi un formidable exemple de mixité sociale et de la diversité des typologies de logements, où, d'une propriété à l'autre, se côtoient maisons individuelles, grandes demeures, petits et grands collectifs, comprenant notamment des logements aidés. Le règlement tend à faire perdurer cette tradition largement observée dans les centres anciens. Cette diversité est aussi propice aux parcours résidentiels au sein du même quartier, répartition facilitant ainsi l'intégration de la population et le maintien de ses repères.</p>
<p><b>P10 : Les documents d'urbanisme préciseront la répartition de cette production entre les communes au sein d'un secteur géographique (P.m. Loches 45 logts/ an Cf. P9 DOO)</b></p>	<p>La répartition de la production de logements est fixée dans le PADD du PLU, le PSMV s'en fait le relais, dans les limites des possibilités suivant son objectif principal visant la protection et la mise en valeur du patrimoine.</p>

Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Loches Sud-Touraine du 27/10/2022	Rôle et compatibilité du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Prescriptions et recommandations du DOO	
<p><b>PII : Les communes de l'agglomération de Loches, des autres secteurs géographiques nord, est, ouest et sud, Ligueil et celles desservies par un transport en commun devront réaliser au minimum 30 % de leur production annuelle de logements en intensification urbaine ou par changement de destination en campagne.</b></p>	<p>Par définition, suivant son emprise, le PSMV ne peut aborder la question du changement de destination en campagne. En revanche, sous réserve de respecter les particularités patrimoniales bâties et non bâties repérées et qui structurent le centre-ville, le règlement ne gèle pas les droits à construire et n'interdit donc pas l'optimisation du foncier par la densification.</p>
<p><b>Préserver la nature en ville et la trame verte et bleue</b></p>	<p>Qu'ils soient publics ou privés, les jardins structurants dans l'emprise du SPR sont identifiés au plan ; ils participent de la qualité patrimoniale, de l'habitabilité et du climat de la ville. Le document de gestion impose la protection d'une grande majorité des parcs et jardins de pleine terre repérés, ainsi que celle d'espaces libres à dominante végétale. De surcroît, le PSMV vise des surfaces pour la création ou la requalification d'espaces verts.</p>
<p><b>Objectif 4 : Espace d'activité économique</b></p>	
<p><b>B. P2 : La qualité architecturale des espaces d'activité économique doit être recherchée. Celle-ci passera par des actions combinées sur le gabarit, le volume, la forme ou encore l'aspect extérieur des constructions et des installations, à ce titre, une attention particulière doit être portée aux espaces économiques situés en entrées des villages, des bourgs et des villes à préserver ou à réhabiliter.</b></p>	<p>Si cette partie du DOO du SCoT est davantage orientée à la formation des zones d'activités dédiées, le centre-ville de Loches est un espace mixte dans lequel évolue un grand nombre d'activités économiques qui participent de son animation et de son attractivité.</p> <p>Le soin apporté aux édifices patrimoniaux qui les accueillent et au cadre urbain qui les entourent participe pleinement à leur mise en valeur et à leur fréquentation. Le PSMV offre donc des outils complémentaires pour le renforcement de l'appareil commercial dans le centre-ville.</p>
<p><b>B. RI : La recherche d'une intégration paysagère participera à la végétalisation des espaces publics et privés ainsi qu'à réduire l'imperméabilisation des sols.</b></p>	<p>Outre la préservation du patrimoine, le PSMV recherche et encadre l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des projets, tant sur les parties publiques que privées. Des prescriptions réglementaires visent à limiter l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux perméables et en réservant certaines surfaces à la conservation d'espaces majoritairement végétalisés.</p>
<p><b>Objectif 5 : Aménagement commercial</b></p>	
<p><b>PI : Les commerces de proximité sont accueillis préférentiellement dans les centralités des pôles et des villages</b></p>	<p>Le PSMV tient compte de l'occupation de fait observée dans l'hyper centre de Loches et du maillage des commerces très présents dans la partie nord du SPR. S'il vise la conservation des devantures commerciales existantes, il n'en interdit pas moins l'implantation ou la création de nouveaux commerces, sous réserve que les aménagements rendus nécessaires ne nuisent pas à la préservation du patrimoine identifié.</p>
<p><b>Objectif 6 : Tourisme</b></p>	
<p><b>PI : Le développement des capacités d'accueil et d'hébergement touristique, ainsi que la modernisation et la montée en gamme de l'offre globale sont des priorités de la stratégie touristique.</b></p>	<p>Le PSMV révisé de Loches vise le maintien de la diversité des fonctions déjà présentes dans l'hyper centre, il ne s'oppose pas, par conséquent, à l'accroissement de l'offre d'hébergement touristique. L'installation de ces activités dans le cadre patrimonial de la ville est aussi un point d'appui intéressant pour accompagner la montée en gamme de cette offre.</p> <p>À noter que les récentes rénovations d'hôtels (rue Quintefol et place de Verdun), pour un service plus haut de gamme, démontrent l'intérêt et les possibilités offertes par le SPR.</p>

Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Loches Sud-Touraine du 27/10/2022	Rôle et compatibilité du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Prescriptions et recommandations du DOO	
<p><b>P3 : Les documents d'urbanisme permettront de poursuivre le maillage des chemins d'itinérance en particulier les véloroutes, les voies vertes et les circuits cyclotouristiques, pédestres, équestres en intégrant la possibilité de connexion des chemins d'itinérance aux centres-villes, centres-bourgs et aux villages. L'aménagement des chemins d'itinérance doit s'intégrer dans le paysage traversé (limitation du mobilier urbain, sobriété et durabilité des matériaux, traitement perméable des cheminements, etc.)</b></p>	<p>La structure urbaine de l'hypercentre de Loches couvert par le PSMV et son maillage viaire diversifié est une réelle opportunité aux développements des chemins d'itinérances, particulièrement piétonniers. Certaines prescriptions du document de gestion patrimoniale visent leur renforcement sur des secteurs ciblés et d'autres imposent la conception de mobiliers adaptés au contexte, en recherche d'intégration durable. Certains de ces mobiliers concernent directement la possibilité de sécuriser des cycles.</p>
<p><b>RI : Les caves pourront être valorisées pour leur volet économique et touristique</b></p>	<p>En son sein, le SPR repère un certain nombre de caves, qu'elles soient attachées à des édifices maçonnés ou comme des éléments extérieurs particuliers. Si leur entretien et leur consolidation restent primordiaux (notamment par la conservation des ventilations naturelles et le traitement des eaux pluviales), compte tenu des risques d'effondrement qu'elles peuvent présenter, leur valorisation dans les projets économiques n'est pas interdite par le PSMV.</p>
<p><b>Objectif 7 : Agriculture</b></p>	
<p><b>P5 : Les documents d'urbanisme doivent autoriser la diversification et la valorisation des productions locales (ateliers de transformation, magasins de vente directe...) Sur les sites de production (exploitations) ainsi que la valorisation des sous-produits agricoles dans une logique d'économie circulaire (écomatériaux, etc.)</b></p>	<p>Si le PSMV s'applique sur l'hypercentre et n'intègre donc pas de zone agricole, ni par conséquent de site d'exploitation, il n'interdit pas l'installation de lieux de vente valorisant les productions locales. D'autre part, le centre-ville est aussi le support du marché hebdomadaire attaché à la représentation et à la valorisation de son terroir.</p>
<p><b>Objectif 8 : Sylviculture</b></p>	
<p><b>PI : Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte et, le cas échéant, conforter les activités sylvicoles</b></p>	<p>Aucune activité sylvicole n'est recensée dans l'emprise du SPR et bien que les arbres isolés ou alignés sont à préserver pour leur qualité dans la formation du paysage du centre-ville lochois, rien n'interdit leur valorisation dans cette filière en cas d'abattage rendu nécessaire (P.ex. mauvais état phytosanitaire).</p>
<p><b>Objectif 9 : Patrimoine architectural et paysager</b></p>	
<p><b>PI Une réflexion élargie sur les patrimoines architecturaux, paysagers et sur le cadre de vie doit être menée. Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte l'enjeu patrimonial et s'appuyer sur le contexte local et architectural pour proposer des règles d'urbanisme qui respectent et valorisent l'identité des villages, des bourgs, des villes et la prise en compte des caractéristiques des tissus urbains anciens.</b></p>	<p>Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager sont bien les premiers objectifs portés par le PSMV. En tenant compte des caractéristiques du tissu urbain et des éléments qui le composent, il est question de valoriser l'histoire et l'identité locale. Ce document d'urbanisme renforcé sur le positionnement patrimonial émane aujourd'hui de l'application du SPR, reconnu comme servitude d'utilité publique.</p>
<p><b>P2 : Le développement des villages, des bourgs et des villes doit s'appuyer sur la valorisation et la préservation des éléments identitaires locaux.</b></p>	

Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Loches Sud-Touraine du 27/10/2022	Rôle et compatibilité du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Prescriptions et recommandations du DOO	
<p><b>P3 : Dans les secteurs à enjeux patrimoniaux, les documents d'urbanisme doivent proposer des règles adaptées en faveur d'une préservation du cadre patrimonial</b></p>	<p>Par essence, le PSMV décline des prescriptions réglementaires adaptées au contexte relevé (bâti et non bâti) et de nature à favoriser la préservation et la valorisation du cadre patrimonial, reconnu de haute intensité à Loches.</p>
<p><b>P4 : Les documents d'urbanisme comprendront une réflexion sur la qualité architecturale, la volumétrie et l'intégration des constructions contemporaines.</b></p>	<p>Outre la protection des patrimoines repérés, le PSMV prévoit des prescriptions générales de nature à favoriser l'intégration des projets ainsi que des nouvelles constructions au regard du contexte lochois.</p>
<p><b>P5 : Les projets d'aménagements seront définis de manière à :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechercher un traitement qualitatif urbain et paysager ;</li> <li>- Harmoniser le traitement des constructions en privilégiant des formes et une volumétrie inspirée du contexte local et de l'architecture existante sur le territoire ;</li> <li>- Assurer la bonne intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions ;</li> <li>- Respecter la silhouette des villages, des bourgs et des villes.</li> </ul>	<p>Ces prescriptions sont définies en fonction des qualités urbaines et paysagères observées dans la formation des espaces bâtis et non bâtis du centre-ville. Elle veille à préserver la richesse du passé tout en proposant d'accéder à une certaine modernité. Bien entendu, s'il convient de respecter la silhouette singulière et remarquable de la ville de Loches cette modernité devra être recherchée subtilement pour ne pas nuire au contexte dans lequel elle s'implante.</p>
<p><b>P7 : Les documents d'urbanisme doivent :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte la biodiversité ;</li> <li>- Mettre en valeur la « nature en ville » en identifiant les secteurs à préserver au sein du milieu urbain ;</li> <li>- Développer le plus possible la multifonctionnalité des espaces verts et libres (loisirs, social, gestion des eaux pluviales, cadre de vie, jardins partagés...)</li> </ul>	<p>Au sein du SPR, le PSMV relève et protège les espaces et les composantes de la nature en ville. Cette attention est portée à la fois sur les espaces publics et les espaces privés où de nombreux vastes jardins composent les demeures et assoient leurs qualités, particulièrement dans la partie sud du périmètre.</p> <p>Le règlement patrimonial prévoit des prescriptions de nature à veiller à la qualité des sols et des plantations. Elles visent aussi la multifonctionnalité de ces espaces, support d'une biodiversité relative mais de grand intérêt à l'échelle visée.</p>
<p><b>P8 : Les documents d'urbanisme comprendront un recensement significatif des éléments du patrimoine ordinaire (lavoirs, croix, fours, chapelles...) et du patrimoine bâti de qualité (châteaux, maisons de maître...). Le recensement peut être étendu aux entités locales caractéristiques telles que paysages, îlots, espaces publics, habitat troglodytique, caves, etc. Ces éléments seront identifiés au plan de zonage, associés à des dispositions réglementaires les concernant.</b></p>	<p>Le règlement graphique du PSMV, établi sur un diagnostic précis, repère l'ensemble des éléments sus-mentionnés. Il y figure des prescriptions réglementaires visant à les protéger et à les mettre en valeur de manière durable.</p>
<p><b>R2 : Pour les communes concernées, la révision des périmètres de protection des monuments historiques (Périmètre Délimité des Abords) peut être engagée</b></p>	<p>Si à ce stade, la municipalité n'a pas envisagé l'adaptation des périmètres de protection des abords des monuments historiques, l'emprise patrimoniale de la cité restant conséquente au-delà du SPR délimité, le diagnostic dressé à l'occasion de cette révision du PSMV comporte tous les éléments nécessaires à cette fin, notamment l'étude des points de vue et perspective monumentale.</p>
<p><b>R3 : La mise en place de secteurs patrimoniaux remarquables (SPR) pour les communes ayant un enjeu patrimonial fort est recommandée</b></p>	<p>Le SPR de Loches est reconnu depuis la promulgation de la loi LCAP. Il a d'abord été établi en 1979 par la création d'un Secteur Sauvegardé, puis étendu à deux reprises. L'objet de la présente étude est bien de réviser le PSMV et de mettre en place une réglementation sur les secteurs d'extension qui en sont aujourd'hui dépourvus.</p>

Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Loches Sud-Touraine du 27/10/2022	Rôle et compatibilité du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
<i>Prescriptions et recommandations du DOO</i>	
<p><b>R5 : En articulation avec la gestion des risques (effondrements des cavités), la préservation patrimoniale des espaces troglodytiques et des caves pourrait passer par leur réinvestissement résidentiel, économique, agricole et/ou culturel. Ainsi les documents d'urbanisme favoriseront par leur règlement les usages variés de ces espaces et autoriseront ainsi dans le respect du génie du lieu les aménagements et installations éventuels associés.</b></p>	<p>Même réponse qu'à la recommandation 1 de l'objectif 6.</p> <p>En son sein, le SPR repère un certain nombre de caves, qu'elles soient attachées à des édifices maçonnés ou comme des éléments extérieurs particuliers. Si leur entretien et leur consolidation restent primordiaux (notamment par la conservation des ventilations naturelles et le traitement des eaux pluviales), compte tenu des risques d'effondrement qu'elles peuvent présenter, leur valorisation dans les projets économiques n'est pas interdite par le PSMV.</p>
<b>Objectif 10 : Énergie</b>	
<p><b>B. P6 : L'amélioration des performances énergétiques du bâti existant (rénovation thermique et production d'énergie) sera compatible avec le contexte architectural et paysager</b></p>	<p>Dans le cadre du PSMV, l'amélioration des performances énergétiques du bâti passe par sa restauration dans les règles de l'art pour ne pas nuire à ses qualités structurelles. Par exemple, lorsqu'ils sont appropriés, les enduits seront préférés à l'isolation par l'extérieur pour ne pas altérer les maçonneries par le manque de perspirabilité des surfaces. D'autre part, le soin apporté à la confection des menuiseries, à leur restauration et à leur calfeutrement doit contribuer à limiter les déperditions énergétiques sans nuire à la salubrité des édifices.</p>
<p><b>R1 : Les documents d'urbanisme doivent permettre le développement d'un mix énergétique en tenant compte des enjeux écologiques, paysagers, humains patrimoniaux et climatiques.</b></p>	<p>Le PSMV n'interdit pas le mix énergétique par des installations rendues nécessaires à la production. Il veille néanmoins à ce que les qualités architecturales, urbaines et paysagères, qui forment la dimension patrimoniale reconnue comme remarquable, ne soient pas altérées directement par ces installations. Le règlement contient des prescriptions de nature à les encadrer.</p>
<p><b>R3 : L'installation d'équipements nécessaires à la production d'énergie renouvelable est recommandée. Les documents d'urbanisme peuvent permettre de déroger aux règles de gabarit et d'aspect pour l'implantation des dispositifs liés aux énergies renouvelables sous réserve d'intégration paysagère et architecturale.</b></p>	
<b>Objectif 11 : Biodiversité et trame verte et bleue</b>	
<p><b>P5 : Les documents d'urbanisme préserveront autant que possible les fonctionnalités des milieux constituant les trames diffuses et permettront leur reconstruction sur les secteurs identifiés (liaisons à conforter en priorité)</b></p>	<p>Le PSMV repère et protège les composantes non bâties qui participent à former la dimension patrimoniale et paysagère du SPR. À la seule échelle de l'hypercentre, les parcs et jardins privés ou publics, ainsi que les arbres et alignements d'arbres sont tous identifiés et assortis de prescriptions de nature à les valoriser. Leur importance dans les fonctionnalités écologiques et leur intérêt pour le maintien de la biodiversité ne sont, bien entendu, pas écartés de la réflexion.</p>
<p><b>P6 : Les documents d'urbanisme assureront la conservation des habitats propices aux chauves-souris, des gîtes, des zones naturelles et des éléments qui les constituent (boisements, prairies, cours d'eau, bâti) servant de zones de chasses ou de refuge pour ces espèces.</b></p>	<p>D'autre part, considérant les chiroptères, la préservation des caves et cavités rocheuses est favorisée par le PSMV, notamment au regard du risque que ces milieux peuvent présenter pour la sécurité des personnes.</p>
<p><b>B. P1 : Les documents d'urbanisme doivent identifier, et le cas échéant protéger les haies, alignements d'arbres et/ou ripisylves selon l'évaluation de leurs intérêts (hydraulique, écologique et/ou paysager)</b></p>	<p>Le PSMV protège bien les arbres et alignements d'arbres recensés au sein du SPR, en premier lieu pour leur intérêt historique ou paysager, mais aussi environnemental.</p>

Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Loches Sud-Touraine du 27/10/2022	Rôle et compatibilité du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
<i>Prescriptions et recommandations du DOO</i>	
<b>B. P2 : Des mesures compensatoires de replantation en cas d'arrachage d'une haie protégée doivent être définies et mises en œuvre</b>	<i>Le PSMV interdit l'arrachage des arbres et alignements d'arbres qu'il repère, à l'exception, dans le cadre de nécessités phytosanitaires présentant un risque (P.ex. Parasite, déficit racinaire, etc.). Dans ce cas, le renouvellement est imposé.</i>
<b>C. P1 : Les zones humides et cours d'eau, lorsqu'ils sont identifiés, doivent être préservés dans les documents d'urbanisme, dans le respect des dispositions prévues par le SDAGE Loire-Bretagne, via un zonage ou une prescription spécifique</b>	<i>Le long des cours d'eau compris dans le SPR, ici principalement l'Indre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre s'applique prioritairement. Le cas échéant, seuls l'entretien et la restauration des constructions sont autorisés par le PSMV. Et, aucune construction nouvelle n'est autorisée dans une bande de 5 m de part et d'autre des berges.</i>
<b>C. R3 : Les documents d'urbanisme préserveront les cours d'eau et leurs abords, de manière adaptée au contexte local. Une distance minimale d'inconstructibilité peut être mise en place de part et d'autre des cours d'eau principaux, qui peut varier en fonction de l'occupation du sol (zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle).</b>	
<b>Objectif 12 : Ressource en eau</b>	
<b>A. P1 : Les documents d'urbanisme doivent garantir l'adéquation entre les capacités d'approvisionnement en eau potable et les objectifs de développement des communes.</b>	<i>Le PSMV reprend les études hydrauliques et les prescriptions réglementaires associées dans le cadre du PLU approuvé en décembre 2019 par la municipalité, qui fixe notamment les perspectives de développement en fonction de ces contextes qu'il a pris en compte.</i>
<b>B. P1 : Les documents d'urbanisme doivent garantir l'adéquation entre les capacités de collecte et de traitement des eaux usées, et les objectifs de développement des communes.</b>	
<b>B. P3 : Le raccordement des eaux usées des nouvelles opérations urbaines doit être réalisé de manière privilégiée au réseau d'assainissement collectif.</b>	<i>Ces mesures sont bien mentionnées dans le règlement du PSMV.</i>
<b>B. P4 : Les documents d'urbanisme devront mettre en place des règles permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et proposeront des principes de gestion des eaux pluviales dans le cas de projets d'urbanisation.</b>	
<b>B. R3 : Les espaces non artificialisés et/ou végétalisés peuvent être identifiés et protégés dans les documents d'urbanisme.</b>	<i>Les espaces non bâtis de pleine terre, les parcs et jardins, ainsi que les espaces végétalisés d'intérêt sont protégés au titre des prescriptions réglementaires du PSMV.</i>
<b>Objectif 13 : Carrières</b>	
<i>À noter qu'aucune carrière en activité n'est recensée au sein du SPR et que le règlement du PSMV n'autorise aucune création. Certaines caves ou cavités rocheuses ont pu être repérées comme de très anciennes carrières ou sites mineurs d'extraction, particulièrement dans la ville haute.</i>	

Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Loches Sud-Touraine du 27/10/2022	Rôle et compatibilité du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Prescriptions et recommandations du DOO	
<b>Objectif 14 : Déchets</b>	
<p><b>R3 : La valorisation de ces déchets est encouragée. Cependant, une attention particulière peut être portée dans les projets d'urbanisation et d'aménagement, au choix des essences végétales afin de réduire la production des déchets verts.</b></p>	<p><i>Le PSMV n'interdit pas la valorisation des déchets. Il recherche l'intégration des points de collecte au contexte patrimonial, sans les minimiser pour pouvoir intégrer le cas échéant les espaces nécessaires à cette valorisation (diversités des containers de tri, composteur, etc.).</i></p> <p><i>Il encourage également la pose de grilles adaptées devant les soupiroux servant la ventilation naturelle de caves, pour limiter les retombées des déchets volatils.</i></p> <p><i>Considérant la végétation, le PSMV interdit la plantation d'espèces invasives et se réfère aux pratiques énoncées par l'Observatoire de la flore du Conservatoire Botanique du Bassin Parisien.</i></p>
<p><b>R4 : Les documents d'urbanisme pourront favoriser l'utilisation des ressources locales (matériaux de proximité...) et/ou biosourcées.</b></p>	<p><i>Le PSMV plébiscite l'emploi de matériaux biosourcés pour la restauration et dans la construction.</i></p>
<b>Objectif 15 : Risques et nuisances</b>	
<p><b>A. P1 : Les documents d'urbanisme doivent :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer les risques et nuisances dans la réflexion et localisation et conception des projets urbains ou d'aménagement ;</li> <li>- Permettre la réduction ou la non-aggravation des risques ;</li> <li>- Contribuer à diminuer la vulnérabilité des populations et des différents usages sur le long terme.</li> </ul>	
<p><b>B. P1 : La vallée de l'Indre est couverte par un plan de Prévention des risques Inondations (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 28 avril 2005. C'est une servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents d'urbanisme.</b></p>	<p><i>Le diagnostic et le rapport de présentation font bien état de l'ensemble des risques avérés sur le territoire et au sein du SPR, dans le but d'informer au mieux la population.</i></p> <p><i>Le PPRI Vallée de l'Indre est aussi annexé au PSMV et mentionné dans le corps introductif du règlement.</i></p>
<p><b>B. P5 : Les collectivités concernées par les risques de mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles, cavités, anciennes carrières...) doivent, au travers de leur document d'urbanisme, porter à la connaissance du public ces risques et mettre en œuvre les principes de prévention relatifs au niveau d'aléa qui les concerne.</b></p>	<p><i>Des dispositions particulières s'appliquent aux caves et cavités rocheuses pour favoriser leur bonne conservation. Pour cette connaissance, la ville s'appuie sur la connaissance et les travaux continus de Cavités 37.</i></p>
<p><b>B. P6 : Les documents d'urbanisme doivent employer les outils réglementaires adaptés à la stabilité et la sécurité des terrains en amont des caves (tête de coteau sous-cavé)</b></p>	
<p><b>B. R4 : La réalisation d'une cartographie des zones sous-cavées est encouragée</b></p>	<p><i>Un repérage cartographique réalisé par Cavités 37 a été mis à jour le 14 mars 2023 pour le territoire de Loches (mise à jour régulière sur le SIG). Si possible, il sera annexé au dossier du PSMV.</i></p>

## C. LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Centre-Val de Loire, déclinaison régionale de la Trame verte et bleue, a été approuvé par délibération du Conseil Régional le 18 décembre 2014, et adopté par arrêté préfectoral le 16 janvier 2015.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique a été instauré par la loi Grenelle 2, dans l'objectif de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel.

Les orientations qui découlent de ce schéma, dont l'élaboration se fait au 1/100 000e, doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme et les projets.

Ce document définit des enjeux spatialisés en termes de Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale :

- *Le réseau hydrographique et les vallées apparaissent comme des éléments structurants forts.*
- *Les paysages forestiers et la mosaïque de milieux qu'ils abritent sont le support d'une grande fonctionnalité écologique.*
- *Les pelouses et ourlets calcicoles constituent des complexes de milieux à fort enjeu en termes de conservation.*
- *Les principales régions bocagères du territoire sont des secteurs-clefs de la fonctionnalité écologique du territoire régional.*

Sur la base de ces enjeux, quatre grandes orientations stratégiques sont proposées par le SRCE :

- « *Préserver la fonctionnalité écologique du territoire* ».
- « *Restaurer la fonctionnalité écologique dans les secteurs dégradés* ».
- « *Développer et structurer une connaissance opérationnelle* ».
- « *Susciter l'adhésion et impliquer le plus grand nombre* ».

La commune de Loches est très riche du point de vue écologique, comme le montrent les différents zonages réglementaires et sites naturels sensibles présents sur le territoire communal et qui concernent principalement la vallée de l'Indre. La vallée accueille un réservoir de biodiversité des milieux humides ; notamment au droit du site Natura 2000 « Vallée de l'Indre », de l'ENS des Prairies du Roy, de la ZNIEFF de type I « Prairies de la vallée de l'Indre à Loches » et de la ZNIEFF de type II « Moyenne vallée de l'Indre ».

En outre, la vallée de l'Indre est classée :

- *En zone de corridor écologique potentiel à remettre en bon état constitutif de la sous-trame des pelouses et lisières sèches sur sols calcaires, pour ce qui concerne ses coteaux.*
- *En zone de corridor diffus appartenant aux sous-trames des milieux humides et sous-trames terrestres.*

Par ailleurs, il est à souligner la présence de corridors diffus, constitutifs de la sous-trame des milieux terrestres, situés à l'est et à l'ouest du territoire communal, associés à la vallée de l'Indre et aux boisements présents sur le territoire.

Deux gîtes à chiroptères d'importance régionale et nationale sont identifiés au droit de la vallée de l'Indre, répartis sur les communes de Loches et de Beaulieu-lès-Loches. Ce secteur accueille en effet de nombreuses cavités et carrières souterraines.

Le SRCE encourage le maintien des accès fonctionnels entre le gîte, où nichent les chiroptères, présents à Loches et leurs territoires de chasse, pouvant être des haies, des boisements linéaires, des cours d'eau, des canopées forestières, etc.

Par ailleurs, il est à noter que le territoire communal de Loches accueille un élément fragmentant de la trame verte et bleue. La RD 764 constitue en effet une infrastructure terrestre moyennement franchissable pour la sous-trame des pelouses et lisières sèches sur sols calcaires.

### ► *Au sein du SPR*

Le SPR est concerné par la continuité de milieu humide en contrebas de la cité Royale et en bordure. Néanmoins, il est à noter que le site patrimonial est majoritairement artificialisé et par conséquent, il n'est que peu concerné par ce milieu, situé en contrebas, à l'est du SPR.

De par la présence de cavités dues aux activités économiques antérieures, le SPR est toutefois propice à la présence de chiroptères (site de nidification/hibernage).

D'autre part, l'ensemble des espaces végétalisés et des éléments arbustifs protégés au titre du PSMV contribue à conserver une part de nature en ville. Cette propension participe au maintien et à la valorisation des microcorridors écologiques et niches de biodiversité au sein de l'agglomération.





**Fig.137 : Vue aérienne de la cité royale sur son éperon rocheux (source : Google Earth 2018)**



## **CONCLUSION**

Le projet de révision du PSMV affirme le site sur lequel la cité Royale de Loches s'est construite puis a prospéré. Il vise principalement la mise en valeur de l'architecture et du patrimoine pour la préservation du paysage, ainsi que le maintien et le renforcement du cadre de vie. Il s'agit notamment de pouvoir y pérenniser l'habitat et de développer les activités commerciales, de services et touristiques au cœur de l'agglomération, mais aussi, par rayonnement, à l'échelle du grand territoire.

Ce projet patrimonial entend bien limiter les incidences sur l'environnement et concilier les réponses aux différents facteurs qui pourraient en être impactés. Le dossier complète et encadre efficacement les études connexes ou parallèles, ainsi que les documents d'urbanisme en cours d'instruction et en vigueur sur le territoire communal et élargi.

La construction de ce nouveau PSMV doit conduire la Ville de Loches à encore mieux souligner l'importance de son héritage et favoriser ainsi la préservation de son patrimoine architectural, urbain et paysager.





**Site Patrimonial Remarquable**  
**Révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur**  
**2018 - 2023**

**Mairie de Loches**

**Direction Régionale des Affaires Culturelles Centre - Val de Loire**  
**Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre-et-Loire**



*Groupement : Baizeau Architecte, K.urbain, B.E. I.D.E.A.L., ONÉSIME, GRAHAL, SAFEGE*