



Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal **Séance du vendredi 7 juillet 2023**

L'an deux mil vingt-trois, le sept juillet à 18 h 30, les membres du Conseil municipal se sont réunis à l'Hôtel de Ville de Loches, sur la convocation qui leur a été adressée le 29 juin 2023, en application des dispositions prévues aux articles L2121-10, L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, par Monsieur Marc ANGENAULT, et sous sa présidence.

PRÉSENTS :

Valérie GERVES, Louis TOULET, Anne PINSON, Didier RAAS, Chantal JAMIN, Franck GEORGET, Andrée JOUMIER, Anne-Colombe PITHOIS Gérard COLIN, Jean-Pierre LOUVENCOURT, Béatrice ASSABGUI, Jérôme DESMÉE, Hervé JEGOU, Yasmine PROUDHON, Thierry GAULTIER, Laurence LIEVEN, Adrien PAINCHAULT, Nicole SUZANNE, Fernando GAETE IBARRA, Jean-Claude PILLU.

ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR :

Frédérique LACAZE ayant donné pouvoir à Anne PINSON. Francis FILLON ayant donné pouvoir à Franck GEORGET. Pierre RAGUIN ayant donné pouvoir à Chantal JAMIN. Clémentine DE BIBIKOFF ayant donné pouvoir à Valérie GERVES. Pascal DOUDEAU ayant donné pouvoir à Louis TOULET. Elisabeth GRELIER ayant donné pouvoir à Marc ANGENAULT. Patricia JOLLET ayant donné pouvoir à Jérôme DESMEE. Marie-France BAUDOIN ayant donné pouvoir à Fernando GAETE IBARRA.

En vertu de l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales est désigné en tant que Secrétaire de Séance :

Jérôme DESMEE.

* * *

Nombre de Conseillers municipaux en exercice : 29

Nombre de conseillers présents : 21

Nombre de pouvoirs : 8

Nombre d'absent : 0

Pour : 29

Abstention : 0

Contre : 0

2023/07/N°47 – BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET DE RÉVISION-EXTENSION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV) DE LA VILLE DE LOCHES :

Monsieur Marc ANGENAULT, Maire de Loches, indique que la présente délibération a pour objet de soumettre aux membres du Conseil municipal :

- le bilan de la concertation préalable organisée en application des articles L.103-2 à L.103-5 et L.313-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la Ville de Loches.

I. CONTEXTE PROCÉDURAL

Monsieur Marc ANGENAULT, Maire de Loches, précise que depuis 1968, la Ville de Loches est dotée d'un Secteur Sauvegardé.

Depuis son approbation par décret du Conseil d'Etat du 18 avril 1979, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Loches sert de référence à l'instruction des autorisations d'urbanisme situées dans ce secteur. Il définit la valeur patrimoniale des bâtiments et des espaces publics. Certains immeubles sont protégés et peuvent faire l'objet de prescriptions spécifiques (démolitions, espaces libres à protéger ou à réaliser, passage à créer, etc.). C'est également le seul document d'urbanisme qui peut protéger des intérieurs d'immeubles (cages d'escaliers, décors anciens, etc.) et donner des prescriptions sur les types d'intervention. Il assure ainsi la protection des immeubles anciens dignes d'intérêt et a pour effet d'encourager leur réhabilitation par la mobilisation d'avantages fiscaux.

En 1987, une première mise en révision-extension du PSMV est prescrite, mais celle-ci ne trouvera jamais d'aboutissement administratif à l'issue des études réalisées au début des années 1990.

En 2010, la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés émet un avis favorable sur une nouvelle demande de révision de la servitude de protection du patrimoine. Une étude préalable a été ainsi menée, dont le constat révèle un règlement obsolète, mal compris par la population, parfois difficilement applicable et laissant trop d'interprétations possibles en l'absence de précisions.

Il faudra attendre l'arrêté préfectoral N°32-16 du 30 mai 2016 prescrivant la révision et l'extension du PSMV de Loches, ainsi que les modalités de la concertation, pour relancer officiellement la volonté de mettre à jour le document d'urbanisme du centre ancien. Le périmètre du Secteur Sauvegardé initial est ainsi étendu, pour intégrer le jardin public à l'Est, ainsi que la Place de Verdun, dont l'ancien palais de justice et une partie de l'îlot bordant à l'ouest, l'église Saint-Antoine et une partie de l'îlot déterminé par la place de Mazerolles et l'avenue du Général de Gaulle.

La loi n°2016-925 du 07 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (dite loi LCAP) transforme le secteur sauvegardé en Site Patrimonial Remarquable (SPR), défini comme suit par l'article L.631-1 du Code du Patrimoine : « *sont classés au titre des SPR, les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présentent, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public [...].* ».

Les PSMV ont évolué pour passer d'une approche de conservation à un objectif de projet urbain comprenant plusieurs époques, architectures, techniques de construction et structures urbaines, tissant des liens avec les autres quartiers et les grands projets.

Les PSMV sont devenus un pilier majeur de la politique urbaine des centres historiques, en relation avec le reste du territoire. Ils croisent les préoccupations patrimoniales et le traitement des besoins liés au fonctionnement et à l'évolution indispensable de tout ensemble urbain, notamment en termes d'habitat, d'emploi, de services, de transport, de biodiversité, de risques, etc.

La révision du PSMV de Loches est rendue nécessaire pour développer les éléments de connaissance, notamment par l'élaboration de « fiches-immeubles ». L'ambition est également de doter la Ville de Loches d'un document d'urbanisme réglementaire de nouvelle génération, c'est-à-dire, qui prend en compte, au-delà des patrimoines, les thèmes nécessaires à une ville vivante et qui réponde aux enjeux actuels et aux besoins de ses habitants.

La superficie actuelle du PSMV est de 23 ha. Son extension la portera à 28 ha, pour intégrer particulièrement le patrimoine architectural, urbain et paysager de la fin du XIXème siècle et du début du XXème siècle, affirmant ainsi la richesse patrimoniale dont bénéficie la Ville de Loches.

Le projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et le Site Patrimonial Remarquable (SPR) ont un périmètre strictement identique.

En application de l'article L.313-1 du Code de l'Urbanisme, le PSMV tient lieu de Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le périmètre qu'il recouvre, étant précisé que le PSMV peut être établi sur tout ou partie du SPR. Le PSMV doit intégrer toutes les dimensions et tous les champs d'action de la politique urbaine. Il doit s'inscrire conjointement avec le PLU, dans une démarche cohérente de projet urbain dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU et être compatible avec ce dernier.

Le projet de PSMV a été conduit par la Ville de Loches, qui en a repris la maîtrise d'ouvrage en 2021, en partenariat avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Centre-Val de Loire et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre-et-Loire. Il est le fruit d'un travail de concertation étroite avec les différents acteurs en charge de l'aménagement du territoire.

Le PSMV révisé de Loches est certes un document d'urbanisme de portée réglementaire, mais il a également pour finalité d'être un outil pratique proposant des solutions adaptées au contexte local et incitant ses habitants à porter des projets ambitieux et respectueux de leur environnement, et non à les freiner. Il a été souhaité que ce document fixe des lignes directrices claires, tout en prenant en compte le principe de réalité économique et les capacités financières des habitants du territoire.

II. LE PROJET DE PSMV DE LA VILLE DE LOCHES, SES OBJECTIFS, ENJEUX ET ORIENTATIONS

L'objet de la révision-extension du PSMV est de produire un outil de gestion patrimoniale moderne, prenant en compte les modes de vies contemporains, les usages et les nécessités en termes de développement de la Ville de Loches.

Le projet prévoit une réglementation adaptée à l'évolution du cadre de vie des Lochois, en intégrant une meilleure hiérarchisation du degré de protection des éléments bâtis, la prise en compte des enjeux liés à la construction nouvelle, à l'architecture contemporaine, à la préservation de l'identité patrimoniale, au dynamisme commercial, à l'aménagement et la qualité des espaces publics et des espaces naturels ou paysagers.

D'une manière générale, le PSMV doit intégrer, au même titre que le PLU, toutes les dimensions et les champs d'action de la politique urbaine. Cependant, le PSMV reste un document d'urbanisme dont l'objectif premier est la préservation et la mise en valeur des patrimoines historique, architectural, urbain et paysager.

A l'issue du travail de diagnostic transdisciplinaire, les enjeux auxquels répond la révision-extension du PSMV, définis et développés dans le dossier, ont été déclinés dans les thématiques suivantes :

- **Enjeux paysagers,**
- **Enjeux environnementaux,**
- **Enjeux socio-économiques,**
- **Enjeux urbanistiques,**
- **Enjeux architecturaux.**

Ainsi, les objectifs portés par le PSMV sont les suivants :

- **Préserver le patrimoine bâti et végétalisé qui façonne l'identité de la ville :**
 - Conserver les marqueurs de la composition urbaine et paysagère lochoise : structure médiévale, jardins en fond de parcelles très présents dans la partie Sud et Sud-Est du SPR,
 - Surmonter et anticiper les contraintes induites par cette structure médiévale de la ville,
 - Préserver les jeux de toits, notamment ceux caractérisés par la tuile, et renouveler le modèle constructif propre à l'emploi du tuffeau,
 - Obtenir des compromis possibles entre conservation patrimoniale et modernité durable,
 - Entretien l'identité et les savoir-faire locaux.
- **Soutenir les usages d'une ville vivante, fondement du lien social :**
 - Harmoniser les traitements et les aménagements qualitatifs des espaces publics selon leur typologie, pour en faire des lieux de vie accueillants,
 - Conforter la vitalité et l'attrait du centre ancien en termes d'activités économiques,
 - Encadrer le traitement des projets de devantures et enseignes nouvelles, mais aussi des occupations du domaine public (terrasses), en lien avec le projet de règlement local de publicité récemment arrêté,
 - Améliorer le confort du bâti pour l'adapter aux besoins et usages contemporains et aux enjeux environnementaux (agencement des espaces intérieurs, expositions, valorisation d'espaces extérieurs privés, etc.),
 - Améliorer et restituer les accès aux étages pour y résorber la vacance.
- **Produire une réglementation acceptable et comprise par la population :**
 - Clarifier le règlement au regard du contexte local et des modalités de l'instruction des autorisations d'urbanisme, et l'adapter aux enjeux environnementaux actuels et à venir,
 - Interroger la part de nombreux bâtiments grevés d'une servitude de démolition dans le document de 1979,
 - Favoriser l'appropriation du document par la population, en rendant compte

de son intérêt pour la conservation et la mise en valeur patrimoniale, par une approche pédagogique,

➤ Poursuivre la médiation :

- Via le label Ville d'Art et d'Histoire, la modernisation du CIAP, la poursuite des actions éducatives portées par le service du patrimoine,
- L'accompagnement des porteurs de projets avec l'appui du service Urbanisme-Foncier,
- L'accompagnement spécifique de porteurs de projets économiques via le service Vie Economique et la Communauté de Communes Loches Sud Touraine.

III. LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION ET LEUR MISE EN OEUVRE

L'arrêté préfectoral N°32-16 du 30 mai 2016 portant extension et mise en révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de la Ville de Loches a également fixé les modalités de la concertation, ainsi définies à l'article 4 :

« Une concertation est engagée en application des articles L.103-2, R.313-7 et R.313-14 du Code de l'Urbanisme et se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur, selon les modalités suivantes :

- *communication par voie de presse locale,*
- *expositions thématiques en Mairie,*
- *réunion à destination des résidents du futur PSMV et de ses abords,*
- *rubrique dédiée au secteur sauvegardé et à sa révision sur le site internet de la Ville de Loches,*
- *mise à disposition du public, en mairie d'un registre pour recueillir les observations du public. »*

La concertation, dont le bilan est en annexe de la présente délibération, a bien été menée conformément à l'arrêté préfectoral N°32-16 du 30 mai 2016.

Elle s'est déroulée du 04 juin 2016 (publication de l'arrêté préfectoral dans les annonces légales de la presse locale) au 07 juillet 2023, jusqu'à la présentation de la présente délibération.

Au-delà d'une obligation réglementaire, la concertation sur le PSMV a été appréhendée comme un outil de dialogue avec les habitants, les usagers et les partenaires.

Les ateliers participatifs réalisés dans le cadre du travail de diagnostic préalable ont également largement contribué à la démarche de concertation.

De même, en complément des modalités précitées, l'organisation de 405 rendez-vous concernant des projets situés en Site Patrimonial Remarquable, dans le cadre des permanences mensuelles de l'Architecte des Bâtiments de France avec le Service Aménagement-Urbanisme de la Ville de Loches, a permis d'étudier et de prendre en compte des particularités architecturales ou encore d'affiner certaines dispositions dans le projet réglementaire du PSMV.

Enfin, dans le temps dédié à la procédure de révision-extension, 15 projets ou demandes de dérogation au règlement graphique du PSMV, concernant majoritairement des bâtiments identifiés au plan comme étant à démolir, ont été étudiés auprès des Commission Locale du Secteur Sauvegardé puis Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable de Loches.

Le projet de révision-extension du PSMV de la Ville de Loches a reçu l'avis favorable des membres de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable, lors des réunions en date du 09 mai 2023 et 27 juin 2023.

Monsieur Marc ANGENAULT, Maire de Loches, indique que l'on peut donc considérer que :

- La Ville de Loches a respecté les modalités de concertation définies dans l'arrêté préfectoral N°32-16 du 30 mai 2016 ;
- Celle-ci est close au 07 juillet 2023 jusqu'à la présentation de la présente délibération ;
- Le projet de révision-extension du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la Ville de Loches est prêt à être arrêté.

Au vu de ces éléments, Monsieur le Maire de Loches, propose au Conseil municipal de :

- TIRER le bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- D'ARRÊTER le projet de révision-extension du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- D'ACTER que le projet de PSMV sera notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées, avant l'organisation de l'enquête publique, préalablement à son approbation définitive,
- AUTORISER Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire pour soumettre le projet de PSMV pour avis à la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture dès que possible,
- AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant à soumettre, le moment venu, le projet de PSMV à enquête publique,
- DIRE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, et au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Elle sera publiée au recueil des actes administratifs de la Commune,
- AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant, à signer tout document relatif à cette décision.

* * *

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

- VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée,

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2122-21 et L.2122-22,

- VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle II,

- VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

- VU la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, transformant notamment le Secteur Sauvegardé en Site Patrimonial Remarquable (SPR),

- VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

- VU le Code du Patrimoine, et notamment ses articles L.631-1 à 3, et R.631-1 à 5,

- VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.313-1, R.313-1, R.313-7 à R.313-18,

- CONSIDÉRANT que la Ville de Loches est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU),

- VU le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Loches approuvé le 13 décembre 2019,

- VU l'arrêté interministériel du 7 août 1968 créant le Secteur Sauvegardé de la Ville de Loches,

- VU le décret ministériel du 18 avril 1979 approuvant le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la Ville de Loches,

- VU la circulaire n° 2007-50 du 31 août 2007 relative aux conditions d'application du décret n° 2007-452 du 25 mars 2007 relatif aux secteurs sauvegardés,

- VU la délibération du Conseil municipal de Loches en date du 11 septembre 2009, approuvant la demande de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur,

- VU la délibération du conseil municipal de la Ville de LOCHES en date du 7 mai 2010, approuvant le dossier de l'étude préalable réalisé par Monsieur Bernard RUEL, Architecte du patrimoine,

- VU l'avis de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés (CNSS) dans sa séance du 07 octobre 2010, se prononçant en faveur de l'extension et de la mise en révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Ville de Loches,

- VU l'arrêté préfectoral N°32-16 du 30 mai 2016 portant extension et mise en révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de la Ville de Loches et fixant les modalités de la concertation,

- VU l'arrêté préfectoral N°06-18 du 6 juillet 2018, désignant Mme Elodie BAIZEAU comme mandataire du groupement chargé de réaliser l'étude préalable à l'extension et la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de LOCHES,

- VU la délibération du Conseil municipal de la Ville de LOCHES en date du 15 février 2019, approuvant la convention relative à l'extension et révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de LOCHES,

- VU la délibération du Conseil municipal de la Ville de LOCHES en date du 10 juillet 2020, actant le transfert du contrat de la maîtrise d'ouvrage ayant pour objet la révision-extension du PSMV de la Ville de Loches, de la DRAC Centre-Val de Loire au profit de la Ville de LOCHES,

- VU les avis favorables de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR) de la Ville de Loches, en date du 09 mai 2023 et du 27 juin 2023 sur le projet de révision-extension du PSMV,

- VU le rapport tirant le bilan de la concertation, annexé à la présente délibération,

- VU le projet de révision-extension du PSMV de la Ville de Loches, annexé à la présente délibération,

- ARRÊTE le bilan de la concertation mis en œuvre à l'occasion de la révision-extension du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, dont les modalités correspondent à celles définies par l'arrêté préfectoral N°32-16 du 30 mai 2016,

- ARRÊTE le projet de révision-extension du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la Ville de Loches, tel qu'il est annexé à la présente délibération,

- PRÉCISE que le projet de PSMV arrêté est tenu à la disposition du public en Mairie,

- PREND ACTE que le projet de PSMV sera notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées, avant l'organisation de l'enquête publique, préalablement à son approbation définitive,

- AUTORISE Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire pour soumettre le projet de PSMV pour avis à la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture,

- AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant à soumettre, le moment venu, le projet de PSMV à enquête publique,

- DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, et au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Elle sera publiée au recueil des actes administratifs de la Commune,

- AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant, à signer tout document relatif à cette décision.

Fait à LOCHES, le 10 juillet 2023

Pour extrait conforme

Certifié exécutoire

Publié le 12 juillet 2023

#signature1#

#signature2#

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans – 28 rue de la Bretonnerie – 45057 Orléans cedex 1, ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.