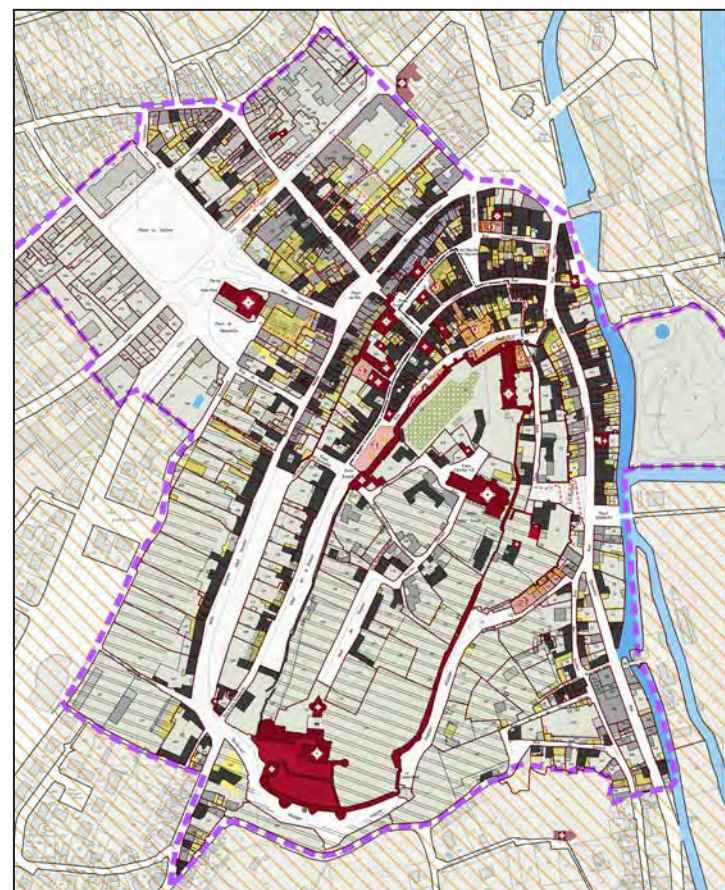


SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

RÉVISION



Pièce 4 - Annexe 1 :

**Examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale
de l'Autorité environnementale du Centre-Val de Loire**

- 21 mars 2023 -

Ville de Loches
Site Patrimonial Remarquable

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

**Pièce 4 - Annexe I : Examen
au cas par cas auprès de la
Mission Régionale de l'Autorité
environnementale du Centre-
Val de Loire**

- 21 mars 2023 -

Mairie de Loches

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

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

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

NOTE LIMINAIRE

La présente note de synthèse rapporte les intentions et les objectifs portés par le projet de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville de Loches établi en 1979. Elle s'appuie sur le diagnostic réalisé en 2019, ainsi que sur les visites d'immeuble et l'étude du document de gestion de 2019 à 2022.

Le territoire communal étant partiellement concerné par deux zones NATURA 2000, dont l'une située en marge du Site Patrimonial Remarquable, elle a pour but de porter à connaissance de la Mission Regionale de l'Autorité environnementale les éléments clefs et contextuels de la démarche amorcée et de ses premiers résultats pour conduire à terme le projet; en vue de son examen au cas par cas auprès dudit service compétent. La finalité est de vérifier la nécessité ou non de conduire formellement une évaluation environnementale.

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.	LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PAR AUPRÈS DE LA MRAE	8
A.	LE PORTEUR DE PROJET	8
B.	LA RÉVISION DU PSMV	8
	1. La chronologie administrative et les évolutions du Secteur Sauvegardé depuis sa création en 1979	8
	2. Le projet patrimonial et les objectifs poursuivis.....	10
	3. Les caractéristiques principales du PSMV en cours de révision.....	12
C.	LES DOCUMENTS CONNEXES	16
	1. Le Plan Local d'Urbanisme 2019.....	16
	2. Le Schéma de Cohérence Territoriale 2022.....	26
D.	LE CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA VILLE DE LOCHES	36
	1. Le pôle urbain au sein d'un vaste territoire rural.....	36
	2. Les projets de territoires en cours	36
	3. Les grandes unités paysagères de Loches.....	38
II.	LA DESCRIPTION DE LA VALEUR ET DE LA VULNÉRABILITÉ DE L'ENVIRONNEMENT IMPACTÉ PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET	40
A.	L'ARCHITECTURE ET LE PATRIMOINE BÂTI	40
	1. La densité du patrimoine architectural reconnu en Indre-et-Loire.....	40
	2. Le Site classé et inscrit	40
	3. Les monuments historiques reconnus sur le territoire communal.....	42
	4. Les abords des monuments historiques.....	44
	5. Le bâti ancien	46
	6. Les typologies de quartier au sein du SPR	48
B.	LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ	50
	1. Le climat.....	50
	2. La géologie.....	50
	3. Le relief	52
	4. Le réseau hydrographique.....	54
	5. La répartition générale de l'occupation du territoire.....	56
	6. Les espaces naturels reconnus.....	58
C.	LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	68
	1. Les risques naturels.....	68
	2. Les risques technologiques	70
	3. Les pollutions liées aux activités humaines	71

D. LES ACTIVITÉS ET AUTRES INTERACTIONS HUMAINES À L'ENVIRONNEMENT ..72	
1. Les activités économiques.....	72
2. Les activités résidentielles.....	73
3. Le territoire de vie et les mobilités	74
4. La santé et le bien-être.....	74
5. Les biens matériels et la patrimonialisation	75
III. LES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE..... 76	
A. LA SYNTHÈSE DU CADRE D'IMPACTS DU SPR SUR L'ENVIRONNEMENT76	
B. LES INCIDENCES SUR LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX.....78	
1. Les risques de pollutions	78
2. Les risques de mouvements de terrain.....	78
3. Les risques d'incendie	78
4. Les risques d'inondation	78
5. Synthèses des incidences du projet sur les nuisances et risques environnementaux	79
C. LES INCIDENCES SUR LA BIODIVERSITÉ.....80	
1. La protection des espaces verts	80
2. La conservation et le suivi des arbres	80
3. Le jardin public et la trame bleue	80
4. La trame noire	81
5. Les zones urbanisées.....	81
6. Interdiction et préconisations au sein du SPR	82
7. Synthèses des incidences du projet sur la biodiversité.....	82
D. LES INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES ET AUTRES NUISANCES...83	
1. Le sol	83
2. L'eau	83
3. L'air et le climat.....	84
4. Les déchets	84
5. Les nuisances sonores.....	84
6. Synthèses des incidences du projet sur les ressources naturelles et autres nuisances.....	85
E. LES INCIDENCES SUR LES RAPPORTS À L'ENVIRONNEMENT86	
1. Les activités économiques.....	86
2. Les activités résidentielles.....	86
3. Les autres interactions humaines à l'environnement.....	86
4. Synthèses des incidences du projet sur les rapports à l'environnement.....	87

I. LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PAR AUPRÈS DE LA MRAE

A. LE PORTEUR DE PROJET

Ville de Loches

Mairie

1 place de l'Hôtel de Ville

37 600 LOCHES

Siret n° 213 701 329 00012

Direction Régionale des Affaires Culturelles du Centre-Val de Loire

6 rue de la Manufacture

45 000 ORLÉANS

Siret n° 174 504 605 00026

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

36 rue Clocheville

37000 TOURS

B. LA RÉVISION DU PSMV

I. La chronologie administrative et les évolutions du Secteur Sauvegardé depuis sa création en 1979

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.

1968 : Création du Secteur Sauvegardé.

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

1986 : 1^{re} extension du PSMV.
Le quartier Picois intègre la servitude, sans contenir de prescriptions réglementaires propres.

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

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

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

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

2019 : Approbation du Plan Local d'Urbanisme

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

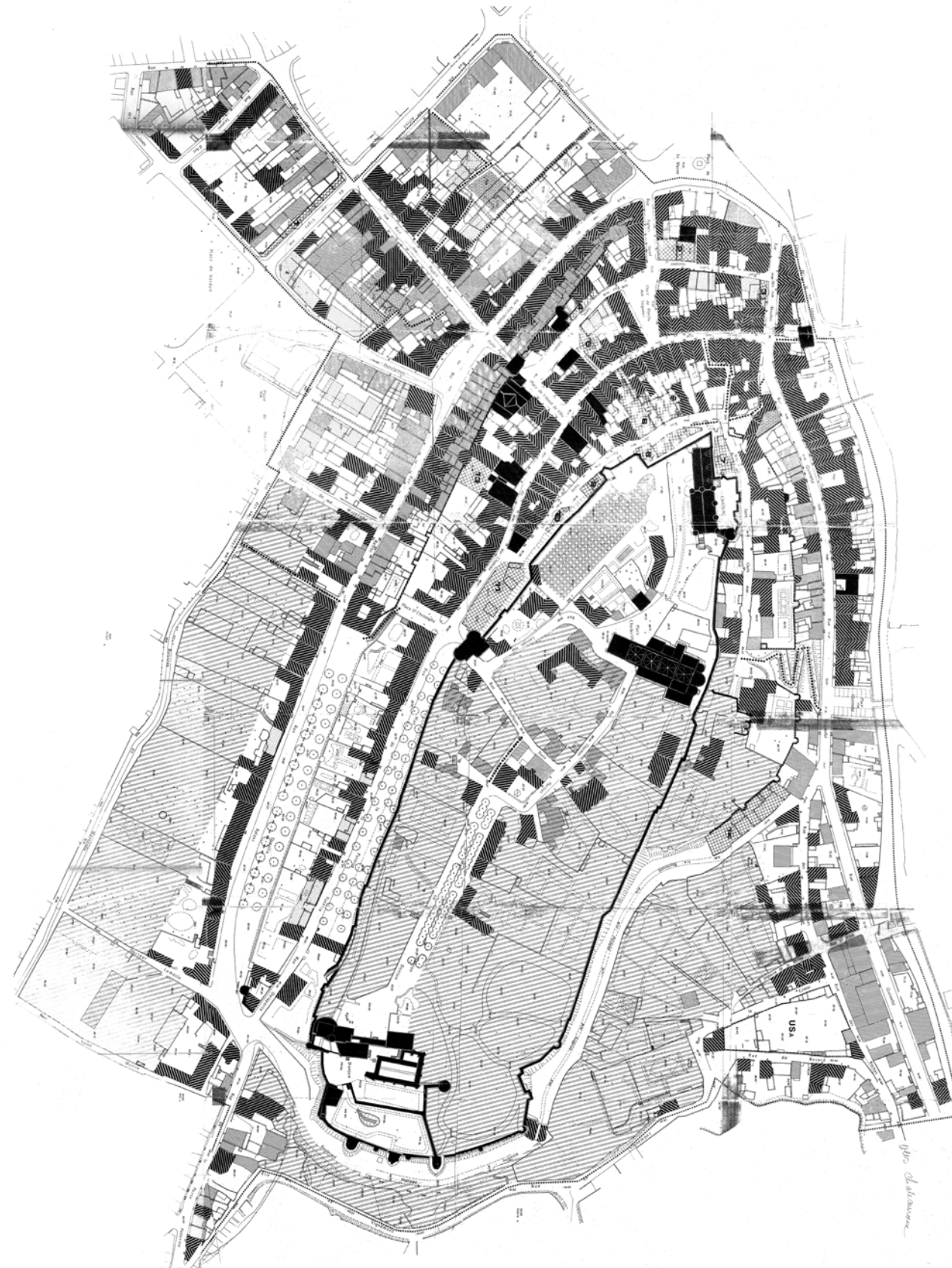
2022 : Traduction du projet de règlement écrit et graphique.

2023 : Consultation du projet de PSMV révisé.
















VILLE DE LOCHES

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Plan modifié le : 29.10.75



LEGENDE

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

A.Y.DUPUIS Architecte
1975

Fig.1 : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville de Loches approuvé en 1979

En septembre 2009, la municipalité demande une nouvelle révision de la servitude de protection du patrimoine. Un an après, cette demande reçoit un avis favorable de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés, puis une fois les modalités de concertation établies par le Maire de la ville de Loches, **l'acte portant extension et mise en révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est dressé par arrêté préfectoral le 30 mai 2016**. Dès lors l'extension du périmètre intègre le jardin public à l'est, ainsi que la place de Verdun, dont l'ancien palais de justice et une partie de l'îlot bordant à l'ouest, l'église Saint-Antoine et une partie de l'îlot déterminé par la place de Mazerolles et l'avenue Général de Gaulle, là encore, 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 et la Ville de Loches mandatent le groupement pluridisciplinaire Baizeau Architecte, K. urbain, B.E. I.D.E.A.L., ONÉSIME, GRAHAL et SAFEGE, composé 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 sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine.

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

Le temps consacré à cette révision à donner lieu à plus de 38 réunions techniques, de suivi et de pilotage, dont des réunions de participation et une exposition à l'attention de la population. Le comité de pilotage et la Commission Locale du Secteur Sauvegardé, puis du Site Patrimonial Remarquable, ont régulièrement été informés de l'état d'avancement, du relevé des enjeux et des propositions d'orientations pour soutenir le projet engagé.

2. Le projet patrimonial et les objectifs poursuivis

Depuis 1993, malgré la pertinence de son application sur cette partie du territoire, la municipalité relève une obsolescence relative du document de PSMV bâti en 1979. Il n'apparaît plus en adéquation, ni avec la sauvegarde du patrimoine du centre-ville, ni avec les différentes problématiques liées aux modifications du cadre de vie et répondre ainsi aux besoins des habitants. Il apparaît nécessaire de repenser intégralement le PSMV en vigueur, et de le formaliser pour qu'il soit mieux pris en compte et plus aisément applicable.

Cette évolution souhaitée s'inscrit dans un plus large projet porté politiquement par la ville de Loches. Au début des années 2000, la municipalité entame un important programme d'aménagement pour restaurer les espaces publics du centre ancien et les monuments historiques qui le caractérisent (P.ex. Porte royale, tombeau d'Agnès Sorel, remparts, collégiale Saint-Ours, etc.). Ce PSMV s'appuie notamment dans la continuité d'un projet clair et ambitieux établi sur l'ensemble du territoire communal et affermi dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2019 et son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Cette approbation est aussi concomitante à la signature d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), et d'une nouvelle convention au programme «Petites Villes de Demain» (PVD), en cours de finalisation pour tenir compte de l'intégration de cinq communes du territoire intercommunal. Plus récemment, pour renforcer les outils adéquats à la formalisation du projet porté, la Ville engage une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU). Celle-ci apporte des aides financières incitatives pour :

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

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

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

- **Le développement du rôle de Pôle de Centralité joué par la Ville de Loches au sein d'un territoire de près de 60 000 habitants nécessitant notamment :**
 - La consolidation du niveau de services et le maintien d'une activité commerciale de centre-ville attractive et renouvelée.
 - Le développement du parc de logements.
- **Le dynamisme démographique de la Ville, en assurant le maintien des populations résidentes et en permettant l'accueil de nouveaux résidents, nécessitant notamment :**
 - d'agir sur la reconquête du centre-ville et notamment sur la possibilité d'y développer de nouveaux logements et de requalifier le parc existant
 - le maintien et le développement d'un niveau de service en adéquation avec les populations résidentes et celles à accueillir.
- **La mise en place d'un dynamisme économique intégrant un équilibre entre les commerces de centre-ville et les commerces de périphérie (moyennes et grandes surfaces), ainsi qu'une diversité de l'offre économique.**

- **Le renforcement de l'attractivité touristique de Loches et la préservation du cadre de vie, par :**
 - la préservation et la mise en valeur de son patrimoine (bâti, naturel, architectural...)
 - la veille constante de la préservation de la qualité architecturale et paysagère des constructions et des opérations de réhabilitation
 - le développement de l'attractivité commerciale, l'aménagement des entrées de Ville et des espaces publics.

Si l'obsolescence constatée du document de 1979 réside principalement dans la temporalité de sa mise en place. Il est aussi l'héritage des premières démarches engagées par l'État pour restaurer le patrimoine et conserver ainsi les identités locales et les supports de sa dynamique.

Le regard sur la valeur patrimoniale a bien entendu évolué, tant à partir de nos propres perceptions et considérations que par l'évolution de la ville. Elle-même induite par la vie quotidienne et les projets particuliers portés par la population depuis plus de quarante ans. Ceux-là ont fait évoluer la ville en cherchant à concilier réponses aux besoins immédiats et préservation patrimoniale.

Par nature ou par obligation, ces besoins, qu'ils soient individuels ou partagés, ne cessent d'évoluer et doivent encore aujourd'hui s'adapter pour intégrer les pratiques et nécessités actuelles.

Les nouvelles technologies comme les communications pour lesquelles la mise en réseau par l'internet continue de modifier nos modes de vie (P.ex. Télétravail, correspondance, service, etc.), ou encore la couverture de nos besoins énergétiques imposent aussi de concilier les objectifs dans la perspective d'un développement durable intégrant : préservation de l'identité, protection de l'environnement, dynamique économique, confort de vie et lien social. Et, sans quitter que les technologies futures devront aussi pouvoir s'intégrer en empruntant d'ores et déjà l'enjeu et la dimension patrimoniale.

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











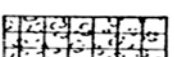



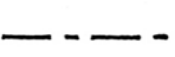
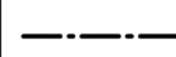








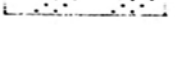

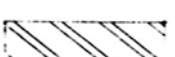

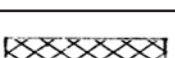

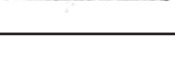
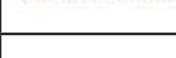
De manière insidieuse, quelques prescriptions comme celle - très nourrie - obligeant à la démolition de certains édifices identifiés nuisent à la considération du règlement par les propriétaires. Il n'est pas rare d'observer dans le SPR de Loches quelques bâtiments en tuffeau laissés aux déflagrations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

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

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

3. Les caractéristiques principales du PSMV en cours de révision

a. L'emprise du site Patrimonial Remarquable et la portée des prescriptions réglementaires de 1979

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.

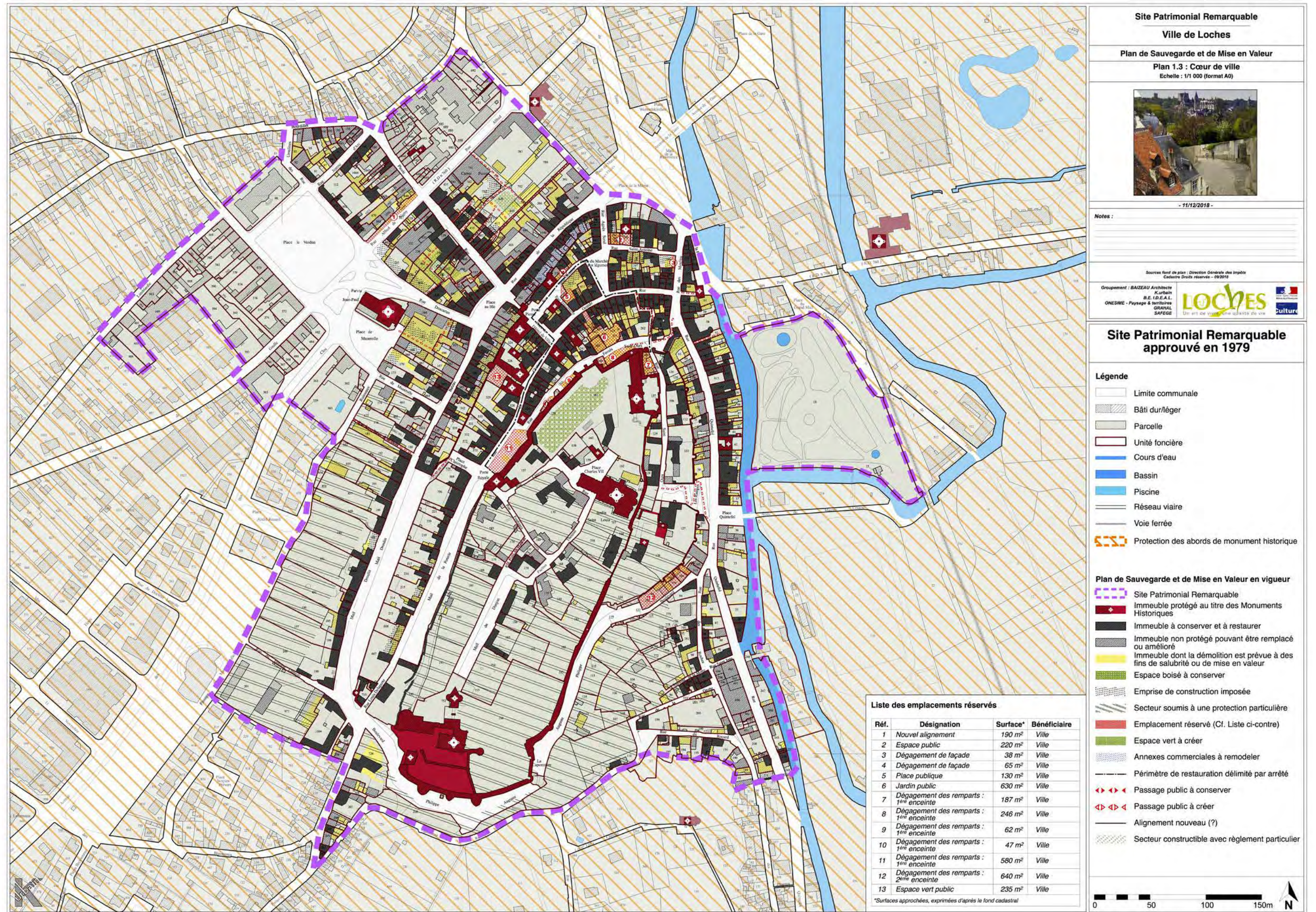


Fig.2 : Retranscription polychrome du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville de Loches approuvé en 1979 et intégrant les extensions du périmètre du SPR (08/11/2018 - à titre indicatif)

b. Le projet de PSMV révisé

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

L'ensemble du dossier comprend :

- **Pièce 1 : Rapport de présentation**
- **Pièce 1 - Annexe 1 : Diagnostic**
- **Pièce 1 - Annexe 2 : Fiches à l'immeuble (265 unités)**
- **Pièce 2-1 : Règlement écrit**
- **Pièce 2-2 : Règlement graphique et plan de secteurs**
- **Pièce 3 - Annexe 1 : Plan des Servitudes d'Utilités Publiques**
- **Pièce 3 - Annexe 2 : Plan des cavités et secteurs sous-cavés**

Le règlement écrit est construit pour se rapprocher au maximum de la nomenclature établie dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Loches. Certains articles sont néanmoins détaillés pour pouvoir préciser les attentes en matière de préservation et de restauration des qualités architecturales repérées et pour répondre aux dispositions réglementaires introduites dans le modèle de légende susvisé.

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

Le rapport de présentation détaille et justifie, à l'appui du diagnostic, l'ensemble des prescriptions établies.



Fig.4 : Illustrations de quelques pages du règlement écrit du PSMV révisé



Fig.3 : Sommaire du règlement écrit du PSMV révisé



Fig.5 : Projet de règlement graphique du PSMV révisé

C. LES DOCUMENTS CONNEXES

I. Le Plan Local d'Urbanisme 2019

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

Notons que ce PLU est aussi établi en compatibilité avec les documents supra-communaux, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Loches Sud-Touraine.

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

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

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

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

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

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

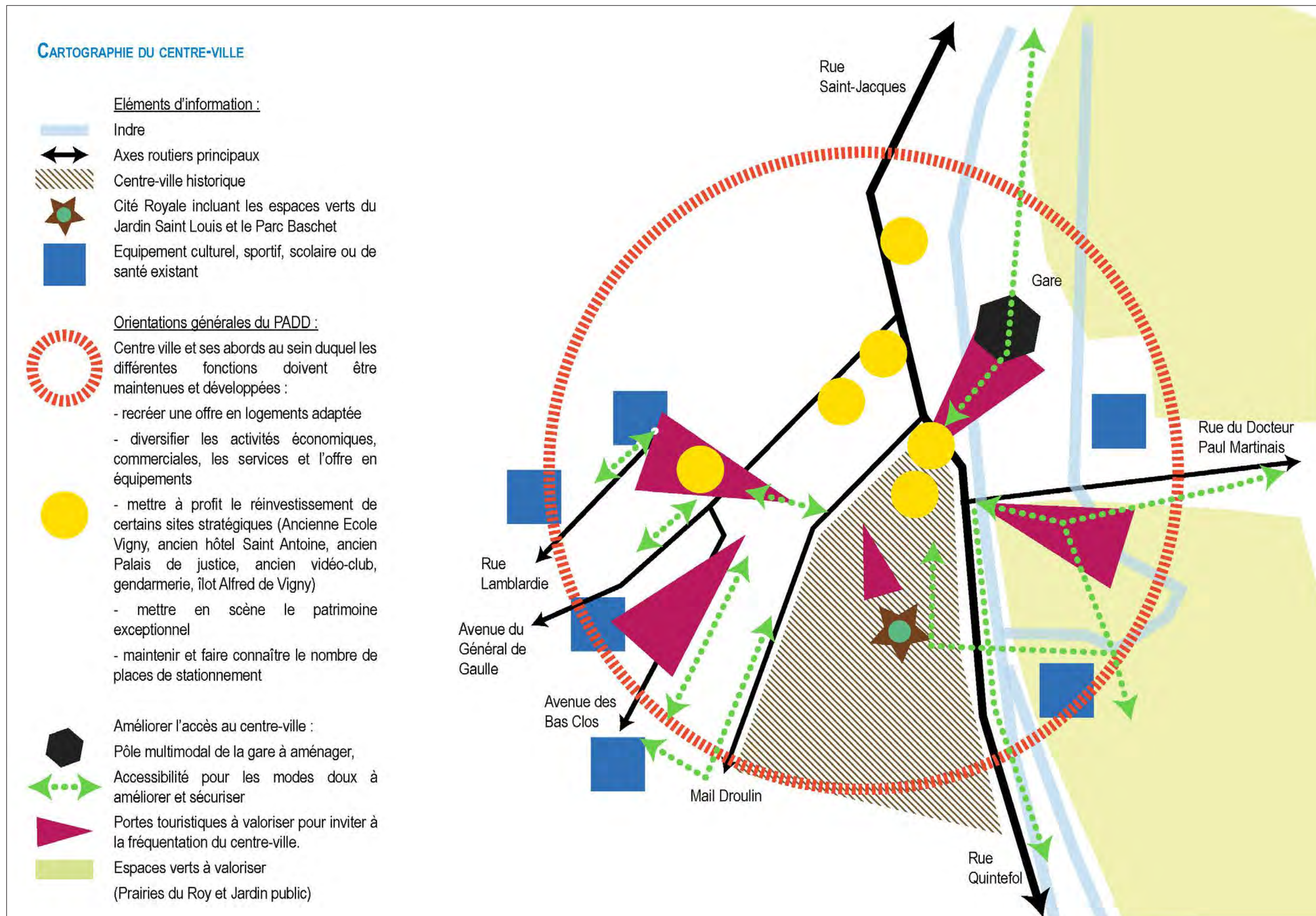


Fig.6 : PLU 13/12/2019 - PADD - Orientations générales d'aménagement et d'Urbanisme (Src. Mairie)

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

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

Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme du 13/12/2019		Rôle et compatibilité du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Axes et objectifs du PADD	Actions portées au PADD	
<p>• Objectif 3 : Affirmer la vocation touristique de Loches</p> <p>Par la présence de la Cité Royale, d'un patrimoine bâti riche et bien conservé et d'un environnement préservé, Loches affiche un potentiel touristique à accroître, pour conforter Loches non seulement comme une étape mais aussi une destination touristique à part entière. Pour cela, les élus de la collectivité souhaitent :</p>	<p>- <i>Capter les flux touristiques depuis les pourtours de la ville en valorisant les points de vue sur la ville ancienne, notamment en provenance de la route de Tours et en mettant en valeur les entrées de ville.</i></p>	<p><i>Au sein du SPR, 27 points de vues emblématiques ou monumentaux sont identifiés sur le plan du PSMV ; par ailleurs le diagnostic propose un relevé qui s'étend au-delà de la servitude. Dans ces points de vues, l'objectif de mise en valeur et la vigilance à porter sur les transformations sont accrus. Plus globalement, les prescriptions réglementaires imposées par le document de gestion conduisent à mettre en valeur les lieux et la paysage urbain, donc les panoramas offerts dans ces points de vue.</i></p>
	<p>- <i>Poursuivre le développement de la stratégie de communication intercommunale et communale.</i></p>	<p><i>Le dossier de PSMV révisé et son large diagnostic servent à nourrir et enrichir la communication développée par les collectivités.</i></p>
	<p>- <i>Développer un maillage d'itinéraires de randonnées piétonnes et cyclables en lien avec les itinéraires existants pour faire découvrir les différentes facettes de la ville de Loches et de ses faubourgs.</i></p>	<p><i>Le réseau viaire dense au sein du SPR et constitué d'espaces publics variés tels que boulevards, rues, ruelles, chemins et venelles, places, placettes et esplanades, et l'objectif de leur mise en valeur porté par le PSMV sont propices au développement des itinéraires piétonniers et cyclables. Les supports permettant la découverte de la ville et de ses faubourgs sont maintenus et à valoriser dans le cadre du document de gestion du patrimoine.</i></p>
	<p>- <i>Diversifier l'offre en restauration et en hébergement touristique, afin de s'adapter à tous types de demandes touristiques, notamment par la création d'offres complémentaires.</i></p>	<p><i>L'article 4.1 du règlement de PSMV portant sur les destinations et sous-destinations autorisées n'interdit pas les occupations liées à la restauration ou aux hébergements hôteliers ou touristiques, à l'exception des installations légères de type toiles de campeurs ou caravanes.</i></p>
	<p>- <i>Valoriser le patrimoine en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales des faubourgs, du centre-ville et des zones rurales, et préserver le patrimoine identitaire.</i></p>	<p><i>Il s'agit là du fondement même du SPR et de l'écriture de son PSMV, sur la base d'une analyse fine qui démontre et illustre les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères en présence dans le centre-ville.</i></p>
	<p>- <i>Protéger de l'urbanisation des parcs et jardins, et des éléments végétaux, participant de la qualité du cadre de vie.</i></p>	<p><i>Qu'ils soient publics ou privés, les jardins structurants dans l'emprise du SPR sont identifiés au plan. Le document de gestion impose la protection d'au moins 85 % des 41 183 m² de parcs et jardins de pleine terre repérés, ainsi que la protection d'au moins 75 % des 35 283 m² d'espaces libres à dominante végétale. De surcroît, le PSMV relève 4 262 m² d'espaces verts à créer ou à requalifier.</i></p>
	<p>- <i>Identifier les éléments identitaires du petit patrimoine en vue d'assurer leur préservation et leur mise en valeur.</i></p>	<p><i>Considérant le petit patrimoine bâti, 42 éléments sont repérés au plan du PSMV. Ce repérage concerne les puits, les fours, les stèles, les croix, les lavoirs, ainsi que certaines caves troglodytiques lorsqu'elles sont isolées ou indépendantes d'un immeuble construit. Le règlement impose de les conserver et de les entretenir dans leurs dispositions d'origines.</i></p>
	<p>- <i>Poursuivre la mise en valeur du patrimoine par l'organisation de manifestations et événements culturels.</i></p>	<p><i>Bien que l'organisation des manifestations et événements culturels dépasse le champ d'action des documents d'urbanisme, la mise en valeur du patrimoine poursuivie dans l'hypercentre doit contribuer à la qualité des représentations</i></p>

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

Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme du 13/12/2019		Rôle et compatibilité du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Axes et objectifs du PADD	Actions portées au PADD	
<ul style="list-style-type: none"> • Objectif 4 : poursuivre la redynamisation du centre-ville 	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en scène et valoriser le patrimoine exceptionnel du centre-ville de Loches (Cité Royale, Porte Picois, Porte des Cordeliers, Musées, etc.), lié à l'histoire de la Cité Royale et à sa centralité urbaine, situé en Site Patrimonial Remarquable (SPR), et le « raconter » aux visiteurs, par la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), par la communication, l'adoption d'une signalétique originale, et la poursuite des animations culturelles et touristiques. 	<p><i>Il s'agit là du fondement même du SPR et de l'écriture de son PSMV, sur la base d'une analyse fine qui démontre et illustre les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères en présence dans le centre-ville. Ce diagnostic doit aussi permettre de nourrir les actions de communication et d'animation culturelle.</i></p>
Axe 3 : Assurer un cadre de vie exemplaire pour la ville de demain		
<ul style="list-style-type: none"> • Objectif 1 : préserver la variété des paysages naturels qui forgent l'identité de Loches <p>Le cadre et la qualité de vie à Loches sont largement assurés par un environnement exceptionnel modelé par l'Homme au fil des siècles. Aussi, la ville de Loches souhaite préserver cette richesse, véritable moteur dans le temps de l'identité lochoise.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la lisibilité du paysage de Loches : <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en valeur les jeux de relief du territoire communal, en préservant notamment les caractéristiques des coteaux qui ponctuent le paysage. - Préserver la vallée de l'Indre et le vallon secondaire du ruisseau de l'Étang de l'urbanisation et valoriser les éléments patrimoniaux qui témoignent de la présence du ruisseau de Mazerolles au sein de la ville (linéaire visible, présence d'un lavoir...). - Conserver l'alternance des paysages et les éléments constitutifs de leurs caractéristiques, entre plateaux agricoles, coteaux, vallons, espaces boisés et espaces bâtis. Ils permettent une lecture efficace de l'environnement. - Soigner les transitions paysagères, notamment les franges urbaines et le bâti, en garantissant une intégration des nouvelles opérations à leur environnement. - Préserver et mettre en valeur la présence de vues vers la ville depuis les espaces naturels et agricoles. 	<p><i>Le promontoire lochois identifié dans l'emprise du SPR et sa formation urbaine sont veillés par le document de gestion. Le maintien du plan d'épannelage et du jeu des couvertures est encadré par les prescriptions du PSMV, notamment l'article 6.5.</i></p> <p><i>Les points de vue majeurs illustrant le paysage et ses transitions sont aussi repérés et à conserver. La transformation des panoramas qu'ils offrent fait aussi l'objet d'une attention renforcée.</i></p> <p><i>La qualité des matériaux à mettre en œuvre imposée par le PSMV est également de nature à soigner la dimension paysagère de la cité.</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la pérennité de la biodiversité ordinaire et remarquable présente sur le territoire de Loches. <ul style="list-style-type: none"> - Protéger et valoriser les milieux naturels remarquables présents sur le territoire, et jouant le rôle de réservoirs de biodiversité 	<p><i>Dans l'emprise du SPR, les jardins structurants sont identifiés au plan. Le document de gestion impose la protection d'au moins 85 % des 41 183 m² de parcs et jardins de pleine terre repérés, ainsi que la protection d'au moins 75 % des 35 283 m² d'espaces libres à dominante végétale. De surcroît, le PSMV relève 4 262 m² d'espaces verts à créer ou à requalifier. Dans un tissu urbain densément bâti, ces prescriptions sont de nature à favoriser la préservation des milieux semi-naturels ou pouvant accueillir une certaine biodiversité, comme les oiseaux.</i></p>

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

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

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

2. Le Schéma de Cohérence Territoriale 2022

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

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

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

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

• Synergie et connectivité

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

• Proximité et solidarité

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

• Socle et cadre de vie

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

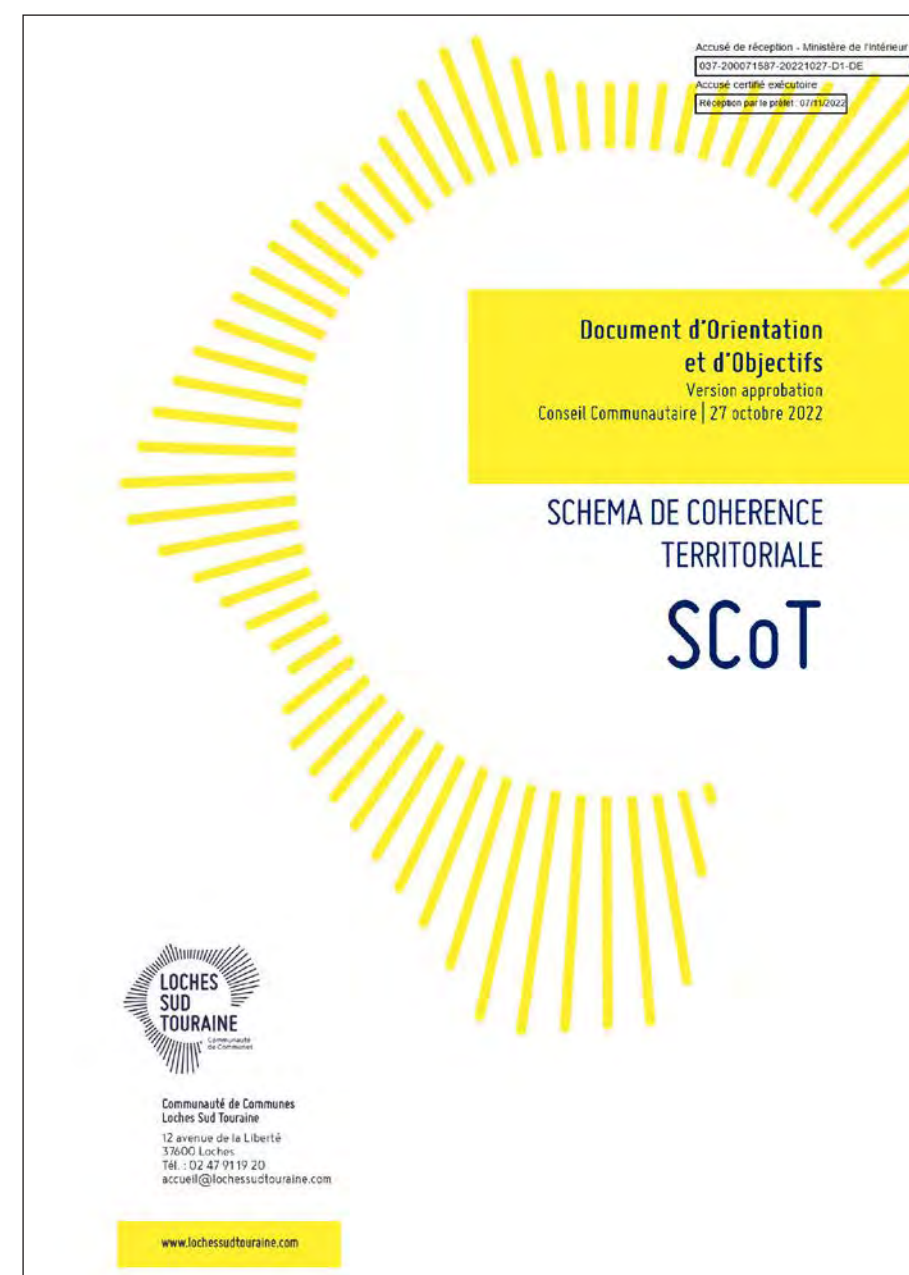


Fig.7 : DOO du SCoT Loches Sud-Touraine 27/10/2022

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

037-200071587-20221027-D1-DE

Accusé certifié exécutoire DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

Réception par le préfet : 07/11/2022

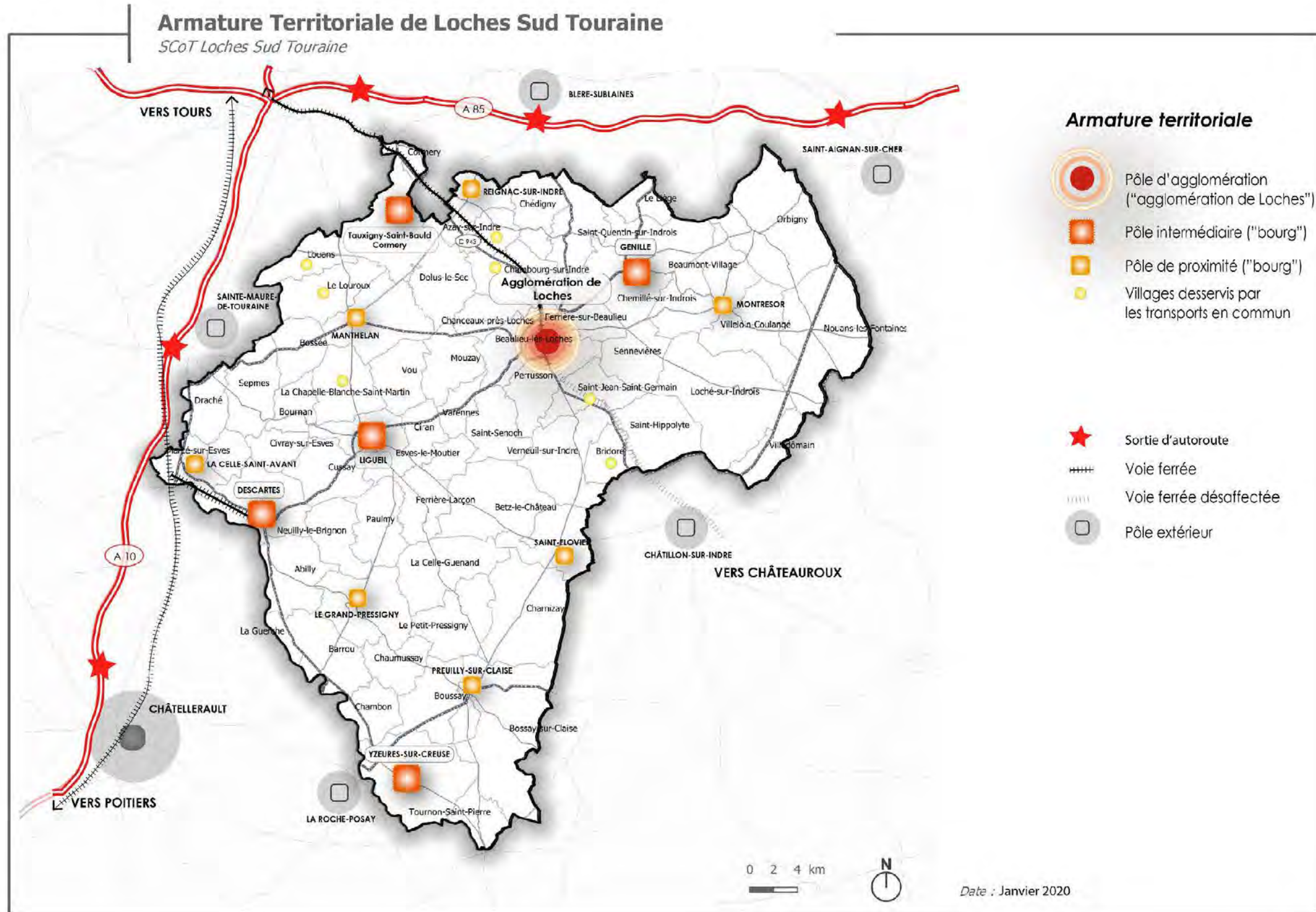


Fig.8 : DOO du SCoT Loches Sud-Touraine 27/10/2022 - Armature Territoriale

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

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

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

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

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

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

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

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

D. LE CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA VILLE DE LOCHES

1. Le pôle urbain au sein d'un vaste territoire rural

Loches est le pôle urbain d'un vaste territoire rural, situé au sud de l'Indre-et-Loire, dans la région du Centre-Val de Loire. La ville se trouve entre Tours et Châteauroux (en Indre), relativement excentrée des principaux axes autoroutiers.

Son économie est caractérisée par la sphère présentielle et son industrie dans un paysage environnant dessiné par l'agriculture. La zone d'emplois qui porte son nom englobe 29 communes. Sa dynamique est aussi marquée par le fait qu'une majorité d'actifs lochois travaillent dans leur commune de résidence ; 58 % d'entre eux. Si les ouvriers puis les employés sont les plus représentés, la population active lochoise tend à se diversifier. Elle est par ailleurs relativement modeste.

Le pôle urbain est également caractérisé par la densité de sa population (238 habitants par km² contre 30 pour la communauté de communes), en même temps que son influence sur un bassin de vie de 20 communes, représentant près de 20 000 habitants. Il concentre également un grand nombre de commerces, services et équipements structurants, affichant un niveau d'équipement supérieur à la moyenne des villes comparables de l'hexagone.

Loches offre également une diversité de types de logements et d'occupation de ses logements, qui permet une diversité de foyers. Cependant, la moindre dynamique démographique du secteur conduit à une réduction de la diversité de cette population relativement âgée. L'apport migratoire limité ne suffit pas à compenser le déficit naturel, et la ville tend à perdre des habitants.

La ville de Loches est enfin caractérisée par ses paysages patrimoniaux qui sont partie prenante du cadre de vie apprécié par ses habitants et par ses usagers. Au-delà de leur valeur historique nationale reconnue, ils signifient l'espace et le temps dans le rapport des habitants à leur environnement ; qui, là, devient sensible. Ils sont des repères surplombant la ville, ils lient le centre-ville aux quartiers puis aux zones bâties et non bâties périphériques ; notamment à partir de l'orientation de leurs bâtiments publics. Les enjeux de l'urbanisation (et de ses règles) se trouvent dans la poursuite de leur valorisation, en termes d'orientation, de circulation et d'attention.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur révisé considère également les enjeux territoriaux de Loches, en relation avec la valorisation environnementale, à savoir le rayonnement de la ville-centre au sein de la communauté de communes, l'affirmation du territoire de projets et la distinction touristique du sud Touraine au sein des Châteaux de la Loire.

2. Les projets de territoires en cours

Loches est l'un des deux seuls pôles secondaires du département de l'Indre-et-Loire où l'aire urbaine de la ville-centre, Tours, couvre 47 % du territoire. Elle constitue un pôle d'équilibre et de centralité (selon le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, approuvé le 4 février 2020).

Le pôle urbain est conforté à l'échelle locale lors de la constitution de la nouvelle communauté de communes en janvier 2017 qui retient Loches pour ville-centre et Loches Sud Touraine pour nom ; elle couvre près d'un tiers de la superficie du département et représente plus de 52 000 habitants.

Cet étalement périurbain autour de quelques pôles pose à ces trois échelles les enjeux de l'équilibre territorial et de l'appropriation de l'espace par des populations de navetteurs. La préservation et la valorisation du patrimoine de la ville-centre de Loches participent de la nécessaire affirmation des territoires, notamment par la distinction de lieux et de paysages, par la singularisation de pôles de proximité. Au-delà de l'attrait et du maintien d'une population active et des entreprises, cette valorisation environnementale favorise des pratiques de proximité et une appropriation collective des enjeux environnementaux.

La révision du PSMV du SPR de Loches va dans le sens du PADD du PLU de Loches. Celui-ci, pour le renforcement de la ville-centre à l'échelle du sud Touraine, vise (extraits) :

- *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 (Axe 1 - Objectif 3).*
- *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 (Axe 1 - Objectif 5).*
- *L'accueil du pôle économique d'intérêt communautaire, notamment par la mise en valeur de l'entrée par les faubourgs (Axe 1 - Objectif 2).*
- *L'accessibilité, notamment par l'aire multimodale autour de la gare et des itinéraires cyclables (Axe 1 - Objectif 1).*

La gare se trouve en limite du périmètre du SPR actuel et les entrées de faubourgs participent de la lecture de la cité médiévale. Ces deux secteurs d'enjeux sont également identifiés dans le cadre du PSMV du SPR. Faire référence au

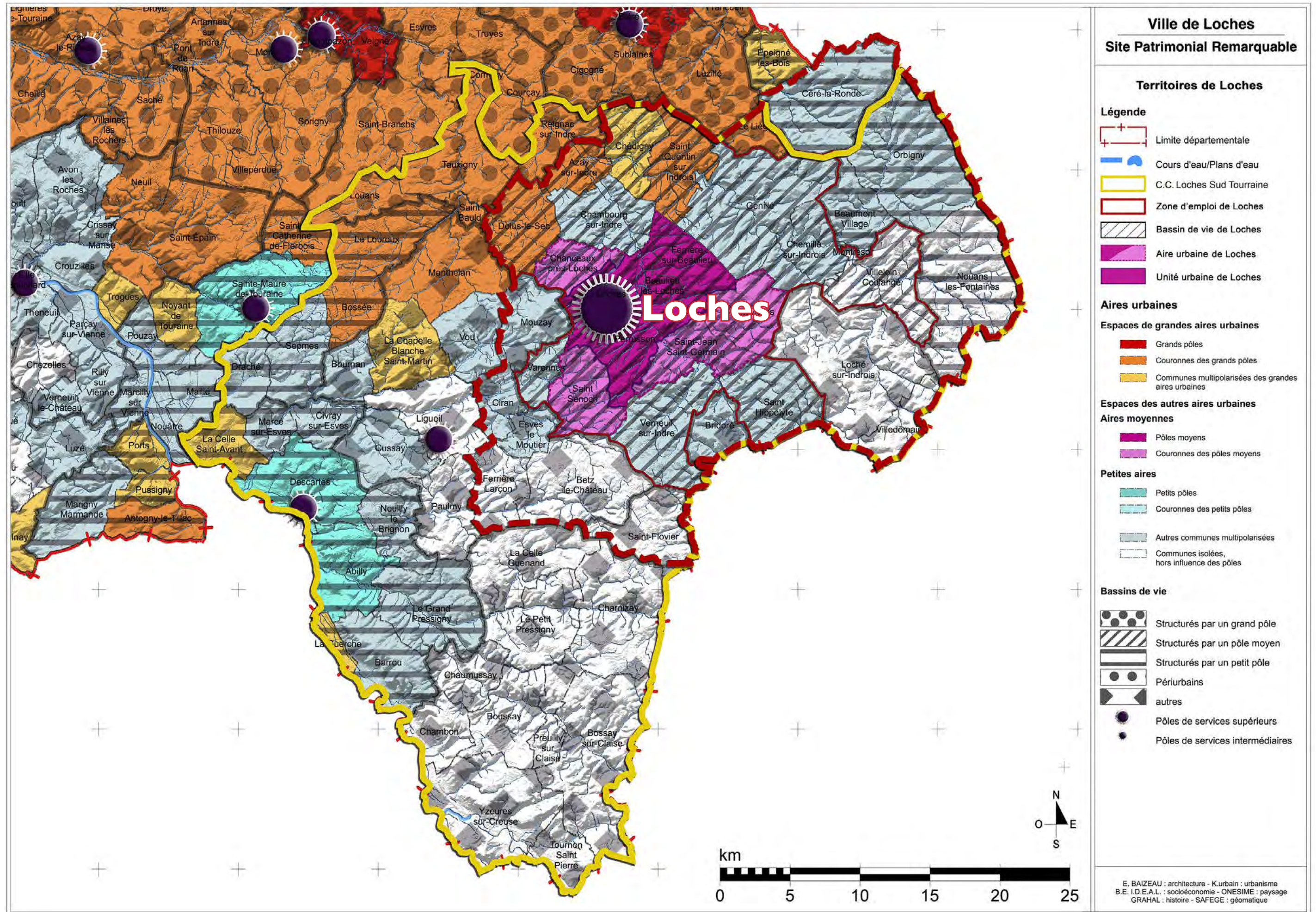


Fig.9 : Situation de Loches au vu des aires urbaines et bassins de vie de l'Indre-et-Loire (zoom sur la communauté de communes)

3. Les grandes unités paysagères de Loches

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 147 m 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. 10 : Point de vue depuis le jardin du donjon vers Beaulieu-lès-Loches et le coteau ouest



Fig. 11 : Vue vers le coteau est



Fig. 12 : Panorama depuis le donjon vers le nord et la collégiale Saint-Ours



Fig. 13 : Point de vue vers le sud : le château d'eau est un point de repère fort dans le paysage

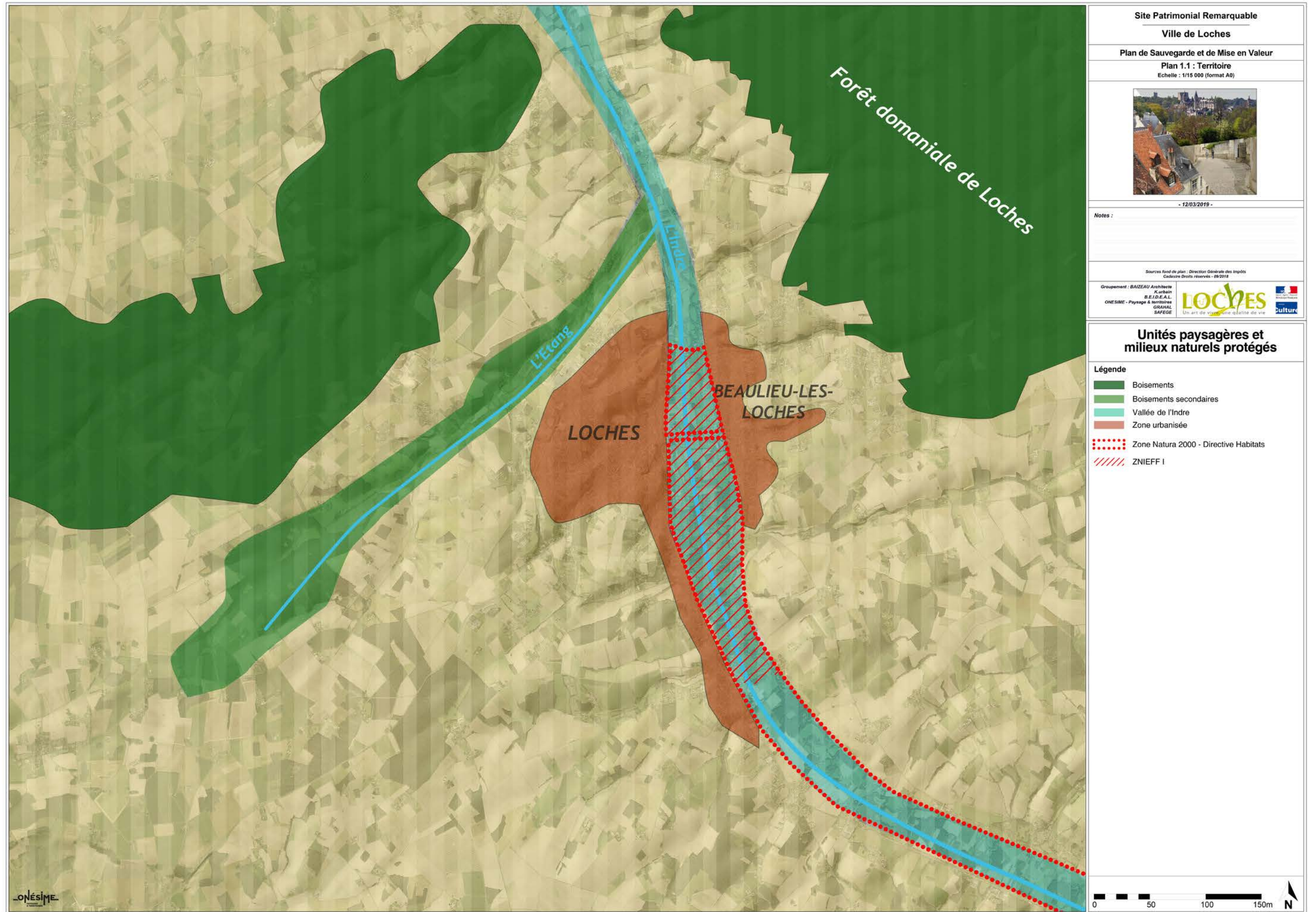


Fig.14 : Unités paysagères et milieux naturels protégés. Sources Atlas des Paysages d'Indre-et-Loire, 2000/INPN

II. LA DESCRIPTION DE LA VALEUR ET DE LA VULNÉRABILITÉ DE L'ENVIRONNEMENT IMPACTÉ PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

A. L'ARCHITECTURE ET LE PATRIMOINE BÂTI

1. La densité du patrimoine architectural reconnu en Indre-et-Loire

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.

2. 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.

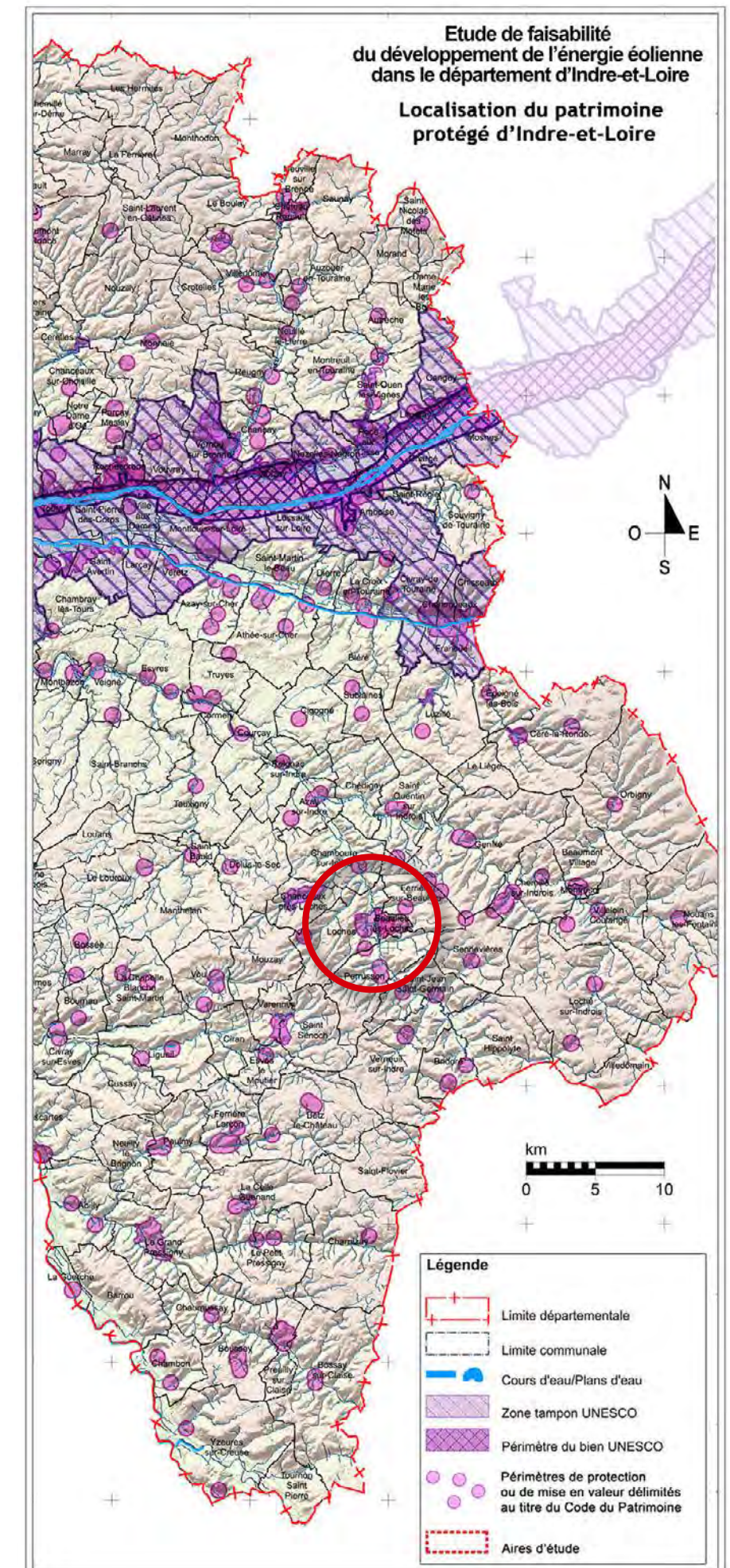


Fig.15 : Les monuments historiques en Indre-et-Loire - (source: EOL37 - UDAP/Groupement K.urbain)

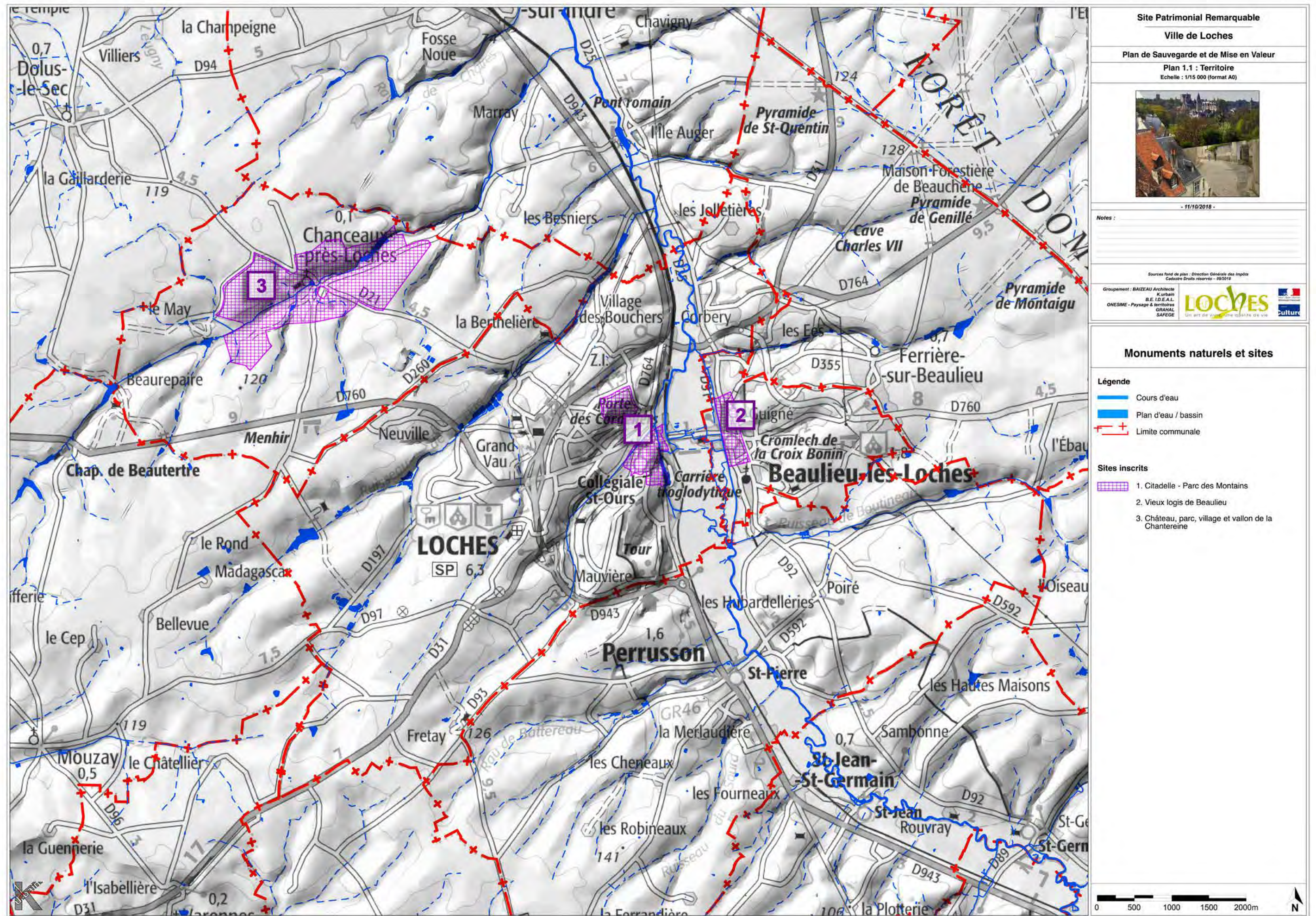


Fig.16 : Sites inscrits - (source : CARMEN)

3. Les monuments historiques reconnus sur le territoire communal

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 7 sont classés et 18 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 Picois	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.17 : Porte royale



Fig.20 : Hôtel de Ville



Fig.18 : Collégiale St-Ours



Fig.19 : Logis royal



Fig.21 : Donjon

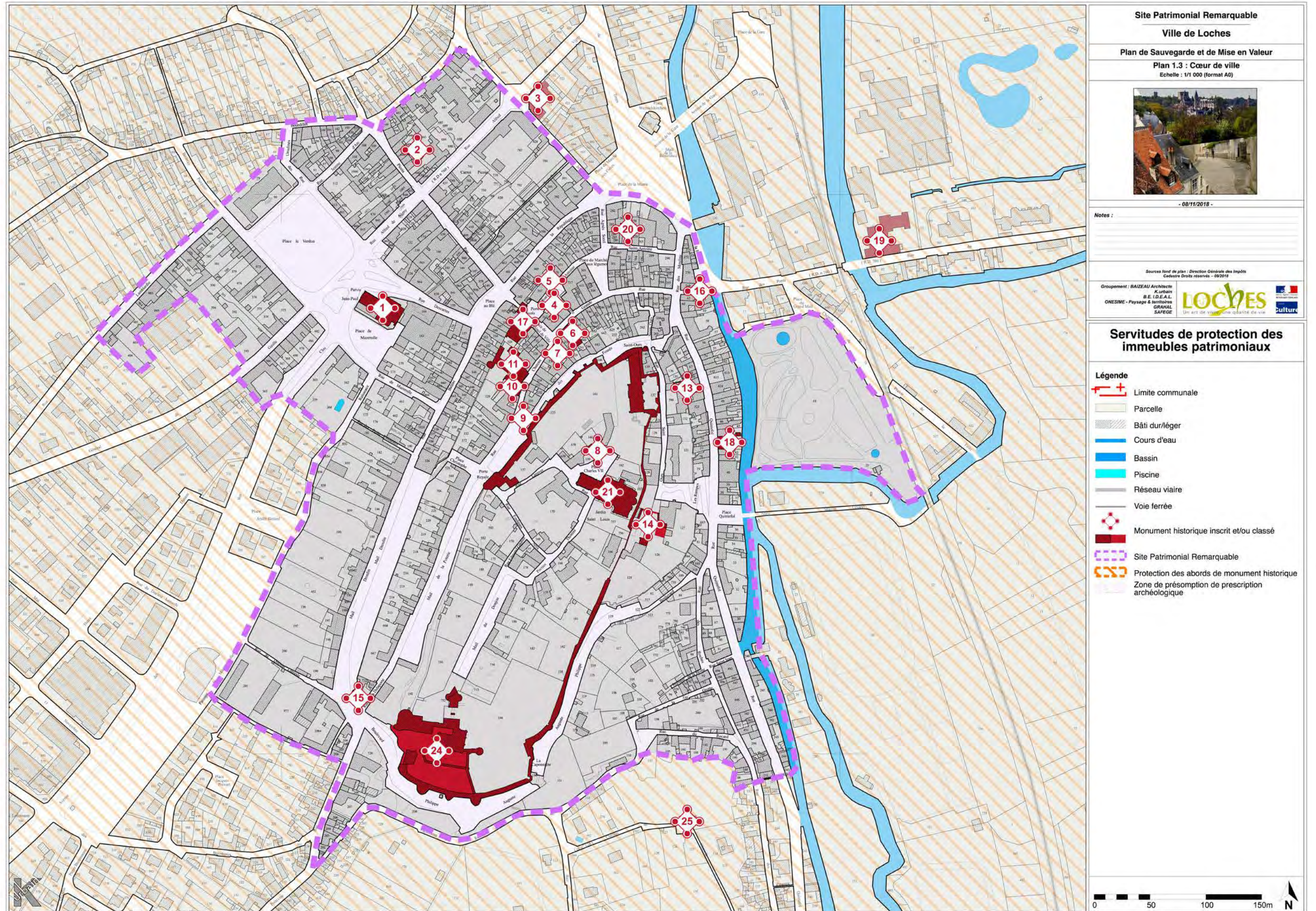


Fig.22 : Carte de repérage des monuments historiques (08/11/2018)

4. Les abords des monuments historiques

a. Les servitudes de protection

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 une Aire de mise en Valeur du Patrimoine et de l'Architecture (AVAP) créée par décision du conseil municipal le 10 février 2014, suivant avis du Préfet le 27 janvier 2014. De fait et en l'absence de la création de Périmètre Délimité des Abords (PDA), ces servitudes 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 Chanceaux-près-Loches au nord-ouest.

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

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.

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.

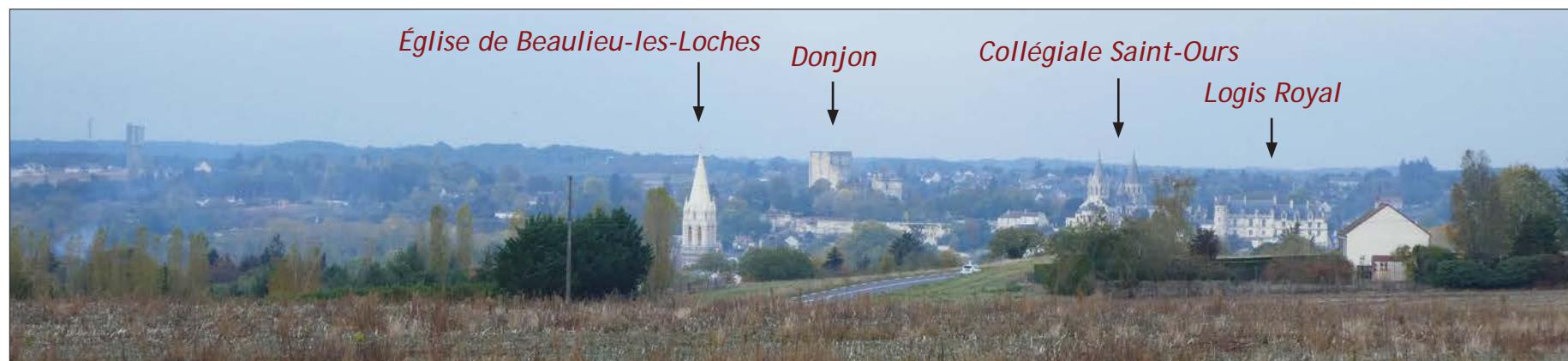


Fig.25 : Panoramas vers la cité (cf. Pièce - Annexe I : Diagnostic - « Points de vue et perceptions du site depuis l'extérieur »).



Fig.23 : Vue sur la collégiale Saint-Ours depuis le donjon



Fig.26 : L'entrée sud de la ville animée par les émergences de la Cité royale.



Fig.24 : L'entrée nord-est marquée par les vues sur la Cité royale et la présence d'un front bâti continu, marqueur urbain.

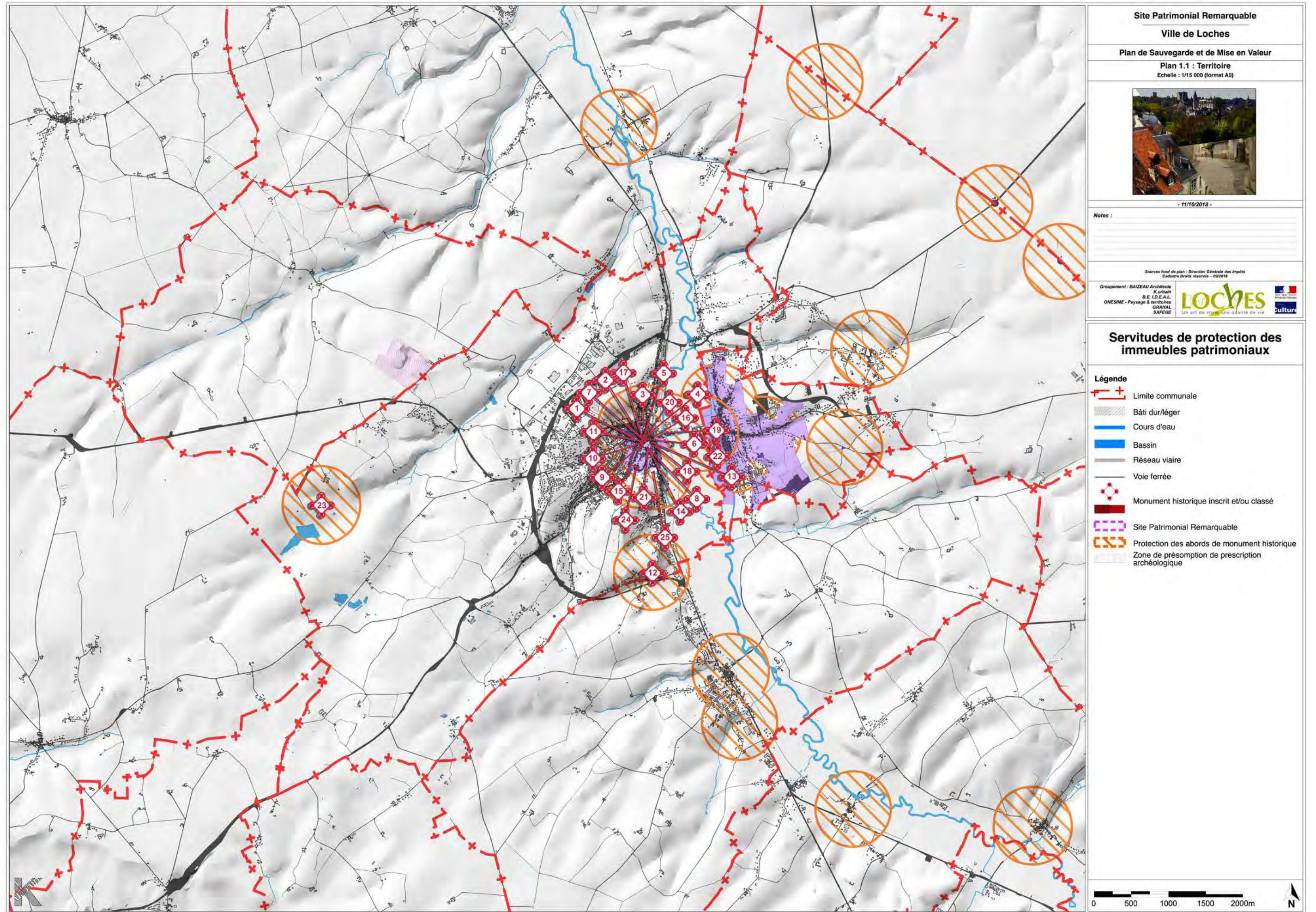


Fig.27 : Carte de repérage des protections des abords des monuments historiques (08/11/2018)

5. Le bâti ancien

La caractérisation des différents secteurs du SPR de Loches et de leurs spécificités urbaines et architecturales respectives permet de faire ressortir quatre grands types de composantes :

- *des secteurs aussi cohérents qu'intègres, du point de vue architectural et urbain : le fort Saint-Ours et le Centre, avec ses îlots le long des rues du Château et du fossé-Saint-Ours (îlots n°8 et 9), de part et d'autre de l'éperon au second étage le plus élevé de l'aménagement en terrasse caractéristique de Loches;*
- *des compositions ou séquences urbaines clairement définies, dans la ville moderne : le mail Droulin, caractéristique des aménagements paysagers du XVIII^e siècle d'une part, et la place de Verdun d'autre part, typique quant à elle d'une certaine mise en scène des monuments pratiquée au XIX^e siècle;*
- *les anciens faubourgs, qui montrent des visages très évolutifs, de manière logique pour des espaces d'entrée de ville dans le prolongement du cœur historique :*
 - *les faubourgs Picois et Quintefol qui présentent une lecture perturbée : un plan quadrillé moderne pour une ambiance liée à la ville ancienne pour le premier et vice-versa pour le second;*
 - *les faubourgs de la Poterie et des Roches, avec un bâti très hétéroclite, allant de la demeure médiévale au garage de la seconde moitié du XX^e siècle;*
- *des espaces en frange du SPR, qui ne se comprennent pleinement qu'à condition de les considérer dans leur entièreté, aux côtés des espaces en dehors des limites du périmètre : les abords de la rue Alfred-de-Vigny et l'amorce du faubourg de la Porte-Poitevine.*

Le patrimoine urbain lochois est caractéristique des villes médiévales, en cela qu'il ne structure que rarement la ville. La plupart des espaces urbains dans le périmètre correspondent davantage à des éléments organiques de dilatation dans le tissu urbain qui n'ont pas été pensés comme des places dans leur conception actuelle, avec une forme et des attributs particuliers, quand bien même ils possèdent de vraies fonctions dès leur création (commerçantes par exemple) à l'image de la place du Marché-au-Blé. Le reste des places de l'ancienne ville close est hérité du XIX^e siècle, même au sein de la ville ancienne, comme les places du Marché-aux-Légumes ou de l'Hôtel de Ville. Deux éléments ponctuels hérités de l'époque moderne contribuent fortement au patrimoine urbain lochois : la séquence urbaine particulièrement homogène et qualitative du mail Droulin, ainsi que l'actuelle place de Verdun et sa composition architecturale et urbaine d'ensemble. Dernière grande composante du patrimoine urbain de Loches, les grands monuments comme le logis royal ou le donjon sur l'éperon, ainsi que la tour Saint-Antoine dans la ville ancienne, fonctionnent à la fois comme une toile de fond de la ville, et comme des signaux des quartiers dans lesquels ils s'inscrivent.

En définitive, la majeure partie du SPR tel qu'il est délimité aujourd'hui correspond à un état de référence médiéval, qui repose non pas tant sur l'image d'Épinal ou de carte postale conférée par les monuments emblématiques du Moyen Âge (donjon, logis, remparts et portes) que sur une trame viaire ancienne préservée, une architecture médiévale et Renaissance typique et une ambiance urbaine générale qui infuse dans la plupart des quartiers de la ville. L'ensemble étant encore une fois nuancé par l'association avec une ville moderne qui développe un catalogue urbain de chaque siècle et des espaces de transition harmonieuse (le faubourg Picois) permettant de faire cohabiter les deux entités urbaines.

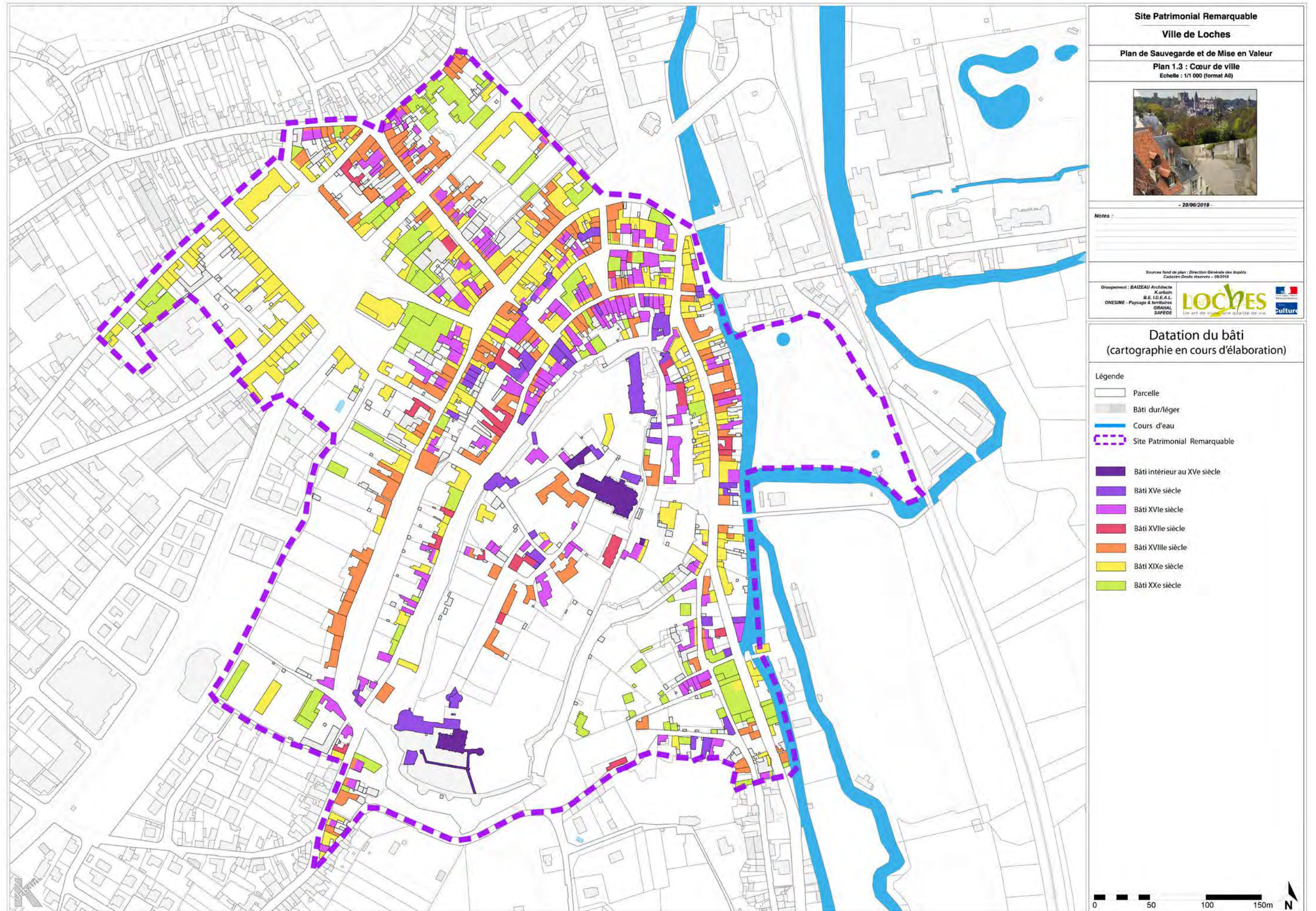


Fig.28 : Datation du bâti au sein du SPR

6. 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.*

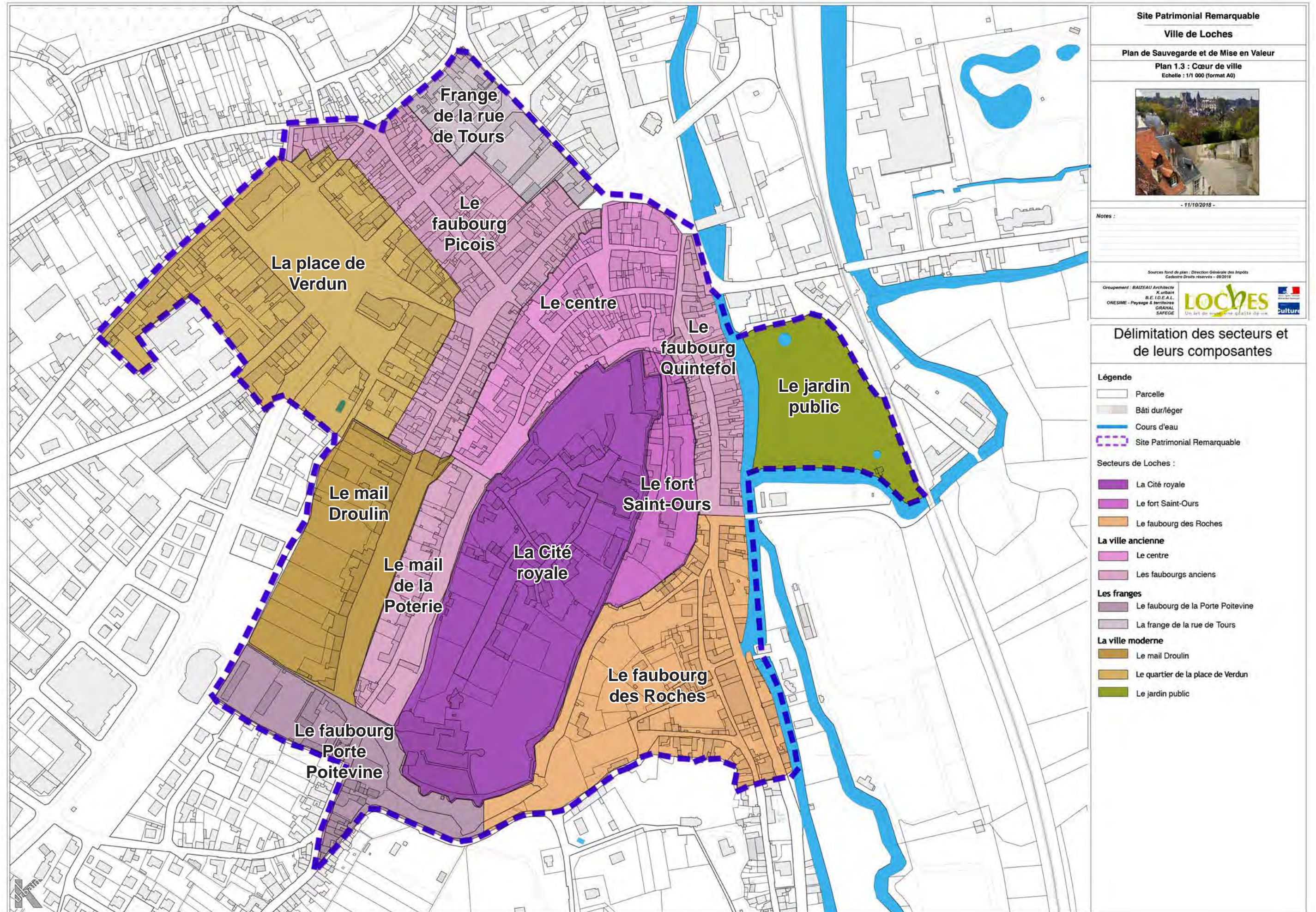


Fig.29 : Identification des typologies de quartier au sein du SPR

B. LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

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 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, fluviatile, 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.

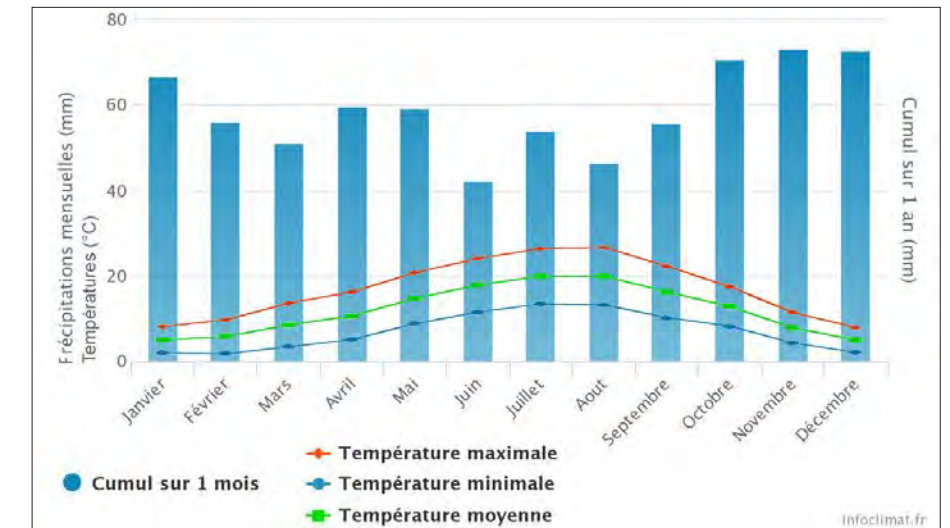


Fig.30 : Données climat; précipitations et températures moyennes de 1981 à 2010 (Source : Météo France - station de Perrusson).

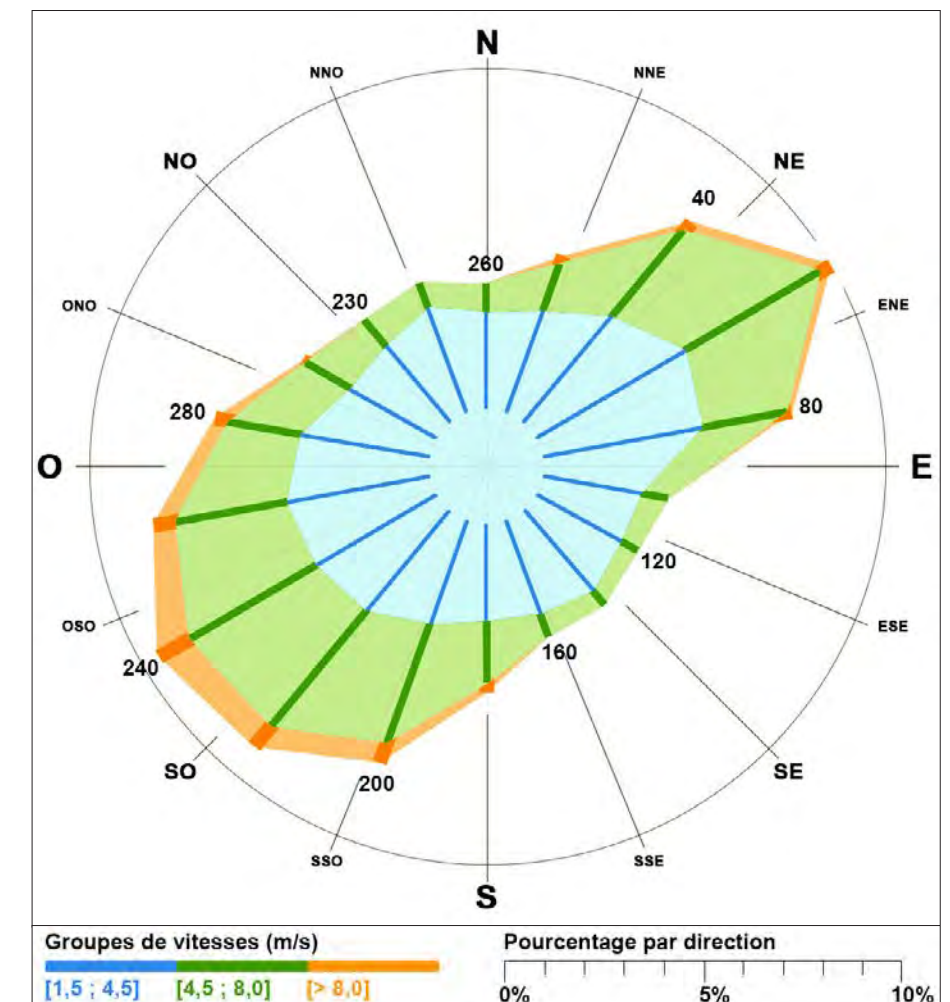


Fig.31 : Rose des vents. Source : Diagnostic PLU.

► 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.

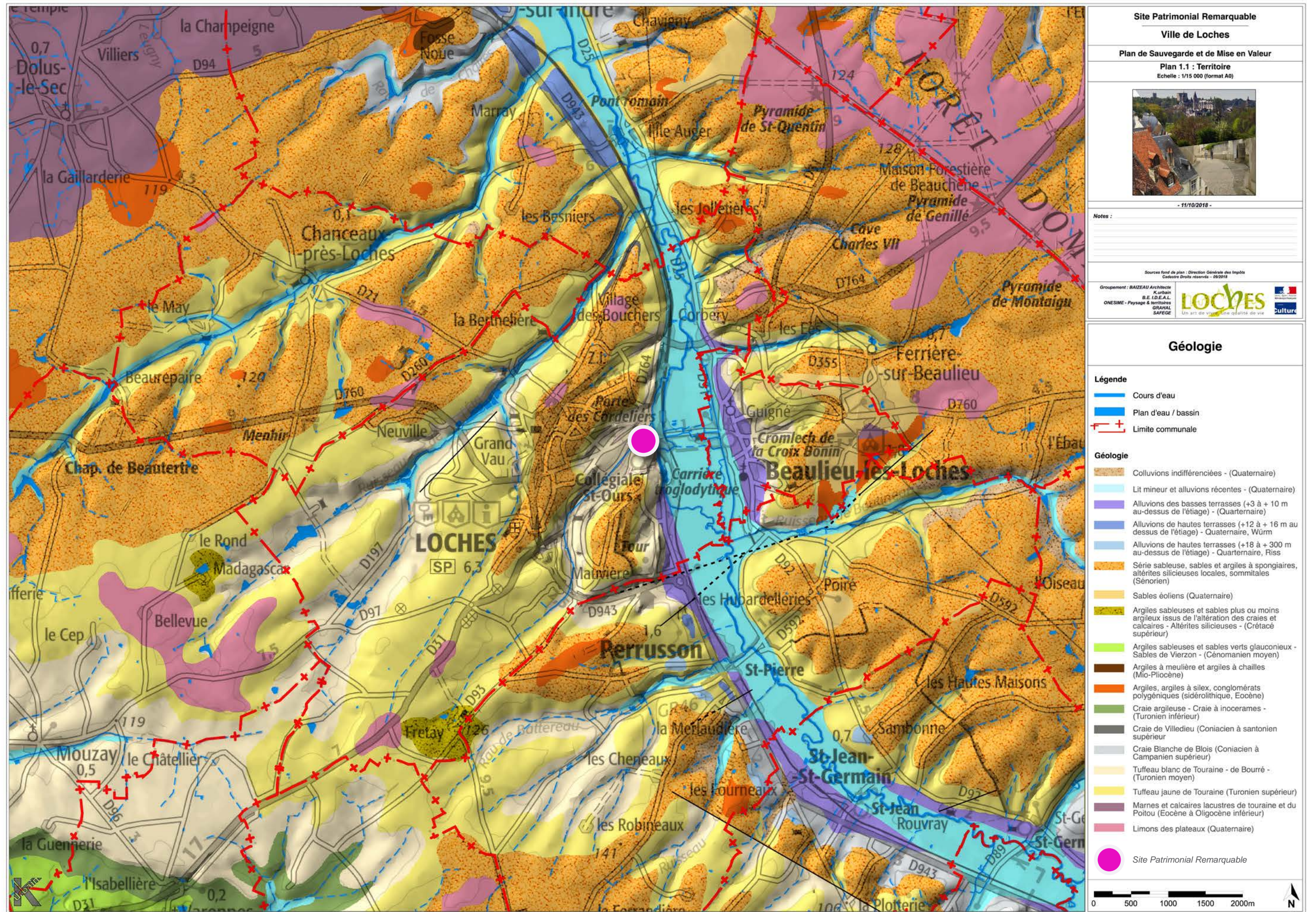


Fig.32 : **Géologie (source : BRGM)**

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.

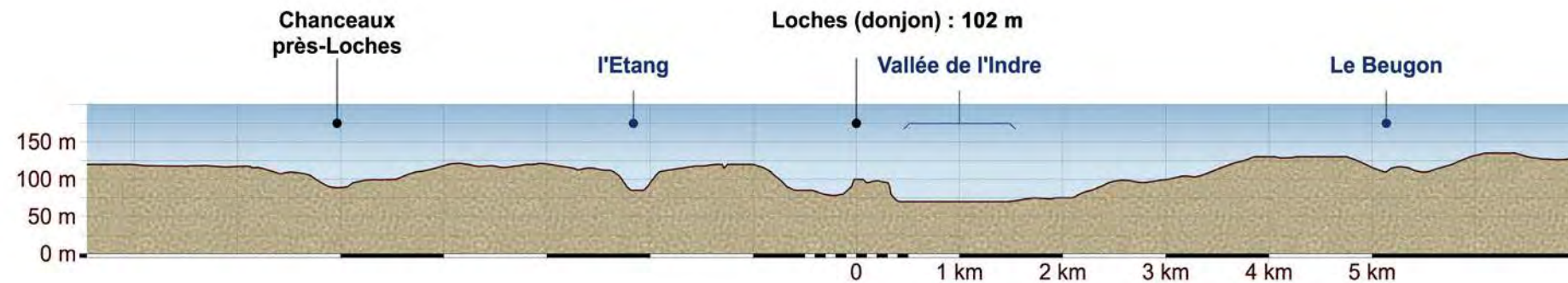


Fig.33 : Coupe transversale de terrain nord-sud

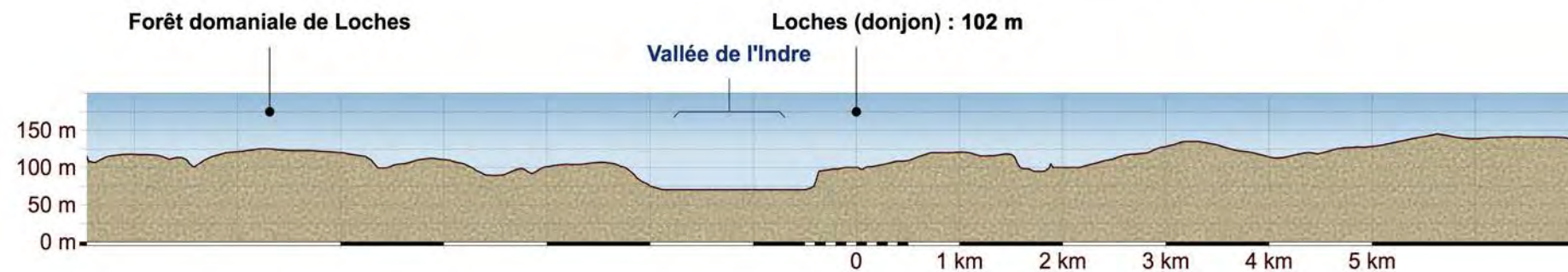


Fig.34 : Coupe transversale de terrain est-ouest (Illustration : diagnostic - Source BD Topo IGN)

• 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

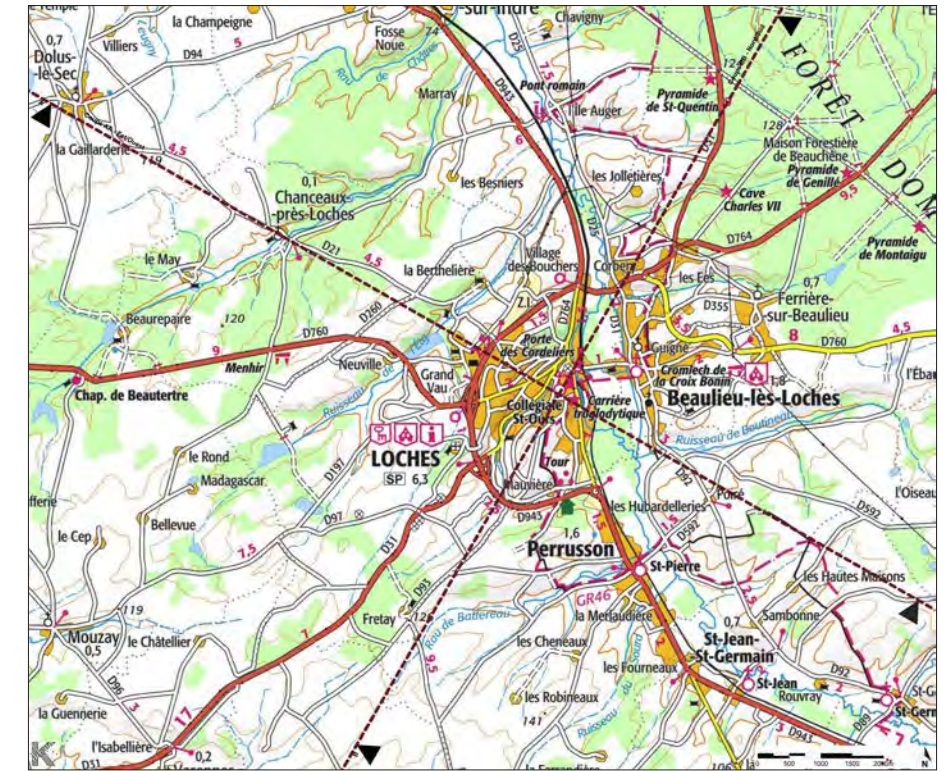


Fig.35 : Plan de repérage des coupes nord-sud et est-ouest



Fig.36 : Tuffeau blanc de Touraine (Source : BRGM, Mémento des pierres du patrimoine bâti de la Région Centre)



Fig.37 : 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 »).

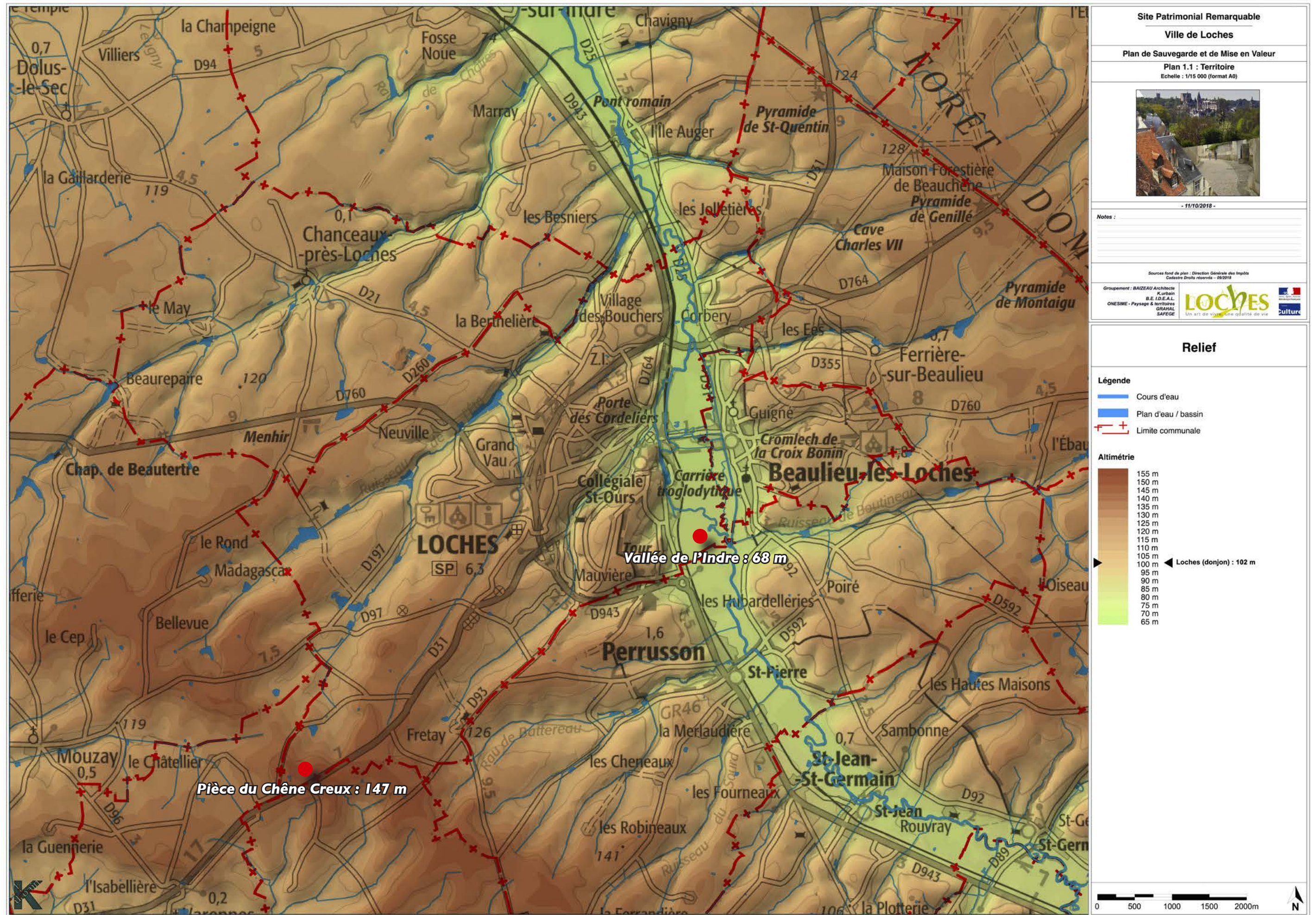


Fig.38 : Relief (carte K.urbaïn/SAFEGE - Source : BD Topo IGN)

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.39 : Organisation schématique du réseau hydrographique à Loches (Source : Réhabilitation des ouvrages sur l'Indre et ses bras - Phase I, SOGREAH Consultants, décembre 2004)



Fig.40 : « Le canal de Beaulieu, vu du pont sur la route de Loches à Beaulieu » - Tableau d'Emmanuel Lansyer, 1891

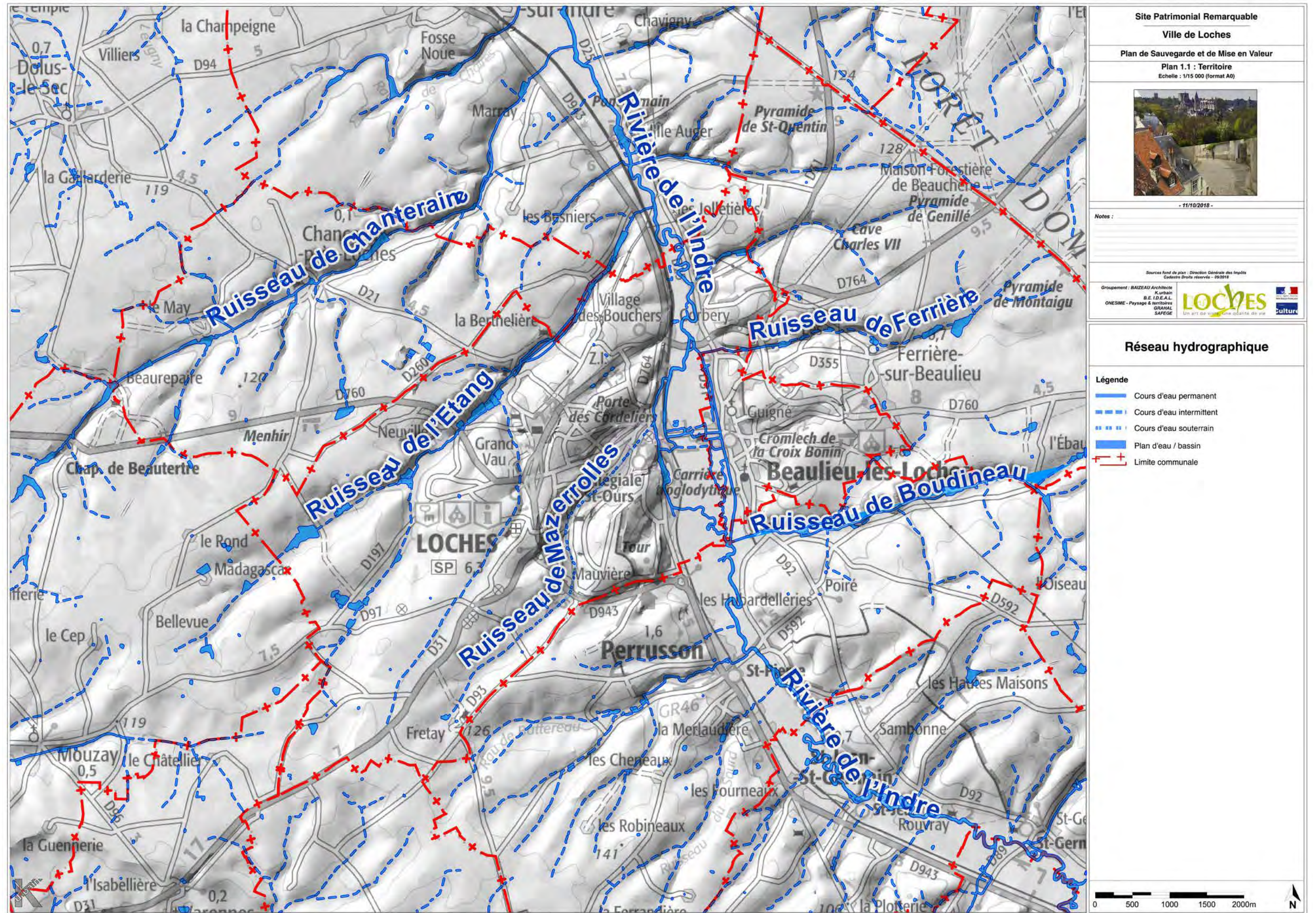


Fig.41 : Réseau hydrographique (source : CARMEN)

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

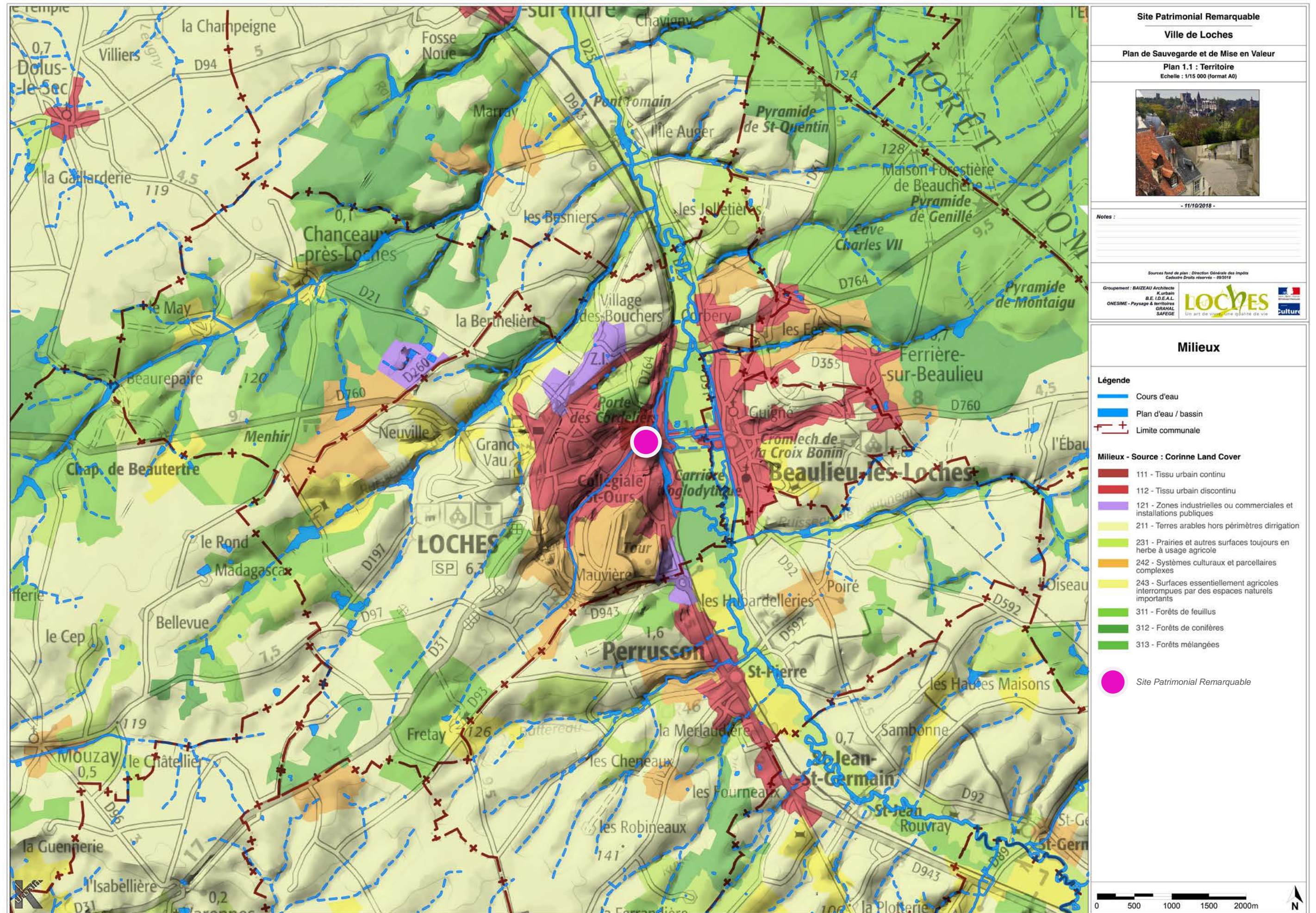


Fig.43 : Milieux sur le territoire de Loches (Source : Corinne Land Cover 2018 - geoportail.gouv.fr)

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.

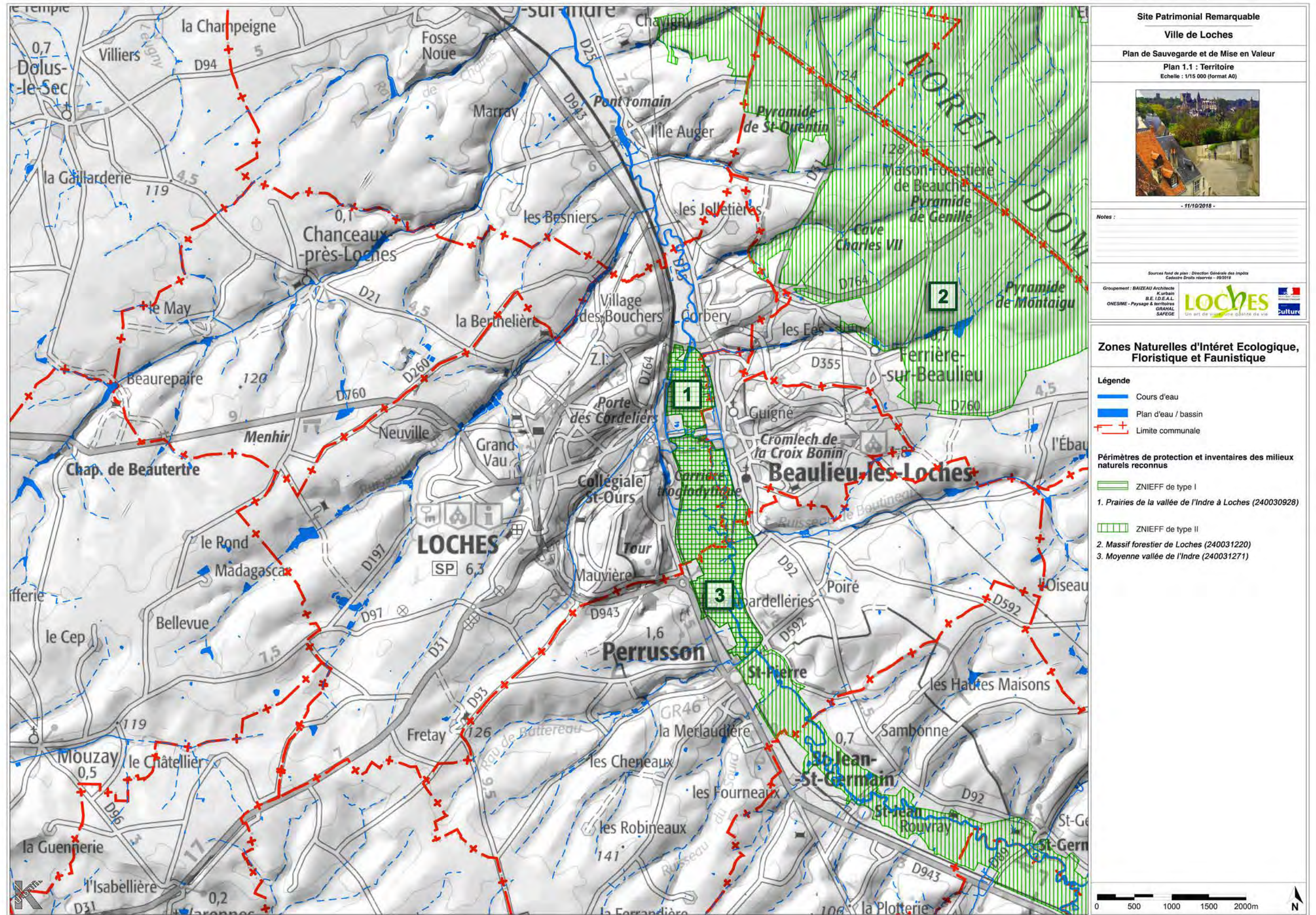


Fig.44 : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) - (source : CARMEN)

- **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 environnementaux :

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.

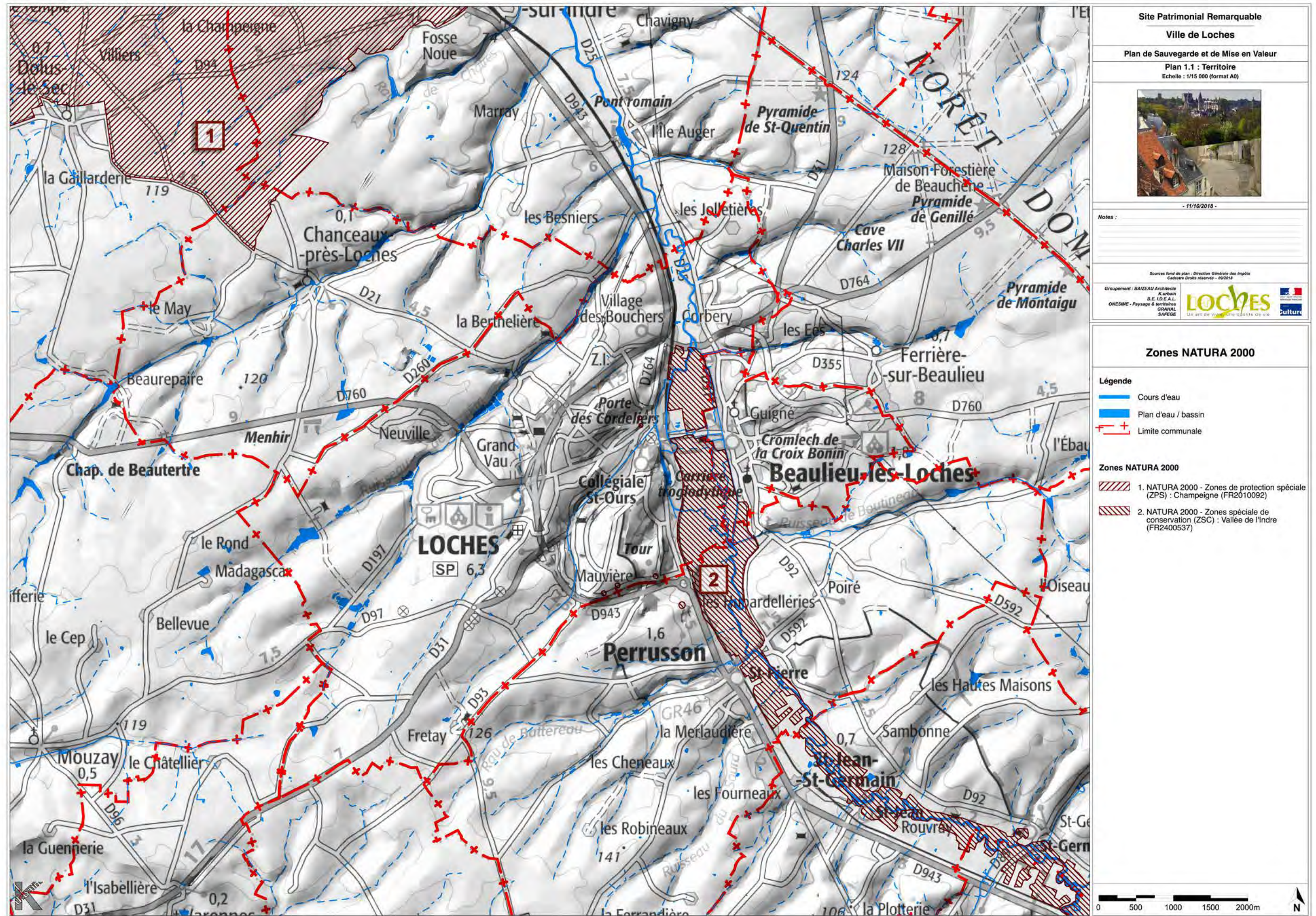


Fig.45 : Zone Spéciale de conservation - Site NATURA 2000 (source : CARMEN)

• **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 environnementaux :

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.

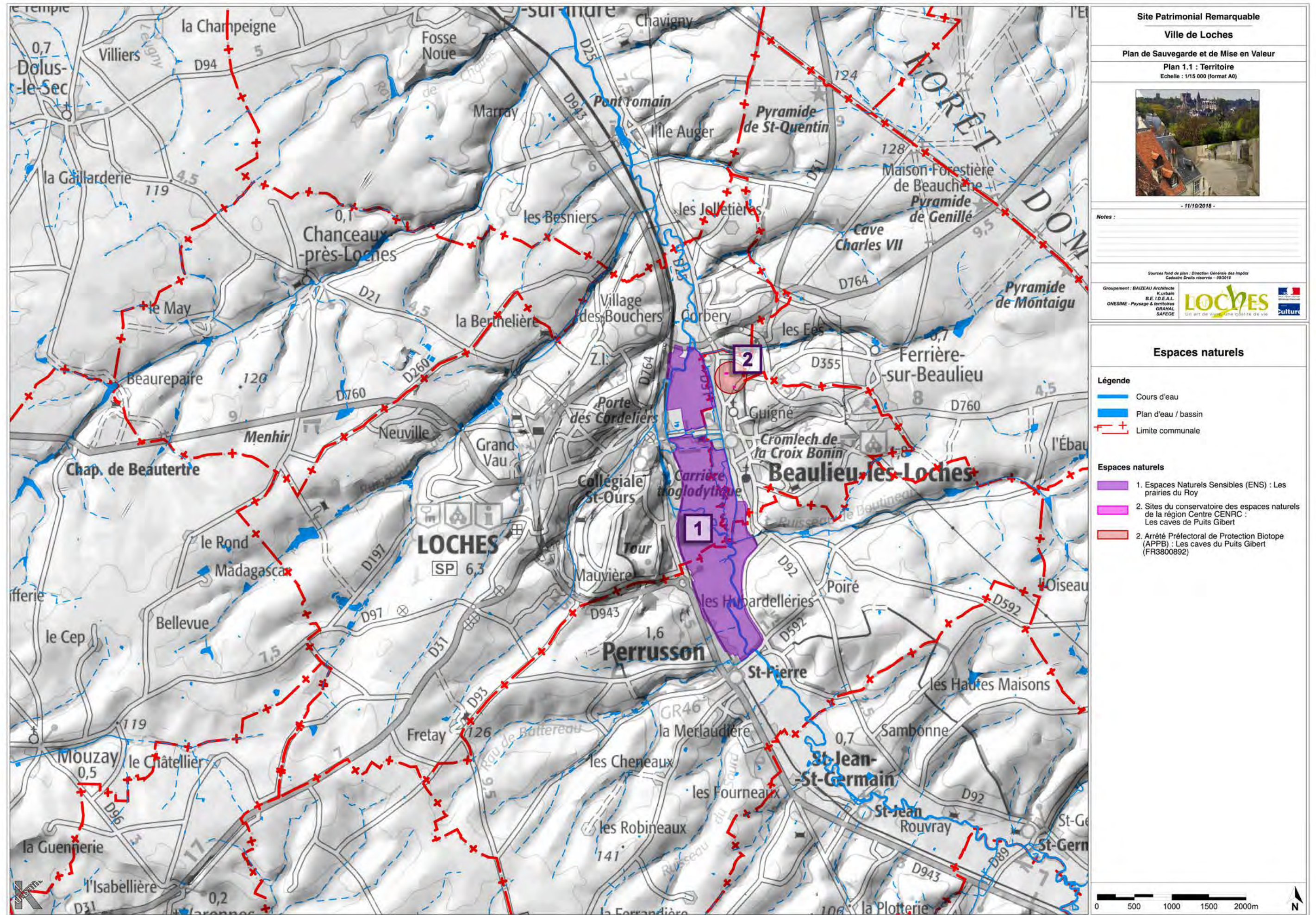


Fig.46 : **Espaces Naturels Sensibles (source : SRCE Centre-Val de Loire)**

• 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.

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

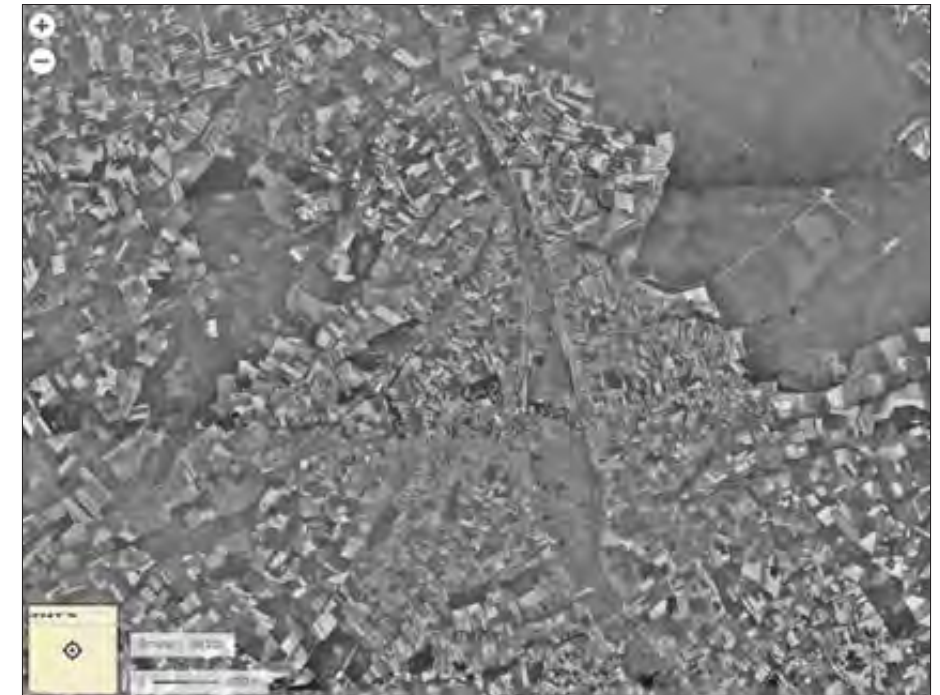


Fig.48 : État des boisements au XX^e siècle (source : Géoportail photographies aériennes 1950-1965)

Enjeux environnementaux :

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.49 : 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 environnementaux :

Le rôle de la trame verte et bleue locale dans l'armature régionale.

La reconnaissance et la valorisation des composantes de la trame verte et bleue, pour une action globale de cohérence écologique.

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

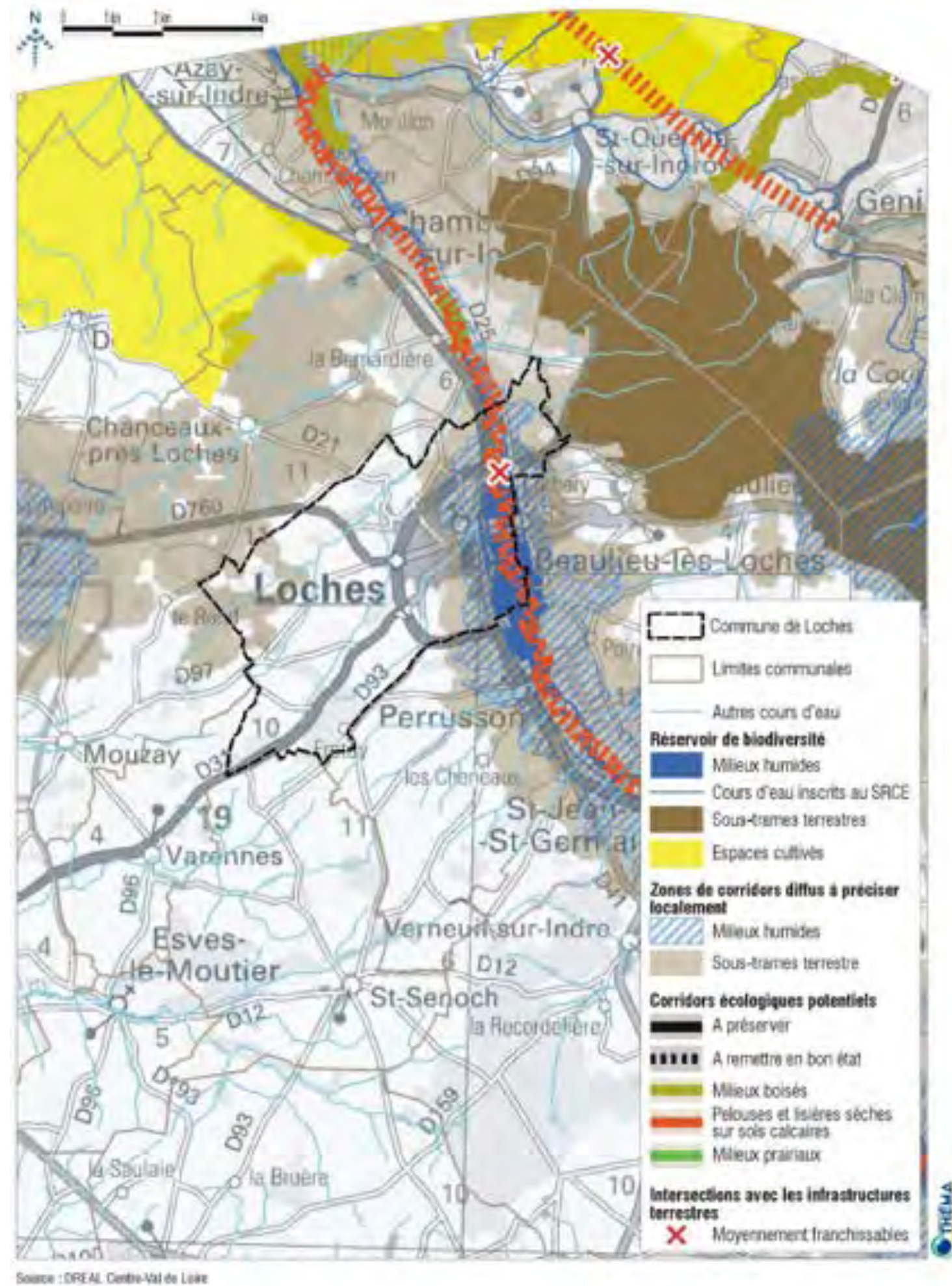


Fig.50 : Extrait du PLU de la ville de Loches portant sur les données du Schéma Régional de Cohérence Écologique applicable au territoire communal (Source : Théma)

C. LES 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.51 : 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.

D'après Cavités 37, 29 carrières, pour 633 391 m², ont été repérées sur le territoire communal de Loches. En octobre 2018, d'après les données disponibles sur le portail internet du gouvernement « georisques.gouv.fr », 72 cavités (dont caves, carrières, cavités) avaient été relevées.

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.

711 cavités (entrée en coteau) pour 51 563 m², situées principalement en propriété privée, ont été recensées par Cavités 37.

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 environnementaux :

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.

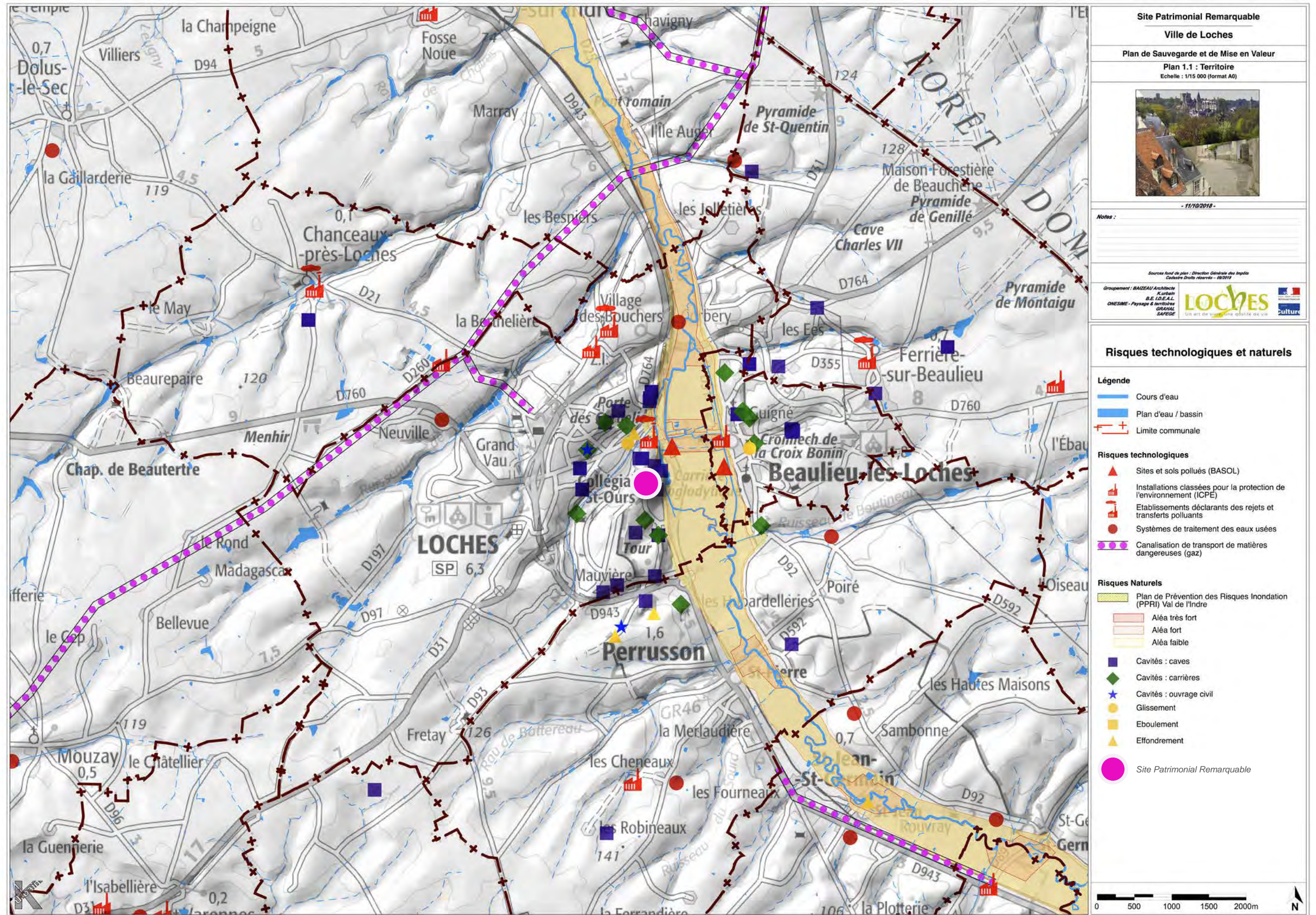


Fig.52 : Risques naturels et technologiques (source : géorisques.gouv.fr)

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.53 : 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.54 : 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.55 : Installations industrielles émettant des polluants. Source : Géorisques

Enjeux environnementaux :

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.

D. LES ACTIVITÉS ET AUTRES INTERACTIONS HUMAINES À L'ENVIRONNEMENT

I. Les activités économiques

a. État initial

Au centre d'une zone d'emplois de 29 communes, Loches y regroupe un tiers des établissements (819) et représente 4700 emplois en 2015. Selon l'indice de concentration de l'emploi en 2014, 73 % de ces emplois sont pourvus par des actifs venant de l'extérieur. Si les cinq zones d'activités périphériques représentent 15 % des établissements et 35 % des emplois des emplois, la plupart se trouvent au centre de l'agglomération; maintenant la mixité fonctionnelle du cadre urbain de Loches.

L'ancrage territorial de l'activité économique est marqué par la prédominance de la sphère présente, représentant 65 % des établissements. Loches est le deuxième pôle commercial départemental avec une zone de chalandise de 50000 habitants. 210 commerces et services (environ 45 %) se concentrent dans le centre-ville. L'offre diversifiée dans ce centre urbain patrimonial le distingue; elle est une plus-value qualitative appréciée par la clientèle et par les commerçants. Le maintien et le succès du marché bihebdomadaire sont une vitrine à l'agriculture locale. Si le secteur de la construction est sous-représenté, Loches (et avec elle ses environs) se distingue aussi par la concentration d'artisans spécialisés dans la rénovation de bâtiments anciens de caractère patrimonial, ainsi que l'artisanat d'art. On retrouve à Loches des savoir-faire spécifiques également dans les métiers de bouche. Quelques bâtiments du centre historique rappellent la présence d'une industrie, appuyée sur les ressources naturelles, notamment fluviales, du territoire; aujourd'hui dans les domaines du plastique et de l'aéronautique.

Loches figure parmi les 10 principaux lieux touristiques départementaux; avec près de 100000 visiteurs par an au donjon et au logis et 270000 estimés sur les parcours de la cité. Son développement touristique est lié à l'attrait du Val de Loire, destination phare de la France. En son sein, le département de l'Indre-et-Loire est le plus visité des cinq de la région Centre-Val de Loire, avec le concept de « nature et culture » et un tourisme d'itinérance autour du patrimoine et de la gastronomie. En retrait du ligérien, Loches joue sur d'autres proximités. Elle est proche de hauts lieux touristiques; à 30 minutes du château de Chenonceau et du zoo de Beauval, et de plusieurs Parcs Naturels Régionaux (la Brenne, les vallées de la Claise et de la Creuse). Sa dénomination « Cité royale de Loches » met en lumière le centre-ville ancien dans son ensemble. La visite du centre-ville apparaît comme un plus dans le parcours des châteaux de la Loire. Néanmoins l'« art de flâner » promu par la communication touristique ne capte pas encore suffisamment les touristes pour consommer sur place. L'offre hôtelière limitée et vieillissante peut manquer de cachet par rapport à la destination touristique.

b. Perspectives d'évolution sans la mise en œuvre du projet

Le règlement actuel du SPR ne tient pas compte de l'évolution depuis 40 ans des conditions et normes des activités de commerce et de services. Aussi, les projets de travaux sont vus au cas par cas avec l'ABF. Cette procédure incertaine, faite quoi qu'il en soit de compromis, dissuade trop souvent les propriétaires de travaux, ou de leur déclaration.

La moindre valorisation patrimoniale met plus directement en concurrence les commerces du centre avec ceux des zones dédiées. Face au manque à gagner économique, la Charte d'élégance paraît insuffisante à fédérer autour de la valorisation patrimoniale. Les modèles d'enseignes et de vitrines commerciales nationales contrarient la lecture d'une offre qualitative et diversifiée.

En dépit de l'impulsion de Loches Sud Touraine d'un réseau d'artisans et autres acteurs locaux pour la rénovation, notamment énergétique, du bâti ancien de caractère, le secteur spécialisé est fragilisé par les difficultés de transmission des petites entreprises artisanales. Les savoir-faire exigés des travaux dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable tendent à se distancier du territoire et deviennent ainsi moins accessibles.

Les actions ciblées de renforcement de l'attractivité touristique (récente réalisation et ouverture d'un hôtel haut de gamme, promotion de la citadelle, manifestations thématiques) ne suffisent pas à porter un projet de territoire tel qu'il est souhaité par les collectivités concernées.

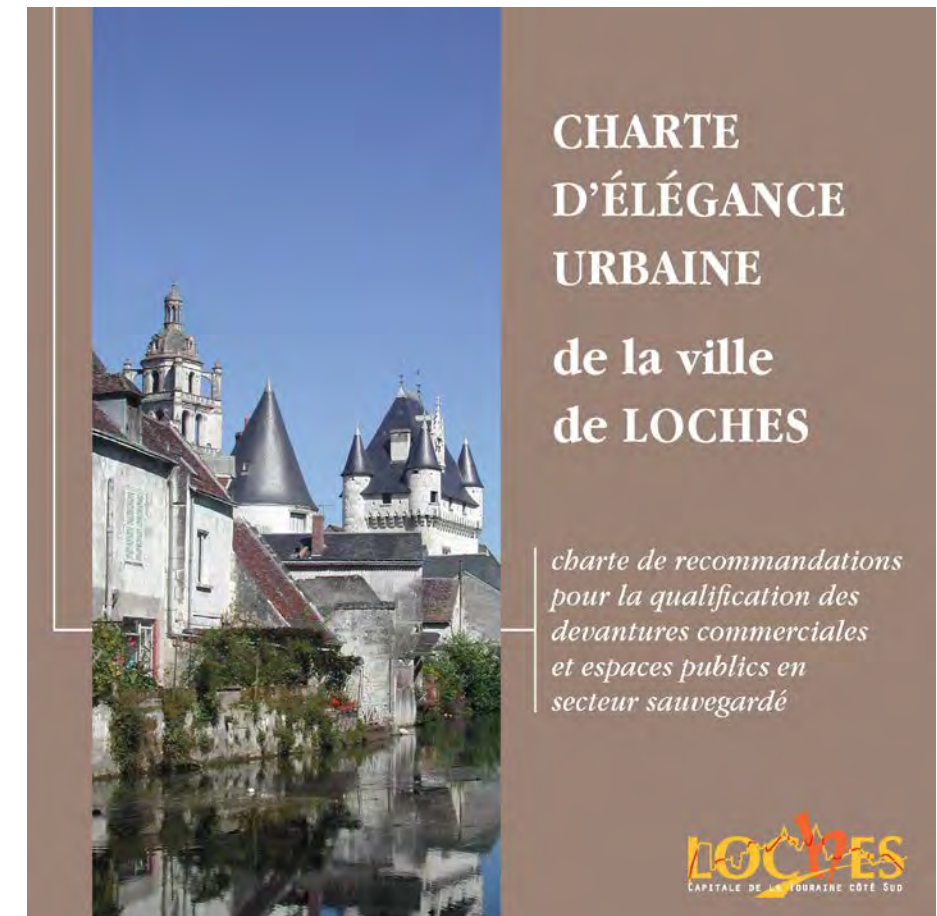


Fig.56 : Couverture de la brochure « Charte d'élégance urbaine de la ville de Loches »

Enjeux environnementaux :

La proximité des emplois, des commerces et des services.

L'animation et la mixité fonctionnelle du centre-ville urbain.

L'économie locale diversifiée du territoire rural.

L'échelle locale d'un tourisme en retrait des châteaux du Val de Loire.

2. Les activités résidentielles

a. État initial

Loches compte 3 940 logements en 2019, dont 82,2 % sont des résidences principales. La moyenne est de 1,8 personne par ménage. 48 % de personnes vivent seules et 28 % des ménages sont des couples sans enfant. Ceci est lié au nombre de personnes âgées et de jeunes ménages. Près de 370 foyers (soit 12 % des ménages lochois) habitent dans le secteur du SPR. Ils apparaissent relativement plus âgés et plus aisés que la moyenne de la population. Le SPR retient également une partie des 10 % de logements vacants, particulièrement visible dans le centre-ville urbain.

La typologie des logements est diversifiée, malgré la moindre dynamique du parc entre 1970 et 2000. Les logements sont plus petits que la moyenne du secteur, même si les appartements y sont plus spacieux. L'offre immobilière de Loches se distingue par ces appartements, qui représente 35 % du parc lochois et 49 % de l'offre de collectifs de la communauté de communes. Elle est concurrentielle en termes de prix à l'échelle du département.

49 % des Lochois sont locataires de leur logement. Le locatif social est également surreprésenté. L'ancienneté moyenne de résidence, de 15 ans, reste inférieure à la moyenne du secteur. Dans le centre-ville, l'offre locative, limitée, est pourvue. L'accélération de la construction à partir de 2000 marque le passage de la vacance à plus de 10 %, dans un secteur géographique caractérisé par l'importance de la part des résidences secondaires et du logement occasionnel.

Le marché lochois de l'ancien reste intéressant à l'acquisition, moins lorsque l'on y ajoute les travaux de rénovation et d'adaptation nécessaires pour son confort. Il attire aujourd'hui en particulier des investisseurs ou des primo-accédants (qui diffèrent plus facilement ces travaux), généralement sensibles au patrimoine ancien.

Si le locatif permet la mixité sociale et générationnelle au sein du SPR, des bâtiments en location tendent à se dégrader plus rapidement faute d'entretien de la part de propriétaires investisseurs détachés du bien patrimonial. À plusieurs endroits du SPR, l'imbrication du bâti complique l'accès et l'entretien de bâtiments. L'accès aux étages de commerces pose également problème. Par ailleurs, une part importante des bâtiments à démolir dans le cadre du Secteur Sauvegardé de 1979 sont actuellement occupés pour de l'habitation ou de l'activité commerciale.

Notons que 633 ménages lochois (soit 20 %) sont éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

b. Perspectives d'évolution sans la mise en œuvre du projet

Loches devrait retrouver une croissance positive de sa population selon la projection du Plan Local d'Urbanisme de +0,6 % par an en moyenne au cours de la prochaine décennie; pour atteindre 6500 habitants en 2028. Aussi, il est prévu la réalisation de 330 logements, dont 130 en densification et 80 en rénovation urbaine, essentiellement dans 3 grands bâtiments du centre-ville, dont 2 situés dans le SPR.

Cette projection est justifiée par l'attractivité nouvelle du pôle urbain de Loches avec l'extension périurbaine de Tours. Loches intéresse de jeunes ménages actifs navetteurs de Tours (à 45 minutes de voiture) pour une première acquisition ou location. Son cadre de vie de proximités attire également des retraités, ayant des exigences en termes de confort de logement, notamment du logement de plain-pied.

Les logements du secteur du SPR sont moins adaptés à cette nouvelle demande; en termes de taille, d'accessibilité et de confort. L'immobilier du centre-ville est aussi déprécié par le manque d'espaces extérieurs et de stationnements privés.

Les exigences qualitatives pour l'entretien des bâtiments du SPR les diffèrent, ce qui dégrade les bâtiments jusqu'à nécessiter de gros travaux. Les primo-accédants vont retarder ou engager des travaux par eux-mêmes, en visant à en minimiser les coûts. Des investisseurs se détourneraient de l'immobilier ancien du SPR.

Le risque est celui de la gentrification du centre-ville. Il est aussi de sa dévitalisation face à l'attrait du pavillonnaire et des locaux spécifiques d'activités en zone dédiée. Il accroîtrait la construction urbaine en périphérie de Loches.



Fig.57 : Maisons d'habitation du SPR vues depuis le parc du Logis Royal de Loches

Enjeux environnementaux :

L'attrait du bâti du centre urbain par rapport à celui de la périphérie.

La préservation des bâtiments patrimoniaux.

L'accessibilité et le confort de l'habitat patrimonial.

3. Le territoire de vie et les mobilités

a. État initial

Loches est qualifiée de pôle moyen de services supérieurs par l'INSEE ; elle affiche un niveau d'équipements supérieur à la moyenne des bassins de vie de taille comparable. Le Site Patrimonial Remarquable couvre l'essentiel de son centre-ville. Au cœur du bassin de vie rural de Loches et du chef-lieu, sous-préfecture et pôle secondaire départemental. Ce centre concentre l'offre de commerces et de services. Il compte des équipements structurants d'administration et de formation, et centralise la desserte de transports collectifs.

La plupart de ces équipements se trouvent au sein du SPR ou à sa proximité immédiate, le plus éloigné étant à 20 minutes à pied du centre-ville. Ils ont en commun une orientation est-ouest et de ce fait, la perspective de la cité royale et le repère de ses édifices. Les voies en sens unique, souvent étroites, du centre ancien et les aires de stationnements aux portes de la cité médiévale incitent à s'y déplacer à pied. Cependant, cette facilité d'accès n'est pas encore suffisamment lisible.

Comme ailleurs, Loches voit la généralisation et la facilitation des déplacements individualisés en voiture. Même si la part des personnes non motorisées est plus importante que sur le secteur (ce qui caractérise les villes centres), la demande de transports collectifs est limitée ; principalement à ces personnes.

Les déplacements domicile-travail des actifs lochois (42 % de la population) se font essentiellement à Loches ou dans les communes limitrophes. Il est intéressant de noter que 13 % d'entre eux se rendent à pied à leur travail, auxquels on peut ajouter 6 % qui travaillent depuis chez eux.

b. Perspectives d'évolution sans la mise en œuvre du projet

Bien qu'elle se trouve excentrée de Tours et des principales autoroutes traversant le département, Loches bénéficie de sa desserte par la RD 943, qui la rapproche de Tours et de Châteauroux (dans le département voisin) ; a fortiori avec la poursuite de l'étalement périurbain de la capitale tourangelle. Ces perspectives motivent aujourd'hui la réalisation de différents projets d'amélioration de la desserte routière et ferroviaire sur ce principal axe vers Tours ; notamment des travaux lourds dans le cadre du Contrat de Plan Etat-Région engagé en 2019.

La promotion du transport collectif renforce l'importance de la place de la Gare pour le transport multimodal et de l'entrée dans le centre-ville, et le secteur du SPR, par la place de la Marne.

Dans la continuité de la Loire à vélo, le succès de l'Indre à vélo nécessiterait des aménagements spécifiques au sein du secteur du SPR, les deux circuits venant jusqu'au centre de la ville de Loches.

La facilitation de ces modes et pratiques de déplacements pourrait minimiser des proximités existantes à Loches.

4. La santé et le bien-être

a. État initial

Le pôle urbain de Loches compte de grands équipements de santé et d'action sociale, parmi lesquels un centre hospitalier et le Centre Intercommunal d'Action Sociale. Il recense 21 professions différentes et 62 professionnels de santé.

Avec 238 habitants par km² pour près de 6300 habitants, Loches est caractérisée par sa densité au sein du territoire communautaire à dominante rurale. Des édifices emblématiques visibles, la cité médiévale animée, le dessin urbanistique lisible des portes, les places et principales rues, mais aussi quelques éléments contemporains comme la gare et le quartier des Bas Clos, à proximité immédiate du SPR, sont autant de repères spatiaux et temporels distingués par les Lochois.

Les habitants ont un attachement à cet environnement patrimonial, dont ils parlent presque toujours en termes d'affect ; évoquant un état positif, apaisant ou relevant. Ils décrivent les qualités esthétiques ; des matériaux et des formes, des teintes et des couleurs, de la luminosité et des ombres. Ils estiment ces constructions en lien avec l'environnement ; de par leurs matériaux (pierre, bois), leurs formes (épousant le relief ou exploitant le sous-sol -avec les troglodytes, les caves-) et

leurs perspectives. La proximité des éléments et des lieux de nature est appréciée depuis les parcs et jardins de la cité médiévale, mais aussi dans la perspective des prairies du Roy et la proximité de la forêt de Loches. Certains relèvent également l'importance de l'Indre et, paradoxalement, la moindre présence de l'eau dans le tissu urbain.

La lisibilité de la topographie et de la morphologie de la petite ville lui confère également une dimension humaine. Au sein du SPR, les Lochois se déplacent plutôt à pied ; ils reconnaissent un effort physique et apprécient une sensation de corps (observation, respiration, frisson). Les repères spatio-temporels, les aménagements urbains (places, commerces, terrasses, fleurissement), qui favorisent sa contemplation, mais aussi les rencontres et les échanges, enfin la sensation d'y être présent sont autant de valeurs d'urbanité qu'ils y apprécient.

La communication touristique, par la commune et la communauté de communes, d'un art de vivre associé à la flânerie résonne de la qualité du bien-vivre reconnue par les habitants. Cette dernière est symbolisée par le marché que les habitants érigent au rang de patrimoine culturel de Loches.

Ainsi, au-delà de l'aspect fonctionnel et pratique du centre urbain, le cadre patrimonial accroît la sensibilité à l'environnement. Il renforce le sentiment d'appartenance identitaire.

b. Perspectives d'évolution sans la mise en œuvre du projet

Le projet de la nouvelle communauté de communes Loches Sud Touraine reconnaît et prône le renforcement de la ville-centre de Loches. Malgré cela, la plus grande mobilité, résidentielle et quotidienne, distancie les habitants du SPR.

L'aspiration à un confort matériel moderne (neutre en termes physiques et adaptable en fonction des individus) détourne d'habiter du bâti patrimonial. Ce sentiment est renforcé par les directives nationales en matière de fonctionnalité et de confort moderne des bâtiments (accessibilité, sécurité, isolation thermique).

La dégradation de ses bâtiments impacterait progressivement la fréquentation du centre-ville et les services qui y sont associés.



Fig.58 : Usages d'une rue du centre-ville patrimonial

Enjeux environnementaux :

Les déplacements doux et transports collectifs face à la circulation automobile.

La valorisation des services associés au cadre urbain patrimonial.

La mixité sociale et le rayonnement du centre-ville.

Le renforcement du lien du patrimoine lochois au territoire.

5. Les biens matériels et la patrimonialisation

a. État initial

La population lochoise est relativement modeste, avec des niveaux de diplômes et de revenus inférieurs à la moyenne départementale. Elle est principalement « employée », le secteur sud du département étant, lui, caractérisé par une population ouvrière et agricole.

Comme ailleurs, la plupart de ses habitants aspire à la maison individuelle de type pavillonnaire ; de plain-pied avec jardin, lumineuse et isolée, facilement modulable, elle figure le confort et l'individuation de cet espace de vie pour soi. Désormais, du fait d'une plus grande mobilité résidentielle, l'acquisition immobilière est envisagée moins comme un projet de vie, mais plus souvent comme un investissement, et ce, quelle que soit la génération. L'habitat patrimonial correspond difficilement à ces aspirations. Les habitations du SPR représenteraient cependant 12 % des ménages lochois.

Ces caractéristiques socio-économiques expliquent également une moindre fréquentation du patrimoine monumental de la commune. Les hauteurs de la citadelle semblent moins accessibles aux habitants de la périphérie de l'agglomération et à ceux des plus âgés dont la mobilité est réduite.

Les Lochois relâtent tout de même une proximité du patrimoine, au quotidien. Concentré et hissé sur son socle rocheux, celui-ci indique et figure le centre de la ville. Il est valorisé par, et valorise, des points de perspectives, souvent éloignés, qui rapprochent le centre urbain autant qu'ils en reflètent le rayonnement. Des habitants rencontrés, habitant ou non du SPR, confient ainsi « avoir une vue imprenable », depuis une voie, un parc ou un jardin, ou même leur habitation. Le nombre et la diversité des activités et des habitants du centre-ville renforcent le caractère vivant et accessible de ce patrimoine.

Si certains mesurent l'héritage historique des périodes du Moyen Âge et de la Renaissance, la valeur du patrimoine est plus souvent lue au vu de l'attrait touristique de la ville. Aussi, les acteurs locaux mettent en avant les actions qui visent à le conforter et/ou à le développer. La communication et les manifestations autour ou au sein du patrimoine se rapprochent de pratiques et de moments particuliers de l'espace ; expositions, circuits et panneaux, marchés, foires, reconstitutions historiques, concerts, etc. Le patrimoine véhicule ainsi les valeurs d'urbanité et de qualité environnementale.

Les classements et appellations en renforcent la reconnaissance et la notoriété. Depuis la mise en place du Secteur Sauvegardé en 1979, l'« opération façades » en 1995 et les travaux de restauration des principaux monuments (Collégiale Saint-Ours, les remparts, etc.) considèrent cet ensemble urbain et appellent à la participation de ses habitants. La plupart de ceux qui habitent le Site Patrimonial Remarquable revendiquent leur sensibilité et leur action pour la valorisation du patrimoine. Ils disent cependant méconnaître le cadre réglementaire du SPR, considérant la procédure et l'avis de l'ABF inadaptés et inefficaces.

b. Perspectives d'évolution sans la mise en œuvre du projet

Le développement périurbain de Tours devrait se poursuivre, et par là, la diversification des catégories socioprofessionnelles et la multiplication des mobilités des habitants de Loches. Il verrait la valorisation de la périphérie de Loches au détriment de son centre ancien qui n'aurait pas su s'y adapter.

La dévitalisation du centre-ville, visible par la multiplication des locaux commerciaux et des logements fermés, freinerait la gentrification un temps observée. Le centre urbain patrimonial fragilisé serait délaissé par un tourisme privilégiant les édifices monumentaux de plus en plus détachés de leur socle environnemental.

La dévalorisation du centre patrimonial du pôle urbain de Loches, détournant les activités et les pratiques de proximité, auraient des conséquences négatives en termes économique, mais aussi environnemental et social.

III. LES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE

Au vu des enjeux énoncés dans le chapitre précédent, les principaux objectifs et incidences du projet sur l'environnement de Loches sont ici exposés. Un tableau synthétise les principaux impacts attendus et mesures envisagées par type d'enjeux ; en rappelant au préalable le cadre d'impacts du SPR sur l'environnement.

A. LA SYNTHÈSE DU CADRE D'IMPACTS DU SPR SUR L'ENVIRONNEMENT

Le cadre d'impacts du SPR selon les enjeux environnementaux est le suivant :

Thématiques d'enjeux	Cadre d'impacts du SPR
Géologie	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.
Topographie	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.
Hydrographie	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.
Biodiversité	De fait, 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 ».
Biodiversité faunistique	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.
Continuité écologique - SRCE	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.
Périmètres de protection et inventaires	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.
Site Inscrit	Le SPR se trouve en partie dans le site inscrit au titre du code de l'environnement.
Mouvements de terrain	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.
Inondation	Situé le long de l'Indre, le SPR jouxte des zones inondables reconnues et soumises au PPRN. La frange est de la rue de Quintefol, dont les parcelles bordent la rivière canalisée, est particulièrement exposée.
Sol pollué	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).
ICPE et industries	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.
Réseaux	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. Les réseaux d'électricité et de télécommunication sont parfois appliqués sur les façades de manière anarchique.
Circulation	Actuellement accessible en voiture, la circulation est limitée et les cheminements doux sont privilégiés afin de réduire les nuisances sonores, olfactives et de dégradation.

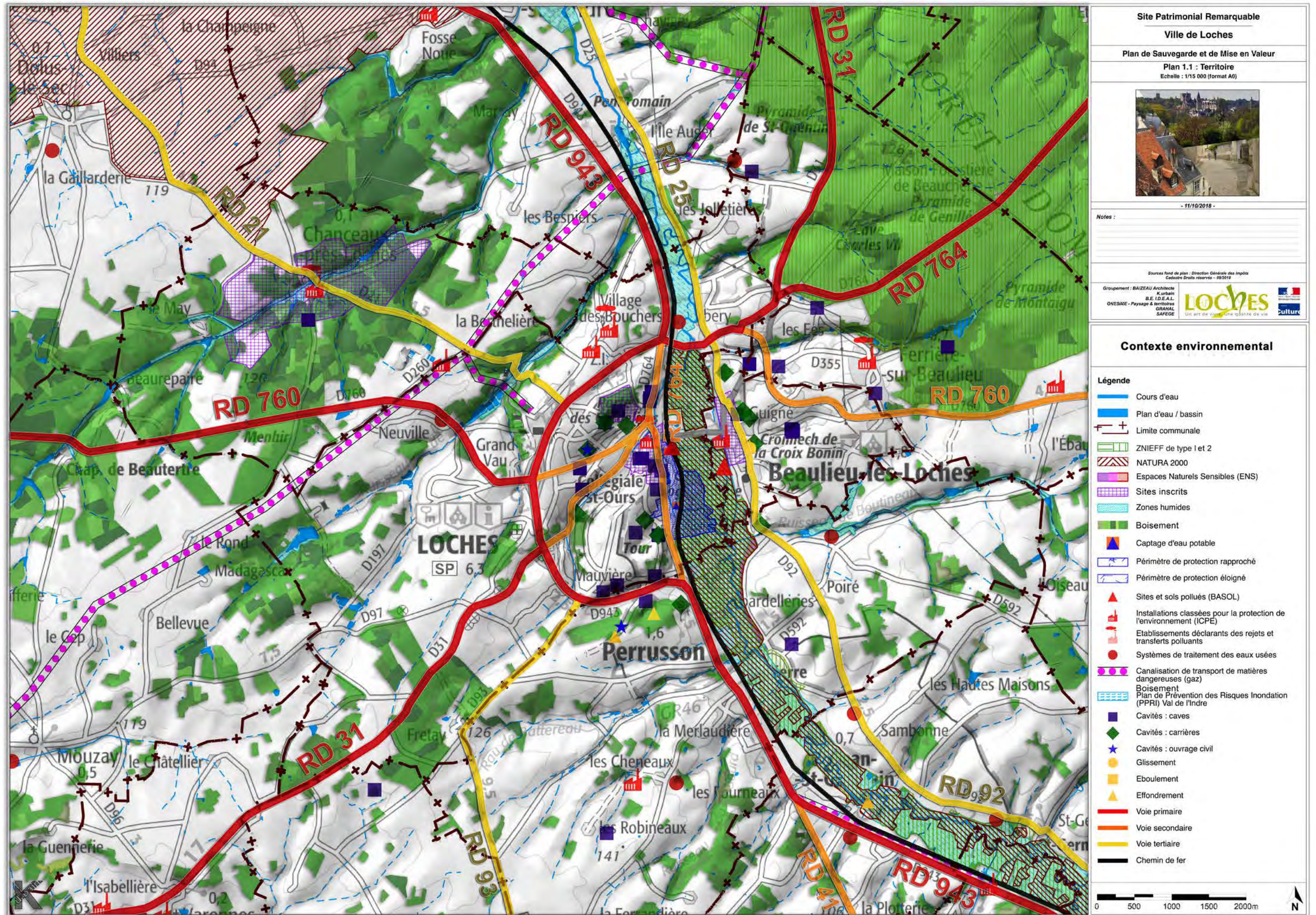


Fig.59 : Vue générale du contexte environnemental de la ville de Loches

B. LES INCIDENCES SUR LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

Le projet de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) doit contribuer au maintien du cadre urbain patrimonial, à la préservation de ses qualités et au renforcement de son rayonnement, pour le confort de tous au quotidien. Il contribue ainsi au bien-être en ville par le soin apporté à la scénographie urbaine et au paysage. La préservation du patrimoine conduit également à maintenir les liens affectifs entre les habitants et leur environnement à travers la protection des lieux qui marquent leur histoire. Le respect de cet héritage et sa transmission aux générations futures participent aussi au respect des populations.

1. Les risques de pollutions

Les bonnes pratiques de rénovation ou de restauration conduisent notamment à préserver le bâti, tant dans son aspect architectural que dans son aspect structurel pour assurer la salubrité des bâtiments et leur bon état sanitaire (P.ex. lutte contre les rétentions d'humidité, maintien ou recréation de ventilation naturelle, etc.).

De manière plus précise, le règlement envisage de proscrire, sous certaines conditions et selon le contexte immédiat, l'usage de certains matériaux totalement inadaptés aux objectifs de préservation et de mise en valeur du bâti. Bien souvent, la fabrication de ces matériaux peut être également plus polluante que des matériaux naturels par exemple. Outre des considérations contextuelles, structurelles ou simplement esthétiques, le projet limite donc l'exposition des populations aux matériaux polluants et leur empreinte dans l'environnement.

2. Les risques de mouvements de terrain

Le territoire de Loches est marqué par les activités liées à son sous-sol. Les cavités d'origines anthropiques situées sous le SPR représentent un risque fort pour la population.

C'est pourquoi un suivi régulier et une sensibilisation de la population, menés par la ville, pourront être mis en place afin de prévoir les risques (effondrement, humidité, etc.). Ces préconisations pourront faire office de visites chez les Lochois habitant au sein du SPR, et auront pour but d'expliquer les risques encourus. 300 visites d'immeubles étaient initialement prévues dans la cadre de la mission de révision du Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur de la ville ; finalement 88 % de celles-ci ont pu être réalisées. À cette occasion les caves ont été visitées et une information quant à la nécessité de leur entretien a systématiquement été diffusée par les chargés d'étude aux propriétaires. Nombreux sont déjà sensibles à cet enjeu qui les concerne directement.

3. Les risques d'incendie

Le risque d'incendie est souvent dû à l'activité humaine. Les principales sources sont : des installations électriques défectueuses, maladresse, acte volontaire, etc.

Pour cela, des mesures sont prises : mise en place d'extincteurs et géolocalisation, sensibilisation des habitants au risque et aux techniques en cas d'incident.

4. Les risques d'inondation

Au vu de la proximité avec les cours d'eau en contrebas, le risque d'inondation est modéré à faible sur le territoire du SPR. La commune est concernée par le PPRI.

Le territoire le plus concerné par le risque concerne le jardin public, lequel est bordé à l'est par la rivière et l'est du SPR. Le jardin est situé en aléa fort. La réglementation de cette zone est rappelée ci-après.

Zone A : zone inondable, non urbanisée ou peu urbanisée, à préserver de toute urbanisation nouvelle, pour laquelle les objectifs sont :

- la limitation d'implantation humaine permanente,
- la limitation des biens exposés,
- la préservation du champ d'inondation, de sa capacité de stockage d'eau,
- la conservation des capacités d'écoulement des crues,
- la diminution des risques de pollution en période d'inondation.

D'autre part, l'est du SPR situé en B1b et B3b sont soumis :

La zone B, zone inondable déjà urbanisée ou aménagée. Les objectifs sont :

- la limitation de la densité de population,
- la préservation d'une certaine capacité d'écoulement de la crue à travers le tissu urbain,
- la réduction de la vulnérabilité des constructions
- la diminution des risques de pollution en période d'inondation.

Dans la zone B, les secteurs sont délimités selon le niveau d'aléa :

- B1 zone urbanisée d'aléa faible
- B3 zone urbanisée d'aléa fort Les secteurs à forte densité de constructions et d'habitants (centres-villes, centres-bourgs anciens) sont appelés B1b et B3b. Les zones urbanisées en aléa fort, particulièrement vulnérables en cas de crue rapide à caractère exceptionnel, dans lesquelles il est nécessaire de ne pas augmenter les enjeux, font l'objet du zonage B3v.

Afin de prévenir ce risque, des suivis des débits du cours d'eau et des mesures pourront avoir lieu en amont (suivis vigicrues réguliers, etc.).

D'autre part, le PSMV se doit d'être compatible avec le PPRI en vigueur. C'est pourquoi il devra interdire toute nouvelle construction dans les zones d'aléas les plus forts et chaque opération/travaux devra être conforme au règlement.

5. Synthèses des incidences du projet sur les nuisances et risques environnementaux

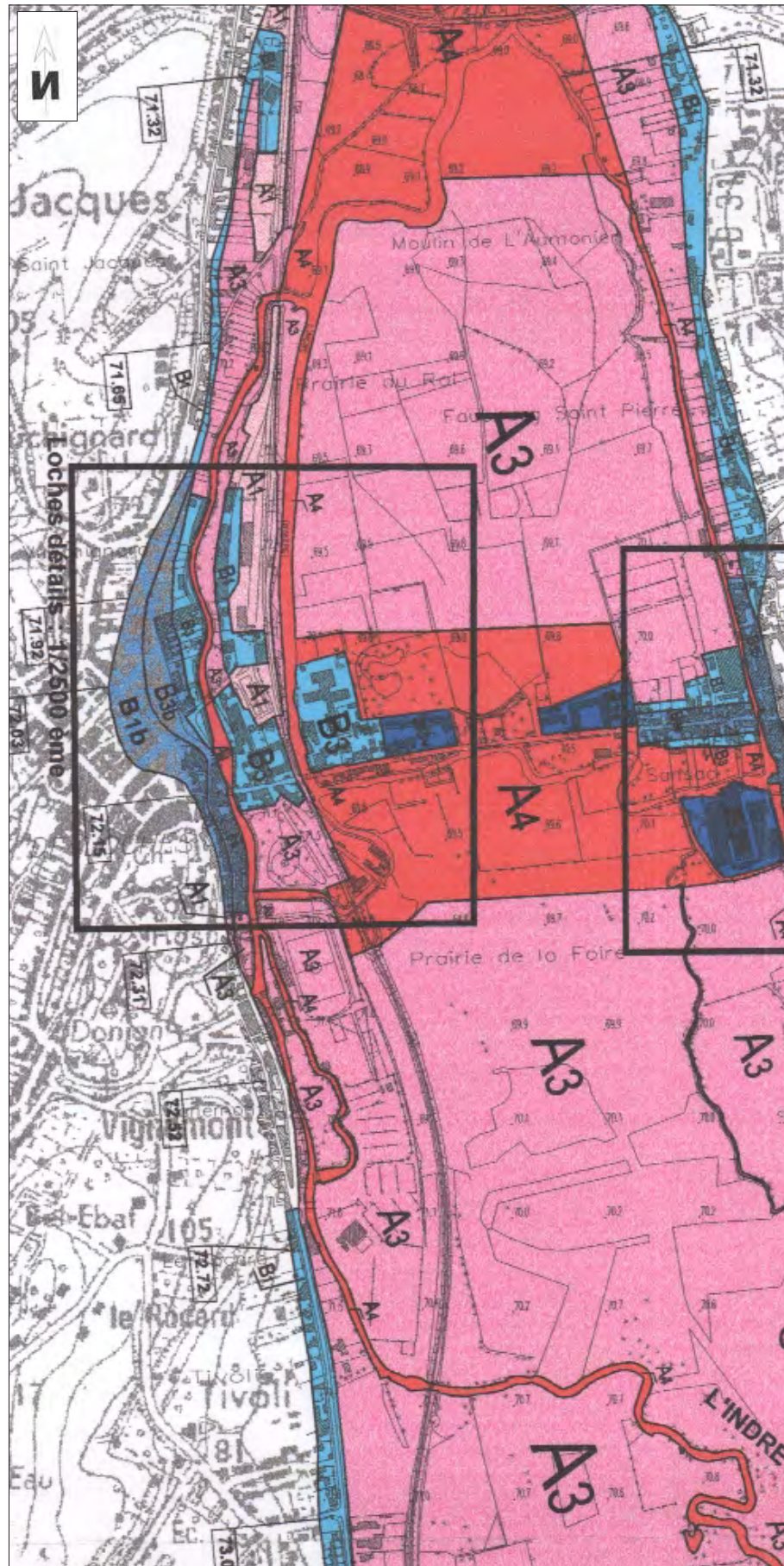
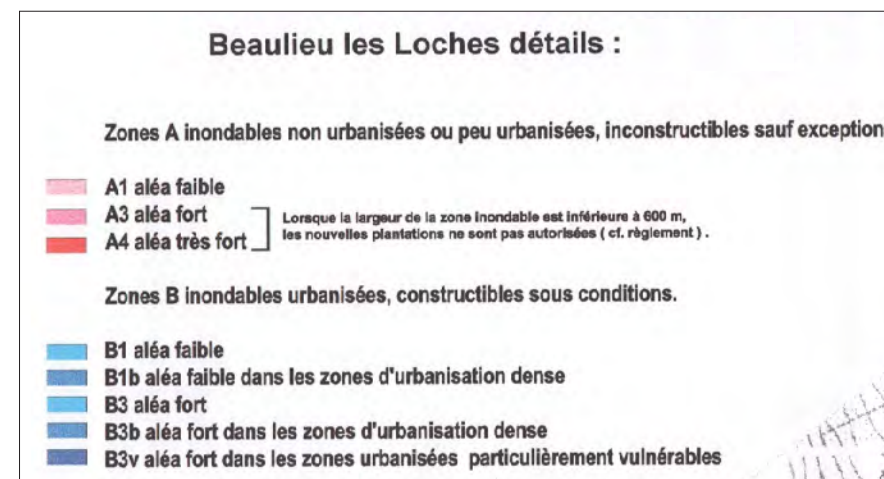


Fig.60 : PPRI à l'échelle du SPR. Source : <https://www.ville-loches.fr/plan-de-prevention-du-risque-inondation-article-1-22-96.html>

Enjeux au sein du SPR (thèmes et intensité)		Incidences attendues du PSMV	Mesures envisagées dans le cadre du PSMV	Autres mesures prises au-delà du PSMV
Pollutions	Faible	Positive : favorise un environnement plus sain	<ul style="list-style-type: none"> • Interdire les matériaux à forte empreinte écologique • Conseiller sur l'entretien du bâti patrimonial 	
Mouvements de terrain	Fort	Positive : favorise la protection du bâti	<ul style="list-style-type: none"> • Suivre l'état structurel et sensibiliser les propriétaires. • Interdire l'extension des caves (P.m. ou la modification des murs de séparation - consulter CAVITE 37). 	
Inondation	Fort sur une partie	Neutre : favorise la protection du bâti et règlemente l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> • Se conformer strictement aux dispositions du PPRI. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le PPRI
Incendie	Faible	Positive : prévention du bâti	<ul style="list-style-type: none"> • Sensibiliser les habitants. • Désenclaver le parcellaire et les îlots. • Modérer la densification urbaine. • Limiter, voire interdire, l'emploi des matériaux composites, hautement polluant en cas d'incendie. 	



C. LES INCIDENCES SUR LA BIODIVERSITÉ

À l'échelle de l'agglomération lochoise et plus largement de la vallée de l'Indre, les zones sources de biodiversité identifiées sur le territoire et les espaces naturels sensibles reconnus par le Département, eux-mêmes délimités en zones naturelles «N» du PLU, sont situés à l'extérieur du site Patrimonial Remarquable (SPR); à l'exception d'un tronçon de l'Indre bordant le jardin public.

1. La protection des espaces verts

Au sein du SPR, les emprises des parcs et jardins privés ou publics d'intérêt, ou en relation avec des constructions patrimoniales (P.ex. Demeures, maisons de maître, etc.), ainsi que les espaces verts structurants sont reportés sur le plan des particularités patrimoniales et protégées proprement en raison de leur nature. Pour ne pas limiter les besoins ou ne pas entraver l'objectif d'économie des sols et favoriser ainsi la densification dans le respect du patrimoine, un seuil d'emprise au sol très mesuré y est toutefois envisagé.

L'incidence du plan PSMV en termes de Biodiversité concerne principalement le jardin public. En effet, les continuités écologiques situées en contrebas du SPR (vallée de l'Indre) se trouvent à proximité immédiate. C'est pourquoi elles devront être prises en compte dans la gestion du parc. Les enjeux majeurs du jardin public relèvent des arbres de haut jet et la présence de points d'eau, tout comme les espaces verts de la cité royale.

2. La conservation et le suivi des arbres

Une surveillance de ces arbres est régulièrement entreprise afin de sécuriser le jardin public. Des suivis de la faune du parc sont également effectués par la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO). La préservation des arbres à cavités, souvent anciens, est essentielle puisqu'ils permettent la nidification des espèces.

Les arbres seront protégés dans l'ensemble du SPR.

3. Le jardin public et la trame bleue

Deux bassins sont présents au niveau du jardin. Aujourd'hui, ils sont à but ornemental, mais une réflexion pourrait être engagée afin d'améliorer l'accueil de la faune et la flore (espèces hygrophiles, éviter les pièges à faune, etc.).

La berge du côté parc doit rester végétalisée afin de promouvoir la continuité et la fonctionnalité écologiques. Le but est de tendre vers un aménagement le plus naturel possible, afin de promouvoir des habitats aux différentes espèces faunistique et floristique pouvant s'y réfugier.

La gestion du jardin pourrait être revue afin de s'orienter vers une gestion naturelle du site : fauche tardive sur certains espaces, variétés indigènes et adaptées au milieu humide, etc.

Le jardin sera fermé la nuit et assurera le maintien d'une zone de quiétude pour la faune nocturne.

À l'échelle du SPR, il est important de recenser les points d'eau et de mettre en place une sensibilisation auprès des habitants concernant la protection des espèces pouvant s'approprier ces milieux (zones de reproduction des amphibiens, zones de nourrissage pour les oiseaux et mammifères, etc.).

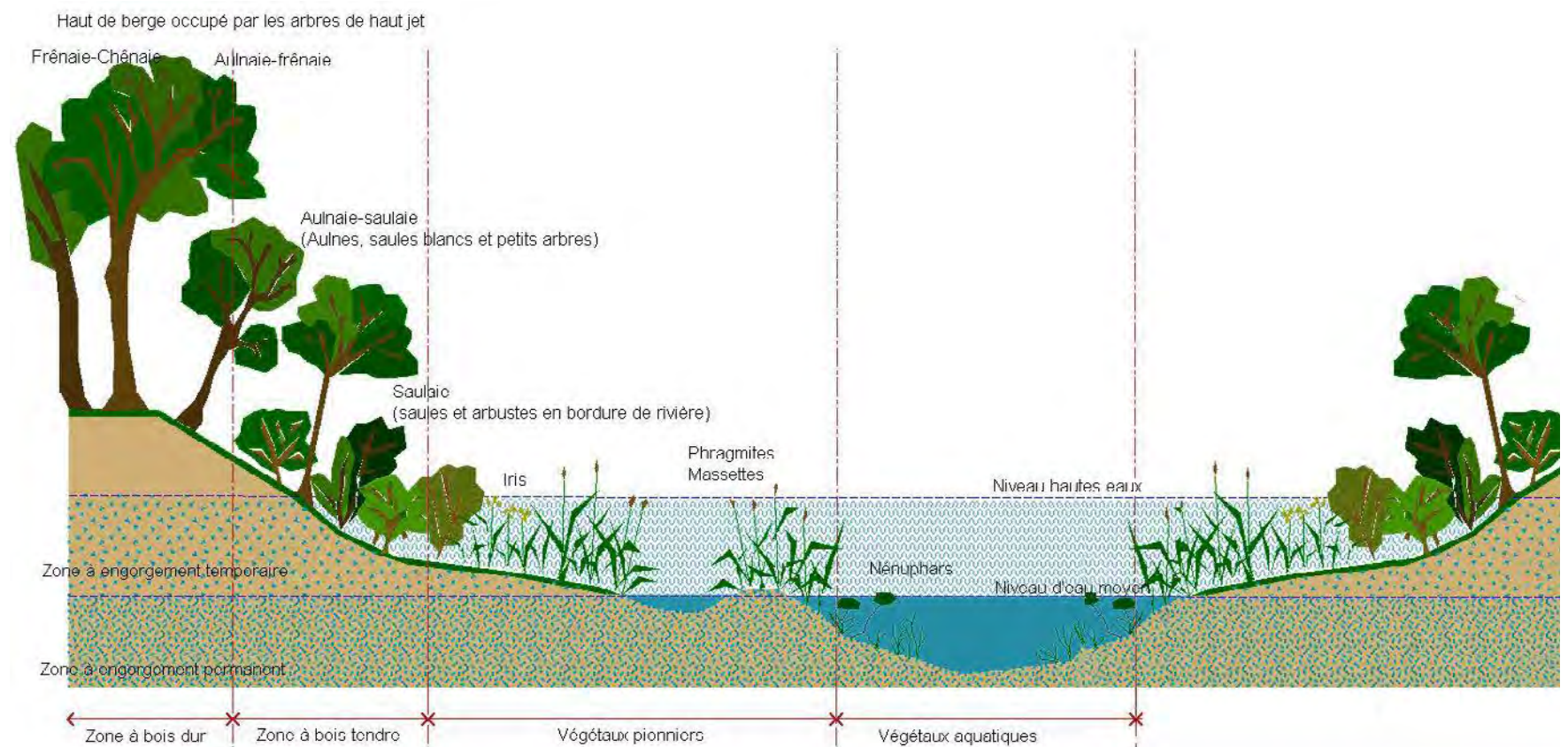


Fig.61 : Exemple d'habitats au sein de la ripisylve.
Source : <http://www.observatoire-lyceen-eau.fr/>

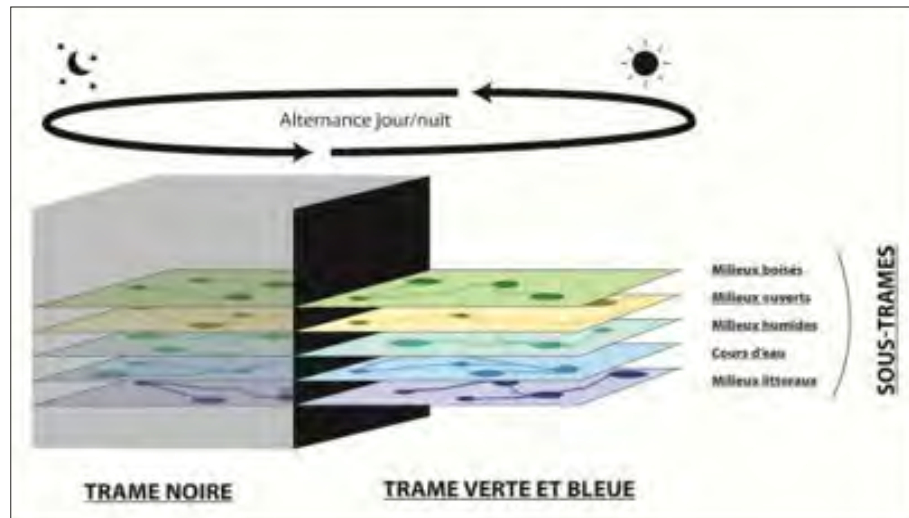


Fig.62 : Schéma de déclinaison de la trame verte et bleue et donc de la trame noire en sous-trames. Source : R. Sordello, 2017.



Fig.65 : Exemple de colonies en cavelochoise. (Source: PLU Loches - Enjeux Chiroptérologiques - © Y. Douveau)



Fig.64 : Grand Rhinolophe, *Rhinolophus ferrumequinum* rencontré dans une cave d'une propriété de la cité royale (© R. Péchard).

4. La trame noire

La pollution lumineuse engendre des perturbations sur la faune. Les espèces les plus concernées sont principalement les chiroptères. En effet, les sources de lumière peuvent attirer ou a contrario, repousser certaines espèces.

Afin de réduire, cet usage anthropique, l'absence de lumière au sein du parc, est demandé. Le jardin promouvra ainsi la trame noire (espaces sans lumière permettant de préserver les espèces, la nuit).

À l'échelle du SPR, les lampadaires doivent respecter un style d'architecture particulier ; c'est pourquoi il est difficile de promouvoir un éclairage adapté (direction vers le sol, faible intensité, éclairage intelligent...) sur l'ensemble du site. Néanmoins, les horaires d'éclairage seront a minima, modifiés afin de limiter l'impact de la lumière sur les espèces. Depuis l'écriture de ces lignes en mai 2020, la municipalité a entrepris une démarche d'extinction adaptée de l'éclairage public qui s'applique déjà depuis quelques mois.

5. Les zones urbanisées

Les espaces urbanisés (la Place de Verdun et la frange de la rue de Tours) représentent dans une moindre mesure, des espaces pouvant être colonisés par des espèces caractéristiques. Les espèces pouvant fréquenter ces milieux anthropisés sont principalement les chiroptères.

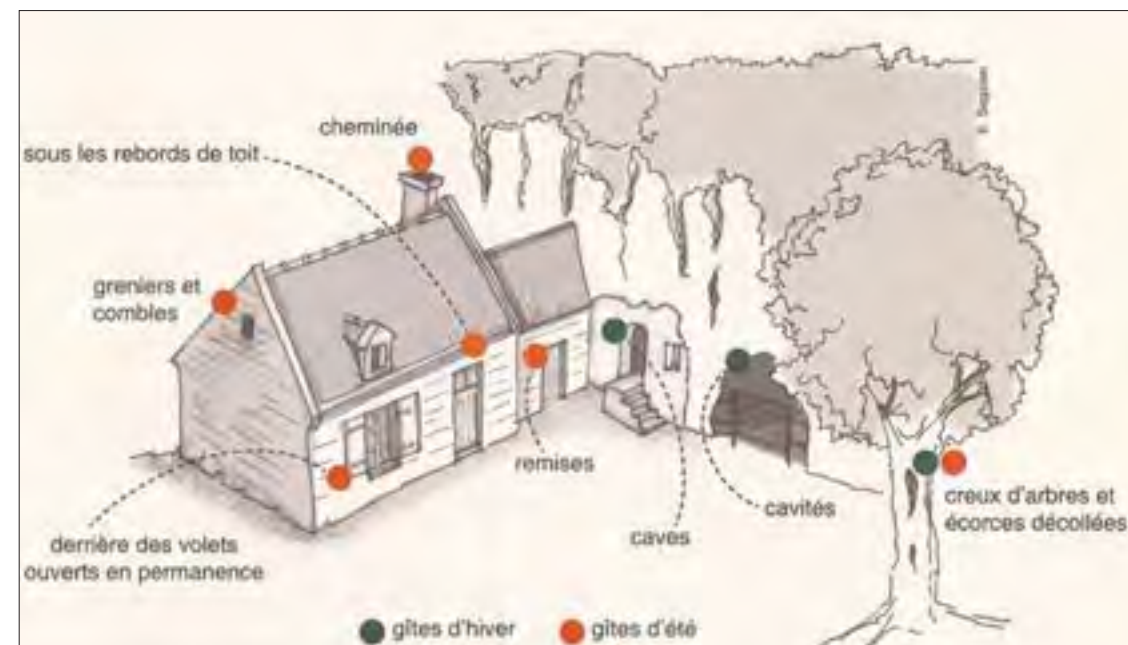


Fig.63 : Implantation fréquente de gîtes à chiroptères en fonction des saisons. Source : https://www.troglonautes.com/Contes-troglos_a690.html



Fig.66 : Exemple de mesures pour préserver les gîtes à chauve-souris. Source : CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS DE BOURGOGNE

Ces espèces protégées s'approprient souvent certains combles et cavités pour nidifier, hiberner ou se reproduire... La protection et l'aménagement de ces sites d'hibernation sont primordiaux.

Pour cela, une sensibilisation auprès des habitants peut être proposée afin d'éviter de refermer ces espaces et de piéger ces espèces dans les combles, les arbres et autres cavités anthropiques ou naturelles.

De même avant chaque travaux/réhabilitation, une vérification d'absence de nidification et du calendrier des travaux (hors période de nidification des espèces concernées) est fortement recommandée.

Figure 59 ci-dessus, un exemple de mesures pouvant éviter le dérangement des espèces par l'Homme.

6. Interdiction et préconisations au sein du SPR

La construction et l'imperméabilisation au sein du jardin public sont interdites.

Concernant la végétation, représentée par des arbres isolés et des alignements d'arbres remarquables, ainsi que des bosquets, au sein du SPR, seront reportés et protégés au plan. Seulement en cas de maladie et de risque pour la population, la coupe des arbres sera envisageable.

Dans ce cas, le propriétaire sera tenu de replanter le même nombre d'arbres, de la même espèce et de même taille à la suite d'abattage d'arbres existant au sein du secteur sauvegardé.

Lorsqu'elles ne sont pas bâties, les berges de l'Indre contenues dans le SPR seront aussi particulièrement préservées par un espace non aedificandi.

L'ensemble des espaces verts et naturels présents au sein du SPR doivent être préservés.

7. Synthèses des incidences du projet sur la biodiversité

Enjeux au sein du SPR (thèmes et intensité)		Incidences attendues du PSMV	Mesures envisagées dans le cadre du PSMV	Autres mesures prises au-delà du PSMV
Espèces floristiques	Fort	<i>Positive :</i> favorise la protection des arbres et espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> Repérer et protéger la trame arborée dans les espaces publics et privés. Mesurer l'évolution et sensibiliser les habitants. 	
Espèces faunistiques	Modéré	<i>Positive :</i> favorise notamment la conservation des gîtes à chiroptères	<ul style="list-style-type: none"> Préserver les gîtes et les niochirs. Mesurer l'évolution et sensibiliser des habitants. NB : Eviter les pièges à faune (cavités rebouchées, trous d'eau sans possibilité d'en ressortir pour les amphibiens, etc.) 	
Habitats naturels	Faible	<i>Modéré :</i> favorise la préservation du patrimoine naturel existant	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser le maintien des berges naturelles le long du cours d'eau. Interdire les matériaux à forte empreinte écologique. 	
Trame noire	Modéré	<i>Neutre :</i> favorise la trame noire sur certaines parties du SPR	<ul style="list-style-type: none"> Promouvoir des espaces végétalisés sans lumière. Rationaliser les besoins et adapter les dispositifs d'éclairage, notamment pour les enseignes commerciales. 	Adaptation des horaires d'éclairage.

D. LES INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES ET AUTRES NUISANCES

L'association des prescriptions écrites et graphiques doit contribuer à protéger les espaces non bâtis et encore non imperméabilisés en raison de leur rôle structurant dans l'agglomération et la composition de la Trame Verte et Bleue communale et supra-communale.

1. Le sol

L'incidence du SPR sur le sol est faible. Aujourd'hui, la zone est majoritairement urbanisée et limite sévèrement l'urbanisation nouvelle.

Le SPR joue un rôle de préservation du bâti et des espaces verts présents sur le territoire concerné.

Le projet de PSMV devra traiter les matériaux de sols à mettre œuvre pour favoriser la qualité paysagère et la gestion des eaux pluviales; notamment le long des pieds d'immeubles anciens qui ne doivent en aucun cas être imperméabilisés au risque de fragiliser les constructions.

D'autre part, le diagnostic d'état initial a permis d'identifier des sites pollués à proximité immédiate de l'emprise du SPR. Le risque est fort en cas de contact direct avec la population. Leur gestion est nécessaire, mais ne rentre pas dans le cadre du PSMV.

2. L'eau

D'autre part, l'imperméabilisation des sols et l'urbanisation sont fortes à l'échelle du SPR.

C'est pourquoi les jardins publics et privés, les espaces boisés classés, les haies, les arbres ponctuels, assurant la perméabilité de l'eau dans le sol, sont protégés au titre du PSMV.

Sous condition : la modification de destination des parkings pourrait être envisagée, tout comme la modification de l'enrobé en sol perméable.

NB : L'imperméabilisation des espaces verts est interdite.

Quant à la gestion de l'eau à l'échelle du SPR, l'ensemble du site est déjà relié au réseau d'assainissement en eaux usées, en eau pluviale et en eau potable. Dans le cas de constructions nouvelles, celles-ci devront évacuer les eaux usées et pluviales par des canalisations souterraines et séparatives, raccordées au réseau public.



Fig.67 : Exemple de parking enherbé. Source : <https://www.ecovegetal.com>

3. L'air et le climat

Considérant le climat et la qualité de l'air et mise à part la contribution pour limiter les rejets de CO₂ dans l'environnement, le PSMV n'a pas pour but de réglementer les pratiques, qu'elles soient commerciales, industrielles ou agricoles ; son incidence sur le climat n'apparaît donc pas significative.

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) a été approuvé le 23 janvier 2020 par la Communauté de Communes Loches Sud Touraine. Ce plan a notamment permis d'élaborer des objectifs au sein de la communauté de communes comme :

- Réduire les GES,
- Prévoir des aménagements adaptés au changement climatique,
- Promouvoir la sobriété énergétique,
- Assurer une bonne qualité de l'air et de développer le mix énergétique.

À l'échelle du SPR, aucune industrie émettant des rejets dans l'atmosphère n'a été recensée.

Seulement des rejets issus du trafic peuvent engendrer des rejets de CO₂ dans l'atmosphère à l'échelle du SPR. Ces derniers sont limités aux axes majeurs puisque le site est majoritairement fermé à la circulation routière (hors camion de livraison à certains horaires de la journée). En termes de transports collectifs, le SPR offre la possibilité de circuler en périphérie de celui-ci (hors cité Royale). Par ailleurs, la circulation douce est privilégiée au sein du centre-ville (piéton, cyclistes...).

La promotion du covoiturage aide à désengorger les centres-villes. Deux sites de covoiturages se trouvent à proximité du SPR.

Si la servitude limite les possibilités d'installation des matériels de production d'énergie (P.ex. panneaux solaires ou photovoltaïques, pompe à chaleur, éolienne inférieure à 12 m, etc.) et d'économie (P.ex. isolation par l'extérieur, etc.) sur certaines constructions en raison de leur impact sur la qualité du paysage et la valeur patrimoniale de l'ensemble urbain, elle les encadrera néanmoins pour rendre ponctuellement possible leur usage.

Ce règlement limitera aussi l'impact de certains matériaux dont la fabrication contribue au rejet de dioxyde de carbone (CO₂) dans l'atmosphère. Il devra favoriser les matériaux naturels (P.ex. Pierres calcaires, ardoises, tuiles, cuivre, zinc, chaux hydraulique et aérienne, bois locaux, peintures à l'huile de lin, etc.) privilégier les circuits courts et l'achat local.

4. Les déchets

Le site étant touristique, le SPR se doit de mettre en place une gestion adaptée.

Les déchets, gérés par la communauté de communes Loches Sud Touraine, sont collectés deux fois par semaine pour les ordures des ménages, ainsi que des commerçants, artisans du centre-ville et gros producteurs. Le ramassage du tri sélectif est hebdomadaire. Le recyclage est de rigueur : les briques alimentaires, les petits cartons et cartonnettes, les bouteilles et bidons en plastique, les canettes et conserves en métal. De plus, des colonnes à verre, papier et textile sont à disposition au sein du SPR.

- Les colonnes à papier sont dédiées à la collecte des papiers tels que les journaux, magazines, enveloppes, courriers.
- Les colonnes à verre permettent de collecter les emballages en verre tels que les bocaux, les bouteilles, les pots en verre.
- Les bornes « Le Relais » permettent de collecter textiles, chaussures et petite maroquinerie. Les textiles doivent être propres, secs et présentés dans des sacs. Les chaussures doivent être nouées par paires.

A noter que des réflexions sont en cours à l'échelle intercommunale pour la gestion et la collecte des biodéchets, notamment, pour la commune de Loches, dans le périmètre du SPR.

5. Les nuisances sonores

Les axes de trafic peuvent être source de nuisances sonores. Toutefois, le trafic est limité au sein du SPR et les nuisances sont faibles. Comme précisé dans la partie D.2 du chapitre précédent, les axes routiers engendrant des nuisances contournent le centre-ville historique.

Au sein du SPR, le trafic est très restreint (les camions de livraison n'ont accès au centre que sur des périodes restreintes, etc.).

Les mesures ayant été mises en place sont la réduction de la vitesse au sein du périmètre et l'interdiction d'accès aux véhicules motorisés sur certaines zones du SPR.



Fig.68 : Emplacement des parkings et aires de covoiturage.
Source : <https://www.ville-loches.fr/stationnement-et-transport-article-2-6-17.html>

6. Synthèses des incidences du projet sur les ressources naturelles et autres nuisances

Enjeux au sein du SPR (thèmes et intensité)		Incidences attendues du PSMV	Mesures envisagées dans le cadre du PSMV	Autres mesures prises au-delà du PSMV
Sol	Modéré	Neutre : favorise la protection du patrimoine local	<ul style="list-style-type: none"> Protéger la trame arborée et le patrimoine bâti. Limiter l'imperméabilisation. Modérer l'urbanisation. 	
Eau	Modéré	Positive : restreint l'urbanisation et préserve les berges	<ul style="list-style-type: none"> Protéger les parcs et les jardins de pleine terre. Limiter l'urbanisation. Canaliser les eaux de ruissellement pour favoriser l'infiltration directe. 	
Air et climat	Faible	Positive : réduit les gaz à effet de serre	<ul style="list-style-type: none"> Interdire l'implantation des industries. Promouvoir la mise en œuvre de matériaux naturels, biosourcés et/ou à faible empreinte écologique et interdire les matériaux polluants. Compléter la trame des liaisons douces et la valoriser. Prévoir des aires de stationnement pour les cycles, notamment les triporteurs. Permettre la plantation d'arbres et de végétation encadrée. 	Promotion des modes de transports doux.
Déchet	Faible	Positive : assure une gestion régulière des déchets	<ul style="list-style-type: none"> Créer et aménager des espaces de stockage/collecte lisibles. Favoriser l'insertion paysagère des conteneurs. 	Collecte régulière.
Nuisances sonores	Faible	Positive : assure une tranquillité au sein du centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> Distinguer le choix des matériaux de revêtement des chaussées les plus fréquentées. Favoriser le commerce de proximité pour limiter les déplacements automobiles. 	<p>Canalisation et limitation de l'accès automobile en centre-ville.</p> <p>Limitation de la vitesse automobile à 30km/h en centre-ville.</p>

E. LES INCIDENCES SUR LES RAPPORTS À L'ENVIRONNEMENT

Le projet de révision du PSMV, dans son essence, a pour but de renforcer la protection du paysage.

Les objectifs opérationnels retenus par la ville de Loches et l'architecte des Bâtiments de France sont d'identifier clairement les patrimoines bâtis et non bâtis de grand intérêt puis de retenir différents niveaux de valeur pour une protection renforcée et adaptée aux caractéristiques de l'environnement et du cadre de vie qui participent de la singularité de ce patrimoine.

D'une part, les protections architecturales doivent distinguer le patrimoine bâti identifié selon sa valeur; il pourra être protégé pour la qualité de son aspect extérieur, mais aussi pour ses intérieurs. Un repérage distinct recense les constructions disparates ou incongrues dans le paysage, pour lesquelles des mesures d'intégration ou de démolition seront proposées. D'autre part, les protections urbaines et paysagères concernent les autres éléments de composition; les constructions d'intérêt (le petit patrimoine, les murs de clôture, les remparts...), les espaces urbanistiques structurants (les liaisons douces, les parcs et jardins, les espaces verts, le réseau hydrographique et les points de vue...), ou encore la végétation (les masses boisées, les alignements d'arbres et les arbres isolés...).

Pour proportionner le niveau des prescriptions réglementaires du PSMV aux différents lieux contenus au sein du SPR, le périmètre pourra être divisé en plusieurs secteurs correspondant aux différents quartiers du cœur de ville dont la valeur patrimoniale est avérée. Cette sectorisation permettra de tempérer les actions selon chaque contexte et leur rôle dans l'organisation de la cité. Les exigences de qualité architecturale et paysagère sont donc mesurées et distinguées de manière à concilier respect du passé et besoins nouveaux pour répondre aux défis d'aujourd'hui, notamment en matière de préservation de l'environnement (P.ex. densification, économie et production d'énergie non fossile, etc.).

Enfin, les périmètres d'abords des monuments historiques persistants au-delà du SPR sont maintenus dans l'attente d'une ou plusieurs études de périmètres délimités des abords, parfois partagés avec la commune voisine de Beaulieu-les-Loches.

1. Les activités économiques

Afin de répondre aux enjeux environnementaux de :

- Proximité des emplois, des commerces et des services,
- Animation et mixité fonctionnelle du centre-ville urbain,
- Économie locale diversifiée du territoire rural,
- Échelle locale d'un tourisme en retrait des châteaux du Val de Loire,

Les principaux objectifs du projet sont de mieux :

- ▶ *Souligner la plus-value patrimoniale dans une cohérence d'ensemble du centre-ville*
- ▶ *Conjuguer l'exigence de préservation patrimoniale avec les normes de confort et de sécurité pour l'exercice des activités de commerces et de services, notamment de restauration et d'hôtellerie.*
- ▶ *Maintenir les vitrines commerciales*
- ▶ *Promouvoir les métiers de la restauration et de la rénovation du bâti patrimonial, notamment les savoir-faire locaux*
- ▶ *Favoriser une lecture de la cité dans son ensemble*

2. Les activités résidentielles

Afin de répondre aux enjeux environnementaux de :

- L'attrait du bâti du centre urbain par rapport à celui de la périphérie.
- La préservation des bâtiments patrimoniaux.
- L'accessibilité et le confort de l'habitat patrimonial.

Les principaux objectifs du projet sont de mieux :

- ▶ *Favoriser l'adaptation en petits collectifs pour l'accueil de jeunes ménages et de personnes âgées*
- ▶ *Considérer le potentiel de rénovation et de densification urbaines dans le SPR*

- ▶ *Organiser l'accès des bâtiments patrimoniaux, notamment vacants*
- ▶ *Encourager, accompagner et souligner, les bonnes pratiques de travaux d'entretien et de restauration dans le respect du caractère patrimonial des bâtiments*
- ▶ *Considérer les exigences de confort et de praticité des logements dans le cadre patrimonial du SPR.*
- ▶ *Souligner et qualifier les espaces privés et semi-privés extérieurs (cour, jardin)*
- ▶ *Maîtriser des perméabilités composées des lieux de vie*

3. Les autres interactions humaines à l'environnement

Les autres interactions humaines à l'environnement considéré sont le territoire de vie et la mobilité, la santé et le bien-être, les biens matériels et la patrimonialisation (cf. pour plus de précisions les chapitres ainsi nommés de la partie II du présent document).

Afin de répondre aux enjeux environnementaux de :

- La valorisation des services associés au cadre urbain patrimonial.
- Les déplacements doux et transports collectifs.
- La mixité sociale du centre-ville urbain.
- L'ancrage territorial du patrimoine lochois.

les principaux objectifs du projet sont de mieux :

- ▶ *Considérer les pratiques de circulation dans le SPR en continuité et complémentarité des aménagements encourageant les déplacements doux et multimodaux, en particulier depuis l'espace de projet multimodal de la Gare*
- ▶ *Valoriser au sein du SPR les proximités à pied, en particulier depuis les équipements et espaces publics de services à la population*
- ▶ *Souligner le dessin urbanistique du centre de Loches (portes, places, perspectives, trames, édifices structurants) et la qualité des espaces publics (circulation, échanges, contemplation)*
- ▶ *Considérer le patrimoine vivant et le témoignage de ceux qui l'habitent*
- ▶ *Maintenir et scénariser les stimuli sensoriels (couleurs, formes, décors, échelles, temporalités)*
- ▶ *Nourrir les paysages harmonieux de culture et nature, notamment les rapports à l'Indre*

- ▶ Affirmer le socle patrimonial urbain des édifices monumentaux de Loches
- ▶ Valoriser les covisibilités et les autres liaisons à la périphérie du SPR
- ▶ Faire du règlement du SPR un référent commun, accessible et compréhensible, et un véritable outil de projet pour la préservation et la valorisation du patrimoine lochois
- ▶ Accompagner et soutenir les actions et les projets de valorisation du patrimoine lochois, individuels et collectifs, des entreprises, associations et collectivités

4. Synthèses des incidences du projet sur les rapports à l'environnement

Enjeux au sein du SPR (thèmes et intensité)		Incidences attendues du PSMV	Mesures envisagées dans le cadre du PSMV	Autres mesures prises au-delà du PSMV
Économie	Fort	Positive : Renforce l'activité locale et la plus-value associée à l'environnement patrimonial lochois	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre les travaux de mise en sécurité des locaux professionnels sans compromettre les qualités patrimoniales du bâti • Préconiser des modèles d'enseignes et devantures harmonieuses • Produire une communication « grand public » du SPR et du PSMV • Mettre en lumière des savoir-faire et des productions locales 	Suivi de la Charte d'élégance urbaine Limitation de l'expansion des zones d'activités spécifiques
Résidentiel	Fort	Positive : Distingue l'offre résidentielle et les manières d'habiter la ville	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir l'accessibilité des immeubles, notamment des étages • Maintenir la densité de logements • Encourager et conseiller la rénovation des bâtiments patrimoniaux délaissés ou fragilisés 	Projet d'OPAH et RU Limitation de l'extension de l'agglomération dans le PLU
Territoire de vie et mobilité	Fort	Positive : Rapproche les espaces d'emplois et d'activités Invite aux déplacements doux	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger les co-visibilités remarquables du SPR • Souligner les qualités patrimoniales des voies et espaces publics du SPR • Repérer et permettre le désenclavement des bâtiments et îlots asphyxiés 	Aménagements incitatifs à des alternatives à l'usage de l'automobile

Mesures d'accompagnement prises au-delà du SPR :

Les interactions positives du projet de révision du PSMV du SPR sur l'environnement sont confortées par le PADD de Loches, dont le PLU a été approuvé en décembre 2019. Celui-ci place le centre-ville patrimonial au cœur du projet de territoire du pôle urbain; affirmant la vocation touristique et l'ambition d'un cadre de vie exemplaire pour la ville de demain, s'appuyant largement sur le patrimoine culturel et naturel lochois.

Enjeux au sein du SPR (thèmes et intensité)		Incidences attendues du PSMV	Mesures envisagées dans le cadre du PSMV	Autres mesures prises au-delà du PSMV
Bien-être et santé	Fort	Positive : Mets en valeur des services rendus à l'homme par cet environnement patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> • Conseiller pour conforter les ambiances urbaines • Valoriser les témoignages de ses usagers et habitants • Préférer les matériaux naturels dans les constructions • Favoriser la couleur dans la ville (enduits, menuiserie, etc.) 	Projet PSMV 2018 - 2019 avec les écoles de Loches et le CAUE-ADAC 37
Biens matériels et patrimonialisation	Fort	Positive : valorise le patrimoine, culturel et naturel, lochois comme projet de territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Partager l'élaboration et la responsabilité du PSMV • Afficher les bonnes pratiques des habitants en matière de valorisation du patrimoine • Pointer les incohérences bâties au sein SPR • Adapter des niveaux de protections extérieures et intérieures du bâti en fonction de critères de qualité patrimoniale 	Soutien aux manifestations culturelles liées au patrimoine lochois

CONCLUSION

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

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

BIBLIOGRAPHIE

- **Visiter Loches, Stéphane BLOND, Ed° Sud Ouest, 2009**
- **Mémoires d'un maire, Loches passionnément, Jean-Jacques DESCAMPS, Ed° Hugues de Chivre, 2013**
- **Loches en Touraine, ville de pierre et de cœur, Ulysse JOLLET, Ed° Alan Sutton, 2002**
- **Marché paysan de Loches Album du 40e anniversaire, Pascal DUBRISAY, ED° PB&CO, 2015**
- **Loches actualités, bulletins d'information municipales, Mairie de Loches, 2017 à 2019**
- **Laissez-vous conter le Centre de villes en pays, Villes et Pays d'art et d'histoire, DRAC du Centre**
- **Laissez-vous conter la Renaissance de villes en pays et en région Centre-Val de Loire,**
- **Villes et Pays d'art et d'histoire, DRAC du Centre**
- **Laissez-vous conter Loches, Villes et Pays d'art et d'histoire, Mairie de Loches**
- **Laissez-vous conter l'église et la galerie Saint-Antoine, Villes et Pays d'art et d'histoire, Mairie de Loches**
- **Renouvellement de la convention Ville d'art et d'histoire, bilan et projets, Ville de Loches, 2017**
- **Parcours Loches, circuits de visite, Villes et Pays d'art et d'histoire, Mairie de Loches 2018**
- **Explorateurs Loches, activités pédagogiques, Villes et Pays d'art et d'histoire, Mairie de Loches 2018**
- **Rendez-vous Loches, Villes et Pays d'art et d'histoire, Mairie de Loches 2018**
- **L'art de flâner, le magazine de Loches Touraine Châteaux de la Loire, LST, 2018-2019**
- **Le Mag de Loches Sud Touraine, LST, 2018-2019**
- **Étude de faisabilité du développement de l'énergie éolienne sur le département de l'Indre-et-Loire, Rapport de présentation, DRAC – UDAP 37, 2018**
- **Les plus beaux détours de France, Ed° Michelin, 2018**
- **Diverses publications de statistiques concernant Loches, INSEE, AGRESTE.**
- **Plan Local d'Urbanisme, Ville de Loches / Urbanisme - THEMA environnement, 13/12/2019**
- **Secteur Sauvegardé, Ville de Loche, 1979**
- **Etude générale du sous-cavage de la commune de LOCHES, Cavités 37, 2016**
- **Charte d'élégance urbain, Ville de Loches - 2017**
- **Dans les arborescences du paysage souterrain de Loches et Beaulieu, Memoire Coralie JUCHET, 2014-2015.**
- **Etude préopérationnelle pour un dispositif d'amélioration de l'habitat, Communauté de communes Loches sud Touraine / SoliHa, 2018.**
- **<http://atlas.patrimoines.culture.fr>**
- **<https://www.legifrance.gouv.fr>**
- **<https://www.georisques.gouv.fr>**

Site Patrimonial Remarquable
Révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

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.urban, B.E. I.D.E.A.L., ONÉSIME, GRAHAL, SAFEGE