

VI. LA MORPHOLOGIE URBAINE 149

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 ÉVOLUTION240

1. Les places 240
2. Les mails et les alignements d'arbres ponctuels 248
3. Les parcs, jardins et promenades plantées 252

A. LA COMPOSITION DES ESPACES URBANISTIQUES

Une démarche efficace pour conduire élus et techniciens à acquérir une profonde connaissance de leur cité, de ce qui la structure, de ce qui la compose et de son évolution est de la décrire en déclinant les quatorze articles de la structure type du règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine tel qu'il est établi par le code de l'urbanisme au 1^{er} janvier 2016, c'est-à-dire :

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 01 : Destinations et sous-destinations

Article 02 : Interdictions et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités.

Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 04 : Superficie des terrains constructibles

Article 05 : Stationnement

Article 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 08 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 09 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 12 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

III. Équipement et réseaux

Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.

Article 14 : Desserte par les réseaux

Enjeux :

L'adaptation du règlement d'urbanisme pour la préservation et la mise en valeur des particularités patrimoniales et la reconnaissance des besoins nouveaux, pour le confort de tous.

Le dimensionnement réglementaire au regard de la composition réelle du site.

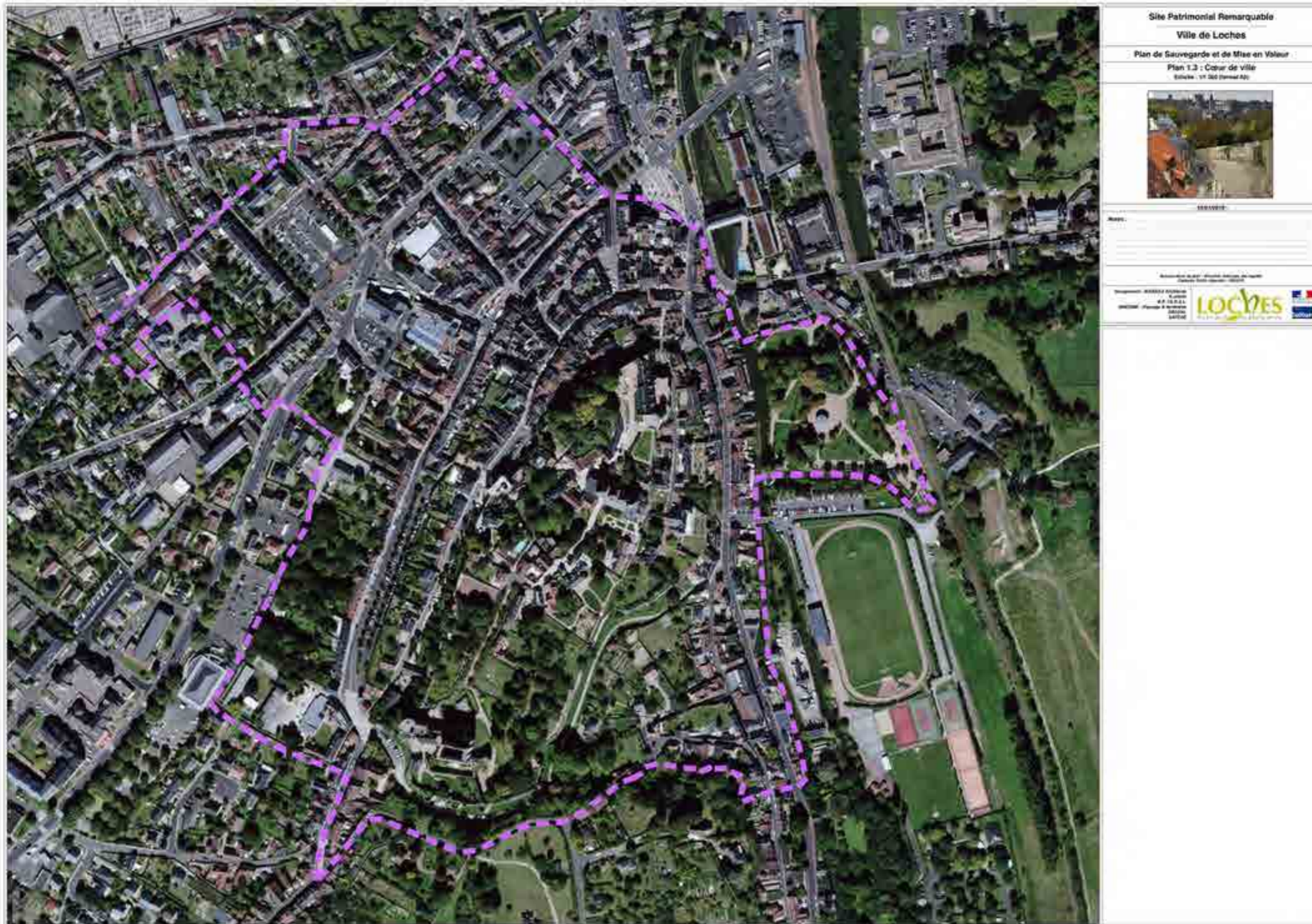


Fig.209 : L'orthophotoplan 2016 - (Source IGN)

I. Le réseau viaire et les îlots

Le Site Patrimonial Remarquable, qui s'étend sur 27,754 ha au centre de l'agglomération lochoise, est composé de quarante îlots sertis par un réseau viaire qui les dessert efficacement. En effet, seules trois voies s'acheminent aujourd'hui en impasse : le mail du Donjon, dans la Cité royale, la rue Saint-Ours qui longe le rempart nord-ouest et, plus loin, l'impasse de la Motte perpendiculaire à la rue des Roches.

Ce maillage viaire offre une diversité d'espaces publics en fonction de ces différents gabarits et rend très perméables les déambulations au sein du centre-ville ; particulièrement les cheminements doux pour les piétons ou cyclistes. Une grande proximité des lieux est ainsi observée et modère la dénivellation du promontoire ressenti par certains marcheurs qui se dirigent vers le cœur de la cité.

Entre avenue, boulevard, mails, places et rues, le réseau viaire contenu dans le SPR se compose des espaces publics suivants :

Les places :

- Carroi Picois
- Parvis Jean-Paul II
- Place au Blé
- Place Charles VII
- Place Christophe
- Place de l'Hôtel de Ville
- Place de la Marne
- Place de Mazerolles
- Place de Verdun
- Place du Marché aux Fleurs
- Place du Marché aux Légumes
- Place Quintefol

L'avenue :

- Avenue des Bas Clos
- Avenue du Général de Gaulle

Le boulevard :

- Boulevard Philippe Auguste

Les mails :

- Mail de la Poterie
- Mail Droulin
- Mail du Donjon

Les rues :

- Grande Rue
- Impasse de la Motte
- Les Rampes
- Quai de la Filature
- Rue Agnès Sorel
- Rue Alfred de Vigny
- Rue Balzac
- Rue Bourdillet
- Rue Pasquier Bourray
- Rue de la Grotte
- Rue de la Porte Poitevine
- Rue de la République
- Rue de Mazerolles
- Rue du Rocard
- Rue de Vignemont
- Rue des Fossés Saint-Ours
- Rue des Jeux
- Rue des Moulins
- Rue des Petits Ruisseaux
- Rue des Roches
- Rue des Ruisseaux
- Rue des Ursulines
- Rue Descartes
- Rue du Château
- Rue du Docteur Lemesle
- Rue Edmond Gautier
- Rue Foulques Nerra
- Rue Jeanne d'Arc
- Rue Lamblardie
- Rue Lansyer
- Rue Louis Delaporte
- Rue Picois
- Rue Quintefol
- Rue Saint-Antoine
- Rue Saint-Jean
- Rue Saint-Martin
- Rue Saint-Ours
- Rue Thomas Pactius
- Ruelle des Trois Rois
- Ruelle François II

Dans ces entrelacs, il est relevé des chemins à la morphologie resserrée et qui percent les fronts bâtis, comme la venelle François II et la ruelle des Trois Rois qui mènent au Carroi Picois (Cf. Ilots 31 et 32), la rue Saint-Ours qui relie la Grande Rue aux Fossés Saint-Ours (Cf. Ilots 9 et 14) ou les rues des Petits Ruisseaux et du Docteur Lemesle qui ceignent respectivement au nord et au sud le vaste îlot bordant le mail Droulin (cf. îlot 27). D'autres perméabilités singulières sont tout aussi remarquables en offrant des chemins de traverse, dont l'escalier qui relie la Place Christophe au Mail Droulin ou encore Les Rampes entre la rue Saint-Ours et la rue Quintefol.

Si le périmètre du SPR s'appuie tour à tour à l'axe des rues Lamblardie, des Ursulines, Bourdillet, Jeanne-d'Arc, des Jeux, du quai de la Filature, le pourtour du jardin public, l'Indre, passage Quintefol, Vignemont, porte Poitevine, Saint-Martin, des Ruisseaux, en intégrant une partie de l'avenue des Bas-Clos et de la rue du général de Gaulle, il est à noter que la place de la Marne, carrefour de la ville, n'est qu'en partie prise en compte.



Fig.210 : Ruelle François II vers la rue Picois



Fig.211 : Venelle

Enjeux :

La diversité des lieux publics et de leurs gabarits comme attrait du cadre de vie en centre-ville.

Le rôle de chacun de ces espaces (places, rues, ruelles et venelles) dans l'organisation de la cité et comme supports du lien économique et social.

La mise en valeur des lieux publics comme vecteurs de la reconnaissance du patrimoine bâti.

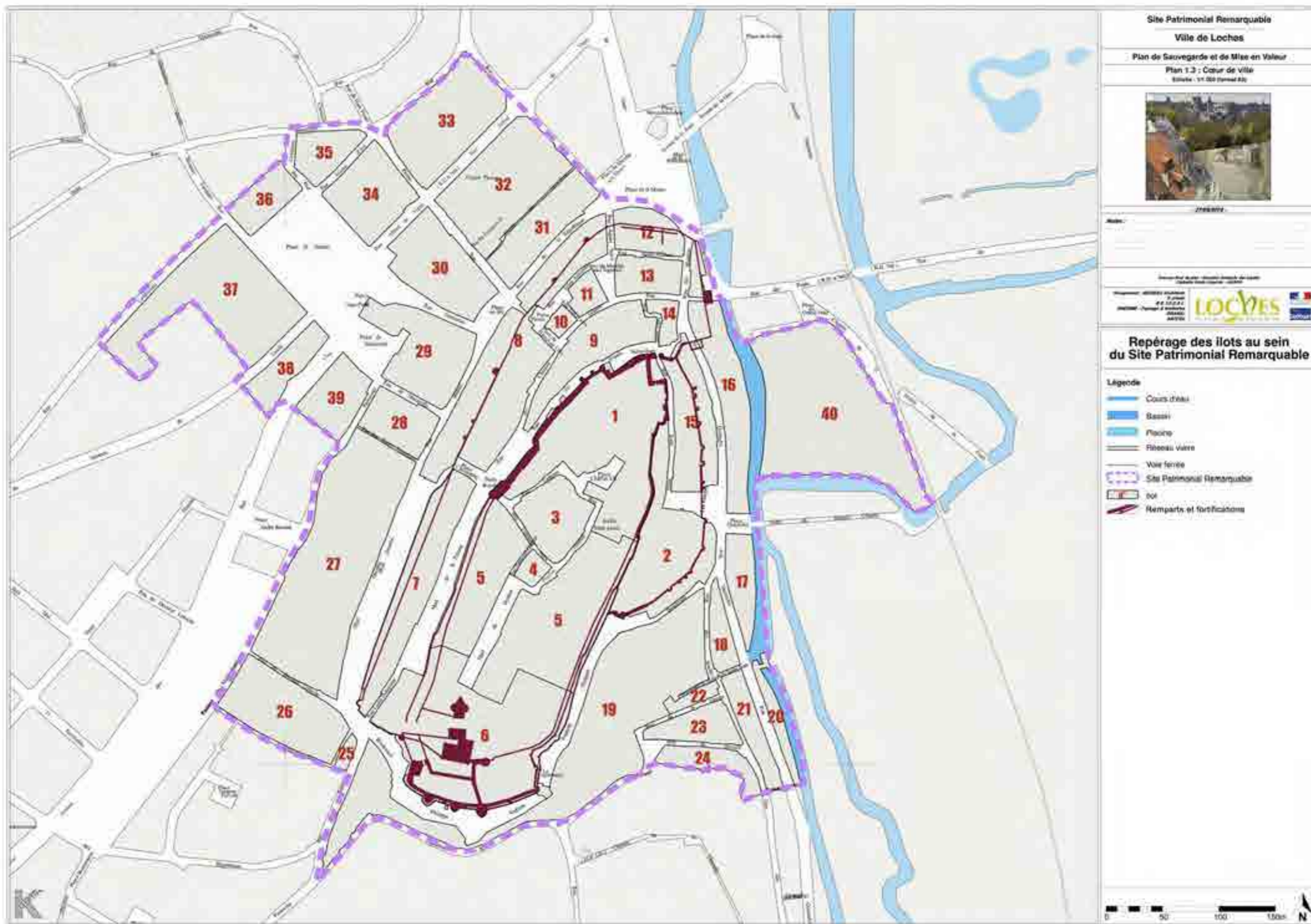


Fig.212 : Carte des îlots

• La formation du réseau viaire

Résultant essentiellement des contraintes topographiques et hydrographiques du site, le système viaire de Loches adopte une forme de trident, voire en étoile. L'éperon rocheux polarise par enroulement ou contournement les grands axes de communication et leurs ramifications secondaires. Le système viaire fonctionne par emboîtement entre les éléments contraignants du grand paysage (les coteaux, les plateaux, l'Indre) et l'éperon qui constitue un obstacle.

La trame viaire principale se structure autour d'un axe nord-sud cheminant parallèlement au cours de l'Indre (rue Saint-Jacques, rue de Tours, rue Quintefol) et de deux autres axes principaux pénétrant au sud-ouest (avenue du Général de Gaulle et avenue des Bas-Clos) pour converger vers l'axe nord-sud autour du promontoire rocheux puis vers le point de franchissement premier de l'Indre entre Loches et Beaulieu. Ces voies principales reposent sur un substrat ancien, peut-être présent dès l'époque gallo-romaine (au moins pour l'axe traversant nord-sud qui longe le cours de l'Indre). Formant de longues radiales, elles adoptent néanmoins un profil globalement sinueux qui confère au réseau viaire lochois un certain aspect « tentaculaire » et, dans tous les cas, organique.

Plus hétérogène, le réseau de voies secondaire, formant un maillage plus ou moins concentrique dans le centre ancien, s'est structuré par étapes de développement successif depuis l'éperon rocheux et s'est élaboré au fur et à mesure du développement urbain : d'abord le long des enceintes de la forteresse, du « fort Saint-Ours » en suivant la forme du promontoire, puis le long des remparts et de ses différentes portes, suivant alors davantage de longues radiales. Sont ainsi nées les rues des différents faubourgs (ensuite progressivement intégrés à la ville) : rue Picois, rue de la Porte-Poitevine, rue Quintefol, rue des Roches. De manière générale, ce tracé viaire secondaire est sinueux, suivant essentiellement les contraintes topographiques des plateaux, des coteaux et du promontoire de la forteresse. Des connexions transversales avec les réseaux principaux ont permis au fur et à mesure d'instaurer des liaisons entre le centre ancien et les quartiers plus récents ainsi qu'avec les hameaux ou noyaux d'habitat satellites gagnés tardivement par le développement urbain sur les hauteurs des coteaux. Quelques tracés plus rationalisés sont présents dans le quartier du palais de Justice, résultant des modifications du XIX^e siècle autour de cette institution de la III^e République et de la nouvelle église Saint-Antoine.



Fig.213 : Carte synthétique du développement urbain de Loches

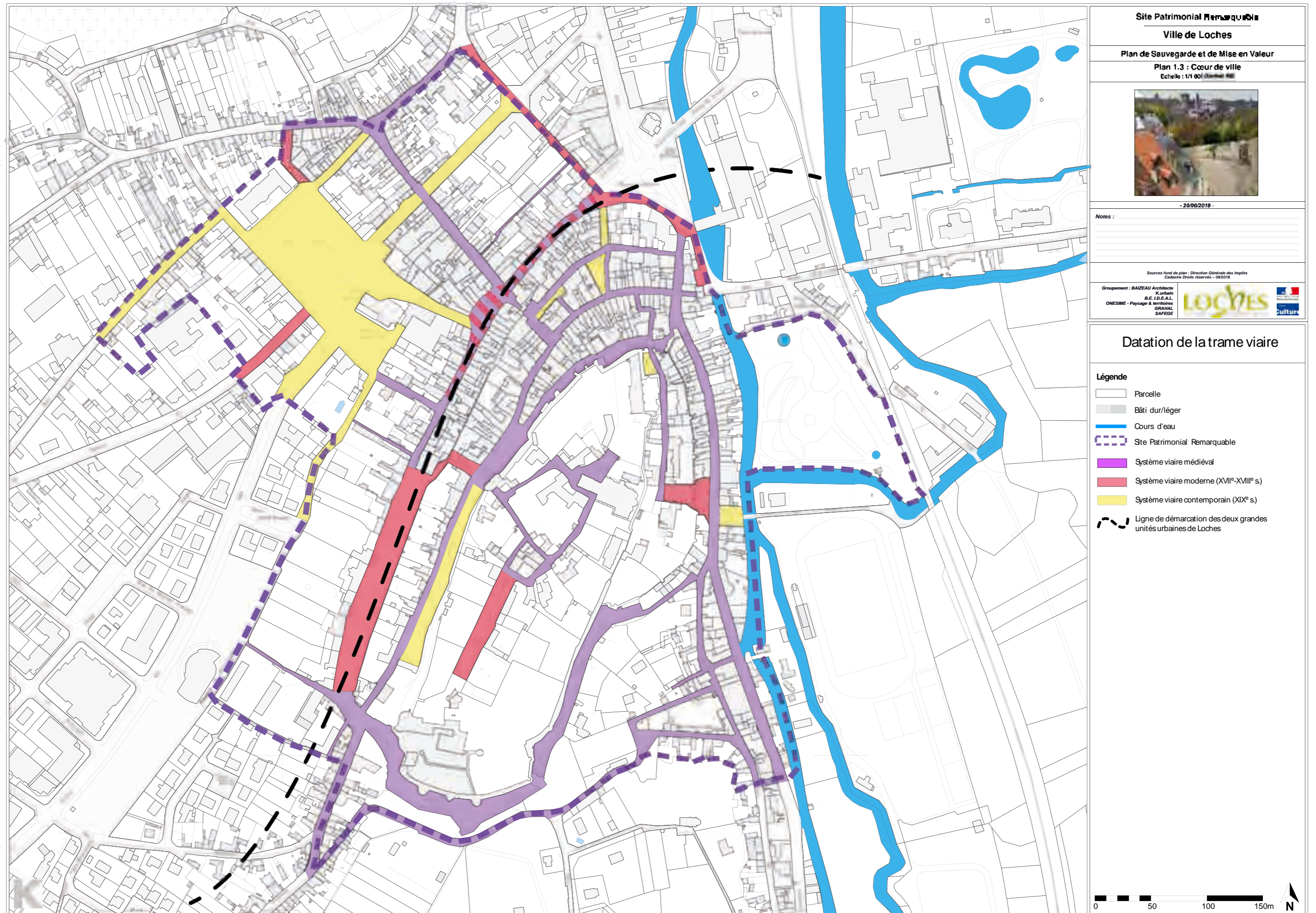


Fig.214 : Les systèmes viaires de Loches : deux trames urbaines historiques accolées l'une à l'autre

2. Le maillage parcellaire

Autour de ces espaces publics, le site patrimonial remarquable (SPR) est composé de 705 parcelles regroupées en 535 unités foncières (N. B. 533 polygones). Ce sont ces propriétés qui servent d'unité de mesure dans la présente analyse.

Il apparaît trois organisations majeures du parcellaire, qui résultent notamment de découpages cadastraux d'époques variées, rendus nécessaires pour la répartition des sols.

Le premier niveau de composition se situe dans la Cité royale où s'implantent, entre autres, la collégiale, le logis, la forteresse, puis le presbytère, etc., et où le maillage est composé de larges parcelles distendues. Historiquement l'assiette médiévale n'était qu'une seule et même parcelle et n'a été divisée que tardivement ; bien qu'elle soit toujours aujourd'hui correctement tenue par de hauts murs de grandes propriétés.

Le deuxième niveau s'enroule autour de la première enceinte sertiçant le plateau, comme contrefort de l'éperon rocheux, jusqu'à la seconde enceinte. Il se compose d'un parcellaire laniéré typique des cités médiévales et quasi systématiquement perpendiculaire aux remparts. Il donne lieu à des propriétés de faibles largeurs sur rue, qui s'implantent dans la pente sur toutes leurs longueurs (cf. Chapitre suivant : les linéaires moyens des unités foncières sur rue). Ce découpage génère un rythme bien particulier à la scénographie urbaine ; soutenu par le bâti.

Le troisième niveau s'observe en dehors de la ville close, autour des espaces urbanistiques plus récents et qui révèlent la prospérité de la ville au XIX^e siècle. Si le maillage emprunte toujours le même découpage de parcelles plus longues que larges, celui-ci s'inscrit en rupture de la spirale observée autour du rocher. Les propriétés viennent façonner ces nouveaux espaces pour les marquer de leurs fronts bâtis ; à l'image de la structuration de la place de Verdun.

a. Les unités foncières

Parmi les 535 unités foncières, 87% sont des propriétés privées, 10% appartiennent au domaine privé ou public de la commune et 3% au département d'Indre-et-Loire.

Hormis le logis royal et la forteresse gérés par le département, la majorité des monuments historiques inscrits ou classés est propriété de la commune : la collégiale Saint-Ours, l'Hôtel de Ville, les portes Royale, Picois et des Cordeliers, La Chancellerie ou encore la tour Saint-Antoine.

La Ville est également propriétaire de vastes surfaces au sein du SPR, comme le jardin public et l'ancienne école de Vigny qui recèle quant à elle un potentiel foncier important au cœur de l'agglomération. À noter qu'à cet endroit des projets de requalification sont en cours pour favoriser une offre nouvelle en logements et en stationnements.

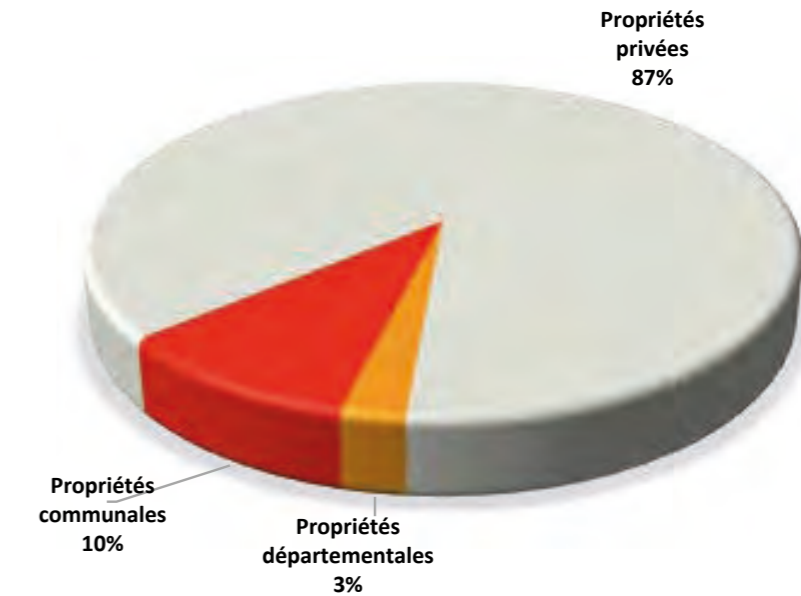


Fig.215 : Répartition des unités foncières par type de propriétés

Enjeux :

L'héritage d'un parcellaire médiéval.

Le lien entre les dimensions du parcellaire et les volumétries des constructions.

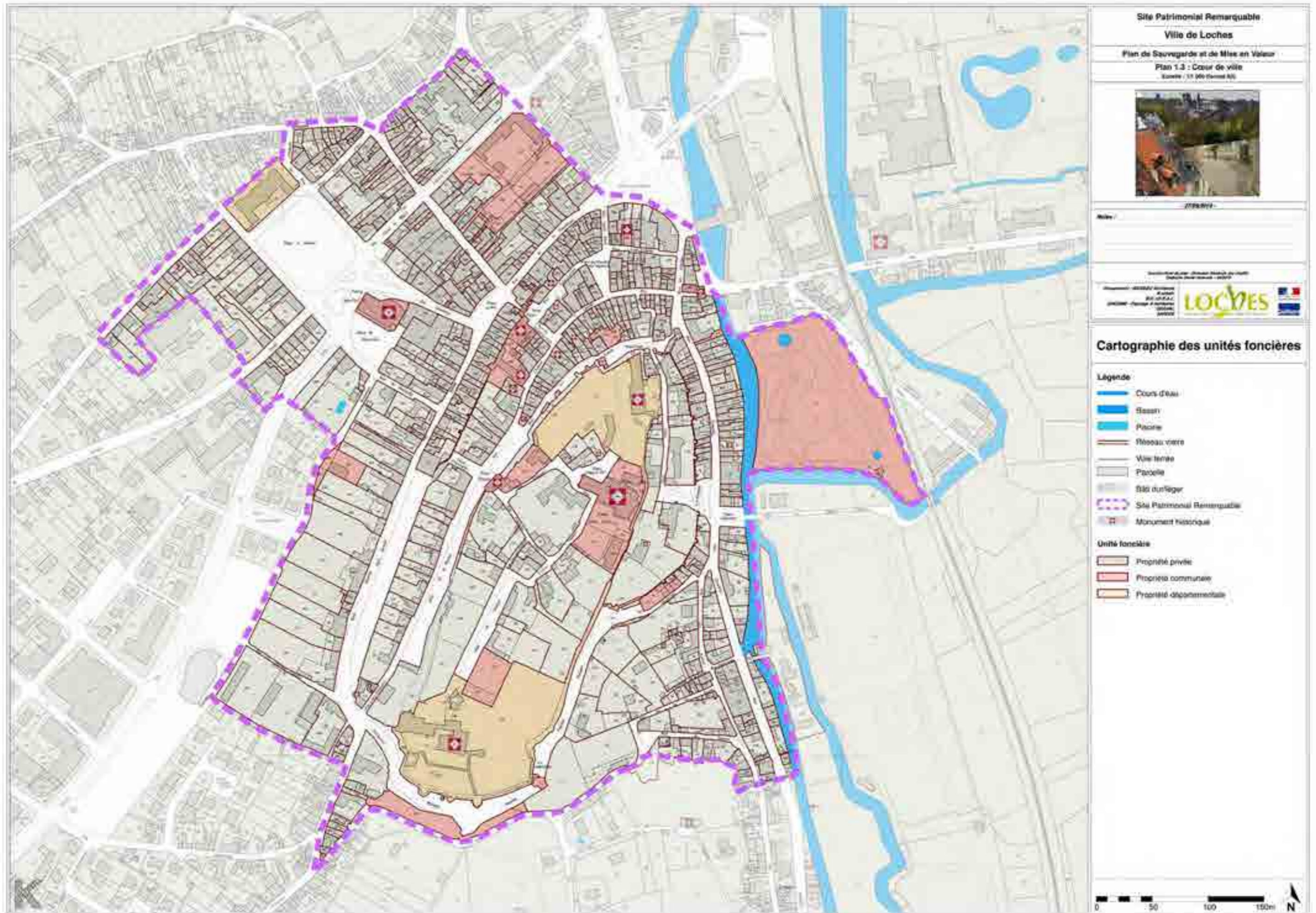


Fig.216 : Carte du maillage parcellaire et des unités foncières

b. Les surfaces moyennes des unités foncières

L'analyse des surfaces moyennes des unités foncières est corrélée par la lecture préalable du maillage parcellaire et le reste de l'analyse de la morphologie urbaine.

Au sein de la cité royale, les grandes propriétés dominent; majoritairement supérieures à 1 500 m². Au-delà, le Site Patrimonial Remarquable est divisé en deux parties nord et sud.

Dans la deuxième enceinte, au nord le parcellaire est très dense et étroit contrairement à la partie sud qui est composée de propriétés plus amples. Si cet aspect est bien lié à l'organisation des parcelles, il découle également de leurs occupations (cf. chapitre suivant : occupation des sols). Il est à noter que 51% des unités foncières s'étendent sur moins de 150 m² et que 23 % sont comprises entre 150 et 300 m²; seulement 8 % d'entre elles regroupent 300 à 450 m² et 5% 450 à 600 m².

Au sein de ce tissu urbain singulier, l'îlot bordant la frange ouest du Mail Droulin révèle une particularité par l'agencement de ses grandes demeures qui bénéficient de surfaces de terrain conséquentes comprises entre 900 et 3 000 m², laissant ainsi place à de grands jardins ou des parcs arborés (cf. Volet paysager). Ces grandes unités foncières sont quasi systématiquement serties de hauts murs de clôture, en limite séparative et à l'alignement; lorsque ce dernier n'est pas déjà comblé par le bâti.



Fig.219 : Parcellaire au nord du site patrimonial remarquable (source : Google Earth Pro)

Par ailleurs, l'étude des superficies des unités foncières qui constituent le Site Patrimonial Remarquable indique que la majorité de ces propriétés correspondent aux besoins théoriques en surface totale couverte des établissements commerciaux des milieux urbains : ces superficies conviennent donc à l'accueil éventuel desdites activités en centre-ville. Certaines normes indicatives sont rappelées ci-dessous à titre d'information :

Désignation	Besoin théorique (surface de plancher)
- Boulangerie Pâtisserie	260 m ²
- Pâtisserie – Confiserie	130 m ²
- Charcuterie	70 à 180 m ²
- Boucherie	70 à 130 m ²
- Boucherie – Charcuterie	70 à 150 m ²
- Coiffure Hommes	30 à 60 m ²
- Coiffure Femmes	50 à 70 m ²
- Coiffure mixte	80 à 100 m ²
- Blanchisserie – Teinturerie	80 m ²
- Radio - Electro-ménager	65 à 320 m ² suivant spécialité

Fig.218 : Source - « Nomenclature simplifiée des activités du secteur des métiers »

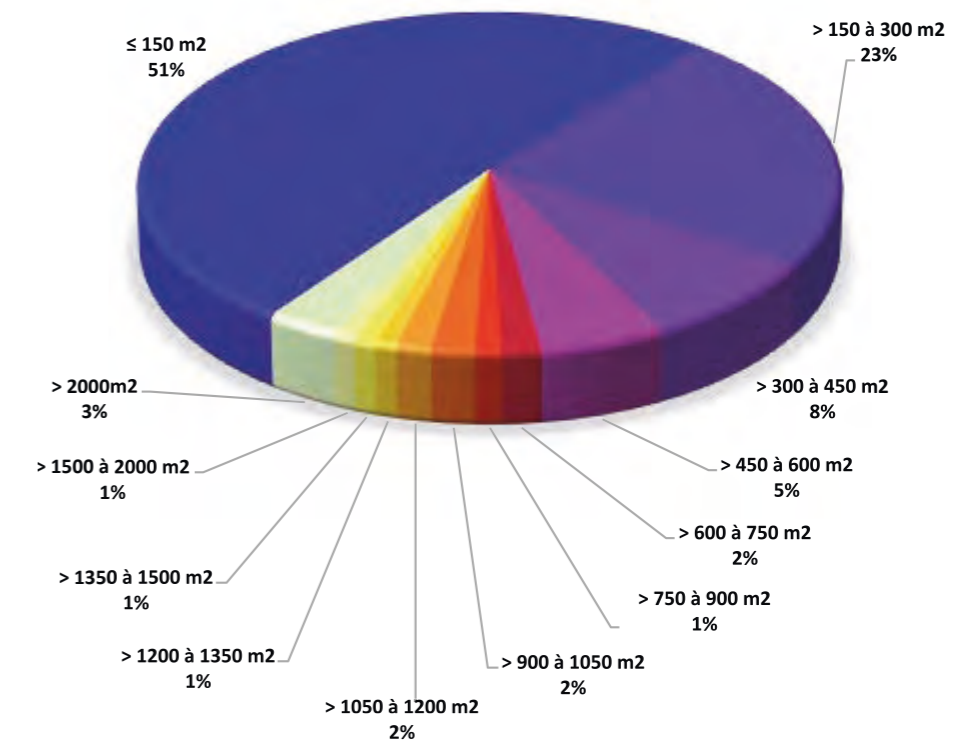


Fig.217 : Répartition des unités foncières par surfaces moyennes

Enjeux :

Le déploiement des commodités urbaines dans un parcellaire resserré.

Le rôle des grands jardins dans l'organisation de la cité et dans la trame végétale pour le maintien d'une certaine biodiversité.

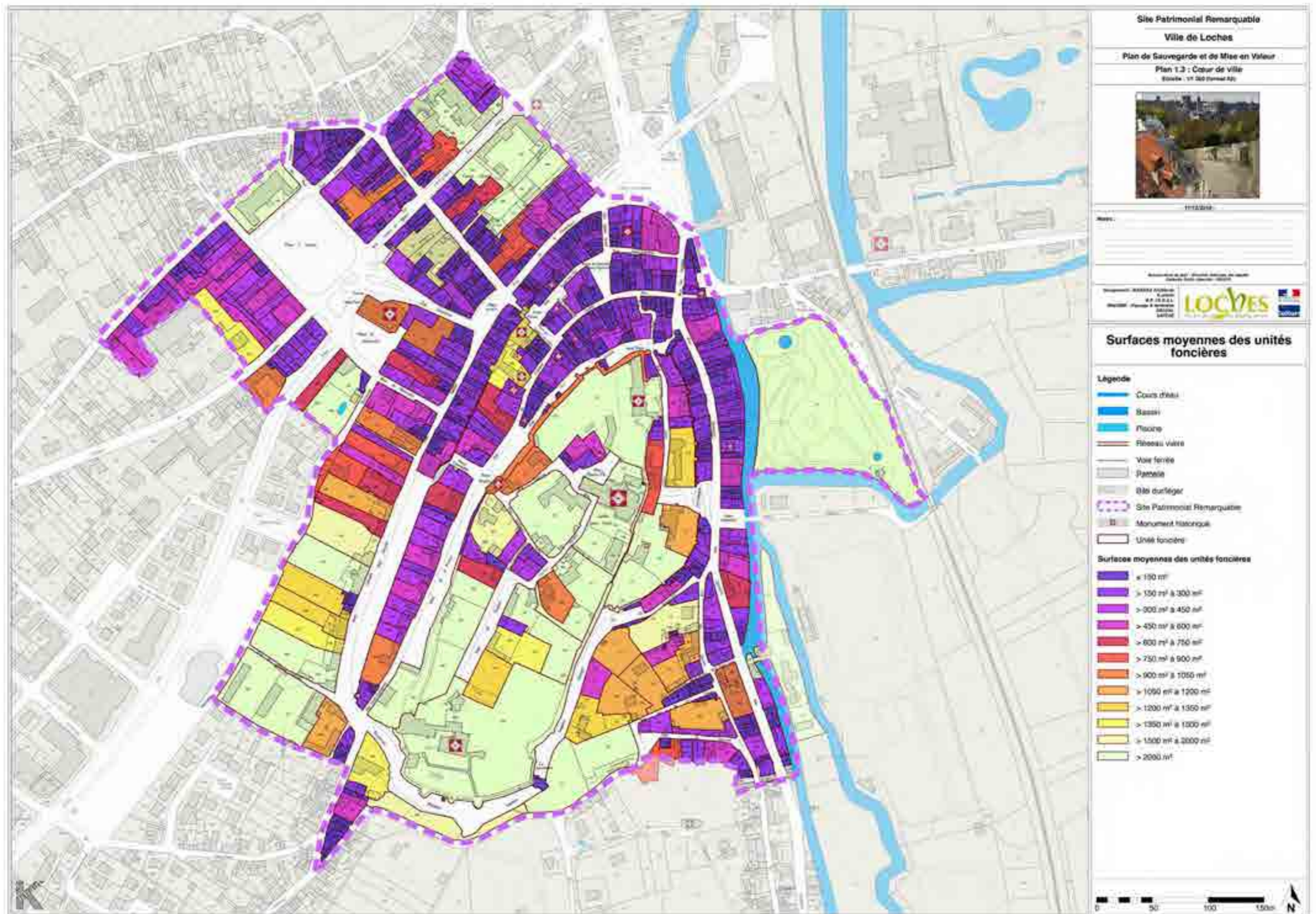


Fig.220 : Carte des surfaces moyennes des unités foncières

c. Linéaires moyens des unités foncières sur rue

En lien avec le maillage parcellaire, les unités foncières révèlent différentes longueurs de façade sur rue. Ces « façades » imposent un rythme aux constructions et structurent la scénographie urbaine.

Comme pour les surfaces moyennes de propriétés, les linéaires sont plus étroits au nord du Site Patrimonial Remarquable et plus amples dans la partie sud.

Seulement 5 % des unités foncières présentent un linéaire inférieur à 4 mètres sur rue. Pour celles-ci l'aménagement peut s'avérer plus délicat, par exemple lorsqu'elles réunissent habitat et commerce, où bien souvent l'accès aux différentes parties est commun.

25 % exposent un linéaire sur rue, compris entre 4 à 6 mètres, correspondant aux parcelles laniérées évoquées ci-avant dans l'analyse (P.m. Parcelle médiéval). Et, 15 % des propriétés étendent une largeur comprise entre 6 et 8 mètres.

23 % comptent un linéaire sur rue de 8 à 12 mètres et 30 % exposent plus de 12 mètres. Pour ces dernières, l'implantation des constructions est bien souvent complétée d'un haut mur de clôture.

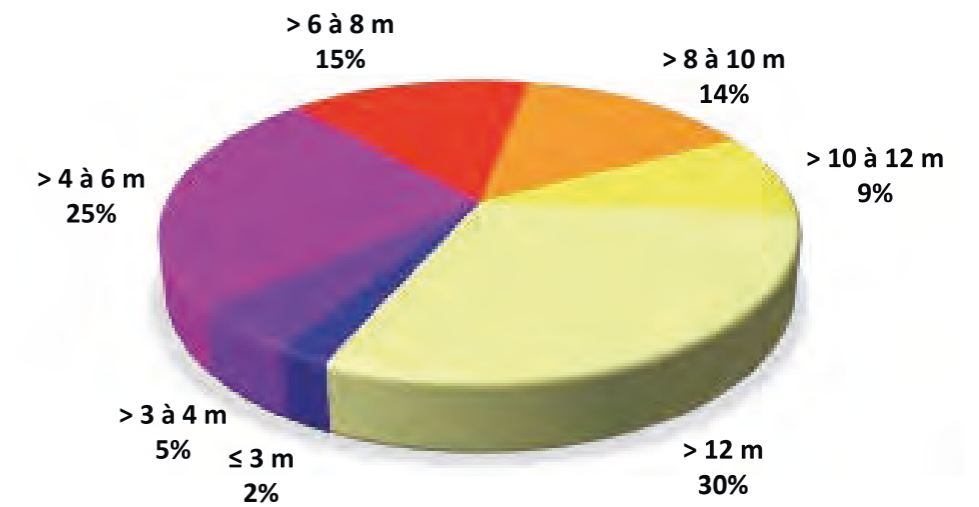


Fig.221 : Répartition des unités foncières par linéaires moyens sur rue



Fig.222 : Large façade sur la place au blé



Fig.223 : Façade étroite rue Balzac



Fig.224 : Rythme des façades étroites rue Agnès Sorel



Fig.225 : Façade place Mazerolles



Fig.226 : Maison dite d'Agnès sorel

Enjeux :

L'accessibilité aux immeubles et aux différentes fonctions déployées.

Le rythme induit par les faibles largeurs des parcelles héritées du passé.

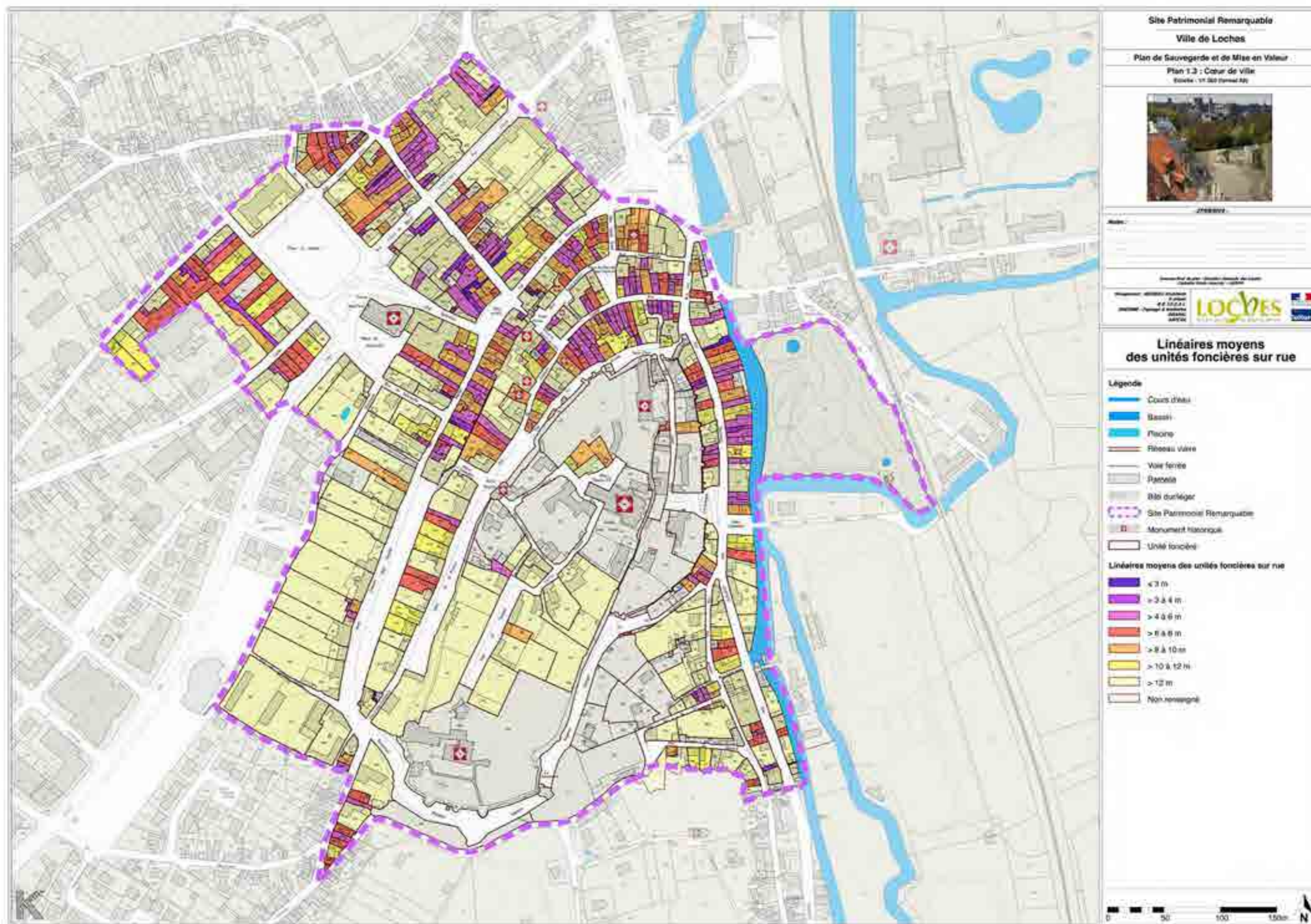


Fig.227 : Carte des linéaires moyens des unités foncières sur rue

3. L'occupation des sols

a. Les usages et la dynamique commerciale

Les occupations ou utilisations du sol sont ici différenciées en fonction des 5 destinations et 21 sous-destinations édictées aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

Dans le site patrimonial remarquable, les fonctions commerciales sont concentrées au nord : place de la Marne, rue de la République, rue Picois, rue Descartes, place au Blé, rue Balzac, place de l'Hôtel de Ville, rue Saint-Antoine, Grande Rue. De plus, quelques établissements hôteliers dispersés irriguent le site : mail de la Poterie, rue Quintefol, rue Thomas Pactius.

Parmi les vastes propriétés, un établissement scolaire est situé rue du docteur Lemesle au sud-ouest et les sites les plus touristiques trônent dans la Cité royale (P.m. forteresse et logis royal), à l'instar du jardin public situé à l'est du périmètre, le long de l'Indre et accessible par la porte des Cordeliers.

Malgré quelques cellules vacantes, ce dense maillage économique confère beaucoup d'animation au centre de la cité lochoise. Les terrasses de café et des restaurants ponctuant avantageusement cette perception.



Fig.228 : Alignement des façades commerciales (rue de la République)

b. Le stationnement

À travers neuf aires de stationnement en site propre et sans compter les places de stationnement linéaire situées le long des rues, 466 places pour automobiles sont réparties au sein du site patrimonial remarquable. D'autres jalonnent le périmètre, à l'extérieur du site, en irriguant la cité et ces équipements, comme le long de l'avenue des Bas Clos ou à proximité de la rue Quintefol, soit 1200 places gratuites à moins de 10 minutes du centre-ville. À noter que quelques places dotées d'une borne pour le rechargement des véhicules électriques ou hybrides sont observées ici et là.

Dans le Site Patrimonial Remarquable, ces espaces sont principalement situés à l'ouest, offrant ainsi une solution efficace pour la desserte du centre-ville, la fréquentation des commerces et la visite touristique. Certains s'appuient néanmoins le long des remparts et masquent ainsi une partie de la dimension patrimoniale de la cité royale, à l'image du parking du mail de la Poterie.

Désignation	Nombre de places de stationnement au sein du SPR
- Place de Verdun	157 places
- Place Mazerolles	37 places
- Parvis Jean-Paul II	10 places
- Carroi Picois	40 places
- Mail Droulin	99 places
- Mail de la Poterie	30 places
- Boulevard Philippe Auguste	9 places
- Rue du Rocard	3 places
- Place Quintefol	15 places
- Rue du Château : parking du fou du roi	22 places
- Rue du Fossé Saint-Ours	12 places
- Place du Marché aux Légumes	10 places
- Rue Saint-Antoine	7 places
- Rue des Jeux	6 places
- Place du Marché au Blé	9 places
Total	466 places

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement
	Etablissements de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Enjeux :

Le maintien de la diversité commerciale.

L'adaptation des surfaces des propriétés aux besoins du développement économique ; notamment commercial.

La mixité des fonctions au sein des différents quartiers, en tenant compte de la dynamique commerciale entretenue et souhaitée dans le centre-ville.

La desserte efficace du centre-ville depuis les aires de stationnement.

L'impact de l'automobile sur le paysage urbain.

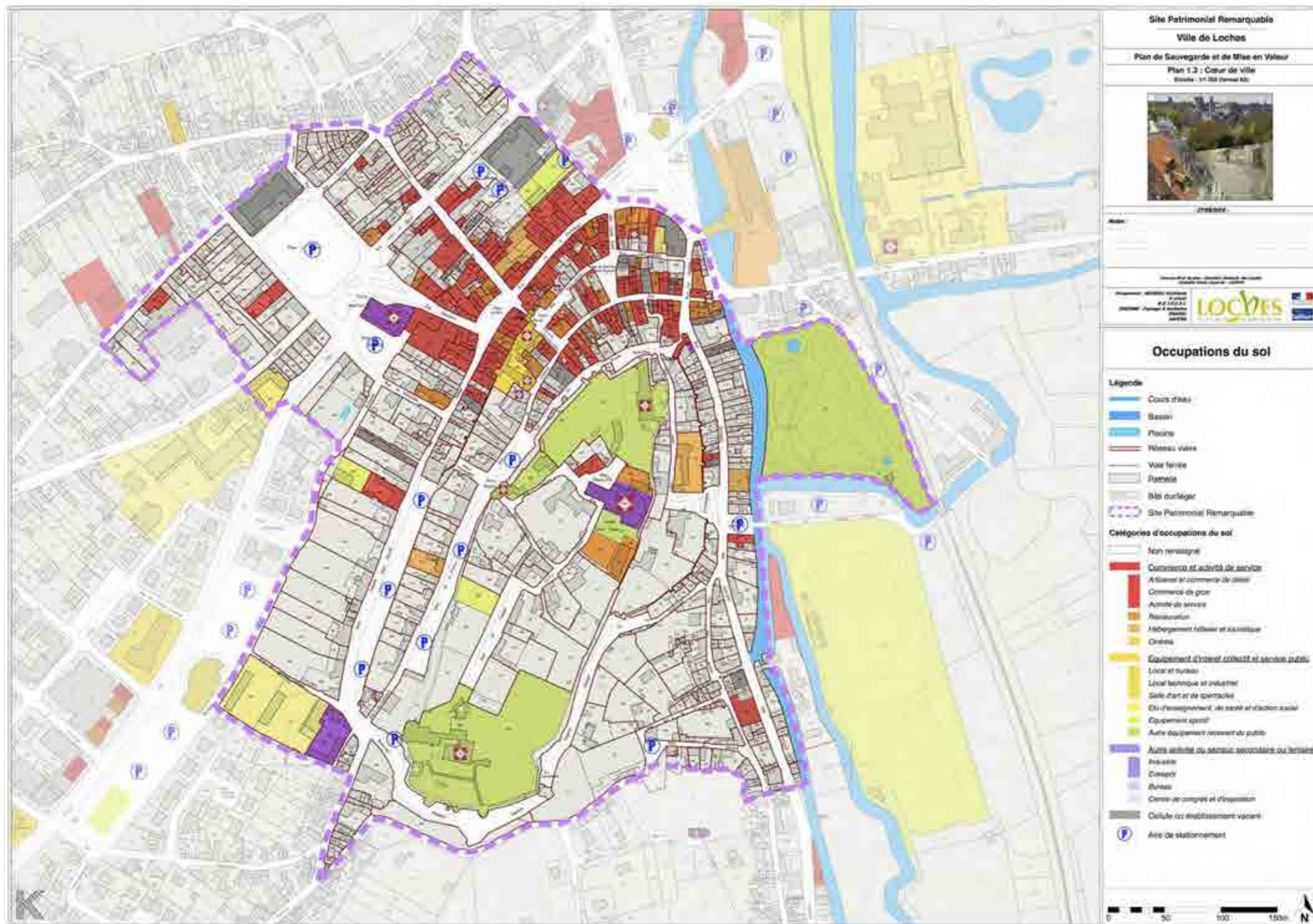


Fig.229 : Occupations des sols

4. Les implantations des constructions

a. L'implantation du bâti

Associée au gabarit des constructions, l'implantation des constructions, par rapport aux alignements ou aux limites séparatives entre les espaces privés et publics, est une des composantes principales de la scénographie urbaine et donc de l'ambiance ressentie dans chacun des lieux.

À travers le relevé illustré ci-contre, la ville historique se distingue clairement par l'alignement du bâti qui la compose ; le traitement est homogène et l'implantation à l'alignement des voies et/ou des emprises publiques est la norme. Les espaces publics sont ainsi façonnés et proportionnés par les fronts bâtis. S'ils peuvent contenir le dessin d'une place, considérant les rues, ils affirment les perspectives paysagères ; elles-mêmes marquées par un fond de scène animé très souvent par un édifice historique reconnu.

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

Lorsque les voies sont de faibles largeurs (≤ 5 m ou ≤ 3 m), les fronts bâtis forment des ruelles ou des venelles ; comme des « entailles » dans les îlots. Généralement réservées aux piétons, ces sentes urbaines sont les supports de raccourcis très appréciés par les habitants et les touristes, en offrant un autre regard sur la cité médiévale (P. ex. Vers le Carroi Picois). Ces espaces sont de remarquables couloirs de fraîcheur ; ombragés et ventilés.

Les espaces sont donc façonnés pour l'homme et ses usages, ils confèrent des lieux intimes singuliers, propices aux échanges de proximité, à la flânerie et à la déambulation piétonne.

b. Les murs de clôture structurants

Les murs d'enceinte viennent compléter les édifices. Ils façonnent les rues en marquant les perspectives et en jalonnant les cheminements. Ils s'inscrivent dans le prolongement des façades architecturales implantées à l'alignement et enserrant de belles demeures. Au même titre que les bâtiments, ils sont des marqueurs du temps, des usages et des modes constructifs, et participent pleinement à la valeur patrimoniale des lieux.

Dans un premier temps, ils permettent d'identifier clairement les limites de propriétés et protègent les biens et les personnes qui y résident. Ces murs abritent des espaces privés plus intimes, comme des jardins ou des terrasses. Pour les plus traditionnelles, la hauteur varie généralement de 1,80 à 2,60 m, parfois portée jusqu'à 3,20 m, et plus pour des parties d'enclos des plus anciennes occupations. Pour les aménagements relativement plus récents, il est aussi relevé des clôtures moins hautes, entre 1,80 et 2,0 m. Si dans la plupart des cas, elles accompagnent et soulignent systématiquement le style architectural de la construction principale, les clôtures sont



Fig.231 : mur bahut



Fig.230 : murs à l'alignement

principalement mises en œuvre de deux manières : soit par un mur bahut (muret bas surmonté d'une grille) soit par un mur plein ; en pierre de taille ou en moellon. Dans le cas des murs bahuts, les murets sont surmontés de grilles ferronnées, dans le prolongement de portails finement ouvragés. Parfois, ces ferronneries soulignent encore les garde-corps appliqués sur les façades des maisons et certaines intègrent des pièces de fonderie.

Bien souvent, des jeux de pilastres encadrent les portails monumentaux et font, parfois, la transition d'une propriété à l'autre, en harmonisant les différences de traitement et en homogénéisant globalement la perception du front bâti sur rue.

Enjeux :

La préservation de la morphologie urbaine constitutive du charme de la cité.

La continuité des espaces bâtis de qualité.

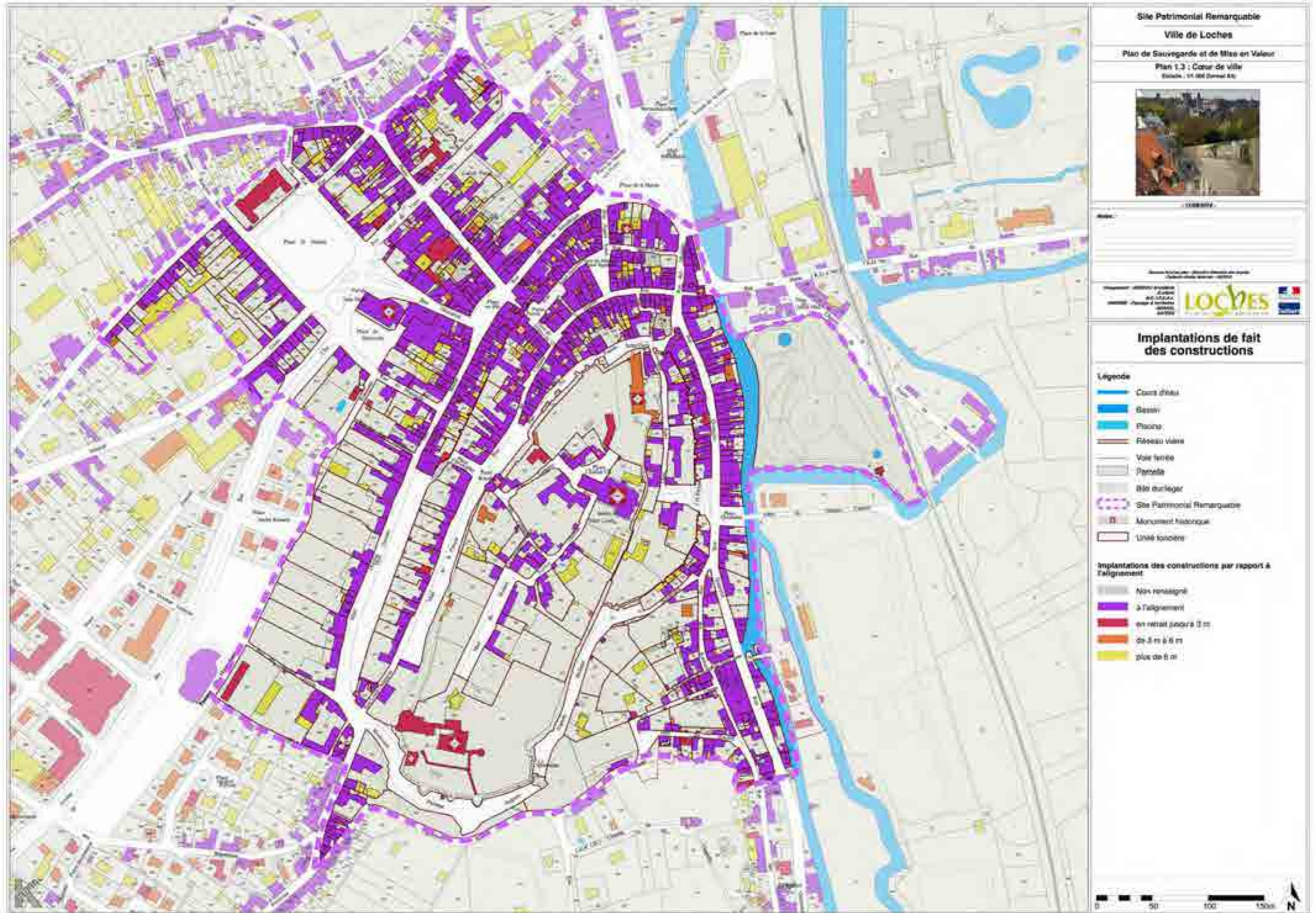


Fig.232 : Implantation des constructions

5. L'emprise au sol des constructions

Les îlots situés au nord du site patrimonial sont denses, les constructions liées aux activités occupent une bonne part des unités foncières. À l'inverse, la partie sud du site est moins bâtie ; laissant place à davantage de jardins.

55 % des propriétés sont construites à 70 % et plus (33% de 90 à 100 %, 11% de 80 à 90 % et 12 % de 70 à 80 %). 22% sont bâties de 40 à 70 % et 18% de 10 à 40%.

Seulement 4 % d'entre elles sont très faiblement bâties (jusqu'à 10 %) ; cette dernière proportion s'explique notamment par la grande taille des parcelles qui composent ces unités foncières. À noter que dans les cas où les demeures sont conçues en lien avec des parties non bâties, comme des cours ou des jardins d'agrément, il convient de conserver une proportion harmonieuse entre ces différents espaces (malgré les objectifs nationaux en matière de densification pour l'économie des sols).

Pour les îlots les plus denses, si la charge bâtie confère un paysage singulier à la cité, elle peut représenter un frein au développement de certaines activités qui nécessitent aujourd'hui plus de place pour la pérennisation de leur exercice. D'autre part, elle peut nuire à l'entretien ou à la salubrité de certains édifices devenus difficiles d'accès et désormais peu ventilés ou peu ensoleillés, ainsi qu'à la secourabilité des biens et des personnes.

Enfin, la définition des emprises au sol doit être compatible avec la recherche d'une densification des espaces déjà bâtis et ne doit pas être sous-dimensionnée par rapport aux emprises au sol de fait. Elles pourront ainsi contribuer à la conception de morphologies urbaines inscrites en continuité des espaces d'intérêts et caractéristiques de la ville de Loches. À l'image du centre ancien, le règlement doit permettre notamment l'accueil des activités du secteur des métiers par une conjugaison des occupations maximales autorisées des parcelles existantes.



Fig.234 : Emprises au sol des constructions de part et d'autre du Mail Droulin (source : Google Earth Pro)

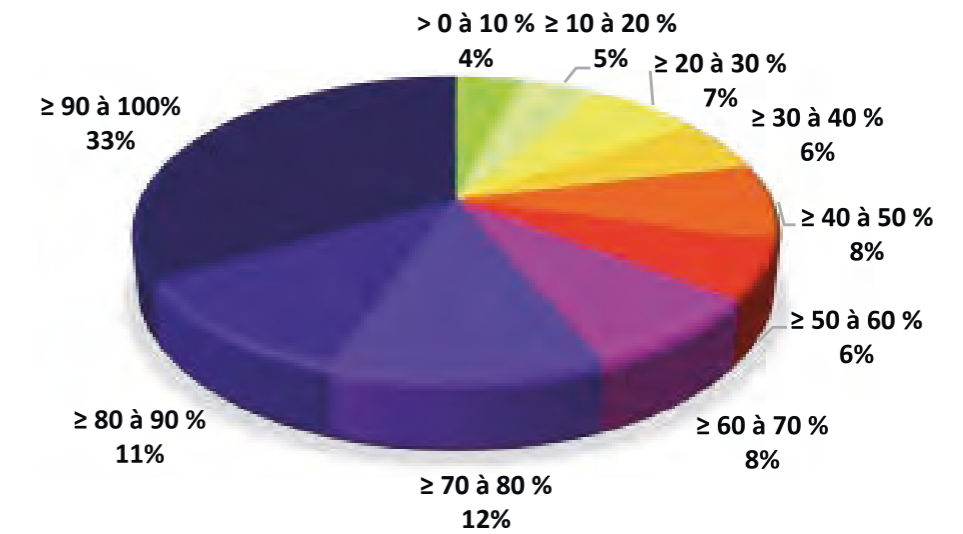


Fig.233 : Répartition des unités foncières par emprises au sol moyennes des constructions

Enjeux :

Le maintien des demeures composées avec parcs et jardins.

L'amélioration de l'habitat ou son adaptation face aux besoins nouveaux.

La préservation des espaces non bâtis au regard de leur particularité dans la composition du tissu patrimonial.

La densification ou la mutation des espaces déjà bâtis.

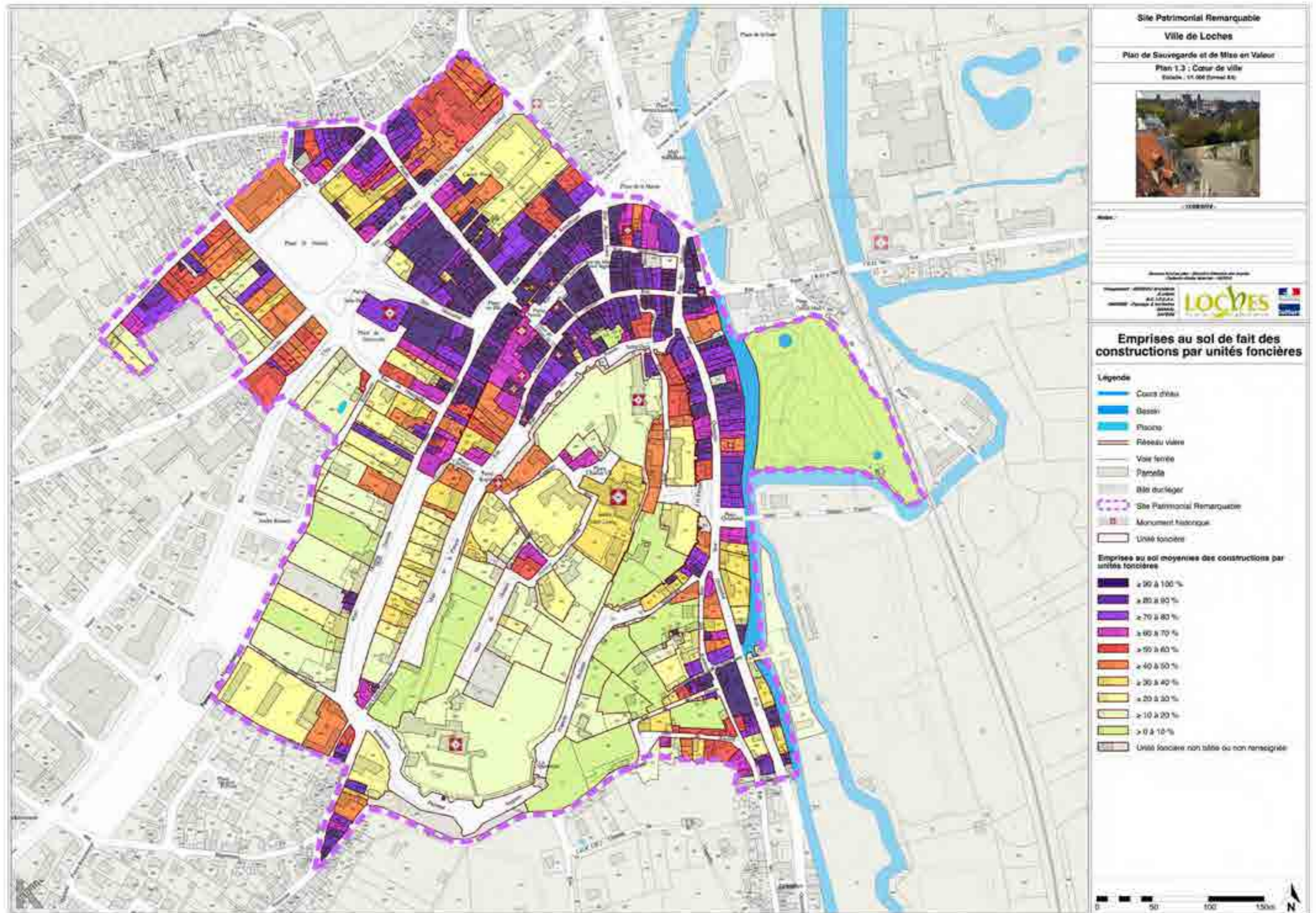


Fig.235 : Emprises au sol de fait des constructions

6. Les hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont relevées sous neuf strates sur l'ensemble du territoire lochois. Défini d'après les différentes élévations constatées, leur repérage est projeté sur le plan ci-contre. Elles sont exprimées en mètre et comptées au point le plus bas du sol naturel de la parcelle jusqu'au point le plus haut de la construction, soit :

- de > 0 à 2 mètres,
- de > 2 à 5 mètres,
- de > 5 à 8 mètres,
- de > 8 à 10 mètres,
- de > 10 à 13 mètres,
- de > 13 à 17 mètres,
- de > 17 à 20 mètres,
- de > 20 à 25 mètres,
- et > 25 mètres.

Ponctuellement, quelques édifices trônent au-delà de 25 mètres de haut et dominant la silhouette de l'agglomération. Ils sont aujourd'hui les symboles de la valeur patrimoniale de la ville, signaux urbains de Loches dans son grand paysage, tels le beffroi Saint-Antoine, le logis royal et le donjon de la forteresse.

Majoritairement, les constructions s'élèvent entre 8 et 13 mètres, avec quelques plots de constructions marqués jusqu'à 17 mètres, comme l'angle de l'îlot formé par la rue du Château et la rue des Fossés Saint-Ours (cf. Maison dite d'Agnès sorel) ou l'Hôtel de Ville sur la place du même nom.

Bien qu'elles soient d'époques différentes, de part et d'autre de la rue Balzac, puis autour de la place au Blé et le long de la rue de la République, la frange bâtie à l'ouest est moins élevée (jusqu'à 8 mètres) que la frange est (jusqu'à 13 mètres), comme pour tirer profit de l'ensoleillement l'après-midi et au couchant; et limiter ainsi les effets d'ombrage. À l'inverse, le bâti de la rue Quintefol, bénéficiant d'un ensoleillement maximum le matin, est plus élevé sur la frange est (jusqu'à 10 mètres) que sur sa partie ouest (jusqu'à 8 mètres).

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



Fig.236 : Jeux de toits depuis la tour Saint-Antoine

Ces multiples variations créent des jeux de toits qui animent la scénographie urbaine. Elles renforcent la perception d'une ville dense en donnant une épaisseur certaine au tissu urbain. Ponctués d'émergences, ces jeux caractérisent singulièrement la silhouette de la cité médiévale, en composant ses premiers, seconds et arrière-plans.



Fig.237 : Jeux de toits depuis la cour du logis royal

Enjeux :

Le plan d'épannelage comme éléments caractéristiques de la silhouette de la ville.

La diversité des jeux de toits dans la scénographie urbaine, vectrice du cadre de vie.

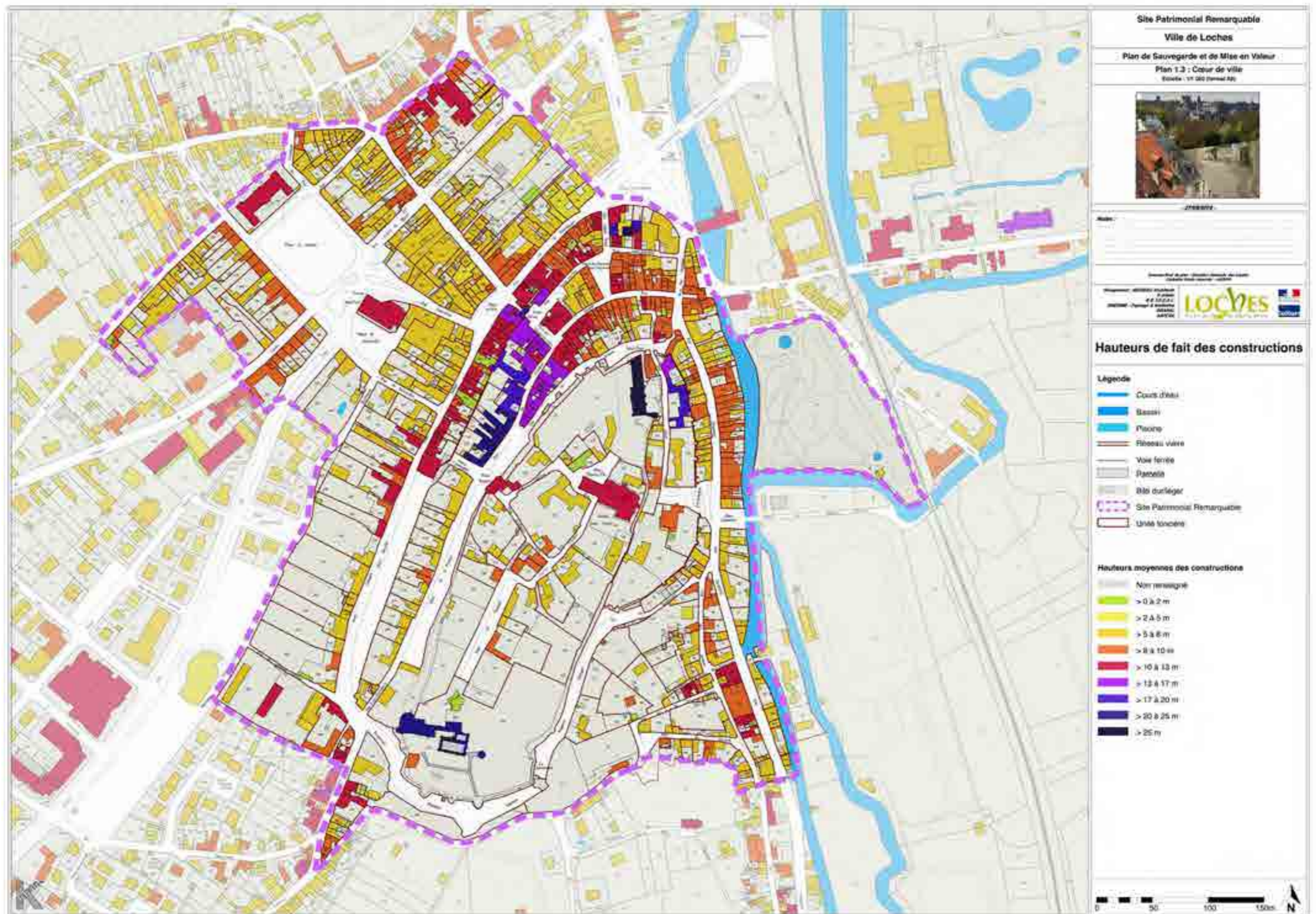


Fig.238 : Hauteurs moyennes des constructions

7. Les réseaux

a. Les installations apparentes

Les réseaux abordés ici sont ceux apparents dans l'image et la perception du centre urbain. Il s'agit de la desserte électrique, de l'adduction des eaux potables, usées ou pluviales, des flux de communication, dont l'internet et les canaux audiovisuels, des ventilations, ainsi que des relais de distribution postale. Les ouvrages et les installations qu'ils nécessitent n'ont pas toujours été prévus dans les constructions ou dans les aménagements, compte tenu de leur constante évolution. Le bâti doit le plus souvent s'adapter à leur mis en œuvre au détriment de la qualité architecturale et paysagère.

Parfois, leur intégration est recherchée au regard des dessins de façades (P.ex. Moulures, corniches, rives, etc.) ou des corps de bâtiments (P.ex. Soubassements, murs, murets, pans de toiture, etc.), bien que pour les installations les plus récentes, leur application dépend directement d'un besoin immédiat en réponse aux services. À cette image, le déploiement de la fibre optique qui, non loin d'être observé sur le seul territoire lochois, pollue les façades par l'amoncellement de câbles noirs et de passes câbles en plastique vert; ceux-là pouvant être observés au milieu d'un mur en tuffeau.

Bien que le règlement d'urbanisme prévoit que les réseaux soient enterrés (AEP, électricité, téléphone, gaz de ville), et même si nombreux l'ont déjà été, des câbles électriques persistent aussi sur les façades. D'autant plus, que cette desserte des foyers se cumule avec celle nécessaire à l'éclairage public, dont les éclairages sont parfois posés en applique; notamment pour illuminer les édifices emblématiques.

Pour les coffrets de compteurs électriques, de gaz ou d'eau potable, ainsi que les boîtes à lettres, leur encastrement dans les soubassements est le plus souvent recherché. Lorsqu'il est suffisant, la profondeur aura permis le positionnement d'une porte ou d'un portillon en bois ou en métal pour les dissimuler. Une porte d'entrée ou de garage peut aussi bien accueillir les boîtes à lettres. Mais sur le site, il est aussi observé un bon nombre de coffrets apparents, souvent groupés aux mêmes endroits, mais de forme et d'aspect variés; toujours en matériau composite (de type SMC : polyester armé de fibres de verre) et de couleurs claires; du gris blanc au blanc cassé, parfois jaunies ou délavées. Si les normes en vigueur sont respectées, celle visant l'intégration et la mise en valeur patrimoniale en pâtit lourdement.

Comme pour les boîtes aux lettres les sonnettes et interphones, l'insertion semblent parfois peu aisée; notamment pour les immeubles collectifs. Des exemples encastrés et traités, encore une fois, sobrement par une boîte ou un cadre métallique laissé à la patine du temps montrent la tendance à suivre; ils restent discrets tout en assurant leurs fonctions. L'intégration apparaît plus difficile avec l'usage des matériels plus récent assorti de matériaux imputrescibles (P.ex. Alu, inox, PVC, etc.) et de leds trop chatoyantes. Dans de rares cas subsistent d'astucieuses bobinettes et chevillettes, ou clochettes d'antan. Pour ces petites mécaniques, il convient de conserver leur mémoire en les entretenant; elles nous rappellent sans présomption les savoir-faire passés et l'ingéniosité de nos anciens à répondre simplement par des de solutions à l'empreinte durable.

Les réseaux d'eau potable et d'eau usée sont quant à eux bien maîtrisés puisque hormis quelques compteurs ou distributions, les connexions ne sont pas apparentes.

Les réseaux d'eaux pluviales et les conduites aériennes sont plus visibles, toutefois en restant sobre quand elles sont rationalisées et organisées au rythme du parcellaire et des constructions, ainsi que des plans de toiture et des lucarnes. Cette intégration est facilitée lorsque les descentes sont réalisées en zinc patiné, en cuivre ou peintes de la couleur des façades. Elle gagne davantage lorsqu'elles sont aussi raccordées à des dauphins en fonte, en tuile, ou finies en bec de cygne.

Pour les ventilations, bouches d'aération ou soupiraux, leur intégration est le plus couramment assurée par l'apposition d'une simple grille en fer forgé ou en pièce de fonderie. Les grilles mécanosoudées sont moins appropriées au contexte historique. Il est toutefois important de relever que pour les soupiraux, il est le plus souvent nécessaire de prévoir leur doublage par un grillage plus fin limitant ainsi le déversement des déchets dans les caves depuis les voies publiques.

Considérant les systèmes de production d'énergie tels les panneaux solaires ou les pompes à chaleur, ils sont peu observés. Dans quelques cas, ils sont maladroitement installés sur un balcon, derrière un garde-corps ferronné qualitatif, ou sur les toits. Néanmoins, vu la géomorphologie du cœur de la cité et de sa situation en promontoire, même en toiture leur installation demande une grande attention pour ne pas venir ponctuer des points de vues remarquables.



Fig.239 : Exemples de grilles devant des soupiraux

Enjeux :

La lisibilité des modénatures architecturales.

L'impact des réseaux posés en applique des façades et leur dissimulation.

Le développement d'un niveau minimum de services et d'équipements.

L'intégration des installations, notamment des systèmes de production d'énergie à la parcelle.



Fig.240 : Exemples variés d'installations apparentes sur les façades lochoises

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 décembre 2019 par décision du conseil municipal contient une annexe sanitaire dressant l'état et les solutions à apporter pour répondre aux objectifs du projet de développement et d'aménagement urbains programmés pour les dix prochaines années. Cette annexe aborde les différentes gestions nécessaires à l'adduction d'eau potable, au traitement des eaux usées, ainsi qu'à la collecte des déchets et à la défense incendie. Les sous-chapitres ci-après en sont directement extraits (src. <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/> / PLU 2019 / Mairie - Veillaux Environnement).

b. Le zonage d'assainissement des eaux usées

Le zonage d'assainissement de la commune de Loches a été révisé en 2019 de manière concomitante à la révision du PLU. Depuis, un schéma directeur d'assainissement collectif est en cours d'élaboration à l'échelle de l'aire urbaine Saint-Jean/Saint-Germain.

Le réseau de collecte des eaux usées est séparatif dans son intégralité. Cependant, le rapport du SATESE de 2016 indique que des eaux parasites intègrent massivement le réseau en cas de forte pluie ou de crue de l'Indre. Le schéma directeur d'assainissement doit permettre d'établir une programmation de travaux afin d'améliorer la situation.

Les eaux usées de la zone d'assainissement collectif (zone agglomérée et Corbery, soit 4362 branchements en 2015, ainsi que 2492 branchements sur les territoires des autres communes raccordées) sont traitées par la station d'épuration de Corbery, située en zone inondable à proximité de l'Indre. Le réseau d'assainissement comprend 200 km linéaires (hors branchements, raccordés à la station). Cette station d'épuration fonctionne par boues activées et aération prolongée. Le reste de la commune est en assainissement autonome.

Avec une population estimée raccordée de 11 803 habitants, la station d'épuration, exploitée en régie par Loches Sud Touraine arrive à saturation et ses équipements sont vétustes. Un projet de modernisation de la station est en cours d'élaboration, pour une capacité de 14 000 EH, laissant des possibilités de raccordement supplémentaires.

Afin de répondre aux exigences de santé publique, de préserver le cadre de vie et de respecter l'environnement, une nouvelle réglementation sur la dépollution des eaux usées a été adoptée. Elle concerne les habitations qui ne peuvent pas être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Cette nouvelle réglementation oblige les collectivités à mettre en place un service public d'assainissement non collectif : le SPANC.

À noter que l'aire du Site Patrimonial Remarquable au cœur de l'agglomération est couverte par le zonage d'assainissement collectif des eaux usées.

c. L'adduction d'eau potable

Pour la distribution et la production d'eau potable, la compétence est détenue par la communauté de communes Loches Sud Touraine. Le Service Public Industriel et Commercial (SPIC) assure la production, la distribution, le traitement, le stockage et le transfert de l'eau potable. Le service est exploité en régie. Au 31/12/2016, le nombre d'habitants raccordés et raccordables directement au service d'eau était estimé à 22 872.

D'après le rapport annuel d'exploitation 2016, Loches compte 4633 abonnés, soit un volume de 434 253 m³ d'eau distribuée (environ 30 % du total), avec une moyenne de 94 m³ par abonné (87 sur l'ensemble du territoire desservi).

Les ressources en eau proviennent de 10 forages sur le territoire, dont 3 sur la commune de Loches. Ainsi, la totalité des eaux prélevées est d'origines souterraines. Le service public d'eau potable a prélevé 1 508 390 m³ pour l'exercice 2016.

La capacité maximale de prélèvement sur l'ensemble des forages est estimée à 2 720 000 m³/an (capacité nominale de chaque forage, pour un prélèvement maximal de 15 h par jour), sachant que l'ensemble des prélèvements sur l'année 2016 a représenté 1 258 243 m³ (soit environ 46 % de la capacité nominale totale). La capacité restante est donc largement suffisante pour répondre aux besoins engendrés par l'augmentation projetée de la population.

Les forages présents sur la commune de Loches se situent à proximité de l'Indre, et disposent d'une capacité de prélèvement nominale de 130 m³/h. Le volume prélevé dans ces forages a augmenté de 9 % environ entre 2015 et 2016.

À noter que la déclaration d'utilité publique pour la mise en place de périmètres de protection pour les captages de Loches a été instaurée par l'arrêté préfectoral du 29 avril 2019).

Le réseau dispose de 7 stations de traitement dont la plus importante est située à Loches, rue Quintefol; en limite du Site Patrimonial Remarquable. Elle fonctionne par déferrisation et chloration, et traitant environ 471 000 m³ annuels, soit près de 25 % du volume total consommé.

La qualité des eaux estimée à partir de 253 prélèvements a été testée à 100 % conforme aux réglementations en vigueur (microbiologie et paramètres physico-chimiques) pour l'année 2016.

Sur les 1,5 million de m³ mis en distribution dans le réseau du SPIC, 69 045 m³ proviennent de l'importation d'eaux traitées, principalement du SIPTEC Esvres-Truyes (seulement 307 m³ d'eaux traitées ont été exportés). Les interconnexions entre les réseaux permettent d'assurer la sécurité de la desserte.

Le linéaire du réseau de canalisation d'eau potable est de 705 km sur l'ensemble du périmètre de distribution. L'indice linéaire de perte en réseau est estimé pour 2016 à 1,26 m³ par km et par jour; ce qui a été légèrement amélioré par rapport à l'observation 2015 (1,42 m³/km/jour).

d. La défense incendie

La défense incendie est sous la responsabilité de la commune qui doit s'assurer du bon fonctionnement mécanique et hydraulique par des campagnes de contrôle.

La circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1995 compile quelques directives d'ensemble sur les débits à prévoir pour l'alimentation du matériel d'incendie et sur les mesures à prendre pour constituer des réserves d'eau suffisantes. Les deux principes de base de cette circulaire sont :

- le débit nominal d'un engin de lutte contre l'incendie est de 60 m³/h;
- la durée approximative d'extinction d'un sinistre moyen peut être évaluée à deux heures.

Il en résulte que les services incendie doivent pouvoir disposer sur place et en tout temps de 120 m³. Ces besoins en eau pour la lutte contre l'incendie peuvent être satisfaits

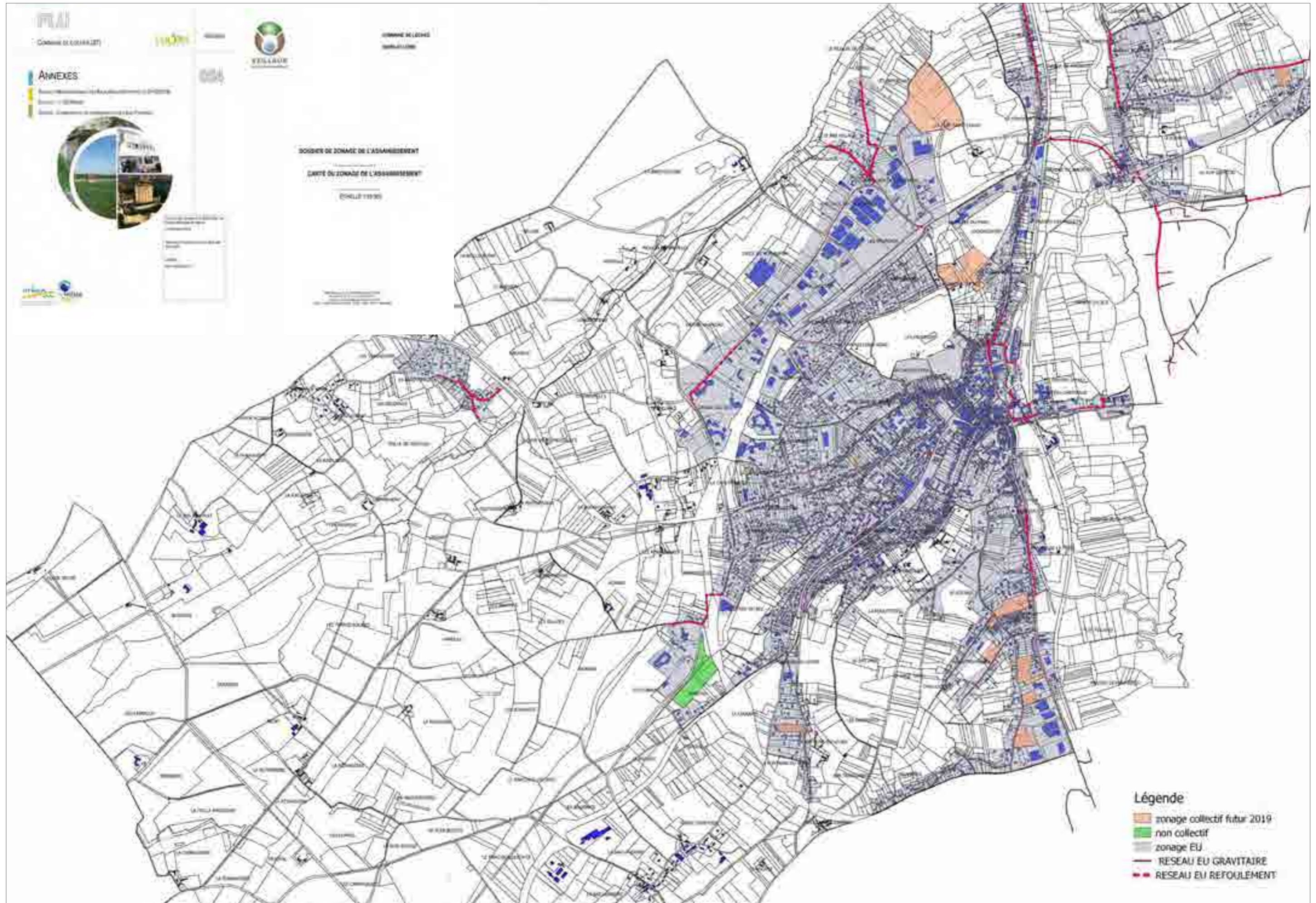


Fig.241 : Extrait du zonage d'Assainissement des eaux usées approuvé le 03/12/2019 (Src. PLU 2019 / Mairie - Veillaux Environnement)

indifféremment à partir du réseau de distribution ou par des points d'eau naturels ou artificiels. Toutefois, l'utilisation du réseau d'eau potable par l'intermédiaire de prises d'incendie (poteaux incendie ou bouches incendie) doit satisfaire aux conditions suivantes :

- réserve d'eau disponible : 120 m³;
- débit disponible : 60 m³/h (17 l/s) à une pression de 1 bar (0,1 MPa).

La défense incendie de la commune de Loches est assurée par 134 hydrants, dont 100 sont situés dans le secteur du centre-ville et 34 hors agglomérations. De plus, on compte 4 points d'eau incendie non normalisés (réserves incendie - PEINN) : 3 sur la zone de Vauzelle et 1 près du Donjon.

L'analyse des points d'eau réalisée par le SDIS met en évidence quelques points critiques :

- les bâtiments couverts par au moins un point d'eau à 400 mètres,
- les bâtiments non couverts par un point d'eau à une distance de 400 mètres,
- les hydrants dont les débits sont inférieurs à 60 m³/h et à 30 m³/h.

Les secteurs les plus critiques sont les suivants :

- Les Jolletières : le débit du poteau incendie à 1 bar est de seulement 8 m³/h (nombre de bâtiments desservis limités, mais la présence de l'activité ULM);
- Bellevue : le débit du poteau incendie à 1 bar est de seulement 33 m³/h (nombre de bâtiments desservis limité);
- rue Saint-Jacques, le débit des poteaux incendie à 1 bar est au nord de seulement 33 m³/h et au sud de 35 m³/h (le nombre d'habitations raccordées est important du fait de la structure urbaine, les maisons étant mitoyennes);
- la résidence-personnes âgées Mary Flor et la gare ne bénéficient pas de débits suffisants avec respectivement 41 m³/h et 43 m³/h;
- le poteau situé sur le site de l'ancienne école Alfred de Vigny a un débit de 30 m³/h seulement;
- les bâtiments des écoles maternelle et primaire Lamblardie sont localisés à des distances supérieures à 200 mètres du poteau, qui bénéficie par contre d'un débit important (117 m³/h); les bâtiments de la rue Saint-Jacques et ceux du stade du Maréchal Leclerc sont localisés à plus de 200 mètres du poteau incendie;
- le poteau incendie de la rue Quintefol, bien que situé dans un secteur très urbain et en face du camping et de la future salle des associations, souffre d'un manque de débit important (28 m³/h). La réalisation d'un point de pompage dans l'Indre est envisagée afin d'améliorer la situation actuelle.
- la résidence Agnès Sorel est localisée à plus de 400 mètres d'un poteau incendie, de même que les bâtiments de la zone de Tivoli ou plusieurs habitations de la Fontaine Vivier.

Rappel : Les normes actuelles imposent en matière de défense incendie des poteaux d'incendie de 100 mm de diamètre situés à une distance maximale de 200 m par les voies d'accès des constructions les plus éloignées avec un débit minimum de 60 m³/heure pendant 2 heures sous 1 bar de pression résiduelle pour les lotissements réservés à l'habitation individuelle et aux établissements recevant du public.

e. La collecte des déchets

La compétence «gestion des déchets ménagers» est assurée par la communauté de communes Loches Sud Touraine, depuis le 1er janvier 2017. En conséquence, le rapport d'activité de 2016 reprend les anciens périmètres de collecte et de gestion; la communauté de communes Loches Développement exerçant alors sur le territoire lochois la compétence de gestion des déchets.

La collecte de porte à porte, et en divers points de collecte selon les secteurs est confiée à un prestataire privé : la COVED.

Le ramassage a lieu une fois par semaine (le mardi). Des collectes spécifiques sont organisées après les marchés (mercredi et samedi après-midi).

En juin 2016, une nouvelle déchetterie a été inaugurée sur la zone industrielle de Vauzelles, remplaçant celle de la Baillaudière. Elle est accessible aux artisans tous les jours avec un tarif au passage de 10 € (pour 2 m³). Suite à l'installation de cette déchetterie au plus près de la zone agglomérée de Loches, la fréquentation enregistrée a augmenté de 10 %.

À l'échelle du périmètre de Loches Développement, les quantités de déchets produits par habitant s'élèvent à 502 kg par an, soit près de 20 % de moins que la moyenne nationale (écart principalement dû aux ordures ménagères hors tri sélectif).

Une baisse de 3 % de la quantité d'ordures ménagères produites est enregistrée par rapport à 2015.

Outre la déchetterie, les déchets ménagers sont acheminés vers le centre de Chanceaux-près-Loches (à 8 km de la ville de Loches). Sur ce site d'enfouissement, dont l'autorisation d'activité court jusqu'en 2024, une unité de méthanisation pour fournir de l'électricité en interne existe. Une étude de faisabilité est en cours pour augmenter son débit après la fermeture du site afin de valoriser le gaz présent dans les chambres d'enfouissement.

Dans le centre-ville, l'entreposage des bacs et containers est une vraie problématique au regard des enjeux relevés dans projet patrimonial, tend à l'intérieur des immeubles privés, pour répondre aux besoins des commerçants et des habitants, que pour proposer des points de collectes adaptés et discrets.



Fig.245 : Bac à l'entrée des bureaux



Fig.243 : Points de collectes des déchets triés et corbeille ; Bd Philippe Auguste



Fig.244 : Bac au pied de la façade occidentale de l'église Saint-Antoine



Fig.242 : Un local à containers discret au pied de la tour Saint-Antoine

8. Les typologies de quartier au sein du SPR

L'identification des caractéristiques du patrimoine urbain et architectural de Loches repose sur la définition de l'ensemble des composantes ou secteurs qui le composent. L'appréhension globale de la ville et ses quartiers et, à plus grande échelle, des éléments du grand paysage permet de comprendre comment ceux-ci ont influencé le développement du paysage urbain.

C'est le croisement de trois types de données qui permet d'appréhender et de définir les composantes du patrimoine architectural et urbain de la ville :

- *la topographie/l'hydrographie : la présence de l'éperon, des coteaux, des plateaux agricoles et du cours de l'Indre, qui constituent les principales composantes du grand paysage et qui ont avant tout fonctionné comme des contraintes pour l'implantation urbaine et architecturale;*
- *l'évolution historique et urbaine : le développement urbain par étagements successifs plus ou moins concentriques, permettant de comprendre la notion suivante : topographiquement parlant, dans l'ensemble, le point le plus haut à Loches est aussi le point le plus ancien;*
- *la trame viaire, en tant que traduction matérielle de cette évolution urbaine contrainte par le site : cette trame s'appuie sur un grand axe nord-sud longeant l'Indre et deux autres axes principaux pénétrant au sud-ouest qui convergent vers l'éperon, auquel est lié un réseau de voies secondaires formé d'axes enroulés autour de l'éperon et de longues radiales depuis les anciennes portes de l'enceinte médiévale.*

Ainsi se dessinent deux grandes entités urbaines est-ouest : la ville ancienne à l'ouest - secteur au tissu urbain dense et resserré qui tourne autour d'un plein formé par l'éperon rocheux; la ville moderne à l'est - secteur au tissu urbain plus relâché et rationnel qui traverse un vide spatial formé par la place de Verdun au centre.

Le paysage urbain de Loches est structuré autour des principaux éléments du grand paysage :

- *l'Indre sépare Loches de Beaulieu sur un axe nord-sud, constituant une limite naturelle à l'est;*
- *les coteaux encadrent la ville et s'allongent du nord-ouest au sud-ouest, ceinturés par la D943 qui forme une des dernières limites de l'expansion urbaine récente;*
- *les plateaux agricoles, notamment le plateau de Bel-Ébat / Vignemont verrouille le territoire communal au sud;*
- *l'éperon rocheux, positionné en bordure du cours de l'Indre, est décentré en limite est de la ville.*

Fondement historique essentiel de la ville, l'éperon est la principale zone de confluence du paysage urbain lochois en même temps que le principal obstacle dans la ville. L'ensemble de ces éléments caractéristiques du grand paysage ont inévitablement contraint la morphologie et l'évolution urbaines de la ville. La trame viaire, ossature du paysage urbain traduisant particulièrement bien ces contraintes imposées par le grand paysage, est le système sur lequel est venu s'appuyer tout le développement urbain et architectural de Loches.

Le maillage viaire compose des îlots aux formes particulièrement irrégulières, hormis dans le secteur du palais de justice avec des îlots quadrangulaires, bien plus géométriques. Dans l'ensemble, il s'agit aussi bien de petits îlots ramassés que de grands îlots très allongés, surtout aux abords du promontoire (par exemple le long du mail Droulin ou dans la rue Quintefol). Ce morcellement important des îlots induit une forte densité parcellaire dans l'ensemble du périmètre, particulièrement élevé dans les îlots bordant le nord de l'éperon et dans le faubourg de la Porte Picois. Le secteur de l'ancienne forteresse fait exception; il présente une aération plus importante du tissu urbain, plus lâche et moins structuré, résultant des évolutions successives autour d'éléments emblématiques du patrimoine lochois (la tour maîtresse, les logis royaux ou la collégiale Saint-Ours). Dans ce secteur urbain où s'est opérée une patrimonialisation précoce, le tissu urbain a peu évolué et n'a pas subi de densification particulière.

Prenant essentiellement une forme rectangulaire, en lanière, le parcellaire développe peu d'espace. Le bâti, occupant la plus grande partie de la parcelle, se présente quasi systématiquement à l'alignement de la voirie composant ainsi un front continu cohérent. Constitué d'un habitat essentiellement individuel, il adopte des hauteurs excédant rarement plus d'une douzaine de mètres (équivalent à R+2). Une petite concentration d'édifices présentant des hauteurs entre 13 et 17 mètres (équivalent à R+3) est à noter entre la porte Picois et la porte Royale. Cette concentration particulière est probablement la

résultante de plusieurs facteurs : l'étroitesse du parcellaire en lanière (découpage hérité de la période médiévale), l'époque de construction du bâti (Renaissance) et la typologie du bâti (maisons de notables à proximité de l'édifice emblématique de la Renaissance, l'hôtel de ville). Globalement, le périmètre du SPR présente une réelle cohérence dans l'élévation du bâti conférant une grande homogénéité au front de rue.

Le bâti se caractérise par un habitat individuel, majoritairement résidentiel, développant des volumes homogènes, allant de la petite maison individuelle à l'hôtel particulier en passant par la maison de notable. Dans le périmètre, les collectifs, même de petite hauteur, sont relativement rares et issus d'une période de construction récente (ex. rue Victor-Hugo). Le bâti confère à la ville des tonalités blanches, beige et jaunes. C'est la résultante d'invariants forts en termes de matériaux de construction (le tuffeau) de façades souvent non enduites et de la rareté de l'utilisation du béton, de la brique ou de la pierre foncée (type granit ou basalte).

Les espaces publics, peu nombreux, sont la résultante, non pas d'une planification urbaine programmée, mais davantage d'une évolution organique. Ils se sont constitués par opportunité au cours des modifications du tissu urbain (par exemple, la place du Marché-aux-Légumes issue d'un percement reliant la Grande-Rue à la rue de la République). Ils offrent donc assez peu d'aérations dans le tissu urbain, et beaucoup sont aujourd'hui essentiellement à usage de stationnement (Carroi Picois, mail Droulin, mail de la Poterie, place du Marché-aux-Légumes, place de Mazerolles). D'autres, constituant des lieux de rencontres (place du Marché-au-Blé), sont plus rares et développent peu d'espace.

En considérant ensemble les données topographiques de base, les démarcations créées par les différents systèmes viaires présents dans la ville et le développement historique général de Loches au fil des siècles, un ensemble de secteurs aux caractéristiques marquées se découpent au sein du SPR :

- *la Cité royale;*
- *le fort Saint-Ours;*
- *la ville ancienne et ses composantes : le Centre, le faubourg Picois, le faubourg Quintefol, le mail de la Poterie;*
- *la ville moderne avec ses propres composantes : la place de Verdun, le mail Droulin, le jardin public (non traité dans le diagnostic architectural et urbain);*
- *le faubourg des Roches;*
- *les espaces en frange du SPR : franges de la rue de Tours, amorce du faubourg de la Porte Poitevine.*

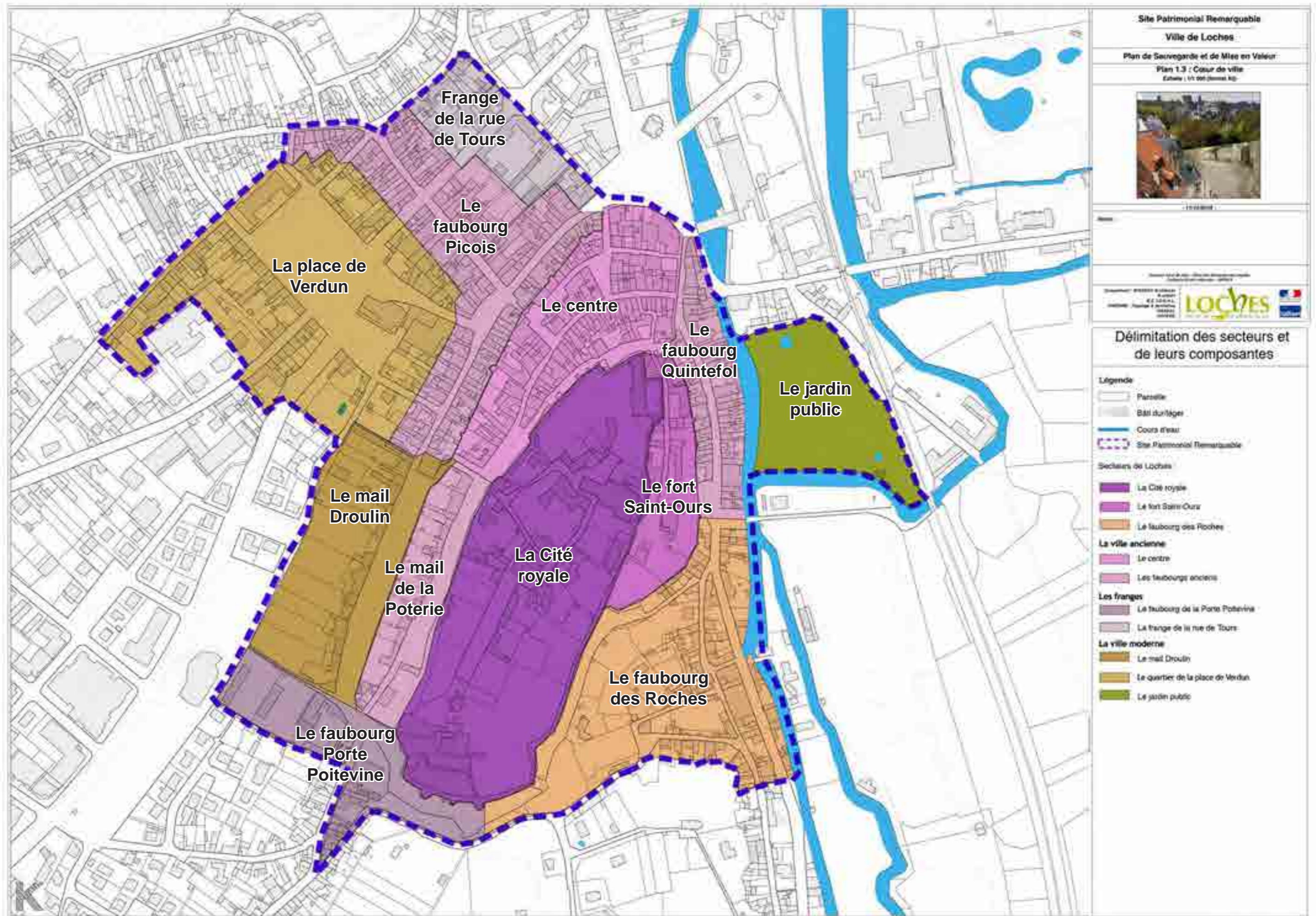


Fig.246 : Identification des typologies de quartier au sein du SPR