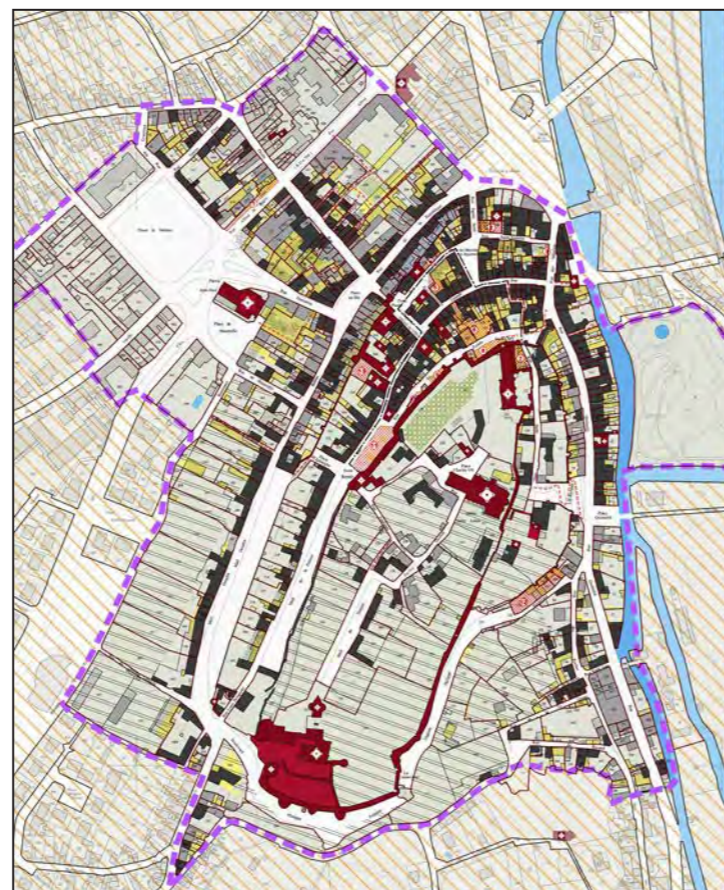

VILLE DE LOCHES

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

RÉVISION



Pièce 1 : Rapport de présentation

Annexe 1 : Diagnostic

- 9 mars 2023 -

Ville de Loches

Site Patrimonial Remarquable

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

Pièce I : Rapport de présentation

Annexe I : Diagnostic

- 7 mars 2023 -

Etabli pour septembre 2019

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

Le présent diagnostic rapporte les particularités patrimoniales observées au sein du Site Patrimonial remarquable de la commune de Loches, dans l'objectif de la révision de son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur établi en 1979.

Sur la base d'une analyse pluridisciplinaire de l'environnement, le constat expose une recherche historique depuis la création de la cité, une prise en compte du contexte socio-économique, un volet paysager puis une étude urbaine et architecturale. Les données ainsi récoltées, parfois révélées, tendent à définir l'ampleur et l'importance des qualités patrimoniales en présence, en mesurant leur intérêt dans le projet global de mise en valeur.

Le groupement Baizeau Architecte, sa sociologue Myriam Vinagre en particulier, remercie l'ensemble des personnes ayant participé aux réunions, ateliers et entretiens proposés dans le cadre de cette étude. La qualité de vos témoignages a permis de considérer le patrimoine lochois et ses enjeux tels qu'ils sont perçus et vécus par ses habitants.

Nota : Le présent diagnostic a été réalisé de septembre 2018 à juin 2019. 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.

Sommaire

I.	LES DISPOSITIFS ACTUELS DE PROTECTION DU PATRIMOINE.....	13
A.	LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE RECONNU DEPUIS 1979	14
1.	La chronologie administrative et les évolutions du Secteur Sauvegardé depuis sa création.....	14
2.	Le contenu du dossier en vigueur	14
3.	Les principales mesures de gestion relayées dans le règlement	16
B.	LES ÉDIFICES REPÉRÉS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES.....	26
1.	La liste des monuments historiques	26
2.	Les abords des monuments historiques.....	30
II.	LA DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT.....	39
A.	LA VILLE DE LOCHES AU SEIN DES PAYSAGES D'INDRE-ET-LOIRE	40
1.	Les vallées coteaux de l'Indre et de l'Indrois	40
2.	Les grandes unités paysagères de Loches et ses environs	42
B.	LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL	44
1.	Le climat.....	44
2.	La géologie.....	44
3.	Le relief	46
4.	Le réseau hydrographique.....	48
5.	La répartition générale de l'occupation du territoire	50
6.	Les espaces naturels reconnus.....	52
C.	LES RÉSEAUX D'EAU, DE TRANSPORT DES ÉNERGIES ET DES COMMUNICATIONS .	64
1.	L'eau potable	64
2.	L'assainissement et le réseau d'adduction en eau potable	64
3.	L'électricité et la téléphonie.....	64
4.	Le gaz	64
5.	Les circulations et cheminements.....	66
D.	LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	68
1.	Les risques naturels.....	68
2.	Les risques technologiques	70
3.	Les pollutions liées aux activités humaines	71
E.	LE RÉSUMÉ DES ENJEUX DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET DES RISQUES	72

III. DYNAMIQUES ET ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DU PÔLE URBAIN.....	75
A. LA SITUATION DU PÔLE URBAIN	76
1. La territorialité de Loches	76
2. La ville centre d'un bassin de vie rural	78
B. LA DYNAMIQUE PÉRIURBAINE DU DÉVELOPPEMENT LOCAL	86
1. La faible dynamique démographique.....	86
2. Caractéristiques socio-économiques de la population.....	88
3. Le parc de logements.....	90
4. La facilitation des déplacements automobiles.....	94
C. LES ENJEUX DU TERRITOIRE RURAL	95
1. La ville-centre dans le projet communautaire	95
2. La distinction identitaire.....	95
3. L'attrait touristique	96
IV. LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE VÉCU PAR LES LOCHOIS.....	99
A. LE PATRIMOINE PERÇU	100
1. Les principaux lieux et objets du patrimoine.....	100
2. Les pratiques du site patrimonial.....	102
3. Les autres dynamiques du patrimoine	104
B. LES ENJEUX PERÇUS DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	109
1. Le compromis contemporain	109
2. L'appropriation de la protection du patrimoine	110
3. Le renforcement du lien au territoire	110
V. LE DÉVELOPPEMENT DE LA CITÉ LOCHOISE	113
A. PRÉAMBULE.....	114
B. L'OCCUPATION PRÉCOCE D'UN SITE DÉFENSIF PROPICE (V^E-IX^E SIÈCLES).....	114
C. NAISSANCE ET APOGÉE D'UNE FORTERESSE STRATÉGIQUE AU CŒUR DU SYSTÈME DÉFENSIF DES COMTES D'ANJOU (IX^E-XI^E SIÈCLES)	117
D. POSSESSION ANGLAISE PUIS VILLE ROYALE : UN CHANGEMENT D'ÉCHELLE RÉDUISANT L'INTÉRÊT STRATÉGIQUE DE LOCHES (XII^E-XIV^E SIÈCLES).....	121

E. LA « BONNE VILLE » DE LOCHES : L’AFFIRMATION D’UN PÔLE ADMINISTRATIF À L’ORIGINE D’UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL RENAISSANT EMBLÉMATIQUE (XV^E-XVI^E SIÈCLES)	124
F. UN ISOLEMENT DES RÉSEAUX MAJEURS PRÉJUDICIABLE (XVII^E-XVIII^E SIÈCLES). I29	129
G. UN RENOUVEAU DU RÔLE ADMINISTRATIF DE LOCHES, PEU CONCERNÉE PAR LA RÉVOLUTION INDUSTRIELLE (XIX^E-XX^E SIÈCLES).....	133
H. DES BAS-CLOS AUX ZONES PAVILLONNAIRES : EXPANSION URBAINE DE LOCHES (À PARTIR DES ANNÉES 1960)	136
I. SYNTHÈSE DE L’ÉVOLUTION HISTORIQUE DE LOCHES.....	138
1. V ^e -IX ^e siècles : l’occupation précoce d’un site défensif propice	138
2. IX ^e -XI ^e siècles : naissance et apogée d’une forteresse stratégique au cœur du système défensif des comtes d’Anjou	138
3. XII ^e -XIV ^e siècles : possession anglaise puis ville royale - un changement d’échelle réduisant l’intérêt stratégique de Loches	138
4. XV ^e -XVI ^e siècles : la « bonne ville » de Loches - l’affirmation d’un pôle administratif à l’origine d’un patrimoine architectural renaissant emblématique	138
5. XVII ^e -XVIII ^e siècles : un isolement des réseaux majeurs préjudiciable	140
6. XIX ^e -XX ^e siècles : un renouveau du rôle administratif de Loches, peu concernée par la révolution industrielle	140
7. À partir des années 1960 : des Bas-Clos aux zones pavillonnaires : expansion urbaine de Loches	140
J. DIAGNOSTIC : LES FONDAMENTAUX HISTORIQUES DE LOCHES	144
1. Un site topographique facile à défendre	144
2. Un développement historique en forme de « balancier »	144
3. L’importance primordiale du statut administratif.....	144
4. Une histoire indissociable de celle de Beaulieu-lès-Loches	144

VI. LA MORPHOLOGIE URBAINE

A. LA COMPOSITION DES ESPACES URBANISTIQUES	150
1. Le réseau viaire et les îlots.....	152
2. Le maillage parcellaire	156
3. L’occupation des sols.....	162
4. Les implantations des constructions.....	164
5. L’emprise au sol des constructions	166
6. Les hauteurs des constructions	168
7. Les réseaux	170
8. Les typologies de quartier au sein du SPR	176

B. LA COMPOSITION URBAINE PAR SECTEUR	178
1. La Cité Royale : la permanence d'un vase clos, concentrant les monuments emblématiques de la ville.	178
2. Le Fort Saint-Ours : une entité urbaine et architecturale parfaitement intégrée et cohérente.....	182
3. La ville ancienne.....	186
4. La ville moderne : une succession de modèles urbains inscrits dans leur époque respective	202
5. Les secteurs en frange du périmètre du SPR.....	214
6. Synthèse.....	218
C. L'ORGANISATION HISTORIQUE ET LA RÉALITÉ CONTEMPORAINE DES ESPACES PUBLICS LOCHOIS.....	220
1. La compréhension initiale des paysages à partir des éléments géomorphologiques	220
2. Les grands ensembles paysagers structurés au fil du temps.....	222
3. Une mosaïque d'espaces publics structurants.....	226
4. Les outils de gestion en vigueur	228
5. Les aspects et les usages actuels des espaces publics.....	232
6. Le patrimoine végétal au sein des espaces publics.....	236
D. LES ESPACES PUBLICS EMBLÉMATIQUES ET LEUR ÉVOLUTION.....	240
1. Les places	240
2. Les mails et les alignements d'arbres ponctuels	248
3. Les parcs, jardins et promenades plantées.....	252
VII. L'ARCHITECTURE AU SEIN DU SPR.....	263
A. LES MATÉRIAUX, TEINTES & MISES EN ŒUVRE.....	264
1. Le gros œuvre	264
2. La couverture.....	268
B. LES COMPOSANTES DE L'ARCHITECTURE EXTÉRIEURE.....	272
1. Les portes et portails.....	272
2. Les portes, baies, oculi et soupiraux	273
3. Les menuiseries des portes piétonnes	274
4. Les contrevents et les persiennes	275
5. Les devantures commerciales.....	276
6. Les ferronneries et balcons.....	280
7. Les décors sculptés et peints.....	281
8. Les modénatures	282
9. Les couronnements.....	283
10. Les lucarnes.....	284
11. Les cheminées.....	285
12. Les chevronnières.....	286
13. Les faîtages et épis.....	287

C. LES COMPOSANTES DE L'ARCHITECTURE INTÉRIEURE	288
1. Les caves et troglodytes	288
2. Les éléments structurants, refends et planchers	289
3. Les charpentes	291
4. Les escaliers.....	292
5. Les menuiseries intérieures	293
6. Les revêtements des sols.....	294
7. Les décors de plafonds.....	295
8. Les décors muraux	296
9. Les cheminées et systèmes de chauffage	297
D. LES GRANDES FAMILLES PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION	298
1. L'architecture des XV ^e et XVI ^e siècles	298
2. L'architecture du XVII ^e siècle.....	302
3. L'architecture du XVIII ^e siècle.....	306
4. L'architecture du XIX ^e siècle	310
5. L'architecture du XX ^e siècle.....	314

BIBLIOGRAPHIE.....	320
---------------------------	------------

Sommaire

I. LES DISPOSITIFS ACTUELS DE PROTECTION DU PATRIMOINE..... 13

A. LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE RECONNU DEPUIS 1979 14

1. La chronologie administrative et les évolutions du Secteur Sauvegardé depuis sa création..... 14
2. Le contenu du dossier en vigueur 14
3. Les principales mesures de gestion relayées dans le règlement 16

B. LES ÉDIFICES REPÉRÉS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES 26

1. La liste des monuments historiques 26
2. Les abords des monuments historiques..... 30

A. LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE RECONNU DEPUIS 1979

I. La chronologie administrative et les évolutions du Secteur Sauvegardé depuis sa création

Le 7 août 1968, le Secteur Sauvegardé est créé et délimité sur le territoire de la ville de Loches par arrêté ministériel. 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.

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 Général de Gaulle, sans qu'aucune prescription réglementaire ne soit ajoutée au plan.

En mai 2019, la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la région Centre - Val de Loire mandate le groupement pluridisciplinaire Baizeau Architecte, K.urban, B.E. I.D.E.A.L., ONÉSIME, GRAHAL et SAFEGE, composé d'un architecte du patrimoine et archéologue, d'un urbaniste géographe, d'une socio-économiste, de paysagistes, d'historiens 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 protection et de mise en valeur du patrimoine.

2. Le contenu du dossier en vigueur

Le dossier du Site Patrimonial Remarquable applicable sur une partie du territoire de la ville de Loches est composé des pièces suivantes :

- Un cahier n° 1 : Délimitation du secteur sauvegardé.
- Un cahier n° 2 : Directives provisoires.
- Un cahier n° 3 : Relevé des façades.
- Un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (éch : 1/500).
- Un plan de situation et de délimitation (éch : 1/500).
- Un règlement littéral.
- Un document annexe concernant la liste des emplacements réservés et les réseaux.
- Des plans de servitudes concernant les réseaux d'eaux usées, d'eau potable et d'eau pluviale.

À noter que la ville s'est dotée d'une charte d'élégance urbaine contenant des recommandations pour la qualification des devantures commerciales et des espaces publics en secteur sauvegardé depuis octobre 2013. Cette pièce n'est donc pas directement annexée au dossier de SPR en vigueur, elle n'est pas opposable. En revanche, elle constitue un document pédagogique justifiant de bonnes pratiques et servant de support des réflexions entre les commerçants, la municipalité et l'architecte des Bâtiments de France.

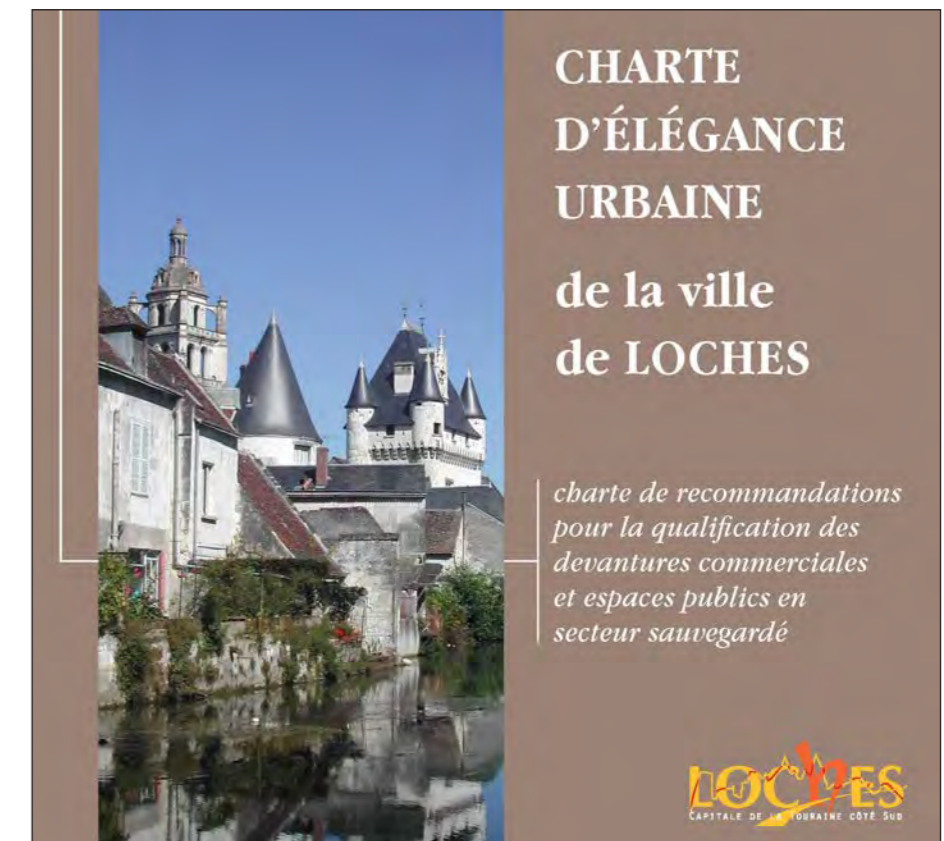
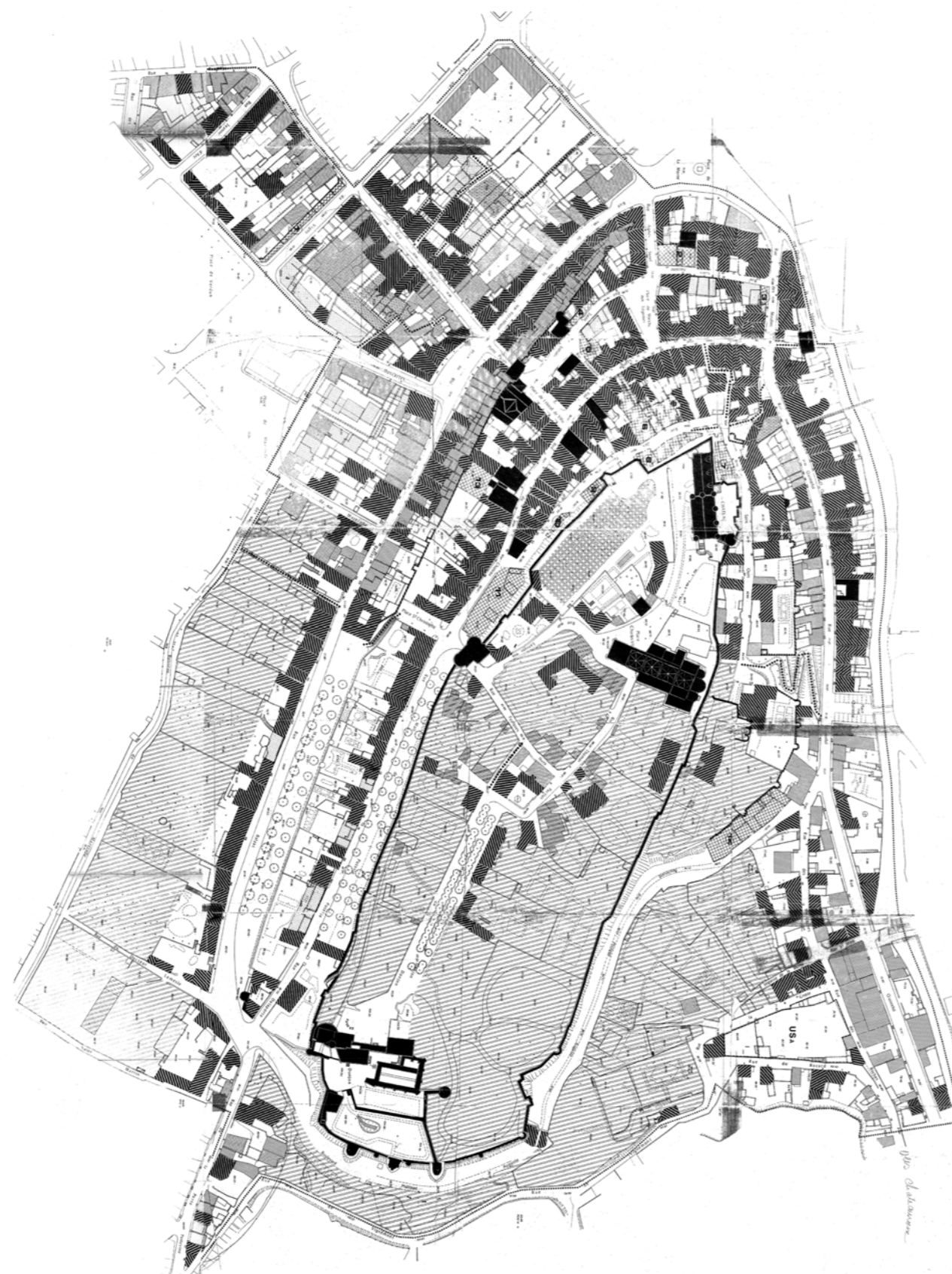


Fig.1 : Charte d'élégance urbaine - Ville de Loches, 2013
















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

3. Les principales mesures de gestion relayées dans le règlement

a. Le règlement graphique

Code légende 1979	Code légende retranscrit pour 2018	Désignation	Objets aux règlements écrit et/ou graphique
.....		Périmètre du Site Patrimonial Remarquable	Emprise concentrée sur l'hyper centre de l'agglomération, portant sur 27,754 ha.
		Immeuble ou élément protégé au titre des monuments historiques	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
		Immeuble à conserver et à restaurer	
		Immeuble non protégé pouvant être remplacé ou amélioré	
		Immeuble dont la démolition est prévue à des fins de salubrité ou de mise en valeur	
		Espace boisé à conserver	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.
		Espace vert à créer	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.
— — — — —	— — — — —	Périmètre de restauration délimité par arrêté préfectoral	Cette légende n'est pas justifiée dans le règlement littéral et n'est pas identifiée au règlement graphique. Elle est donc supposée sans objet.
● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	Passage public à conserver	Ces légendes ne sont pas justifiées dans le règlement littéral. En revanche, elles sont identifiées dans certains secteurs sur le plan du règlement graphique.
○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○	Passage public à créer	
		Emprise de construction imposée	Les constructions doivent respecter et entièrement utiliser, lorsqu'ils existent, ces emplacements indiqués au plan : « Emprise de construction imposée ».
		Secteur constructible avec règlement particulier	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.
		Secteur soumis à une protection particulière	Sans objet au règlement littéral. Pochage appliqué sur l'ensemble des grandes surfaces non construites du sud du SPR (jardins).
		Emplacement réservé pour service public	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).
— — — — —	— — — — —	Alignement nouveau	Sans objet au règlement littéral, mais reporté sur le plan du règlement graphique en accompagnement des emplacements réservés.
		Annexe commerciale à remodeler	Sans objet au règlement littéral. Pochage sur le plan du règlement graphique appliqué sur l'ensemble des bâtiments appuyés aux enceintes urbaines.

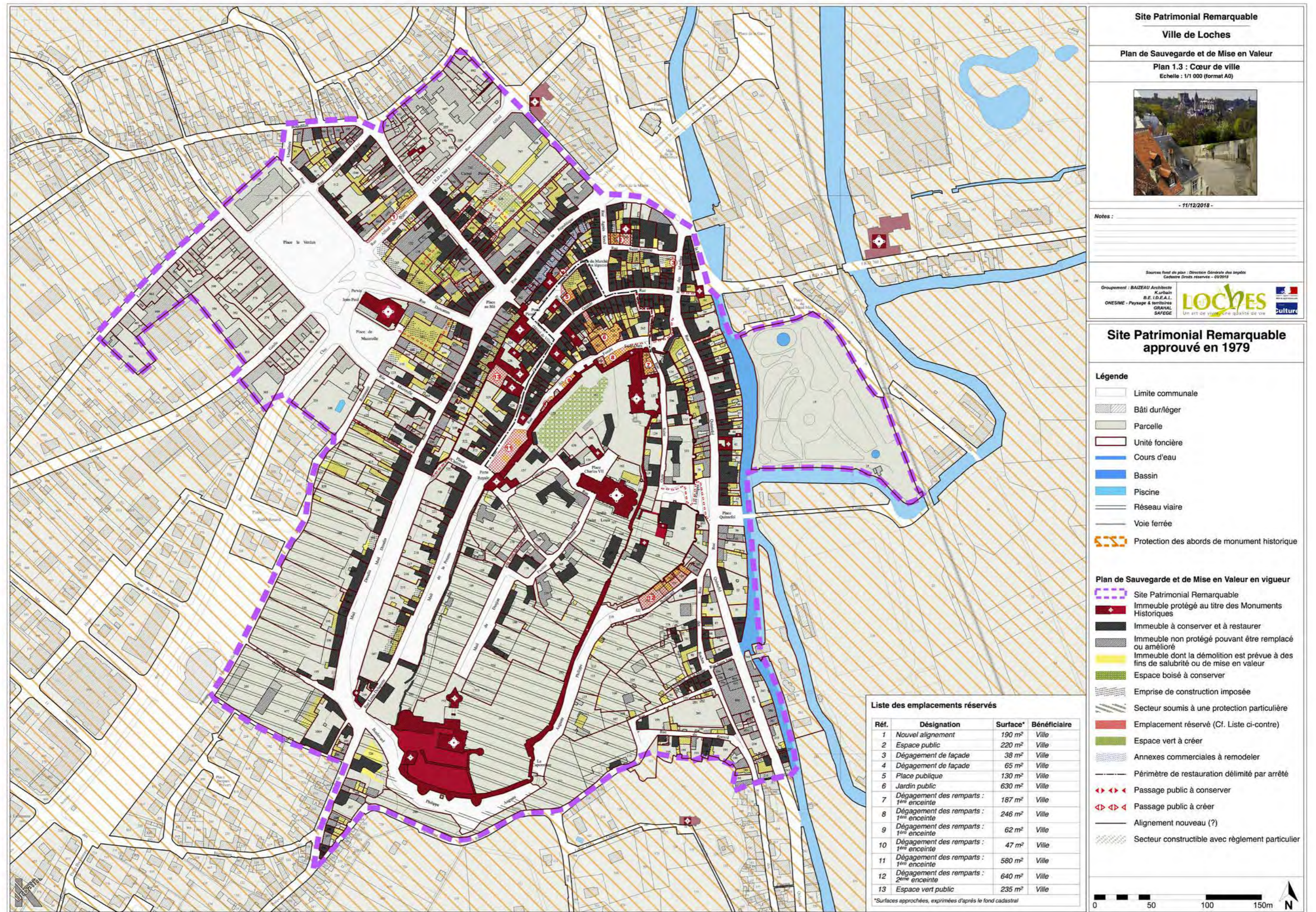


Fig.3 : Retranscription polychrome du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville de Loches approuvé en 1979 et intégrant les extensions du périmètre du SPR (08/11/2018 - à titre indicatif)

b. Le règlement littéral

• Les lacunes de fond

▶ Repères chronologiques

De nombreux thèmes ne sont abordés que par le biais des grandes phases historiques sans que des repères et des exemples ne soient donnés. L'objet du règlement est de donner les clés de lecture et de restaurer des bâtiments. Il doit donc être précis et concis. Identifier les ouvrages, décrire leurs mises en œuvre et hiérarchiser leur emploi.

Ainsi les formules génériques telles que « reprendre les modèles anciens existants », « réparations devront être effectuées de façon identique », « traditionnelles de l'époque » sont à proscrire.

L'analyse doit permettre de mettre en exergue la cohérence des ouvrages tant avec la date de fondation du bâtiment qu'avec son évolution. Il est donc nécessaire de faire correspondre à chaque identification une justification circonstanciée des motifs patrimoniaux qui conduisent à imposer de telles obligations. La motivation doit être adaptée à chaque immeuble. Elle peut être complétée par des considérations développées dans le rapport de présentation.

▶ Justifications

Comme précisé ci-avant, la justification est indispensable au bon fonctionnement du règlement et encore plus spécifiquement pour les immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement. L'ensemble doit être justifié, argumenté et illustré. Par exemple la couleur proposée des menuiseries peut être prescrite sous forme de nuancier cohérent pour une époque en interdisant le blanc.

Enfin, avant de faire référence à des époques, par exemple « l'emploi d'ardoises est réservé aux édifices classiques », il est indispensable de donner des repères chronologiques et typologiques.

▶ Règlement harmonieux

Le document de 1979 oscille entre un règlement trop rigoureux et permissif suivant les entrées. Il est indispensable de présenter une cohérence entre la valeur des biens et les attendus possibles.

- L'impossibilité ou l'interdiction de construction doivent être justifiées pour des raisons d'entretien des ouvrages Monuments historiques, la mise en sécurité des biens et des personnes (compris leur secourabilité), la remise aux normes des réseaux engendrant un risque pour les ouvrages attenants.
- Un tel document est valable plusieurs décennies, il ne peut donc pas interdire des matériaux contemporains qui offriraient des potentialités intéressantes à la restauration. Il restera nécessaire de préciser que leur emploi devra être cohérent avec la mise en œuvre traditionnelle et ne pas engendrer de pathologies.
 - Matériaux perspirants, mise en œuvre réversible
 - Interdiction des matériaux type PVC
- L'éclectisme des toits est dû à la présence de l'ardoise et de la tuile. Cela rythme et anime la ligne des toits. Il est donc important de conserver cette variété qui sera justifiée par la datation du bâtiment et l'état sanitaire des ouvrages. De plus, il serait opportun de ne pas interdire les matériaux métalliques (zinc, cuivre...) qui permettent une intégration patrimoniale des bâtiments d'accompagnement sans prendre le dessus sur le bâtiment majeur.
- Une réflexion est à prendre en compte sur les publicités peintes monumentales qui sont aujourd'hui patrimoniales et donc à conserver et à mettre en valeur.



Fig.4 : Présence de matériaux contemporains



Fig.5 : Exemple de couverture en zinc prépatiné



Fig.6 : Vitrines en applique interdites en 1979, mais conseillées dans la charte d'élégance

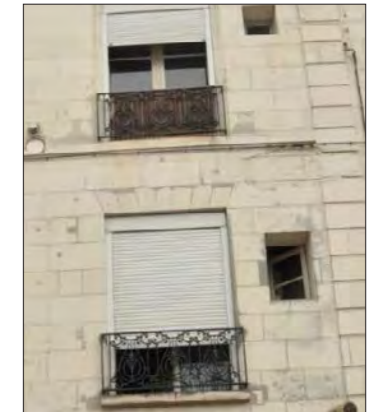


Fig.11 : Présence de stores roulants en PVC



Fig.7 : Exemple de décor peint



Fig.8 : Végétalisation des façades à aborder



Fig.9 : Exemple de pan de bois

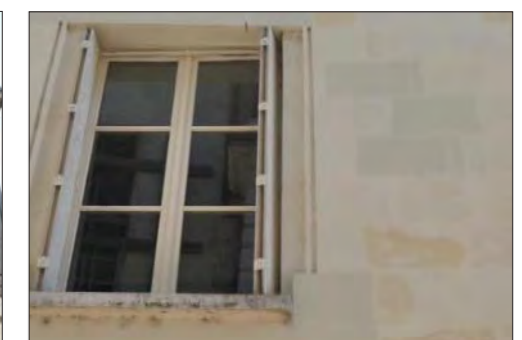


Fig.10 : Privilégier la formule : pierre de nature et de teinte équivalente

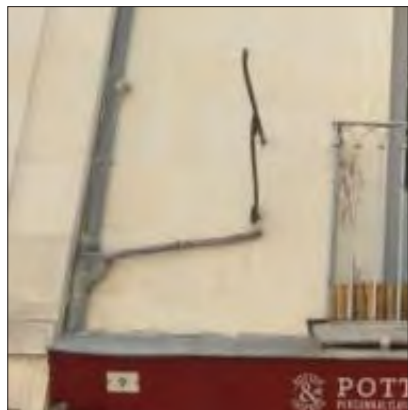


Fig.12: Nombreux branchements et évacuations en façade sur rue



Fig.13: Couleur d'un revêtement isolant de protection des câbles non similaire à la teinte de la façade

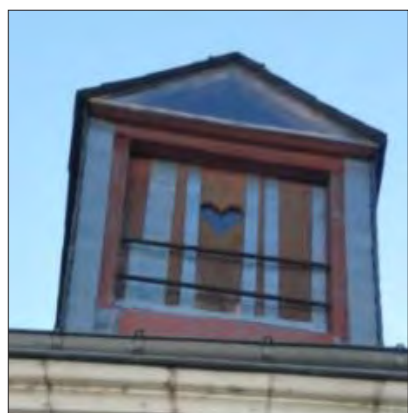


Fig.14 : Peu de préconisations pour les ouvrages en toiture « ne pas nuire à l'équilibre de la façade et du volume de couverture »

Constat :

Exigences :

- Repères architecturaux et chronologiques
- Document justifié
- Règlement harmonieux et hiérarchisé

Nouveauté :

Sortir de la cristallisation patrimoniale
Cohérence aux besoins du XXI^e.

- Le règlement sur les vitrines de 1979 était très fermé, mais il est aujourd'hui parfaitement géré par la Charte d'élégance de la commune; qui nécessite cependant d'être actualisée.
- En 1979, de nombreuses carrières calcaires étaient encore ouvertes et il était donc possible d'imposer une carrière particulière. En 2019, avec la fermeture de nombreuses carrières, il faudra privilégier la teinte générale de la façade et analyser les fiches techniques au regard de la porosité, dureté, forme du vieillissement de la pierre avec un nota que la pierre dure prendra place en soubassement.
- La modification de façade, telle que la réouverture de baies murées, n'est à prendre en compte que dans la même logique que les immeubles dont la démolition peut être imposée, ou pour retrouver une composition de façade cohérente. Cependant, certaines modifications sont aujourd'hui composées et justifiées. Cette donnée ne peut donc être précisée qu'à la fiche.
- Menuiseries : les persiennes étaient interdites, alors que certaines, comme les persiennes à la tourangelle, sont cohérentes et patrimoniales.
- Dans une même idée, un panel de dessin de menuiseries par époque est à proposer.
- Enfin la grande absente est la construction neuve dont les grandes lignes d'implantation, de proportion et de volumétrie ont parfaitement leur place dans le règlement patrimonial.

• Nouveaux thèmes

► Actualisation

- De nombreux points n'ont pas été abordés en 1979, tant parce qu'il s'agissait à l'époque d'un document réalisé en interne par le service des Beaux-Arts pour les grandes Administrations, mais aussi en raison d'une cristallisation patrimoniale qui ne prenait pas en compte la vie au sein de ces cités. Nous devons donc aborder :
- Les réseaux d'eau.
- Énergie renouvelable.
- Réseaux techniques (électricité, téléphonie, etc.) et leur intégration.
- Gestion des déchets / poubelles.
- Les déplacements et la place de l'automobile.
- Nouveaux usages comme par exemple : usages connexes des souches historiques (vmc, désenfumage, antenne, etc.).

► Éviter la cristallisation patrimoniale

Le bâti s'inscrit dans un contexte qui est lui aussi patrimonial ou a minima à patrimonialiser.

Dans cette optique seront à aborder :

- Les abords d'immeubles, le traitement entre sols et murs.
- L'entretien des autres matériaux que la pierre calcaire : pan de bois, la place de la végétalisation.
- Un travail spécifique devra justifier des lucarnes et ouvrages de toitures, compris saillies, localisation et possibilités de fenêtres de toit et/ou lucarnes, mais aussi la mise en œuvre des matériaux de couverture et de couronnement.

c. Quelques exemples de projets architecturaux depuis 1979

► Bilan des opérations immobilières OPAC 37- sources B.Ruel

Entre 1984 et 2003, plusieurs opérations de restauration immobilières ont été menées par l'Office Public Aménagement Construction 37.

- 1984 – 1987 : 3, rue du Château - AW 236 : 14 logements locatifs / restauration des immeubles



Fig.15 : PSMV 1979



Fig.16 : Cadastre 2018



Fig.17 : Vue aérienne (googlemaps)

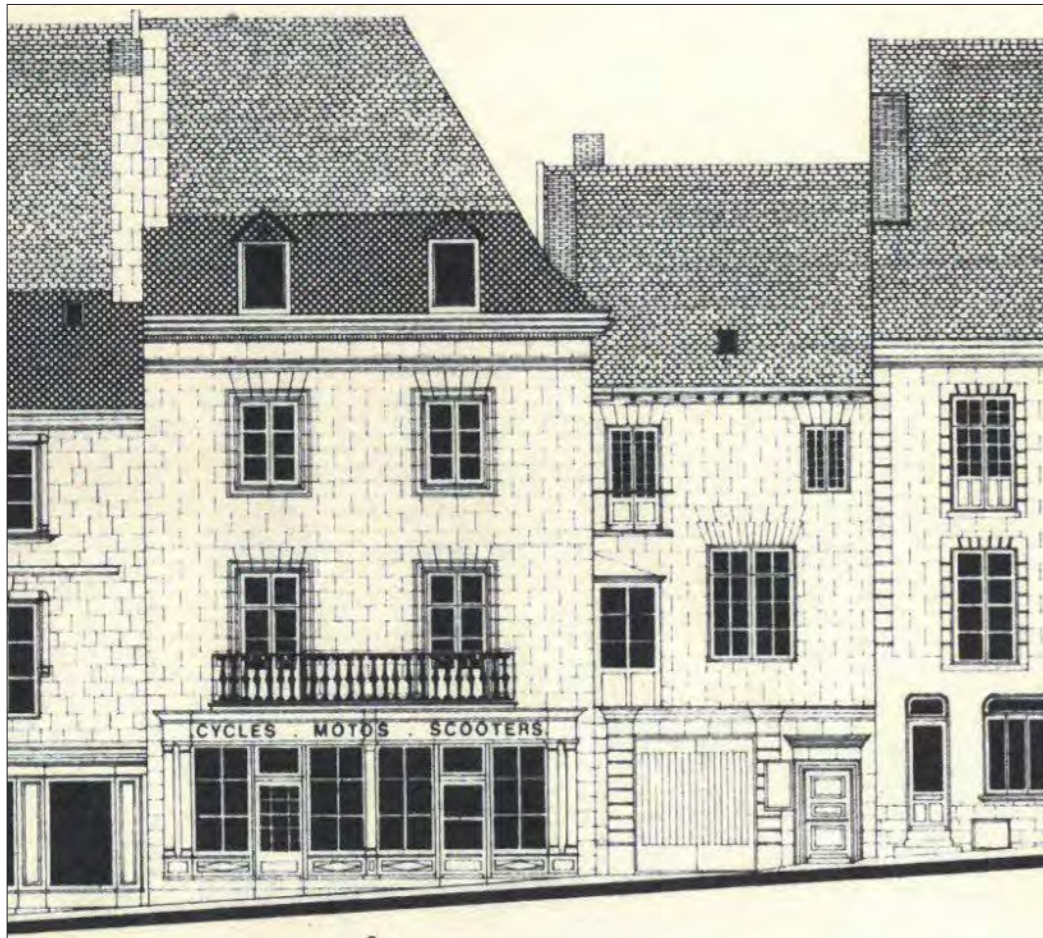


Fig.18 : Élévation, rapport de présentation PSMV de 1979



Fig.19 : Photographies actuelles de l'immeuble

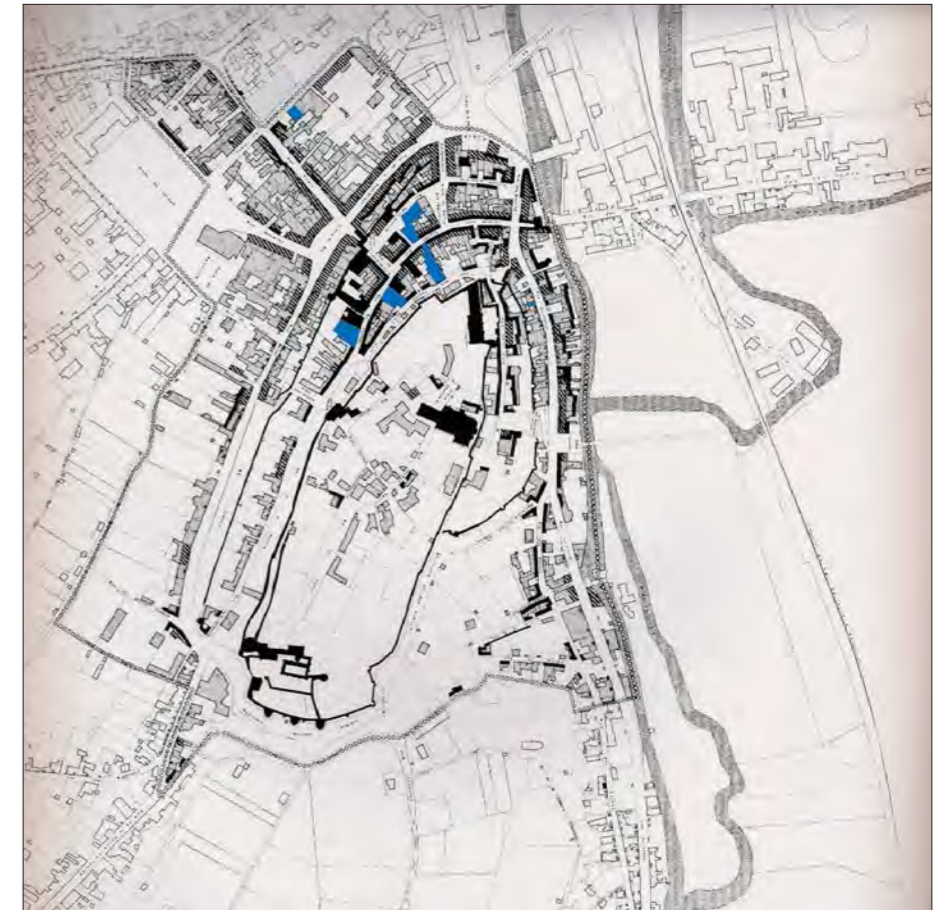


Fig.20 : Opérations de l'Office Public d'Aménagement et de Construction effectuées (repérées en bleu)

Constat :

Entre 1984 et 2003 plusieurs opérations de restaurations immobilières, notamment sur des emplacements réservés
Deux OPAH ont été réalisées de 1981 à 1984 et de 1991 à 1993

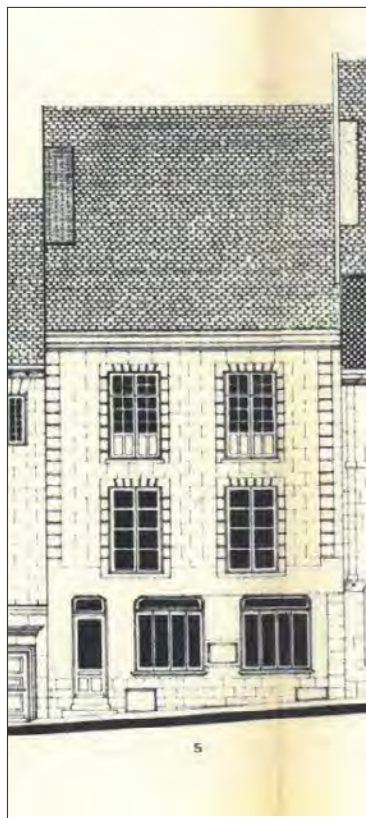


Fig.21 : Élévation , rapport de présentation PSMV 1979



Fig.22 : Photographies actuelles de l'immeuble

• **5, rue du Château - AW 235**



Fig.23 : PSMV de 1979



Fig.24 : Cadastre 2018



Fig.25 : Vue aérienne (googlemaps)

L'opération, consistant à la réhabilitation de l'édifice en logements locatifs, portait sur un immeuble « à conserver et à restaurer » doté en retour d'un bâti « dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement ». À ce jour, nous pouvons constater que ce bâti a été conservé lors du projet.

• **12, rue du Château - AW 328**

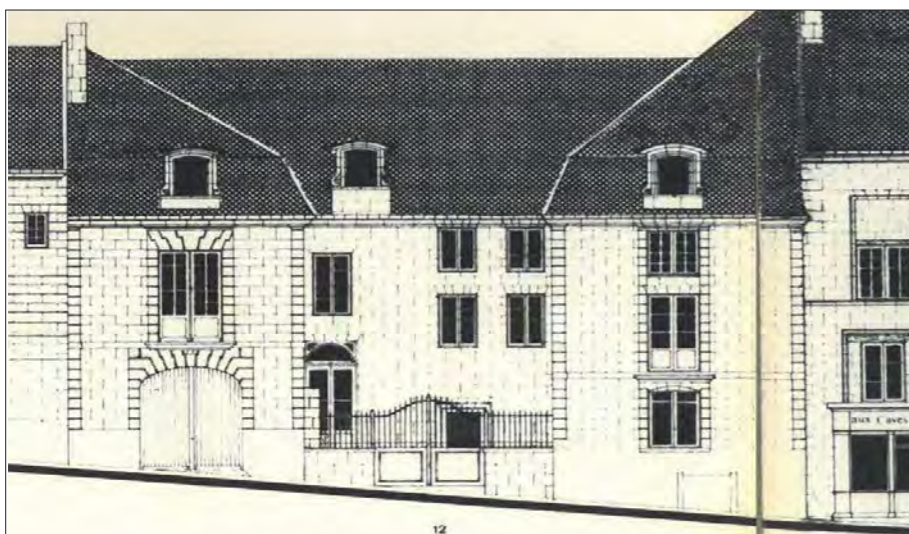


Fig.26 : Élévation , rapport de présentation PSMV de 1979



Fig.27 : Photographie actuelle de l'immeuble

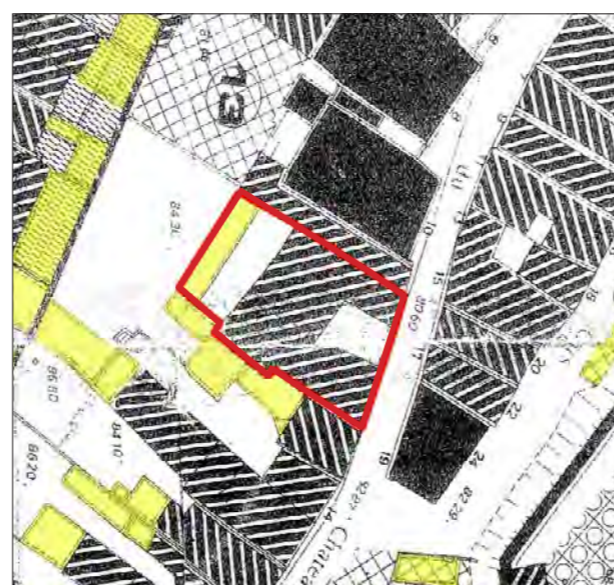


Fig.28 : PSMV 1979



Fig.29 : Cadastre 2018

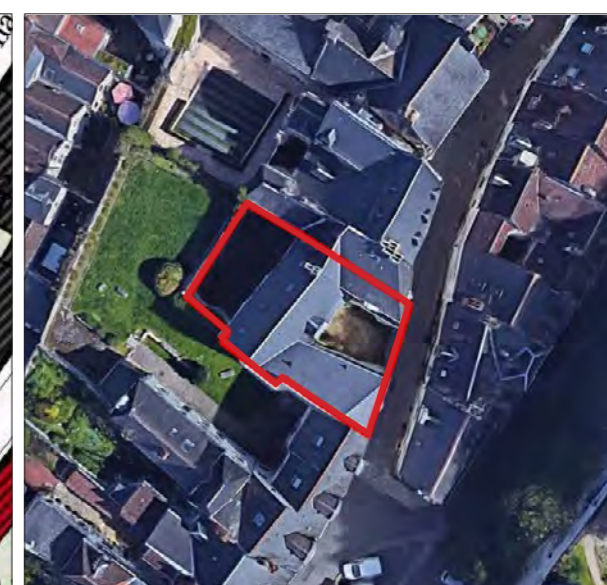


Fig.30 : Vue aérienne (googlemaps)

Dans le cadre de ce projet, la parcelle dotée d'un immeuble « à conserver et à restaurer » de plan en U, donnant sur une cour arrière occupée d'après le règlement graphique de 1979, d'une construction « pouvant faire l'objet d'une démolition », a fait l'objet d'une restauration et d'une création de logements locatifs. D'après une vue aérienne récente, il semblerait que le bâti secondaire ait été démoli lors de cette opération. (P.m. immeuble actuellement vacant et à vendre)

• 1989 Îlots du Jardin suspendu : Grande Rue – Passage de Menou – Rue des Fossés Saint-Ours

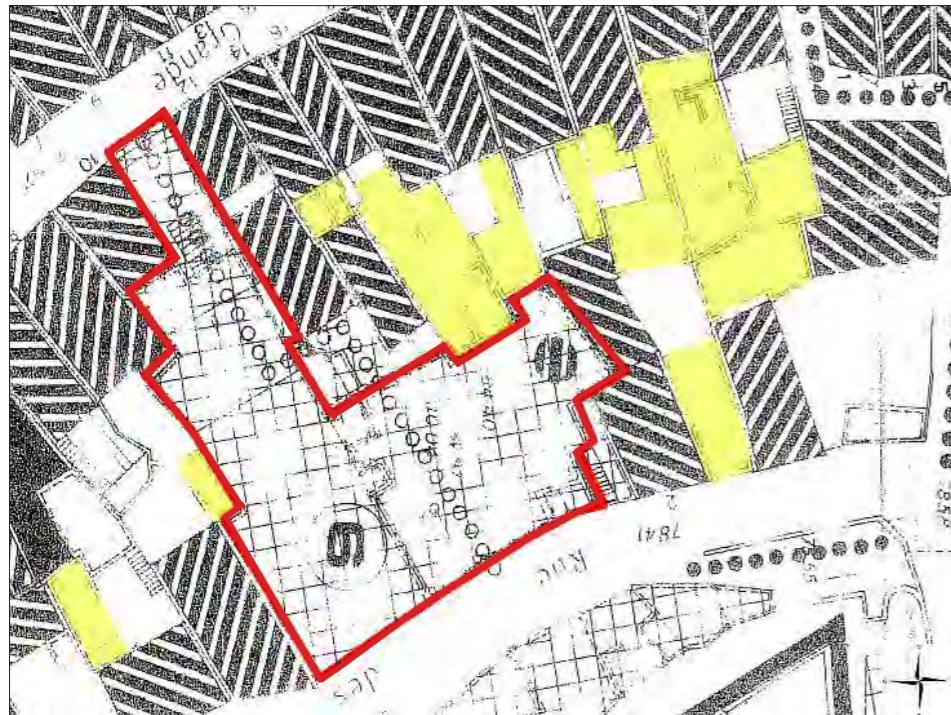


Fig.31 : PSMV 1979

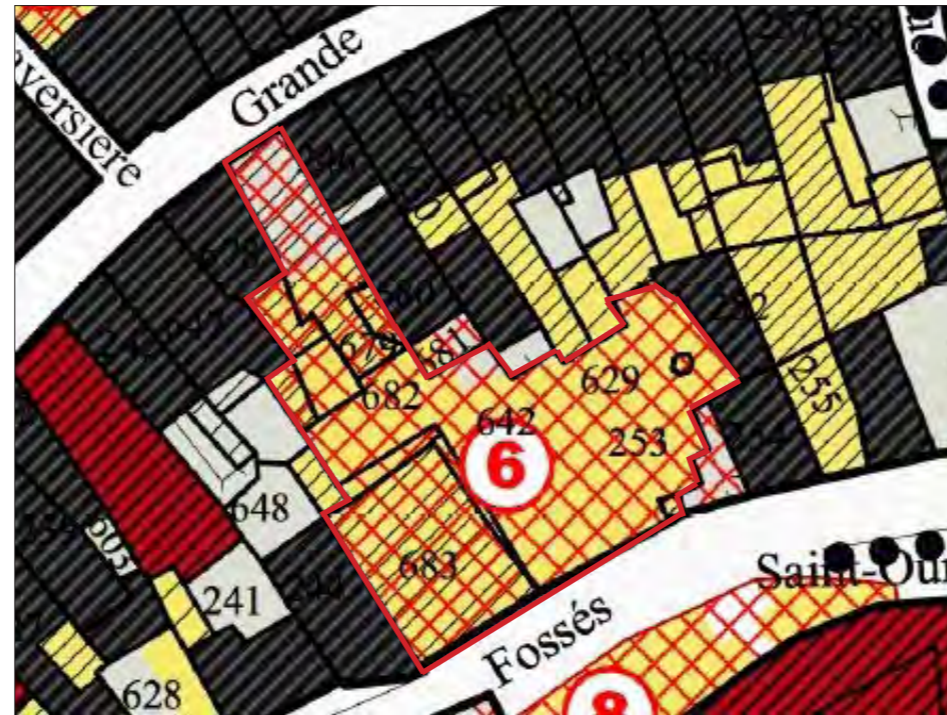


Fig.32 : Cadastre 2018



Fig.33 : Vue aérienne (googlemaps)

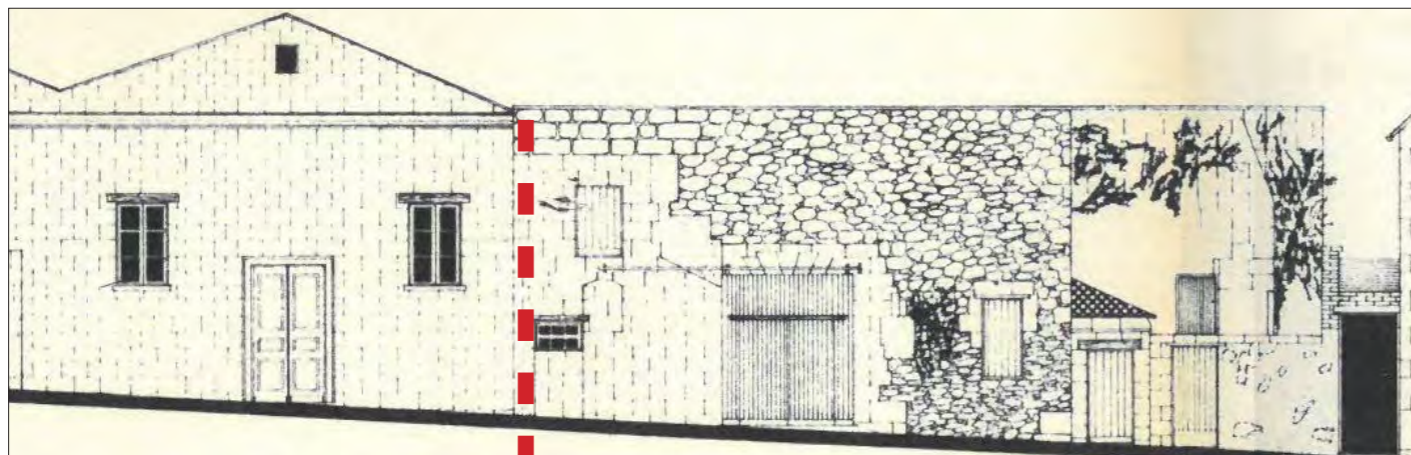


Fig.34 : Élévation rue des Fossés Saint-Ours, rapport de présentation PSMV de 1979



Fig.35 : Photographie actuelle rue des Fossés Saint-Ours, rapport de présentation PSMV de 1979

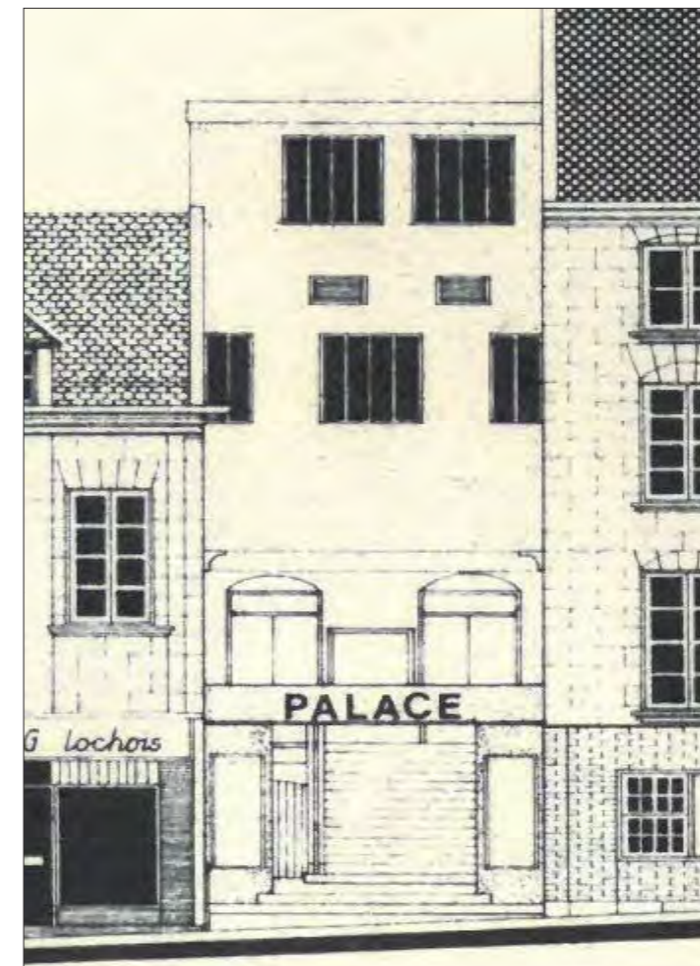


Fig.36 : Élévation Grande Rue, rapport de présentation PSMV 1979



Fig.37 : Photographies actuelles Grande Rue



• 1994 Îlots Traversière : rue Traversière – rue Saint-Antoine - Grande Rue



Fig.38 : PSMV 1979

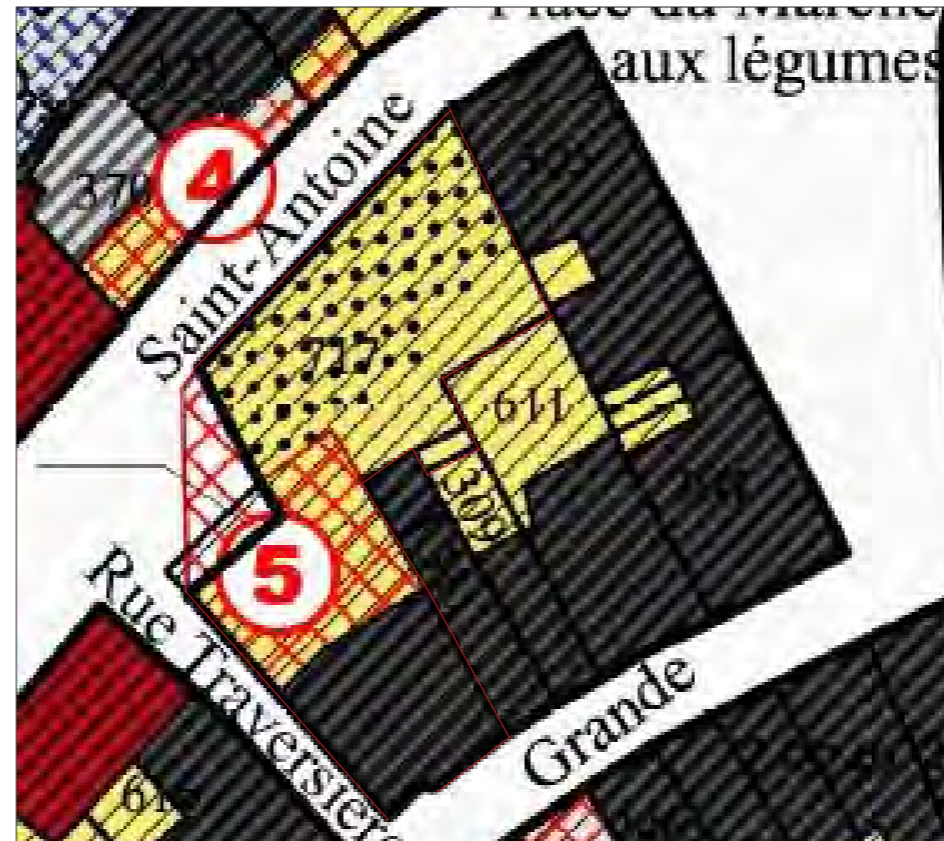


Fig.39 : Cadastre 2018



Fig.40 : Vue aérienne (googlemaps)



Fig.41 : Élévation, rapport de présentation PSMV de 1979 - Grande Rue



Fig.42 : Photographie actuelle - angle rue Traversière / Grande Rue

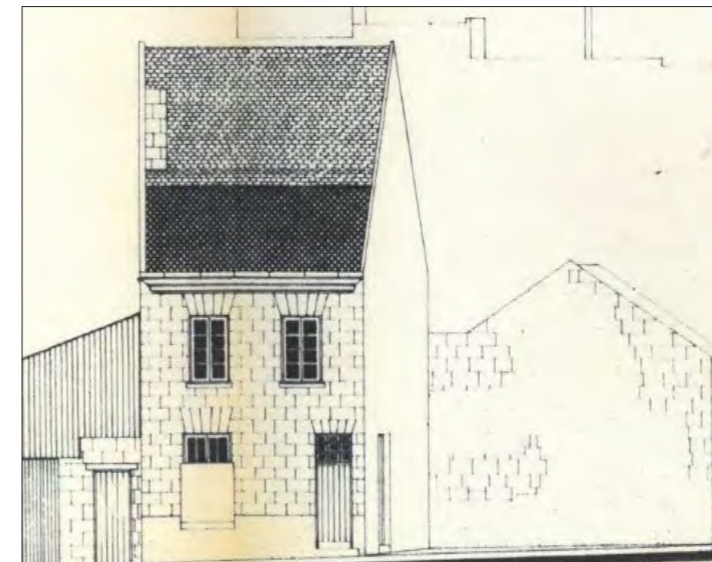


Fig.43 : Élévation, rapport de présentation PSMV de 1979 - rue Traversière

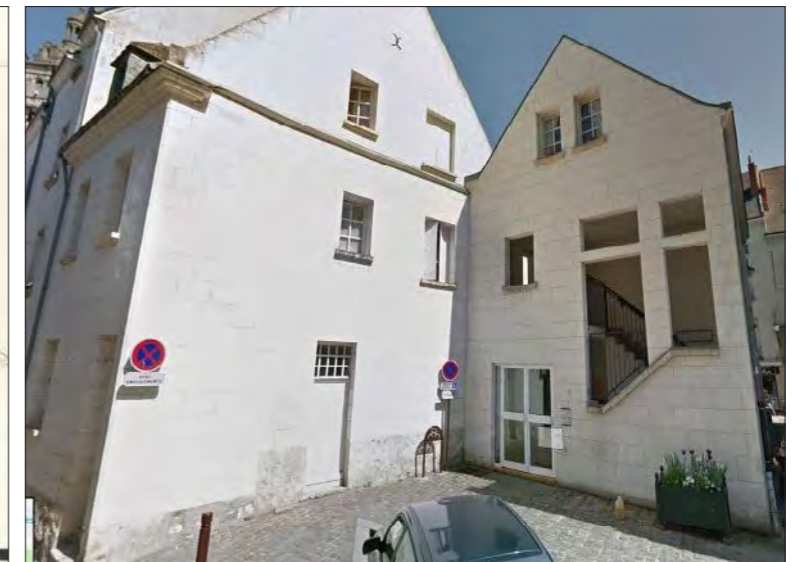


Fig.44 : Photographie actuelle - rue Traversière

Cette opération portait sur un secteur construit à l'origine d'immeubles dont la démolition ou la modification peut être imposée. L'ensemble a été en partie bâti de constructions neuves tentant de reprendre un vocabulaire architectural des édifices environnants.

• **2001 : Ilot Alfred de Vigny – Rue Picois – Rue Alfred de Vigny**

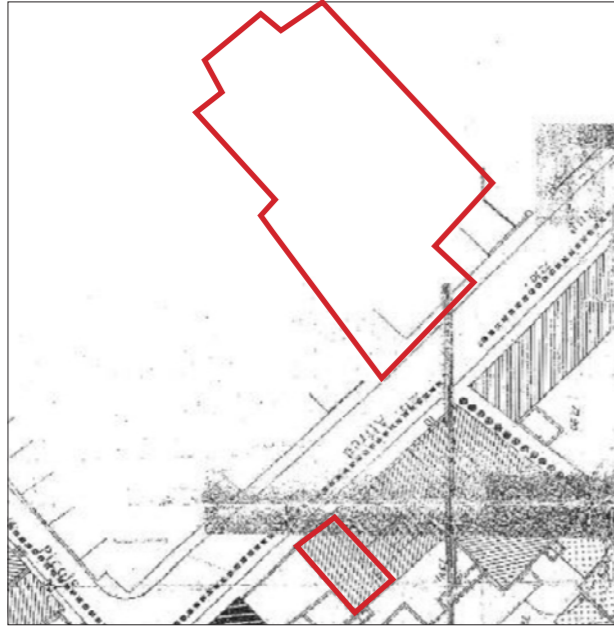


Fig.45 : PSMV 1979



Fig.46 : Cadastre 2018



Fig.47 : Vue aérienne (googlemaps)

L'opération ci-dessus entre dans un projet de restructuration de la partie Nord-Ouest de l'ilot, le long de la rue Alfred de Vigny. La destruction de plusieurs bâtiment a entraîné la création du Carroi Picois : création d'un parking ; elle s'est accompagnée par ailleurs de la réalisation de 56 logements neufs au sein d'un immeuble situé sur la rive Nord de la rue (hors secteur sauvegardé de 1979).



Fig.48 : Rue Alfred de Vigny, rive sud



Fig.49 : Rue Alfred de Vigny, rive nord

• **2003 : 16, rue Quintefol**

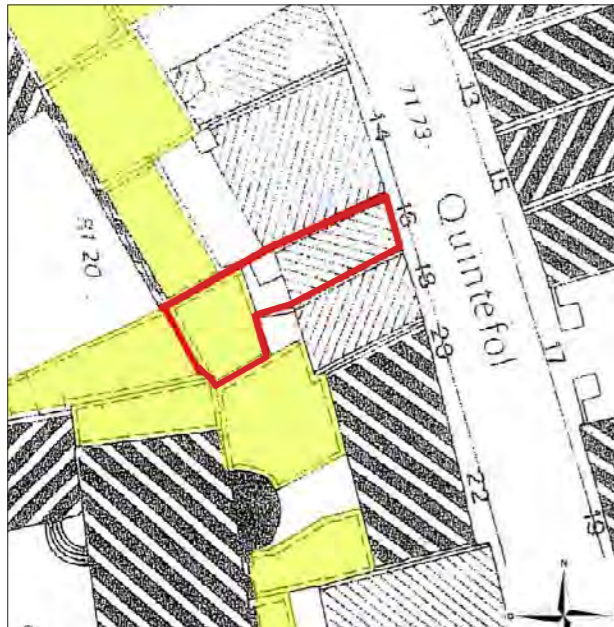


Fig.52 : PSMV 1979

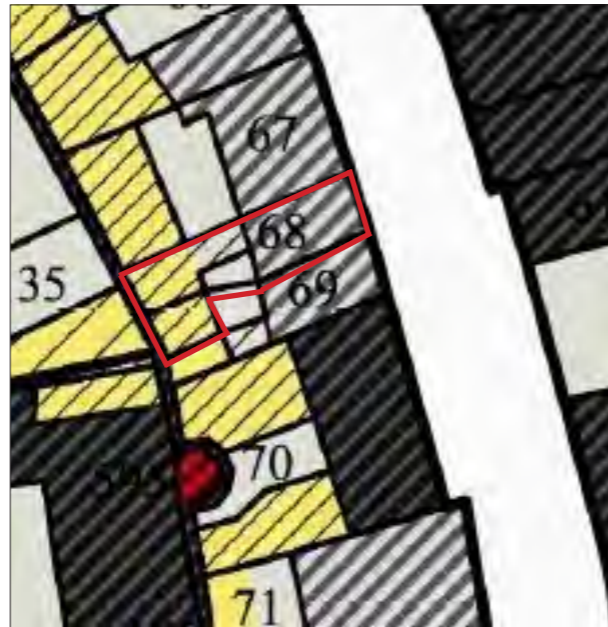


Fig.53 : Cadastre 2018



Fig.54 : Vue aérienne (googlemaps)

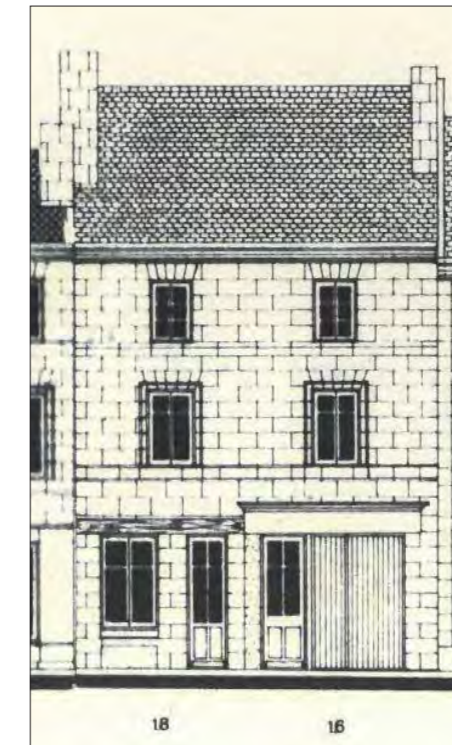


Fig.50 : Élévation, rapport de présentation PSMV de 1979

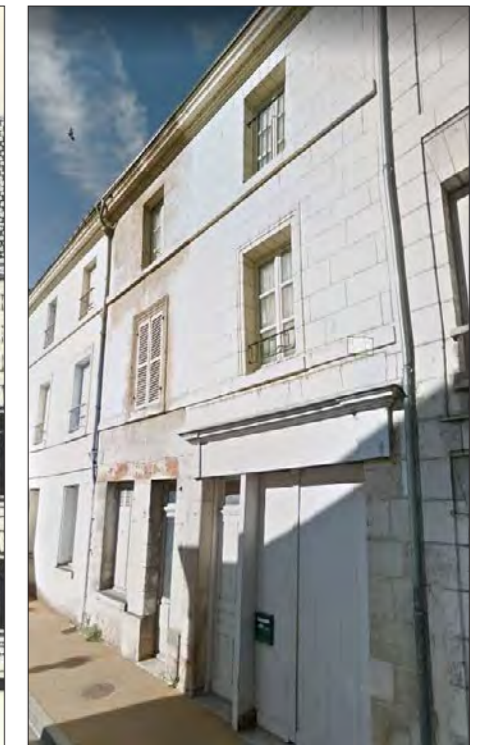


Fig.51 : Photographie actuelle de l'immeuble

d. Immeubles frappés de servitude de démolition

Caractérisés par un pochage jaune dans le règlement graphique, ces bâtiments sont définis comme «à démolir» afin de remédier aux problématiques listées ci-dessous :

- Un bâtiment qui **ne permet pas de préserver la valeur patrimoniale de l'ensemble sur lequel il s'accroche.**
- Un bâtiment qui **interdit la mise en valeur des vestiges des remparts.**
- Un bâtiment qui **interdit l'évacuation des personnes et l'accessibilité des secours en cœur d'îlots.**
- Un bâtiment dont **les modes constructifs sont incohérents et portent atteinte à la sécurité des personnes.**
- Un bâtiment qui **ne permet pas des actions et des démarches de développement durable : courant d'air/végétal en cœur d'îlot.**
- Un bâtiment qui **ne s'intègre d'aucune façon dans le paysage patrimonial de la cité.**



Fig.56 : Bâtiment insalubre et qui ne permet pas de préserver la valeur patrimoniale de l'ensemble sur lequel il s'accroche.



Fig.55 : Bâtiment construit sur l'emprise d'une ancienne cour. Empêche l'entretien du rempart et ne permet pas une démarche de développement durable.



Fig.57 : Bâtiment sur façade arrière difficilement secourable.



Fig.58 : Bâtiment aux modes constructifs incohérents et qui dégradent l'état sanitaire de l'ensemble.



Fig.59 : Bâtiment aux modes constructifs incohérents et portent atteintes à la sécurité des personnes.



Fig.60 : Bâtiment construit sur l'emprise d'une ancienne cour, ne permet pas une démarche de développement durable

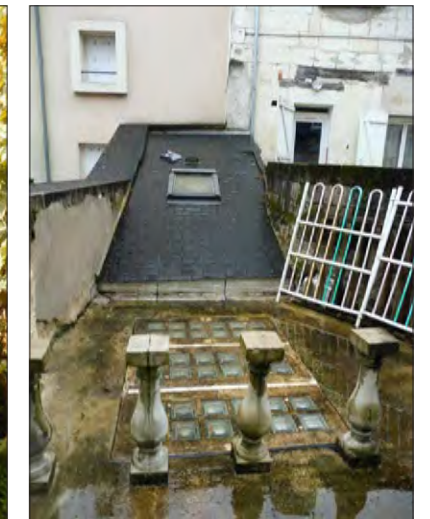


Fig.61 : Bâtiment construit sur l'emprise d'une ancienne cour, ne permet pas une démarche de développement durable



Fig.62 : Bâtiment qui ne s'intègre pas dans le paysage patrimonial de la cité.



Fig.63 : Bâtiment qui ne s'intègre pas dans le paysage patrimonial de la cité.



Fig.64 : Bâtiment qui ne s'intègre pas dans le paysage patrimonial de la cité.



Fig.65 : Bâtiment qui ne s'intègre pas dans le paysage patrimonial de la cité.

B. LES ÉDIFICES REPÉRÉS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

I. La liste des monuments historiques

Riche d'un patrimoine remarquable, objet de la présente démarche de révision, **le territoire de la ville de Loches comprend 25 édifices ou parties d'édifice repérés au titre des Monuments Historiques**, dont 8 sont classés et 17 sont inscrits.

Ces édifices exceptionnels sont représentatifs de la dimension de l'héritage lochois : **19 d'entre eux sont situés au sein du Site Patrimonial Remarquable**. Si le Château de Bussière et la tour de Mauvières se situent en écart, respectivement à l'ouest du territoire communal, dans le hameau dit La Bussière, et en limite sud de l'agglomération, dans la rue des Carriers, l'ancienne Caisse d'Épargne, le Château de Sansac, l'ancien hôpital et l'ancienne chapelle de Vignemont sont situés, quant à eux, en frange ou non loin du périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Réf.	Désignation	Protection MH	Date d'arrêté	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 ^e 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 ^e siècle	Inscrit	27/06/1962	4 Grande-Rue	AW 421	Privé
7	Maison du XV ^e siècle	Inscrit	27/06/1962	1 rue du Château	AW 237	Privé
8	Maison	Inscrit	27/10/1961	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	Inscrit	02/08/1927	10 rue du Château	AW 327	Privé
11	Maison dite de la Chancellerie	Classé	04/06/1993 08/08/1923	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 prieuré 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 Picoys	Classé	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	1840	Rue Saint-Antoine	AW 280	Commune
21	Ancienne collégiale Saint-Ours	Classé	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
23	Château et son enceinte	Classé	1862 12/07/1886 1889	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



Fig.66 : Porte royale

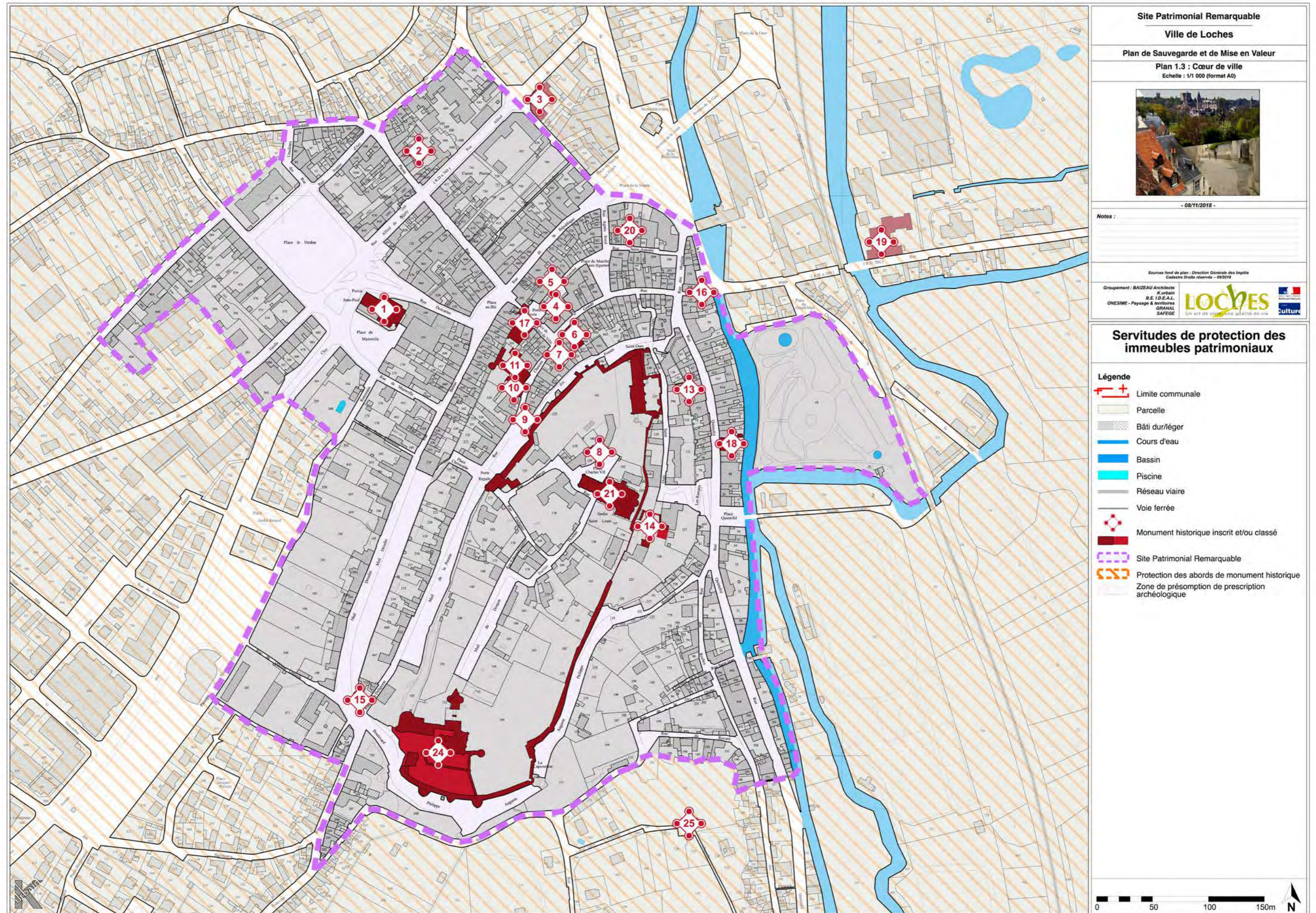


Fig.67 : Carte de repérage des monuments historiques (08/11/2018)

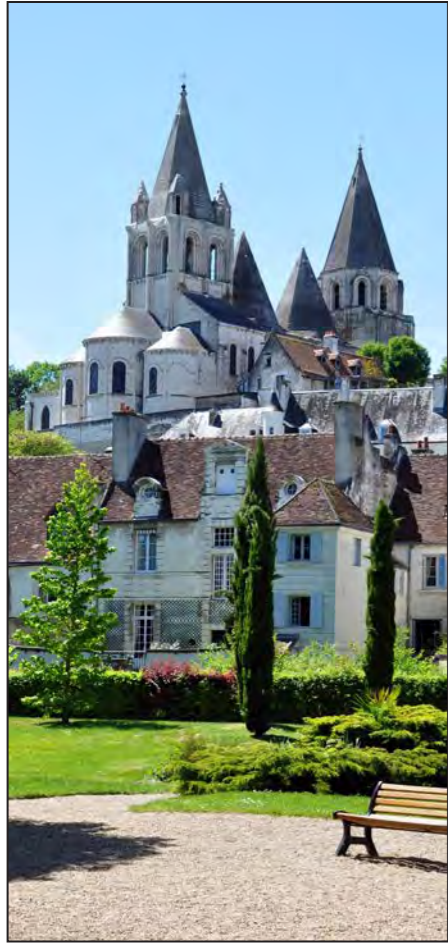


Fig.68 : Collégiale St-Ours

Fig.69 : Logis royal

Fig.70 : Hôtel de Ville

Fig.71 : Maisons dites du Centaure et Chancellerie



Fig.72 : Maison d'Agnès Sorel

Fig.73 : Donjon

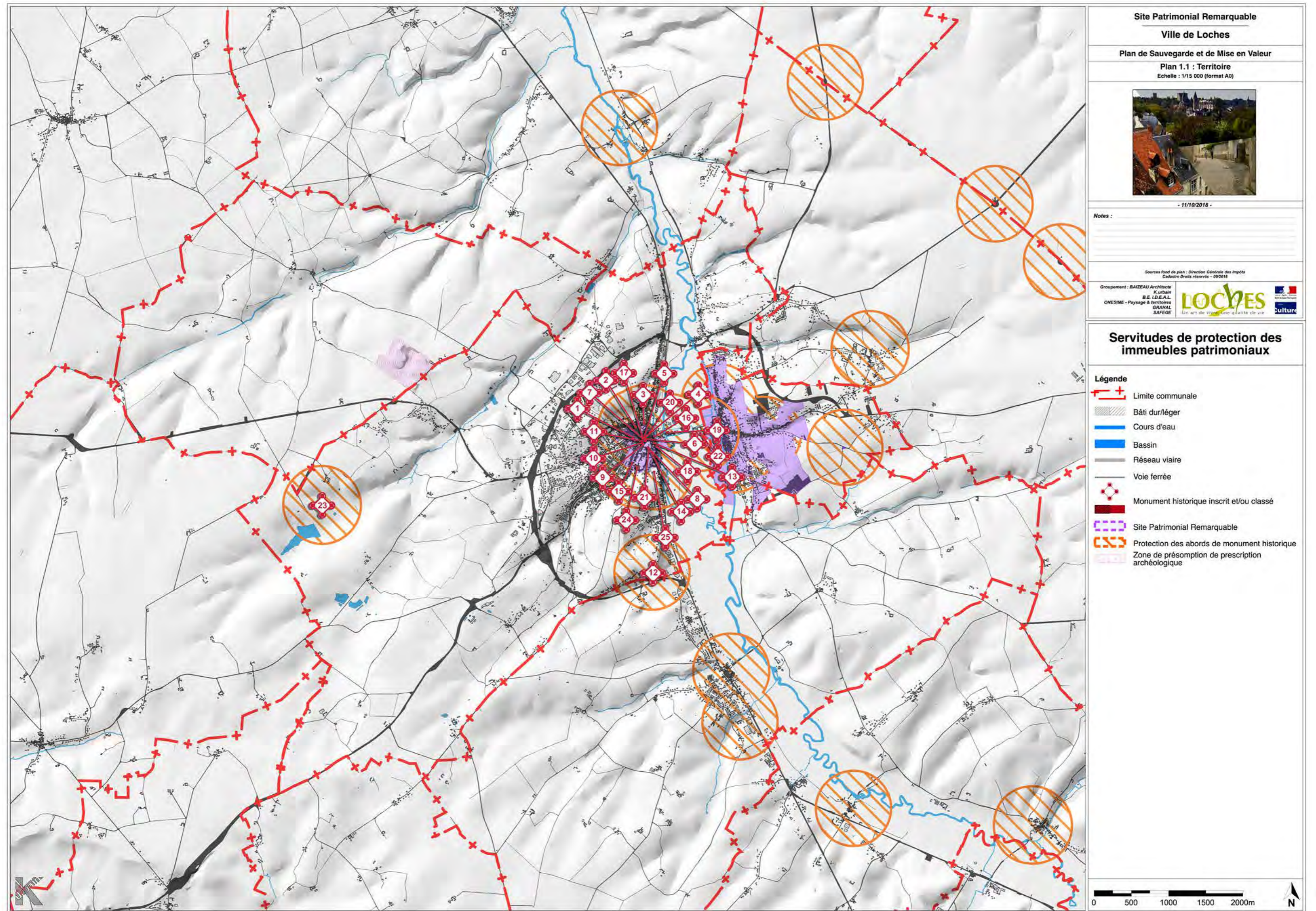


Fig.74 : Carte de repérage des protections des abords des monuments historiques (08/11/2018)

2. Les abords des monuments historiques

a. L'étendue des servitudes de protection des abords

Les 25 monuments historiques recensés sur le territoire de la ville de Loches génèrent des mesures de protection de leurs abords applicables à l'extérieur du Site Patrimonial Remarquable, sur tout ou partie des immeubles compris dans un rayon de 500 mètres.

Il est également relevé des périmètres de protection des abords résultant des monuments historiques reconnus sur la commune voisine de Beaulieu-les-Loches, elle-même couverte par un Site Patrimonial Remarquable comprenant un Plan de Valorisation de l'Architecture et Patrimoine (sous réserve de la délimitation de PPM ou PDA à vérifier : ces protections couvrent le reste de la vallée de l'Indre sur le territoire de Loches).

Soustraite de l'aire du SPR de la ville de Loches, **la superficie des abords des édifices inscrits et classés sur le territoire communal porte sur 344,4 ha, dont 307 ha sur la commune de Loches et 37,4 ha sur les communes voisines de Perrusson au sud et Dolus-le-Sec au nord-ouest.**

Dans ces servitudes (P.m.ACI), tous les travaux et aménagements sont soumis au cas par cas à l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France, à l'instar des Sites Patrimoniaux Remarquables qui disposent d'une réglementation propre et détaillée.

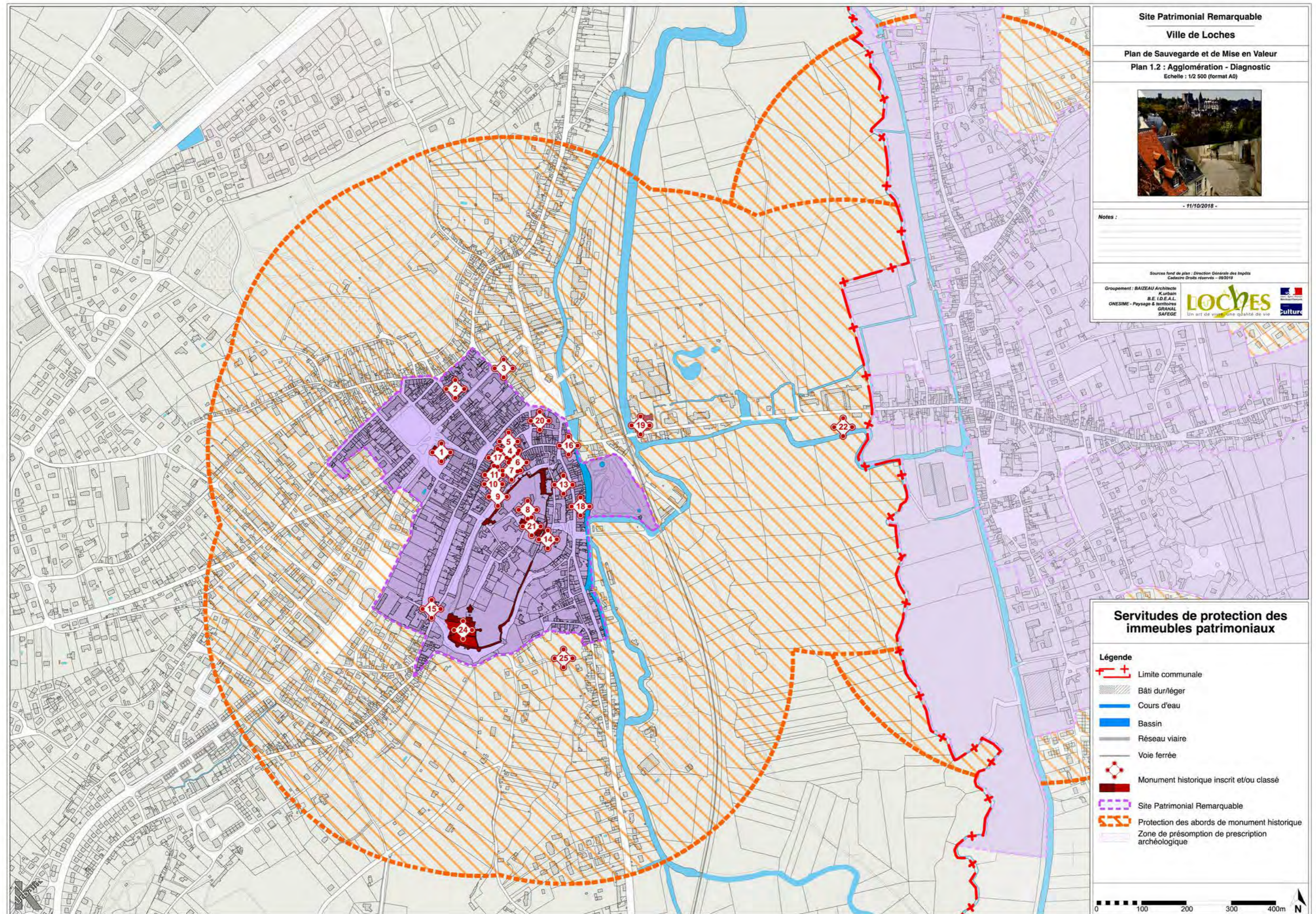


Fig.75 : Carte des servitudes de protection des monuments historiques appliqués sur l'agglomération lochoise (08/11/2018)

b. Les points de vue éloignés vers le site patrimonial remarquable

Les entrées de ville offrent une première approche physique de l'agglomération lochoise et de sa Cité Royale. La ville est desservie par plusieurs voies, dont les deux principales depuis la route départementale 943 : l'entrée nord depuis Tours et l'entrée sud depuis Châteauroux. **Ces entrées sont globalement peu qualitatives** : les vues sur la Cité Royale sont souvent brouillées : panneaux publicitaires, signalétiques, mobiliers urbains sont autant d'éléments **hétérogènes qui saturent le paysage**.

Les abords de la route départementale D943 (qui contourne le centre) et les ronds-points de la route de Tours et de la route de Perrusson constituent les portes d'entrée de la ville via lesquelles transitent la majorité des flux. Ces voies sont de réelles vitrines pour la ville.



Fig.76 : L'entrée nord-est marquée par les vues sur la Cité royale et la présence d'un front bâti continu, marqueur urbain.

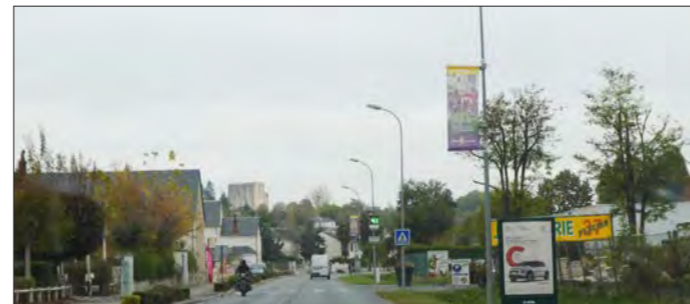


Fig.77 : Hétérogénéité de la signalétique à l'échelle communale.



Fig.78 : Les entrées de la ville de Loches se caractérisent par un paysage routier ponctué de quartiers résidentiels et de zones d'activités. L'œil est attiré par la multiplicité et l'hétérogénéité de la signalétique (publicité des entreprises, signalétique événementielle, directionnelle, d'accueil...).

Enjeux :

La préservation des vues sur la Cité Royale.

Le maintien des paysages lointains qui forment les panoramas observés depuis la Cité Royale.

Orientations :

Refaçonner les arrivées vers la Cité Royale, par une réflexion sur l'aménagement des entrées de ville (signalétique, paysage des abords de voies).

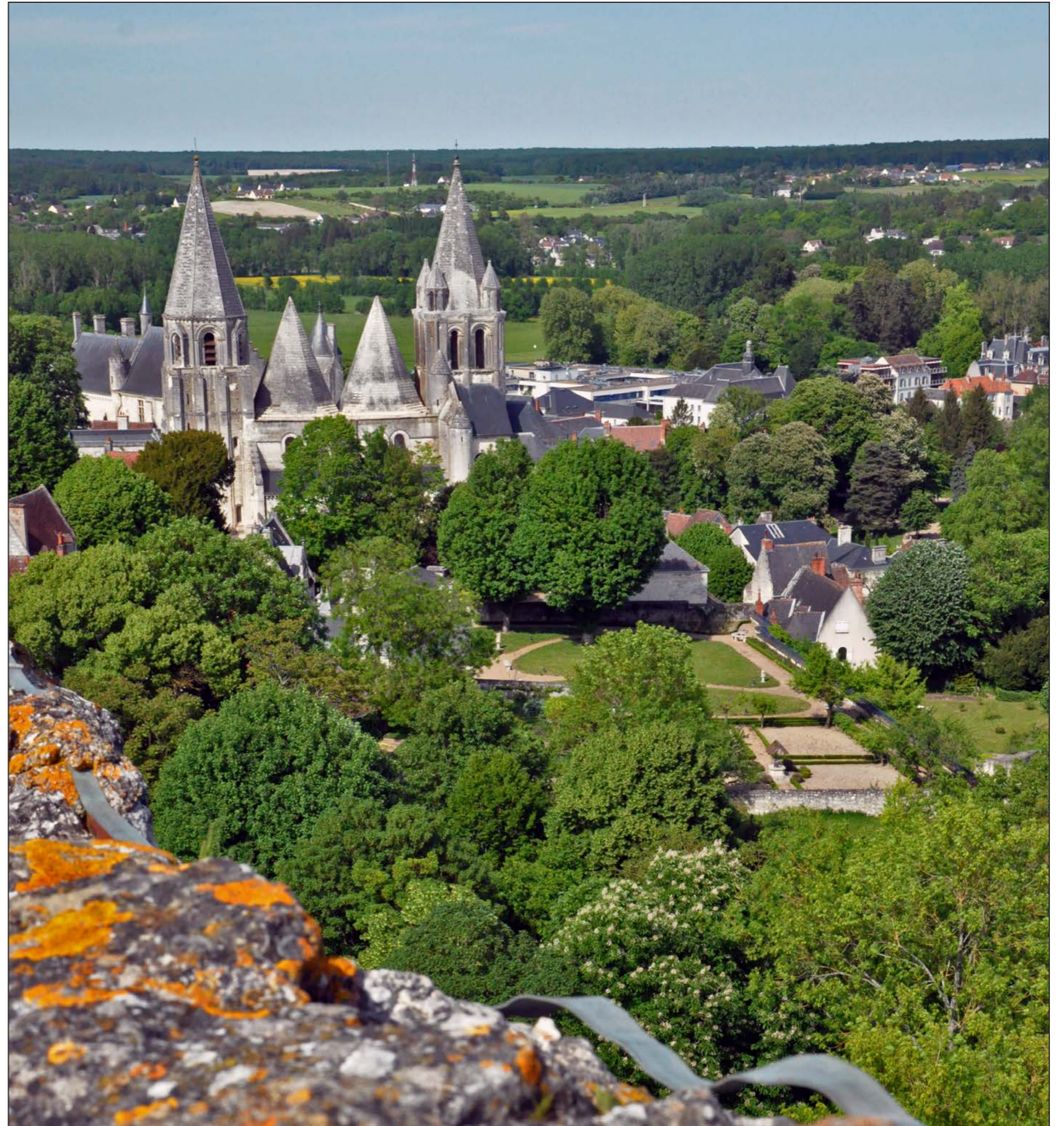


Fig.79 : Vue sur la collégiale Saint-Ours depuis le donjon

À l'échelle du territoire, les cônes de vue sur la Cité Royale sont assez rares. Elle est repérable grâce aux silhouettes singulières de la collégiale et du donjon.

Les vues et panoramas sont conditionnés par la topographie marquée (coteaux, vallée de l'Indre) et la **présence de boisements** sur la commune et ses alentours.

Sur de longues distances, les perceptions de la Cité Royale sont souvent accompagnées par d'autres éléments paysagers forts, dont le château d'eau et l'église de Beaulieu-lès-Loches.

c. Les cadrages et points de vue majeurs au sein du Site Patrimonial Remarquable

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.

• Les points de vue en direction de la Cité Royale

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 situé 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 visibilités 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.



Fig.80 : Panoramas repérés sur la carte ci-contre «Points de vue et perceptions du site depuis l'extérieur».

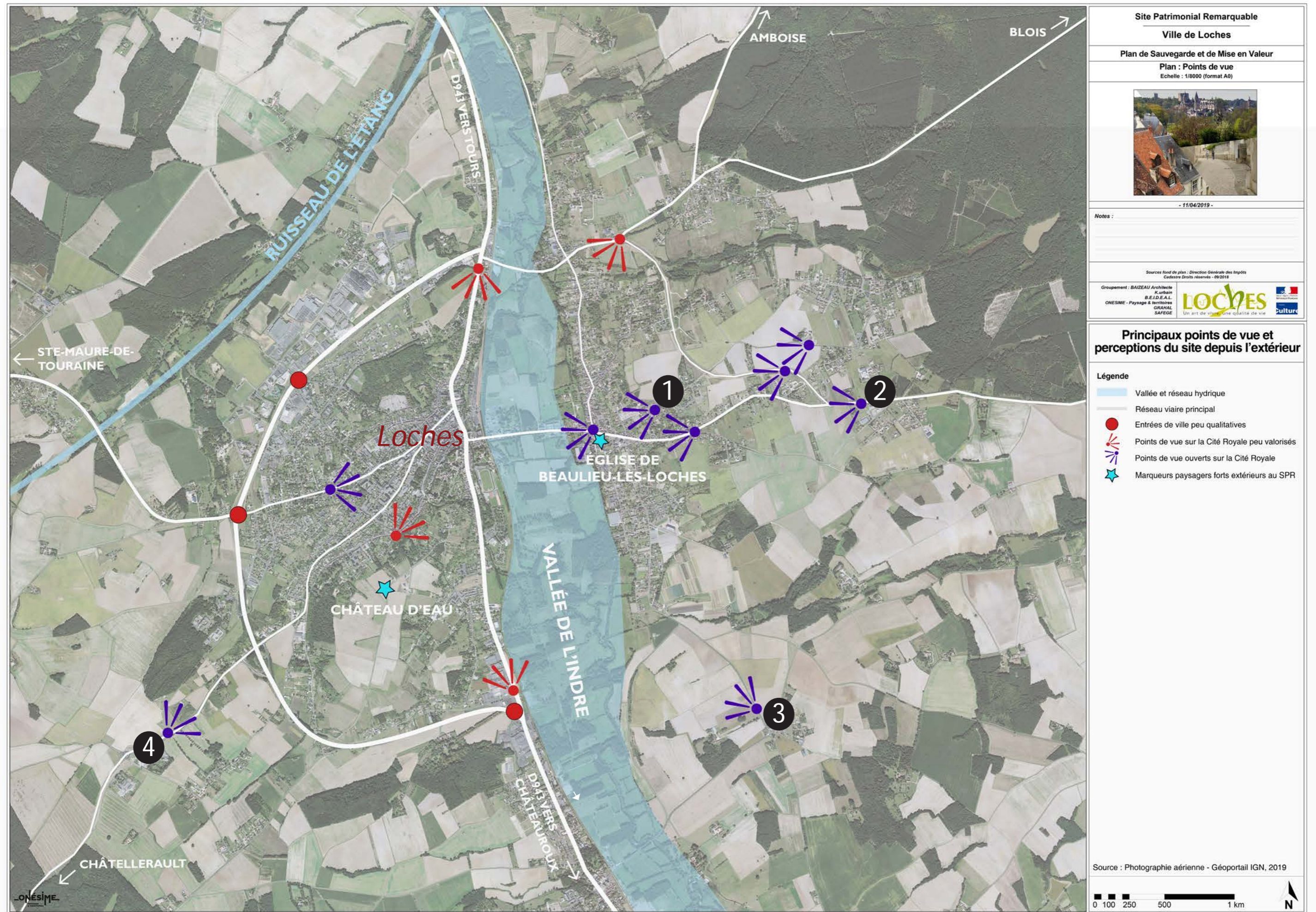


Fig.81 : Points de vue et perceptions du site depuis l'extérieur

• **Les points de vue depuis la Cité Royale**

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 Royale, 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 perspective et fonds de scènes**

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 et la tour Saint-Antoine qui se dressent ainsi toutes deux au centre de l'axe de vue de ces rues.

Les points de vue larges et ouverts :



Fig.82 : **Panorama large et ouvert repéré sur la carte ci-après.**

Les points de vue cadrés :



Fig.83 : **Points de vue cadrés repérés sur la carte ci-après.**

Les fonds de perspective à l'axe des rues :



Fig.84 : **Axes de perspective repérés sur la carte ci-après.**

Enjeux :

La préservation et la valorisation des fonds de scène des vues existantes.

Orientations :

Envisager la création de nouvelles vues vers la Cité Royale pour notamment en faciliter la lecture.

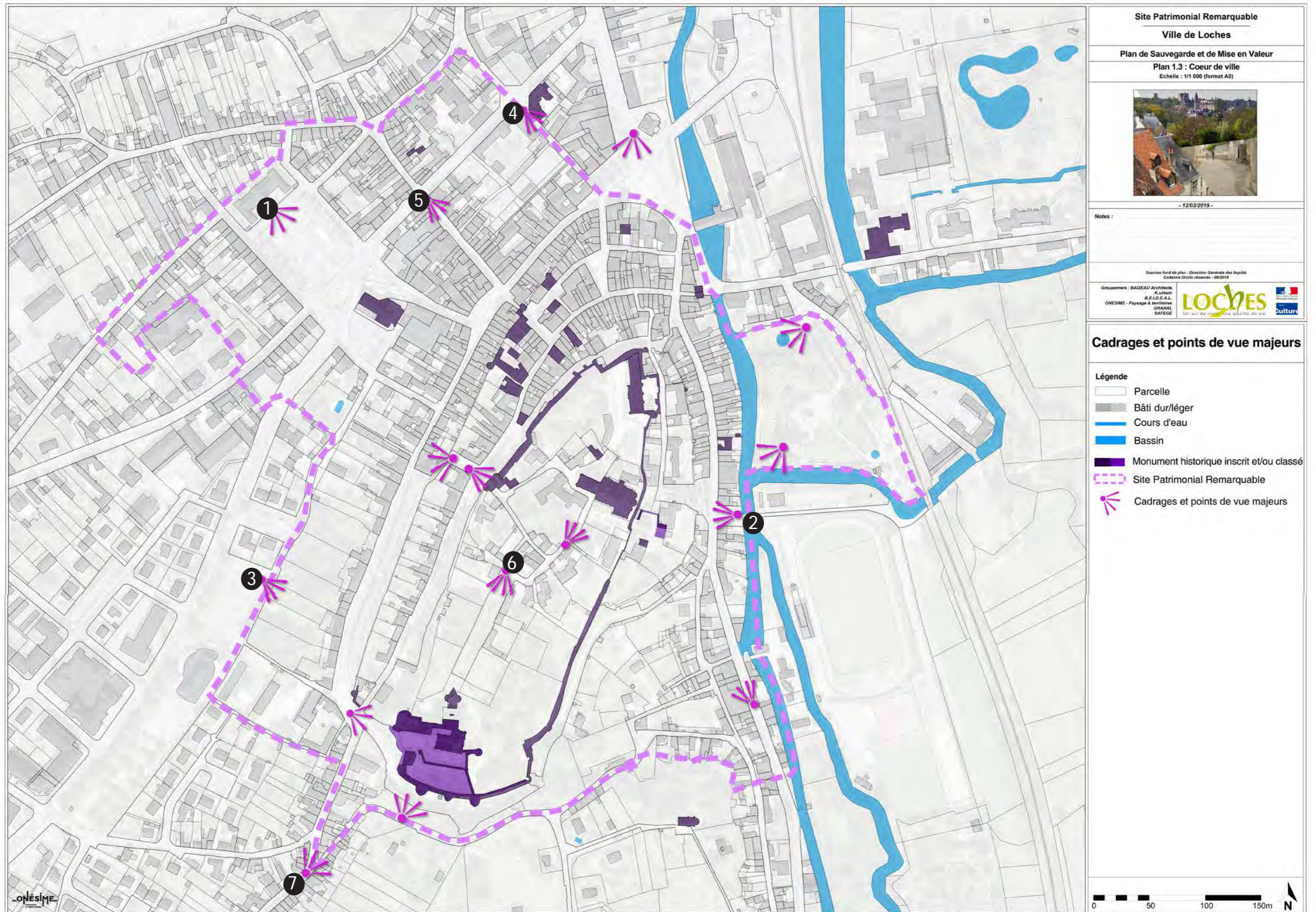


Fig.85 : Cadragés et points de vue majeurs

II. LA DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT.....	39
A. LA VILLE DE LOCHES AU SEIN DES PAYSAGES D'INDRE-ET-LOIRE	40
1. Les vallées coteaux de l'Indre et de l'Indrois	40
2. Les grandes unités paysagères de Loches et ses environs	42
B. LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL	44
1. Le climat.....	44
2. La géologie.....	44
3. Le relief	46
4. Le réseau hydrographique.....	48
5. La répartition générale de l'occupation du territoire.....	50
6. Les espaces naturels reconnus.....	52
C. LES RÉSEAUX D'EAU, DE TRANSPORT DES ÉNERGIES ET DES COMMUNICATIONS .	64
1. L'eau potable	64
2. L'assainissement et le réseau d'adduction en eau potable	64
3. L'électricité et la téléphonie.....	64
4. Le gaz	64
5. Les circulations et cheminements.....	66
D. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	68
1. Les risques naturels.....	68
2. Les risques technologiques	70
3. Les pollutions liées aux activités humaines	71
E. LE RÉSUMÉ DES ENJEUX DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET DES RISQUES.....	72

A. LA VILLE DE LOCHES AU SEIN DES PAYSAGES D'INDRE-ET-LOIRE

I. Les vallées coteaux de l'Indre et de l'Indrois

La commune de Loches fait partie du département de l'Indre-et-Loire.

Elle s'insère dans le contexte paysager large de **la vallée de l'Indre**. Il existe un contraste entre les plateaux du centre Touraine qui bordent la rivière (paysages ouverts, échelle presque monumentale, relief plan, faible densité végétale) et cette vallée qui est **encaissée, verdoyante et envahie par une végétation dense, au paysage plus cadré, fermé**. Si les paysages des plateaux sont dominés par le fait agricole, la vallée présente des paysages différents, marqués entre autres par la **villégiature et le tourisme**.

La vallée est très **densément végétalisée** et elle compte de très nombreuses barrières visuelles végétales (peupleraies notamment), même si un long travail de dégagement a été mené par la communauté de communes Loches Sud Touraine depuis une quinzaine d'années. L'urbanisation est diffuse le long des axes principaux qui sont parallèles à la rivière. **Les villages s'individualisent sur les coteaux**, ils sont souvent peu visibles et enfouis dans la végétation.

(Source : «Atlas des Paysages d'Indre-et-Loire», édité par la DIREN Centre, 1999.)

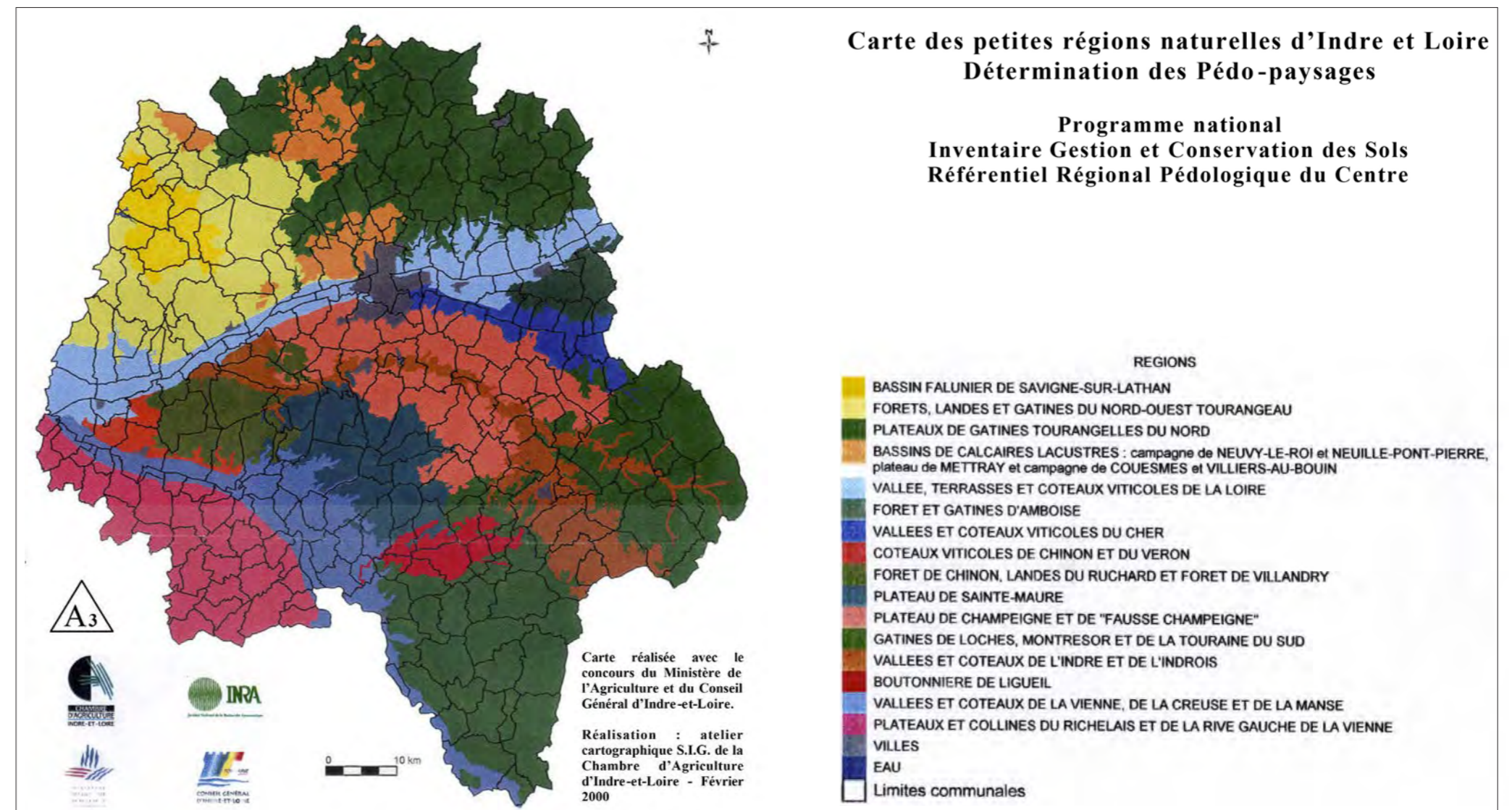


Fig.86 : Extrait de l'Atlas des paysages d'Indre-et-Loire, édition DIREN, 1999

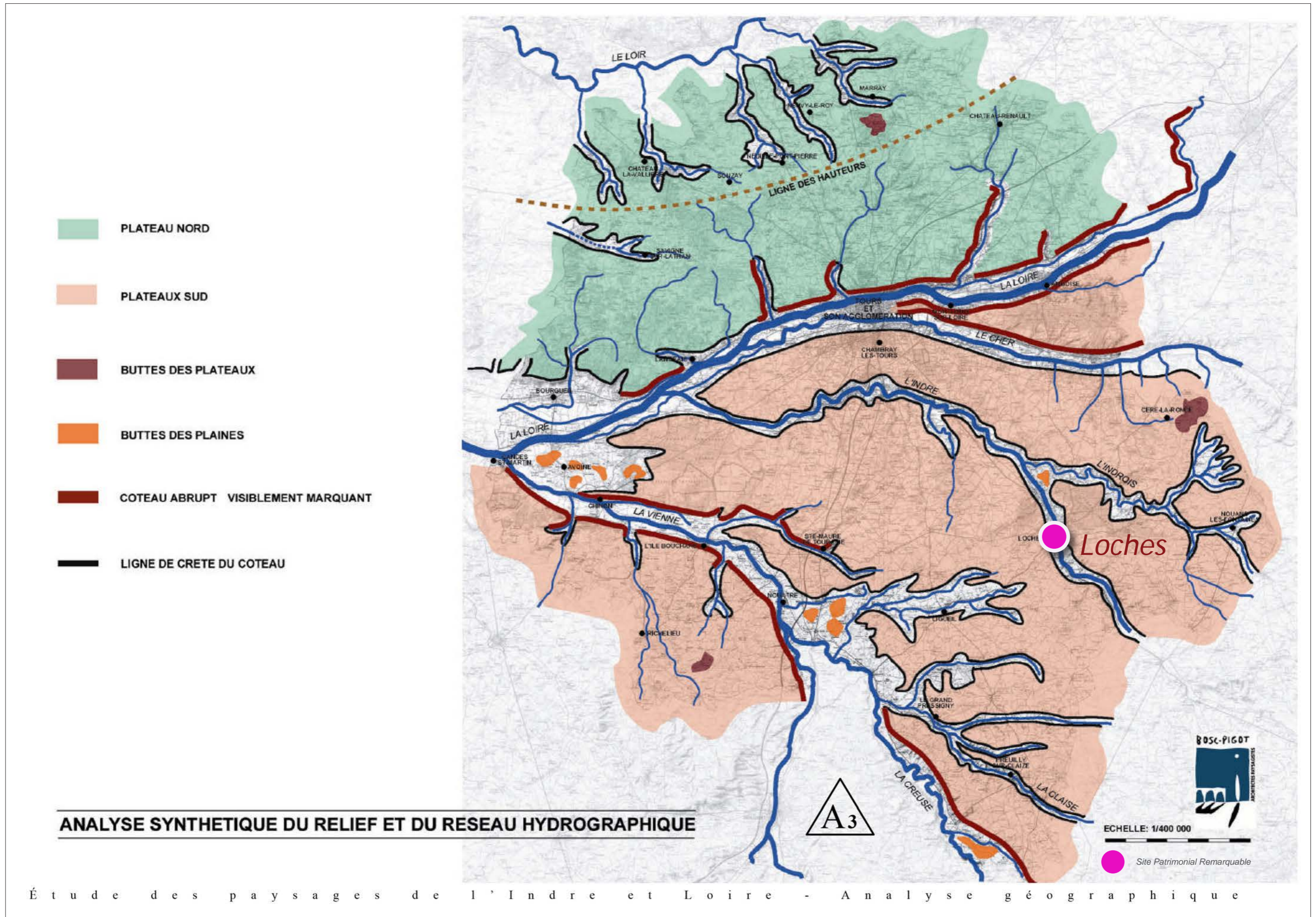


Fig.87 : Géologie (source : BRGM)

2. Les grandes unités paysagères de Loches et ses environs

La commune de Loches se situe autour d'un **éperon rocheux** qui domine la confluence entre l'Indre et le ruisseau de Mazerolles.

Le territoire communal présente un relief transitoire entre un plateau agricole au sud-ouest et la vallée de l'Indre à l'est. Son **point culminant se trouve à 147m** au-dessus du niveau de la mer.

Trois entités topographiques se démarquent :

- *La vallée de l'Indre orientée sud-nord, dans la partie est du territoire. Cette vallée joue un rôle majeur dans l'organisation de l'agglomération lochoise et elle marque la limite avec la commune de Beaulieu-lès-Loches, c'est autour d'elle que s'insère le centre-ville de Loches.*
- *Les coteaux, qui dominent la vallée de part et d'autre. L'urbanisation s'y est progressivement implantée, leur couleur crayeuse marque le paysage.*
- *Les plateaux à dominante agricole qui occupent la partie ouest du territoire. Ils sont entaillés par plusieurs vallées.*

La Cité Royale de Loches est ancrée le long de la vallée de l'Indre. Elle est cernée à l'est et à l'ouest par de vastes boisements, dont la forêt domaniale de Loches. **Cette forte présence arborée crée une ambiance paysagère très forte depuis la Cité** : les arbres et boisements sont des marqueurs paysagers très présents.

Le territoire de la commune de Loches est largement destiné à la production agricole, la proportion de terres cultivées représentant plus de la moitié de la surface communale totale. Ces exploitations du sol se caractérisent par d'importantes **parcelles de monoculture intensive**, en particulier à l'ouest du territoire, au niveau des plateaux situés au nord et au sud-ouest de la vallée du ruisseau de l'Étang. Aux alentours de la zone urbaine et en rive droite de l'Indre, les parcelles sont généralement de taille plus modeste. Ces paysages agricoles participent à la structuration des paysages lointains perceptibles depuis la Cité Royale.

Un site Natura 2000 est identifié sur le territoire de Loches : la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR2400537 «Vallée de l'Indre», dont l'arrêté de désignation date du 22 août 2016.

La configuration du site induit :

- *Des vues longues et dégagées sur le plateau au paysage ouvert et sur la vallée depuis les hauteurs de la ville.*
- *Des vues courtes dans les vallons, dans les ruelles.*
- *Un paysage avec une ville historique très peu perceptible depuis le plateau ouest.*

Vues depuis la Cité Royale vers l'extérieur : des panoramas remarquables sur le grand paysage :



Fig.88 : Point de vue depuis le jardin du donjon vers Beaulieu-lès-Loches et le coteau ouest



Fig.89 : Vue vers le coteau est



Fig.90 : Panorama depuis le donjon vers le nord et la collégiale Saint-Ours



Fig.91 : Point de vue vers le sud : le château d'eau est un point de repère fort dans le paysage

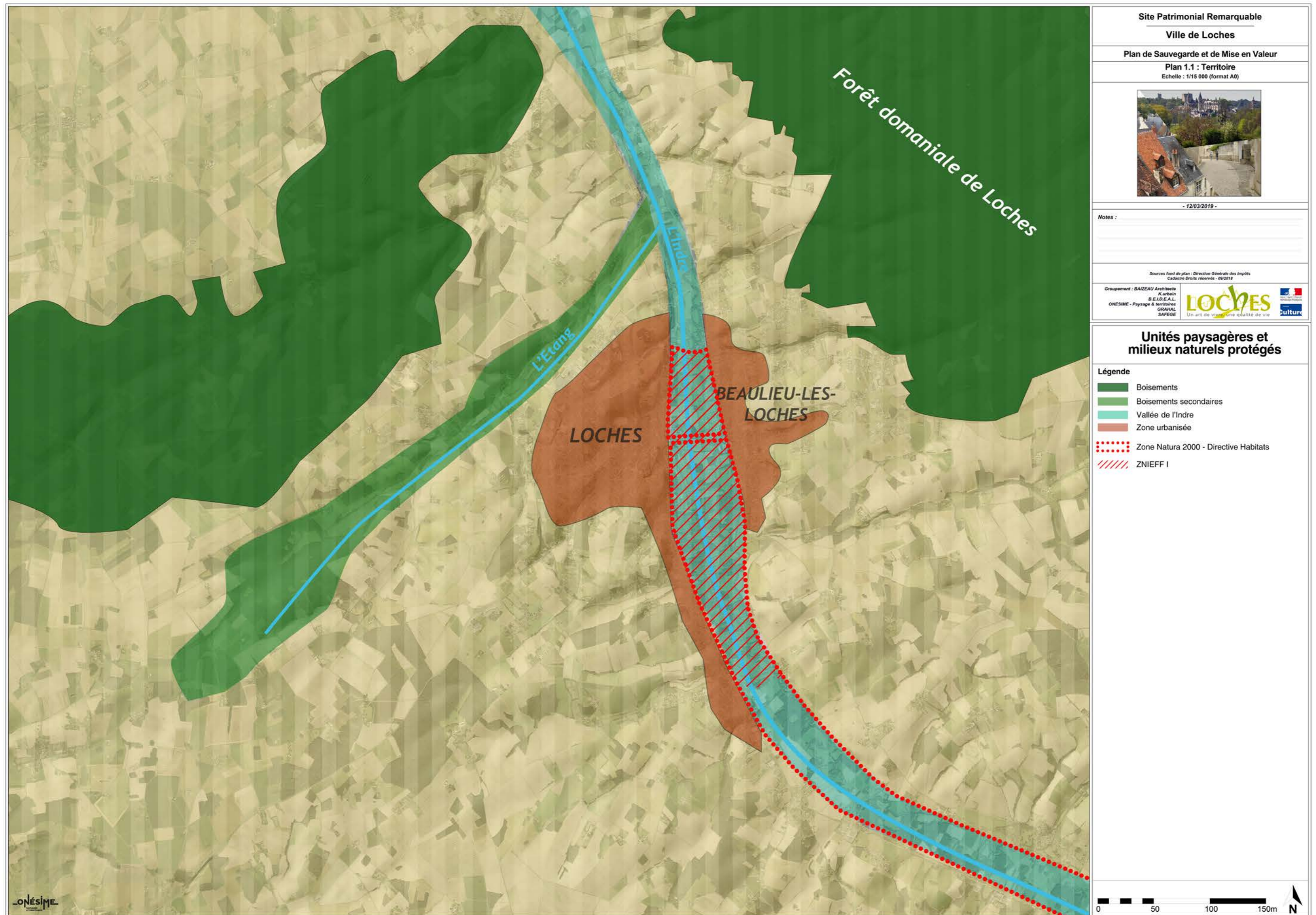


Fig.92 : Unités paysagères et milieux naturels protégés. Sources Atlas des Paysages d'Indre-et-Loire, 2000 / INPN

B. LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

1. Le climat

Les données statistiques sur la climatologie (températures, précipitations et vents) au niveau de la commune de Loches proviennent de la station météorologique Météo-France de Perrusson, située à 3.8 km et à 110 m d'altitude (la plus proche du territoire communal). La période d'observation porte sur les années 1981 à 2010.

De manière générale, le climat de la Touraine est un climat de type tempéré océanique doux, sans excès. L'amplitude thermique annuelle reste limitée et la pluviométrie assez modérée (709.1 mm).

La rose des vents associée à la station de Perrusson indique que **les vents dominants sont de secteurs sud-ouest (en provenance de l'océan Atlantique) et nord-est**. Les vents provenant du secteur sud-ouest oscillent principalement entre 4 et 8 m/s. Lors de rafales, leur intensité peut atteindre parfois 8 m/s.

Localement, les conditions de circulation du vent sur le territoire communal peuvent être influencées par la configuration du territoire communal, mais il semble que l'appréciation de la circulation des masses d'air au sein du secteur d'étude puisse s'appuyer sur les données de la station météorologique.

2. La géologie

► À l'échelle communale

La commune de Loches est située dans le département de l'Indre-et-Loire en Région Centre. La topographie est marquée par l'incision des vallées de l'Indre et de ses affluents. Les terrains affleurants et sédimentaires sont d'origine marine ou continentale. Les premiers, essentiellement calcaires, sont les plus anciens. Les seconds terrains sont plus divers, tant dans leur mode de dépôt : lacustre, fluvial, éolien ; que dans leur nature : argiles, sables et limons.

D'après la carte géologique simplifiée présentée en page suivante, les formations affleurantes les plus représentatives sont détaillées ci-dessous.

• Formations calcaires :

Les formations sédimentaires caractéristiques du bassin parisien recouvrent l'essentiel du territoire communal. Il s'agit de dépôts marins datant majoritairement du Turonien (environ 90 millions d'années). Ce sont des formations variées puisqu'elles apparaissent sous la forme de « tuffeau jaune » qui est un calcaire sableux, de craie micacée (tuffeau blanc de Bourré) et ponctuellement de tuffeau jaune altéré.

• Formations argileuses :

Situées à environ 30 km du site préhistorique du Grand-Pressigny, des argiles à silex, formation sédimentaire datant du Sénonien (entre 89,8 Ma et 66,0 Ma), se retrouvent à Loches. Ces argiles affleurent sur de grandes surfaces, mais leur épaisseur est variable, bien que supérieure à 3 mètres.

• Formations alluviales :

Les alluvions anciennes basses : elles sont présentes dans la vallée de l'Indre et forment des terrasses à une altitude de 8 à 10 mètres. Ces formations sont composées de sables et galets.

Les alluvions modernes : ces formations sont situées dans les vallées qui sillonnent le territoire, notamment de l'Indre et de son affluent le ruisseau de l'Étang. Les alluvions de l'Indre sont le plus souvent constituées de sables, plus ou moins chargées d'argiles dans leur partie supérieure.

• Formations éoliennes

Ces formations éoliennes, essentiellement constituées à Loches par les formations limoneuses des plateaux, forment des taches et recouvrent les plateaux du territoire communal. Ces formations peu épaisses sont essentiellement des limons remaniés par le ruissellement, fortement usés par l'eau et peu repris par le vent.

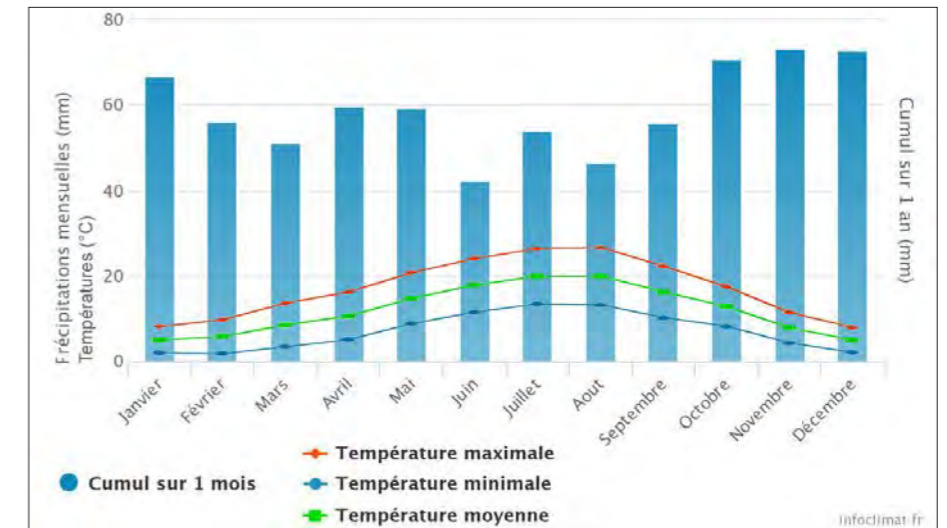


Fig.93 : Données climat; précipitations et températures moyennes de 1981 à 2010 (Source : Météo France - station de Perrusson).

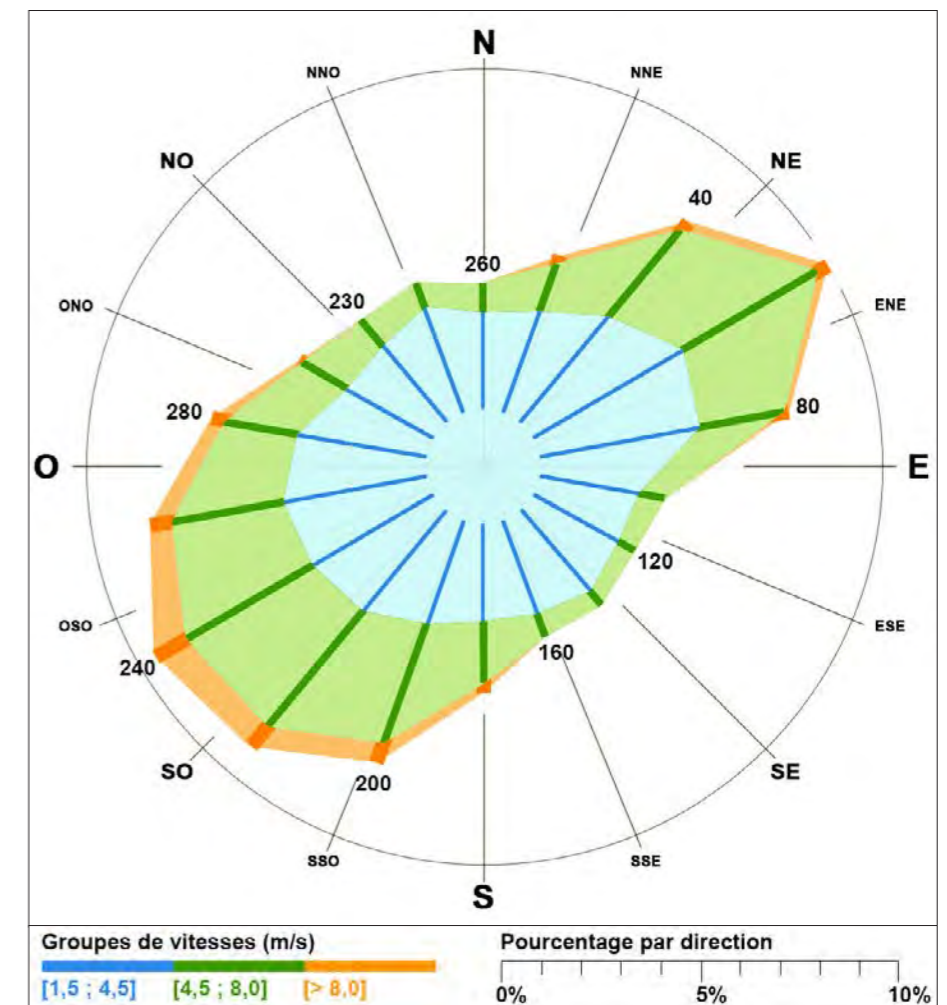


Fig.94 : Rose des vents. Source : Diagnostic PLU.

► Au sein du SPR

Les formations géologiques du site patrimonial remarquable sont majoritairement des craies micacées du turonien moyen et des argiles à silex avec quelques tuffeaux jaunes.

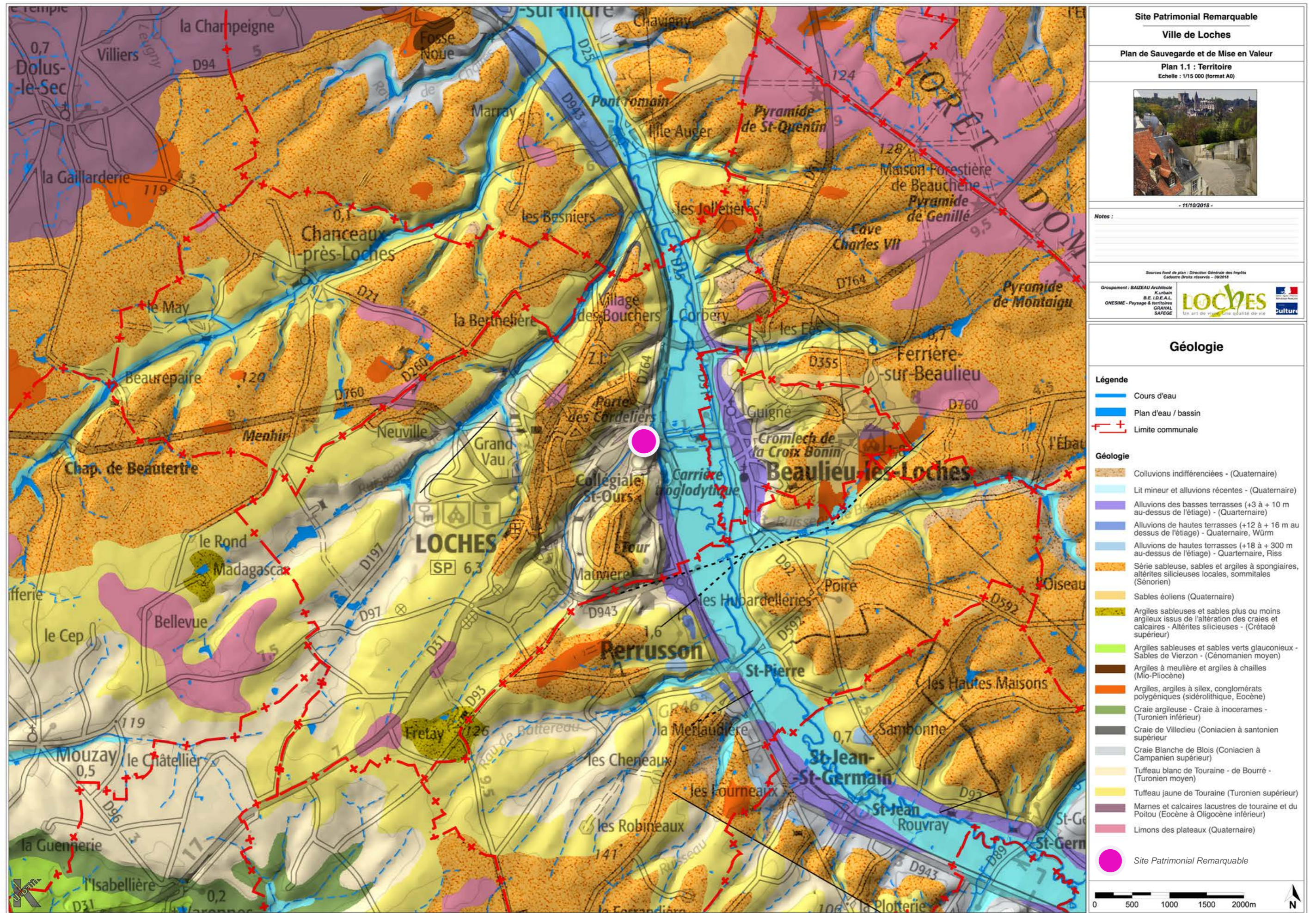


Fig.95 : **Géologie (source : BRGM)**

3. Le relief

▶ À l'échelle communale

Le territoire de la commune de Loches présente un relief transitoire entre le plateau agricole présent au sud-ouest, et la vallée de l'Indre, à l'est. Trois entités topographiques se démarquent :

- **La vallée de l'Indre qui traverse Loches sur un axe sud-nord, dans la partie est du territoire. Cette vallée joue un rôle majeur dans l'organisation de l'agglomération lochoise et marque la limite avec la commune limitrophe de Beaulieu-lès-Loches;**
- **Les coteaux, qui dominent la vallée de part et d'autre; sur lesquels l'urbanisation s'est progressivement implantée;**
- **Les plateaux à dominante agricole occupent la partie ouest du territoire. Ce plateau est entaillé par plusieurs vallées, notamment celle du ruisseau de l'Étang.**

Le point haut du territoire se localise au sud-ouest de la commune et culmine à environ 147 mètres à l'endroit de la Pièce du Chêne Creux. À l'inverse, le point le plus bas (environ 68 mètres d'altitude) se situe au niveau de la vallée de l'Indre, au nord-est du territoire communal.

Le graphique suivant propose un profil altimétrique (issu du Géoportail IGN) rendant compte de la diversité topographique de Loches. La figure ci-dessous présente la localisation de ce profil altimétrique sur le territoire.

▶ Au sein du SPR

Le centre historique situé dans le SPR est érigé sur un relief positif à faible altitude. Encerclée de courbes de niveau plus faible, son altitude de plus d'une centaine de mètres lui permet d'être visible et imposant. Ce relief marque un véritable éperon rocheux à l'embouchure du ruisseau de Mazerolles (aujourd'hui busé) : sur la vallée de l'Indre.

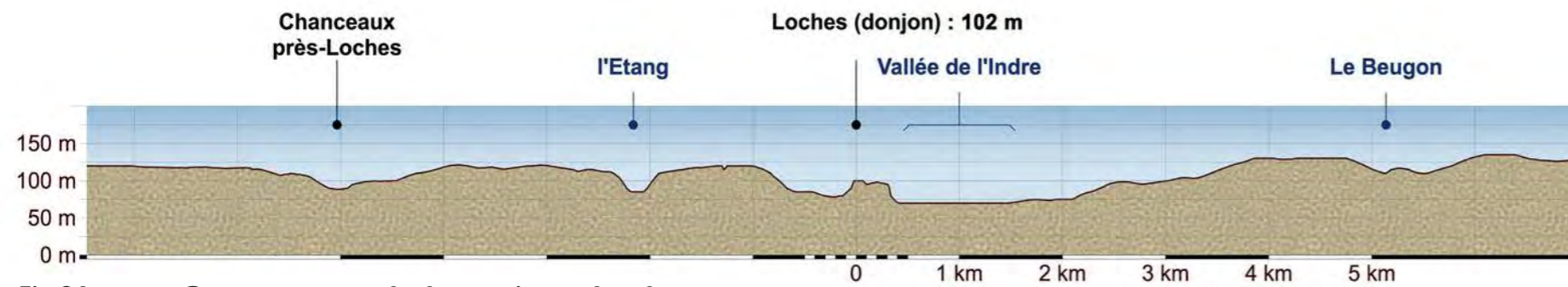


Fig.96 : Coupe transversale de terrain nord-sud

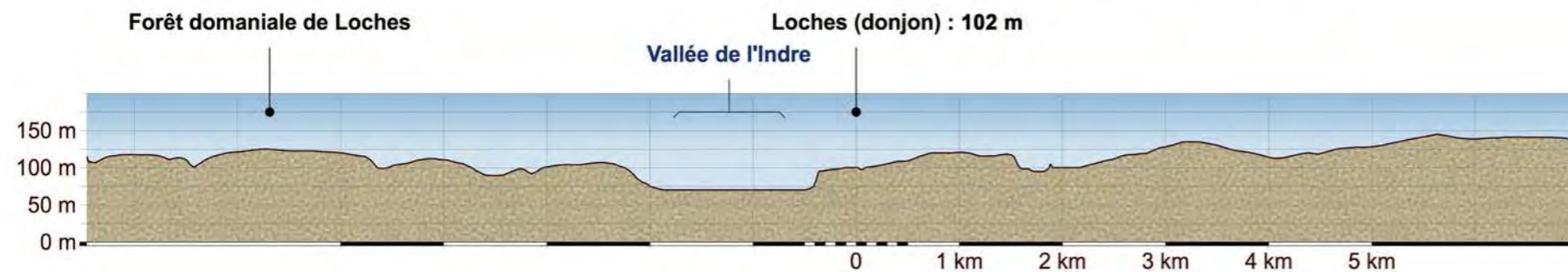


Fig.97 : Coupe transversale de terrain est-ouest

• Les activités liées à la ressource minérale

Sur la commune de Loches, l'extraction de tuffeau blanc («Pierre tendre de Loches») et de tuffeau jaune («Pierre dure de Loches») a été entreprise pour la construction de la ville de Loches depuis le XV^e siècle. Le tuffeau est depuis une roche caractéristique des bâtiments lochois et de la région de Tours. Ce territoire dispose probablement des plus belles carrières de tuffeau blanc du département et des plus vastes. Lorsque la pierre a laissé la place à d'autres matériaux dans le domaine de la construction, ces anciens sites d'extraction ont été utilisés par les champignonnistes dans les années 1980-90, accompagnés de la construction d'ouvrages spécifiques (des puits d'aération, des systèmes de ventilation mécanique et des dispositifs de pompage des eaux souterraines). Puis, la concurrence étrangère a impacté le secteur de la culture du

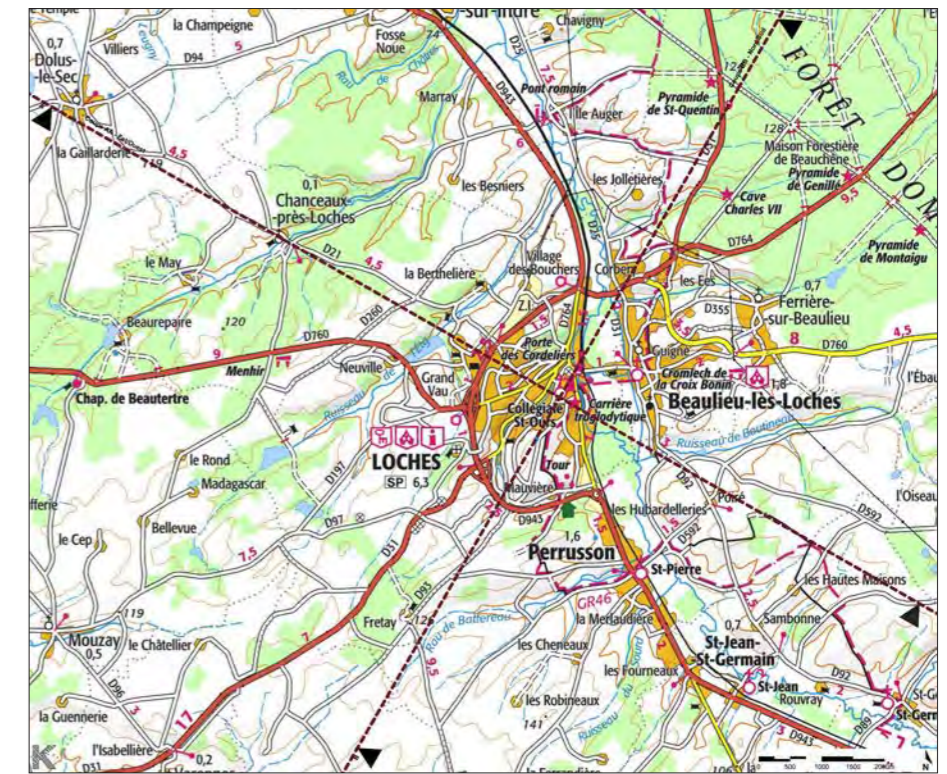


Fig.98 : Plan de repérage des coupes nord-sud et est-ouest



Fig.99 : Tuffeau blanc de Touraine (Source : BRGM, Mémento des pierres du patrimoine bâti de la Région Centre)



Fig.100 : Tuffeau jaune de Touraine (Source : BRGM)

champignon. En quelques décennies, les cavités souterraines lochoises ont été progressivement abandonnées. Aujourd'hui, l'état général de ces anciens sites d'extraction s'est dégradé.

Ces zones représentent parfois des risques qui sont évoqués dans la seconde partie ci-après (cf. Chapitre « Risques naturels »).

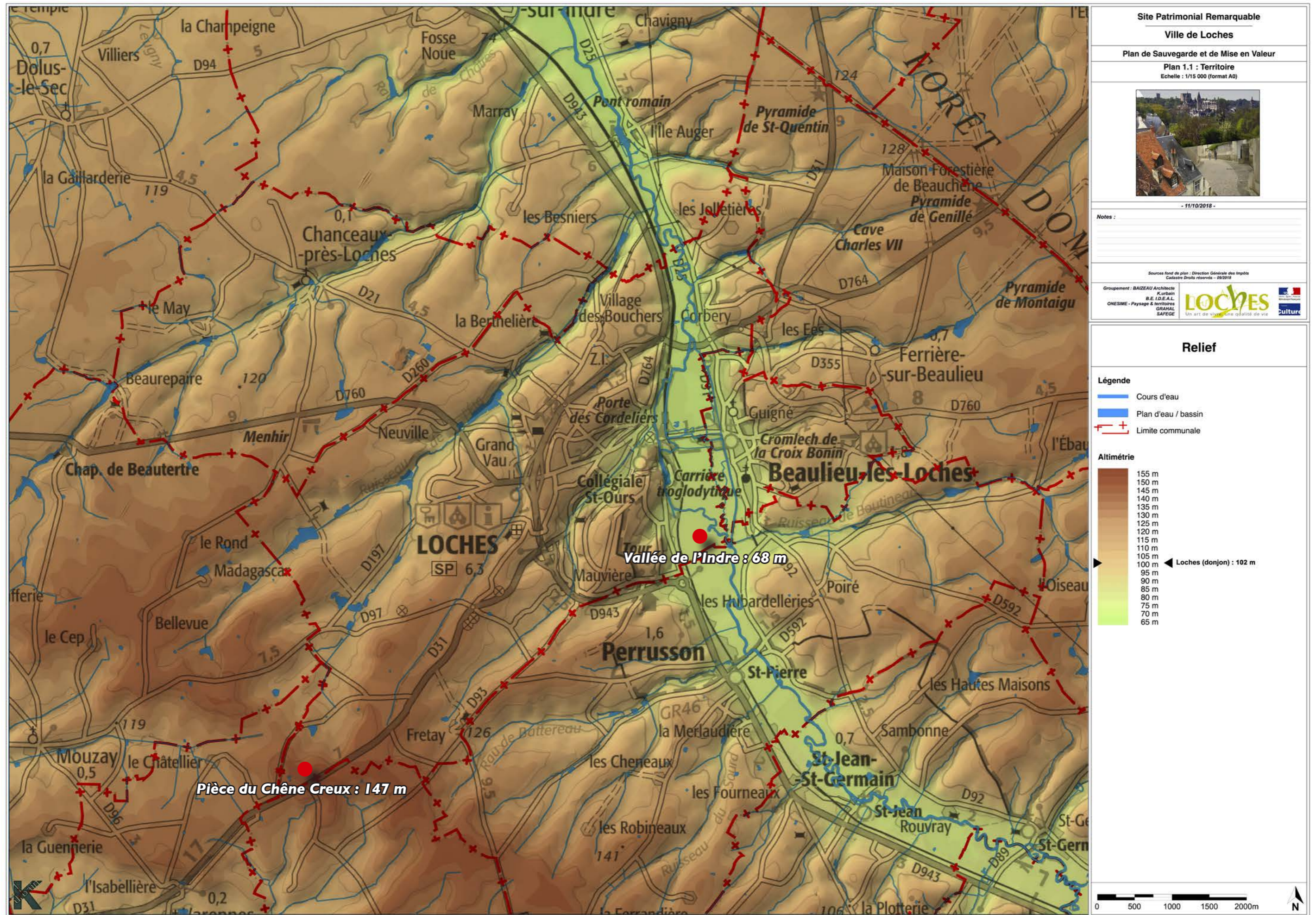


Fig.101 : Relief

4. Le réseau hydrographique

► À l'échelle communale

La commune de Loches présente un réseau hydrographique riche (cf. cartes ci-dessous), articulé autour de l'Indre et de ses affluents (ruisseau de l'Étang, ruisseau de Mazerolles, ruisseau de Ferrière notamment).

L'Indre est un affluent rive gauche de la Loire. Son linéaire présente une longueur de 265 km : le cours d'eau prend sa source dans les Monts de Saint-Marien localisés dans le département de la Creuse, puis traverse l'Indre pour se jeter dans la Loire au niveau de la ville d'Avoine en Indre-et-Loire. Cette rivière traverse l'est de la commune de Loches, sur un axe nord-sud.

Les écoulements de l'Indre dans la traversée de Loches sont régulés par de nombreux ouvrages (clapets, vannes, seuils...).

Au lieu-dit Les Brèches, les écoulements se séparent en deux bras :

- **Le bras principal originel de l'Indre** (sur la traversée de Loches).
- **Le canal de Beaulieu.**

Ces deux bras principaux peuvent communiquer par un bras de décharge, contrôlé par les ouvrages de l'ancienne usine Aérazur. Le canal de la Gare reprend d'une part, les apports du bras de décharge, et d'autre part, une partie des écoulements du bras principal de l'Indre qui se subdivise au droit du jardin public et du terrain de sport. Les deux bras principaux se rejoignent à l'aval du Moulin de Corbery.

En ce qui concerne le bras principal de l'Indre, son lit mineur naturel a fortement été modifié entre l'ouvrage des Brèches en amont et le moulin de Corbery en aval :

- Création de dérivation et de biefs pour alimenter les moulins de l'Usine des eaux et de la Minoterie en amont, et de Corbery en aval.
- Création du canal de dérivation (canal de la Gare) lors de la réalisation de la plateforme de la gare.
- Mise en place d'un aqueduc reliant le canal de la gare au lit aval de l'Indre, pour alimenter le bief aval à partir du canal.
- Réduction de la section d'écoulement sur le bras de l'Indre en aval de l'aqueduc, pour faciliter l'autocurage de ce tronçon.
- Mise en place du clapet de Corbery, suite aux crues de 1982. Il maintient un plan d'eau en étiage jusqu'au centre-ville et s'abaisse pour ne pas créer de surélévation des niveaux d'eau dans la ville lors des crues.

Le canal de Beaulieu a également été créé en 1300, celui-ci offre un cheminement parallèle au bras de l'Indre. Des moulins ont également été créés sur ce canal :

- **Ancienne Usine Aérazur** : ses vannes contrôlent le niveau dans le canal amont et donc, avec l'ouvrage des Brèches, la répartition des débits entre le bras de l'Indre et le canal.
- **Moulin à Tan** : par le contrôle du niveau de son bief amont, il contrôle, avec le vannage aval d'Aérazur, la répartition des débits entre le canal de décharge et le canal de Beaulieu aval.
- **Moulin de l'Aumônier.**

Vis-à-vis des écoulements en fond de vallée, la fausse rivière est alimentée par un ouvrage (buse de 400 mm) de liaison avec le bras de l'Indre, juste en aval des brèches et par un déversoir en tête du canal de Beaulieu. La fausse rivière conflue en aval avec le chenal de décharge du canal de Beaulieu et participe à l'écoulement des crues débordantes de l'Indre.

► Au sein du SPR

Le SPR est concerné par le Ruisseau de Mazerolles busé, à l'Ouest et l'Indre à l'Est. Ces deux cours d'eau délimitant approximativement le SPR permettent sa mise en valeur.



Fig.102 : **Organisationschématiqueduréseauhydrographiqueà Loches** (Source : Réhabilitation des ouvrages sur l'Indre et ses bras - Phase I, SOGREAH Consultants, décembre 2004)



Fig.103 : **«Le canal de Beaulieu, vu du pont sur la route de Loches à Beaulieu» - Tableau d'Emmanuel Lansyer, 1891**

• Les nappes phréatiques

▶ À l'échelle communale et du SPR

Les principaux réservoirs aquifères (corps de roches perméables dans lesquels un écoulement d'eau de nappe souterraine est possible) présents sur le territoire communal sont les suivants, du plus superficiel au plus profond :

- Craie du Séno-Turonien du Bassin Versant de l'Indre libre, à l'est et à l'ouest du territoire communal (FRGG086).
- Sables et grès du Cénomaniens unité de la Loire libre, au centre du territoire (FRGG122).
- Sables et grès du Cénomaniens du bassin versant de la Loire captifs au sud de la Loire, à l'est et à l'ouest du territoire (FRGG142).
- Calcaires du Jurassique supérieur captifs, sur la majorité du territoire communal (FRGG073).
- Calcaires à silex du Dogger captifs, sur la majorité du territoire communal (FRGG067).
- Calcaires et marnes du Berry captif, sur la majorité du territoire communal (FRGG130).
- Grès et arkoses du Berry captif, sur la majorité du territoire communal (FRGG131).

La nappe cénomaniens, importante réserve, est activement exploitée dans toute la Touraine. Les calcaires turoniens sont parcourus par des circulations souterraines plus ou moins abondantes.

5. La répartition générale de l'occupation du territoire

▶ À l'échelle communale

Le territoire de Loches dispose de milieux variés représentés sur la carte de la base de données européenne Corine Land Cover en date de 2018. Il en ressort que le territoire est marqué par les milieux suivants :

- Les espaces agricoles, qui s'étendent sur près de 64,5 % de la surface du territoire communal, représentent des espaces essentiellement ouverts, composés d'une mosaïque de champs cultivés ponctués de prairies.
- Les forêts, présentes sur plus de 19 % du territoire communal, apparaissent disséminées et s'agencent en mosaïque avec les espaces cultivés.
- Le tissu urbain, qui comprend le centre-bourg et des zones industrielles et commerciales, se localise essentiellement sur les coteaux de la vallée de l'Indre ainsi que sur le plateau situé entre la vallée du ruisseau de l'Étang et celle du ruisseau de Mazerolles. Il couvre 436 hectares, soit 16 % de la superficie de la ville.

▶ Au sein du SPR

Le SPR se localise en centre-bourg, dans le tissu urbain dense, limitrophe au cours d'eau de l'Indre et aux zones naturelles. L'article US13 de l'annexe I montre également que des espaces verts au sein du SPR sont protégés.

Le tableau suivant permet de montrer les différents tissus composant la ville de Loches. Le SPR est principalement concerné par un tissu urbain continu.

	Nomenclature des milieux d'après Corinne Land Cover	Surface couverte (en ha)	Part du territoire de Loches	Part du SPR
111	Tissu urbain continu	25 ha	1%	55 %
112	Tissu urbain discontinu	347 ha	13%	45 %
121	Zones industrielles ou commerciales et installations publiques	64 ha	2%	-
211	Terres arables hors périmètre d'irrigation	1060 ha	39%	-
231	Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole	229,5 ha	8,5%	-
242	Systèmes culturaux et parcellaires complexes	279 ha	10%	-
243	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants	184,5 ha	7%	-
311	Forêts de feuillus	367 ha	13,5%	-
312	Forêts de conifères	37 ha	1%	-
313	Forêts mélangées	120 ha	4%	-

Fig. 105 : Surface couverte par les différents milieux représentés par Corinne Land Cover 2018 (Source : geoportail.gouv.fr)

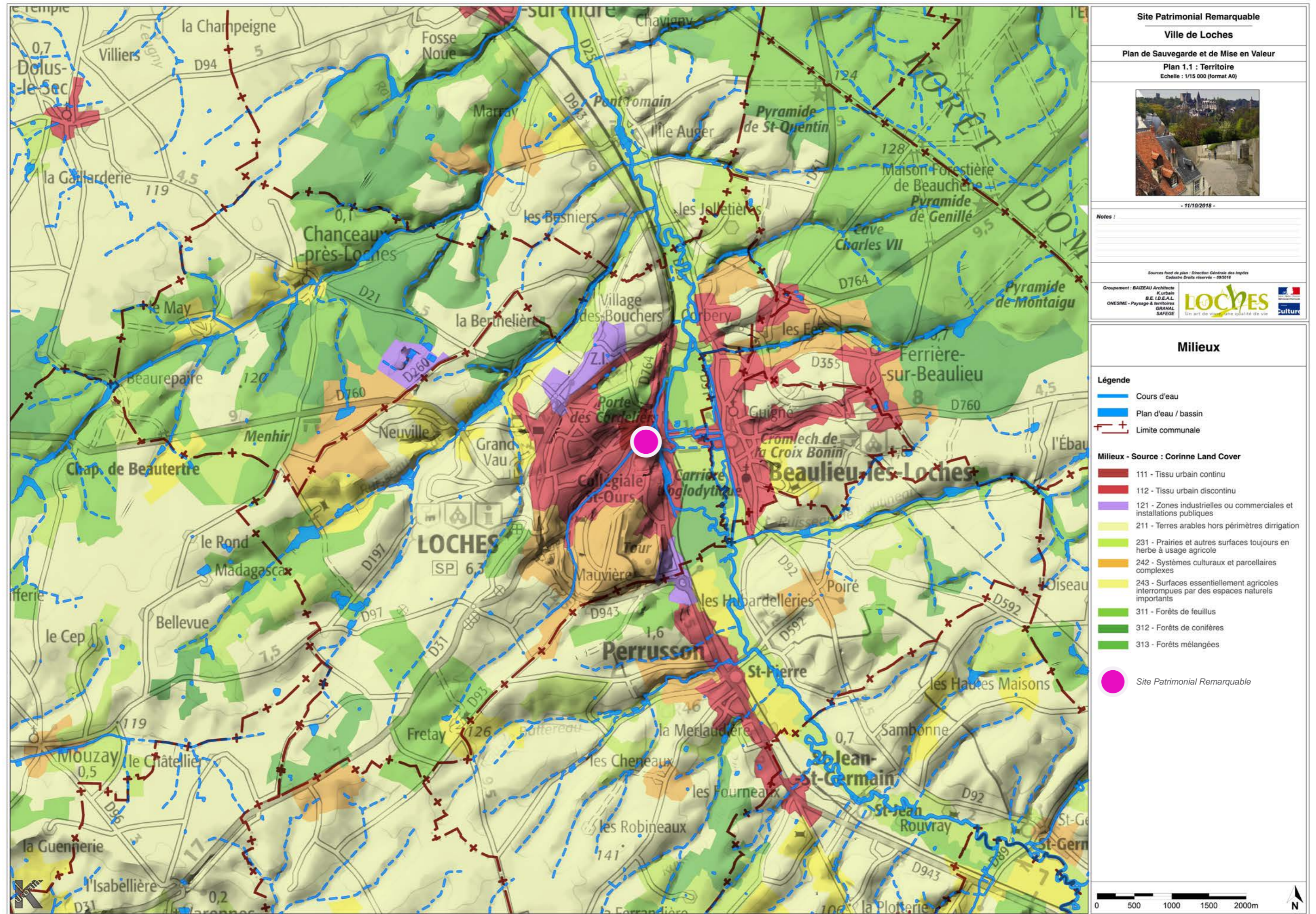


Fig.106 : Milieux sur le territoire de Loches (Source : Corine Land Cover 2018 - geoportail.gouv.fr)

6. Les espaces naturels reconnus

a. Les milieux naturels

▶ À l'échelle communale

Il est observé selon la carte précédente que les milieux naturels et agricoles représentent plus de 80 % de la surface communale. Les espaces naturels composés de forêts représentent environ 525 ha et les prairies environ 230 ha.

▶ Au sein du SPR

Les espaces naturels (N au PLU) ne sont pas nombreux dans le site patrimonial remarquable. En effet, le tissu urbain est dense et les espaces verts bordent le SPR à l'Est. Il est noté la présence d'un Espace Naturel Sensible (ENS) composé des Prairies du Roy.

b. Les périmètres de protection et inventaires

• Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

▶ À l'échelle communale

Il est recensé sur la commune un ZNIEFF de type I et deux ZNIEFF de type II :

- **ZNIEFF de type I : 240 030 928 Prairies de la vallée de l'Indre à Loches (250,5 ha - Réf. n° 1 au plan ci-contre)**

En raison de son caractère inondable, la vallée de l'Indre dans la traversée de l'agglomération de Loches a échappé à l'urbanisation. Pour cette raison il y subsiste un ensemble de prairies fauchées et pâturées, qui abritent une flore et une faune remarquables. Les milieux en place sont essentiellement liés au maintien de pratiques agricoles extensives et à la gestion de l'eau : le secteur est desservi par de nombreux bras et canaux dont les niveaux d'eau sont gérés par plusieurs ouvrages hydrauliques. Il s'ensuit la présence de nombreux habitats aquatiques déterminants : mégaphorbiaies, prairies humides, aulnaie-frênaie en ripisylve... Les menaces essentielles sont liées à la forte présence des peupleraies qui tendent cependant à diminuer depuis 15 ans, ainsi qu'à la modification éventuelle de l'hydrologie du site.

- **ZNIEFF de type II : 240 031 271 Moyenne vallée de l'Indre (4 422 ha - Réf. n° 3 au plan ci-contre)**

La rivière serpente dans une large vallée alluviale. Elle est bordée par endroits de coteaux calcaires percés de vastes caves et d'anciennes extractions souterraines, associées à des formations ligneuses alluviales. La rivière, qui a conservé des bras annexes, anciens méandres et zones humides associées est intéressante pour de nombreuses espèces (amphibiens, insectes, ichtyofaune, avifaune, etc.).

La zone alluviale assure une importante fonction d'expansion des crues hivernales, depuis les années 1950. En raison de ses caractéristiques hydrologiques, elle est surtout occupée par des prairies de fauche et pâtures, dont la gestion reste généralement extensive. Nombre de secteurs ont conservé leur caractère bocager typique de la vallée, constituant une identité paysagère héritée des années 1950 et à préserver. Leur cortège floristique et entomologique s'avère riche et diversifié. Plusieurs zones fréquentées par le Damier de la succise (*Euphydryas aurinia*), papillon protégé, sont répertoriées, de même que pour le Cuivré des marais (*Lycaena dispar*). Des réseaux d'arbres têtards fixent le Pique-prune (*Osmoderma eremita*), coléoptère rare et protégé. Le site abrite également plusieurs espèces déterminantes de libellules, parmi lesquelles quatre sont protégées, le Gomphe de Graslin (*Gomphus graslinii*), le Gomphe à pattes jaunes (*Gomphus flavipes*), l'Agrion de mercure (*Coenagrion mercuriale*) et la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*) et une considérée comme en danger critique en région Centre, la Grande Aeshne (*Aeshna grandis*). Les coteaux calcaires en partie occupés par des formations calcicoles thermophiles recèlent encore quelques pelouses. Ces milieux, qui bénéficiaient dans le passé d'un pâturage extensif, sont aujourd'hui quasiment à l'abandon et tendent à se fermer par extension des ligneux.

Outre la création de plans d'eau de loisirs, les principales menaces qui pèsent sur la diversité biologique de cette zone sont liées à la mise en culture du fond de vallée, aux plantations de peupliers, aux cultures intensives (fertilisation, désherbage...).

- **ZNIEFF de type II : 240 031 220 Massif forestier de Loches (5 067 ha - Réf. n° 2 au plan ci-contre)**

Bien qu'elle ne soit pas située sur le territoire communal de Loches, la forêt domaniale dite «de Loches» constitue l'un des massifs forestiers remarquables d'Indre-et-Loire. Elle comprend des parcelles forestières de nature et d'âge variables et en particulier des parcelles âgées. Elle présente un fort intérêt des points de vue :

- *Floristique* : notamment dans les milieux ouverts associés aux milieux forestiers.
- *Entomologique* : *Lucanus cervus*, *Cerambyx cerdo*, *Oberea oculata*, etc.
- *Mammalogique* : six espèces de chiroptères observées.
- *Ornithologique* : nidification du Pic cendré, de l'Engoulevent d'Europe.

La forêt de Loches se trouve aujourd'hui, non loin du territoire communal. Auparavant, la forêt rejoignait le site patrimonial remarquable.

Au XVIII^e siècle, elle était un haut lieu de chasse à courre.

Dès le XIX^e siècle, la forêt commence à s'éloigner du château au Nord-Est. Le bois est utilisé dans la construction. Un siècle plus tard, la forêt s'écarte de plus en plus de la cité royale au profit de parcelles agricoles et de quelques habitations.

▶ Au sein du SPR

Aucune ZNIEFF n'est présente au sein du SPR.

Toutefois, les ZNIEFF du territoire Lochois jouxtent l'est du SPR et apportent un caractère naturel perceptible et appréciable en contrebas du site.

- **La Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO)**

- ▶ *À l'échelle communale et du SPR*

Aucune ZICO n'est présente sur le territoire. La plus proche se trouve à 30 km de Loches : Brenne centrale, au Sud est de la commune.

À noter que la Ligue pour la Protection des Oiseaux entreprend des comptages ainsi que des observations à l'intérieur du Jardin Public de Loches, contenu dans le SPR. Cet espace labellisé Refuge LPO porte sur près de 1,5 ha.

- **Le site Natura 2000**

Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels créé par la directive européenne 92/43/CEE dite directive « Habitats, faune, flore » (Sites d'Intérêt Communautaire ou Zones Spéciales de Conservation), qui vient compléter la directive 2009/147/EC, dite directive « Oiseaux » (Zones de Protection Spéciale). Les sites du réseau Natura 2000 sont proposés par les États membres de l'Union européenne sur la base de critères et de listes de milieux naturels et d'espèces de faune et de flore inscrits en annexes de ces directives.

Le régime d'évaluation des incidences de toute intervention sur le milieu susceptible de présenter un effet dommageable sur le patrimoine naturel d'intérêt européen à l'origine de la désignation de ces sites prévoit la réalisation d'une « évaluation des incidences sur « Natura 2000 » pour les plans, programmes, projets, manifestations ou interventions inscrits sur une liste nationale (« d'application directe ») et/ou sur une liste locale.

- ▶ *À l'échelle communale*

Un site Natura 2000 est identifié sur le territoire de Loches.

- *Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR2400537 « Vallée de l'Indre », dont l'arrêté de désignation date du 22/08/2016.*

L'ensemble du site s'inscrit dans une vallée essentiellement composée de prairies bocagères inondables parsemées de mares temporaires. En plusieurs endroits, la vallée est surplombée de coteaux où s'ouvrent d'anciennes carrières souterraines occupées par des chauves-souris hibernantes.

Présence de deux plantes protégées au niveau national : Orchis à fleurs lâches et Orchis brûlé.

Les vastes prairies inondables abritent un cortège floristique et ornithologique remarquable, qui en fait un lieu d'hivernage pour de nombreux canards. On recense également d'importantes populations de Chauves-souris hibernantes dont plusieurs espèces sont inscrites à l'Annexe II de la directive Habitats.

D'autre part, une Zone de Protection Spéciale (ZPS) se trouve à environ 3 kilomètres au nord de Loches, sur les communes de Chanceaux-près-Loches et de Chambourg-sur-Indre pour leur partie la plus proche. Il s'agit du site FR2410022 « Champeigne », dont l'arrêté de désignation a été pris le 25 avril 2006.

- ▶ *Au sein du SPR*

Aucune zone n'est concernée par les périmètres de protection Natura 2000. Toutefois, la ZSC à l'Est se trouve en bordure du SPR, à moins d'un kilomètre.

Enjeux :

Les incidences des activités humaines sur la qualité du site Natura 2000.

La mise en place de mesures d'évitement, d'atténuation et de compensation des projets de planification et d'aménagement urbain sur l'environnement naturel.

• **Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)**

▶ À l'échelle communale et du SPR

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) constituent des outils de protection, de sauvegarde, de gestion et d'ouverture au public des milieux naturels, des sites et des paysages. Le Conseil Départemental d'Indre-et-Loire définit ses ENS comme des territoires délimités d'intérêt écologique majeur reconnu ou à fort potentiel écologique, classés par délibération. Ces sites répondent à un double enjeu de préservation de la biodiversité et d'accueil du public. La préservation nécessite la maîtrise foncière des sites soit par leur acquisition, soit par l'engagement conventionnel du propriétaire vis-à-vis du Conseil départemental. Une gestion planifiée permet ensuite de restaurer, préserver et valoriser le site dans la durée.

La commune de Loches est concernée par l'espace naturel sensible des prairies du Roy, vaste prairie humide abritant amphibiens, oiseaux, etc., et possédant une vue sur la cité royale. Depuis 2003, les zones humides situées entre Beaulieu-lès-Loches et Loches sont acquises par la Communauté de communes Loches Sud Touraine, qui en assure la gestion, suite à leur classement en espace naturel sensible.

La surface couverte par l'ENS s'élève à 240 hectares, répartis sur les communes de Loches, Beaulieu-lès-Loches et Perrusson. Cette vaste zone inondable est constituée de prairies humides et de boisements.

Un premier plan de gestion entre 2010 et 2014 a été mis en œuvre sur la base d'un diagnostic réalisé sur le site en 2009. L'ENS fait l'objet d'un nouveau plan de gestion pour la période 2017-2021, lequel se base sur le bilan du plan de gestion précédent et retient les enjeux suivants :

- Optimiser le fonctionnement quantitatif et qualitatif de l'hydrosystème.
- Favoriser la biodiversité.
- Conforter la valorisation agricole, pédagogique et touristique du site.
- Évaluer la gestion du site.

Les enjeux sont déclinés en différents objectifs et actions, qui devront être atteints pendant la durée du nouveau plan de gestion quinquennal.

• **La zone RAMSAR**

▶ À l'échelle communale et du SPR

La Convention sur les zones humides (ou convention de Ramsar) est un traité intergouvernemental qui sert de cadre à l'action nationale et à la coopération internationale en matière de conservation et d'utilisation rationnelle des zones humides et de leurs ressources. Adoptée en 1971 à Ramsar, en Iran, elle est entrée en vigueur en 1975. C'est le seul traité mondial de l'environnement qui porte sur un écosystème particulier. Actuellement, 32 sites de France métropolitaine relèvent de cette convention. En région Centre-Val de Loire, la Brenne (140 000 ha) fait partie de ces sites depuis 1991.

La zone Ramsar Brenne, située à environ 17 kilomètres au sud de Loches, est un écosystème caractérisé par un grand nombre d'étangs (plus de 2000), des landes, des friches, des bois, s'inscrivant dans un contexte de prairies plus ou moins sèches, sur substrat acide, gérées extensivement. Dotée d'une faible densité humaine (moins de 6 hab/km²), la Brenne fait l'objet d'une activité agricole (élevage), piscicole, cynégétique, forestière et de tourisme de nature.

La Brenne abrite un ensemble remarquable de communautés végétales des milieux humides, plus ponctuellement, on peut aussi rencontrer des milieux tourbeux. La Brenne regroupe plus de 1000 espèces végétales supérieures, 67 bryophytes, 56 lichens, 10 characées et plus de 300 algues.

Elle constitue également un site important pour l'avifaune, aussi bien en reproduction, en migration, qu'en hivernage. Elle héberge des espèces reproductrices remarquables tant au niveau des espèces aquatiques que terrestres (11 espèces aquatiques et 13 terrestres de l'annexe I de la Directive Oiseaux).

Le site héberge aussi des invertébrés, avec 2000 espèces d'insectes identifiés, dont 150 d'intérêt patrimonial (principalement coléoptères et lépidoptères); ainsi que des amphibiens; des mammifères, avec de belles populations de putois et les premiers indices de la loutre; et des reptiles, avec 10 espèces, notamment une des plus belles populations françaises de Cistude d'Europe.

Enjeux :

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.

• Le Parc Naturel Régional (PNR)

▶ À l'échelle communale et du SPR

La commune de Loches se localise à 18 kilomètres au nord du PNR de la Brenne et à 25 kilomètres à l'est du PNR Loire-Anjou-Touraine concerné par la commune de Chinon. Loches est souvent comparée à cette dernière en termes d'architecture et de patrimoine historique et culturel.

Créés en 1989 pour le Parc Naturel Régional de la Brenne et en 1996 pour le PNR Loire Anjou Touraine, ces deux territoires s'appliquent à concilier la préservation de leur patrimoine naturel exceptionnel avec le développement d'activités respectant l'environnement.

• La Réserve Naturelle

▶ À l'échelle communale et du SPR

Aucune réserve naturelle n'est présente sur le territoire communal de Loches. Les sites les plus proches sont situés à plus de 40 km :

- La réserve naturelle régionale (RNR228) «Géologique de Pontlevoy» à Pontlevoy, dans le Loir-et-Cher.
- La réserve naturelle nationale (RNN78) «Chérine» à Lingé et Saint-Michel-en-Brenne dans l'Indre.
- La réserve naturelle nationale (RNN44) «Pinail» à Vouneuil-sur-Vienne, dans la Vienne.
- La réserve naturelle régionale (RNR271) «Marais de Taligny» à La Roche-Clermault, dans l'Indre-et-Loire.

• Le Site classé et inscrit

▶ À l'échelle communale

Sur la commune, un site inscrit est subdivisé en 2 zones. Elles concernent le SPR et le nord de la commune :

- Citadelle – Parc des Montains.

Ce périmètre de protection au titre du code de l'environnement existe depuis le 28.01.1944.

Aucun site classé n'a été recensé sur le territoire communal.

▶ Au sein du SPR

Le SPR est concerné en partie par le site inscrit à l'échelle communale : Citadelle.

• Les Monuments Historiques

Les monuments historiques sont nombreux dans le département d'Indre-et-Loire. En 2018, 860 édifices sont inscrits ou classés. Tous génèrent des périmètres de protection des abords régis par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine. Parfois, certains de ces périmètres de 500 mètres de rayon par défaut ont pu faire l'objet d'une nouvelle délimitation établie en cohérence avec la réalité des abords (P.m. Périmètre Délimité des Abords ou Périmètre de Protection Modifié).

Sur le territoire de Loches 25 monuments historiques sont recensés, dont 19 au sein du Site Patrimonial Remarquable. Pour ces derniers, 178,88 ha s'appliquent au titre des abords sur le territoire communal ; au-delà de la servitude du SPR qui comprend quant à elle 27,75 ha au cœur de l'agglomération lochoise. Les édifices inscrits ou classés monuments historiques sont plus largement exposés dans le **chapitre X précédent**.

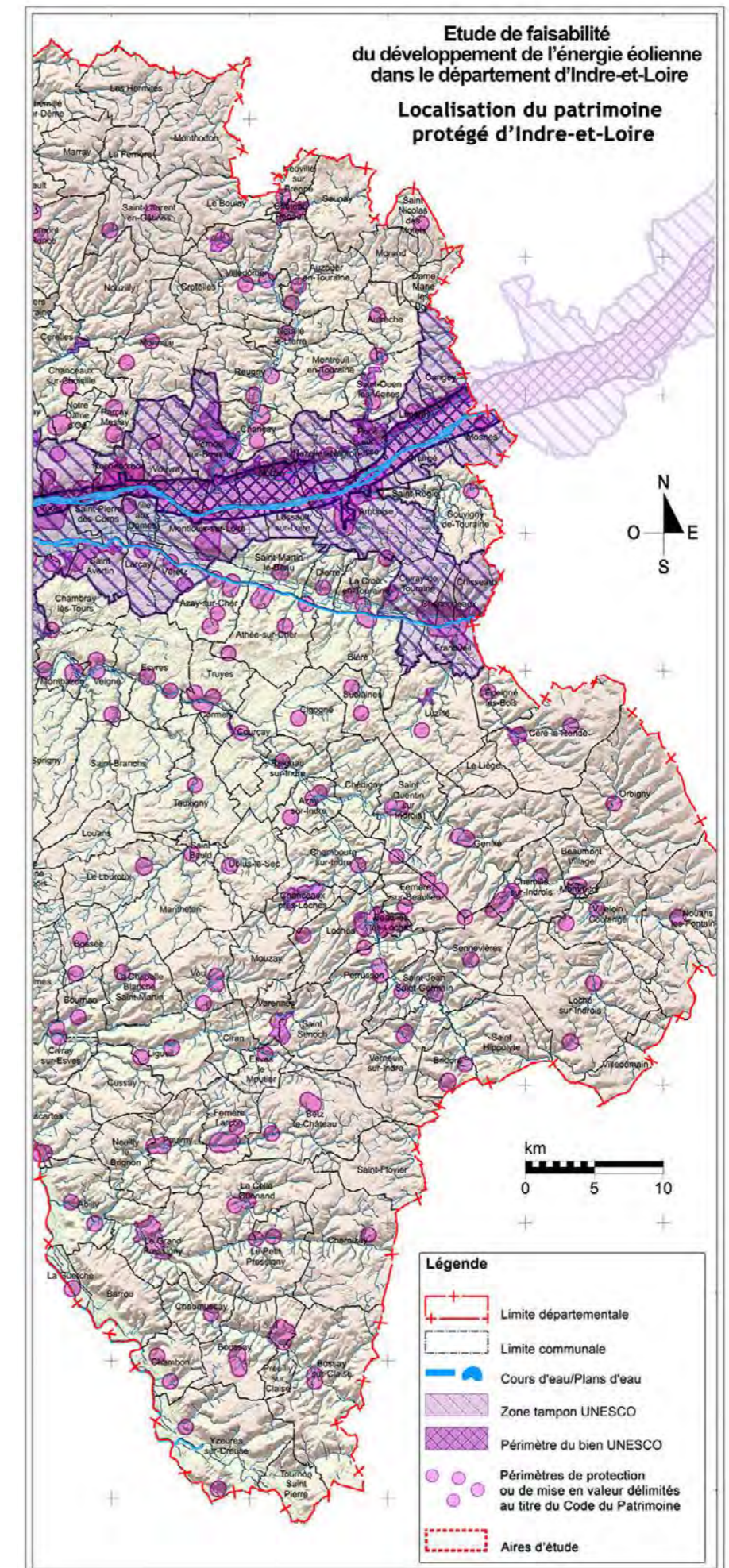


Fig.110 : Les monuments historiques en Indre-et-Loire - (source : EOL37 - UDAP / Groupement K.urbain)

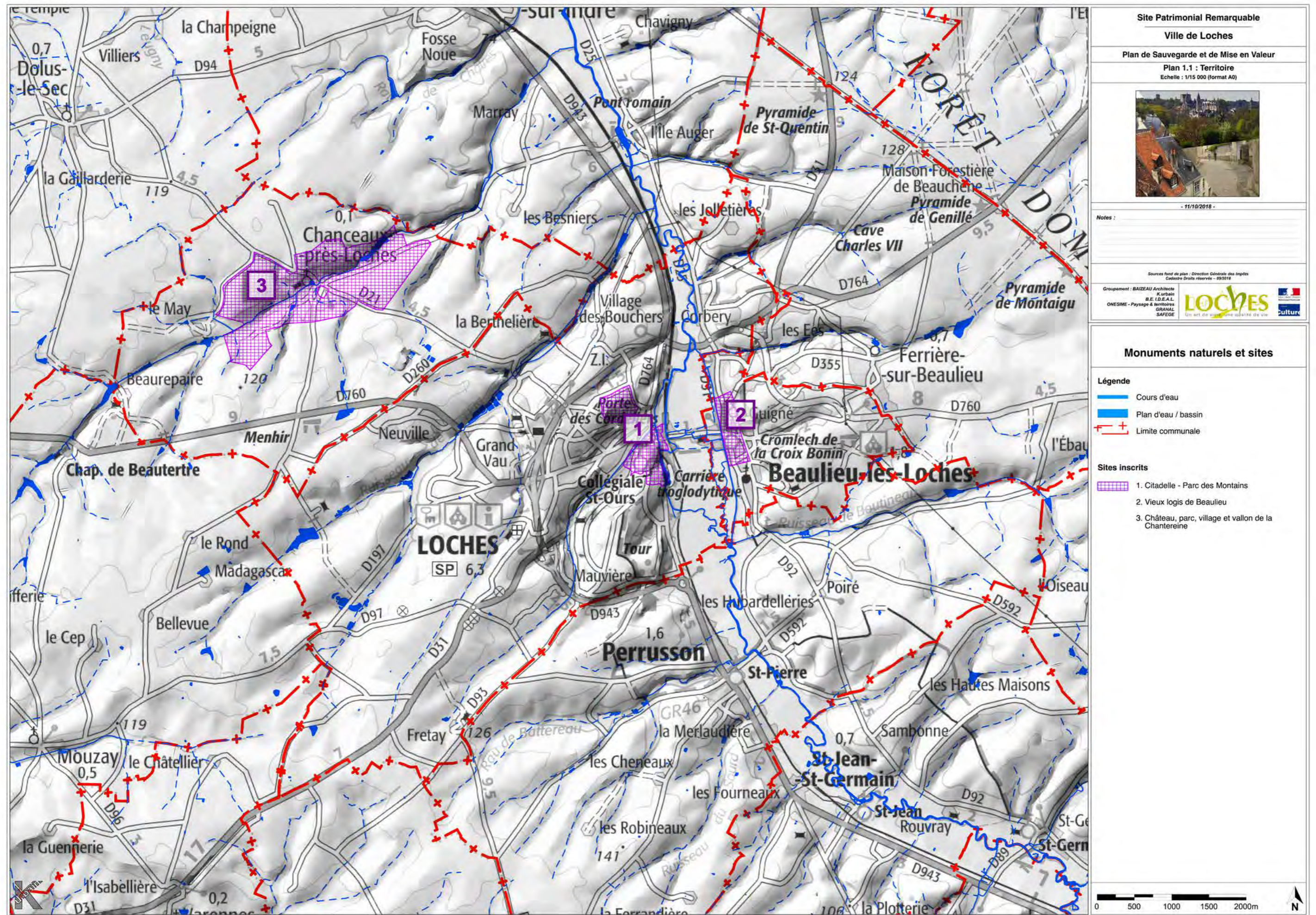


Fig.111 : Sites inscrits - (source : CARMEN)

• Les Espaces Boisés Classés

▶ À l'échelle communale et du SPR

La commune est faiblement boisée par rapport à ses voisines, comme Chanceaux-près-Loches au nord-ouest ou Ferrière-sur-Beaulieu au nord-est; qui comprend une partie de la forêt domaniale dite de Loches.

Néanmoins le Plan Local d'Urbanisme communal recense 100,9 ha d'espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et 11,8 ha de boisement au titre de l'article L.151-19 du même code, soit près de 112,7 ha de masses boisées protégées. D'autre part, 1 802 mètres linéaires de haies ou d'alignements d'arbres y sont également repérés.

Au sein du SPR, les alignements d'arbres existants participent des particularités patrimoniales qui forment encore aujourd'hui le paysage du cœur de l'agglomération (cf. Volet paysager).

• L'inventaire des Zones Humides d'Indre-et-Loire

▶ À l'échelle communale

En 2005, la Direction Départementale de l'Agriculture et de la forêt d'Indre-et-Loire (DDAF 37) et le Conseil Général d'Indre-et-Loire (CG 37) ont décidé de procéder à l'inventaire des zones humides du département.

Dénomination des zones humides selon l'inventaire des zones humides du département d'Indre-et-Loire – 2005 :

- Vallée de l'Indre : environs de Loches, Perrusson à l'île Auger.
- Étang de Bussière.
- Vallée du ruisseau de l'Étang.

▶ Au sein du SPR

La vallée de l'Indre est la plus grande surface composée de zones humides et la plus proche du site patrimonial. Il faut savoir que le SPR est très artificialisé (bâti, route), malgré la présence des parcs et jardins situés plus au sud (recensés comme espaces verts sur le SPR).

Les zones humides se trouvent donc en contrebas du SPR (vallée de l'Indre) et ne le concernent donc pas directement.



Fig.112 : État des boisements au XIX^e siècle (source : Géoportail, Carte de l'État-major 1820-1866)

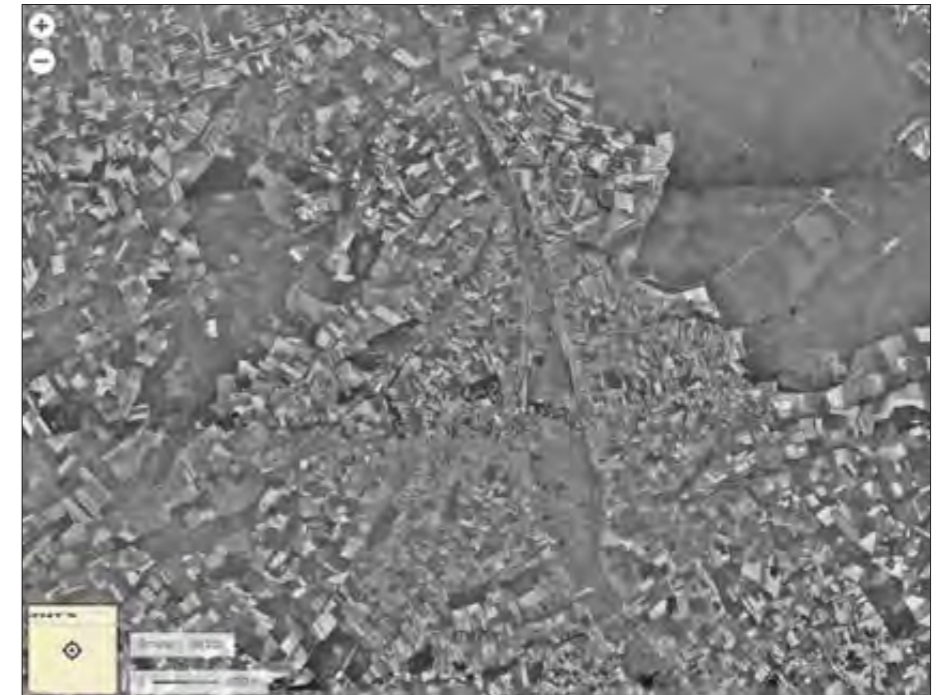


Fig.113 : État des boisements au XX^e siècle (source : Géoportail photographies aériennes 1950-1965)

Enjeux :

La préservation des masses végétales pour favoriser le maintien de la biodiversité locale et du paysage.

La reconnaissance et la protection des zones humides; composantes de la trame verte et bleue.



Fig.114 : Inventaire des zones humides d'après l'inventaire du département d'Indre-et-Loire et boisements d'après la BD Forêt de l'IGN délivrée pour 2018

● Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (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 Écologique 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 décrits précédemment, qui concernent principalement la vallée de l'Indre.

Cette richesse se reflète dans la transcription du SRCE sur le territoire communal ; en effet, comme le montre la carte en page suivante, la vallée de l'Indre est notamment concernée par des zonages spécifiques relatifs au SRCE.

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 (à préciser localement), 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).

Enjeux :

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.

La qualité et la diversité de la faune et de la flore locale comme attrait environnemental.

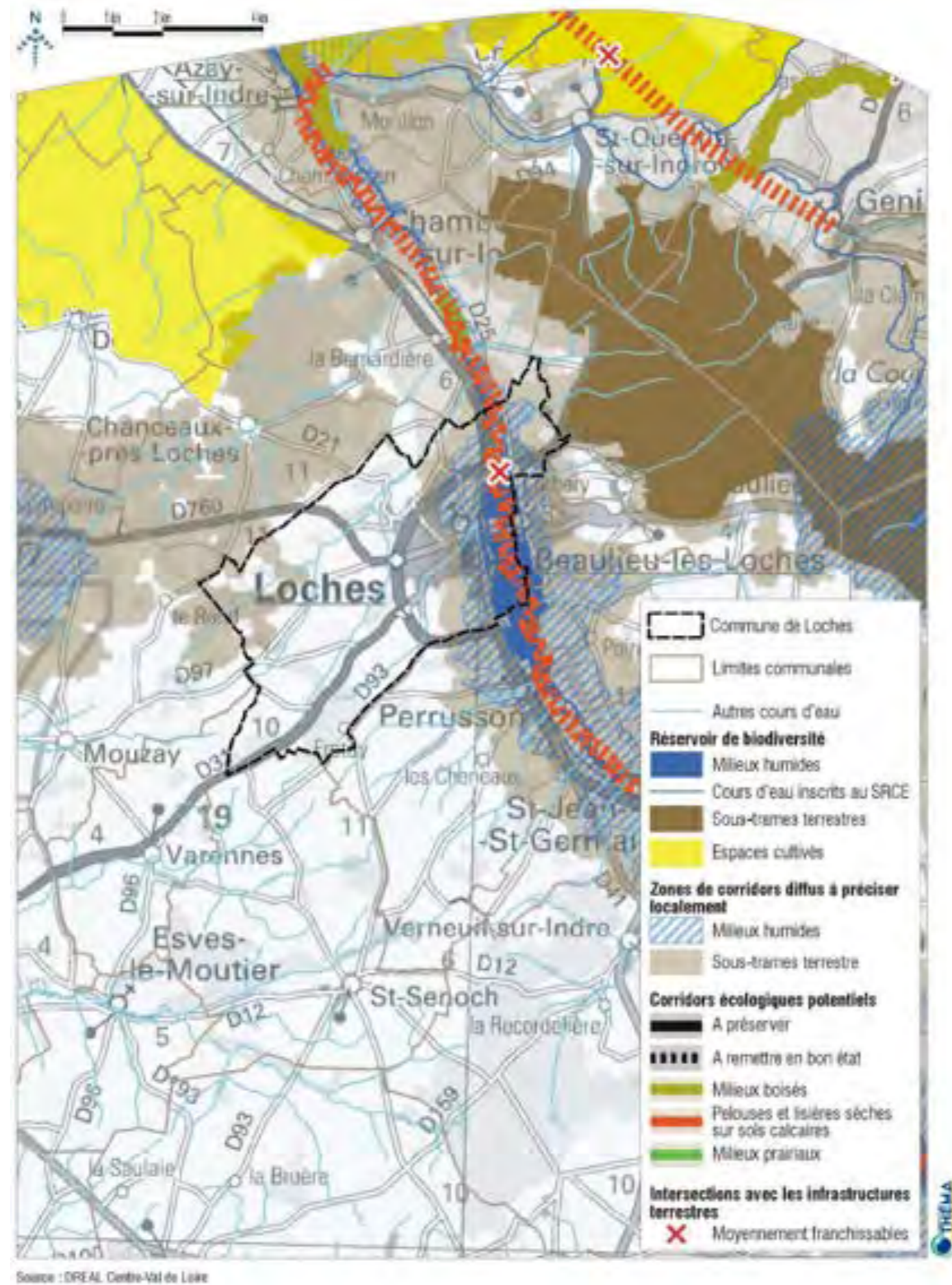


Fig.115 : Extrait du PLU de la ville de Loches portant sur les données du Schéma Régional de Cohérence Écologique applicable au territoire communal (Source : Théma)

C. LES RÉSEAUX D'EAU, DE TRANSPORT DES ÉNERGIES ET DES COMMUNICATIONS

I. L'eau potable

Trois captages d'alimentation en eau potable (F1, F2 et F3) et un puits (PI) sont recensés sur le territoire de la commune de Loches. Ils présentent les caractéristiques suivantes :

- **Forage F1 – Site de l'usine des Eaux :** l'exploitation de ce forage, réalisé en 1949/1950, a été abandonnée du fait de la vétusté de l'ouvrage et de la présence de sable dans les eaux prélevées.
- **Forage F2 :** ce forage a été réalisé en 1975 et capte la nappe du Cénomaniens. Sa profondeur est de 137 mètres et sa capacité de production s'élève à 55 m³/h et 1 100 m³/j au maximum.
- **Forage F3 – La prairie de la Foire :** l'ouvrage a été réalisé en 1985 et descend à une profondeur de 127 mètres. Il capte la nappe du Cénomaniens. Sa capacité de production s'élève à 50 m³/h et 1 000 m³/j au maximum.
- **Puits PI :** l'exploitation du puits, qui capte la nappe de la craie, va être abandonnée, car l'ouvrage n'est pas protégé. Tout comme le forage F1, ce puits est situé sur le site de l'usine d'eau potable de Loches.

Tous les Forages sont hors du SPR. Les Forages F2 et F3 sont proches du périmètre.

Par ailleurs, il est à noter le périmètre de protection éloigné du captage « Lirats F. », présent sur la commune limitrophe de Perrusson, qui longe la limite communale sud-ouest de Loches.

• Défense incendie :

Aujourd'hui, le système de défense incendie semble poser problème au sein des villes du sud tourangeau. En effet, les défenses contre l'incendie doivent desservir efficacement les habitations et générer un débit suffisant ; suivant les normes en vigueur. Actuellement, selon le SDIS 37, la position des bâches d'incendie ne permet pas de sécuriser l'ensemble de la zone du SPR et particulièrement dans la rue Quintefol où le service n'encourage aucun nouveau permis de construire.

2. L'assainissement et le réseau d'adduction en eau potable

▶ À l'échelle du SPR

Selon le règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville de Loches, toutes les constructions nouvelles et les constructions existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable public qui existe dans toutes les voies.

Quant au réseau d'assainissement, toutes les constructions nouvelles et les constructions existantes faisant l'objet de réaménagement ou de transformation doivent évacuer les eaux usées d'une part et les pluviales d'autre part par des canalisations souterraines distinctes et raccordées au réseau séparatif public.

Lorsque la voie publique desservant la construction n'est pas pourvue d'un ouvrage d'évacuation des eaux usées, toutes les eaux et matières usées sont dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de l'arrêté du 14 juin 1969, sur des fosses septiques ou des appareils équivalents et évacués conformément aux exigences des textes réglementaires.

Le rejet des eaux usées dans le sol ou dans les caniveaux est formellement interdit.

3. L'électricité et la téléphonie

▶ Au sein du SPR

Selon le règlement du PSMV, toutes les canalisations d'électricité et de téléphone sont enterrées.

Néanmoins, elles peuvent sous conditions être établies en câble sur les façades : les revêtements isolants de protection doivent être de même couleur que les matériaux qui les supportent (couleur de la pierre dans le cas des passages sur la façade) et leurs parcours, réalisés dans les parties les moins vues. Les traversées des rues sont toutefois, obligatoirement enterrées.

4. Le gaz

▶ À l'échelle de la commune

La commune est concernée par une canalisation de gaz passant au Nord-Ouest de l'agglomération.

Le SPR n'est pas concerné par celle-ci, bien que cette canalisation représente un risque non négligeable sur le reste du territoire.

▶ Au sein du SPR

Toutes les canalisations hors immeubles doivent être enterrées au sein du SPR.

Enjeux :

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.

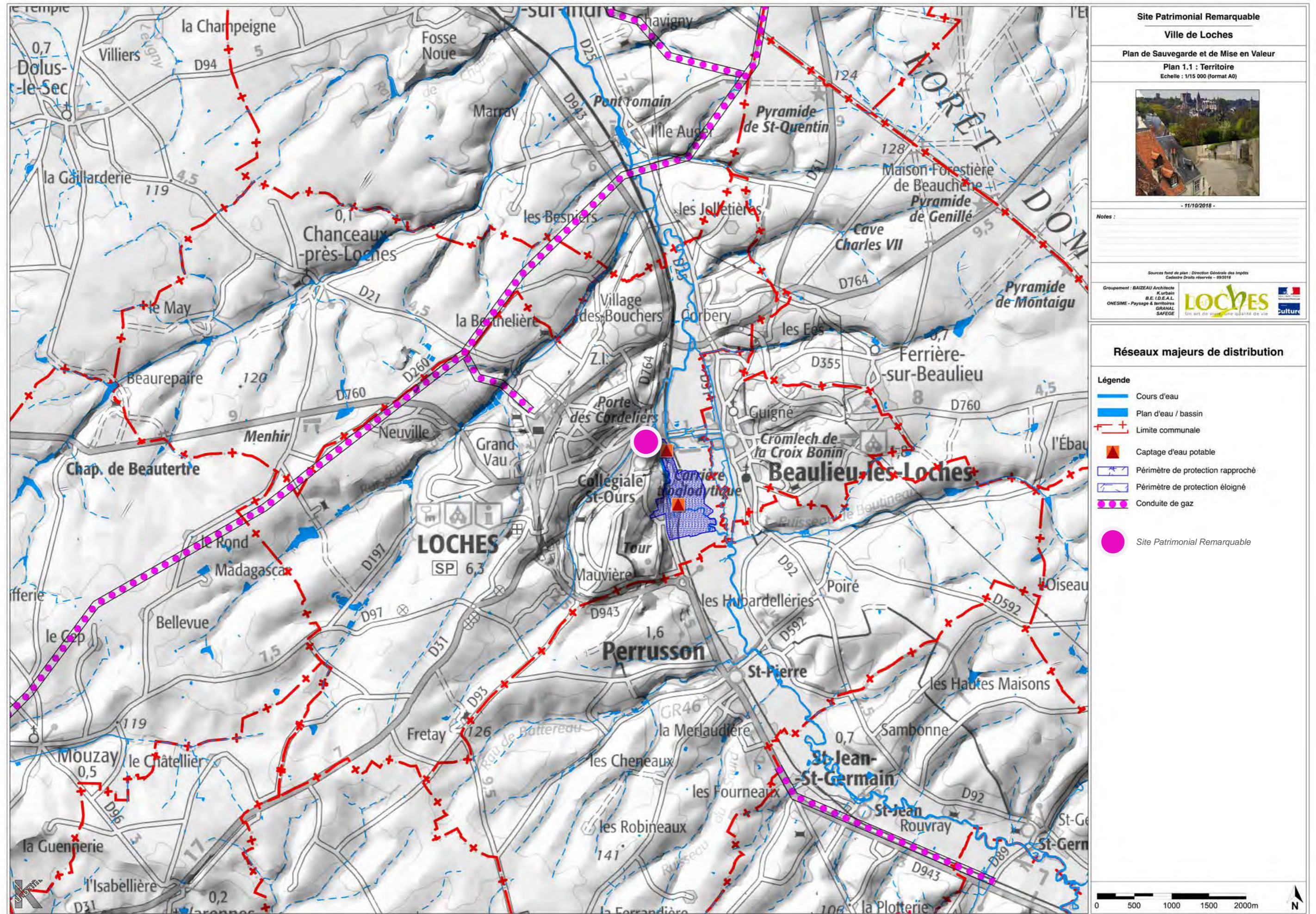


Fig.116 : Captages d'eau potable et conduites de gaz (source : Géorisques et PLU)

5. Les circulations et cheminements

a. Les axes routiers

Sur le territoire, de nombreux axes routiers classés « route à grande circulation » convergent vers Loches :

- La RD 943 relie les communes de Loches, Chambourg-sur-Indre, Cormery et Tours au nord-ouest, et Châtillon-sur-Indre au sud. C'est un axe très fréquenté, jouant un rôle d'intérêt régional, départemental et local (P.m. en 2017 : 7 914 véh/lj et plus de 10 000 véh/lj sur la ceinture lochoise).
- La RD 760 relie Loches à Sainte-Maure-de-Touraine par Monthelan à l'ouest et à Montrésor à l'est (P.m. en 2017 : 2 604 véh/lj).
- La RD 764 relie Loches à Genillé et Montrichard au nord-est (P.m. en 2017 : 2 421 véh/lj).
- La RD 93 relie Loches Saint-Senoche et Betz-le-Château au sud.
- La RD 92 relie Loches à Beaulieu-lès-Loches, vers Châtillon-sur-Indre au sud-est.
- La RD 25 longe la rive droite de l'Indre vers Chambourg-sur-Indre au nord.
- La RD 31 relie Loches à Ligueil au sud-ouest à Bléré au nord via Loches.
- La RD 21 relie Loches à Dolus-le-Sec par Chanceaux-près-Loches.

La circulation est principalement concentrée sur l'axe de contournement de Loches, pour les véhicules de transit et les poids lourds. Le réseau viaire est ensuite organisé avec une structure en étoile autour du centre-ville.

Par conséquent, le secteur sauvegardé composé du SPR est peu impacté par les nuisances engendrées par la circulation, bien qu'il existe des difficultés de circulation pour les camions de livraison dues à la morphologie des routes étroites. Pour ce dernier point, des réflexions pour desservir localement le dernier kilomètre pourraient être envisagées et ainsi mieux adapter l'approvisionnement des marchandises au sein de la cité médiévale.

b. Le stationnement

Le stationnement sur la commune est présenté au chapitre VI.3.b (p.162).

Le stationnement est principalement réglementé dans le centre-ville et dans le SPR. Des bornes de rechargement pour véhicule électrique sont également disponibles : place de Verdun.

c. Les cheminements doux

Du fait de la géologie, la topographie de la ville ne facilite pas les déplacements doux vers les équipements. Peu d'aménagements ou de voies dédiées sont aujourd'hui matérialisés sur les axes importants.

Un circuit pédestre est accessible dans le SPR et l'itinéraire cyclable longe l'Indre et le nord du site patrimonial.

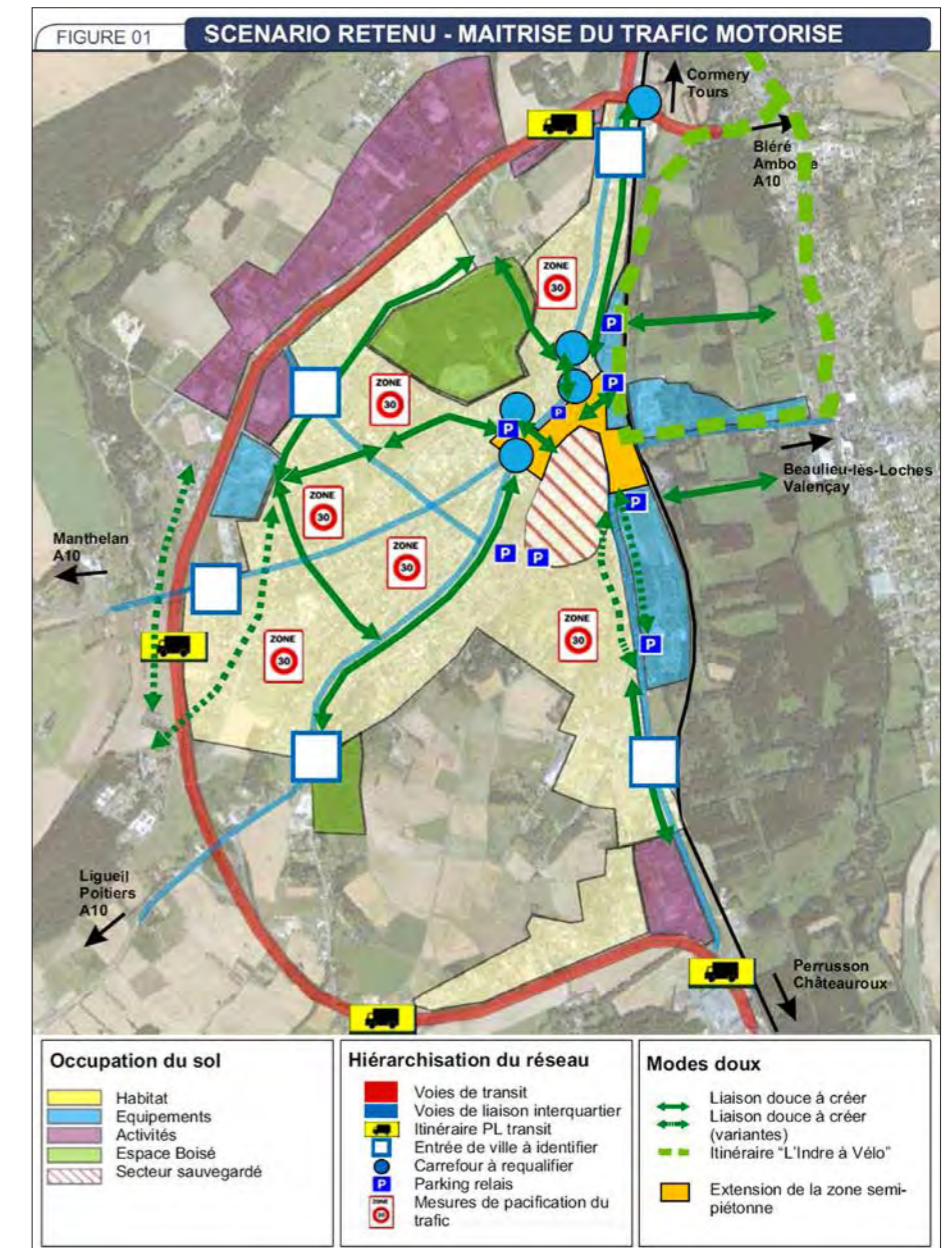


Fig.117 : Plan de circulation et de stationnement - Études des déplacements - 10/2012 - Ville de Loches

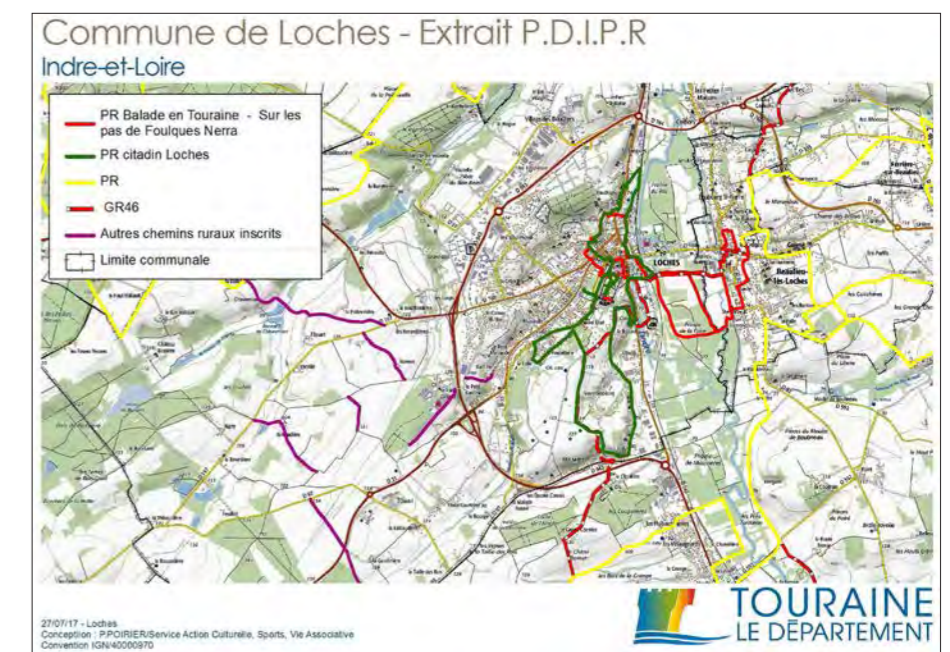


Fig.118 : Chemins de petites et grandes randonnées



Fig.119 : Réseau viaire

D. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

I. Les risques naturels

a. Le risque inondation

L'Indre représente un risque d'inondation pour la ville. Afin de prévenir les inondations, la ville de Loches est soumise à un Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN). Celui-ci identifie les zones à risque des communes concernées et impose des côtes de niveau pour les nouvelles habitations.

Le PPR est un élément du système de prévention des risques qui comprend également :

- L'information préventive (par exemple l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques).
- Les travaux de protection.
- La prévision (service de prévision des crues <http://www.vigicrues.gouv.fr>).
- La gestion de crise (plan communal de sauvegarde, plan ORSEC).

Le dernier PPR approuvé sur la commune de Loches date de 2005 :

PPRN	Aléa	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le
37DDT19680026 - PSS sur la commune de Loches	Inondation	31/12/1968	31/12/1968	31/12/1968
37DDT20020012 - PPR sur la commune de Loches	Inondation	22/03/2002		28/04/2005

Fig. I20 : PPR. Géorisques

b. Les carrières

La loi du 4 janvier 1993 relative aux carrières impose qu'un schéma départemental des carrières soit élaboré et mis en œuvre dans chaque département : le Schéma Départemental des Carrières d'Indre-et-Loire a donc été mis en place.

Une carte de synthèse indiquant la sensibilité environnementale des gisements potentiels de matériaux identifiés. Cette carte présente à la fois les ressources minérales connues à l'échelle du département, et les zones de sensibilité environnementale.

La commune de Loches est concernée par :

- 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...).
- Une sensibilité forte au droit de la vallée de l'Indre dans son ensemble.

Le nombre de cavités souterraines recensées dans la commune s'élève à 72.

c. Les cavités

Le risque de mouvement de terrain constitue un risque identifié sur le territoire communal dans le Document Départemental des Risques Majeurs établi par la Préfecture. La commune y est en effet classée en zone de vulnérabilité forte.

Le risque d'effondrement est souvent lié au mauvais entretien des cavités. Les caves appartiennent généralement à des propriétés privées. Leurs états dépendent de l'usage et de l'entretien qu'en font les propriétaires.

Un nombre très important de cavages (entrée en coteau), situés principalement en propriété privée, c'est-à-dire essentiellement des jardins n'ont donc pas pu être recensés lors des études antérieures. Par conséquent, le nombre précis de cavités sur la commune et sur le SPR n'est pas connu.

d. Le risque lié aux mouvements de terrain

Le risque de mouvement de terrain est considéré comme risque naturel.

À ce jour, et ce depuis le siècle dernier, environ 31 mouvements de terrain allant du glissement de terrain et de l'éboulement à l'effondrement ont été recensés sur la ville de Loches. En effet, au vu du mitage du sous-sol qui a souvent été lié aux travaux antérieurs (activité minière sur le territoire), le risque d'effondrement reste un des risques majeurs sur la commune et sur la dégradation et la perturbation possibles du SPR.

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.

e. Les murs de soutènement

Par ailleurs, 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), représentent un risque non négligeable sur la commune et le SPR de Loches.

Ces perturbations liées à la nature du sol et aux événements pluvieux exceptionnels peuvent porter atteinte à la sécurité des habitants et au patrimoine local et historique de Loches.

Enjeux :

Une meilleure connaissance et la prise en compte des risques dans les projets de planification et d'aménagement territorial.

La sécurité des habitants et des usagers face aux risques naturels et technologiques.

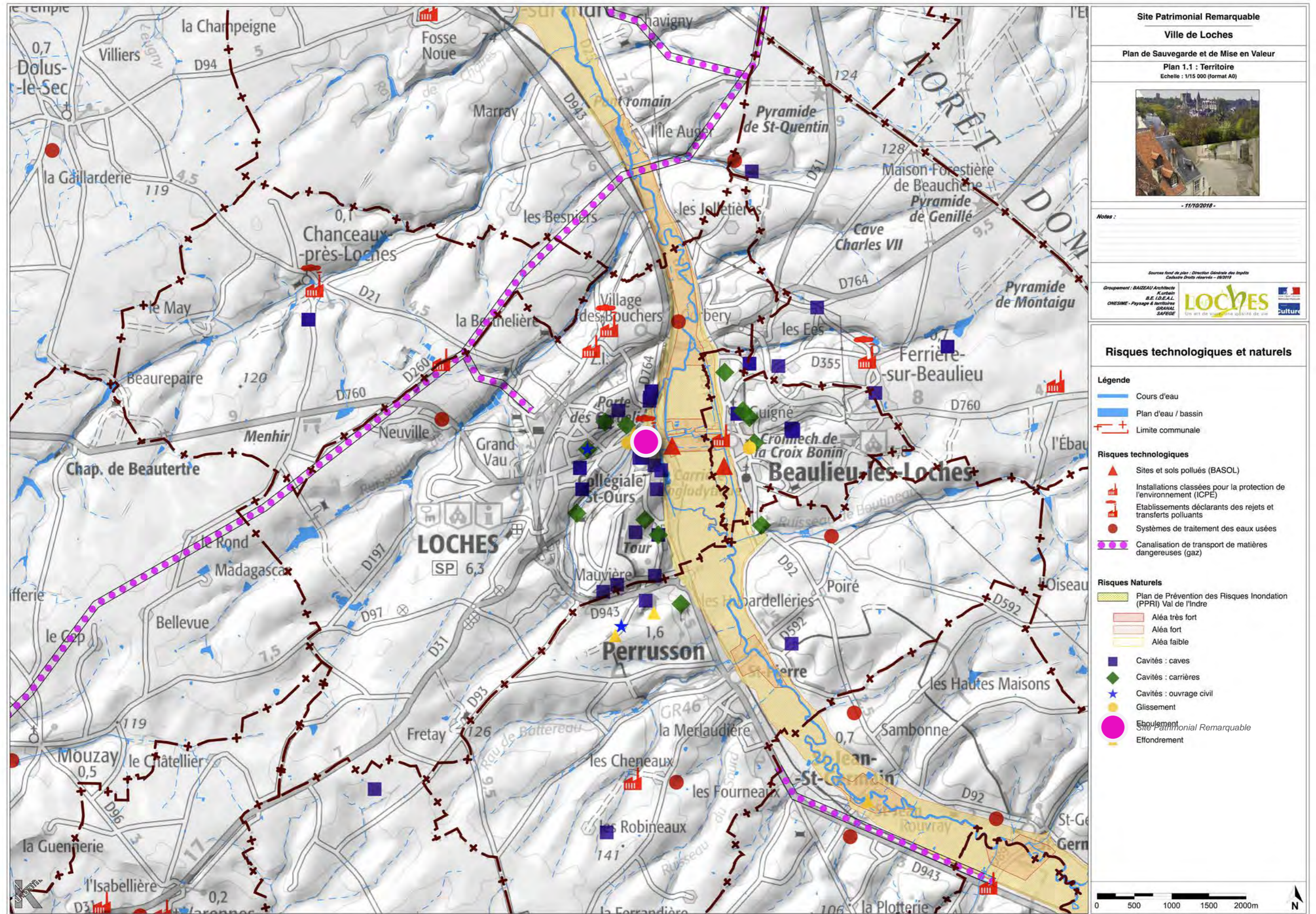


Fig.121 : Risques naturels et technologiques (source : géorisques.gouv.fr)

2. Les risques technologiques

a. Les nuisances sonores

La commune de Loches est concernée par l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département d'Indre-et-Loire – routes départementales et voies communales (hors Tours). 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 du SPR.

b. Les cartes de bruit stratégiques (CBS)

Les cartes de bruit stratégiques sont des outils de diagnostic et d'information destinés à identifier les mesures à prendre dans le cadre de Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE). Elles permettent l'évaluation globale de l'exposition des populations au bruit dans l'environnement, par des représentations graphiques des zones exposées aux différents niveaux de bruit, ainsi que des estimations de la population exposée.

Les cartes stratégiques de deuxième échéance concernent le réseau routier et autoroutier dont le trafic annuel dépasse 3 millions de véhicules et les infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains : les autoroutes A10, A28 et A85, la RN10, les lignes ferroviaires Paris Austerlitz – Bordeaux, Paris Montparnasse – Monts et le tronçon gare de Tours – gare de Saint-Pierre-des-Corps, certaines routes départementales et certaines voies communales de l'agglomération de Tours. Ces cartes ont été approuvées par arrêtés préfectoraux en date du 29 avril 2013. Le territoire de Loches est concerné par ces cartes du fait de la présence de la RD943.

c. Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE)

En application de la directive européenne 2002/49/CE, deux plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) ont été élaborés à l'échelle du département d'Indre-et-Loire par les services de l'État.

Les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement ont vocation à prévenir les effets du bruit et à réduire les niveaux de bruit des infrastructures de transports terrestres. Ils s'appuient sur les cartes de bruit stratégiques et recensent les mesures prévues par les autorités compétentes pour traiter les situations identifiées où les valeurs limites d'exposition au bruit sont dépassées.

Le PPBE du conseil départemental de l'Indre-et-Loire a été approuvé par l'assemblée départementale le 26 juin 2015. Ce document concerne la commune de Loches pour la RD 943. Dans le cadre du contournement de Loches, des merlons ont été mis en place en bordure de la RD 943 afin de réduire les nuisances sonores sur les habitants. En effet, en dehors de la voie de contournement RD 943 et du centre-ville, le contexte majoritairement agricole du secteur lui confère un cadre acoustique calme.

► Au sein du SPR

Le site patrimonial est peu impacté par les nuisances émises par la départementale 943. Celle-ci contourne le centre-ville, afin de réduire les nuisances en son sein.

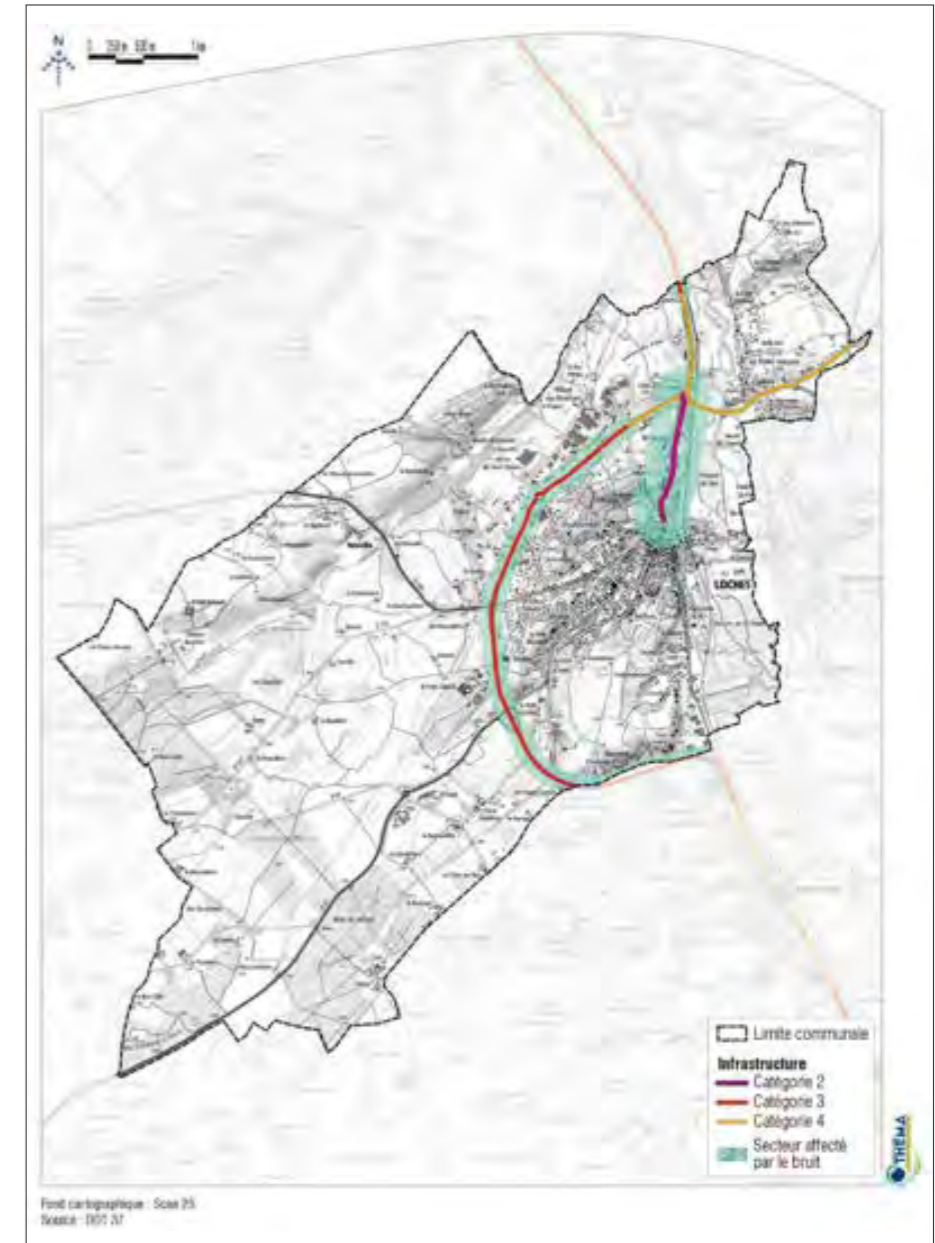


Fig. I 22 : Classement sonore des infrastructures de transports terrestres (source : PLU en cours d'élaboration - diagnostic)

3. Les pollutions liées aux activités humaines

a. La pollution des sols et les anciens sites industriels

Un site pollué ou potentiellement pollué (BASOL : Base de données sur les sites et sols pollués) a été recensé sur la commune de Loches. Toutefois, s'il se trouve à proximité immédiate du SPR, celui-ci n'a pas d'incidence particulière sur le site. Néanmoins, il oriente les objectifs d'aménagement de la commune. Les sites pollués représentent un risque sanitaire pour la population et la biodiversité. Ils sont soit confinés, soit traités sur place ou exportés. L'impact principal de ces zones sur le SPR est donc leur devenir.

Également, 73 anciens sites industriels et activités de service dans la commune ont été identifiés.

b. Les risques liés aux installations classées pour l'environnement (ICPE)

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'État. La carte représente les implantations présentes sur le territoire communal :

- Une entreprise d'emballages (OREP Packaging).
- Un centre de collecte et de valorisation énergie des déchets (COVED).
- Une entreprise (STIN) de traitement de surface (thermolaquage, métallisation, etc.).

Nom de l'installation	Régime d'autorisation
OREP PACKAGING	A - Autorisation
COVED	A - Autorisation
STIN	A - Autorisation
Etablissement Chollet	Installation désaffectée

Fig. I23 : ICPE. Source : Géorisques.

La base de données Géorisques recense également deux installations industrielles rejetant des polluants sur le territoire correspondant à 2 des 3 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. De façon générale, le risque lié à ces ICPE et à ces industries sur le territoire est principalement lié à la sécurité des personnes et à la santé publique.

Concernant l'incidence qu'elles peuvent avoir sur le site patrimonial remarquable, elles peuvent dans une moindre mesure, impacter visuellement le point de vue du SPR.

Nom de l'installation	Code postal de la commune
OREP PACKAGING	37 600
STIN	37 600

Fig. I24 : Installations industrielles émettant des polluants. Source : Géorisques

Enjeux :

L'intégration des nuisances dans les projets de planification et d'aménagement du territoire.

La diversité des usages au sein des territoires et des lieux de vie.

E. LE RÉSUMÉ DES ENJEUX DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET DES RISQUES

Les enjeux du territoire lochois et les incidences pouvant interférer avec le SPR sont les suivants :

Thématiques	Enjeux sur le SPR
Géologie	<i>Le site est situé sur un territoire ayant été très utilisé pour ses formations géologiques. L'activité antérieure liée à la ressource minérale a donné lieu à la présence de cavités qui, aujourd'hui, peuvent représenter un risque au devenir du SPR.</i>
Topographie	<i>La topographie est favorable au SPR puisque la cité royale se trouve sur un éperon rocheux surplombant la rivière de l'Indre, ce qui permet de renforcer son caractère architectural et paysager.</i>
Hydrographie	<i>Le SPR surplombe l'Indre et se trouve non loin du ruisseau de Mazerolles. Ces cours d'eau sont des continuités écologiques appartenant à la trame « bleue », éléments structurants du paysage.</i>
Occupation du sol	<i>Le site patrimonial est fortement anthropisé. Peu de zones naturelles, voire aucune n'a été recensée. La biodiversité présente dans les jardins et parcs sur le site est principalement de type « ordinaire ».</i>
Périmètres de protection et inventaires	<i>A proximité du SPR, la présence d'ENS, de sites Natura 2000 et de ZNIEFF renforce le caractère naturel du territoire, à valoriser. Ces zones n'impactent pas le SPR, mais sont des sources de biodiversité à conserver et à promouvoir.</i>
Site Inscrit	<i>Le SPR se trouve en partie dans le site inscrit au titre du code de l'environnement.</i>
Continuité écologique - SRCE	<i>La trame verte et bleue est très présente à proximité du SPR. Elle permet de conforter les déplacements et d'accueillir la faune et la flore environnantes. D'autre part, elle renforce l'attractivité et valorise le paysage en contrebas du SPR.</i>
Circulation	<i>Actuellement accessible en voiture, la circulation est limitée et les cheminements doux sont privilégiés afin de réduire les nuisances sonores, olfactives et de dégradation.</i>
Cavités	<i>Les cavités sont nombreuses en centre-ville et représentent un risque majeur de perturbations et de dégradation du site patrimonial. Cependant, elles sont des lieux favorables à la nidification des espèces de chiroptères hivernant sur le site et peuvent participer de l'intérêt patrimonial dans l'objectif global de sa mise en valeur.</i>
Mouvements de terrain	<i>Les mouvements de terrain sont nombreux et liés aux activités anthropiques antérieures. Ils représentent un risque important pour le site patrimonial remarquable puisqu'ils sont difficilement prévisibles.</i>
Sol pollué	<i>La gestion des sites et sols pollués peut être source de modifications dans le paysage : le changement de destination des parcelles concernées (soit à l'urbanisation, soit laissé en état de friches).</i>
ICPE et industries	<i>Les ICPE et les industries représentent un risque de sécurité et de santé publique. Elles peuvent d'autre part, impacter visuellement le point de vue du SPR. Aucune ICPE n'est à noter dans le SPR.</i>
Réseaux	<i>L'ensemble des réseaux et canalisations liés à l'assainissement, à l'eau potable, à l'électricité, au gaz, s'insère dans le paysage selon le règlement du PSMV. La mise en conformité des bâtiments anciens peut être difficile à cause de leur caractère architectural et patrimonial.</i>

● Conclusion

En conclusion, l'emprise du SPR de Loches est concernée par des enjeux naturels, patrimoniaux et historiques. En effet, sa géologie et sa topographie lui ont permis de surplomber la ville. Le SPR se logeant sur un éperon rocheux possède un sous-sol calcaire et argileux, exploité autrefois, pour la roche puis pour le développement de champignonnières. Aujourd'hui, à l'abandon, ces cavités peuvent représenter un risque de mouvement de terrain. Néanmoins, elles offrent des gîtes d'hibernation pour la faune (P.m. chiroptères). La faune et la flore sont concentrées dans les parcs et jardins du SPR. Bien que cette biodiversité reste « ordinaire » comparée aux espaces naturels situés en contrebas composés de rivières, canaux, systèmes agricoles et de milieux humides. Le SPR n'est pas concerné par ces espaces protégés par les périmètres de protection naturelle.

Néanmoins, les espaces verts présents sur le SPR permettent de valoriser le bâti présent au sein du site. L'architecture et le patrimoine y sont extrêmement riches et l'aménagement urbain, réglementé.

C'est pourquoi les usages sur le site patrimonial remarquable sont principalement liés au tourisme. La circulation et les nuisances sonores pouvant être liées aux activités du site restent limitées.

Enjeux :

L'impact des projets d'aménagement du territoire sur l'environnement naturel.

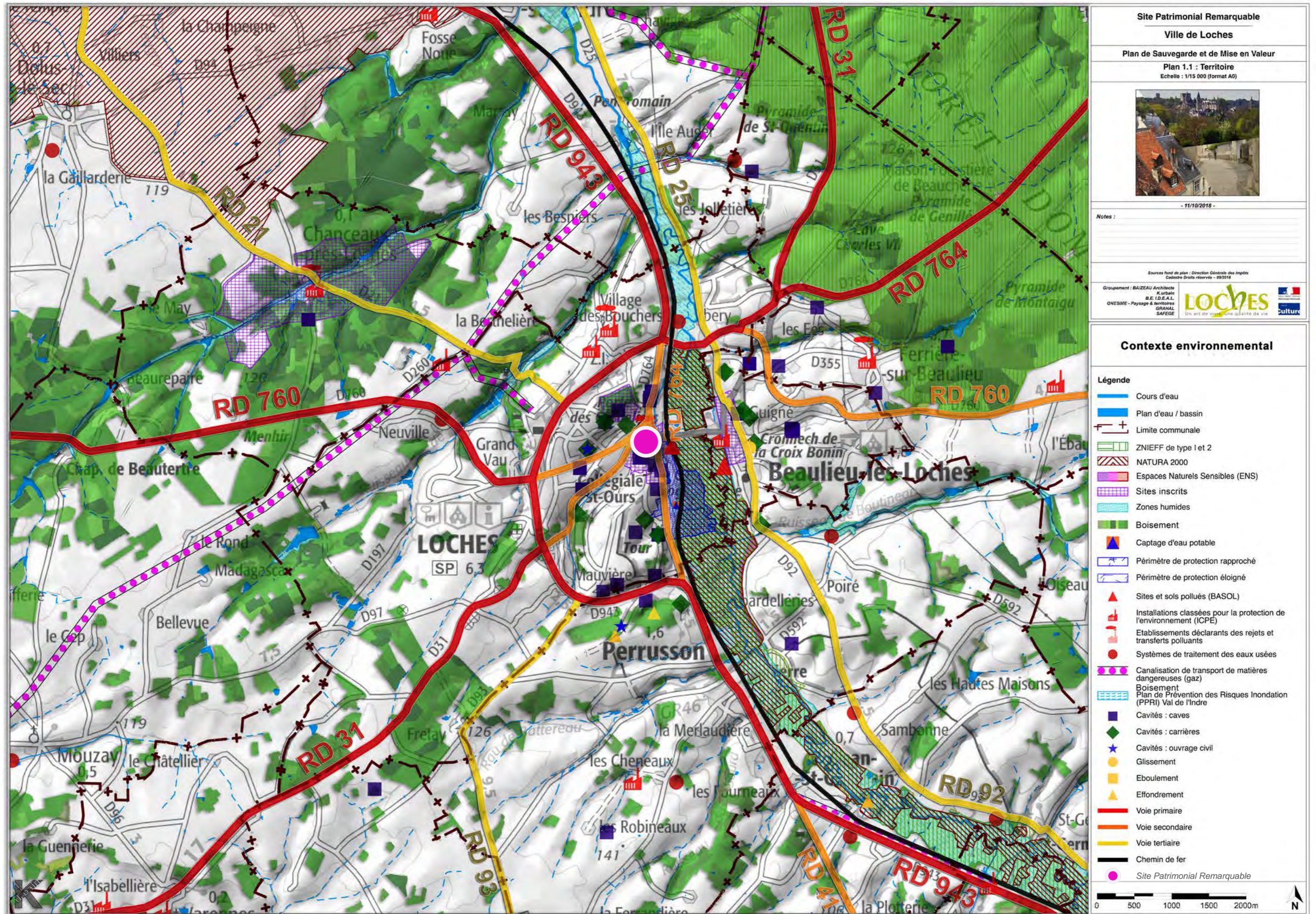


Fig.125 : Vue générale du contexte environnemental de la ville de Loches

III. DYNAMIQUES ET ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DU PÔLE URBAIN ...75

A. LA SITUATION DU PÔLE URBAIN76

1. La territorialité de Loches 76
2. La ville centre d'un bassin de vie rural 78

B. LA DYNAMIQUE PÉRIURBAINE DU DÉVELOPPEMENT LOCAL86

1. La faible dynamique démographique 86
2. Caractéristiques socio-économiques de la population 88
3. Le parc de logements 90
4. La facilitation des déplacements automobiles 94

C. LES ENJEUX DU TERRITOIRE RURAL95

1. La ville-centre dans le projet communautaire 95
2. La distinction identitaire 95
3. L'attrait touristique 96

A. LA SITUATION DU PÔLE URBAIN

I. La territorialité de Loches

a. Localisation et dessertes de Loches

Loches est une ville du sud-est du département de l'Indre-et-Loire, dans la région Centre-Val de Loire. Elle se trouve entre Tours et Châteauroux (en Indre); situées respectivement à 45 et 70 km par la route départementale RD 943 qui relie les deux chefs-lieux.

Si les voies de contournement de son centre et d'accès de sa périphérie ont progressivement réduit les perspectives sur ce centre, le relief et la hauteur de la Cité Royale permettent encore à l'automobiliste attentif de l'apercevoir en arrivant sur la ville. (voir aussi l'étude paysagère du présent document.)

Loches compte une gare ferroviaire. Située face au centre de la ville, elle offre au voyageur, dès son arrivée, l'horizon de quelques-uns de ses édifices emblématiques; la tour Saint-Antoine et le Logis Royal. Ses premiers pas le conduisent à traverser l'Indre pour se trouver sur sa plus grande place : la Place de la Marne.

Malgré les deux lignes TER qui la desservent (avec 27 allers et 17 retours journaliers entre Loches et Tours, 11 allers et retours vers Châteauroux), ce transport collectif reste néanmoins peu concurrentiel par rapport à la voiture. Il souffre entre autres de la vétusté de la ligne ferroviaire qui limite la possibilité de ce service, essentiellement assuré aujourd'hui par car. Pourtant la gare de Loches se trouve sur l'axe ferroviaire des 8 axes rejoignant Tours comptant le meilleur potentiel en termes d'actifs navetteurs résidant à proximité¹. Aussi, la Région Centre-Val de Loire y a engagé, en 2019, des travaux de mise en sécurité en attendant un remplacement intégral des traverses.

Localement, deux réseaux de transports départementaux, l'un de transport collectif interurbain et l'autre de transport scolaire, rejoignent Loches; répondant principalement au besoin de personnes qui ne sont pas motorisées.

Si la continuité des bords de l'Indre qui la traverse n'est plus, et que la continuité de voies cyclables n'est pas encore effective, la pratique du vélo pour s'y rendre est promue par l'Indre à vélo et la Loire à vélo, dont les circuits arrivent à Loches.

Au-delà, Loches reste considérée comme excentrée; à un peu plus d'une vingtaine de minutes des deux autoroutes qui traversent le secteur, entre, du nord au sud, l'A10 reliant Paris (à 264 km) à Bordeaux et, de l'est à l'ouest, l'A85 reliant Angers à Vierzon. Cette excentration des principales voies de circulation date du XVIII^e siècle; alors, la déviation de la grande route de Paris en Espagne par Tours place Loches à l'écart des grands flux commerciaux.

b. Rapport à l'aire urbaine de Tours

À 44 minutes de Tours, Loches se trouve à la limite de l'aire urbaine de Tours, prédominante. L'Indre-et-Loire est en effet caractérisé par l'importance de cette aire urbaine qui couvre 47 % du territoire, regroupe 73 % de sa population et 141 des 273 communes du département. Elle est la seule grande aire urbaine du département (particularité que l'on ne trouve que dans 15 départements en France). Elle est la 8^e aire urbaine nationale en termes de superficie (avec 3184 km²) et la 18^e aire urbaine en termes de population (avec 492 722 habitants en 2015). La superficie de l'aire urbaine de Tours a doublé au cours des dix dernières années; s'étalant à l'ouest et au nord du département. Ayant rejoint l'ancienne aire urbaine d'Amboise, elle touche désormais la limite départementale à l'est.

Aussi, le reste du département revêt un caractère rural, avec une densité de population inférieure à 38 habitants par km² (contre 154 habitants par km² pour l'aire urbaine de Tours).

¹ Source : étude de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, ATU 2017

« Je suis passé à Loches par hasard un samedi matin ; je remontais sur Paris et comme il y avait beaucoup de monde sur l'autoroute, j'ai décidé de prendre le chemin des écoles. (...) un samedi matin à Loches, je me suis garé place de Verdun, c'était fantastique. Avec mon épouse, nous nous sommes promenés, nous sommes montés à pied jusqu'au donjon, on est redescendu et j'ai dit à ma femme, voilà, cette ville-là, je ne connaissais personne, cette ville-là, je veux venir vivre ici pour ma retraite. Alors pourquoi ? C'était enchanteur. »



Fig.126 : Table d'interprétation et vue depuis la gare de Loches

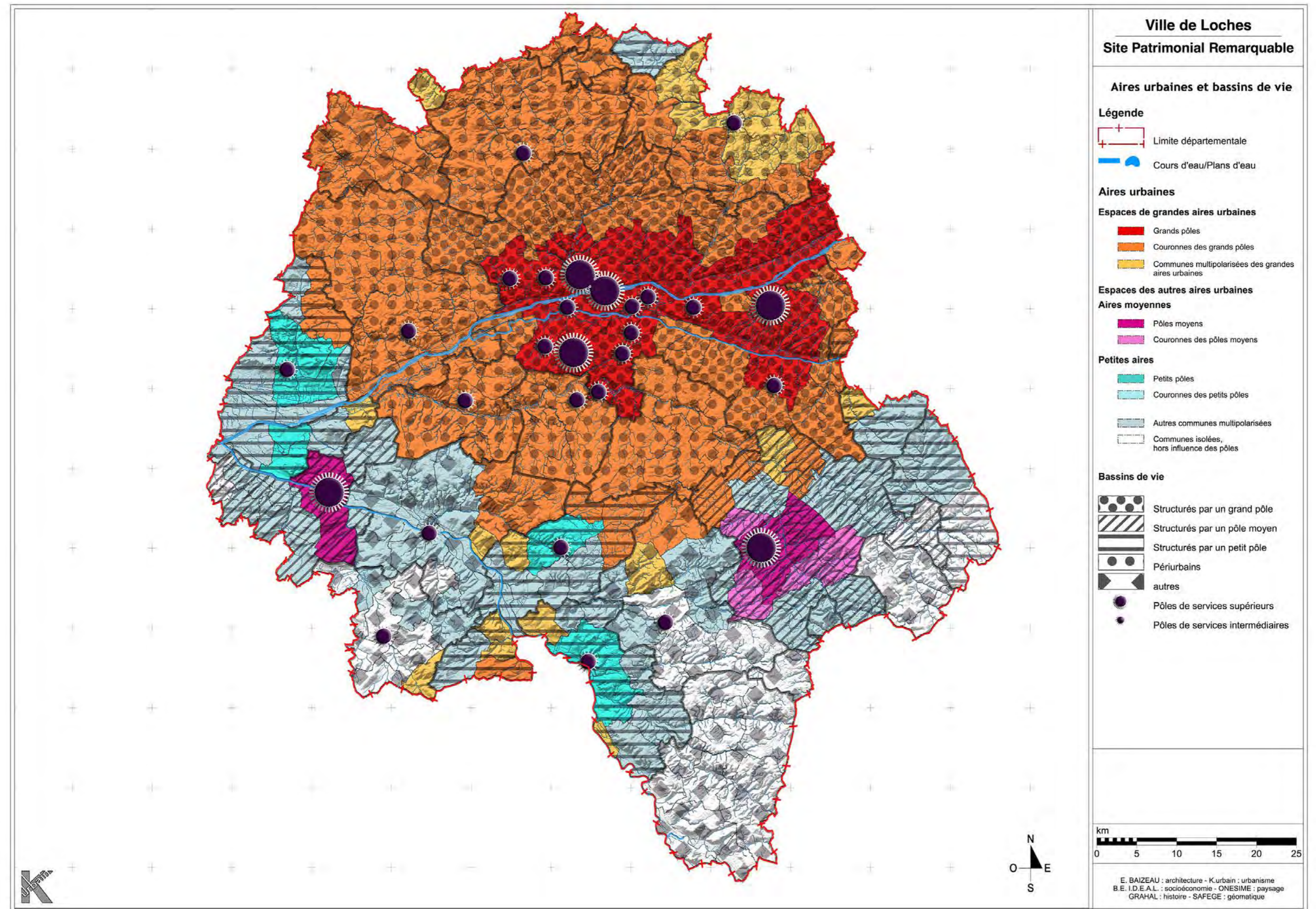


Fig.127 : Situation de Loches au vu des aires urbaines et bassins de vie de l'Indre-et-Loire

Là, Loches est la première aire urbaine moyenne du département. Elle compte 8 communes, dont 4 constituent l'unité centrale. Elle couvre 163,1 km² et représente 12003 habitants en 2015 (soit 73,6 habitants par km²). La seconde aire urbaine moyenne, Chinon, compte 3 communes, couvrant 70,4 km² et représentant 9 906 habitants.

Si l'espace à dominante rurale du département compte aussi 4 petites aires urbaines (Beaumont-en-Véron, Bourgueil, Descartes, et Sainte-Maure-en-Touraine), Descartes est la seule à se trouver au sein de la communauté de communes Loches Sud Touraine ; son aire d'influence est limitée à 3 communes limitrophes, multipolarisées.

La périurbanisation de Tours bénéficie aujourd'hui à une partie nord de l'aire urbaine et de la zone d'emplois de Loches. L'arrivée de jeunes couples attirés par les prix modérés de l'offre immobilière maintient une croissance démographique positive, en même temps qu'elle entraîne le développement des déplacements domicile-travail, en particulier en termes de distance parcourue chaque jour.

c. Loches, pôle de territoires d'administration et de projets

Ainsi Loches, excentrée, à la limite de l'Indre, de la Vienne et du Loir-et-Cher, apparaît comme un pôle secondaire majeur ; considérant l'enjeu d'équilibre territorial du département.

Ce rôle est depuis longtemps reconnu, puisque la ville est déjà désignée chef-lieu de district à la création du département. Elle est sous-préfecture depuis 1800. Elle est aussi chef-lieu de canton et d'arrondissement.

Le rôle de pôle majeur de Loches est conforté aujourd'hui à l'échelle locale par le choix de la commune comme ville-centre de la nouvelle communauté de communes Loches Sud Touraine, née en 2017, de la fusion des communautés de communes du Grand Ligueillois, de Montrésor, Loches Développement et de la Touraine du Sud (cette dernière avait son siège à Preuilly-sur-Claise et pour plus grande ville Descartes).

La communauté de communes rassemble aujourd'hui 67 communes et englobe 30 % de la superficie du département ; près de 1 810 km². Elle est la première communauté de communes du département en termes de population (après Tours Métropole Val de Loire) ; avec 52 301 habitants en 2015. Elle représente 9 % de la population départementale, alors que la métropole tourangelle en concentre 48 %.

2. La ville centre d'un bassin de vie rural

La faible densité de population reflète le caractère rural du vaste territoire de Loches Sud Touraine ; avec seulement 28,9 habitants par km² contre 98,7 pour l'ensemble du département (et 232,8 habitants par km² pour la seule ville de Loches). Au-delà de la ville-centre qui compte 6299 habitants en 2015, les principales communes y sont petites ; le pôle urbain de Descartes compte 3600 habitants, Ligueil, Preuilly-sur-Claise et Le Grand-Pressigny respectivement 2 211, 1 009 et 940 habitants, et Montrésor 351 habitants. Elles sont aussi distantes entre elles ; à l'exception de la RD 31 qui relie Loches et Descartes, ces communes se rejoignent par des voies départementales secondaires.

Loches rayonne sur un bassin de vie de 20 communes et une zone d'emploi de 29 communes qui portent son nom. Qualifié de « pôle d'emploi de l'espace rural », le bassin de vie de Loches¹ est le 4^e du département de par le nombre de communes. Précisons que l'Indre-et-Loire compte 16 bassins de vie et 6 pôles d'emploi de l'espace rural. Il regroupe 19 602 habitants en 2015. En dehors de Beaulieu-Lès-Loches et Perrusson, communes limitrophes situées à l'est et au sud de Loches, et de Chambourg-sur-Indre et Genillé, premières communes au nord de Loches sur les axes des voies départementales (respectivement RD 943 et RD 764, rejoignant Tours et Blois), les autres communes autour de Loches comptent toutes moins de 800 habitants.

¹ Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements et services les plus courants. Il est animé par un pôle disposant d'un panier d'équipements intermédiaires, des domaines des services aux particuliers, commerces, enseignement, santé-social, transports, sports, loisirs et culture.

Enjeux :

L'équilibre territorial à l'échelle du département

Le rapport à l'aire urbaine de Tours

Le rayonnement de Loches, pôle majeur du sud de l'Indre-et-Loire

Territoires de Loches (Nbre en 2015)	Communes	Habitants	Ménages	Superficie	Densité population
Loches	1	6 299	3 196	27,1	232,8
Unité urbaine de Loches	4	10 355	5 064	79,5	130,2
Aire urbaine de Loches	8	12 003	5 756	163,1	73,6
Zone d'emploi de Loches	29	23 412	10 933	846,6	27,7
C.C. Loches Sud Touraine	67	52 301	23 790	1809,5	28,9

Unité urbaine : commune ou ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. Chaque commune concernée possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie. Au 1^{er} janvier 2018, l'INSEE compte 35 357 communes en France.

Aire urbaine : ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par :

- un **pôle urbain** (unité urbaine offrant au moins 5 000 emplois et qui n'est pas situé dans la couronne périurbaine d'un autre pôle urbain)
- une **couronne périurbaine** composée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente active travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Zone d'emploi : espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

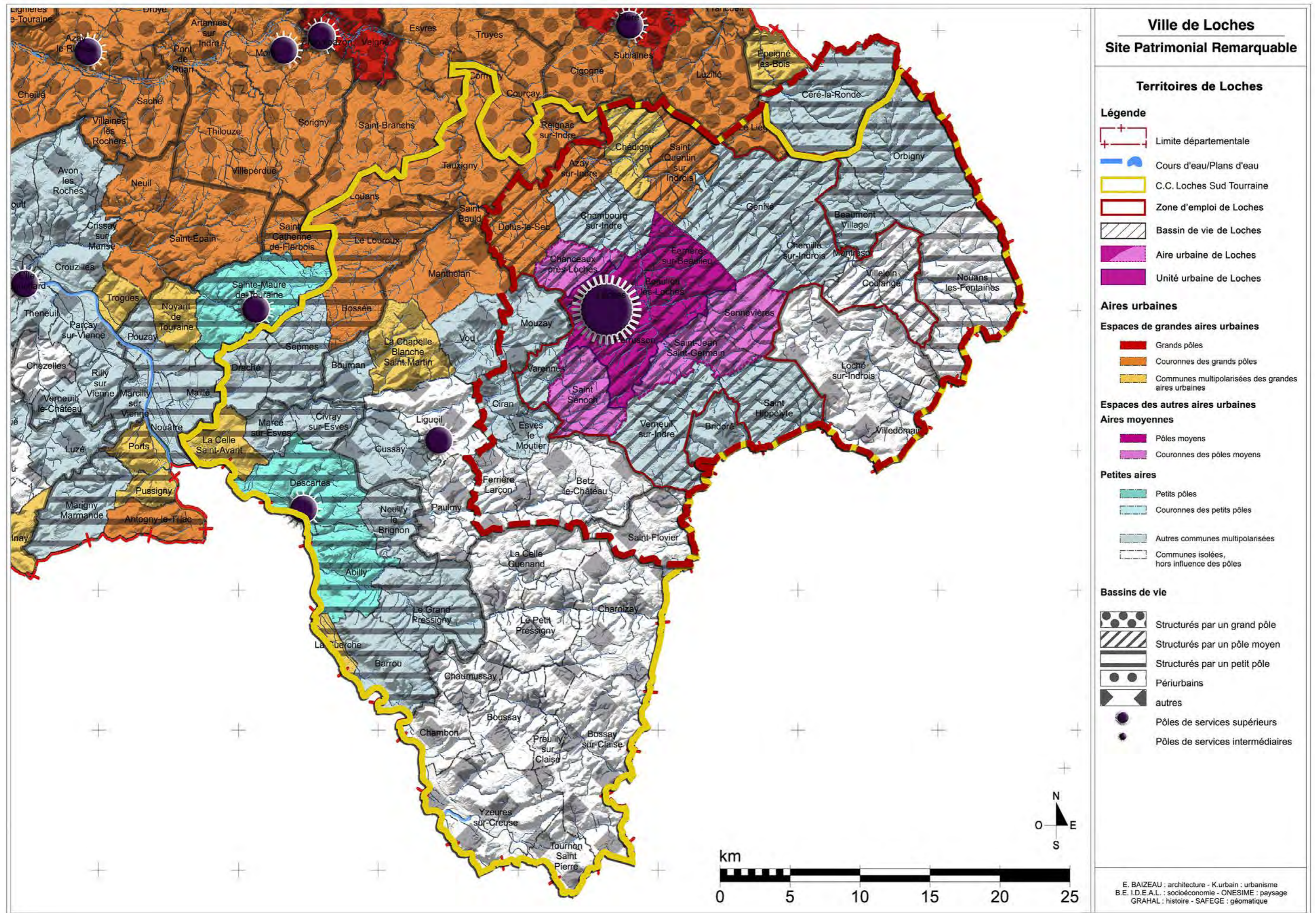


Fig.128 : Situation de Loches au vu des aires urbaines et bassins de vie de l'Indre-et-Loire (zoom sur la communauté de communes)

Le bassin de vie de Loches compte tous les équipements de la gamme de proximité, tous ceux de la gamme intermédiaire, 26 des 35 de la gamme supérieure et 14 autres équipements, pour un total de 86 sur 95 équipements relevés par l'INSEE. Ces équipements sont surreprésentés par rapport à la moyenne des bassins de vie, urbains ou ruraux, de la France métropolitaine.

a. Niveau d'équipements

Loches est qualifiée par l'INSEE de pôle moyen de services supérieurs. Elle compte en effet une diversité d'équipements structurants supracommunaux (dont la liste figure ci-contre) :

- D'administration et de finances publiques,
- De sécurité et secours,
- De santé et soins de la personne,
- D'enseignement et de formation,
- De culture et tourisme,
- De sports et activités de loisirs.

En complément des grands équipements de santé (listés ci-contre), parmi lesquels le centre hospitalier, Loches recense 62 professionnels de santé en 2018. Cette diversité des professionnels de la santé se trouve dans ou à proximité du centre-ville; donc du Site Patrimonial Remarquable.

Loches compte aussi un hébergement spécifique aux étudiants et jeunes travailleurs; le Centre Intercommunal d'Action Sociale dispose de deux résidences de 14 studios dans le cadre d'un Foyer Jeunes Travailleurs, la Maison des Familles Rurales d'un internat. Les Apprentis d'Auteuil sont présents avec une maison d'enfants à caractère social accueillant 24 jeunes.

Parmi les projets d'équipements structurants, la Maison Départementale des Solidarités (MDS) ouvrira fin 2019. Ce projet est situé sur la rue de la Gaité et l'avenue du Général de Gaulle.

Les travaux de réhabilitation de l'ancienne piscine sont en cours avenue Aristide Briand, près des bords de l'Indre, pour permettre l'ouverture de la nouvelle Maison des Associations à l'automne 2019.

Au-delà des équipements d'enseignement et de formation précités, Loches compte 5 établissements scolaires des premiers et seconds degrés, accueillant près de 700 élèves.

La plupart de ces équipements se trouvent au sein du Site Patrimonial Remarquable ou à sa proximité immédiate. Le plus éloigné (le complexe sportif Grand Vau) est situé à moins de 20 minutes à pied du centre-ville. Ces équipements ont en commun leur orientation est-ouest et, de ce fait, la perspective de la cité royale et le repère de ses édifices.

Aussi, les usagers de ces équipements parlent souvent de ce paysage exceptionnel à leur fenêtre. Notons qu'il semble moins facilement visible depuis la route et assis dans la voiture.



Fig.129 : Équipements de Loches et patrimoine (école A. de Vigny, CIAS, école Lambardie, cinéma Royal Vigny, terrain de football)

Bassin de vie de Loches par commune et nombre d'habitants en 2015							
Loches	6299	St-Jean-Saint-Germain	751	Chédigny	567	Montrésor	351
Beaulieu-Lès-Loches	1 797	Ferrière-sur-Beaulieu	738	St-Senoch	548	Varennes	247
Genillé	1 534	Dolus-le-Sec	668	St-Quentin-sur-Indrois	511	Sennevières	213
Perrusson	1 521	Saint-Hippolyte	635	Verneuil-sur-Indre	492	Chemillé-sur-Indrois	209
Chambourg-sur-Indre	1 371	Villeloin-Coulangé	631	Azay-sur-Indre	383	Chanceaux-près-Loches	136
Ensemble du Bassin de vie							19 602

Nombre de professionnels de la santé à Loches en 2018 (source Mairie)			
Médecin généraliste	8	Orl	1
Centre de biologie	1	Orthophoniste	4
Cardiologue	1	Orthoptiste	1
Chirurgien-dentiste	7	Pédiatre	1
Dentiste	2	Pédicure podologue	4
Dermatologue	1	Pharmacien	6
Diététicienne	1	Psychiatre	3
Gynécologue	1	Psychologue	2
Infirmier	7	Radiologue	2
Kinésithérapeute	7	Sage femme	1
Ophthalmologiste	1	Total	62

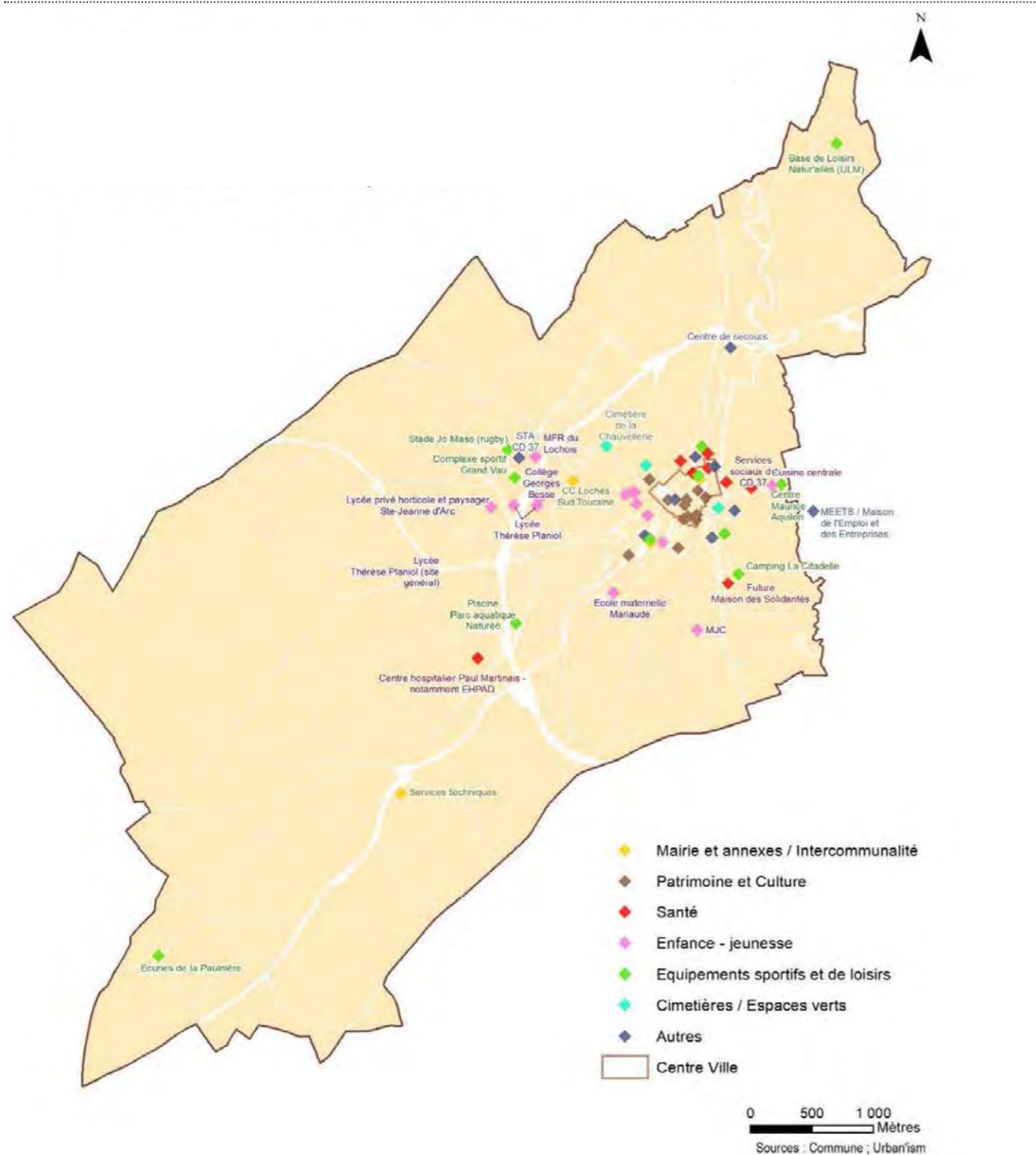


Fig. 130 : Localisation des équipements structurants de Loches (carte PLU 2018)

Etablissements scolaires et périscolaires	Adresse	Effectifs en 2017-2018
Ecoles		
3 écoles maternelles		
Alban Sarraute	rue de la Gaieté (15 bis)	679 élèves
Mariaude	rue du Bout Pavé	
Saint Martin	Mail Droulin	
3 écoles élémentaires		
Alfred de Vigny	rue de la Gaieté (17)	40 enfants
Lamblardie	rue de Lamblardie (20)	
Saint Martin	Mail Droulin	
Crèche La maison des petits pas	rue de la Gaieté (13 bis)	40 enfants
Relais Assistantes Maternelles Enfants Parents (RAMEP)	rue de la Gaieté (13 bis)	9 assistantes maternelles

Liste des équipements structurants de Loches en 2018 (noms et adresses)	
Administrations et services supracommunaux	
Sous-Préfecture	avenue des Bas-Clos (12)
Communauté de Communes Loches Sud Touraine (CCLST)	avenue de la Liberté (12)
Centre des finances publiques	avenue des Bas-Clos (12)
Centre de secours	rue Saint-Jacques / rue de l'Amiral de Pointis
Gendarmerie (nouvelle en cours de construction : angle rues Roche Apper et de la Vallée des Vospeaux)	Rue de Tours (20)
Culture et tourisme	
Centre d'Information de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP) La Chancellerie	rue du Château (8)
Cinéma Royal Vigny (associatif de 2 salles)	rue Bourdillet (40)
Cité royale de Loches	place Charles VII
Ecole de musique Centre Jacques Villeret	rue de Tours (2)
Espace Agnès Sorel (salle polyvalente de 480 places, capacité 520 personnes)	avenue des Bas-Clos (10)
Galerie Saint-Antoine	place Mazerolles
Maison de la Jeunesse et de la Culture (MJC)	rue des Lilas (18)
Médiathèque Jacques Lanzmann	avenue des Bas-Clos (24)
Maison - Musée Lansyer	rue Lansyer (1)
Office de tourisme Loches Touraine Châteaux de la Loire	place de la Marne
Enseignement et formation	
Collège Georges Besse	rue des Prébendes (17)
Lycée Thérèse Planiol (formation générale et technologique)	place des Prébendes et rue Paul Delvaux
Collège Lycée privé Saint-Denis international School	avenue du Général De Gaulle (19)
Lycée privé horticole et paysager Sainte-Jeanne d'Arc	rue Paul Delvaux
Maison des Familles Rurales du Lochois	rue Henri L'Héritier de Chezelle (49)
Santé et action social	
Centre hospitalier Paul Martinais	rue du Docteur Martinais (1)
Etablissement d'Hébergement de Personnes Agées Dépendantes (EHPAD Puygibault)	route de Puygibault
Centre Intercommunal d'Action Sociale (CCLST)	rue de Tours (7)
Mary-Flor : résidence santé pour personnes âgées	esplanade de la Gare
Services sociaux du Conseil Départemental 37 (déménagement prévu à la Maison des Solidarités)*	rue du Docteur Paul Martinais (9)
Sports et loisirs divers	
Base de loisirs Natur'ailes (ULM)	Les Jolletières
Complexe sportif du Maréchal Leclerc (terrain de football en gazon naturel, terrain d'entraînement, stade d'athlétisme, 4 courts de tennis, 3 terrains de pétanque, vestiaires, parking 50 places)	allée du Maquis Césarino
Complexe sportif Grand Vau (gymnase Daniel Beschon multisports, dojo, mur d'escalade, piste d'athlétisme, 2 terrains de rugby, 2 salles multisports, salle de gymnastique sportive, 2 terrains de football)	route de Vauzelle / rue Yvon
Ecuries de la Paulnière	Route de Ligueil
Jardin public	chemin de la Prairie de la Foire (5)
Piscine Parc aquatique Naturéo	allée des Lys (1)
Spa Les Bains Douches	Impasse du Sanitas
Stade Jo Maso (Rugby)	route de Vauzelle
Camping La Citadelle	avenue Aristide Briand
Centre de loisirs et d'hébergement Maurice Aquilon	rue du Docteur Martinais (13)
Transports, voiries et réseaux divers	
Gare SNCF	avenue de la Gare
ERDF-GRDF	chemin de la Prairie de la Foire (4)
Service Eau potable et assainissement collectif (CCLST)	rue Quintefol (57)
Service Territorial d'Aménagement Conseil Départemental 37	route de Vauzelle

b. Dynamiques de l'économie locale

Loches est aussi l'un des 6 pôles d'emploi de l'espace rural de l'Indre-et-Loire. Elle couvre une zone d'emploi, dont elle porte le nom, qui représente 29 communes, 23 412 habitants, 8 597 emplois et 2 433 établissements en 2015. À titre de comparaison, la zone d'emploi de Chinon¹ qui regroupe également 29 communes représente 35 038 habitants, 15 380 emplois et 3 273 établissements.

• Le pôle d'emplois

Loches compte 4701 emplois en 2015. Ils représentent 55 % des emplois de la zone d'emploi de Loches ; 27,5 % de ceux de la communauté de communes Loches Sud Touraine et 2 % des emplois de l'Indre-et-Loire. L'indice de concentration de l'emploi (*rapportant le nombre d'actifs ayant un emploi au nombre d'emplois de la zone*) est de 214 à Loches contre 95 sur la zone d'emplois ou 98 sur le département. À titre de comparaison encore, il est de 183 à Chinon. 42 % des emplois lochois se trouvent dans le secteur de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale, et 36 % dans celui du commerce, transport ou services divers (*cf. graphique ci-contre*).

Ainsi, Loches constitue un pôle d'emplois à l'échelle départementale. Tertiarisée et présente, elle est un centre de commerces et de services d'administration, d'enseignement et de santé, au sein d'une zone d'emplois qui se distingue par l'importance de l'activité agricole (18 % des établissements, contre 7 % pour le département ; 8 % des emplois contre 3 %).

• Le paysage de l'activité agricole

Avant d'arriver dans la ville-centre, le secteur du Lochois est marqué par une activité agricole moderne, industrielle. Si la Touraine, longtemps surnommée le Jardin de la France, conserve aujourd'hui l'un des plus importants potentiels en termes de production agricole, les sols de la Petite Région Agricole des Gâtines de Loches Montrésor n'ont pas un bon potentiel agronomique. La polyculture et le polyélevage prédominent, même si l'orientation technico-économique des communes plus proches de Loches est plus souvent céréalière.

Aussi, l'uniformisation et la spécialisation de l'agriculture locale dessinent de larges plateaux cultivés, ouverts et vallonnés ; en alternance avec des massifs et des vallées arborées. Sur ces vastes étendues, les fermes et bâtiments agricoles se distinguent ; tandis que les principaux bourgs se trouvent dans les vallées, le long des rivières et cours d'eau qui ont façonné ce relief. (*voir aussi le chapitre Paysages de Loches*)

Ce territoire est reconnu pour la qualité de ses produits. En premier lieu, le fromage de chèvre bénéficie de l'AOP Saint-Maure de Touraine ; dont le périmètre couvre l'ensemble du département de l'Indre-et-Loire. La laiterie de Verneuil, située à 9 km de Loches, assure une collecte de lait de vache et de chèvre dans tout le Sud Touraine. La production du secteur se distingue par la Géline de Touraine, race de poule, et les porcs entrant dans la fabrication des rillons et rillettes de Touraine qui constituent des productions spécifiques (*les seconds ont obtenu l'Identification Géographique Protégée*). Comme ailleurs sur le département, la tendance est à la diversification de la production et de l'activité agricole. La production biologique progresse.

Avec 1286 hectares, la Surface Agricole Utile représente 47 % de la surface de Loches en 2010. Elle diminue de près de 12 % au cours de la dernière période intercensitaire (2000-2010). Le nombre des exploitations lui diminue de 54 %, pour représenter 17 exploitations sur la commune. Le nombre d'unités de travail annuel, de 15, a diminué également de plus de moitié au cours de la période. L'orientation technico-économique est passée de polyculture et polyélevage, à céréales et oléoprotéagineux. Les cheptels de gros bétails ont aussi diminué de moitié.

L'agriculture est à Loches sous-représentée ; constituant 2 % des établissements actifs et 0,8 % des emplois (*cf. graphique ci-contre*).

¹ Si les deux villes sont souvent comparées, Chinon est perçue comme plus industrielle et Loches plus rurale. Elles ont aussi en commun leur qualité patrimoniale au fondement de laquelle se trouve une forteresse médiévale remarquablement préservée.



Fig.131 : Marché et commerces du centre-ville de Loches



Fig.132 : Commerces du centre-ville de Loches

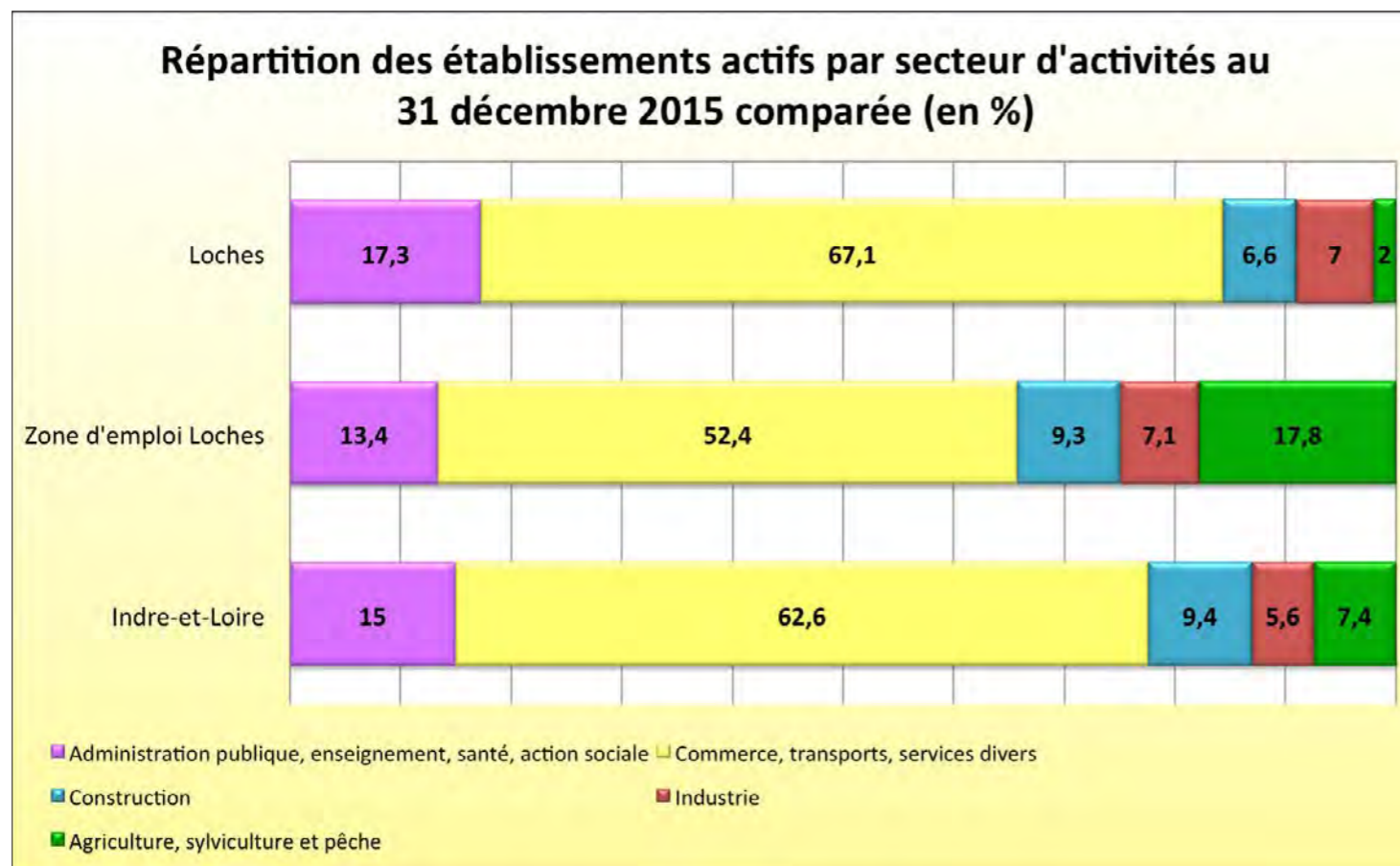


Fig. I33 : Répartition des équipements actifs par secteur d'activités comparée en 2015

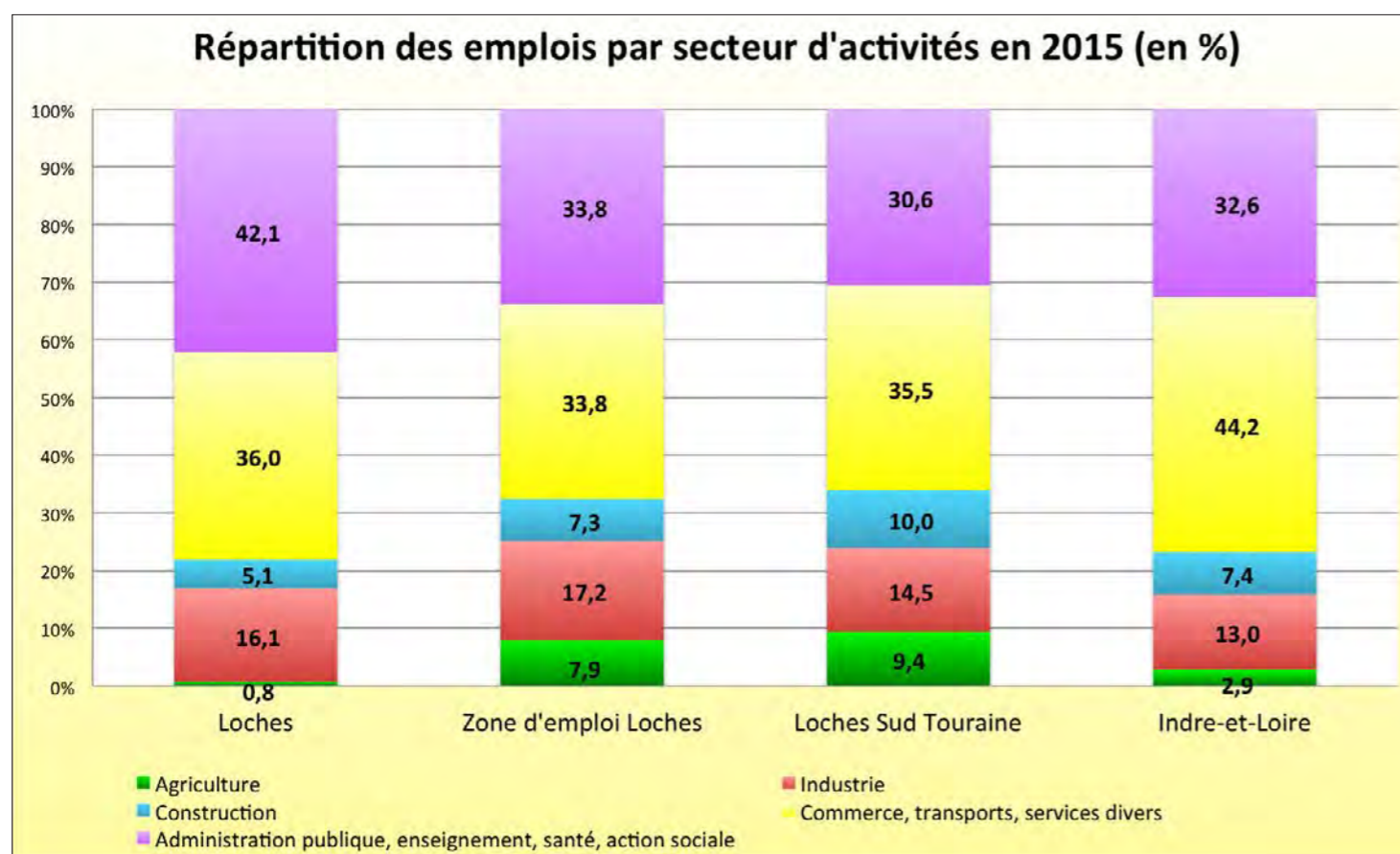


Fig. I34 : Répartition des emplois par secteur d'activités comparée en 2015

COMMERCES ET SERVICES DE LOCHES EN SEPT. 2018			
Typologie	Nbre sur l'ensemble de l'agglomération	Nbre en centre-ville	Part en centre-ville
Courants	104	49	47%
Commerces	28	22	79%
Alimentation - Boucherie	3	3	100%
Alimentation - Boulangerie	7	6	86%
Alimentation - Spécialiste	9	7	78%
Pharmacie, parapharmacie	5	5	100%
Supermarchés, hypermarchés	4	1	25%
Services	76	27	36%
Banques, assurances	19	16	84%
Services divers	57	11	19%
Semi-courants	54	34	63%
Commerces	34	17	50%
Papeteries, Chaussures	18	10	56%
Boutiques cadeaux, fleuristes	7	3	43%
Biens culturels et de loisirs	9	4	44%
Services	20	17	85%
Hygiène, beauté	20	17	85%
Réfléchis	223	71	32%
Commerces	46	25	54%
Equipement de la maison	30	15	50%
Bijouterie	5	5	100%
Audition, optique	8	4	50%
Matériel électronique	3	1	33%
Services	177	46	26%
Services médicaux	54	24	44%
Services automobiles	18	4	22%
Immobiliers, notaires	17	7	41%
Architectes, comptables	30	9	30%
Industrie, construction, agriculture	58	2	3%
Restauration et divertissement	62	39	63%
Bars, Restaurants, Tabac	52	36	69%
Hébergement	10	3	30%
Autres	28	17	61%
Education	14	3	21%
Local vide	14	14	100%
TOTAL	471	210	45%
Non renseigné	23		

• La distinction du pôle commercial

Ville-centre de ce bassin agricole, Loches fut longtemps lieu de foires. Aujourd'hui encore, son centre-ville accueille une centaine de commerçants non sédentaires sur son marché bihebdomadaire (les mercredis et samedis); parmi lesquels de nombreux producteurs locaux. Cette offre et animation dans ce cadre patrimonial est particulièrement appréciée par les habitants et par les visiteurs du centre-ville.

Plus largement, Loches est le deuxième pôle commercial départemental avec une zone de chalandise de près de 50 000 habitants. Elle compte 494 commerces et services en 2018, dont près de 45 % se concentrent dans le centre-ville (210 cellules) et 25 % en sa périphérie, hors zones dédiées. Si la zone commerciale en regroupe 17 %, le projet de 6 nouveaux commerces devrait la renforcer en 2019. Dans le centre-ville, la vacance de 14 locaux commerciaux représente 7%; aujourd'hui 2 de ces unités sont à vendre, les autres à louer.

Loches compte 814 établissements. Ils représentent 33 % des établissements de la zone d'emploi et 2 % de ceux du département. 67 % ont trait au commerce, transport ou service divers, 17 % à l'administration publique, enseignement, santé, action sociale. Ces secteurs sont surreprésentés par rapport à la moyenne pour la zone d'emploi ou le département (cf. graphique ci-contre). L'industrie est légèrement surreprésentée par rapport au département, le secteur de la construction est, lui, sous-représenté.

Les établissements de la sphère présentielle représentent 65 % des établissements lochois, contre 56 % pour la zone d'emploi et 61 % pour le département.

• L'artisanat du bâtiment

Le secteur de la construction est peu représenté à Loches; avec à peine 7 % des établissements et 5 % des emplois en 2015, contre respectivement 9 % et 7 % à l'échelle de la zone d'emploi comme à l'échelle du département. Ce sont, à Loches, 54 entreprises pour 228 emplois; 6 comptent plus de 10 salariés.

Loches Sud Touraine relève près de 200 artisans du bâtiment. Si aucune statistique n'est disponible, le manager commerce et numérique de l'EPCI estime qu'à 10 kilomètres autour de Loches se concentrent une offre de tailleurs de pierre, maçons, charpentiers, menuisiers, peintres, plaquistes, serruriers, et électriciens locaux intervenant sur des bâtiments anciens de caractère patrimoniaux.

Ces petites entreprises sont connues et reconnues localement, par le bouche-à-oreille et la visibilité de leurs travaux de rénovation. Si elles communiquent peu en dehors, plusieurs ont souhaité se regrouper afin de valoriser leur réseau. Parmi les réseaux les plus importants, on peut citer La Maison, EMI et l'Association des Artisans du sud Touraine.

Aussi, se pose la question de la transmission des savoir-faire et des entreprises. Parmi les initiatives locales, la communauté de communes promeut et développe une filière pour la rénovation en écoconstruction « [l']éco]rénove en Sud Touraine! », mobilisant agriculteurs, chercheurs, artisans, maîtres d'œuvres et habitants du sud Touraine, afin de faciliter la rénovation et réduire la consommation énergétique, tout en créant des emplois locaux.

Elle considère une trentaine d'entreprises réalisant aujourd'hui des projets de rénovations énergétiques.

• La présence industrielle

L'industrie est présente à travers la manufacture du textile, ce dès le début du XIX^e avec les draps, puis le papier-carton, les métaux, aujourd'hui le plastique et l'aéronautique. Elle est diversifiée, notamment du fait de la petite taille de ses entreprises. Notons qu'elle représente 16 % des emplois de la commune; contre 10 % pour Chinon.

Liste des commerces et services de Loches (source mairie sept. 2018)	Nombre	Part
Nombre de commerces en centre-ville	210	43%
Nombre de commerces et services en périphérie	122	25%
Nombre de commerces et services en zone d'activité (ZA Vauzellez)	86	17%
Nombre de commerces et services en itinérance	1	0%
Nombre de commerces et services en dehors ou non-renseignés	75	15%
Nombre total de commerces et services	494	



Fig.135 : Commerces du centre-ville de Loches



Fig.136 : Rénovation et artisans à Loches

Loches compte cinq zones industrielles ou d'activités, représentant 122 établissements et 1630 emplois (soit 15 % des établissements et 35 % des emplois de Loches) :

- **La zone de Vauzelle**, la plus ancienne, date de 1967. Elle regroupe sur 40 hectares, 80 établissements, représentant 1 300 emplois, dont 40 % dans le secteur industriel. Elle compte un hypermarché au sein du plus grand espace commercial dédié (avec 30 commerces).
- **Saint-Blaise** est la première zone industrielle de Loches. Elle regroupe 10 établissements, des secteurs de l'industrie, du commerce, et du transport (ambulancier), représentant 60 salariés.
- **Les Bournais**, située rue des Lézards, compte 10 établissements pour 70 salariés. Cette zone d'activités tertiaires accueille notamment un pôle hôtel-restaurant.
- **La zone commerciale de Tivoli**, située en entrée d'agglomération, regroupe, sur 10 hectares, 12 entreprises représentant 200 emplois.
- **La zone de Corbery** est située le long de l'Indre. Avec moins de 1 hectare, elle est la plus petite zone d'activités. Elle regroupe 3 établissements sur le site d'une ancienne conserverie, et 7 ateliers relais.

LES PREMIERES ENTREPRISES DE LOCHES SELON LEURS EFFECTIFS (EN 2018)

Source : CCI Centre Val de Loire

	Nom de l'entreprise	Effectifs	Secteur d'activité
1	Safran Aerosystems	187	Construction aéronautique et spatiale
2	Omnium Réalisation Emballage Plastique	155	Fabrication d'emballages
3	Keolis Touraine	118	Transports routiers réguliers de voyageurs
4	Solodis - Leclerc Drive	79	Hypermarché
5	Mirion Technologies - Camberra	78	Fabrication d'instrumentation scientifique et technique
6	Keolis Centre	72	Transports routiers réguliers de voyageurs
7	SAG Vigilec	50	Construction de réseaux électriques et de télécommunications
8	Loches Ambulances	40	Ambulances
9	La Poste SA	39	Services courriers, bancaires
	Ensemble	928	(soit 20 % des emplois de Loches en 2015)

Enjeux :

Le renforcement du pôle urbain communautaire.

Le développement de proximités, concernant les équipements, les commerces, les services et les emplois

La pérennisation d'une économie locale diversifiée.



Fig.137 : Zones d'activités de Loches



Fig.138 : Salle de séminaires du Moulin des Cordeliers à Loches

B. LA DYNAMIQUE PÉRIURBAINE DU DÉVELOPPEMENT LOCAL

I. La faible dynamique démographique

a. Nombre et évolution de la population

Loches compte 6283 habitants en 2016 (*chiffre de la population légale en vigueur au 1^{er} janvier 2019*). Avec 12 % de la population communautaire, elle est la première commune en nombre d'habitants de Loches Sud Touraine. Elle observe l'une des plus fortes densités de population avec 238 habitants au km² en 2015 ; les plus petites communes de Beaulieu-Lès-Loches et Montrésor comptent respectivement 463,1 et 358,2 habitants par km². À titre de comparaison, avec 8 101 habitants, Chinon observe une densité de 207,6 habitants par km². La moyenne, inférieure à 30 habitants par km², pour la zone d'emploi et pour la communauté de communes rend également compte du caractère rural de ce territoire. La moyenne départementale est de 99 habitants par km².

Alors que le secteur perd des habitants depuis la fin des années 60, il observe un ralentissement de cette croissance négative dès les années 80 et même une croissance légèrement positive sur la première décennie de ce nouveau siècle ; où il profite un peu de l'expansion périurbaine de Tours (*voir graphique ci-contre*).

À Loches, après avoir connu entre 1968 et 1975 une croissance de près de 1 % par an qui la place, à l'époque, à contre-courant de la tendance du secteur, la ville-centre voit ce taux rapidement diminuer pour devenir de façon durable négatif.

Aussi, depuis les années 80, Loches perd des habitants, à un rythme de -0,4 % par an en moyenne. La période de 1999 à 2010 fait exception avec une croissance positive, de +0,3 % par an. En effet, les derniers chiffres de l'INSEE indiquent à nouveau un taux de croissance négatif ; de -0,6 % par an entre 2010 et 2015. Au vu du nombre des constructions de logements depuis (104 selon SITADEL), la tendance pourrait être à la stabilisation de ce taux.

Loches attire une population nouvelle ; son solde migratoire est positif. La ville profite même un peu plus que l'ensemble du secteur de l'apport de population lié à la périurbanisation de Tours entre 1999 et 2010. Par contre, la commune souffre, un peu plus que le secteur, d'un déficit important du solde naturel lié au cumul d'un faible taux de natalité (*que l'on retrouve, mais dans une moindre mesure à l'échelle de la zone d'emploi et de la communauté de communes*) et d'un fort taux de mortalité (*bien supérieur à la moyenne de ces deux échelles*). Si le taux de natalité se stabilise ces dernières décennies, le taux de mortalité continue d'augmenter. À titre comparatif, si le solde naturel est également déficitaire à Chinon (*avec -0,4 %*), il est compensé par un solde migratoire de 0,9 %, permettant un taux de croissance positif de 0,5 % par an.

b. Caractéristiques démographiques

La population lochoise est principalement féminine, âgée et vieillissante. 53 % des Lochois sont des femmes et 38 % des Lochois ont plus de 60 ans. Parmi la population chinonaise, la part des femmes est égale et celle des plus de 60 ans est de 33 %.

L'évolution de la répartition de la population selon l'âge montre la tendance au vieillissement marquée par l'augmentation de la part des 60 ans et plus. La stabilisation de la part des 30 à 44 ans et la réduction de la part des 45 à 59 ans ont une incidence directe sur la réduction de la part des tranches les plus jeunes.

La part des tranches les plus âgées est plus importante à Loches que sur les autres échelles de comparaison ; avec des écarts de près de 4 points à 12 points, plus l'échelle de comparaison est grande.

L'indice de vieillesse, rapportant la part des 65 ans à celle des moins de 20 ans, est de 1,65, contre 1,29 pour la zone d'emploi et 1,22 pour la communauté de communes. Cet indice est de 1,24 pour Chinon et 0,83 pour l'ensemble du département.

Evolution de la variation de la population, des soldes naturels et migratoires (en %)		Loches	Zone d'emploi Loches	Loches Sud Touraine	Indre-et-Loire
1999 à 2010	Variation annuelle moyenne	0,3	0,5	0,4	0,6
	due au solde naturel	-0,5	-0,2	-0,2	0,3
	due au solde migratoire	0,8	0,7	0,6	0,3
2010 à 2015	Variation annuelle moyenne	-0,6	-0,1	-0,1	0,5
	due au solde naturel	-0,8	-0,3	-0,3	0,3
	due au solde migratoire	0,2	0,2	0,2	0,2

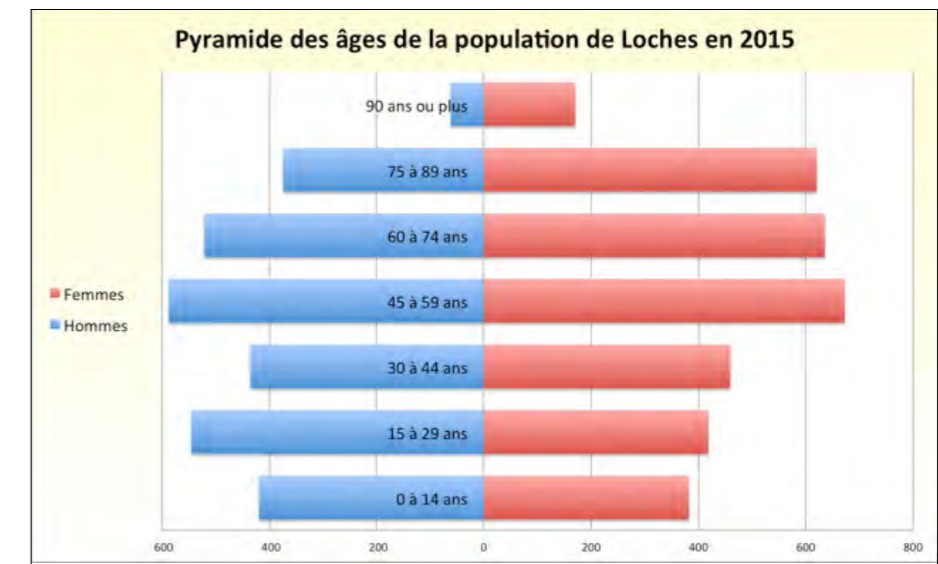


Fig.139 : Pyramide des âges de la population de Loches en 2015

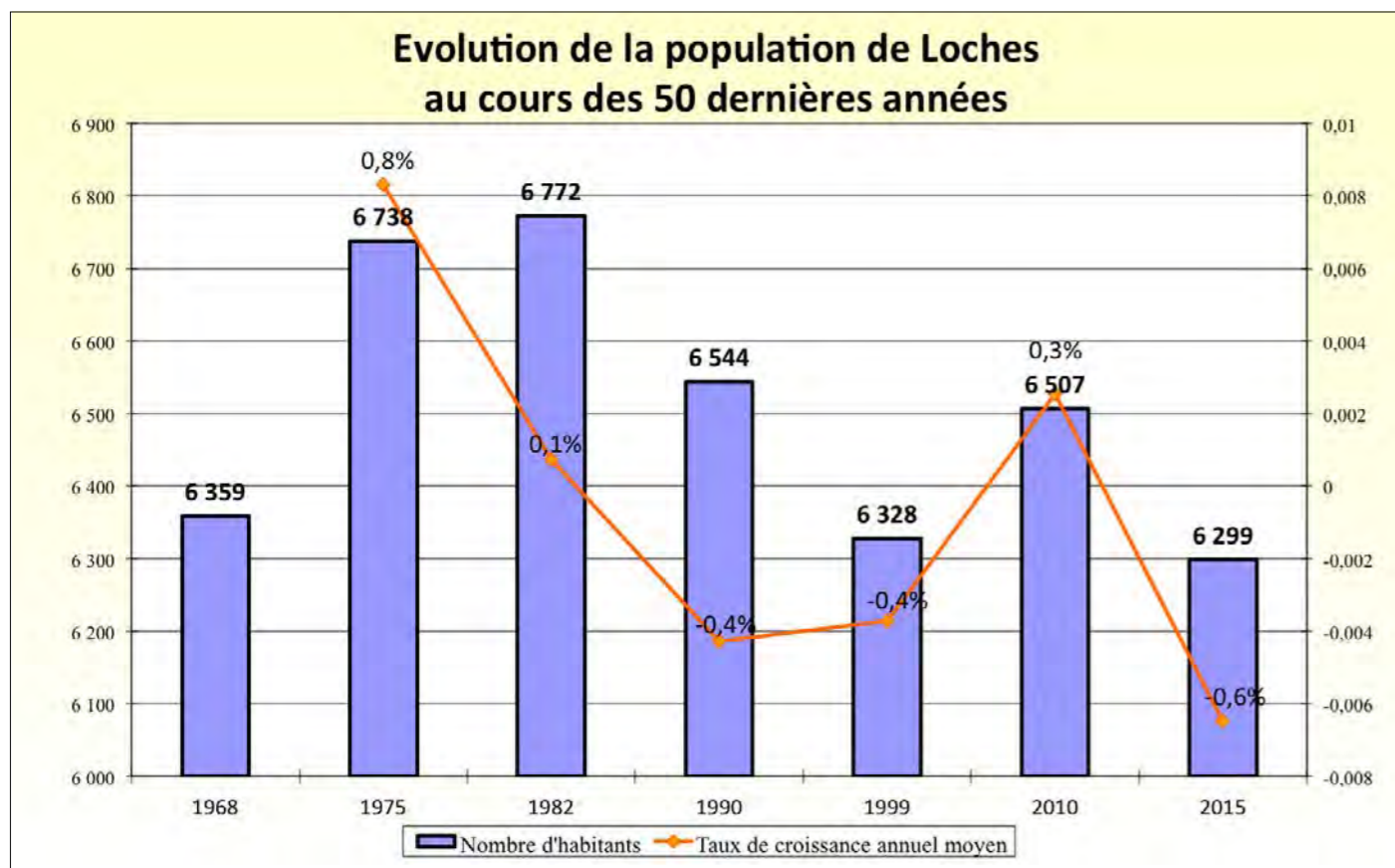


Fig.140 : Évolution de la population de Loches au cours des 50 dernières années

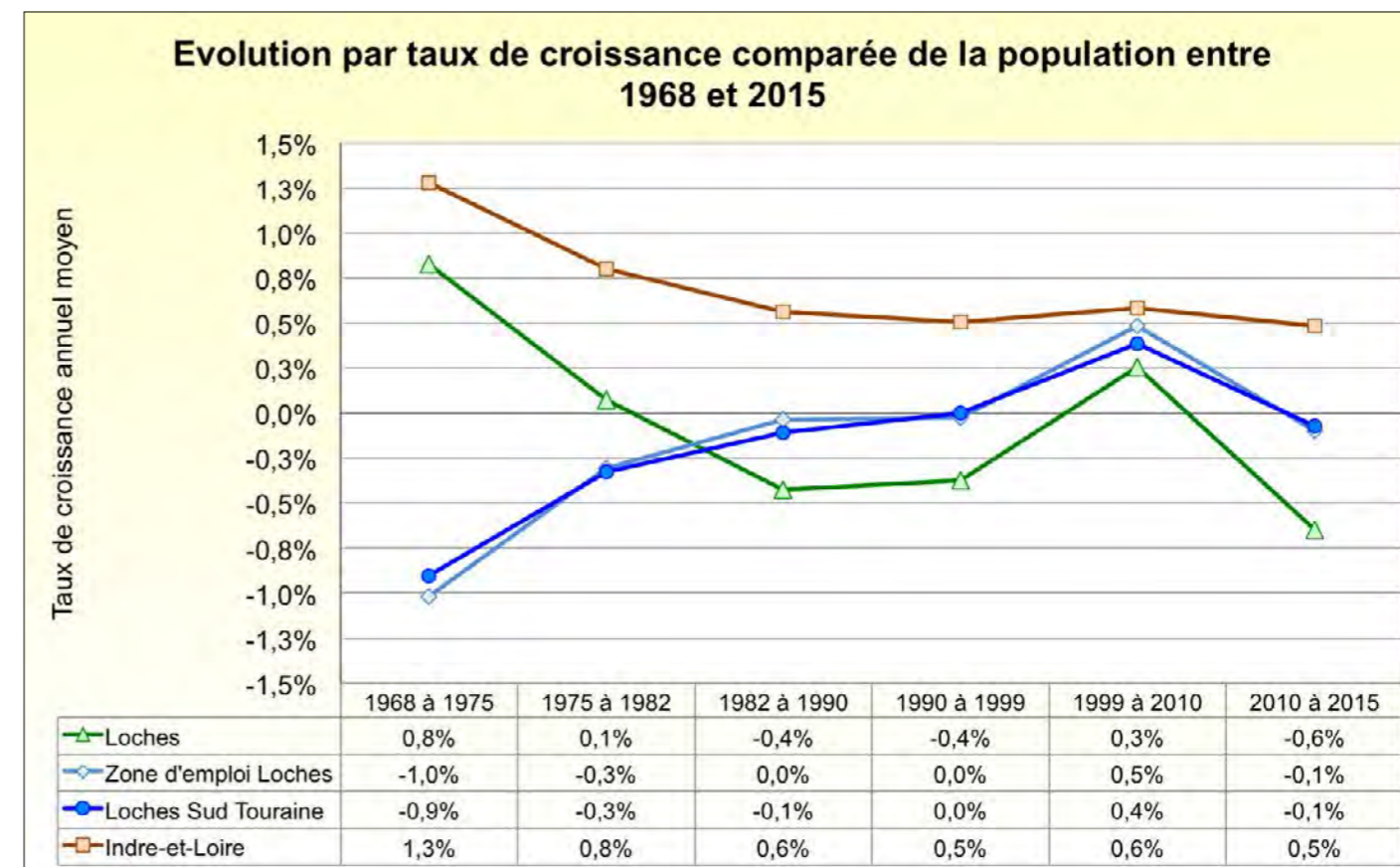


Fig.141 : Évolution par taux de croissance comparés de la population entre 1968 et 2015

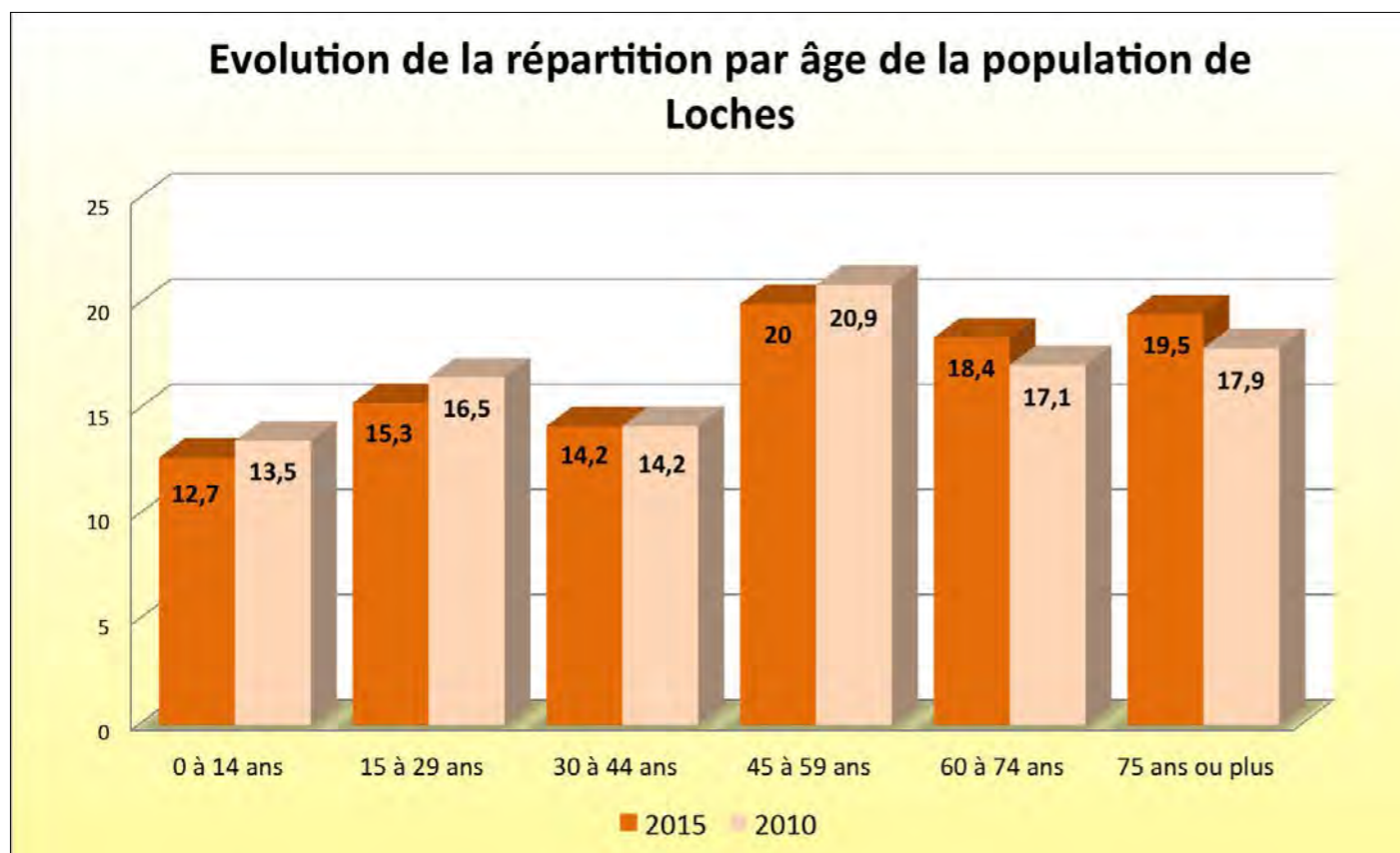


Fig.142 : Évolution de la répartition par âge de la population de Loches entre 2010 et 2015

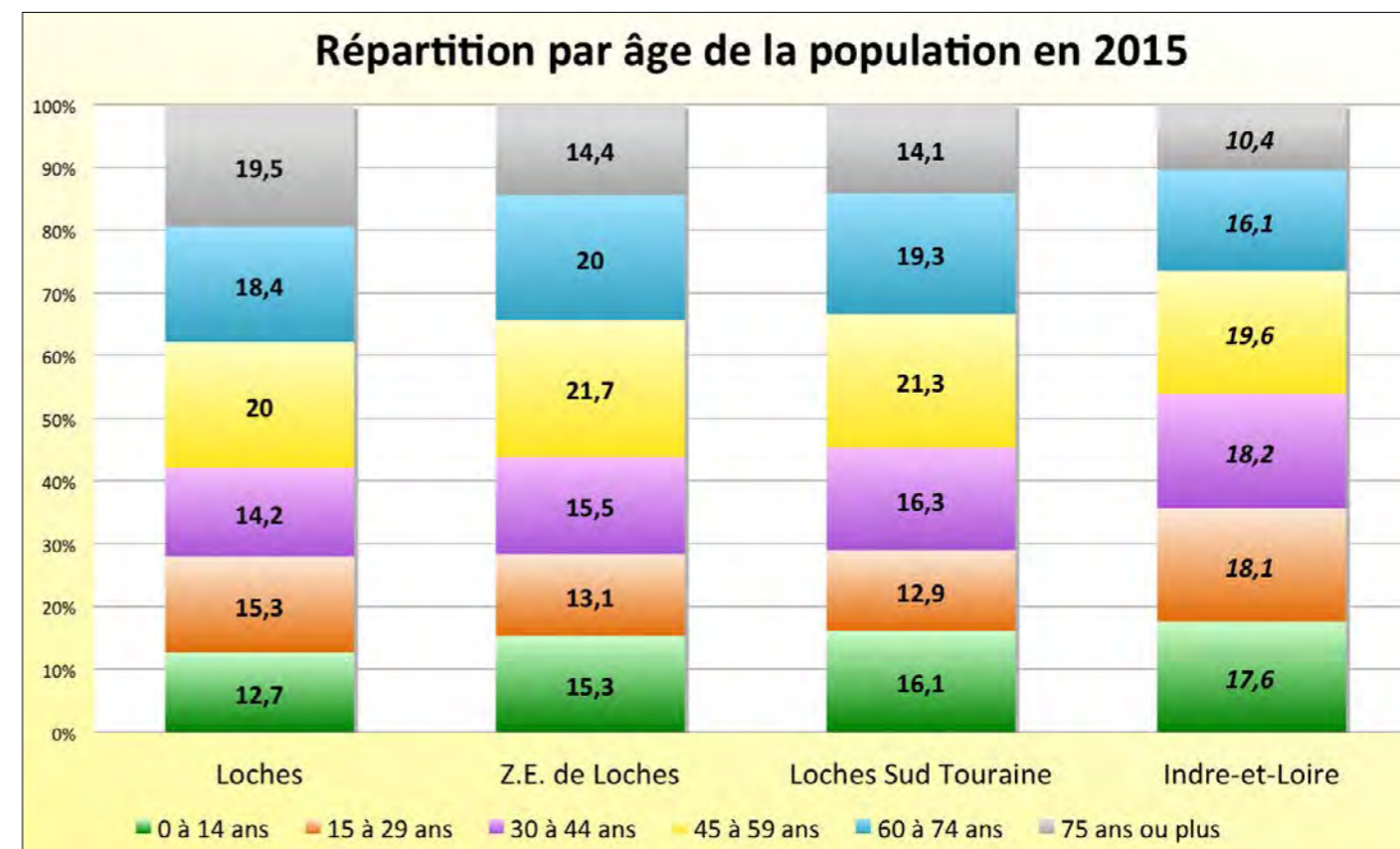


Fig.143 : Répartition par âge de la population comparée en 2015

2. Caractéristiques socio-économiques de la population

a. Niveaux d'activité

Loches compte 2617 actifs en 2015. Ils représentent 42 % de la population. Le taux d'activité, de 74 %, correspond à la moyenne départementale. Il est à peine inférieur à la moyenne pour la zone d'emploi ou la communauté de communes (*plus proches de 75 %*); ce qui correspond au caractère de ville-centre de Loches. De même, les chômeurs et les inactifs sont plus représentés qu'à ces échelles de comparaison.

Parmi les inactifs, la légère surreprésentation des étudiants à l'échelle du secteur ne se retrouve pas au niveau du département; les étudiants représentant 8% des habitants en âge de travailler à Loches et 11 % en Indre-et-Loire. Les retraités, s'ils sont plus nombreux qu'à l'échelle départementale, sont légèrement moins nombreux qu'au niveau de l'ensemble de la zone d'emploi ou de la communauté de communes. Les autres inactifs sont eux plus nombreux, quelle que soit l'échelle de comparaison.

b. Population active

Le caractère industriel et rural de la zone d'emplois et de la communauté de communes est marqué par l'importance de la population d'ouvriers et d'exploitants agricoles (*comme le montre la figure de la répartition des 15 à 64 ans selon les Professions par Catégorie Socioprofessionnelle [PCS] ci-contre*).

Si la population d'ouvriers est aussi plus importante à Loches qu'au niveau du département, c'est l'importance de la part des employés qui distingue la commune; avec près de 31 % des Professions par Catégorie Socioprofessionnelle des 15 à 64 ans, contre 29 % aux autres échelles de comparaison. Avec seulement 5 chefs d'exploitation agricole en 2015, cette dernière catégorie ne représente que 0,2 % d'entre eux.

Les professions intermédiaires et les cadres sont plus nombreux à Loches qu'aux échelles de la zone d'emploi ou de la communauté de communes, cependant leurs parts restent inférieures aux moyennes départementales; les premiers représentent 10 % contre 14 %, les seconds 23 % contre 26 %.

Les commerçants, artisans et chef d'entreprise sont sous-représentés à Loches par rapport à l'ensemble de l'Indre-et-Loire; contrairement à l'ensemble de Loches Sud Touraine où ils sont surreprésentés.

Considérant l'évolution des Professions par Catégories Socioprofessionnelles à Loches entre 2010 et 2015, la part des ouvriers est réduite au bénéfice des employés. Au-delà, la part des professions intermédiaires et celle des cadres et professions intellectuelles supérieures progressent, tandis que celle des agriculteurs exploitants et plus encore celle des commerçants, artisans et chefs d'entreprise, diminue.

Parmi les actifs occupés, 86 % ont un emploi salarié contre 83 % au sein de la communauté de communes; la moyenne départementale est de 88 %. Les emplois précaires représentent 16 % contre respectivement 12 % et 14 % à ces deux échelles de comparaison. L'écart s'explique par la part des contrats aidés et des contrats d'apprentissage.

c. Niveaux de formation

En termes de formation, les Lochois apparaissent plus souvent qu'aux autres échelles de comparaison peu ou pas diplômés. Ils sont 42 % contre 29 % au niveau du département. La sous-représentation se retrouve, quel que soit ensuite le diplôme ou l'échelle de comparaison. Si les titulaires de diplômes supérieurs sont surreprésentés par rapport à la moyenne pour la zone d'emploi ou la communauté de communes, l'écart est de près de 8 points par rapport à la moyenne départementale; avec 20 % contre 28 %.

« Les enfants partent quand ils grandissent parce qu'il n'y a pas d'emplois à Loches. »

d. Niveaux de revenus

La population lochoise est modeste. À peine 47 % des ménages sont imposables, contre 55 % pour le département; la moyenne est de près de 49 % pour la zone d'emploi.

La médiane de revenu disponible est de 19 131 € en 2015; contre 20 710 € pour le département et 19 369 € pour la zone d'emploi. Elle correspond à la médiane de revenus pour Tours, mais se trouve de près de 500 € inférieure à celle pour Chinon.

Les revenus d'activité représentent 56 % des revenus, contre 71 % pour le département et 60 % pour la zone d'emploi. Les revenus des pensions, retraites et rentes sont surreprésentés; avec 40 % contre 31 % pour le département et 38 % pour la zone d'emploi. Ceux du patrimoine et des autres revenus le sont également; avec 13 % contre 10 % et 11 %. L'ensemble des prestations sociales représente 6 % des revenus, contre 5 % aux deux autres échelles.

Au-delà, le taux de pauvreté (*correspondant à la part des ménages dont le revenu est inférieur à 60 % du niveau de vie médian*) est de 15,3 %. Il est supérieur aux 13 % enregistrés pour la zone d'emploi et 12,5 % pour le département.

Enjeux :

L'attrait de nouvelles entreprises et de jeunes actifs.

L'accompagnement du vieillissement de la population.

Une plus grande mixité sociale et générationnelle.

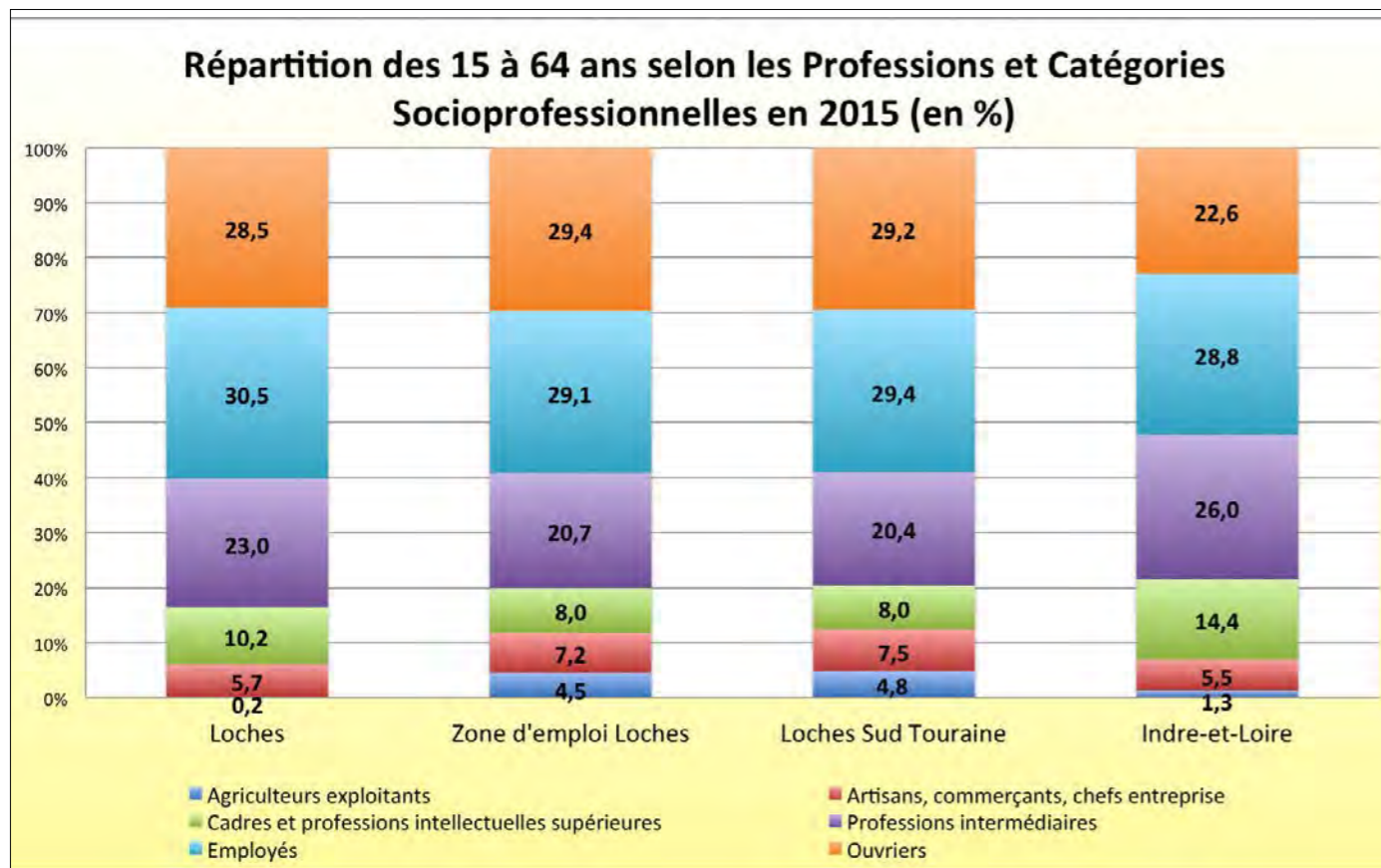


Fig.144 : Répartition des 15 à 64 ans selon les PCS comparées en 2015

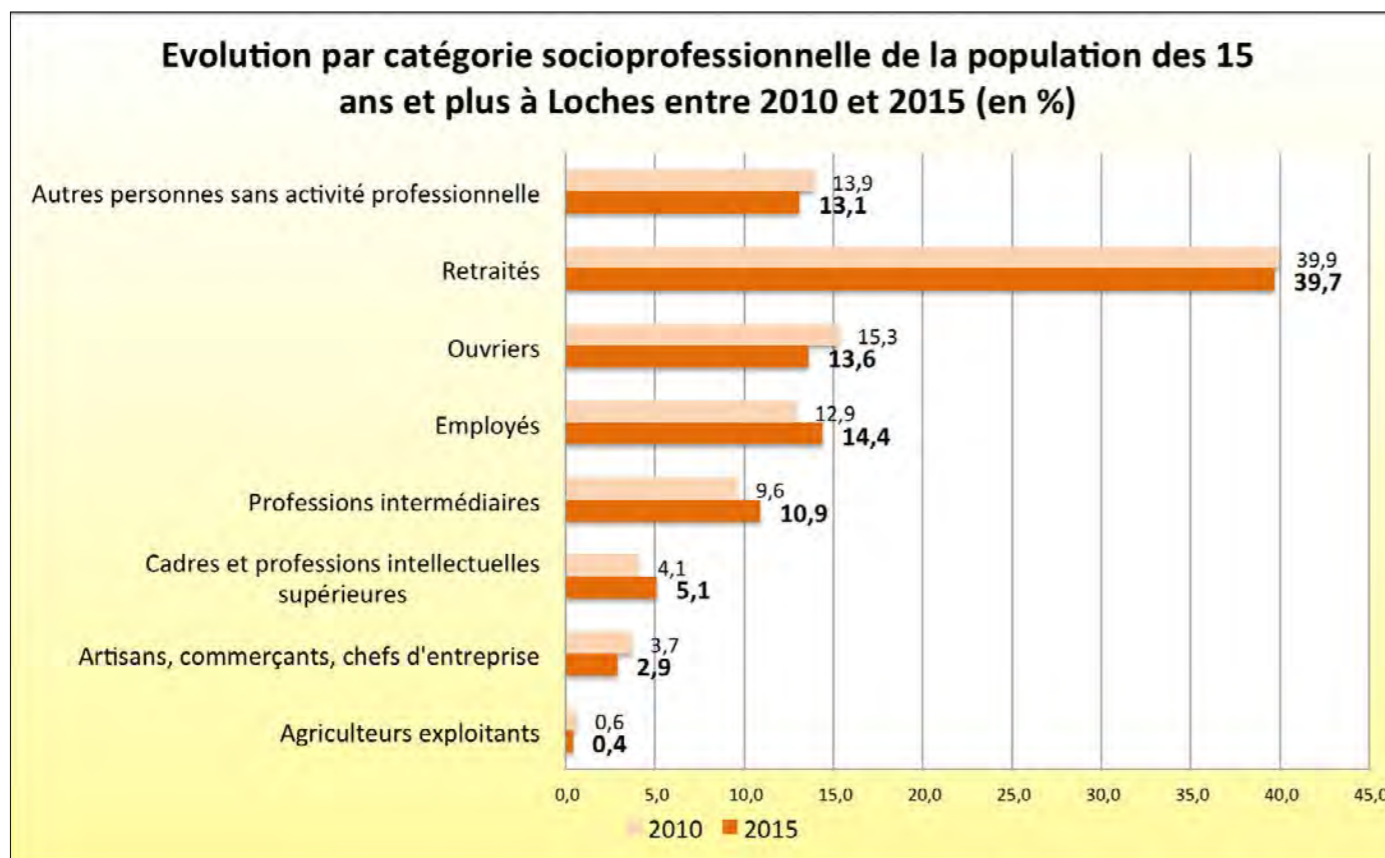


Fig.145 : Évolution par catégories socioprofessionnelles de la population entre 2010 et 2015

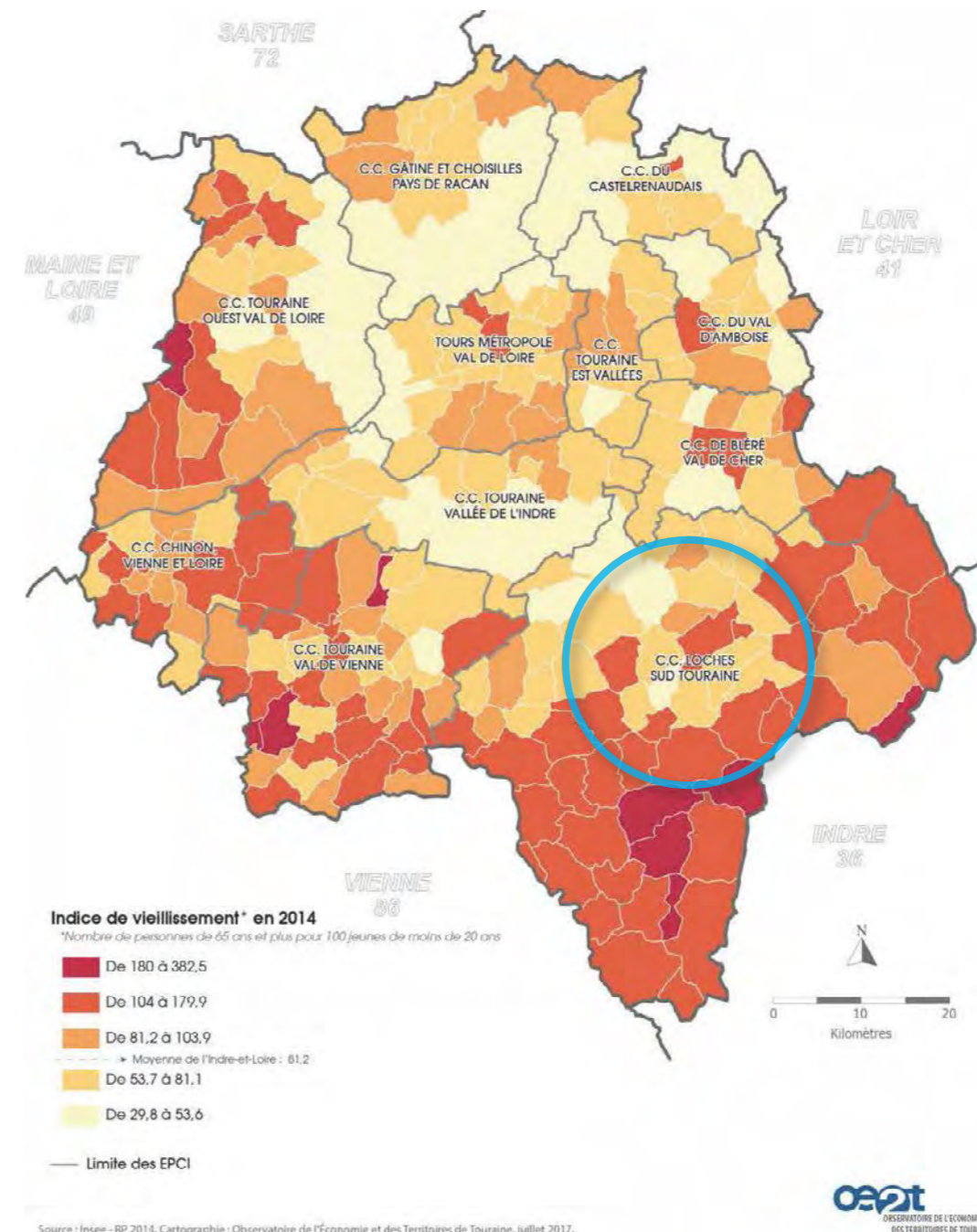


Fig.146 : Carte départementale de l'indice de vieillissement par commune en 2014

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2015	Loches	Zone d'emploi Loches	Loches Sud Touraine	Indre-et-Loire
Actifs ayant un emploi	60,8	65,2	66,3	64,4
Chômeurs	13,1	9,6	9,2	9,5
Retraités	9,9	10,9	10,4	8,4
Étudiants	8,1	7,3	7,2	11,3
Autres inactifs	8,1	7,1	6,9	6,4

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2015 (en %)	Loches	Zone d'emploi Loches	Loches Sud Touraine	Indre-et-Loire
Aucun diplôme ou au plus BEPC, brevet des collèges	42,1	37,7	36,4	29
CAP ou BEP	24,8	29,1	30,3	26,5
Baccalauréat	13,1	15,1	15,5	16,9
Diplôme de l'enseignement supérieur	20	18,2	17,8	27,6

3. Le parc de logements

a. Caractéristiques des ménages

Près de la moitié des 3205 ménages sont des personnes seules. Ils représentent 48 % des ménages contre 44 % pour Chinon, 34 % au sein de la communauté de communes et 37 % pour le département, comme pour la zone d'emploi. Leur part progresse; de près de 2 points entre 2010 et 2015.

Les familles sans enfant constituent 62 % des familles. Celles avec enfant(s) sont largement sous-représentées; malgré la légère surreprésentation des familles monoparentales et des familles de 2 enfants. Leur part continue de diminuer.

La taille des ménages passe à Loches de 2,8 à 1,8 personnes entre 1975 et 2015. Cette réduction est observée aux échelles supracommunales; la taille y est cependant légèrement supérieure, avec 2,1 personnes par ménage.

b. Évolution du parc de logements

Loches compte 3 842 logements en 2015. Ils représentent 13 % du parc de la communauté de communes (c'est 1 point de plus que la population).

La commune observe une décélération régulière du rythme des constructions depuis les années 70, à l'exception de la période de 1999 à 2010. Le taux de croissance se situe à 0,5 % sur la dernière période intercensitaire, comme entre 1990 et 1999. Le nombre des constructions commencées enregistrées entre 2015 et 2018 (par SITADEL) permet d'estimer 3946 logements en 2018, soit un taux de croissance à 0,6 % par an entre 2010 et 2018. À noter que parmi les 104 constructions, 43 % ont été réalisées sur la seule année 2017. 41 % des constructions sont des logements collectifs.

Le taux de croissance de 0,6 % par an correspond à l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme pour atteindre 6500 habitants à l'horizon 2028¹. Celui-ci considère la création de 330 logements, dont 39 % en densification (soit 130 logements) et 24 % en rénovation urbaine (soit 80 logements). La rénovation urbaine concernerait les bâtiments de l'ancien hôtel Saint-Antoine, de l'ancienne école Alfred de Vigny, de l'ancienne Caisse d'Épargne et du CIAS, enfin la future ancienne gendarmerie. Ces deux premiers bâtiments se trouvent dans le périmètre de l'actuel SPR. Le PLU envisagerait la possibilité de rénovation urbaine sur une partie de l'actuel SPR.

c. Caractéristiques du parc de logements

45 % du parc lochois a été construit entre 1946 et 1990. Aussi, au-delà de la visibilité du bâti du centre ancien, le logement datant d'avant 1946, ne constitue que 36 % du parc. Il représente la plus grande part (45 %) du parc de la zone d'emploi et de celui de la communauté de communes.

Le parc lochois se distingue, au sein du département, par la faible dynamique de constructions de 1970 à 2000. Il compte encore moins de logements datant de 1991 à 2005 (quelle que soit l'échelle de comparaison). Par contre, un peu plus de 8 % ont été construits dans la période la plus récente (entre 2006 et 2012); part que l'on retrouve aux différentes échelles de comparaison.

Le parc de logements apparaît diversifié, avec une offre distincte au sein du secteur.

35 % des logements sont des appartements. Ce pourcentage correspond à la moyenne départementale dans un secteur où le logement individuel prédomine. Cependant, 90 % des logements sont des maisons au sein de Loches Sud Touraine, 87 % au sein de la zone d'emploi. Aussi, l'offre lochoise représente 49 % de l'offre de logements collectifs de la communauté de communes.

¹ Ces éléments sont issus du PADD associé au projet de PLU de Loches arrêté le 26 avril 2019.



Fig.147 : Logements et équipements en périphérie du centre-ville de Loches

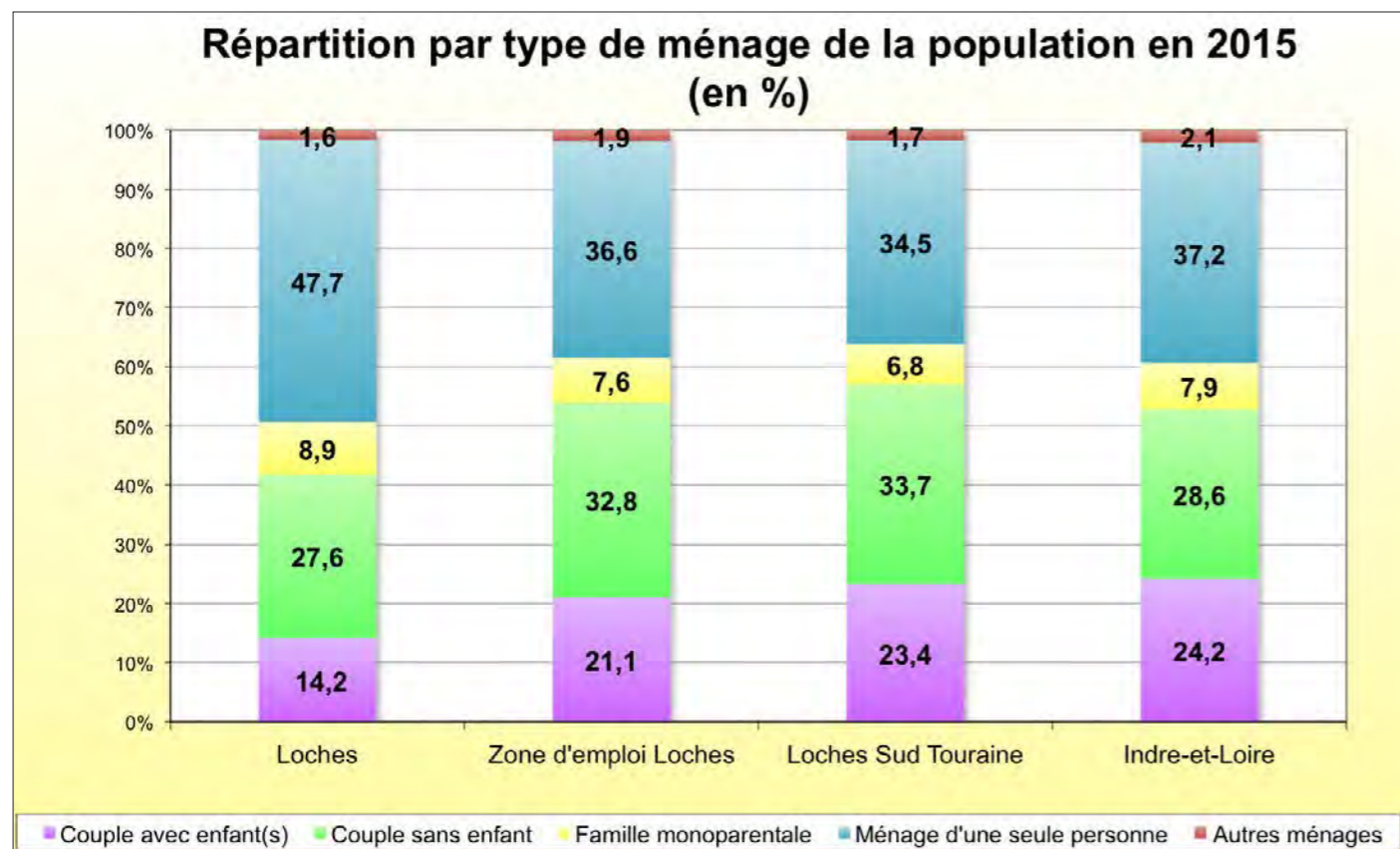


Fig.148 : Répartition par type de ménage de la population comparée en 2015

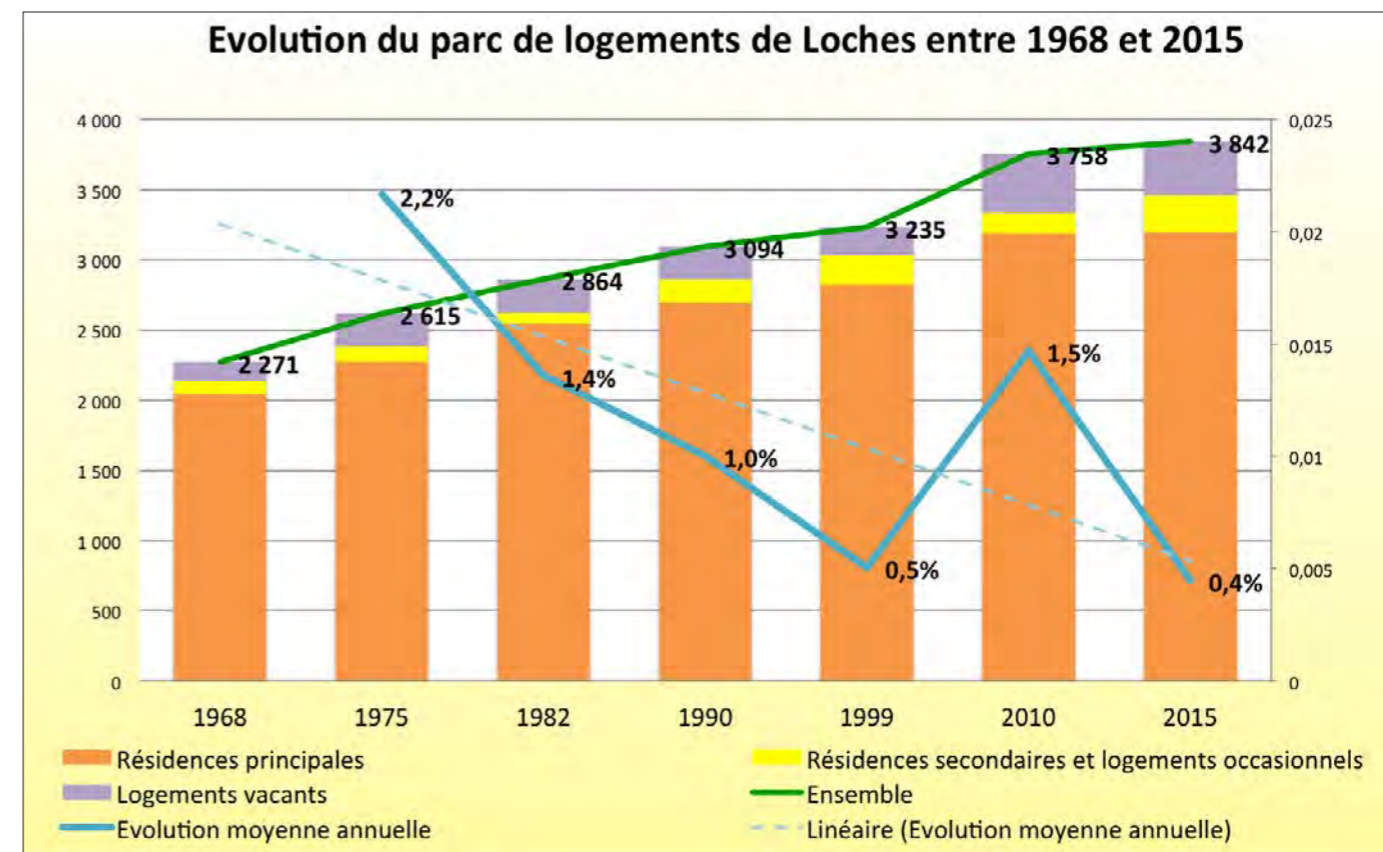


Fig.150 : Évolution du parc de logements de Loches entre 1968 et 2015

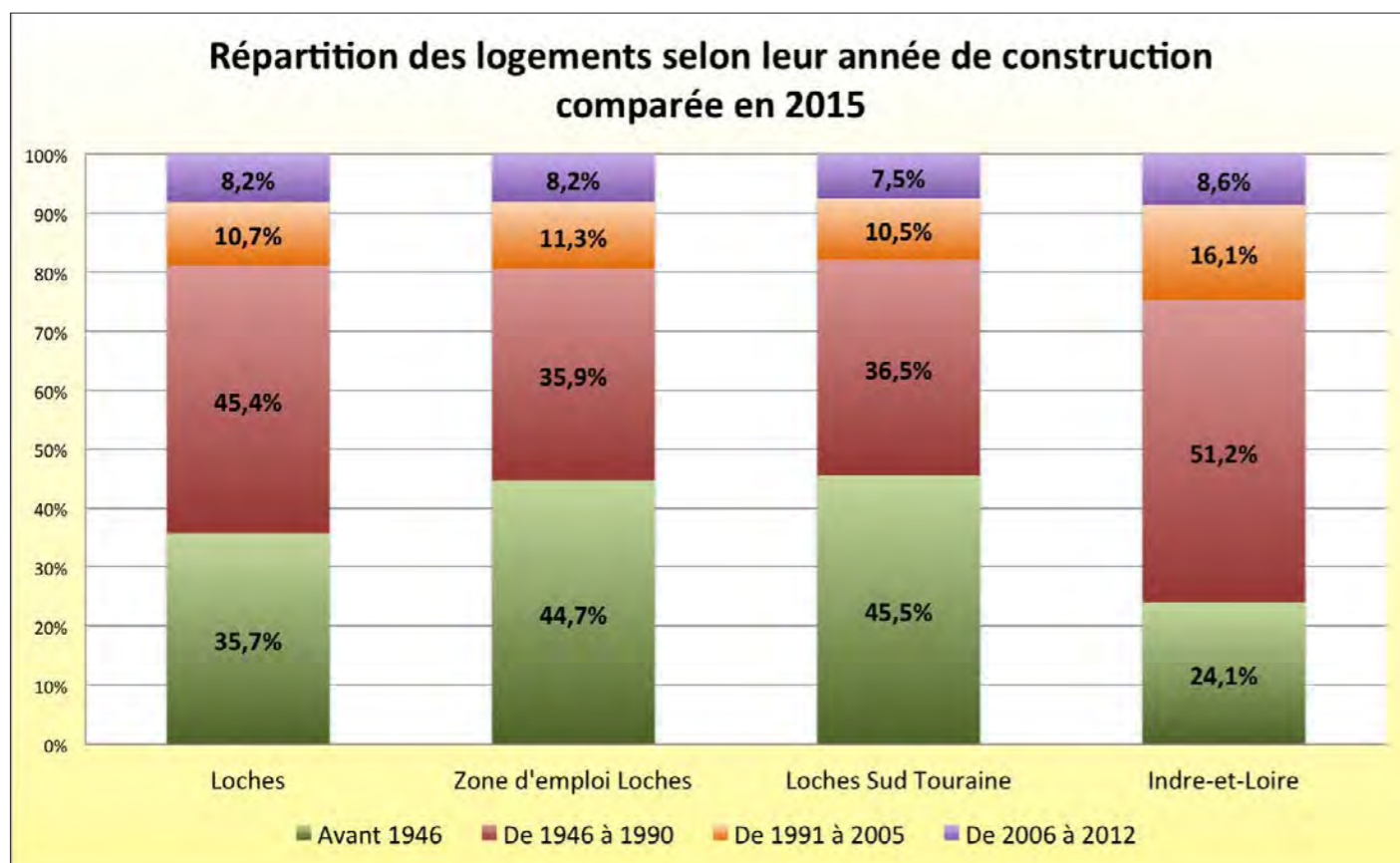


Fig.149 : Répartition des logements selon leur année de construction comparée en 2015

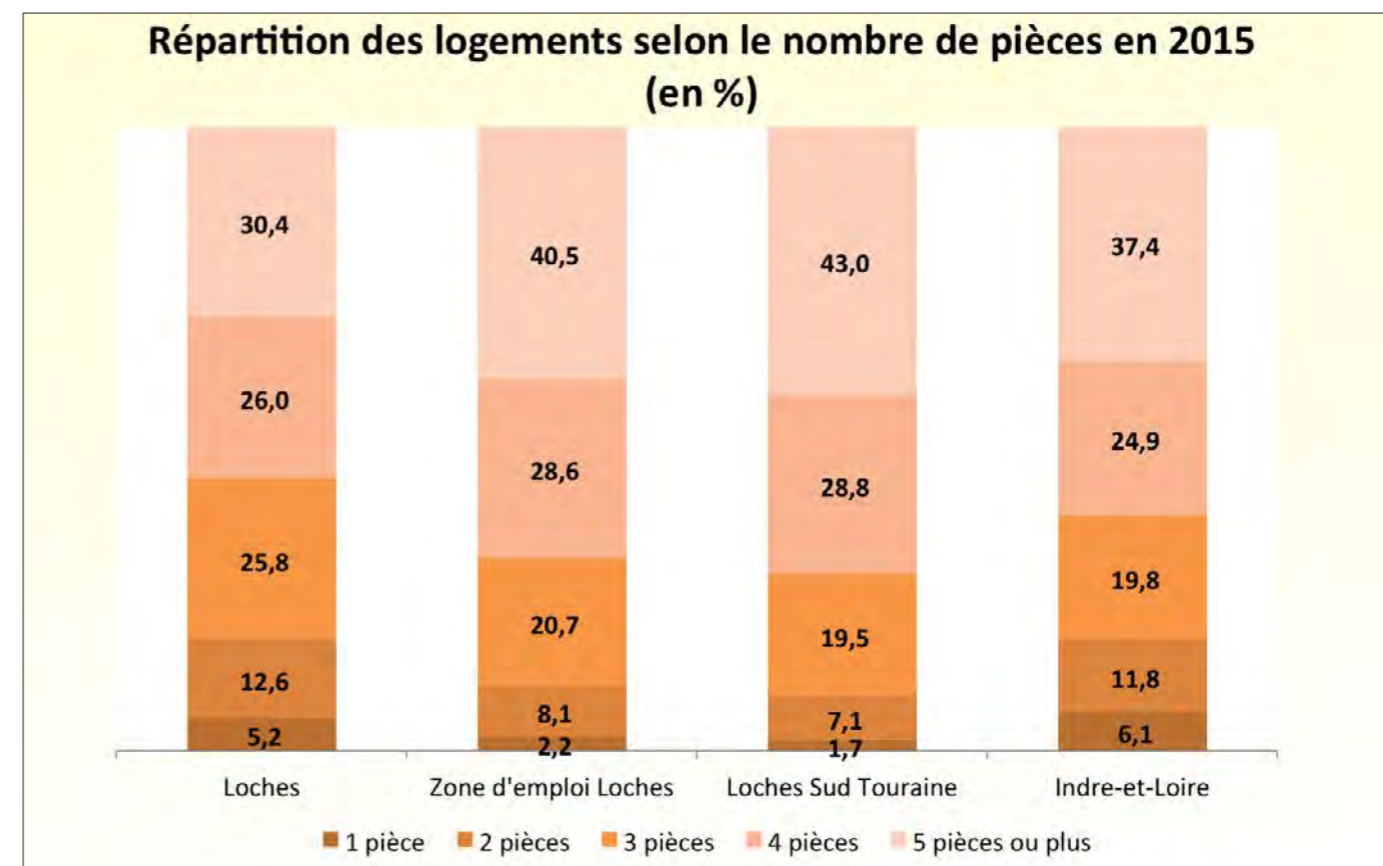


Fig.151 : Répartition des logements selon le nombre de pièces en 2015

Les logements sont plus petits que la moyenne ; avec 3,9 pièces par logement contre 4,3 pour la zone d'emploi, 4,4 pour la communauté de communes ; la moyenne départementale est de 4,1. C'est la plus petite taille moyenne des maisons qui explique ces différences. Les logements de 1 à 3 pièces sont plus nombreux, constituant 44 % du parc en 2015. Cependant, entre 2010 et 2015, c'est la part des logements de 4 pièces qui augmente le plus, représentant 26 % des logements. La moindre part des 5 pièces et plus distingue Loches au sein du secteur ; avec un peu plus de 30 % contre près de 41 % pour la zone d'emploi et 43 % pour la communauté de communes.

d. Occupation du parc de logements

Entre 1999 et 2010, l'accélération de la construction marque le passage de la vacance à plus de 10 %. La part de résidences principales n'augmente pas, au contraire elle diminue et passe en dessous de 85 %. Sur cette même période, le nombre des résidences secondaires diminue d'un tiers.

83 % sont des résidences principales en 2015. C'est plus que la moyenne du secteur, même si la part a baissé de près de 2 points par rapport à 2010. En effet, les résidences principales ne constituent que 80 % du parc au niveau de la zone d'emploi et 79 % au niveau de la communauté de communes. Le secteur se distingue par l'importance des résidences secondaires et du logement occasionnels. Ils représentent près de 11 % du parc à ces deux échelles, 7 % au sein de celui de Loches (262 logements) ; contre moins de 5 % de moyenne pour le département.

Loches, comme le secteur, affiche une vacance importante, de 10 % du parc (384 logements à Loches) ; le département est à 8 %. Selon le fichier Filocom, qui comprend également les logements insalubres ou en ruine, leur nombre serait de 459 logements à Loches en 2016.

Le diagnostic du PLU 2018 explique une partie de la vacance « faute de rénovation esthétique et énergétique ». Il pointe un centre-ville concerné par des problèmes d'imbrication du bâti, de difficulté d'accès aux logements situés aux étages de commerces, le manque d'espaces extérieurs et/ou de stationnement privatif.

Actuellement une Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) est à l'étude et pourrait conduire à l'établissement d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain.

Un peu plus de 49 % sont locataires de leur logement. Cette situation est donc celle de la plupart des ménages, ce qui constitue une particularité du parc lochois. En effet, la moyenne départementale est de 39 % ; elle est de 26 % sur l'ensemble de la communauté de communes et de 31 % sur la zone d'emploi. À titre de comparaison encore, la part du locatif est à Chinon de 47 %. À Loches, 633 ménages (soit 20 %) sont éligibles aux aides de l'ANAH selon les barèmes de plafond de ressources (cf. tableau ci-contre).

Si l'écart entre les deux villes-centres de pôles urbains est moindre, la part du locatif social est de 24 % à Loches, contre 22 % à Chinon. La communauté de communes se situe au niveau de la moyenne départementale, de 11 % ; la zone d'emploi à 12,5 %.

L'ancienneté moyenne de résidence est de 15 ans. Elle correspond à la moyenne départementale. Elle est inférieure à la moyenne du secteur ; de 18 ans. Il est à noter que l'ancienneté est moins importante à Loches qu'au niveau du secteur, quel que soit le statut d'occupation.

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources (valeurs applicables à compter du 1er janvier 2017)	
	Les ménages "très modestes"	Les ménages "modestes"
1	14	18
2	21	26
3	25	32
4	29	37
5	33	43
Par personne supplémentaire	4	5

Source : ANAH, * plafonds de ressources prévus à l'article 1 et 2 de l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat

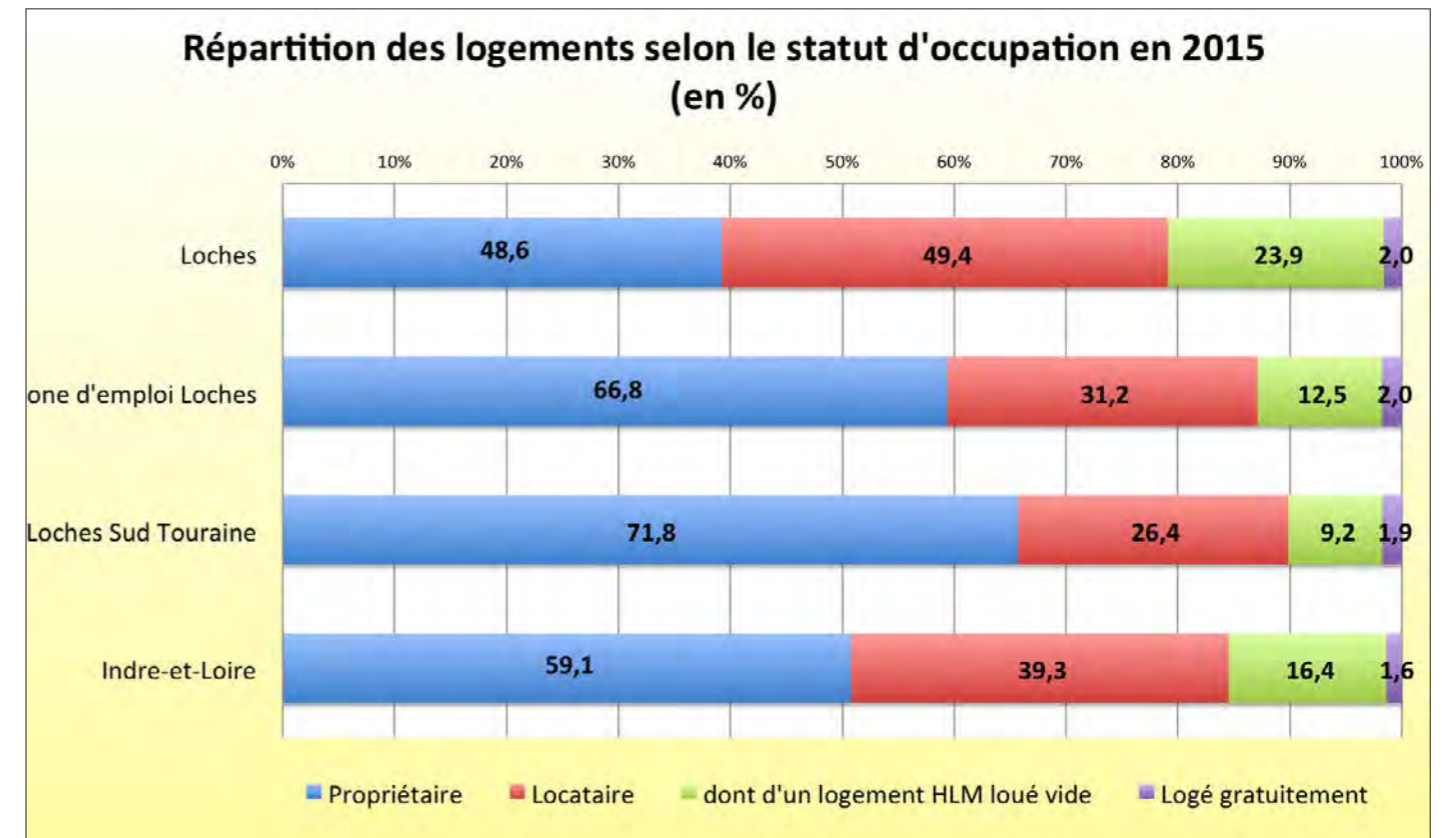


Fig. I 52 : Répartition des emplois par secteur d'activités comparée en 2015

« On a beaucoup de familles où l'un des deux, voire les deux, travaillent sur Tours, parce que l'immobilier va être moins cher. Pour devenir propriétaire, à Loches, on va mettre 80000 à 100000 € de moins qu'à Tours. »



Fig.153 : Appartement en vente à Loches

Enjeux :

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.

e. Marché du parc de logements lochois

Le logement à Loches est aujourd'hui attractif. La situation du pôle urbain, vue comme la proximité des commerces et des services, notamment du centre ancien, ainsi que la présence d'équipements structurants (comme l'hôpital ou les établissements d'enseignement et de formation), en troisième couronne de Tours, constituent les principaux atouts cités par les habitants et les professionnels de l'immobilier rencontrés. Tous se disent séduits par son cadre de vie particulier.

La situation de Loches intéresse des actifs et des retraités, natifs ou non. Les actifs, originaires du secteur ou néoruraux, y travaillent, ou, travaillant dans la métropole de Tours, ont trouvé la proximité du travail et l'opportunité d'une première acquisition à moins de 45 minutes de Tours. Les retraités venus de l'extérieur témoignent souvent qu'ils ont découvert Loches avant de s'y installer; en y passant, par hasard, et/ou en vacances. Loches retient aussi une partie de ses natifs, pour une première location ou acquisition.

L'acquisition est le plus souvent considérée, non plus comme un projet de vie, mais comme un investissement du fait d'une plus grande mobilité résidentielle; qui touche également les ménages les plus âgés.

Le marché foncier lochois est intéressant par rapport à l'agglomération tourangelle. Le prix moyen pour la ville-centre et sa périphérie se situe entre 1 000 € et 1 300 € du mètre carré (source : *Appréciations de professionnels, dans le cadre de l'Étude préopérationnelle pour l'amélioration de l'habitat, Loches Sud Touraine, février 2018*). En juin 2019, il est de 1 220 €/m² contre 1 840 €/m² pour Joué-Lès-Tours et 1 800 €/m² pour l'ensemble du département.

Le logement ancien est relativement bien placé par rapport au pavillonnaire neuf. Loches offre la possibilité d'acquérir un premier logement ancien à moins de 100 000 €, alors que le pavillonnaire se situe au-dessus de 160 000 €. Mais les professionnels nuancent ce meilleur marché du logement ancien dès lors qu'on y ajoute le coût des nécessaires travaux de rénovation et d'adaptation pour son confort. Au-delà, ce logement intéresse des primo-accédants qui engagent le plus souvent par eux-mêmes et progressivement ces travaux pour en réduire le coût.

L'offre locative, limitée et concentrée dans la ville-centre, est pourvue. La vacance est faible et concerne des biens généralement délabrés ou surévalués.

Si le marché lochois est caractérisé par la diversité de son offre, le pavillonnaire est encore aujourd'hui le type le plus recherché. Il est apprécié pour être confortable; plutôt récent (*postérieur aux années 80*), il s'étend sur un grand terrain (*les parcelles de 700 à 800 m² sont fréquentes*), il est lumineux et isolé, il compte au moins une chambre de plain-pied, un espace privé et une annexe de rangement extérieur à la maison. Son intérieur est facilement modulable; par le jeu de cloisons, il permet une individuation recherchée de sa maison. Les quartiers pavillonnaires, généralement à proximité des principaux axes, facilitent en voiture la proximité des lieux de commerces, d'enseignement, de formation et d'emplois.

Aussi, la proximité de Loches, initialement évoquée, rayonne sur un large périmètre. L'attrait du pavillonnaire se joue au-delà de sa périphérie. De même, le développement périurbain de Loches met en jeu la dévitalisation de son centre.

Au-delà des familles installées ou d'acquéreurs aisés, la situation du centre-ville intéresse ceux qui recherchent une proximité à pied de leur logement; des ménages de personnes âgées ou en décohabitation, des familles monoparentales ou personnes seules. La demande de petits appartements existe; principalement de T2 (peu au-delà de T4). Les logements du centre y sont anciens, grands, mal isolés thermiquement, et peu accessibles, notamment au-dessus des commerces en l'absence d'accès indépendant. Ils nécessitent d'importants travaux d'adaptation, a fortiori dans le SPR où les exigences en termes de rénovation et de restauration sont élevées.

4. La facilitation des déplacements automobiles

Le développement des zones périphériques d'activités et de logements dans et au-delà de la ville-centre de Loches correspond et répond à la généralisation et à la facilitation des déplacements en voiture.

Aussi, la voiture reste le mode de déplacements le plus utilisé. 74 % des ménages ont au moins une voiture. Ils sont 87 % à l'échelle de Loches Sud Touraine, contre 84 % sur l'ensemble de l'Indre-et-Loire.

71 % des actifs lochois se rendent en voiture à leur travail. Ils sont 81 % au sein de Loches Sud Touraine, contre 76 % pour la moyenne départementale. L'importance de ces déplacements s'explique par la part des navetteurs domicile-travail. 42 % des actifs occupés lochois se déplacent quotidiennement en dehors de leur commune pour leur travail; essentiellement à Tauxigny, Perruson et Tours.

La part des navetteurs est de 67 % au niveau de la zone d'emploi (soit un peu plus de 6 000 actifs); dont une partie vient ou passe par Loches. Rappelons que la ville-centre concentre 33 % des établissements de la zone d'emplois de Loches, représentant 4701 emplois dont 73 % sont pourvus par des actifs venant de l'extérieur (voir aussi le chapitre Dynamique de l'économie locale).

La route départementale RD 943 est la principale voie des navettes domicile-travail vers Tours. Elle est empruntée par près de 20000 véhicules. (comptage temporaire 2016, DGAT / Direction des Routes et des Transports Service Entretien et Exploitation des Routes – cf. figure ci-contre). Cet axe rejoint l'entrée urbaine la plus fréquentée de Tours. Il est aussi marqué par une accidentologie importante. Légèrement réduite avec le passage de 90 à 80 km/h en 2018, il est prévu également le doublement partiel de ses voies.

6 % des actifs occupés utilisent un transport en commun, c'est plus que la moyenne communautaire, de 3 %, mais moins que la moyenne départementale, de 9 %. La desserte ferroviaire est sous-utilisée du fait de la vétusté de la ligne, aujourd'hui en travaux. Des travaux lourds de réhabilitation sont prévus dans le cadre du Contrat de Plan Etat-Région et débutent en 2019. Temporairement, remplacée par le car, ce dernier ne parvient pas à inciter l'automobiliste à préférer le transport collectif.

Néanmoins, il est intéressant de souligner la singularité de la ville-centre qui retient 58 % de ses actifs occupés. La proximité permet la limitation des trajets domicile-travail et le choix des modes de déplacements. Aussi, près de 13 % des actifs se rendent à pied à leur travail; contre 5 % au sein de Loches Sud Touraine, 6 % pour la zone d'emploi ou le département. De plus, 6 % travaillent chez eux; contre respectivement 8 %, 7 % et à peine 5 % pour ces trois échelles de comparaison.

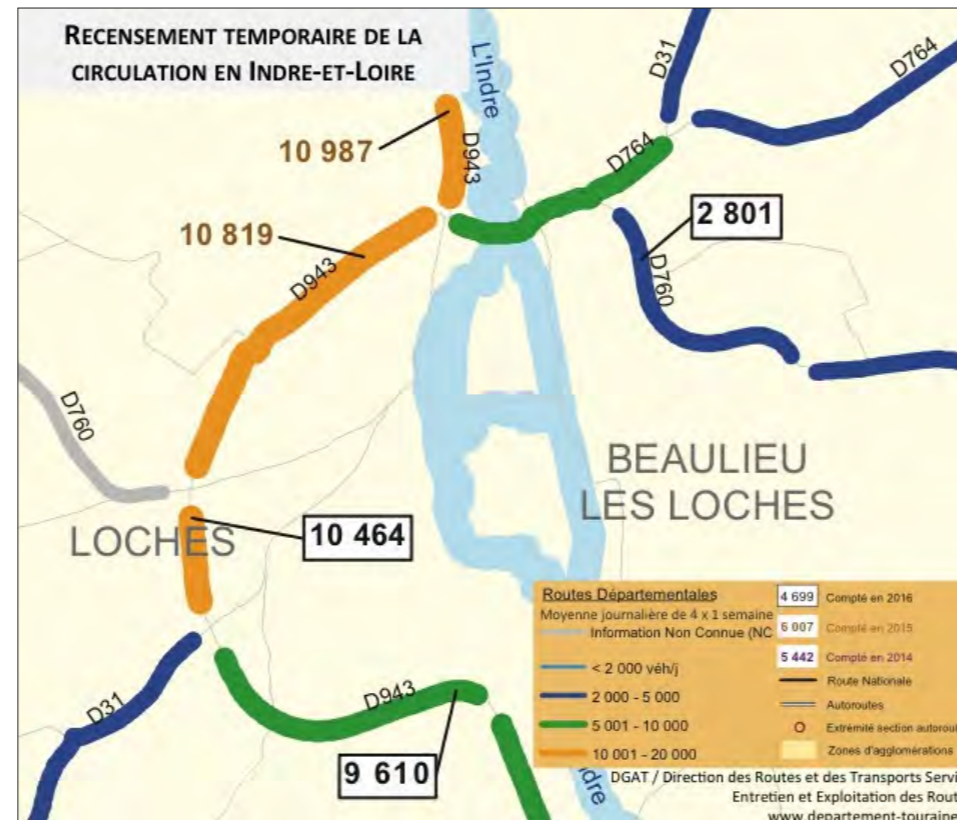


Fig.155 : Recensement temporaire de la circulation en Indre-et-Loire en 2016

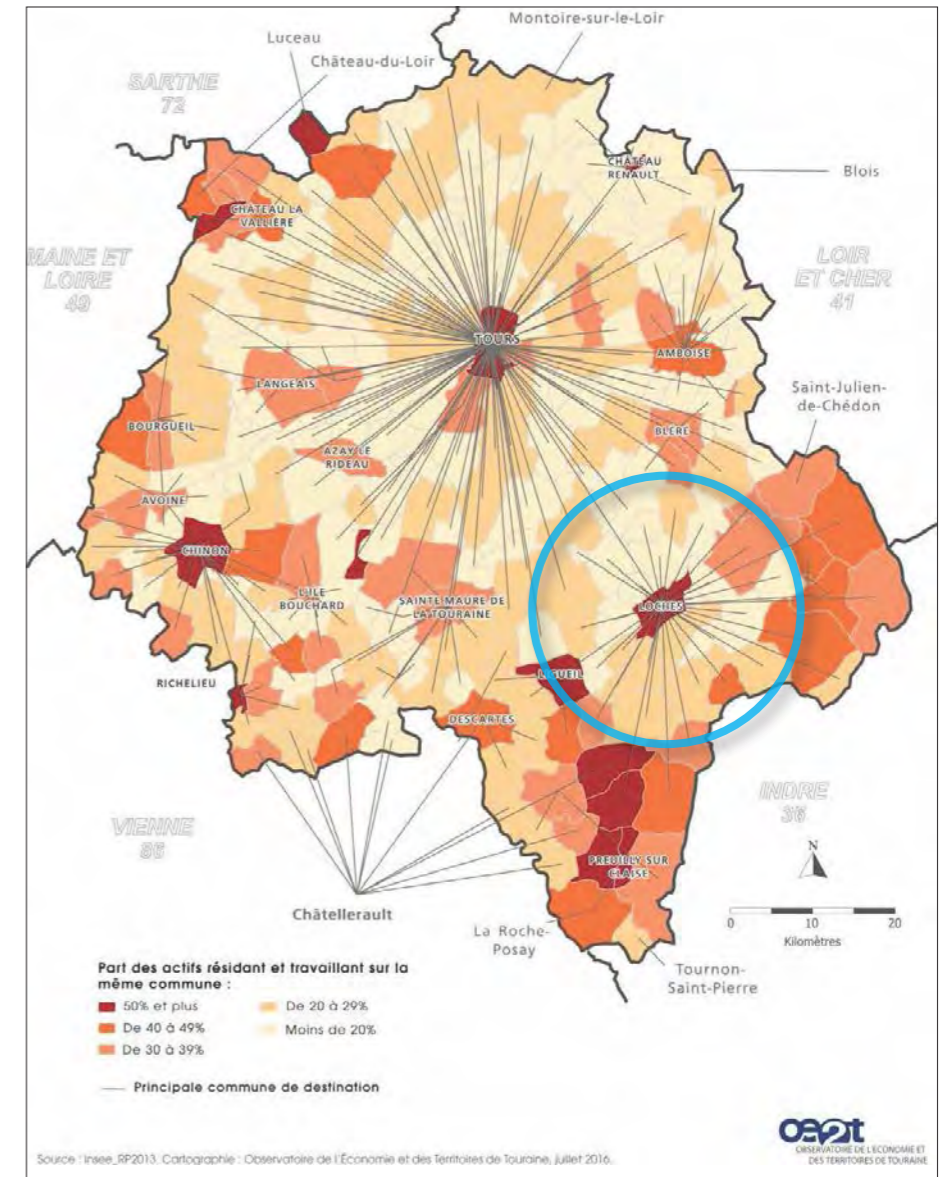


Fig.154 : Carte départementale des navettes domicile-travail par commune en 2016

Enjeux :

L'intermodalité et les liaisons intercommunales.

La maîtrise de la présence de la voiture en ville.

Les modes doux de déplacements.



Fig.157 : Circulation automobile dans le centre ancien de Loches

« Depuis le rond-point de Beaulieu-Les-Loches vers Ferrière-sur-Beaulieu, on a une vue superbe sur l'ensemble de la forteresse. Quand on est en voiture, on la voit une fraction de seconde. »



Fig.156 : Siège de Loches Sud Touraine à Loches

C. LES ENJEUX DU TERRITOIRE RURAL

1. La ville-centre dans le projet communautaire

À côté de la grande aire urbaine de Tours, Loches partage avec Chinon le rôle de pôle secondaire à l'échelle du département de l'Indre-et-Loire. Là se jouent les enjeux de l'équilibre territorial à l'échelle du département et de l'appropriation de l'espace pour des populations de navetteurs. Ils nécessitent l'affirmation des territoires, notamment par le maintien de pôles de proximité et la distinction de lieux et de paysages, afin d'attirer et maintenir une population active et des entreprises.

Au sein de la nouvelle communauté de communes de Loches Sud Touraine, Loches se trouve confortée en tant que pôle urbain et que pôle secondaire départemental (selon les critères définis par l'INSEE) ou citée comme pôle d'équilibre dans le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires approuvé en décembre 2018.

C'est, à l'échelle locale, d'abord la reconnaissance de la ville-centre à l'échelle du vaste territoire de 1 810 km² et 67 communes (cf. aussi chapitre *La situation du pôle urbain, Loches, pôle de territoires d'administration et de projets*).

C'est aussi la distinction de ce territoire rural tourangeau ; en dehors et à côté de l'aire urbaine de Tours, mais aussi du Val de Loire, patrimoine et lieu touristique majeur du territoire national.

Du fait de sa récente constitution, le projet du nouveau territoire communautaire est encore en cours d'élaboration ; il est en septembre 2019 en phase de diagnostic préalable au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le précédent, le SCoT de Loches Développement (*ancienne communauté de communes comprenant 20 communes autour de Loches*) affirme Loches comme pôle d'appui pour le renforcement du tourisme dans l'économie locale. Il fixe pour cela les objectifs de renforcer l'attractivité de la citadelle et développer l'animation urbaine, de moderniser et professionnaliser des services, d'augmenter et diversifier l'offre d'hébergement, notamment dans le haut de gamme.

Aussi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) associé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) également en cours de consultation considère ce pôle d'emplois, de commerces et de services, d'équipements et de dessertes structurants pour les habitants de ce vaste territoire. Il prévoit le renforcement de la ville-centre de Loches à l'échelle du sud Touraine et vise :

- L'accessibilité, notamment par l'aire multimodale autour de la gare et des itinéraires cyclables.
- L'accueil du pôle économique d'intérêt communautaire, notamment par la mise en valeur de l'entrée par les faubourgs.
- L'attractivité commerciale, notamment par l'affirmation de la vocation commerciale du centre-ville, lieu de vie, de rencontre, d'animation et de concentration des flux.
- L'affirmation de la destination touristique au cœur du sud Touraine, notamment en permettant l'accueil d'entreprises en lien avec le tourisme et le bien-être.

Ces objectifs ont, directement ou indirectement, à voir avec la valorisation du Site Patrimonial Remarquable.

2. La distinction identitaire

Les données sociodémographiques et économiques rendent compte de la distinction et la complémentarité du pôle urbain qu'est Loches dans un vaste territoire rural sur cette partie sud de la Touraine, en dehors de l'aire urbaine de Tours.

La dynamique économique de la ville, pôle d'emplois d'une zone de 29 communes, permet à la plupart des actifs lochois (58 %) de travailler dans leur commune de résidence. Dans un paysage environnant dessiné par l'agriculture, Loches se distingue également par la surreprésentation des employés et des ouvriers en lien avec la prédominance de la sphère présente et la présence de l'industrie.

Au-delà, Loches affiche un nombre d'habitants et une densité de population caractérisant la ville-centre de ce territoire rural. Elle concentre commerces, services et équipements structurants. Leur implantation, dans le centre-ville et en périphérie selon un axe est-ouest, favorise et renvoie à la lecture des paysages du patrimoine de Loches, partie prenante du cadre de vie de ses habitants et usagers.

Le PADD du PLU de Loches s'appuie sur ces qualités paysagères et patrimoniales. Il prévoit notamment de conforter la visibilité du paysage lochois, de préserver l'équilibre entre la densification urbaine et la présence de la nature en ville, de développer les énergies renouvelables dans le souci de conciliation avec les enjeux de préservation de la qualité paysagère et patrimoniale. Il affirme la vocation touristique de la ville et sa dimension de porte d'entrée majeure du territoire touristique.

Il s'agit de développer l'attractivité économique et de conforter la reconnaissance de la qualité du cadre de vie lochois ; pour tous, et notamment pour de nouveaux habitants. Si l'ambition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en termes d'apport de population est positive, mais limitée, avec une croissance prévisionnelle de 0,1 % par an, soit 6 500 habitants, à l'horizon 2030, elle s'inscrit dans la dynamique de développement périurbain à l'échelle de l'agglomération lochoise.

Pour cela, il retient :

- La valorisation des points de vue sur la ville ancienne et des portes d'entrées touristiques (place de Verdun, accès Prairies du Roy, avenue des Bas Clos, place du Marché aux Fleurs),
- La mise en scène du patrimoine exceptionnel du centre-ville,
- L'identification du petit patrimoine,
- L'accessibilité et la visibilité de la porte touristique de la Cité Royale, notamment pour l'arrivée des cars, afin de rediriger les flux vers le centre-ville
- L'accessibilité pour tous et notamment par les modes doux en centre-ville,
- Le maintien du nombre de stationnements autour du centre-ville,
- La diversification des activités et des équipements du centre-ville, pointant en particulier le réinvestissement de sites stratégiques de l'ancien hôtel de la tour Saint-Antoine, de la Caisse d'Épargne, de l'ancien tribunal et de la gendarmerie.

Ces objectifs sont bien sûr considérés dans le cadre de la révision du Site Patrimonial Remarquable. Au-delà du SPR, le PADD préconise la valorisation des constructions troglodytes et des caves de Loches.

3. L'attrait touristique

Dans un contexte de diversification et de multiplication des destinations du tourisme, la France reste la première destination à l'échelle mondiale. Elle est la première de par le nombre de visiteurs étrangers et la cinquième de par la recette du tourisme international.

La première région visitée est l'Île-de-France. Si les régions côtières viennent ensuite, le Centre-Val de Loire bénéficie de la proximité de Paris.

Le Val de Loire et la Touraine figurent parmi les destinations phares de France ; au onzième rang. L'Indre-et-Loire compte un important patrimoine bâti et naturel, reconnu par le classement de 847 Monuments Historiques et la distinction de 7 unités de paysages des vallées, gâtines et plateaux qui dessinent le département.

En 2017, le tourisme du Centre-Val de Loire représente 35 000 emplois, 532 000 lits, pour 7,4 millions de nuitées (soit une durée moyenne de séjour de 6 nuitées), et 3 milliards d'euros de consommation annuelle. Les visiteurs de la région sont principalement français (70 %) et séjournent en moyenne 6 nuitées.

Le département de l'Indre-et-Loire est le premier département touristique de la région. Cette activité se développe sur le concept de « nature et culture » autour du patrimoine, bâti et paysager, ainsi que de la gastronomie. Le tourisme ici est caractérisé par l'itinérance. La capacité hôtelière se distingue par sa qualité.

L'Indre-et-Loire représente 8 000 emplois touristiques, 107 000 lits, pour 2,5 millions de nuitées (soit une durée moyenne de séjour de moins de 2 nuitées) et 800 millions d'euros de consommation annuelle. Le sud Touraine constitue 14 % des nuitées enregistrées pour le département (340 000 nuitées) et 5 % de sa consommation annuelle (40 millions d'euros).

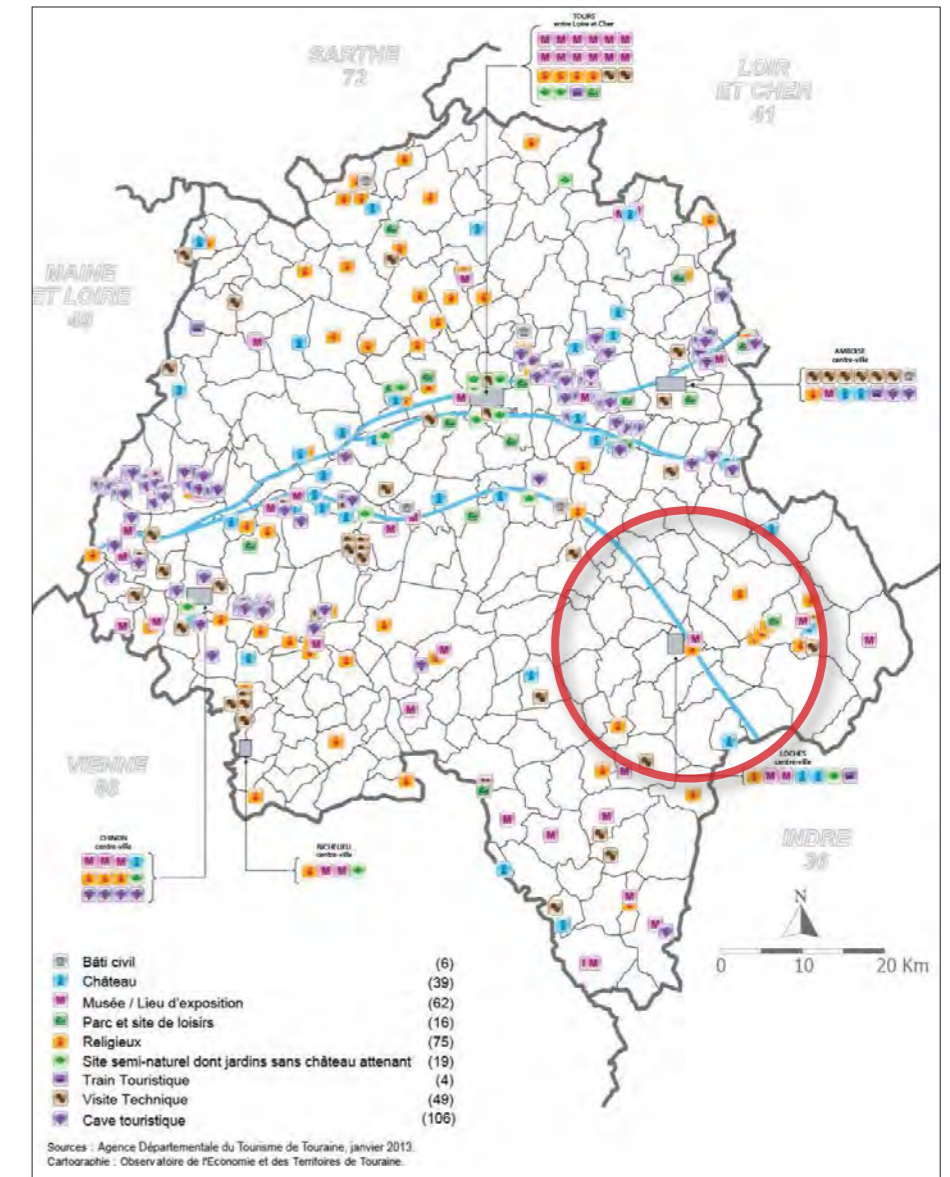


Fig.158 : Carte des sites ouverts au public en Indre-et-Loire en 2013

« Nous sommes tout simplement un concentré de la France : patrimoine, nature et art de vivre. (...) Loin des gros flux de la vallée de la Loire, les touristes trouvent chez nous un ressourcement, une base arrière, et nous devons travailler sur la fidélisation de nos visiteurs, car c'est un axe important de notre territoire. »

(Valérie Gervès, présidente de l'Office de tourisme Loches Touraine Châteaux de la Loire)



Fig.159 : Campagne Destination « Loches Touraine Châteaux de la Loire » 2019

Au sein de l'Indre-et-Loire, la Cité Royale de Loches constitue une destination à part entière. Elle fait partie des 16 châteaux de la région Centre-Val de Loire associés dans la Démarche d'Excellence des Grands sites du Val de Loire. Elle est dixième parmi les principaux lieux touristiques de l'Indre-et-Loire avec près de 100 000 visiteurs enregistrés au Donjon et au logis en 2015. La Cité Royale de Loches se place ainsi avant l'aquarium de Touraine et juste après le château de Langeais; les principaux lieux selon le nombre de visiteurs sont le château de Chenonceau, celui d'Amboise, le Clos Lucé à Amboise puis le château de Villandry. (Voir aussi chapitre Les pratiques du site patrimonial : La distinction touristique de la Cité Royale.)

Loches fait partie de la destination « Loches Touraine, Châteaux de la Loire »; promue par l'Office de Tourisme, en charge du territoire des 67 communes de Loches Sud Touraine. Elle figure parmi les 4 incontournables du Sud Touraine avec le musée de la Préhistoire du Grand Pressigny (au château du même nom), les communes de Montrésor, « Plus beau village de France » et Chédigny, « Village jardin remarquable ».

Loches se trouve à proximité d'autres lieux de grand attrait touristique. Elle est située à 30 minutes à la fois du château de Chenonceau et du Zoo Parc de Beauval. Elle est proche du Parc Naturel Régional de la Brenne, de la vallée de la Claise, et de celle de la Creuse, mais aussi de la Roche-Posay, avec ses thermes et son casino. Loches fait partie de l'itinéraire L'Indre à vélo et maintenant La Loire à vélo.

Néanmoins, Loches reste pour le moment éloignée du Ligérien. Elle n'est pas suffisamment identifiée comme faisant partie des châteaux de la Loire et bénéficie peu de la dynamique touristique qui y est associée.

Loches compte 4 hôtels; représentant 145 chambres. La résidence Pierre et Vacances sur le site du Moulin des Cordeliers et l'hébergement de groupes au centre Maurice Aquilon représentent 451 lits pour l'hébergement de tourisme collectif. Le camping 4 étoiles compte 164 emplacements. Par ailleurs, la ville liste sur son site Internet 7 chambres d'hôtes et 20 gîtes ou meublés. L'offre hôtelière est réduite. Elle est plutôt vieillissante et peut parfois manquer de cachet par rapport à la destination touristique. En 2019 doivent débuter les travaux de transformation de l'ancien palais de justice, en hôtel 4 étoiles pour une capacité de 45 chambres. Situé sur l'une des principales places d'entrée vers la cité pour les automobilistes, la place de Verdun, ce projet devrait stimuler l'accueil et l'hébergement lochois.

À l'exception de deux hôtels, l'essentiel de cette offre se concentre au sein ou à proximité immédiate du Site Patrimonial Remarquable.

Enjeux :

Le rayonnement de la ville-centre au sein de la communauté de communes.

L'affirmation du territoire de projets.

La distinction touristique du sud Touraine au sein des châteaux de la Loire.

IV. LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE VÉCU PAR LES LOCHOIS. 99

A. LE PATRIMOINE PERÇU	100
1. Les principaux lieux et objets du patrimoine.....	100
2. Les pratiques du site patrimonial.....	102
3. Les autres dynamiques du patrimoine	104
B. LES ENJEUX PERÇUS DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	109
1. Le compromis contemporain	109
2. L'appropriation de la protection du patrimoine	110
3. Le renforcement du lien au territoire	110

A. LE PATRIMOINE PERÇU

Nota : Ce chapitre rend compte de l'analyse de 100 témoignages d'habitants et acteurs du territoire recueillis à partir de réunions collectives et d'entretiens individuels réalisés, par la sociologue missionnée, en amont du diagnostic préalable à la révision du Site Patrimonial Remarquable et du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Cette approche, s'inscrivant dans le cadre d'une recherche-action, vise à la fois à comprendre le patrimoine de Loches tel qu'il est aujourd'hui perçu par les habitants, et à sensibiliser ses derniers à leur action dans la démarche de sa valorisation.

Dans ce cadre, trois réunions et trois ateliers organisés entre les mois d'octobre 2018 à mai 2019 invitaient l'ensemble de la population, puis des catégories de population ciblées à s'exprimer sur la question du « patrimoine de Loches et de ses enjeux ». La participation, représentant tout juste 2 % de la population ciblée, est satisfaisante. Elle a permis d'entendre une diversité d'habitants ; de par leurs sexes, âges, catégories socioprofessionnelles, leurs anciennetés et lieux de résidence, leurs activités dans la commune. 13 % des associations ont participé, 7 % des commerçants du centre-ville, 3 % des acteurs économiques ont été représentés. Des entretiens complémentaires ont permis d'obtenir les témoignages et réflexions de 8 autres acteurs économiques ou sociaux (du commerce et de l'artisanat, du tourisme, de l'immobilier) sur le patrimoine et ses enjeux.

À la suite du diagnostic, sa restitution à la population et les visites d'immeuble programmées continuent d'être l'occasion d'échanger sur les perceptions et représentations du patrimoine lochois pour adapter l'outil du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable. Il est prévu de rencontrer plusieurs de leurs représentants également dans la perspective de la phase de projet.

I. Les principaux lieux et objets du patrimoine

a. Au-delà de la Cité Royale, la cité historique

Interrogés sur le patrimoine de Loches, les habitants rencontrés citent d'abord la Cité Royale. Ils en rapportent les édifices emblématiques que sont son donjon et son château, avant sa collégiale. Ils parlent aussi de sa structure ; de la forteresse, de sa muraille, de sa porte. Au-delà de la cité royale, ils considèrent **la cité médiévale**, historique, préservée, dans son ensemble. Ils en retiennent les édifices structurants que sont la mairie, les églises, les écoles, le bâtiment de l'ancienne caisse d'épargne, quelques maisons particulières ; le palais de justice et l'hôpital sont un peu cités. Les portes et beffrois (ou tours), Royale, Picois, Saint-Antoine, des Cordeliers, Quintefol et Poitevine, en marquent les entrées. Si plusieurs de ces derniers ont aujourd'hui disparu, c'est par leur nom que les habitants continuent de nommer les quartiers où ils étaient situés. Ils décrivent aussi l'urbanisme du cœur de ville : en premier lieu, les places (place au Blé, place du Marché aux Fleurs, place du Marché aux Légumes, place de Verdun, place des Anciens de l'AFN) et les rues principales (rue de la République, rue du Château, Grande Rue, rue Balzac). Contemporains, la gare de Loches et le quartier des Bas-Clos apparaissent aussi comme des lieux de repères.

Au-delà des bâtiments, les habitants rencontrés caractérisent le patrimoine lochois par son lien à **son environnement**. Ils considèrent sa proximité, par la permanence de sa visibilité. Ils décrivent les éléments de compositions qui font la majesté et la beauté des perspectives depuis et vers la cité royale. Aussi, ils soulignent les vues remarquables rendant compte de sa position, mais aussi de la leur, à travers la description de leurs émotions, dans cet espace. Ce patrimoine apparaît profondément attaché à son sol aussi par la présence de son sous-sol. Les habitants rappellent souvent que la pierre de tuffeau, caractérisant les bâtiments qu'ils décrivent, en est extraite. Les constructions troglodytes et les caves lochoises sont une autre singularité qu'ils retiennent.

Au-delà des bâtiments et espaces urbains, les lieux de nature des prairies du Roy, de la forêt de Loches, les jardins et les parcs de la cité médiévale, constituent également le patrimoine perçu de la ville. La présence de l'eau, de l'Indre, est importante, même si elle est évoquée comme étant trop peu visible, cachée.

Les habitants caractérisent le patrimoine de Loches aussi par **sa concentration** ; ils parlent de densité, de hauteurs, de co-visibilités monumentales surprenantes dans un espace réduit ; un peu au-delà, mais finalement aux limites du Site

Réunions collectives	Nombre de participants	Nombre de structures représentées
Réunion de présentation de la démarche	50	
Réunions "acteurs locaux" - représentants des associations et des équipements accueillant du public	9	4
Ateliers "acteurs locaux" (2) - représentants des associations et des équipements accueillant du public	16	9
Réunions "acteurs locaux" - acteurs économiques	14	12
Ateliers "acteurs locaux" - acteurs économiques	3	3
Sous-total »réunions «	92	
Part des ateliers et réunions spécifiques	39%	
Entretiens complémentaires	8	5
TOTAL	100	

« C'est rare d'avoir une ville si belle et le nombre de monuments qu'il y a. »

« On va sur les terrasses du château, on a une vue magnifique sur les prairies du Roy et la ville de Beaulieu, etc., c'est magnifique. »

« En fonction de la lumière, ça peut varier, on ne va pas dire à chaque minute, mais à chaque heure. C'est très beau. »

« Pour moi Loches, c'est une belle pierre, c'est aussi un témoignage de l'histoire au même titre que Versailles, je pense. Loches a autant de mérite à une certaine période, voilà. »

« Ça donne l'impression de faire partie de l'histoire. On habite là, ce n'est pas artificiel, d'autres gens y ont vécu, il s'y est passé des choses. On fait partie de la continuité de l'histoire, d'une ville, de ... Je suis en ce moment dans une ancienne ferme, j'ai l'impression d'être dans la continuité, même si la ferme est morte, il n'y a plus rien. »

« Il y a des espaces publics et beaucoup d'espaces accessibles au public qui donnent sur différents points de vue. Au niveau de la rue de Verdun, on a une vue sur la ville haute, du côté de la gare, on a une vue sur la tour Saint-Antoine. »

« On venait régulièrement faire le marché tous les samedis matin et au fur et à mesure, on s'est dit, les pierres font vibrer, il y a quelque chose ici. »

« Quand on circule à pied ou à vélo dans les rues, c'est quand même une impression d'espaces et de respiration qui n'existe pas dans beaucoup de sites. »

Patrimonial Remarquable actuel.

b. Les valeurs patrimoniales

Le patrimoine de Loches est d'abord un **héritage historique**. Loches, à travers la forteresse royale, est un lieu de l'histoire de France. La cité médiévale la rapproche de l'histoire de ses habitants. Ceux qui habitent ce patrimoine sont particulièrement attachés à l'histoire de leur maison. Ils la connaissent, pour l'avoir recherchée; aussi, avouent-ils parfois, parce que « les moindres travaux » nécessitent de s'y référer. Ils sont fiers de l'habiter, et d'ainsi raconter, transmettre et participer de cette histoire. Ils parlent d'un héritage, d'un ancrage et d'un sentiment d'appartenance.

Le patrimoine est aussi considéré dans sa **qualité esthétique**. Elle est d'abord la prédominance de la pierre. La pierre de tuffeau est admirée, pour la particularité de sa teinte et de ses couleurs, variant au fil de la journée et des saisons. La luminosité est ainsi et aussi un élément important de l'esthétique décrite par les habitants. Elle est valorisée par les ombres créées par la densité du bâti. La permanence des matériaux et des formes du bâti ancien crée une certaine homogénéité et unité, appréciée, du centre de la ville de Loches. Sa silhouette singulière est lisible; elle est souvent décrite par les habitants rencontrés pour aborder le patrimoine de Loches. Cette qualité esthétique participe de la facilité de l'accès à la cité médiévale.

Le patrimoine est également associé aux **valeurs d'urbanité**. Il constitue un repère dans l'espace et dans le temps. En effet, il relève et révèle la lisibilité de la topographie et de la morphologie de la petite ville. Les différentes hauteurs et niveaux du bâti la singularisent. L'horizon de la campagne en rappelle l'échelle et l'assise rurale. Le patrimoine perçu permet une lecture géographique et chronologique de la ville, de son centre à sa périphérie. Il souligne la vallée dominée par la citadelle médiévale en son cœur, alors que les quartiers les plus récents sont situés en hauteur; entre les deux se trouvent les habitations accrochées au rocher et les cavités de carrières. Les éléments de nature, la pierre, le bois, la végétation, et leurs perspectives donnent à lire le temps qui passe; les moments de la journée et les saisons que les habitants rencontrés se plaisent à décrire avec émerveillement. Là se joue une constante évolution du paysage appréciée par ceux qui côtoient le plus régulièrement cet environnement patrimonial. La présence, dans un espace et un temps perceptibles, fait écho au moment et à l'état de quiétude, de « vacances ». Ceux qui y habitent disent être privilégiés. Même les actifs travaillant, ou ayant une vue, sur le Site Patrimonial Remarquable, décrivent cet environnement comme l'occasion de se pauser, un instant, dans le temps de l'activité. La valeur d'urbanité se trouve aussi dans l'importance des places. Elles sont un passage obligé dans la circulation à travers la cité. Leur charme est décrit par leur animation, leurs commerces, leurs terrasses, leurs fleurissements, et par le bâti qu'elle dévoile en permettant un certain recul. Elles invitent à stationner, à s'asseoir, à la rencontre et à l'échange. Cette densité et ces perspectives patrimoniales invitent à une circulation à pied. Aussi, les habitants rencontrés considèrent une proximité immédiate dans ce secteur patrimonial. Même si certains évoquent un effort physique qu'ils associent à la pente de plusieurs rues, ceux qui le décrivent en retiennent le mouvement et, finalement, le moment d'un bienfait.

Cet environnement patrimonial est aussi raconté dans une sensation de corps. Au-delà du calme et de l'apaisement, les habitants parlent d'observations, de respiration, de frissons. C'est un **environnement séduisant** qui « englobe le promeneur ». Cette expérience intime est rapportée par le vocabulaire de la séduction et de l'admiration associé au patrimoine de Loches. Les qualificatifs magnifique, formidable, fabuleux, exceptionnel, fantastique, enchanteur, incroyable, extraordinaire, y sont associés; les verbes, admirer, adorer, aimer, subjugué. Les témoignages parlent d'attraction, de coup de foudre. C'est d'ailleurs pour les non-natifs, si l'on en croit leur témoignage, un état soudain et subi qui les a poussés à s'installer dans la commune.

Loches est associée à un lieu et un art de vivre dont la vitrine est son centre ancien. Lieu de promenade et de flânerie, la valeur d'urbanité est aussi liée à un espace fonctionnel et de pratiques; de commerces, de tourisme et d'habitation.

2. Les pratiques du site patrimonial

a. La distinction touristique de la cité royale

Les habitants rencontrés considèrent, en premier lieu, l'**attrait touristique** du patrimoine de leur ville. Ils connaissent et reconnaissent la dimension nationale du patrimoine de la forteresse royale; qui attire près de 100 000 visiteurs chaque année au donjon et au château. Si le chiffre des entrées de 2017 est en baisse pour la Cité Royale (avec 75 500 visiteurs en 2017), on peut y ajouter cette dernière année les fréquentations de la Maison-Musée Lansyer, de la Chancellerie, et de la Galerie d'art sacré Saint-Antoine pour près de 30 000 visiteurs, ainsi que l'estimation de 270 000 visiteurs sur les parcours de la cité, notamment de la Collégiale Saint-Ours, des portes Royale, Picois, et des Cordeliers, de la tour Saint-Antoine et de la Maison du Centaure.

Partie des 4 Incontournables du sud Touraine et des Grands Sites du Val de Loire, Loches est l'un des principaux lieux touristiques du département de l'Indre-et-Loire et de la région Centre Val de Loire (voir aussi dans le chapitre *Les enjeux du territoire rural, L'attrait touristique*). La dénomination « Cité Royale » de la destination du Val de Loire – Touraine ouvre et différencie la perspective de découverte de la ville patrimoniale, au-delà de ces édifices majeurs. Dans la région des Châteaux du Val de Loire, le cadre touristique patrimonial de Loches se distingue aussi pour se trouver **en retrait du tourisme de masse**. Moins connu, les visiteurs rencontrés estiment leur découverte comme étant un privilège. Loches attire aussi par une offre d'hébergement moins chère tout en restant proche des sites touristiques emblématiques les plus fréquentés. Mais le potentiel touristique du centre-ville reste encore à développer. Le temps prévu et consacré à la visite de Loches se concentre sur le donjon et le château.

Peu visible dans la communication touristique du secteur, et depuis la rocade qui la contourne, la cité se dévoile lorsque, à son pied, on descend de son véhicule pour y pénétrer. De par la topographie, on perd rapidement de vue les édifices en s'en rapprochant. Aussi ils ne se découvrent que par un cheminement à pied passant par les rues de la ville historique. Cependant, les espaces de stationnement permettent d'éviter le centre-ville commercial. Malgré les panneaux qui aujourd'hui l'indiquent, les groupes de cars et la plupart des automobilistes cheminent directement vers la porte de la citadelle en passant bien sûr par quelques ruelles, puis le Mail de la Poterie ou la rue du Château qui ainsi introduisent, mais limitent, le cadre de la visite.

Aussi, la visite du centre de la ville est un plus pour les touristes dans un parcours des châteaux de la Loire. Cependant, la saisonnalité étendue et la diversité des publics, de familles et de retraités tout au long de l'année, ouvrent les potentialités d'un autre tourisme. L'**« Art de flâner »** promeut un tourisme de découverte, culturel, rural, de nature, du Loches Sud Touraine. Par son cadre et la diversité de son offre de commerces et de services (voir aussi chapitre à suivre), le centre-ville patrimonial invite à une itinérance douce dans la découverte des mets et de l'art de vivre de la Touraine. Les acteurs intéressés par ce tourisme observent néanmoins que la tranche des 15 à 35 ans reste peu captive et que ces touristes consomment encore trop peu dans les commerces du centre.

La distinction touristique perçue émane également de **la moindre fréquentation par les habitants** de la cité royale. La citadelle leur apparaît difficilement accessible. Sans information sur la part des Lochois parmi ses visiteurs, certains observent qu'une partie de la population lochoise n'est pas sensible au patrimoine historique. Ils estiment cette population modeste, ouvrière ou employée, habitant en périphérie du centre, qui manque d'intérêt et de moyens pour monter jusqu'à la cité royale. Ils déduisent une distinction, voire une discrimination, socioculturelle. Plusieurs parlent des nécessaires apprentissages et accompagnements dans la découverte du patrimoine historique. Ils regrettent que les accès au château et au donjon soient payants pour les Lochois au même titre que pour les autres visiteurs. Ils expliquent ainsi que les Lochois n'y vont ou n'y retournent pas facilement. La moindre accessibilité est aussi physique; la hauteur sur laquelle se trouve la forteresse, la muraille qui en dessine le contour, l'unique porte qui en limite l'entrée et la sortie, les rues inclinées et pavées qui y mènent rendent la cité royale peu pratique et peu attractive pour les plus âgés et les plus jeunes familles. Elle place la cité royale au-dessus et à côté de l'espace de vie vécu par la plupart des Lochois. Sa silhouette reste par contre un repère quotidien et permanent dans les pratiques de cet espace.

« Le fait de m'arrêter quelques secondes et de voir du beau, ça me fait du bien. C'est très exceptionnel. »

« Ça a un impact fort quand on découvre Loches, la sensation de tomber amoureuse de la ville quand on arrive. (...) Il y a quelque chose d'inattendu à Loches, on est surpris par cette concentration de patrimoine. »

« La première chose que l'on voit c'est que la ville est attrayante, elle est sympa, etc. C'est une chance d'avoir ce patrimoine et cette zone sauvegardée. »

« Combien de Lochois de la ville de Loches montent dans la cité royale chaque année ? Très très peu. On a restauré un peu le donjon, personne n'a été voir. Le château, les touristes y vont, mais pas les Lochois. »

« Il faut des bonnes jambes ! Nous, on a des acteurs qui arrêtent de jouer parce qu'il faut y grimper là-haut. »

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

« Le marché du mercredi et du samedi amène beaucoup de monde. J'ai des amis qui viennent de Tours. Si j'ai choisi Loches, c'est grâce au marché ; sinon, je ne serais pas venue. J'ai hésité entre Chinon et Loches, c'est le marché qui m'a fait choisir Loches. »

ÉLÉGANCE URBAINE	5
charte d'élégance urbaine	6
secteur sauvegardé	7
règlementation	8
RECOMMANDATIONS	9
composition des façades	10
devantures commerciales	12
préservation des façades	14
ouvertures et menuiseries	16
enseignes	18
stores	20
espace public et terrasses	22
meublement extérieur	24
publicité	26
GLOSSAIRE	27

La Charte d'élégance urbaine de la ville de Loches

Datant de 2013, la Charte d'élégance urbaine est un cahier de recommandations et de conseils pour la qualification des devantures commerciales et les espaces publics en secteur sauvegardé.

La charte « explique les prescriptions imposées par le règlement du Secteur Sauvegardé », elle « présente les règles de l'art en matière de préservation du patrimoine » et prétend « accompagner les commerçants dans leur démarche de travaux ».

Si elle s'adresse à l'ensemble des commerçants, elle vise principalement les rues de la République, Picois, Descartes, Quintefol, Saint-Antoine, du Château, des Fossés, Saint-Ours, et Grande Rue.

b. Le centre-ville commercial

Le centre-ville patrimonial est aussi associé à l'activité commerciale. Il concentre une grande partie de l'offre de commerces et de services ; avec 210 établissements, représentant 43 % de l'offre lochoise (voir aussi dans chapitre La dynamique de développement : Dynamique de l'économie locale). Les linéaires de commerces sont visibles depuis les rues des entrées situées à l'est, du sud au nord, du centre ancien ; depuis la porte des Cordeliers à la place de Verdun (voir aussi chapitre La morphologie urbaine, dans La composition des espaces urbanistiques, L'occupation des sols). **La diversité de cette offre** distingue le centre-ville. Les habitants rencontrés retiennent la présence des métiers de bouche et d'autres artisans, l'offre de produits locaux. Le cadre patrimonial constitue également une plus-value qualitative de l'offre commerciale du centre-ville de Loches. Les clients apprécient la concentration des services et des commerces dans un cadre dont le cachet crée une ambiance et une proximité particulières.

Le marché bihebdomadaire apparaît comme emblématique de cette offre commerciale appréciée par les Lochois. Attirant au-delà de la clientèle du secteur, la plupart l'érige au rang de patrimoine culturel de la cité.

La clientèle locale suffit au fonctionnement de la plupart des commerces tout au long de l'année. Aussi, ces commerçants considèrent la clientèle des touristes comme un bonus effectif en saison estivale ; et potentiel avec l'extension de la saison au-delà des mois de juillet et août. Ils décrivent la situation particulière des commerces situés dans la cité royale qui, du fait d'une moindre fréquentation par les locaux, vivent, eux, essentiellement du tourisme. Ils observent et regrettent le turn-over lié à l'investissement saisonnier de certains commerçants.

Les commerçants rencontrés se disent intéressés à **la valorisation de ce cadre patrimonial** autour de leur commerce. Ils sont sensibles à la qualité des devantures et à l'aspect sur l'espace public. Ils se réfèrent à la Charte d'élégance de la ville de Loches qu'ils trouvent bien faite. Ils disent finalement s'inquiéter de la facilité d'accès et de la permanence sur site de la clientèle.

Ils observent que leurs établissements sont aujourd'hui **moins concurrentiels**, face au développement de la zone commerciale. Le cadre patrimonial est fragilisé par la vacance et le contraste d'enseignes nationales. En septembre 2018, 14 locaux commerciaux sont vacants, représentant 7 % des commerces (la moyenne nationale pour les centres-villes est de 11,9 % en 2018 - Source : PROCOS). Même si la vacance, due au turn-over des commerces ou à la mise en vente de bâtiments, est limitée, elle est préjudiciable du fait de sa visibilité. Si l'implantation d'enseignes nationales témoigne de l'attrait du centre-ville de Loches, elle menace une uniformisation dans la lecture de son offre commerciale. Le surcoût financier lié aux travaux d'entretien et d'adaptation associé au cadre patrimonial, contraint par les exigences de l'architecte des Bâtiments de France, participe aussi de la moindre concurrence redoutée par les commerçants du centre-ville.

c. La particularité du quartier résidentiel

Les personnes rencontrées habitant le Site Patrimonial Remarquable décrivent la singularité de leur demeure. Ils racontent des intérieurs uniques et le charme des matériaux nobles ; de la pierre et du bois des poutres, des portes. La valeur patrimoniale de leur bien est attachée à son histoire. La plupart disent la connaître pour l'avoir interrogée. Ils lient, dans leurs pratiques, l'intérieur et l'extérieur de la maison. La perception qu'ils ont d'une fluidité entre ces deux espaces les amène à facilement s'approprier l'espace public extérieur. Ils considèrent également la façade de leur demeure dans son rapport aux usagers et visiteurs du centre ancien. Ainsi se dessinent une vie et un sentiment d'appartenance à un quartier qui peut être à l'échelle d'une rue ou d'un îlot au sein du Site Patrimonial Remarquable.

Il n'y a pas à ce jour de statistiques spécifiques concernant les logements du secteur du SPR ou **leur occupation**. Le nombre de 373 foyers, correspondant au nombre des foyers du secteur inscrits sur les listes électorales, semble plausible. En effet, le secteur comprend 531 unités foncières et 748 bâtiments ; si seulement 239 (soit 32 %) sont à conserver sur le plan du SPR avant sa révision, un bon nombre des bâtiments « à détruire » sont aujourd'hui habités et en bon état. (Les prochaines visites d'immeubles devraient permettre de vérifier ce chiffre.)

Ces 373 ménages représentent 12 % de l'ensemble des ménages lochois. Selon les propos des habitants et des professionnels de l'immobilier rencontrés, les habitants du centre ancien sont principalement des personnes âgées et retraitées, assez aisées. L'offre locative semble le vecteur d'une mixité des habitants et des activités sur ce secteur. Il est à noter l'intérêt de jeunes primo-accédants pour du logement ancien, dans les faubourgs de Loches; moins cher que dans le pavillonnaire ou dans le centre. En effet, ils en réduisent les coûts des travaux nécessaires en les réalisant eux-mêmes et au fur et à mesure après leur installation.

Aussi, les personnes habitant le Site Patrimonial Remarquable sont des personnes particulièrement sensibles au patrimoine ou des investisseurs. Les habitants rencontrés, propriétaires ou locataires, ont conscience des travaux de rénovation ou d'adaptation qu'il faut ajouter à l'acquisition du bien foncier à cet endroit. Ils disent assumer un surcoût qu'ils considèrent également pour l'entretien de ce patrimoine. Au-delà de l'aspect financier, les occupants ajoutent leur attachement à l'héritage et à la transmission d'une histoire du lieu qu'ils habitent. Ainsi, le projet d'habiter le Site Patrimonial Remarquable leur semble un projet qui demande un temps spécifique; de préparation et d'information, notamment auprès des voisins et des services municipaux concernés, ainsi que de conseils auprès de l'architecte des Bâtiments de France et/ou d'artisans qualifiés.

Certains dénoncent une distanciation de cette préoccupation de la valeur patrimoniale par des propriétaires investisseurs dont ils constatent que leur bien loué se dégrade. De par la mitoyenneté des habitations, la dégradation d'un bâtiment impacte directement le voisinage; son bâtiment et/ou son appréciation patrimoniale.

3. Les autres dynamiques du patrimoine

a. La communication du patrimoine

L'iconographie de la ville de Loches retient en premier lieu **ses divers édifices monumentaux**; comme l'illustrent ci-contre les premiers résultats d'une recherche rapide sur Internet depuis un moteur de recherche. Les perspectives sur chacun de ces édifices sont variées, mais le cadrage retient la plupart du temps leur seule unité; quelle qu'en soit la taille, qu'il s'agisse d'un bâtiment ou de la forteresse royale. Aussi à l'exception de quelques vues depuis les jardins qui l'entourent, ce cadrage est réalisé depuis des points de vue auxquels le promeneur ou le visiteur n'ont pas, ou difficilement, accès. Il diffère des vues d'ensemble et des perspectives les plus fréquentes dans la découverte de ce patrimoine qui, au-delà de quelques points précis de la voie de contournement de Loches (peu visibles par les conducteurs), se fait depuis les principales rues qui conduisent au centre-ville, les places et le jardin public qui l'entourent, dans un cadrage de l'œil humain qui englobe la ville bâtie ancienne (voire aussi dans la partie consacrée à l'analyse paysagère). Aussi, il est rare de trouver parmi les cartes postales des points de vue sur, ou depuis, la ville. Le parti pris de campagnes de communication départementales d'isoler les édifices monumentaux de leur environnement dans « l'idée des châteaux et forteresse » (parfois même en ajoutant de la végétation pour en accentuer le trait) ne correspond pas à la singularité du patrimoine de la cité de Loches. Il est intéressant ici de noter que les végétaux de premier plan dans les images des édifices lochois sont réels. La figure du marché de Loches est la première image de la ville urbaine et de l'espace animé. Elle correspond à son inscription au patrimoine de Loches dans la perception qu'en ont les habitants rencontrés.

Au-delà des images, la dénomination de la Cité Royale, elle, pose **la notion de cité** et renvoie à l'environnement urbain des édifices patrimoniaux de Loches; même s'il s'agit, dans la communication qui en est faite, de la seule forteresse royale.

Les appellations, labels et réseaux participent de la notoriété et de la lecture dynamique du patrimoine de Loches; même si leurs exigences ou critères semblent méconnus. La « Ville d'art et d'histoire » depuis 2000 (aux côtés, pour la région Centre Val de Loire, des villes de Blois, Bourges, Chinon, Orléans, Tours et Vendôme) est aussi « Ville fleurie ». Elle fait partie des « Plus beaux détours de France » et des réseaux « Musée de France » et « Maison des Illustres ». Le « Secteur Sauvegardé » (plus communiqué que le « Site Patrimonial Remarquable ») est garant de l'harmonie des unités historiques qui la compose. La qualité reconnue des espaces de nature, à travers les classements et protections, renforce la considération

« Dans mon appartement, j'ai de la poutre apparente, de la pierre en tuffeau, j'ai de la tomette. (...) De l'émotion, de la vérité »

« Je vais me promener le soir dans la Cité Royale et j'ai l'impression d'être chez moi; il n'y a personne. »

« C'est un ancrage qu'on recherche, même si ce n'est pas directement notre enfance. (...) Je pense que pour tout être c'est important d'avoir un ancrage, même si on oublie un petit peu de nos jours. Je pense que c'est un petit peu ce qu'on recherche, même si ce n'est qu'instinctif. »

« Quand on achète un bâtiment dans Loches, c'est qu'on aime bien la pierre, qu'on a un minimum d'argent. On peut faire un peu de commerce, mais il faut essayer de s'y retrouver sur l'ensemble; que ça plaise à la mairie, aux locataires. »



Fig. I 60 : Touristes du logis royal



Fig.161 : Hébergement touristique dans le SPR de Loches



Fig.162 : Totem d'interprétation dans le SPR de Loches (Source : Empreinte Signalétique)

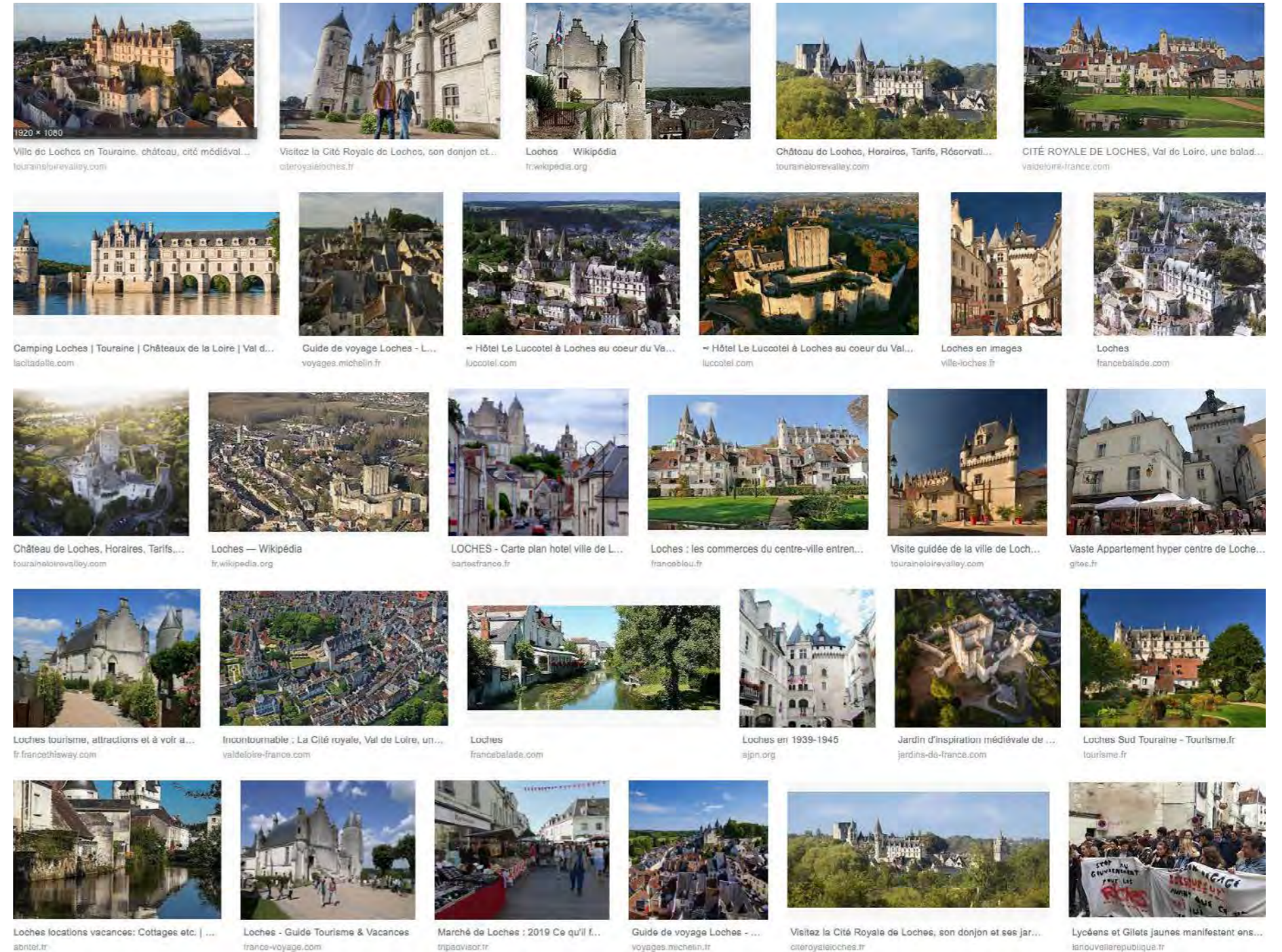


Fig.163 : Premières images de Loches depuis un moteur de recherche sur Internet en mars 2019

d'un patrimoine de nature perçu par les habitants. Afin d'argumenter la qualité patrimoniale de ces milieux, ils citent l'Espace Naturel Sensible (ENS) les Prairies du Roy, les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) Praires de la Vallée de l'Indre à Loches, Moyenne vallée de l'Indre et Massif forestier de Loches.

Des circuits de découverte qui proposent de sillonner la cité valorisent son inscription au patrimoine telle qu'elle est perçue par les Lochois. Un plan de la ville compte 36 principaux monuments à découvrir. Un livret « Parcours Loches » dessine 5 circuits thématiques de visite à travers le centre-ville autour de personnages et périodes historiques (voir plan ci-contre). Des panneaux d'interprétation jalonnent ces parcours dans la ville. Des parcours de randonnées (PR Citadin Loches et PR Valade en Touraine) suivent et étendent ces circuits au-delà de la cité.

Cette communication du patrimoine retient principalement **les périodes du Moyen Âge et de la Renaissance**. Il y a peu de références à la période contemporaine; en dehors du circuit « Alfred de Vigny » qui aborde l'architecture du XIX^e siècle, en partie située au sein du SPR (voir carte illustrée ci-contre).

Lié au label des Villes d'Art et d'Histoire, **le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP)** existe depuis 2002. Il se trouve au sein du bâtiment de la Chancellerie. Il est composé d'un espace d'exposition permanente sur la ville de Loches et d'un espace d'exposition temporaire, d'une salle pédagogique et d'un centre de documentation accessible. Si les habitants rencontrés évoquent le bâtiment patrimonial de la Chancellerie, le CIAP est peu ou trop rapidement visité. La responsable du Service Patrimoine de la Ville de Loches explique le projet de revoir l'exposition permanente sous une présentation plus dynamique, avec une maquette évolutive, une matériothèque, et une présentation du Site Patrimonial Remarquable. Il s'agit de faire de ce lieu pour les habitants un passage systématique des visites guidées.

b. Des artisans et artistes du patrimoine

Les Lochois rencontrés considèrent l'importance **du chantier** « opération façades », engagé par la ville de Loches, entre 1995 à 2005, dans le cadre de la valorisation de leur patrimoine et de leur ville. Le ravalement des façades de bâtiments de son centre ancien coïncide avec la nouvelle dynamique démographique et économique de la fin du siècle et paraît impulser le projet communal. Les travaux de rénovation se poursuivent avec la restauration de l'église Saint-Antoine, puis la dévégétalisation des remparts, la restauration de la Porte Royale, aujourd'hui celle de la Collégiale Saint-Ours.

Le patrimoine bâti de Loches attire des métiers d'art liés aux savoir-faire spécifiques. Aussi elle concentre autour d'elle des entreprises artisanales du bâtiment spécialisées dans la restauration et la rénovation, notamment énergétique, du bâti ancien de caractère.

Elle rassemble également, dans le cadre patrimonial de son centre-ville, des artisans **des métiers de bouche, de la décoration et des arts créatifs**. (voir aussi dans le chapitre *La ville-centre d'un bassin de vie rural, Dynamique de l'économie locale*.) Au-delà du marché hebdomadaire, ce patrimoine inspire des animations commerciales autour de la production et la confection locales. Ainsi s'est tenu, de 1975 à 1984, un « Marché paysan » où la ville et ses habitants revêtaient les habits du début du XX^e siècle pour retrouver l'ambiance du marché et les savoir-faire d'antan. « Loches en fête » a aujourd'hui pris le relais, accueillant une cinquantaine d'exposants de la Touraine du Sud pour proposer leurs produits et promouvoir leurs métiers.

La Maison-Musée Lansyer, que le peintre paysagiste a léguée à la ville de Loches, est le **lieu d'expositions**, permanentes et temporaires, et d'ateliers de peintures. L'association La voix de l'orgue a motivé la promotion et la restauration de l'instrument au sein du patrimoine religieux en France. Si les concerts d'orgue ne peuvent plus se faire à Loches (*l'orgue de l'église de Saint-Antoine étant en cours de restauration, celui de la Collégiale Saint-Ours sujet en ayant besoin*), la ville accueille dans son cadre patrimonial **des festivals** musicaux; Loches en voix et les Sonates d'Automne.

Ces artisans et artistes ont le sentiment d'un besoin de valorisation du patrimoine auprès de publics divers, d'habitants et de visiteurs. Ils estiment l'intérêt de **la transmission de la valeur du patrimoine** lochois, à travers leur activité ou leur art, par l'attrait et l'intérêt à l'échange qu'il peut motiver.

c. Les autres manifestations et animations du patrimoine

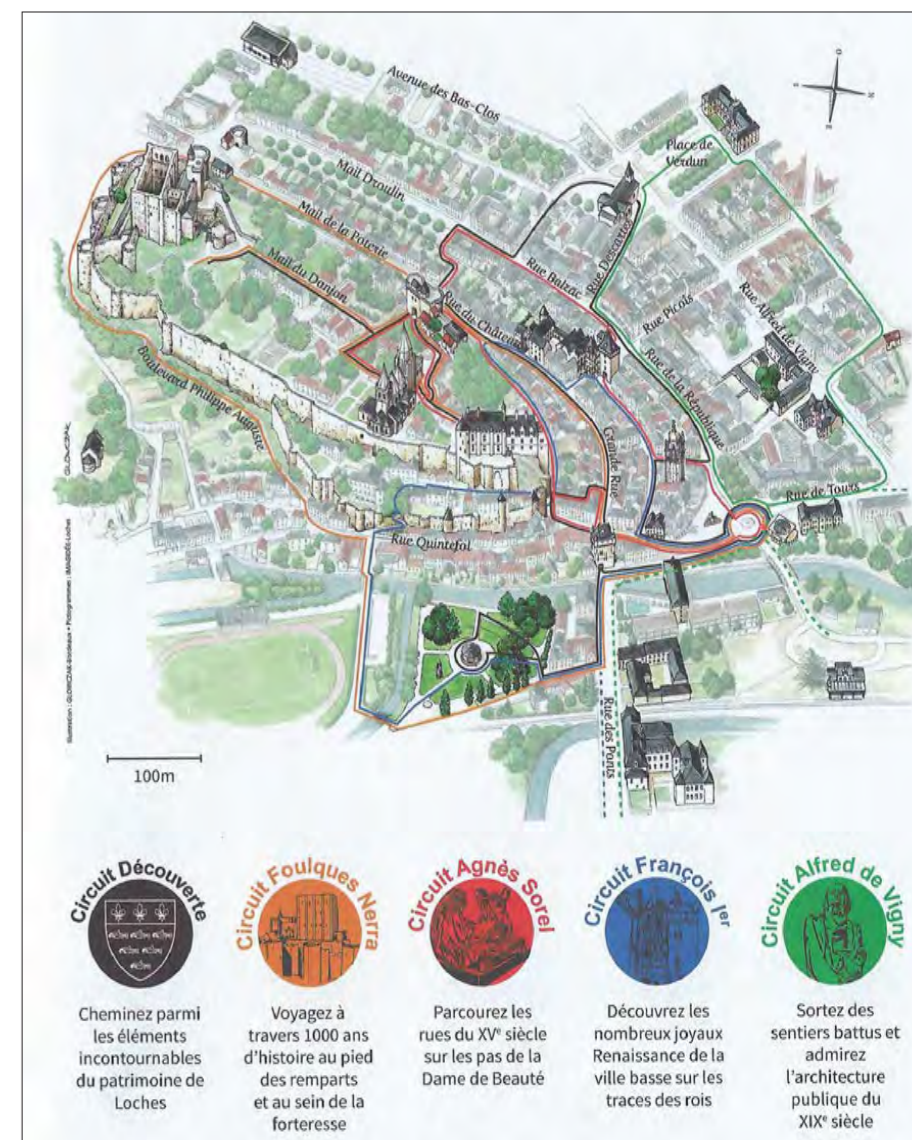


Fig.164 : Cinq circuits thématiques de visites du centre de Loches

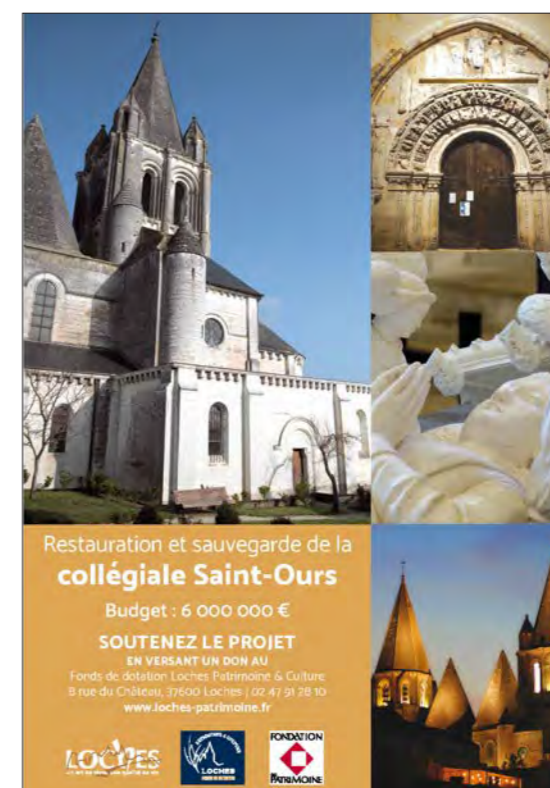


Fig.165 : Campagne de dons pour la restauration de la Collégiale de la Cité royale à Loches



Fig.166 : École de musique et office de tourisme intercommunal Place de la Marne à Loches

« Juste pour une ballade, un soir d'été, prendre le frais, c'est extraordinaire. Entendre l'orgue résonner, c'est extraordinaire. »

« Il y a des spectacles l'été, des concerts, sur des soirées, c'est superbe à cet endroit là [un théâtre de verdure a été aménagé en 2000 dans le jardin à l'arrière de la Chancellerie] assez confidentiel, intimiste en tout cas. »

« On a repris la cité royale en filigrane sur les ballons de rugby, avec la tour Saint Antoine, pour marquer le fait qu'on soit à Loches. »

« C'est assez fort en émotion que d'être dans ce cadre c'est magique, surtout quand on est devant l'église. On rentre dans nos personnages, on est presque des manants de l'époque. »

Parmi **les 132 associations** inventoriées par la mairie en 2018, Loches compte 5 associations dont l'objet est directement lié au patrimoine. 4 associations s'intéressent à la qualité du cadre de vie lochois. Les associations culturelles sont au nombre de 23 ; presque aussi nombreuses que les 28 associations sportives.

En dehors des Journées du patrimoine qui accueillent le plus grand nombre de visiteurs dans l'année, les rendez-vous de **reconstitutions historiques** mobilisent aussi les Lochois et les autres habitants du secteur. Les nuits médiévales ont lieu mi-juillet depuis 30 ans. Elles réunissent, au sein ou autour de l'association de théâtre ACTUEL, quelque 120 acteurs amateurs, de 7 à 72 ans, de Loches et des environs, pour cette pièce médiévale annuelle dans les décors de la ville historique. Entre 2010 et 2014, les Épopées Médiévales ont aussi mis la partie haute de la ville à l'heure médiévale, avec des décors et des stands, des compagnies de reconstitutions historiques, des animations autour des métiers et des arts de guerre au Moyen Âge. La manifestation, organisée et financée par le Conseil Départemental d'abord à Chinon, est aujourd'hui nommée « Les Médiévales ».

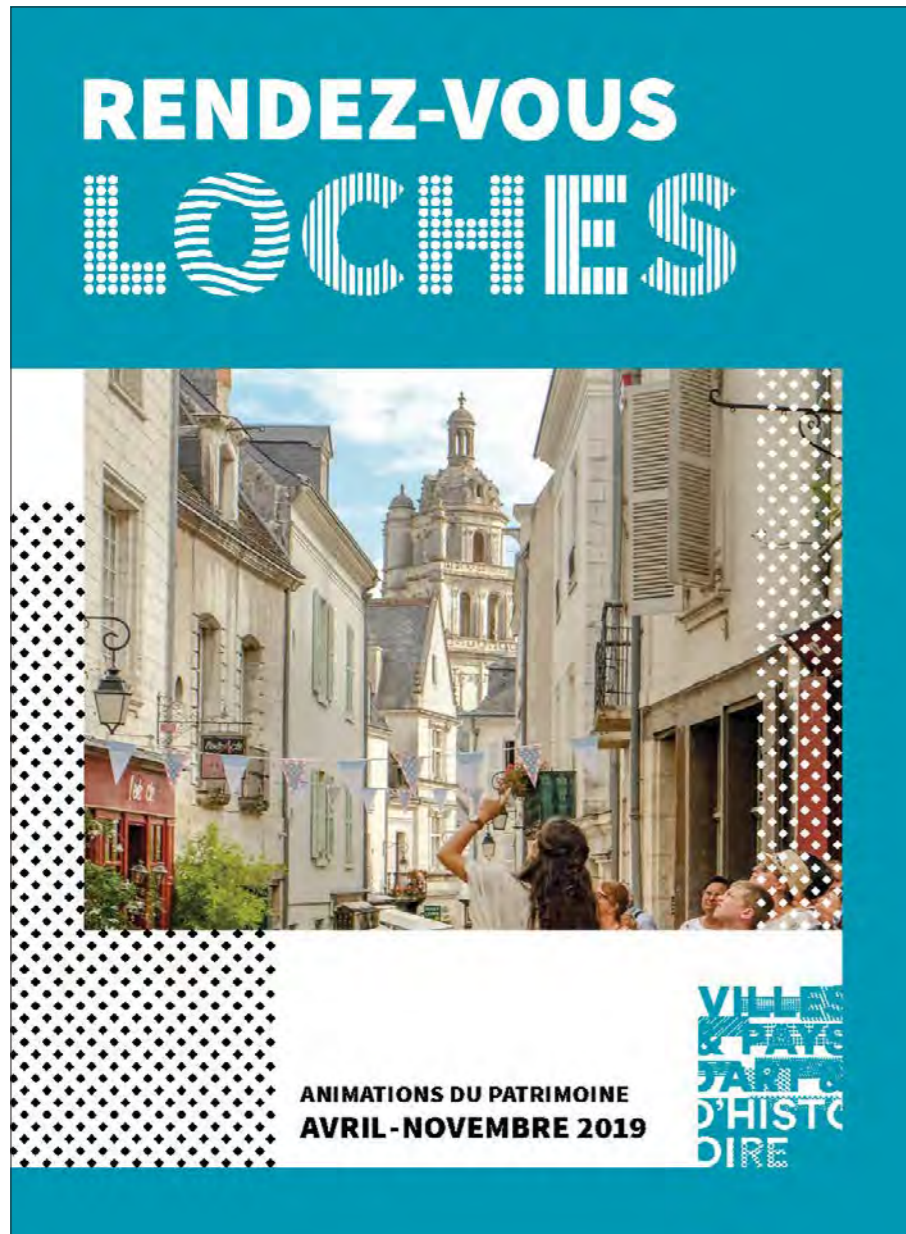
« À Loches, on vit mille ans en un jour », cette citation de Onésime Reclus, géographe (1837-1916), figurant dans la communication relative au patrimoine de la ville, est reprise par plusieurs habitants rencontrés. Mais si les lieux emblématiques de cette histoire sont a priori lisibles, **l'histoire** est peu racontée; elle semble encore méconnue par une grande partie des habitants. À l'image de ces jeunes écoliers de Loches rencontrés dans leur classe qui dressent fièrement leur buste à l'évocation de « leur donjon », mais ne savent expliquer pourquoi. Aujourd'hui l'apprentissage et la transmission, en particulier auprès des jeunes lochois (que ce soit par l'âge ou par l'ancienneté de résidence), se font en mêlant histoire, quotidien et imaginaire.

Dans ce sens, plusieurs **rallyes patrimoine** ont déjà été organisés à Loches. La première édition du Rallye Patrimoine organisée par deux enseignants en juin 2018 a accueilli 400 enfants encadrés par une centaine d'adultes, sur le thème des animaux. Fort de ce succès, il est prévu de le reconduire autour du week-end de l'Ascension. En 2019, ce sont 600 enfants pour 200 adultes sur le thème des traces. À côté du rallye est organisé un campement médiéval permettant la rencontre d'intervenants et la découverte de différents métiers liés. Ses organisateurs souhaitent accueillir l'année prochaine un artiste en résidence et motiver une dynamique de territoire élargi.

Le Service du Patrimoine de la Ville de Loches, dans le cadre de la Ville d'Art et d'Histoire, développe une démarche active de connaissance, conservation, médiation et valorisation du patrimoine, en particulier architectural et urbanistique. Au-delà de la documentation, il propose des visites guidées thématiques, des ateliers de découverte, des jeux et des activités manuelles, des visites insolites et sensibles. Le Service du Patrimoine intervient auprès de 2000 scolaires par an en moyenne des communes de Loches Sud Touraine et du département de l'Indre-et-Loire; principalement à destination des primaires, moins contraints par les programmes nationaux. Au-delà, la responsable du service observe une certaine fidélisation du public familial, local ou de résidents réguliers, qu'elle retrouve tous les ans.

La lecture, la peinture, l'art plastique, la photographie, la chasse au trésor, le jeu d'énigmes sont des occasions de mettre en action le public dans sa découverte de l'histoire et de l'architecture de Loches. L'accès au patrimoine naturel est aussi proposé; à travers les « Rendez-vous au jardin » autour de l'histoire du jardin public, et les visites en forêt de Loches.

Les visites insolites proposent **de nouveaux points de vue sur le patrimoine**. Elles se déroulent à des heures ou dans des lieux habituellement non accessibles au public. Elles revêtent un caractère privilégié pour correspondre à un besoin d'appropriation de ceux qui connaissent déjà le patrimoine et des autres. La dernière visite insolite de la Collégiale la nuit à la lampe torche ouvre les perspectives de visites découvertes sensorielles; une des valeurs du patrimoine que l'on retrouve dans l'expression des habitants rencontrés (voir dans le chapitre les principaux lieux et objets du patrimoine, Les valeurs patrimoniales).



« Dès le lendemain du marché, on a vu des enfants dire à leurs frères et sœurs : « tu as vu, il y a une tête de lion là-haut ». Ils étaient en train de leur montrer des choses qu'ils avaient vues la veille. »

« Ce qui a (...) diversifié le public, ce sont les visites nocturnes organisées sur la Collégiale cet été. On pensait public touristique et on a eu que du public local. »

« Il n'y a aucune nécessité de connaître la ville de Loches, son histoire, l'histoire avec un grand H. Le but du jeu est juste de lever le nez, s'approprier notre ville, c'est tout. »

« Le focus de la lampe de poche permettait de voir des détails qu'on ne voit pas normalement au quotidien. Ils ont eu l'impression qu'on leur donnait le monument pour eux un moment donné. »



Fig.168 : Projet pédagogique avec les écoles de Loches autour du PSMV avec le CAUE - ADAC 37



Fig.167 : Brochures et affiches d'animations et manifestations en lien avec le patrimoine à Loches en 2019

Enjeux :

Au-delà des valeurs historiques, la considération des valeurs urbanistiques, esthétiques et sensorielles du patrimoine

L'environnement urbain et naturel du cadre patrimonial

La reconnaissance des habitants acteurs de la valorisation du patrimoine

Un tourisme de proximités

« Je ne dis pas que le moderne ce n'est beau, mais quand vous savez que les murs autour de vous ont vécu 200 ans, ont une histoire, ça crée quelque chose. »

« Il faut savoir si on veut faire un musée, avec des investisseurs, etc., ou si on veut permettre aux habitants d'acheter. »

« Le chef d'entreprise qui arrive à Loches voit un potentiel, il ne voit pas toute la lourdeur administrative qu'il y a derrière. »

B. LES ENJEUX PERÇUS DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

I. Le compromis contemporain

Le compromis contemporain est un enjeu dans la valorisation du patrimoine lochois.

Il s'agit de tenir compte **des exigences de fonctionnalité et de confort moderne** des habitants et usagers des bâtiments et des espaces patrimoniaux urbains. Leur fonctionnalité est regardée au vu de directives nationales en matière d'accessibilité et de sécurité, mais aussi d'isolation thermique, qui peuvent apparaître au pétitionnaire en contradiction avec les orientations pour la conservation ou la préservation du patrimoine. Cette contradiction est souvent source de tensions.

Le confort moderne prend en compte le moindre impact physique du milieu sur le corps. La température, les odeurs, les matériaux doivent être neutres. L'individu devient l'indicateur du niveau de confort, au point que le bâtiment confortable est celui qui offre la plus grande modularité. Le logement est aujourd'hui le lieu du recul, de l'abri, face à la multiplication des espaces et des temps de vie. Aussi, la maison de plain-pied, sur un grand terrain, avec un jardin et un grand espace intérieur, est l'idéal recherché.

Le pavillonnaire contemporain répond à cette demande alors que le bâtiment ancien impose à celui qui l'habite de s'y adapter et même, à travers les exigences du Site Patrimonial Remarquable, de le respecter.

Dans le centre-ville de Loches, le bâti paraît ancien et figé. Les habitants rencontrés voient des bâtiments vacants dégradés, observent la permanence et l'occupation de bâtiments « à démolir » depuis 40 ans (dans le cadre du SPR actuellement en vigueur). Ils constatent l'impossibilité de nouvelles constructions ; pour des demandes effectives sur du grand parcellaire ou à la place de bâtiments à démolir.

Le risque est celui de dévitalisation du centre ancien face à l'attrait du pavillonnaire et des locaux spécifiques d'activités.

Il est décuplé par la monofonctionnarisation des espaces, la multiplication et la fluidification des réseaux, qui dévalorisent des lieux de vie, de mixités, de rencontres et de frottements, que sont les centres-villes anciens. La fonctionnalisation du centre-ville commercial tendrait à en réduire la lecture aux seules rues commerçantes ; retirant rapidement la plus-value du cadre patrimonial de leur exercice. Cette **évolution des manières d'habiter** est à considérer pour la préservation et la valorisation du patrimoine.

La plus grande mobilité résidentielle, même parmi les ménages les plus âgés, fait de l'acquisition immobilière, plus qu'auparavant, un investissement financier. Quelle que soit la sensibilité au patrimoine, ce critère doit aussi être un argument justifiant des exigences de qualité dans l'entretien et les travaux de bâtis patrimoniaux.

Les projets de rénovation et de densification urbaines doivent être accompagnés pour la préservation et la valorisation du patrimoine. Des réalisations privées intégrant, plus ou moins bien, le moderne à des bâtiments ou compositions urbaines anciennes sont multiples dans le secteur du Site Patrimonial Remarquable. Il s'agit de montrer des exemples d'intégration contemporaine réussie. Celui sur l'Indre, de l'ancienne filature devenue minoterie, puis aujourd'hui salle de séminaires et centre de séjour (Pierre et Vacances), est fréquemment cité par les habitants rencontrés. Les projets de réhabilitation des bâtiments de l'ancien hôtel Saint-Antoine, de l'ancienne école Alfred de Vigny, de l'ancienne Caisse d'Épargne et du Centre Intercommunal d'Action Social, prévus au PLU 2019, constituent des défis en la matière.

Il s'agit aussi de considérer les repères contemporains existants du pôle urbain (voir aussi dans le chapitre Les principaux lieux et objets du patrimoine, Au-delà de la Cité Royale, la cité historique).

2. L'appropriation de la protection du patrimoine

Les habitants rencontrés s'inquiètent, à travers la révision du Site Patrimonial Remarquable, d'une réglementation plus stricte pour la préservation du patrimoine, qui impacterait leurs manières d'habiter et de vivre leur centre-ville. Propriétaires et locataires rencontrés craignent des normes et des contraintes qui engendreraient encore un surcoût à leurs charges.

Ils revendiquent **leurs préoccupations de l'évolution du centre historique**. Ils expliquent la sensibilité au patrimoine qui fait qu'ils ont choisi d'habiter, de rester ou de revenir à Loches. Ils s'approprient l'intérêt à la préservation du patrimoine, dont la valeur est leur bien. Ils parlent de démarches et/ou de travaux qu'ils ont réalisés en ayant soin de respecter son caractère patrimonial.

Aussi, ils s'étonnent de réalisations ou d'aménagements urbains modernes qu'ils jugent peu harmonieux ou contraires à la règle. Ils dénoncent le voisinage de bâtiments urbains modernes, dissonants ou dégradés qui déprécient leur bien et leur effort.

Ils constatent ainsi une inefficacité de la règle qu'ils reconnaissent ne pas connaître. S'ils différencient le « secteur sauvegardé » (*aucun ne parle de Site Patrimonial Remarquable*) des Monuments Historiques, ils n'en connaissent pas le périmètre exact et la réglementation qui y est associée. La protection est peu communiquée parce que dissuasive.

Pour eux, l'instruction se fait au cas par cas sous l'autorité de l'architecte des Bâtiments de France ; qui légifère sur l'aspect extérieur des constructions, les matériaux et les couleurs, dans le cadre de travaux de rénovation, d'adaptation ou de transformation du bâtiment. Ils décrivent la procédure comme lourde et coûteuse ; conjuguant la préparation et l'instruction, le temps et les personnes mobilisées. Les décisions sont incompréhensibles, et le plus souvent perçues comme arbitraires. Elles sont finalement le résultat d'un compromis, entre le projet du pétitionnaire et le désir de l'architecte des Bâtiments de France ; et cela que l'avis de ce dernier soit suivi ou pas.

Cela donne lieu à des stratégies de contournement de la règle. Des travaux sont réalisés sans autorisation ou en contradiction avec l'avis de l'ABF. Ils peuvent même être simplement abandonnés et les bâtiments délaissés. La multiplication de ces contre-exemples devient un argument pour continuer de la contourner.

Aussi, ces habitants rencontrés souhaitent **une communication et une lisibilité pratique de la règle**.

Les témoignages des habitants et acteurs locaux confortent la diversité des acteurs individuels et collectifs de la valorisation patrimoniale. Ils montrent aussi la dimension territoriale de la transmission des valeurs patrimoniales. Les actions des collectivités et de la société civile engagées sur le territoire sont nombreuses et variées. Chacun rapporte également qu'elles constituent un effort.

La mutualisation des énergies et des moyens renforcerait la pérennité de ces actions et les bénéfices de ces efforts. Il s'agit de **fédérer autour d'un projet commun** de valorisation du patrimoine de Loches.

3. Le renforcement du lien au territoire

Les enjeux d'équilibre territorial à l'échelle départementale et de renforcement de **la ville-centre à l'échelle du vaste territoire** communautaire nécessitent de considérer, dans la valorisation patrimoniale du centre-ville de Loches, son rayonnement.

Il s'agit d'accompagner la distinction des qualités du cadre et de l'accès de l'offre commerciale et de services du centre-ville, souhaitée par ses acteurs économiques face à la concurrence de l'offre des zones d'activités périphériques.

Là, les rares, mais exceptionnelles, vues sur la cité doivent être mises en valeur pour que les principales voies de communication se tournent vers la cité.

« Il s'est plié aux préconisations de l'ABF, pas de gaieté de cœur, mais finalement quand il regarde sa façade, il se dit : « ouais, c'est pas moche en fait » (...) Il est encore un petit peu amère par rapport aux quelques mois qu'il a perdus en procédure. »

« Être 5 personnes pour décider d'une couleur, franchement c'est ridicule ! Je le vois comme un gouffre financier pour nous tous. »

« Travailler dans un site comme celui-ci est magnifique, un bien-être parfait. (...) La requête formulée, c'est peut-être d'avoir un travail constructif sur l'amélioration du site et de ne pas le considérer comme une contrainte. »



Fig.169 : Canal de l'Indre



Fig.170 : Vue sur la ville depuis les remparts de la forteresse royale

« C'est une petite ville tout en étant très grande par son patrimoine. »

Enjeux :

Le compromis contemporain

L'appropriation de la protection du patrimoine

Le renforcement du lien au territoire

De même, souligner le dessin de l'évolution de la ville, de la cité au pôle urbain du territoire rural, participe du renforcement du lien du patrimoine de Loches à son territoire en développement.

Si les habitants rencontrés s'approprient la préservation et la valorisation du patrimoine, ils déplorent tous un voisinage qui n'y est pas sensible. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur doit prendre en compte **des disparités socio-économiques et spatiales**.

Il s'agit de considérer au sein du Site Patrimonial Remarquable les statuts de propriétaires et de locataires. Si, par la distanciation de son propriétaire non occupant, la location peut fragiliser l'entretien du bien patrimonial, elle permet une mixité sociale et générationnelle garante de l'activité et de l'animation du patrimoine du centre historique.

Au sein de Loches, il s'agit de rapprocher les habitants de la périphérie du cadre patrimonial. Là, il convient de favoriser la proximité et l'accessibilité de la cité royale, de préserver et renforcer les liaisons existantes, urbanistiques, paysagères, culturelles et éducatives, entre le centre historique et sa périphérie. Il s'agit aussi de veiller à la dimension communale du projet de valorisation du patrimoine ; en s'inspirant de ses valeurs pour le développement contemporain de l'ensemble de la ville.

À l'échelle supracommunale enfin, il s'agit de considérer le rapport à la métropole de Tours et la distinction voulue du cadre de vie, de l'économie et de l'identité du territoire communautaire.

Le renforcement du lien au territoire se joue également par **un plus large accès au patrimoine**. Il s'agit de rendre lisibles les liaisons du patrimoine du centre historique aux quartiers périphériques.

La visibilité du patrimoine du XIX^e siècle et la reconnaissance d'un patrimoine contemporain, au sein, mais aussi au-delà du Site Patrimonial Remarquable, favoriseraient le rapprochement du plus grand nombre au patrimoine de Loches.

De même, nous avons vu l'importance du lien du patrimoine perçu à l'environnement de nature cultivée et façonnée par l'homme ; que les perspectives mêmes depuis ces plus emblématiques édifices invitent à contempler. La reconnaissance du patrimoine rural et de nature est un enjeu également pour l'appropriation de la valorisation patrimoniale à l'échelle du vaste territoire rayonnant autour de Loches.

Enfin, si la (re)connaissance du patrimoine de l'histoire nationale ne cesse d'être un enjeu, c'est parce que sa valeur dépend de celui qui le regarde. Ceux qui l'habitent sont les premiers acteurs de sa valorisation ; à Loches, ils le revendiquent. Aussi, cette valorisation doit se faire en lien avec la (re)connaissance de l'histoire locale, celle des anciens et nouveaux habitants de ce patrimoine toujours vivant.

