

Ville de Loches - DRAC Centre-Val de Loire Site Patrimonial Remarquable (SPR)



Révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)





Sommaire

Présentation des chargés d'étude

Objet de la démarche

Rappel du planning et étapes de concertation

Premiers résultats du diagnostic



Présentation des chargés d'étude



LOCHES
Un art de vivre, une qualité de vie

BA.



Elodie BAIZEAU
Baizeau Architecte

Architecte du patrimoine D.P.E.
Mandataire

***Patrimoine, architecture,
et archéologie***

Rodolphe PÉCHARD
K.urbain

Urbaniste géographe
Coordonnateur

Urbanisme

Marie GUENGANT-JIRA
Onésime

Paysagiste D.P.L.G.

Volet paysager

Myriam VINAGRE
B.E. I.D.E.A.L.

Socio-économiste

***Etude socio-économique
Participation***

Charles COTTERET
B.E. GRAHAL

Historien

***Histoire et ingénierie
patrimonial***

Vincent DUROS
SAFEGE

Géomaticien

SIG et environnement

Yannick LE DIGOL
DENDROTECH

Archéologue

***Dendrochronologie
Dendroarchéologie***



Objet de la démarche



Objet de la démarche

La conservation, la restauration, la réhabilitation et **la mise en valeur du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville de Loches reconnu depuis 1979** (ex Secteur Sauvegardé).

La révision des prescriptions réglementaires à partir de l'approfondissement des connaissances, par un **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)**

➤ ***Relayer les objectifs et les actions engagés pour l'aménagement et le développement urbain de la ville de Loches.***



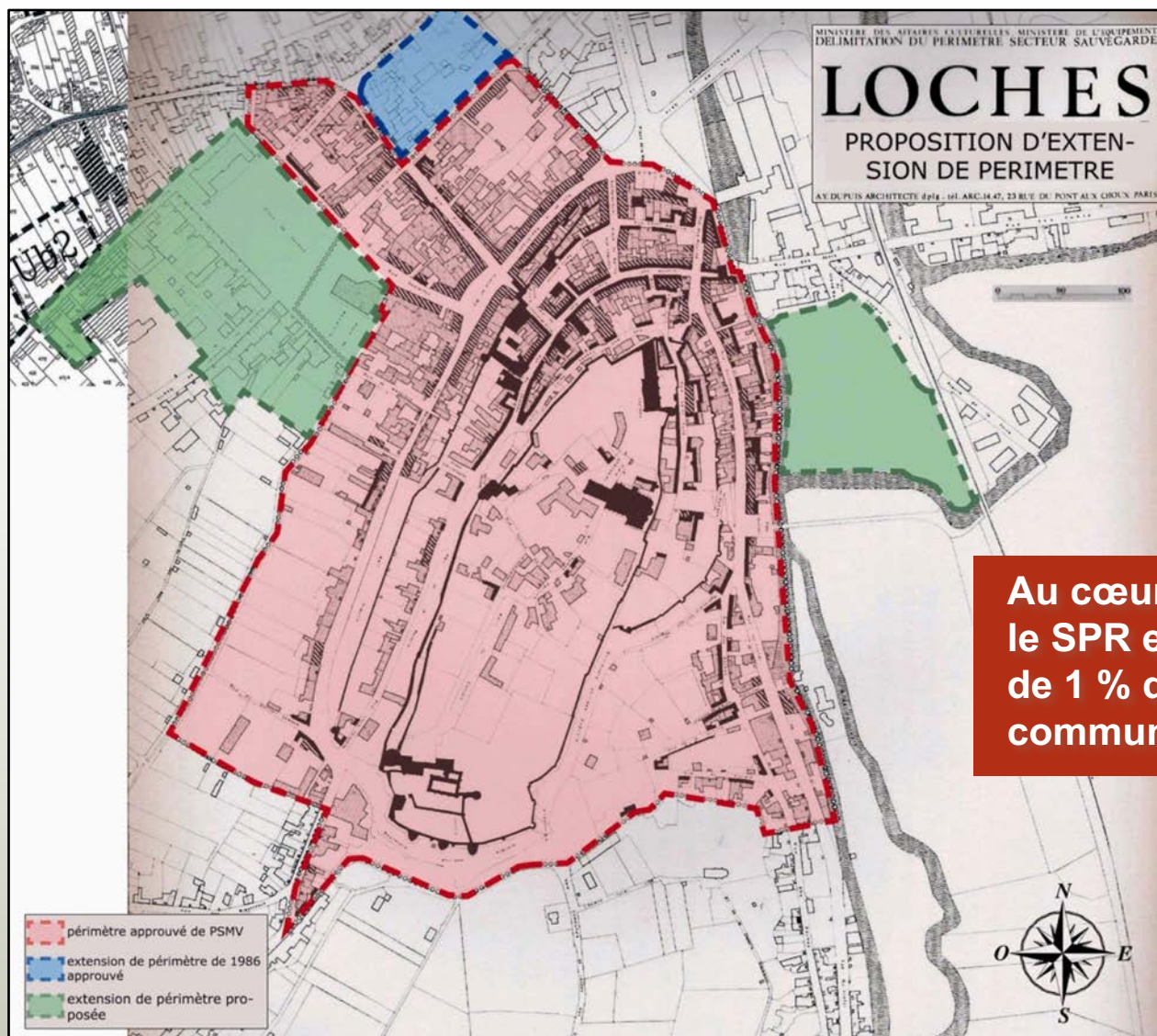
Ministère
Culture



LOCHES
Un art de vivre, une qualité de vie

BA.

Emprise du Site Patrimonial Remarquable de Loches



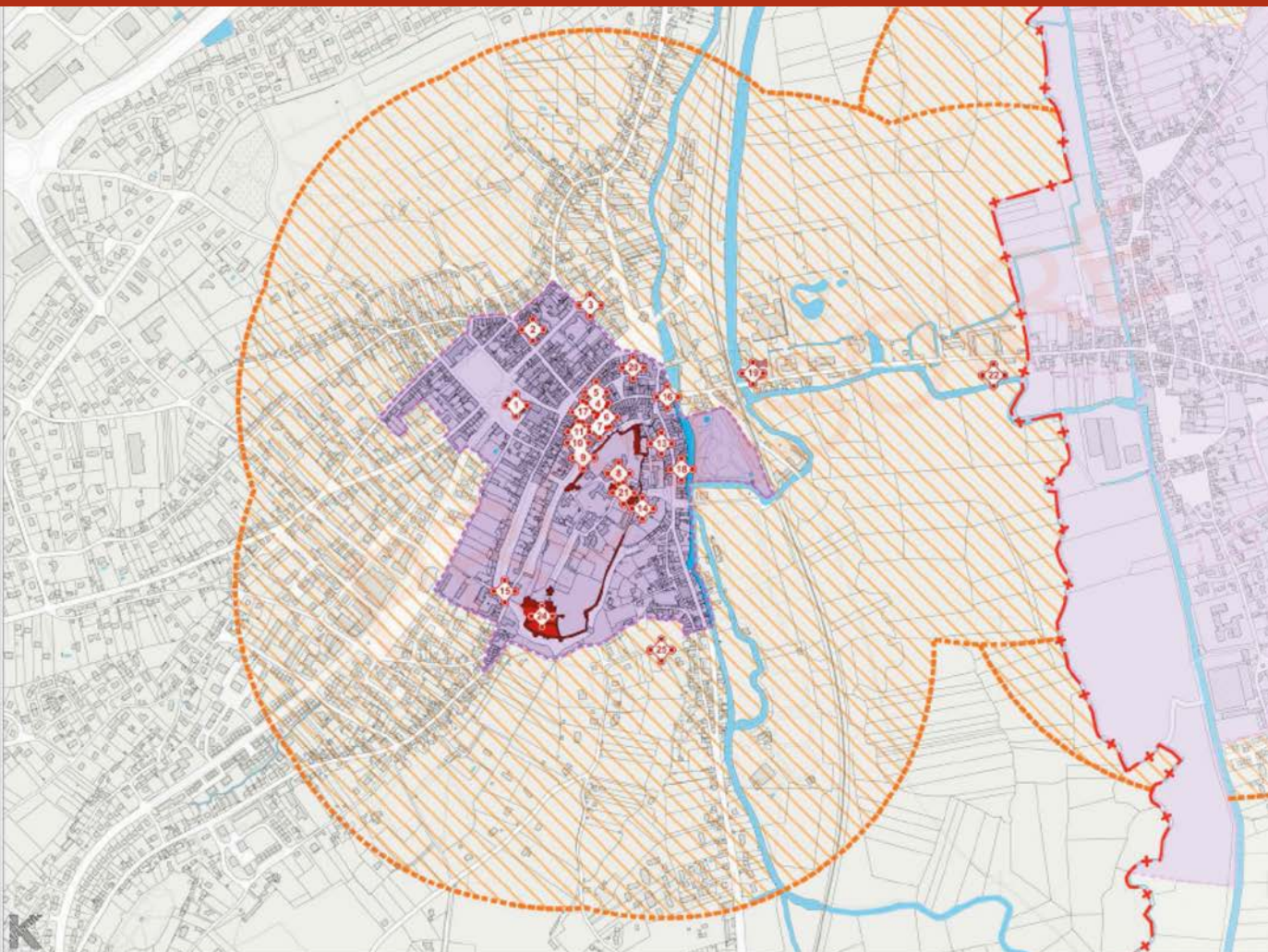
Au cœur de Loches,
le SPR englobe près
de 1 % du territoire
communal (27,75 ha)

LOCHES
Un art de vivre, une qualité de vie

BA.

SPR et abords de monuments historiques (MH)

Les périmètres de protection de 500 mètres autour des MH ne s'appliquent pas à l'intérieur du SPR



Servitudes de protection des immeubles patrimoniaux

- Légende**
- Limite communale
 - Bâti dur/léger
 - Cours d'eau
 - Bassin
 - Réseau viaire
 - Voie fermée
 - Monument Historique inscrit et/ou classé
 - Site Patrimonial Remarquable
 - Protection des abords de monument historique
Zone de prescription de prescription archéologique

0 100 200 300 400m N

Effets et obligations du PSMV

Le SPR est une **servitude d'utilité publique** qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Un **cadre réglementaire commun** qui distingue les valeurs patrimoniales et hiérarchise le niveau des interventions.

Un **accompagnement** pour les **travaux sur les parties extérieures** des immeubles, ainsi que sur **certaines parties intérieures** des immeubles exceptionnelles.

Un encadrement par des **mesures adaptées** en matière d'**implantation**, de **volumétrie**, de **modénature**, de **teinte** et de **matériaux**.

Des **dispositifs d'aides** pour la réhabilitation et la restauration du bâti.



Effets et obligations du PSMV

Des **objectifs** partagés pour la mise en valeur du **patrimoine** et pour le **maintien** et le **renforcement** de **l'attractivité** de la ville.

Un projet **patrimonial compatible** avec le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du **PLU** débattu par le 06/07/2018 par le conseil municipal.

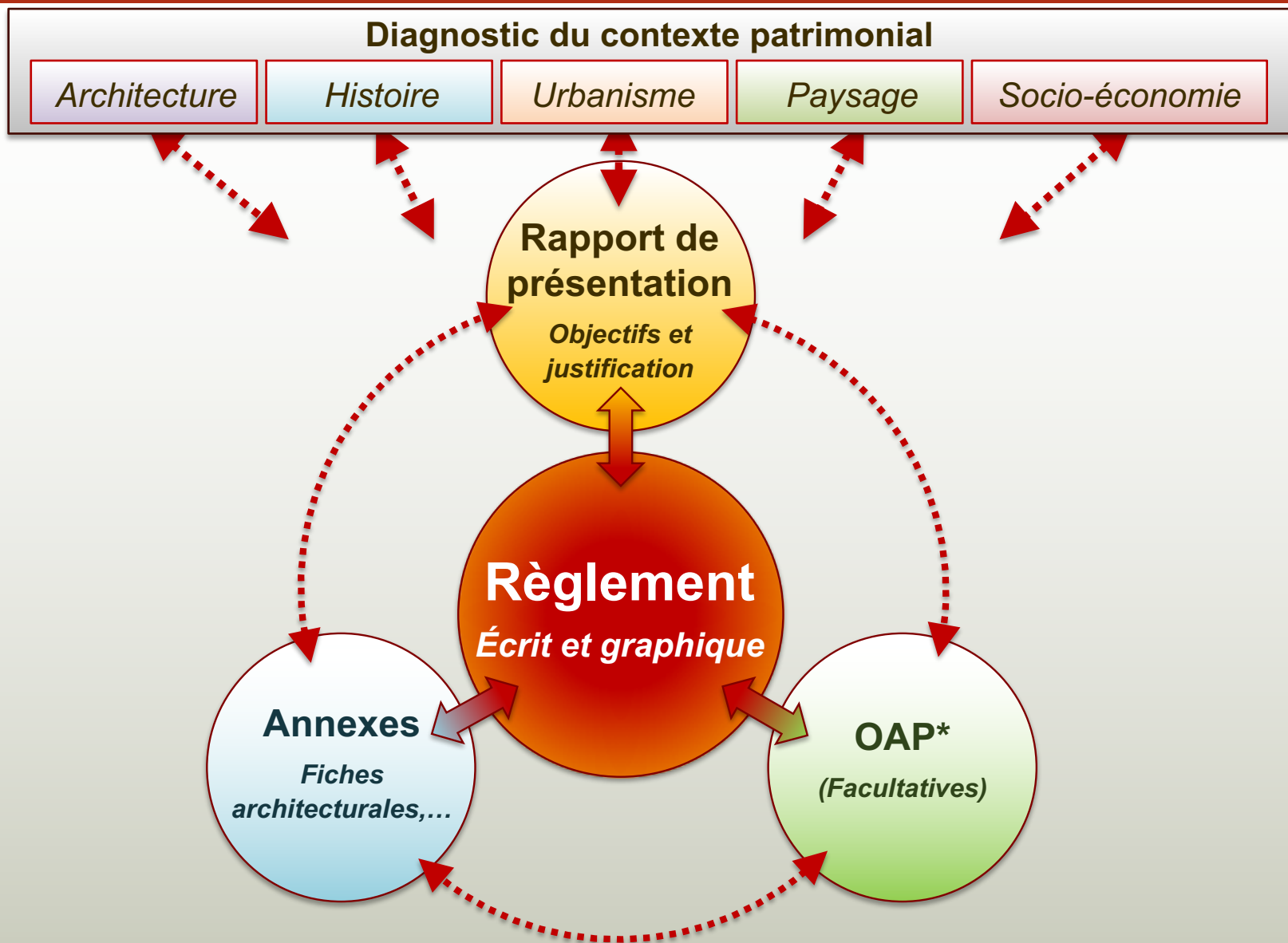
Une **concertation** étroite avec **l'architecte des Bâtiments de France (ABF)** qui veille à la cohérence du projet.

Une **Commission Locale dédiée** qui assure le **suivi du SPR** et des effets du règlement.

Des outils de médiation et de participation citoyenne.



Contenu du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) :



Objectifs de la révision du PSMV

- Sauvegarder le patrimoine bâti.**
- Conserver les marqueurs de l'identité lochoise.**
- Clarifier les prescriptions réglementaires en les justifiant, redonner du sens au règlement & concevoir un document pédagogique et lisible.**
- Imposer un cadre commun mesuré au contexte local.**
- Envisager les évolutions possibles et des réponses variées & adapter le niveau des prescriptions aux capacités financières, pour projeter des actions réalisables.**
- Contribuer à la revitalisation du centre-ville & mettre en exergue un lieu de vie.**
- Faire participer la population ; informer, sensibiliser et conscientiser les propriétaires à l'importance de leur bien.**
- Préserver, valoriser et reconduire les savoir-faire locaux.**

La valorisation du patrimoine dans le projet de territoire

Mieux comprendre l'importance de la valorisation du patrimoine architectural et paysager de Loches

↪ **Le défi du développement durable du pôle urbain**

- **Économique** : commerces et tourisme, attrait du territoire.
- **Écologique** : équilibre environnemental, qualité de l'habitat.
- **Sociale** : appropriation de l'espace, identité du territoire.

↪ **Le rapport des Lochois au patrimoine**

- Des représentations sociales et culturelles du patrimoine.
- Des manières d'habiter le patrimoine lochois.
- La distinction du site patrimonial au sein de Loches.

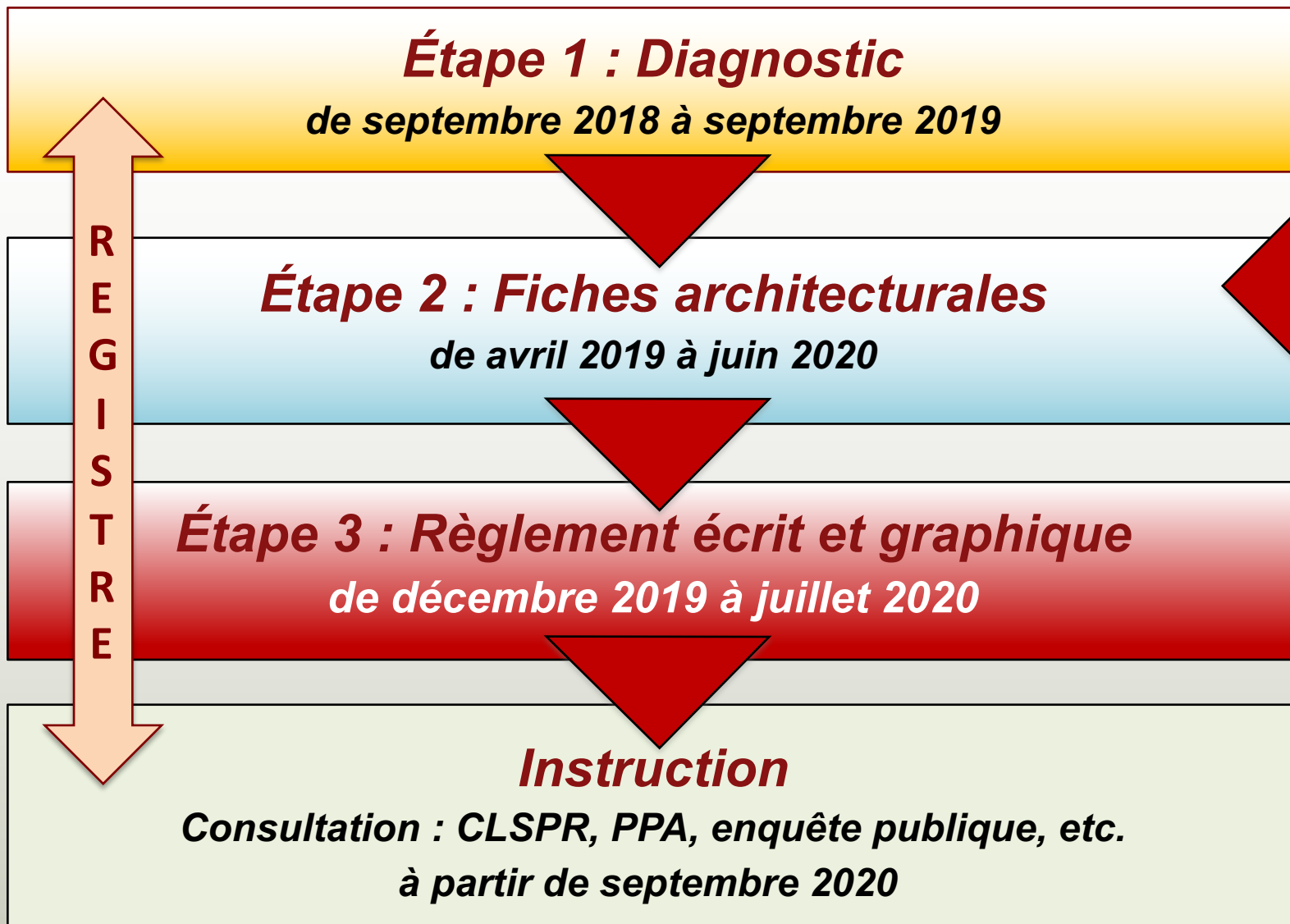




Rappel du planning et étapes de concertation



Emprise du Site Patrimonial Remarquable (SPR)



La mobilisation des habitants, acteurs de leur patrimoine

↪ **Concierter le bilan du PSMV actuel**

- *L'expérience des usagers pour comprendre leurs besoins.*
- *Des rencontres sur le terrain pour un inventaire exhaustif.*
- *La parole des habitants pour un vocabulaire commun.*

↪ **Réfléchir ensemble l'intérêt collectif au PSMV**

- *Des réunions et expositions publiques d'étapes de la démarche.*
- *Des ateliers de travail avec les acteurs locaux.*
- *Des interviews ciblés.*
- *Un registre à la disposition des habitants en mairie.*

***Pour concevoir un outil utile, efficace et pérenne,
parce qu'adapté à Loches et à ses habitants.***



VIVRE À LOCHES

Un inventaire pour mieux connaître et valoriser votre patrimoine

Dans le cadre de la révision du PSMV, le groupement Baizeau Architecte - composé d'architectes et d'urbanistes - réalisera un inventaire patrimonial sur tout le périmètre. Ils pourront être accompagnés par des agents des services de la Ville de Loches. Cela permettra, en constituant une base de données des immeubles et des espaces non bâtis, d'avoir une connaissance plus fine du patrimoine et une meilleure compréhension de

l'évolution de la ville. À ce titre, conformément au Code de l'urbanisme, l'équipe est autorisée et habilitée à visiter votre domicile, ainsi que les parties communes des immeubles et les extérieurs. En réservant un bon accueil à l'équipe d'experts et en participant avec eux votre connaissance des lieux, vous participerez activement à l'élaboration d'un cadre de vie amélioré, pour votre immeuble et votre quartier.



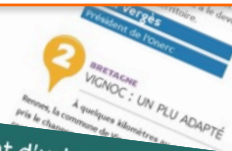
LO : la population associée

Le conseil municipal de Le Ferré ayant délibéré en faveur de l'élaboration d'un document d'urbanisme, une réunion publique d'information et de présentation de l'équipe Kaleski s'est déroulée le 26 février.



Révision du règlement d'urbanisme du centre-ville historique de Loches

Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)



Des envies pour valoriser ma ville Je participe !

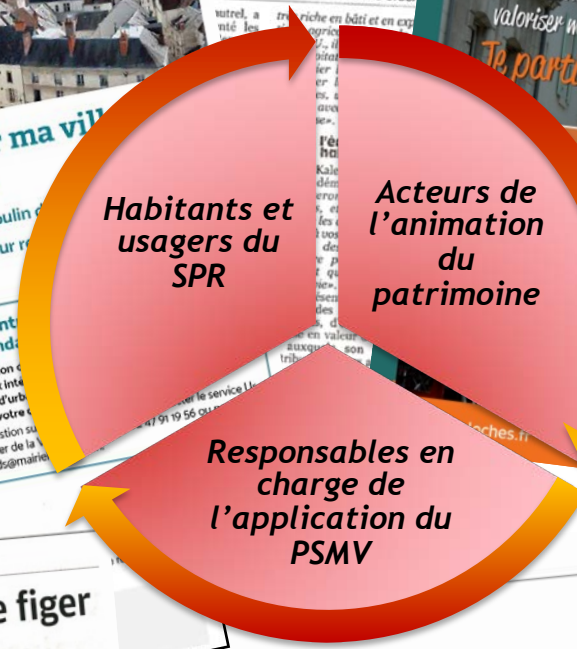
▷ Réunion publique : jeudi 19 septembre à 19h, Moulin de la Ville
▷ Registre à votre disposition à l'hôtel de ville pour réserver un créneau.

Calendrier de la révision du PSMV

- Septembre 2019 : restitution du diagnostic via une exposition (voir P.9)
- Fin 2020 : présentation du projet de PSMV
- 2021 : phase administrative avec enquête publique

Comment entrer en contact ?

Toute intervention ou demande de consultation préalable d'urbanisme doit être adressée à l'adresse suivante : Direction de l'urbanisme et du patrimoine - 14 rue de la République - 37200 Loches - Téléphone : 02 54 47 91 19 56



Patrimoine. Une réflexion commune



Mardi, une cinquantaine de Guingampais ont participé à une première réunion publique présentant l'Avap, Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Le maire, assisté du cabinet d'urbanisme K Urbain, a présenté les étapes du projet. L'Avap a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, celle-ci sera menée par le cabinet d'urbanisme K Urbain.

loches urbanisme Protéger le centre ancien sans le figer

Les règles d'urbanisme dans le cœur historique de Loches vont changer. Une réunion publique aura lieu jeudi soir.

Le patrimoine du secteur sauvegardé en ville

Et l'école Vigny ?
La section protectrice du patrimoine figurera toujours au cœur du nouveau PSMV, mais elle ne sera plus le seul objectif. On veut adapter le secteur sauvegardé à la vie moderne. On ne veut pas le figer. On ne veut pas le figer, poursuit le maire, qui souligne la présence en son sein de 150 commerces. Marc Angevaux Tasson : la révision du PSMV aura un impact sur les grands projets de rénovation, comme la transformation de l'école Vigny en logements. Pour en deux dossiers, les permis de construire ont déjà été accordés, sous l'autorité conjointe du maire et de l'architecte en chef de la Ville de Loches.

SAINT-LUNAIRE Patrimoine architectural. La présence

Les méandres administratifs sont déjà assez tortueux pour ne pas les compliquer davantage. C'est pourquoi, suite à une exposition installée à la salle du conseil pendant les vacances, la mairie a souhaité poursuivre sa démarche pédagogique sur l'Avap (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine), qui succède à la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager). Cette réunion publique se tenait



Les plans prennent du relief



Du 24 juin au 18 septembre 2016
L'exposition montrera des documents d'archives, plans, coupes et élévations, qui permettent de mieux comprendre la configuration particulière de la ville.



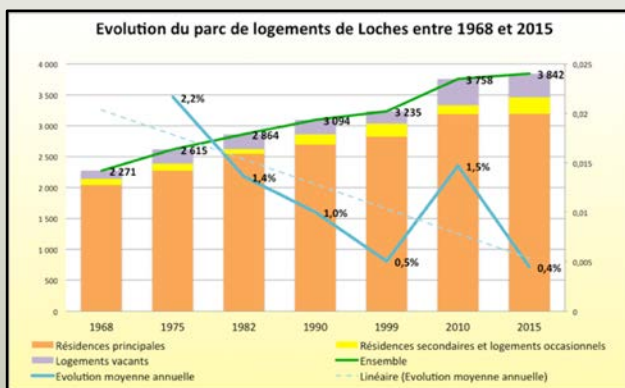
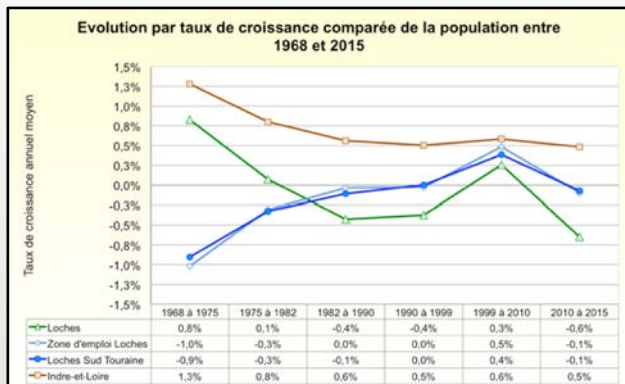
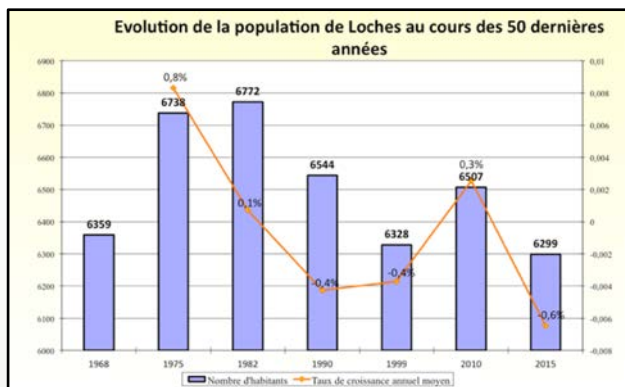


Premiers résultats du diagnostic



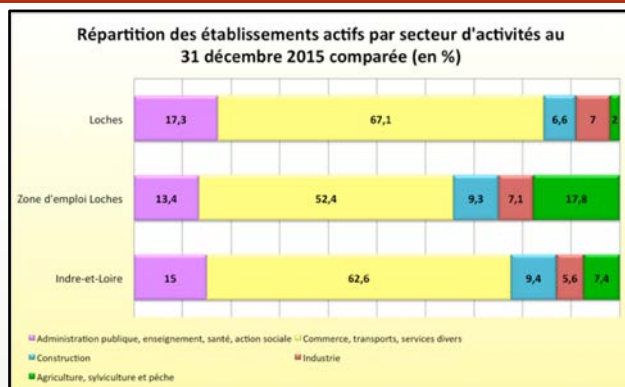
Contexte sociologique

Contexte socio-démographique



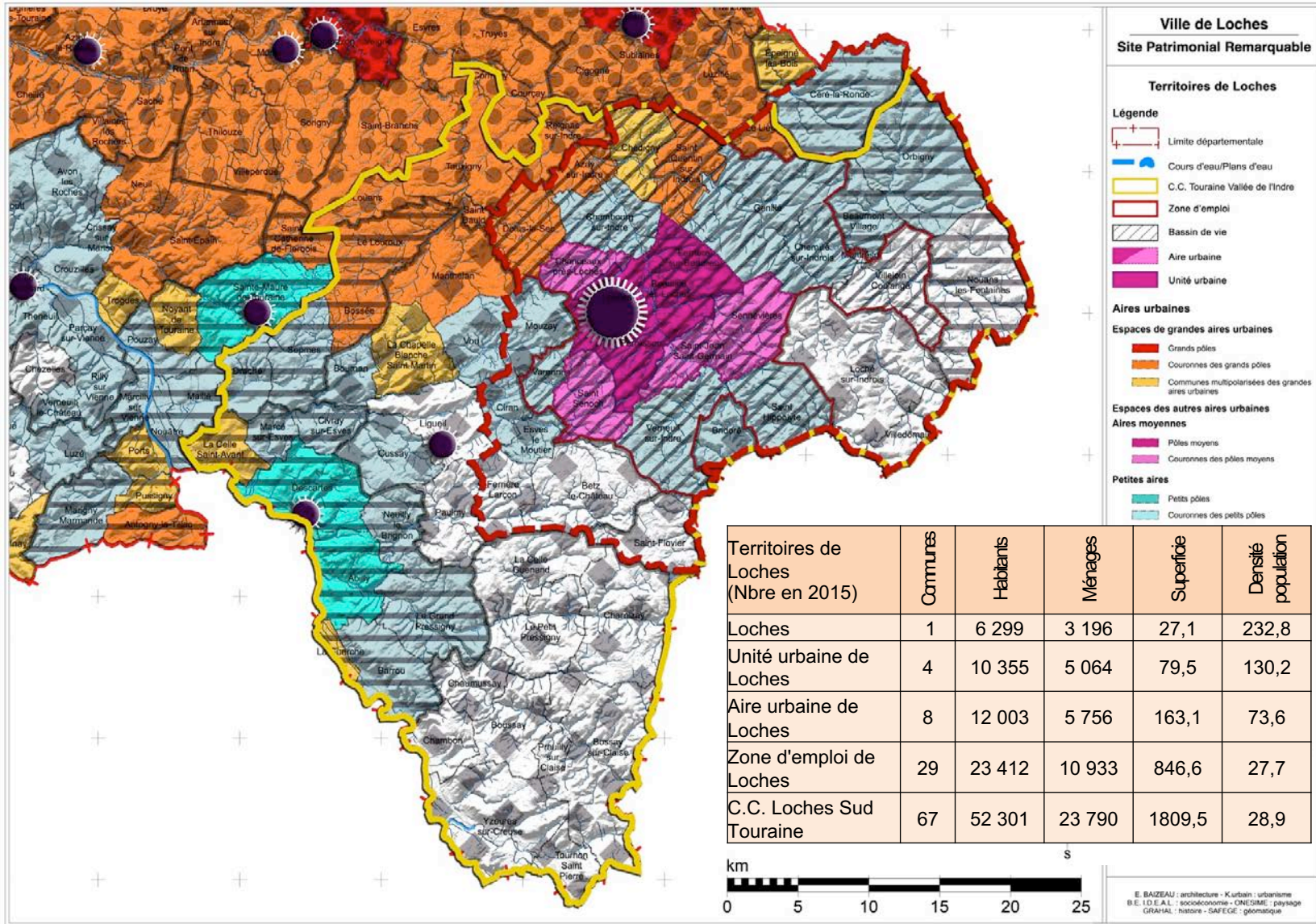
- ❑ **Près de 6300 habitants représentant 233 hab. / km².**
- ❑ **Population âgée et vieillissante.**
- ❑ **Apport migratoire limité et déficit naturel qui s'accroissent.**
- ❑ **Plus grande diversité des logements et des types d'occupation du pôle urbain.**
- ❑ **Décélération des constructions et stabilisation de la vacance de logements dans la ville-centre.**
- ❑ **48 % de personnes vivant seules.**

Contexte socio-économique



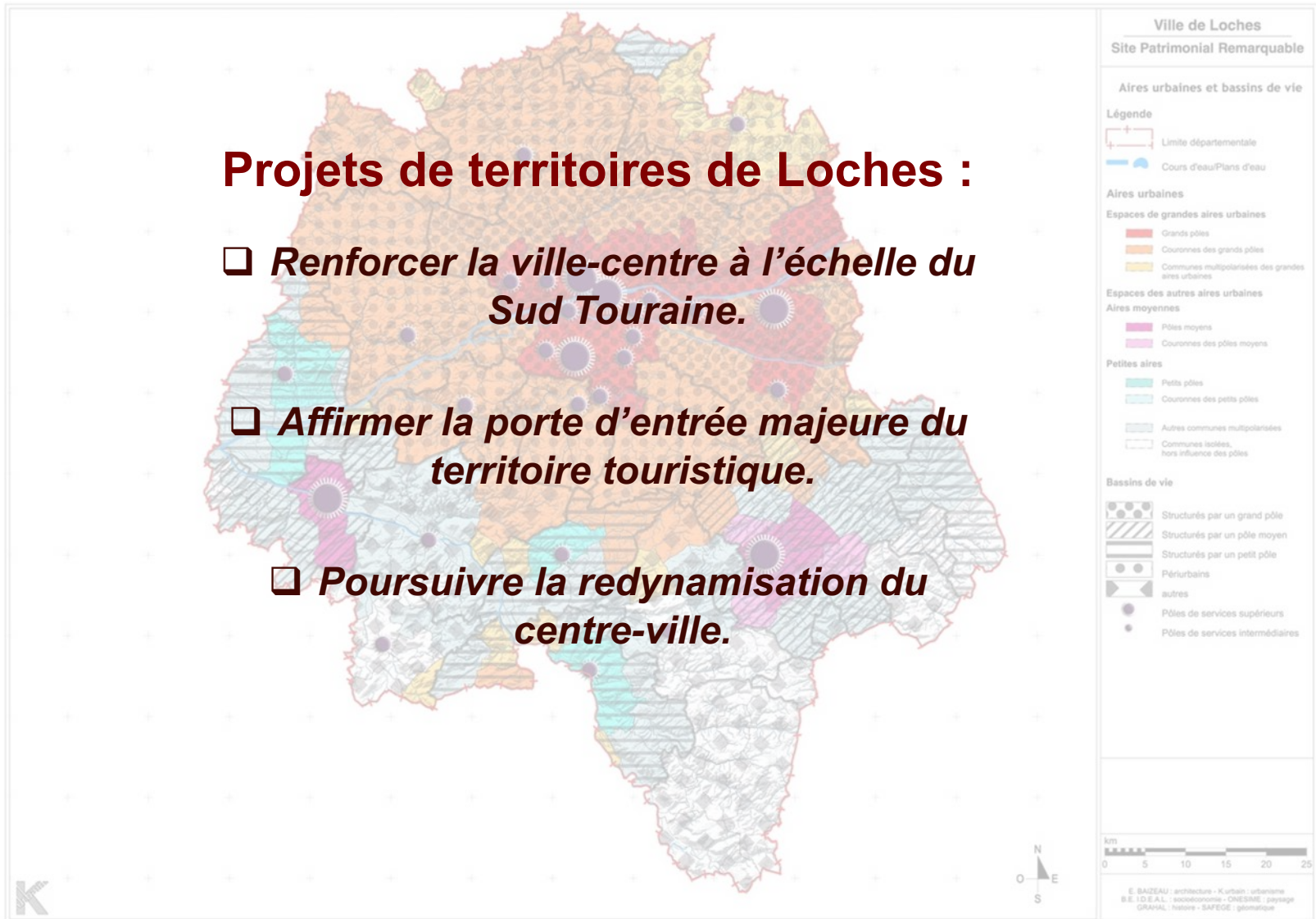
- ❑ **58 % des actifs lochois travaillant dans leur commune de résidence.**
- ❑ **Dynamique économique de la ville, pôle d'emplois d'une zone de 29 communes.**
- ❑ **2^{ème} pôle commercial du département.**
- ❑ **7% de vacance (moyenne nationale : 11%).**
- ❑ **Importance des commerces et services dans l'économie lochoise.**
- ❑ **Surreprésentation des employés et des ouvriers.**
- ❑ **Niveau de vie inférieur à la moyenne départementale.**

Contexte territorial



Projets de territoires de Loches :

- ☐ **Renforcer la ville-centre à l'échelle du Sud Touraine.**
- ☐ **Affirmer la porte d'entrée majeure du territoire touristique.**
- ☐ **Poursuivre la redynamisation du centre-ville.**



Participation des habitants

Entretiens, réunions, ateliers pour témoigner du patrimoine de Loches :

100 habitants et usagers interviewés

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

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

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

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

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

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

Représentations du patrimoine



- Reconnaissance d'un patrimoine historique, architectural et urbanistique.**
- Concentration et co-visibilité, en lien avec la topographie et les paysages de nature environnants.**
- Communication à l'échelle de la «ville patrimoniale».**
- Qualités esthétiques et valeurs urbanistiques.**
- Distinction touristique de la Cité royale.**
- Plus-value qualitative du centre-ville commercial.**
- Singularité de la demeure et du quartier résidentiel.**
- Mixité assurée par le locatif.**

Perceptions du Site Patrimonial Remarquable



Ministère
Culture



- Instruction au cas par cas***
- Méconnaissance et contournement de la règle***
- Un centre ancien, préservé et figé***
- Moindre attractivité perçue du bâti***
- Appropriation de la valorisation du patrimoine***
- Nécessaire évolution de la protection (qualité, fonctionnalité, accessibilité, sécurité, lisibilité, équité)***
- Craintes d'un projet de réglementation qui accentuerait les contraintes***

LOCHES
Un art de vivre, une qualité de vie

BA.

Enjeux de la valorisation du patrimoine de Loches



- **Le compromis contemporain :**

- *Exigence de fonctionnalité et de confort moderne.*
- *Évolution des manières d'habiter.*
- *Accompagnement des projets de rénovation et de densification urbaines.*

- **L'appropriation de la protection du patrimoine :**

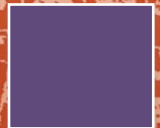
- *Préoccupation des habitants du centre historique.*
- *Communication et lisibilité pratique de la règle.*
- *Fédérer autour du projet commun.*

- **Le renforcement du lien au territoire :**

- *Rayonnement du centre-ville sur le territoire.*
- *Prise en compte des disparités socio-économiques et spatiales.*
- *Plus large accès au patrimoine.*



Ministère
Culture

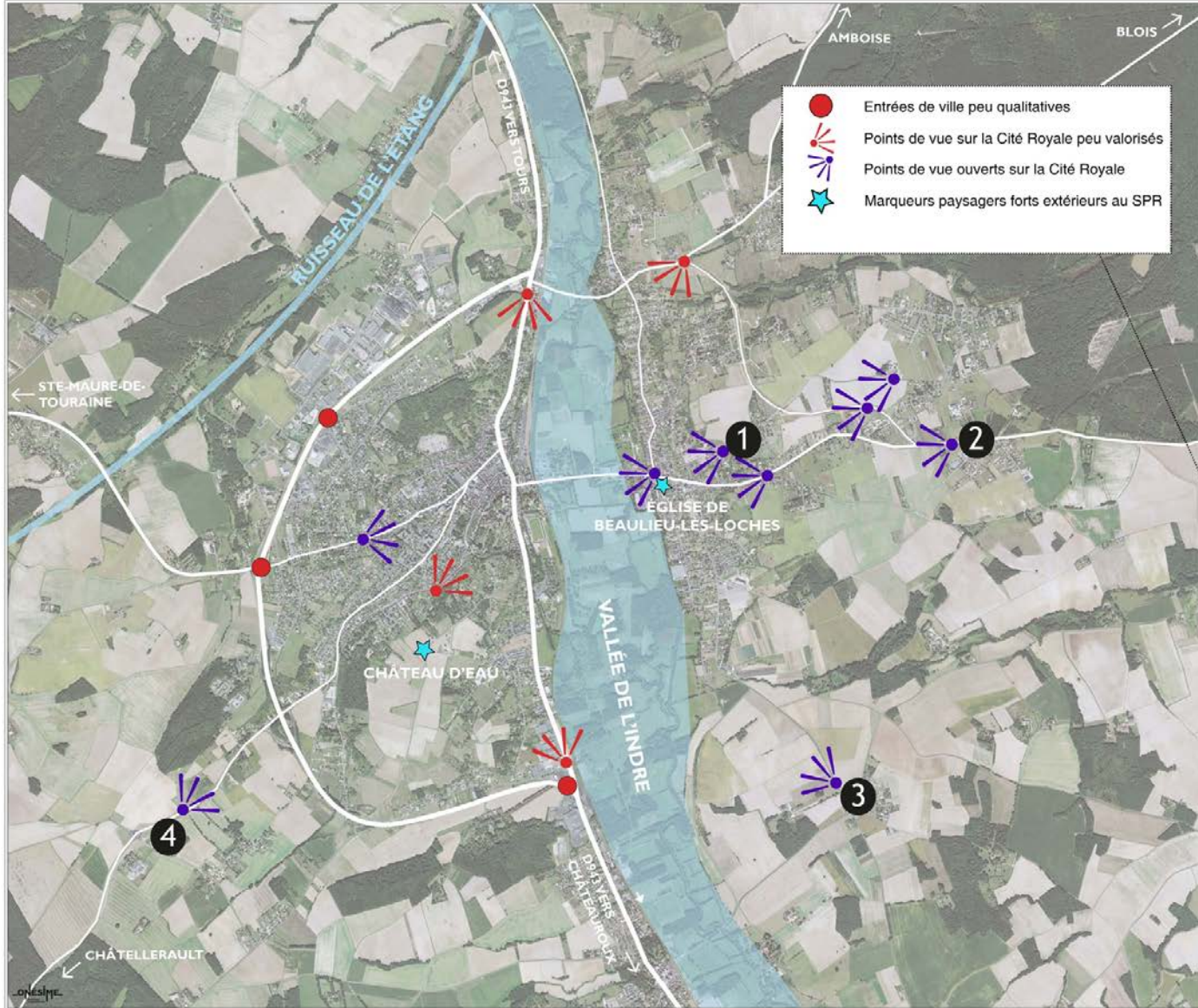


Contexte paysager

LOCYES
Un art de vivre, une qualité de vie

BA.

Analyse paysagère : l'insertion du SPR dans son contexte



Site Patrimonial Remarquable
Ville de Loches

Plan de Sauvagerie et de Mise en Valeur
Plan : Points de vue
Echelle : 1/8000 (format A4)

Notes :

Source : Photographie aérienne - Géoportail IGN, 2019

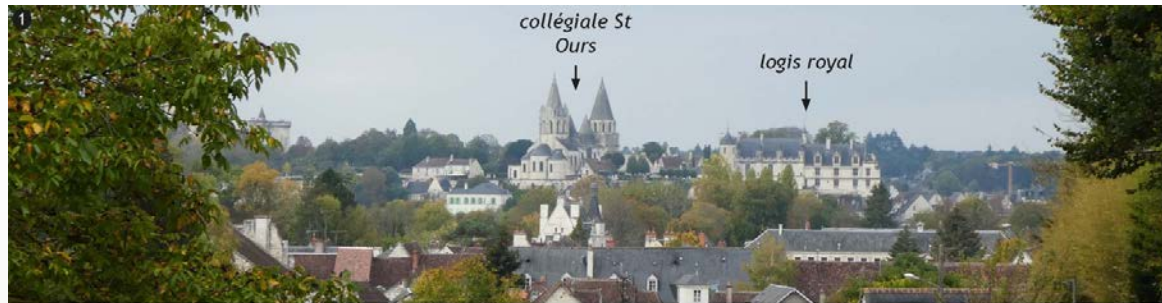
0 100 250 500 1 km

Principaux points de vue et perceptions du site depuis l'extérieur

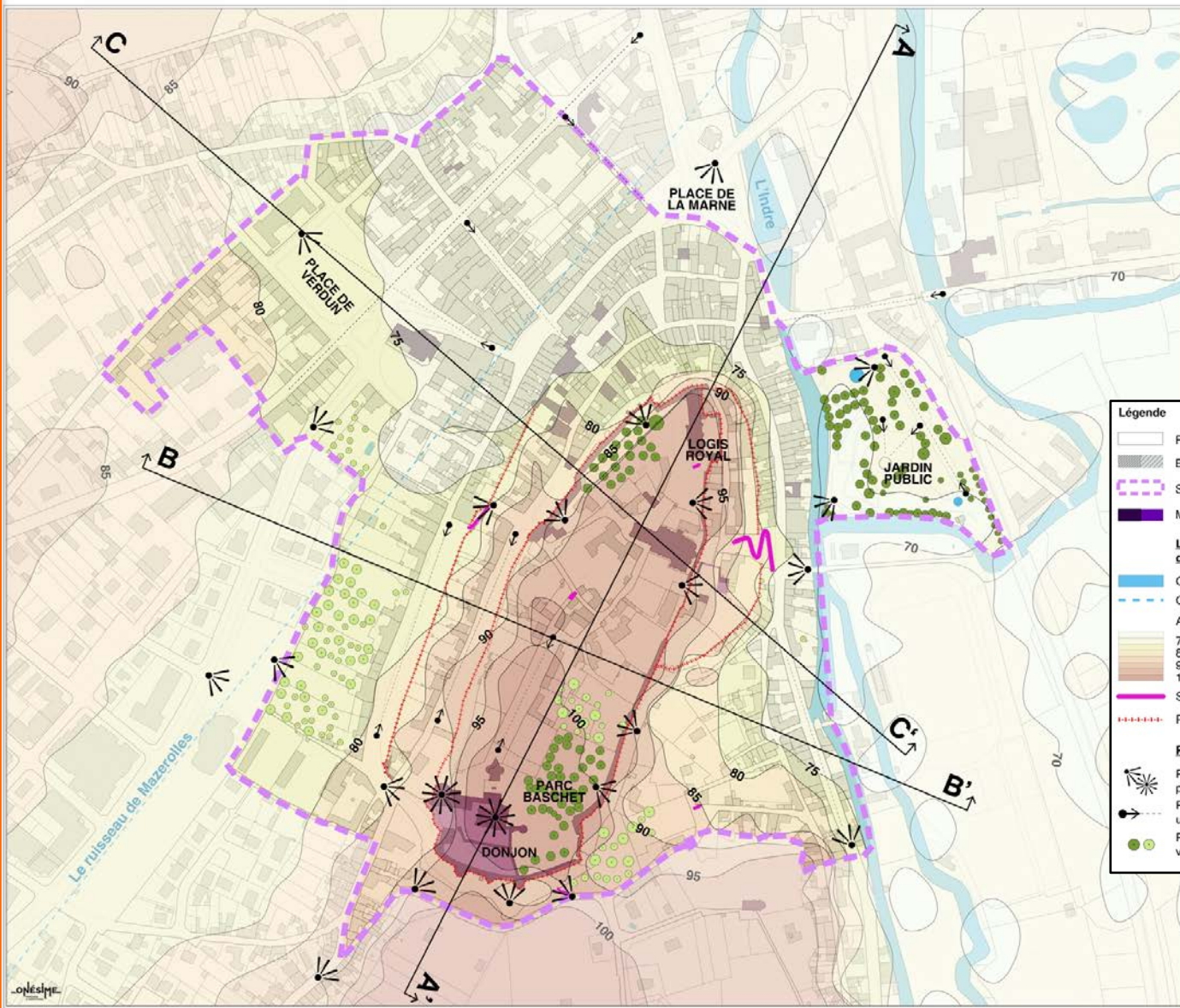
Légende

- Vallee et réseau hydrique
- Réseau viarie principal
- Entrées de ville peu qualitatives
- Points de vue sur la Cité Royale peu valorisés
- Points de vue ouverts sur la Cité Royale
- Marqueurs paysagers forts extérieurs au SPR

Analyse paysagère : l'insertion du SPR dans son contexte



Analyse paysagère : le relief et la géomorphologie



Site Patrimonial Remarquable
Ville de Loches

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Plan 1.3 : Coeur de ville
Echelle : 1/1 000 (format A3)

Date : 11/04/2019

Source : Inventaire des Sites Patrimoniaux Remarquables
Elaboré par : ONESIME - BAIZEAU ARCHITECTE

Logo: **LOCHES** (Ville de Loches) and **Culture** (Ministère de la Culture)

Contexte Géomorphologique
permettant de comprendre les paysages

Légende

- Parcelle
- Bâti dur/léger
- Site Patrimonial Remarquable
- Monument historique inscrit et/ou classé

Le relief et l'hydrographie, des facteurs d'organisation des paysages

- Cours d'eau à ciel ouvert ou bassin
- Cours d'eau canalisé
- Altitude (m)
 - 70
 - 80
 - 90
 - 100
- Systèmes d'escalier dans l'espace public
- Présence visuelle de l'ancien rempart

Points de vue et perspectives structurantes

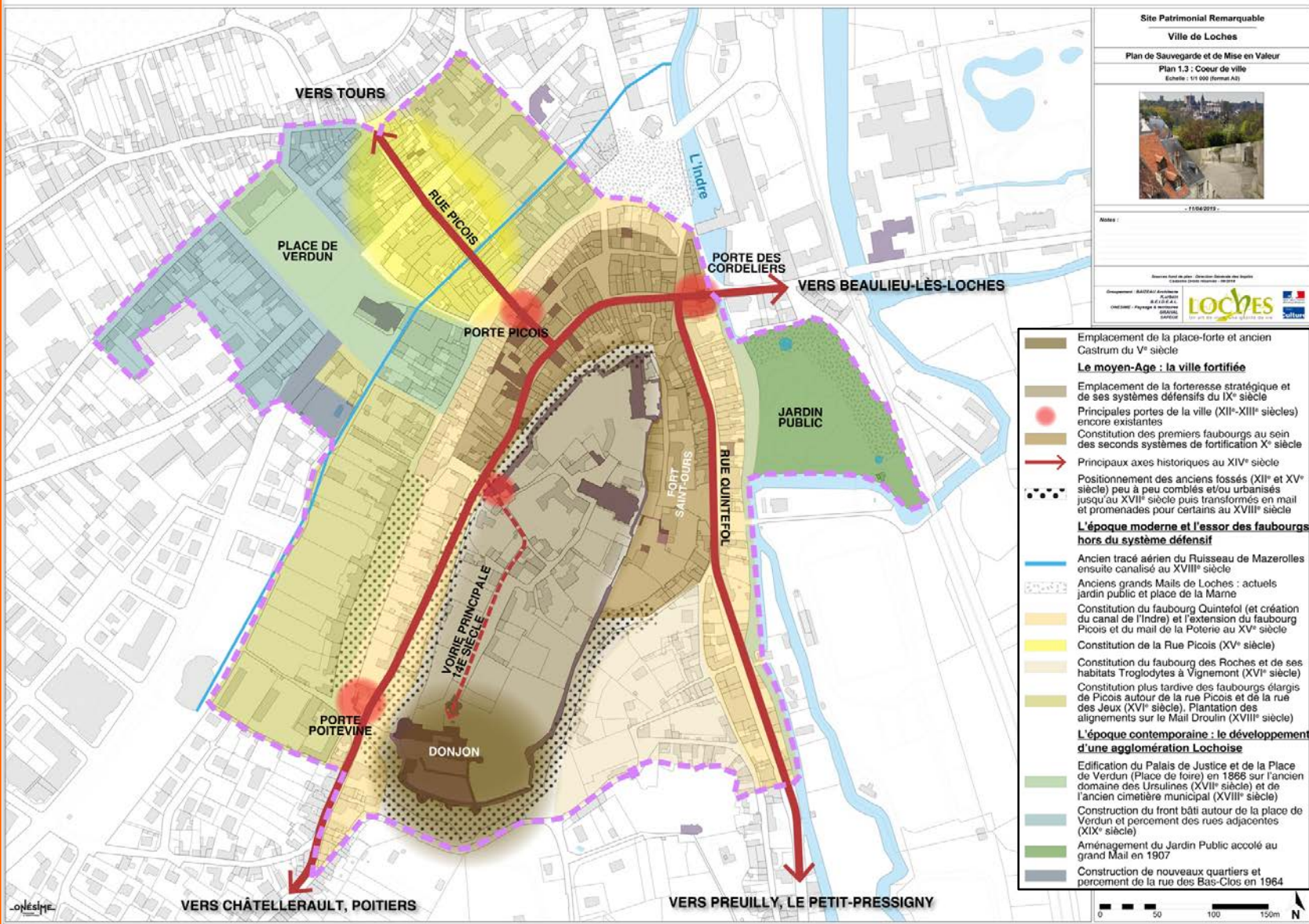
- Principaux points de vue plongeants ou contre-plongeants
- Principales perspectives au sein de la morphologie urbaine du Site Patrimonial Remarquable
- Principaux masques visuels liés à la présence du végétal : arbres sur espace public / espace privé

N.B : Relevé des arbres (publics et privés) indicatif via inventaires de terrain et étude de photographie aérienne.

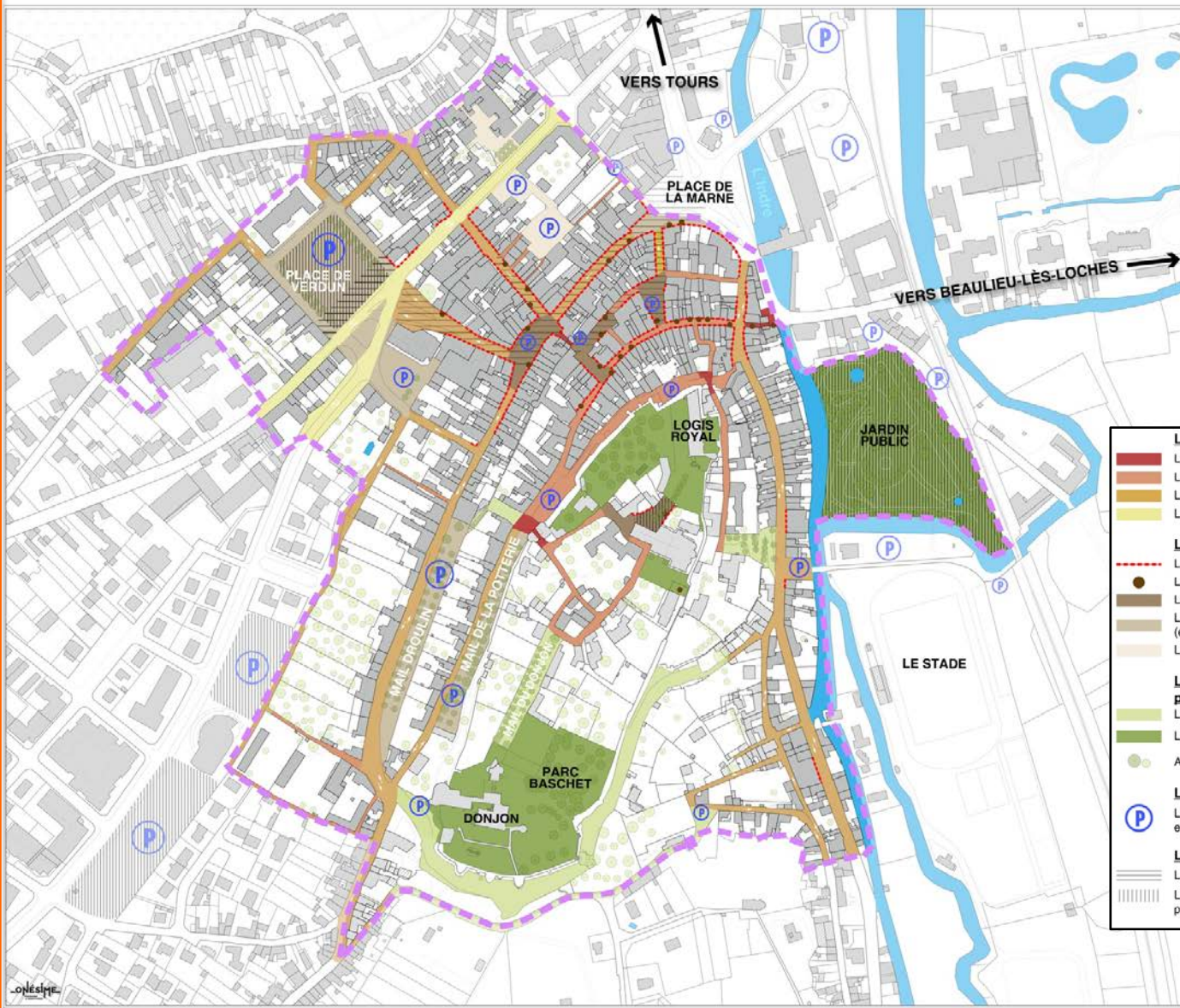
0 50 100 150m



Analyse paysagère : la formation des espaces publics...



Analyse paysagère : les lieux de la cité lochoise



Site Patrimonial Remarquable
Ville de Loches

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Plan 1.3 : Coeur de ville
Echelle : 1/1 000 (format A3)

Notes :

Revue fond de plan : Direction Générale des Espaces
Cadastre : Grand rectangle - rectangle

Préparé par : BAIZEAU Architecte
A. Urban
R. I.D.E.A.L.
ONÉSIME - Paysage & territoire
B.E. GRAHAL
SAFEGE

LOCHES
VILLE DE LOCHES - UN ART DE VIVRE, UNE QUALITÉ DE VIE

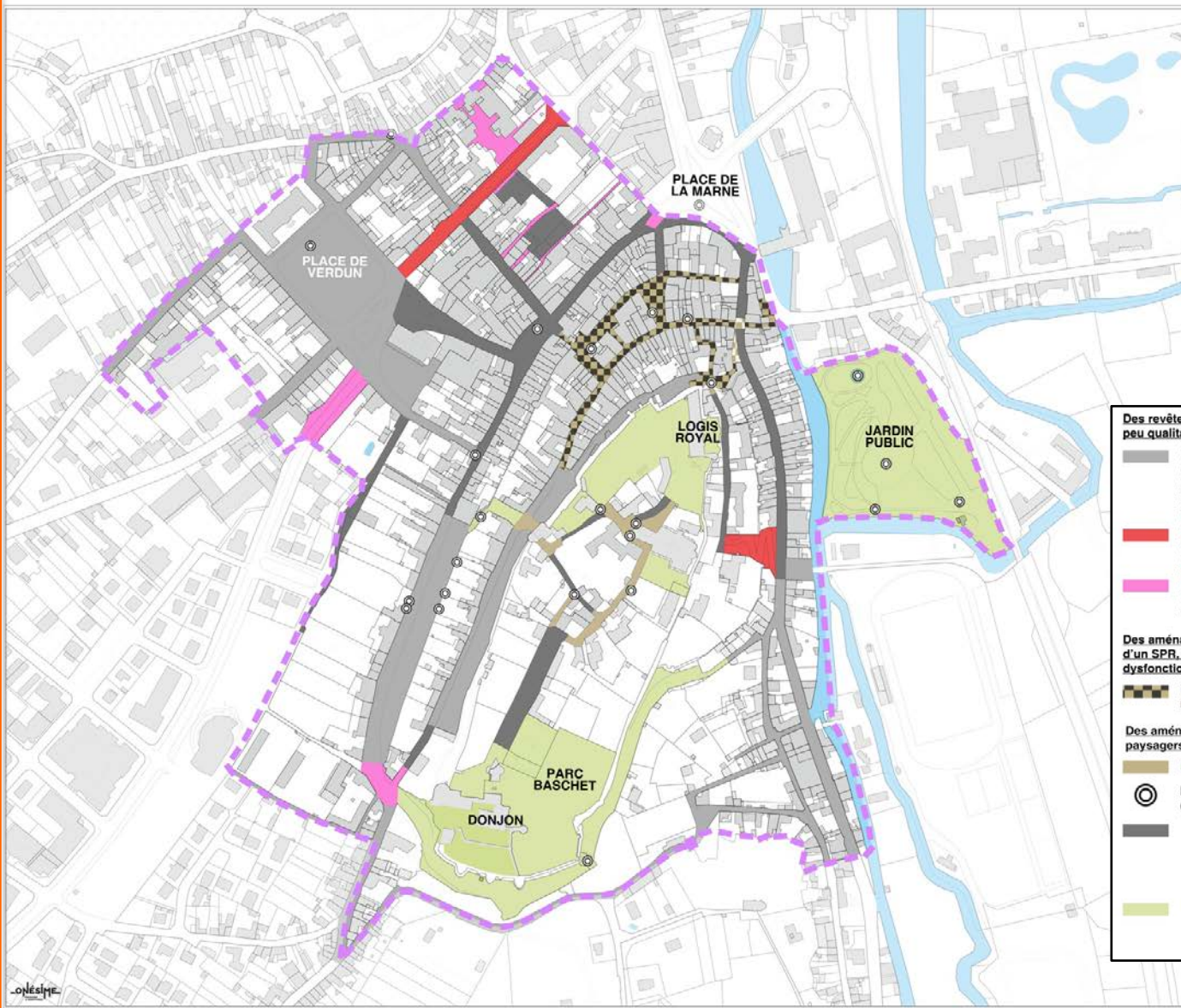
Une mosaïque d'espaces publics structurants

Légende

- Les lieux de circulation**
- Les portes franchissables
 - Les venelles, rues piétonnes ou partagées
 - Les rues de circulation
 - Les grandes rues de desserte
- Les lieux de rencontre**
- Les façades commerciales de la ville
 - Les terrasses des commerces et restaurants
 - Les places de proximité du centre-ville historique
 - Les grands espaces ouverts structurants (et potentiels réserves de stationnement)
 - Les coeurs d'îlot
- Les lieux de promenades et principaux espaces verts**
- Les promenades et squares
 - Les jardins publics et parcs
 - Arbres du domaine public / privé
- Les aires de stationnement**
- Les aires de stationnement, en fonction de leur importance
- Les usages temporaires**
- La présence du marché bihebdomadaire
 - Les manifestations et événements publics ponctuels extérieurs



Analyse paysagère : les revêtements de sol



Site Patrimonial Remarquable

Ville de Loches

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Plan 1.3 : Coeur de ville

Echelle : 1/1 000 (format A3)



Notes :

Document issu de l'atelier « Diagnostic Diagnostic des Espaces Publics »

Document issu de l'atelier « Diagnostic Diagnostic des Espaces Publics »



Aménagement des espaces publics
Etat des lieux

Des revêtements et des aménagements datés et/ou peu qualitatifs, qui ne sont pas à la hauteur d'un SPR

■ Rue en enrobé « classique » (noir/gris) dominant, revêtements disparates et bordures disparates. Peinture au sol, dessin routier (Nota : le plus souvent ne répondant pas aux normes PMR)

■ Enrobé rouge dominant / prégnant : un revêtement à l'esthétique datée, qui résiste peu aux reprises de couleurs différentes

■ Pavage de synthèse, résine ou béton : matériaux non nobles se dégradant dans le temps, sans lien avec l'image d'un SPR

Des aménagements (pavage) en lien avec l'image d'un SPR, mais présentant d'autres dysfonctionnements : non PMR par exemple

■ Pavage pierres, aménagement qualitatif mais ne répondant pas aux normes PMR

Des aménagements à l'image du site, des potentiels paysagers

■ Pavage pierres

⊙ Élément paysager rythmant l'espace public (« petit patrimoine », borne, fontaine...)

■ Rue en enrobé « classique » (noir/gris), ou béton, aménagements récents présentant un calepinage, une composition ou des éléments qualitatifs (caniveaux en pavage par exemple)

■ Espace paysager, parc, square, intéressant. Normes PMR à revoir ponctuellement. Revêtements : graviers, sable compacté.



Analyse paysagère : le patrimoine arboré et végétal



Site Patrimonial Remarquable
Ville de Loches
Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Plan 1.3 : Cœur de ville
Echelle : 1:1 000 (format A3)

Date : 10/04/2019

Source : Inventaire des arbres - Observatoire Départemental des Hautes-Loires
Elaboré par : ONESIME - SAFEGE

Projet financé par : Région Centre-Val de Loire, Département des Hautes-Loires, Ville de Loches

ONISIME - Agence d'urbanisme
SAFEGE

Le Patrimoine arboré et végétal

Légende

- Parcelle
- Bâti dur/léger
- Cours d'eau
- Bassin
- Site Patrimonial Remarquable

Patrimoine public présentant un intérêt particulier

- Arbre isolé marqueur du paysage situé sur le domaine public
- Alignement d'arbres structurant
- Parc boisé d'ensemble marquant dans le paysage
- Jardin public agencé ou peu boisé
- Parcelle publique dont le développement végétal anthropique n'est pas maîtrisé
- Terrain de sport (public ou privé)

Patrimoine privé présentant un intérêt particulier

- Arbre isolé privé marqueur du paysage
- Autre élément végétal d'importance paysagère
- Parc arboré privé marquant le paysage depuis l'espace public
- Jardin privé agencé marquant participant à l'ambiance paysagère depuis l'espace public

N.B : Relevé des arbres (publics et privés) indicatif via inventaires de terrain et étude de photographie aérienne.

0 50 100 150m N



Ministère
Culture



Composition urbaine

LOCHES
Un art de vivre, une qualité de vie

BA.

Composition urbaine : le cœur de ville aujourd'hui

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère
Culture



Site Patrimonial Remarquable

Ville de Loches

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Plan 1.3 : Cœur de ville

Echelle : 1/1 000 (format A4)



15020019

Notes :

Document de plan : Direction Générale des Bâtiments
Service des Bâtiments - 080119

Maître d'œuvre : BAIZEAU ARCHITECTE
K. URBAIN
B.E. I.D.E.A.L.
ONÉSIME
B.E. GRAHAL
SAFEGE



LOCHES
Un art de vivre, une qualité de vie

BA.

Fig.196 : L'orthophotoplan 2016 - (Source IGN)

Composition urbaine : le réseau viaire

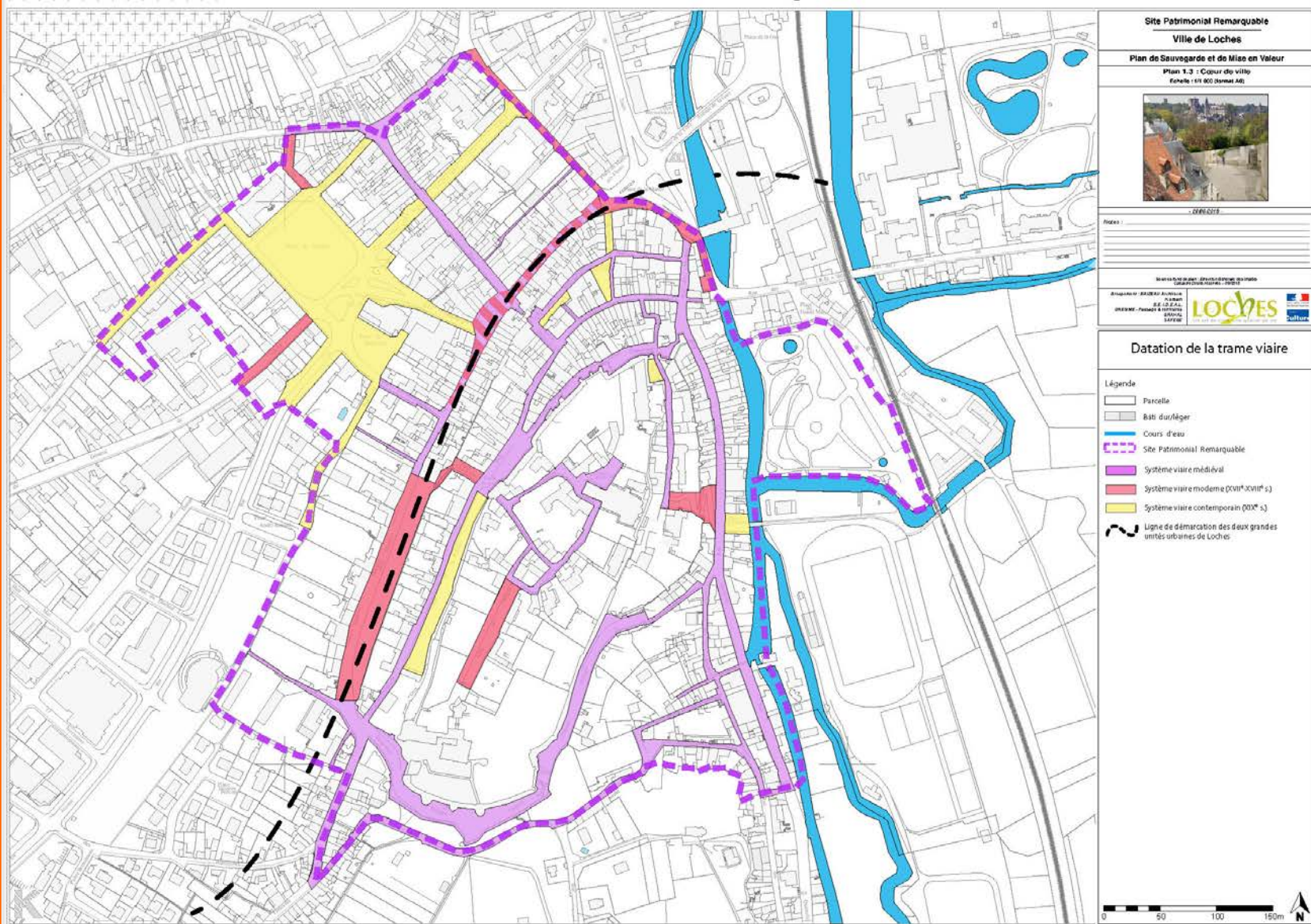


Fig.202 : Les systèmes viaires de Loches : deux trames urbaines historiques accolées l'une à l'autre

Composition urbaine : les unités foncières

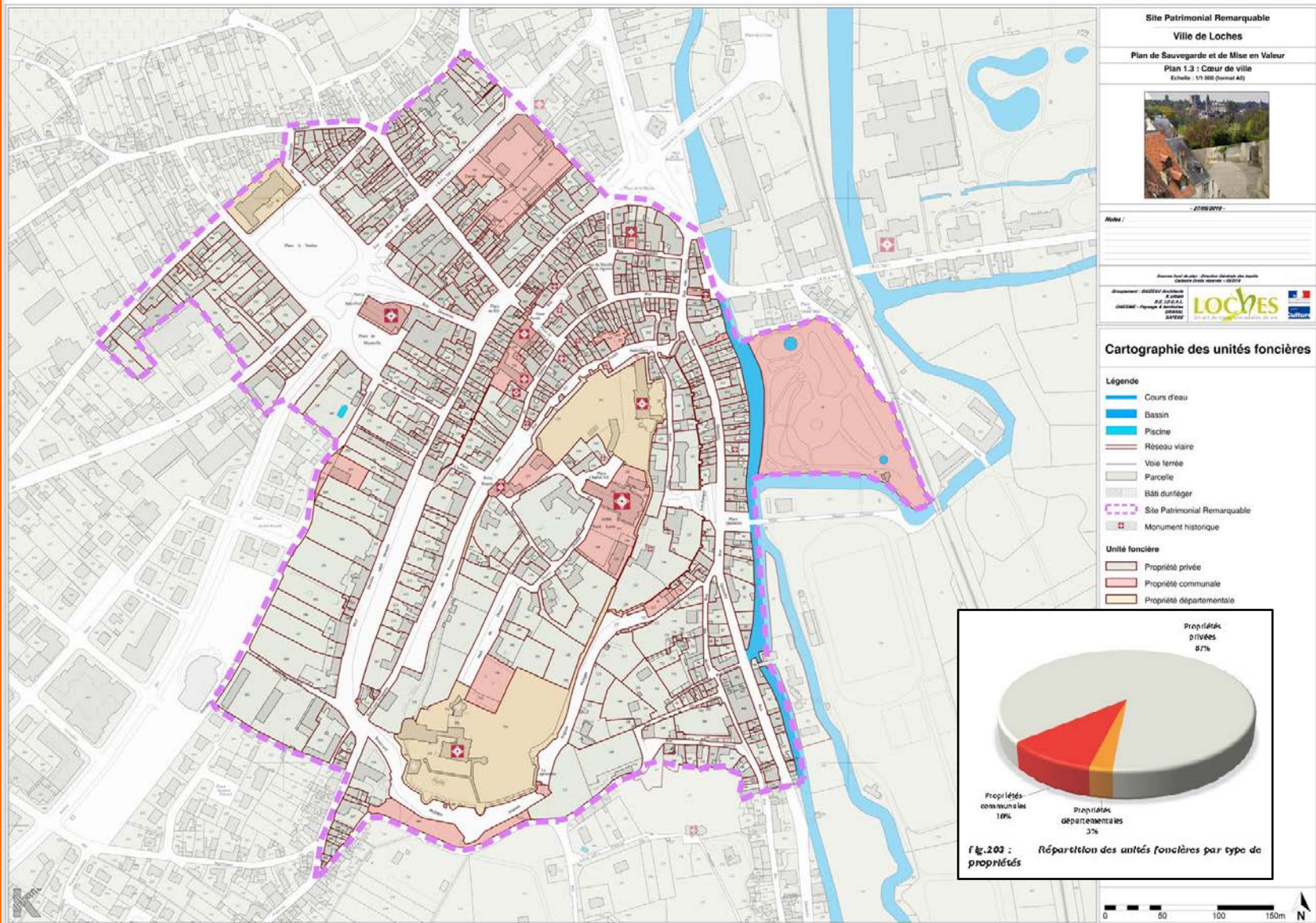
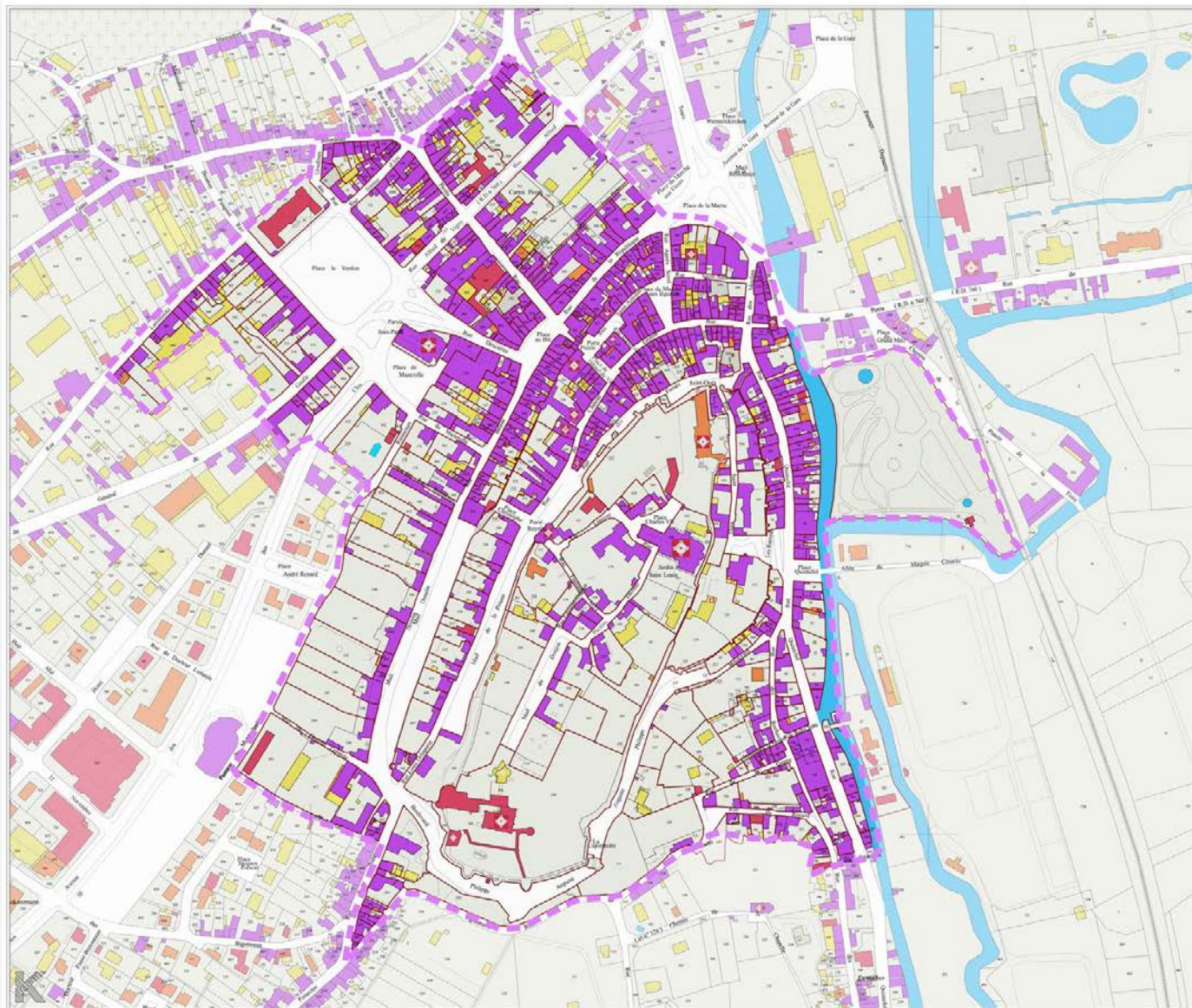


Fig.204 : Carte du maillage parcellaire et des unités foncières



Composition urbaine : l'implantation des constructions



Site Patrimonial Remarquable
Ville de Loches

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Plan 1.3 : Cour de ville
Echelle : 1/1 000 (Norme A3)

Photo : F. BÉGIN

Projet de loi n° 1033 du 10 juillet 2016
Loi relative à la protection des biens culturels et au patrimoine culturel immatériel

Projet de loi n° 1033 du 10 juillet 2016
Loi relative à la protection des biens culturels et au patrimoine culturel immatériel

LOCHES
Ville de Loches

Implantations de fait des constructions

Légende

- Cours d'eau
- Bassin
- Piscine
- Réseau viaire
- Vieille fermette
- Parcelle
- Bâtis dur/fer
- Site Patrimonial Remarquable
- Monument historique
- Unité foncière

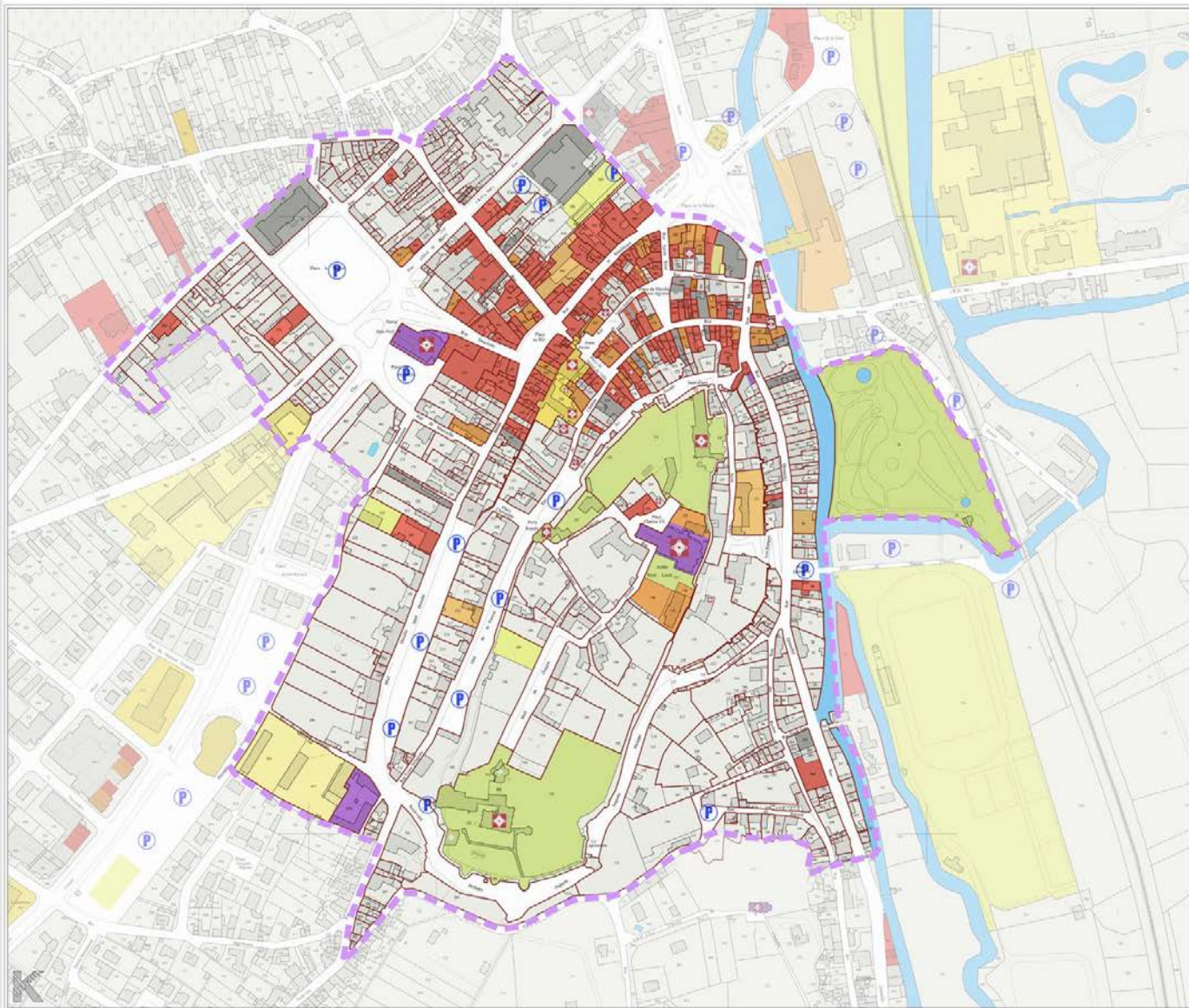
Implantations des constructions par rapport à l'alignement

- Non renseigné
- à l'alignement
- en retrait jusqu'à 3 m
- de 3 m à 6 m
- plus de 6 m

0 50 100 150m N

Fig. 220 - Implantations des constructions

Composition urbaine : l'occupation des sols



Site Patrimonial Remarquable
Ville de Loches
 Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
 Plan 1.3 : Cœur de ville
 Echelle : 1/1 000 (Normal A5)

Notes :

Document réalisé par : Direction Générale des Bâtiments
 Cabinet d'Études Urbaines - 2007/08

Élaboration : BAIZEAU Architecte
 au 22/24 rue de la République
 37000 LOCHES - Téléphone : 02 54 44 44 44
 37000 LOCHES - Téléphone : 02 54 44 44 44

LOCHES Culture

Occupations du sol

Légende

- Cours d'eau
- Bassin
- Piscine
- Réseau viarie
- Voie fermée
- Parcelle
- Bâtis dur/léger
- Site Patrimonial Remarquable

Catégories d'occupations du sol

- Non renseigné
- Commerce et activité de service
- Artisanat et commerce de détail
- Commerce de gros
- Activité de service
- Restauration
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Équipement d'intérêt collectif et service public
- Local et bureau
- Local technique et industriel
- Salle d'art et de spectacles
- Éts d'enseignement, de santé et d'action social
- Équipement sportif
- Autre équipement recevant du public
- Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cellule ou établissement vacant
- Aire de stationnement

0 50 100 150m N

Fig.217 : Occupations des sols



Composition urbaine : les hauteurs des constructions

6. Les hauteurs des constructions

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

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

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

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

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

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



Fig.224 : Jeux de toits depuis la tour Saint-Antoine

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



Fig.225 : Jeux de toits depuis la cour du logis royal

Enjeux :

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

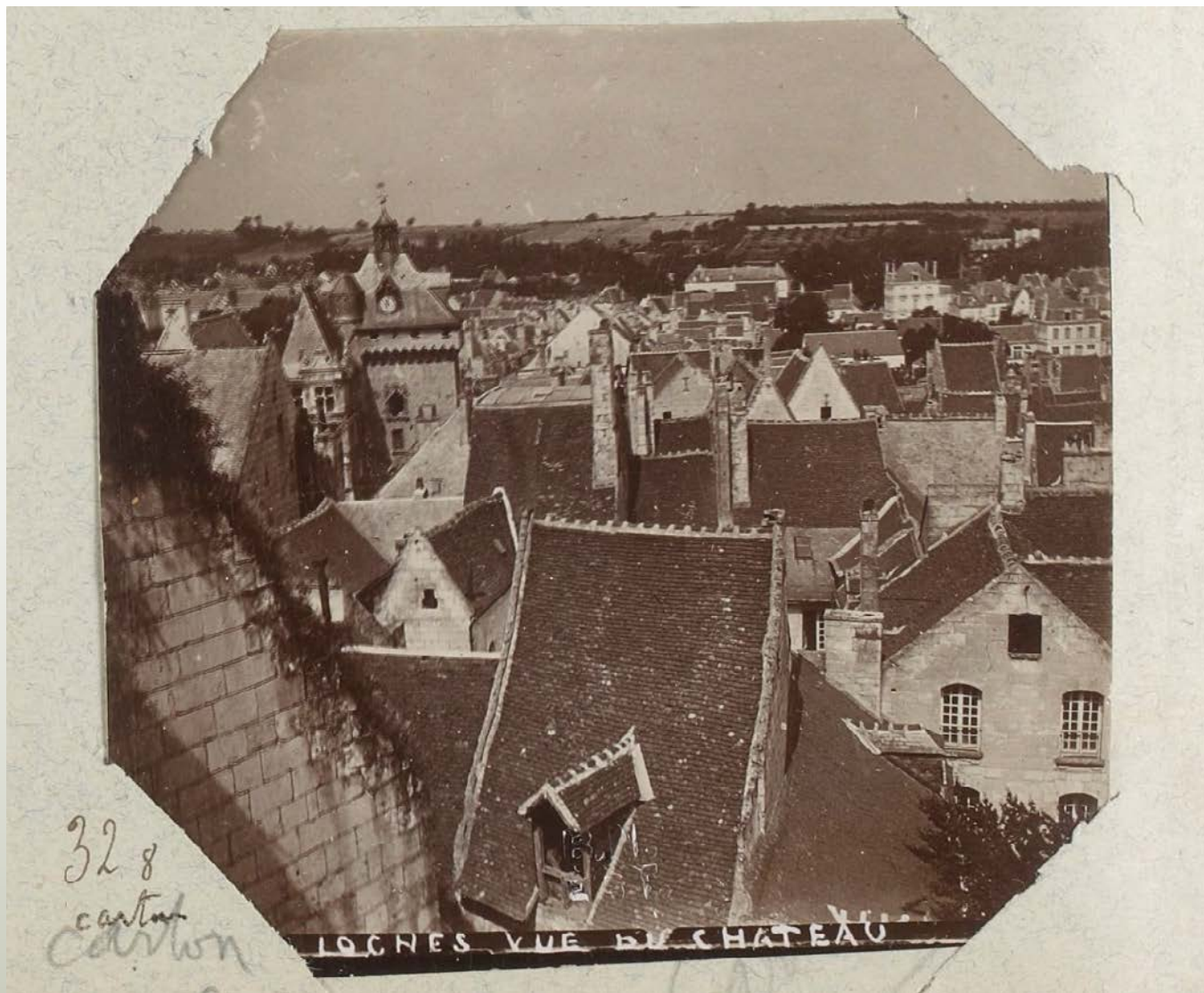
La diversité des jeux de toits dans la scénographie urbaine, vectrice du cadre de vie.



Contexte historique

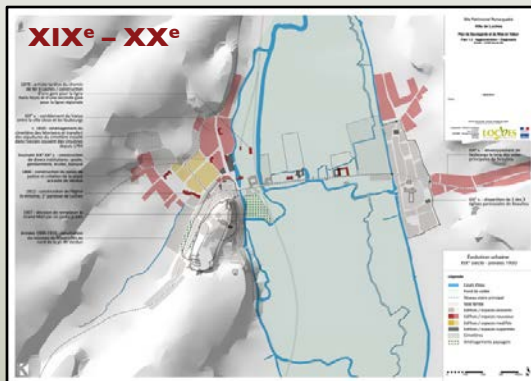
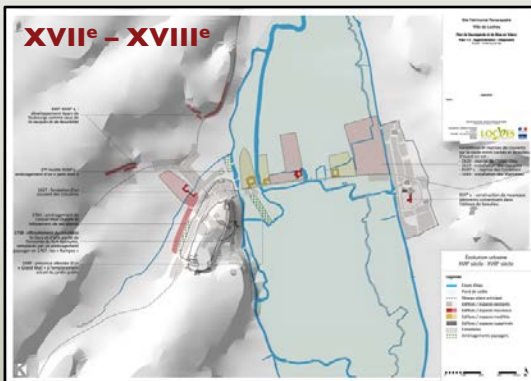
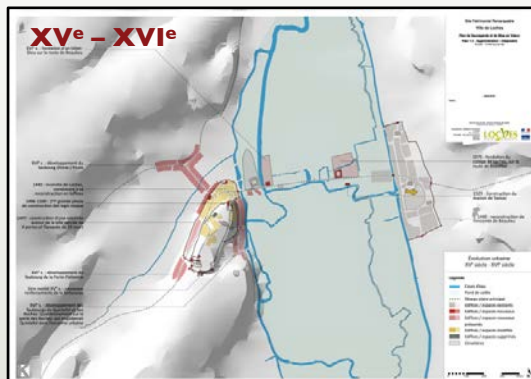
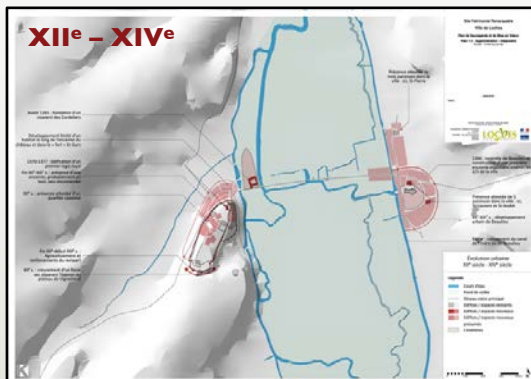
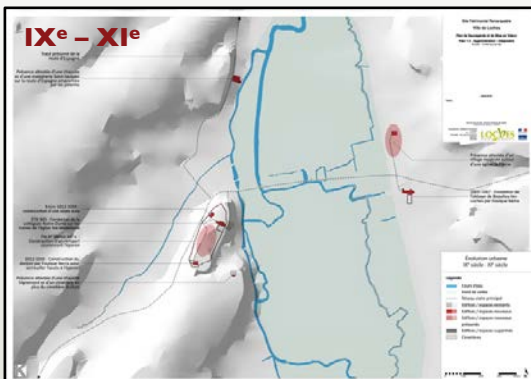
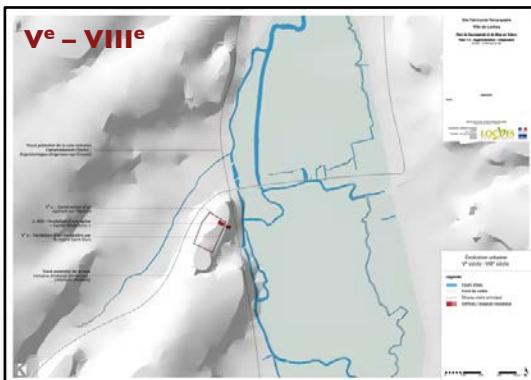
Diagnostic historique : l'iconographie

Recueil raisonné de documentation



Diagnostic historique : l'évolution

Evolution de la cité lochoise du V^e siècle à nos jours



LOCHES
Un art de vivre, une qualité de vie

BA.

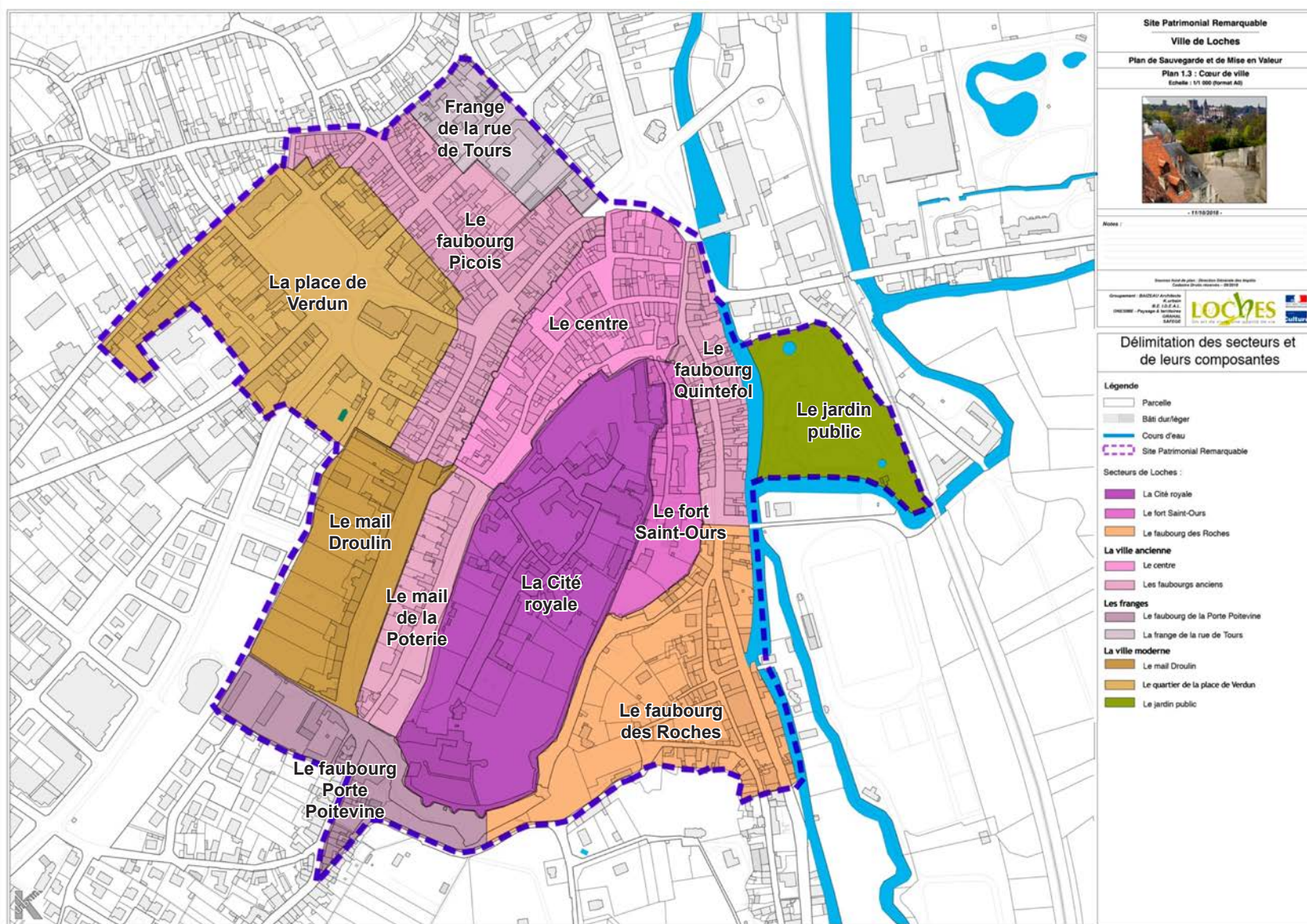
Diagnostic historique : les fondements



L'évolution historique de Loches a été commandée par quatre données fondamentales :

- Un site topographique facile à défendre.***
- Un développement historique en forme de « balancier ».***
 - L'importance primordiale de son rôle administratif.***
- Une histoire indissociable de celle de Beaulieu-lès-Loches.***

Diagnostic historique : les typologies de quartiers



Diagnostic historique : les typologies de quartiers

Cinq grands types de compositions urbaines :

❑ **Le fort Saint-Ours et le Centre :**
des secteurs cohérents et intègres ; tant du point de vue urbain qu'architectural.

❑ **Le mail Droulin et la place de Verdun :**
des compositions ou séquences urbaines.

❑ **Les faubourgs Picois et Quintefol :**
d'anciennes entrées de ville présentant une lecture perturbée.

❑ **Les faubourgs de la Poterie et des Roches :**
des espaces urbains bien définis caractérisés par un bâti hétéroclite.

❑ **Les emprises en Frange de la rue de Tours et le début du faubourg de la Porte-Poitevine :**
des secteurs en limite de périmètre dont l'identité dépasse le seul SPR.

Diagnostic historique : les typologies de quartiers



Le faubourg Picols



Le faubourg Quintefol



Le faubourg de la Poterie



La Cité royale



Le fort Saint-Ours



Le Centre



Le mail Droulin



La place de Verdun



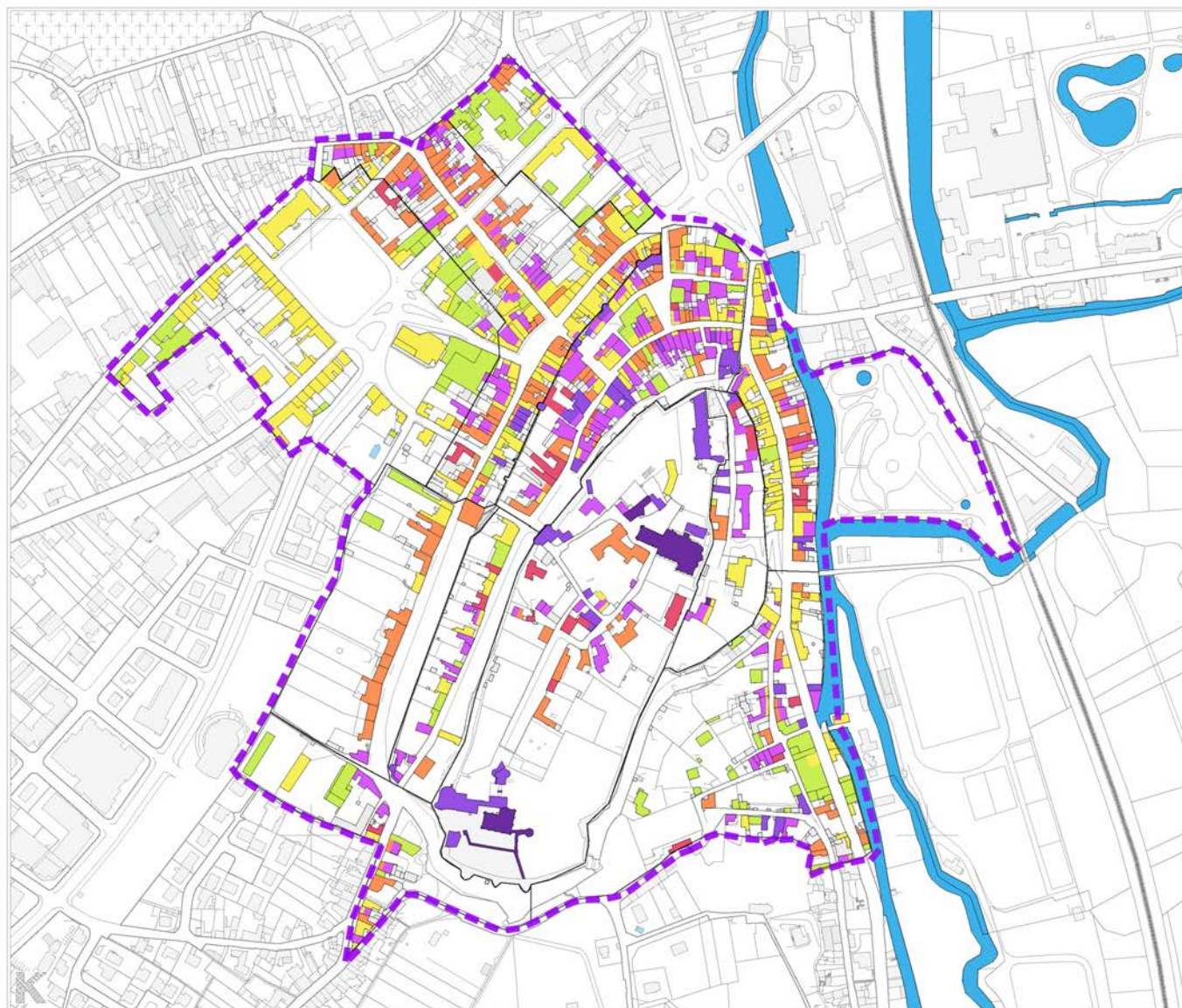
Le faubourg des Roches



LOCHES
Un art de vivre, une qualité de vie

BA.

Diagnostic historique : la datation du bâti



Site Patrimonial Remarquable

Ville de Loches

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Plan 1.3 : Cœur de ville

Échelle : 1/1 000 (format A3)



- 2006/2018

Notes :

Source fond de plan : Direction Générale des Territoires


Urbanisme (DRIEUROS - 2009)

Groupement BAIZEAU Architecte - K.urban
B.E. I.D.E.A.L.
ONESIME - B.E. GRAHAL - SAFEGE

LOCHES
Ville de Loches

Composantes urbaines et architecturales

Légende

-  Parcelle
-  Bâti dur/léger
-  Cours d'eau
-  Site Patrimonial Remarquable
-  Limites du secteur urbain
-  Accès
-  Élément de patrimoine urbain
-  Composition urbaine
-  Bâti intérieur au XVI^e siècle
-  Bâti XVI^e siècle
-  Bâti XVII^e siècle
-  Bâti XVIII^e siècle
-  Bâti XVIII^e siècle
-  Bâti XIX^e siècle
-  Bâti XX^e siècle

0 50 100 150m N



Contexte architectural

Analyse architecturale : les matériaux

La pierre calcaire :

Que ce soit sous sa forme taillée ou sous sa forme de moellons enduits, le tuffeau reste le matériau local par excellence.

Extrait depuis le XI^e siècle, il est le trait d'union au travers des époques de construction.

+ **Léger et tendre** : facile à transporter, à mettre en place; à tailler et à sculpter.

+ **Poreux et peu sonore** : bon isolant thermique et phonique, mais sujet à l'imprégnation d'eau.

- **Peu résistant à la compression** : sujet à des fissures dues aux chocs ou aux pressions.

- **Les murs de pierre de taille** présentent un appareillage assez régulier dont les dimensions témoignent de l'époque de construction.
- **Murs de moellonage** étaient destinés à être enduits au mortier de chaux venant mourir, le cas échéant, au nu des décors sculptés ainsi mis en valeur.



Le tuffeau extrait localement, et usité pour toutes les constructions, offre un bâti harmonieux, de la simple maison rurale au logis. Seules les dimensions de l'appareillage permettront de hiérarchiser la valeur des biens

Analyse architecturale : les matériaux

La pierre calcaire – Usages & pathologies :

Les altérations sont liées à des phénomènes chimiques :

- **L'eau** absorbée par le calcaire le détériore par une cristallisation saline, effet accentué par le gel et les écarts de températures qui peuvent engendrer de l'écaillage, un délitement du parement et/ou formation d'alvéole en profondeurs en cas d'agressions complémentaires de bactéries, champignons, mousses et engendrant une désagrégation sableuse.
- **Colonisation végétale**, les mousses et lichens sécrètent des substances acides sur les parements calcaires.
- **La pollution atmosphérique**, les gaz provoquent un acide sulfurique qui en contact avec l'humidité et le calcaire engendre une couche de gypse en surface (croûtes noires).



Chaque intervention sur une façade participe ou impacte l'harmonie du paysage urbain.

Les principaux facteurs d'altération sont aggravés par le **manque d'entretien**, et l'utilisation de **matériaux inadaptés ou incompatibles** avec le tuffeau (pierres aux caractéristiques opposées, matériaux modernes comme le ciment, les mortiers bâtards et le parpaing, etc.).

Analyse architecturale : les matériaux

Le pan de bois :

Peu visible, le pan de bois hourdis de carreaux de tuffeau est présent en complément de la maçonnerie. Ces ensembles sont datés du XV^e siècle en carré d'étage, puis à diverses époques en compléments tardifs.

→ **Destiné à être enduit en continuité de la façade maçonnée, le pan de bois mis à nu présente des risques d'altération précoce.**



Les enduits chaux-sable :

Les murs extérieurs étaient recouverts d'un mortier de chaux-sable couvrant visant à se rapprocher au plus près de la finition d'aspect de la pierre de taille avec une teinte et un grain correspondant.

→ **Grâce à ses propriétés mécaniques et physiques, l'enduit accompagne les mouvements du bâti sans créer de fissures et laisse passer la vapeur d'eau tout en protégeant de la pluie.**

→ **La suppression des enduits engendre une fragilisation lourde du mur exposé aux différentes sources d'eau.**



L'usage d'un enduit-ciment engendrera la remontée par capillarité des sels solubles qui apparaîtront en dépôts blanchâtres de salpêtre sur les parois et les pierres se désagrégeront sous l'enduit.

Analyse architecturale : les matériaux

La tuile :

Dès le XII^e siècle, le bâti traditionnel est couvert de tuiles plates rectangulaires de petites dimensions, leur couleur variant du rouge au brun foncé.

→ **L'entretien doit être régulier pour éviter les soulèvements ponctuels, les mousses ainsi que les impacts climatiques (gel, etc.).**

L'ardoise :

Acheminée en petit module du bassin d'Angers, elle présente une couleur uniforme gris foncé. Utilisée depuis le XV^e siècle, elle reste couteuse et donc principalement utilisée pour les monuments et l'habitat urbain prestigieux jusqu'au XVIII^e siècle.

→ **Veiller à la bonne évacuation de l'eau de pluie (entretien des gouttières et chéneaux).**

La couverture mixte : tuiles - ardoises

Cette mixité, qui n'est traditionnelle que sur les toitures dites « à la Mansart », est **issue de reprises et de réparations tardives** avec la démocratisation de l'ardoise au XVIII^e siècle.



Vue de la Cité royale 1699 – BNF EST VA-37)

La coexistence de l'ardoise et de la tuile plate est historique à Loches, et témoigne des évolutions des modes constructifs.

Le remplacement systématique des tuiles par des ardoises doit être évité.

Analyse architecturale : les composantes

Chevronnières, faîtage et épis :

Animation du velum de la ville, les ouvrages de toitures témoignent tant de la diversité que de la richesse architecturale de Loche.



→ **Les chevronnières** : Couronnement maçonné d'une façade pignon contre lequel la charpente vient s'appuyer en rive. L'architecture se caractérise par des chevronnières en pierre de taille, en rondelis ou plat, vestiges de l'époque Renaissance.



→ **Les faîtages** : ils témoignent, par leur mise en œuvre et leur plus ou moins grande ornementation (épis de faîtage, crêtes...) du contexte de construction ou de modification.

Analyse architecturale : les composantes



- **Les percements (portails, baies, oculi, porte piétonne,...)** : la grande diversité des ouvertures participe à la richesse du secteur sauvegardé. Les menuiseries et quincailleries d'origines sont souvent remplacées par des éléments normés qui appauvrissent le bâti patrimonial.
- **Occultations** : le contrevent et la persienne sont indissociables des baies du XVIII^e et XIX^e siècles : ouverts ou fermés, ils participent à leur ornementation.
- **Devantures** : à partir de la fin du XVIII^e, les premières devantures commerciales succèdent aux échoppes et offrent à Loches sa silhouette actuelle.
- **Ferronneries (grilles, garde-corps)** : à partir du XVII^e siècle, le fer forgé est employé sous forme de volutes en fer plat, assemblées par des liens et colliers. Au XVIII^e siècle, l'apparition du fer carré rend la fixation des éléments invisibles. Le XIX^e siècle voit l'apparition de la fonte.
- **Modénatures et couronnements**: décors qui composent les façades en soulignant les niveaux et travées. À Loches, on remarque la forte présence de disques et losanges ; apparus à la Renaissance, ils sont des motifs récurrents dans le Val-de-Loire.
- **Les ouvrages de toitures (lucarnes, cheminées, chevronnières, faitages, épis, etc.)** : animation du velum de la ville, les ouvrages de toitures témoignent tant de la diversité que de la richesse architecturale de Loche.

Analyse architecturale : les grandes périodes

Au-delà du vocabulaire précédemment décrit, les clés de lectures caractéristiques des grandes périodes de constructions sont les suivantes :

- **Implantation bâtie.**
- **Élévation et composition de façade.**
- **Baies et partitions**
- **Volumétrie et toiture**



→ **L'architecture des XV^e et XVI^e siècles**



→ **L'architecture du XVII^e siècle**

Analyse architecturale : les grandes périodes



→ L'architecture du XVIII^e siècle



→ L'architecture du XIX^e siècle



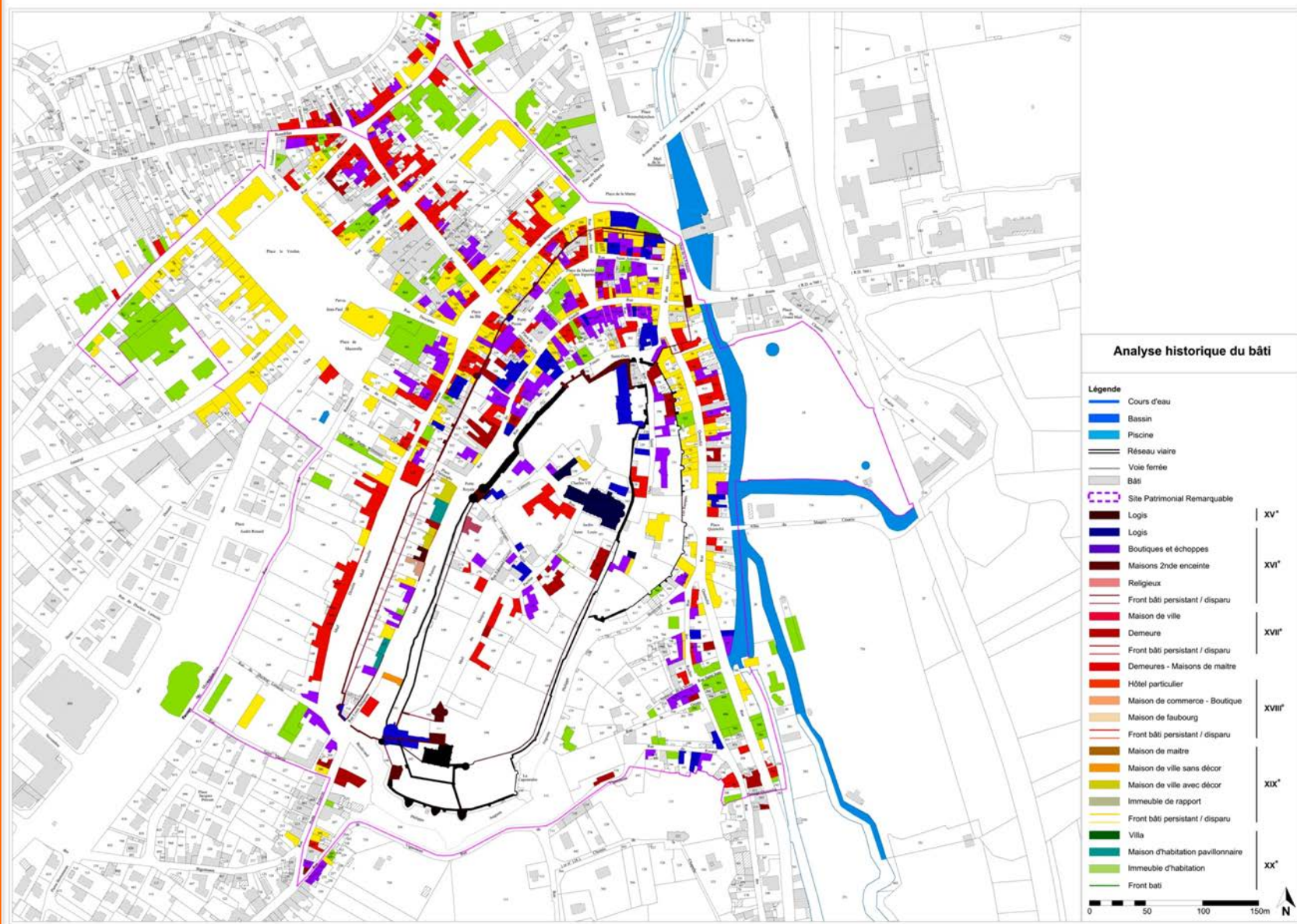
→ L'architecture du XX^e siècle

Analyse architecturale : les grandes périodes



LOCYÈS
Un art de vivre, une qualité de vie

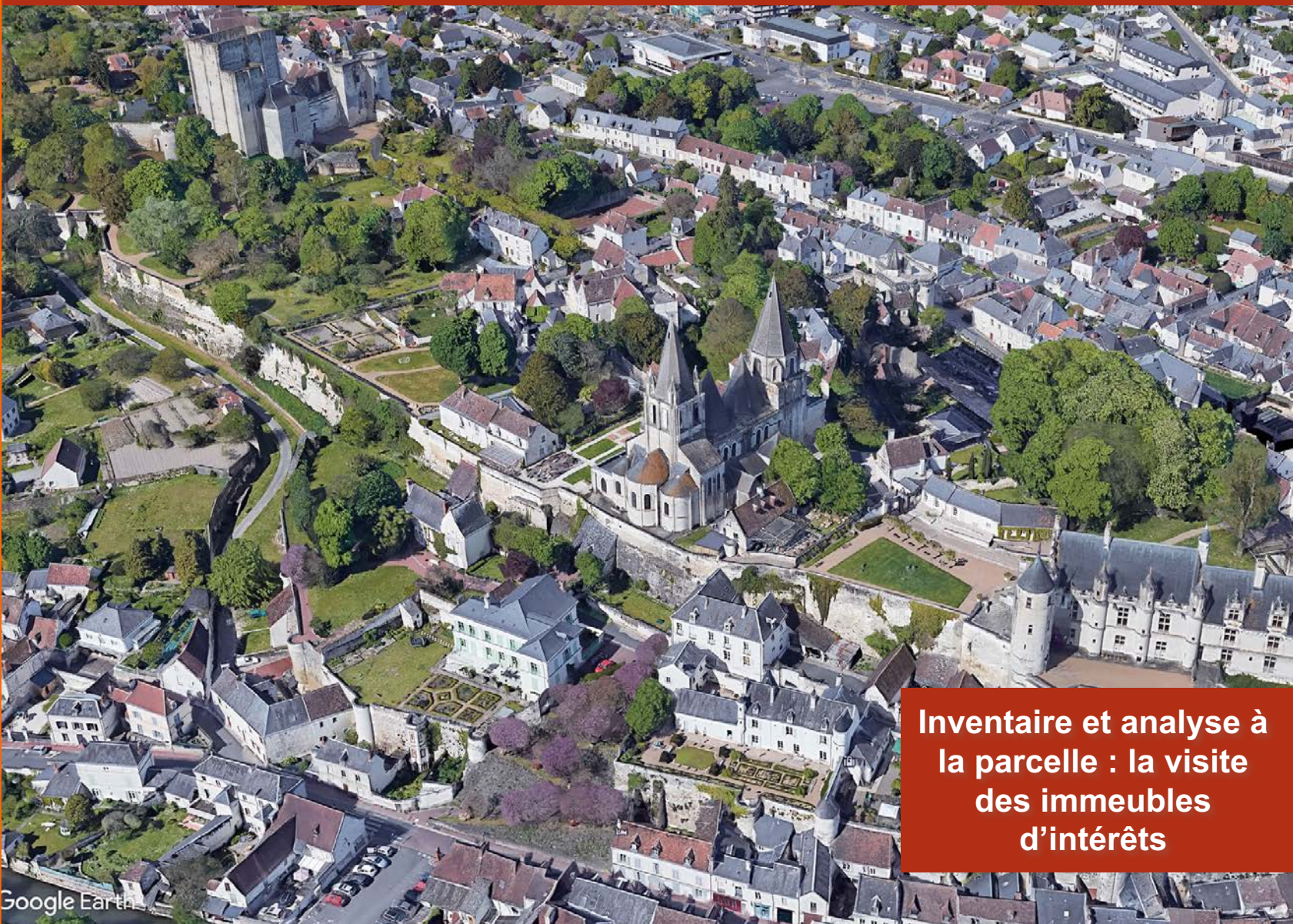
BA.



Analyse architecturale : les fiches descriptives



Ministère
Culture



**Inventaire et analyse à
la parcelle : la visite
des immeubles
d'intérêts**

Google Earth

LOCHES
Un art de vivre, une qualité de vie

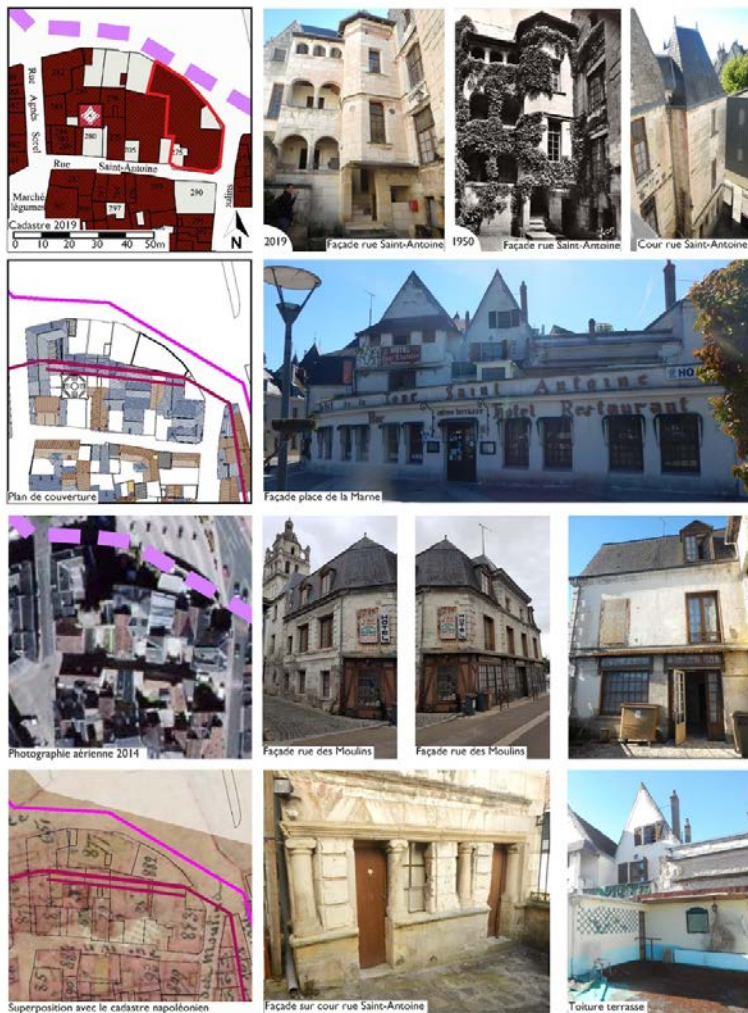
BA.

Analyse architecturale : les fiches descriptives



Révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur - Fiches immeubles

ILOT 12 - PARCELLE AW 275 - 23, RUE SAINT ANTOINE



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

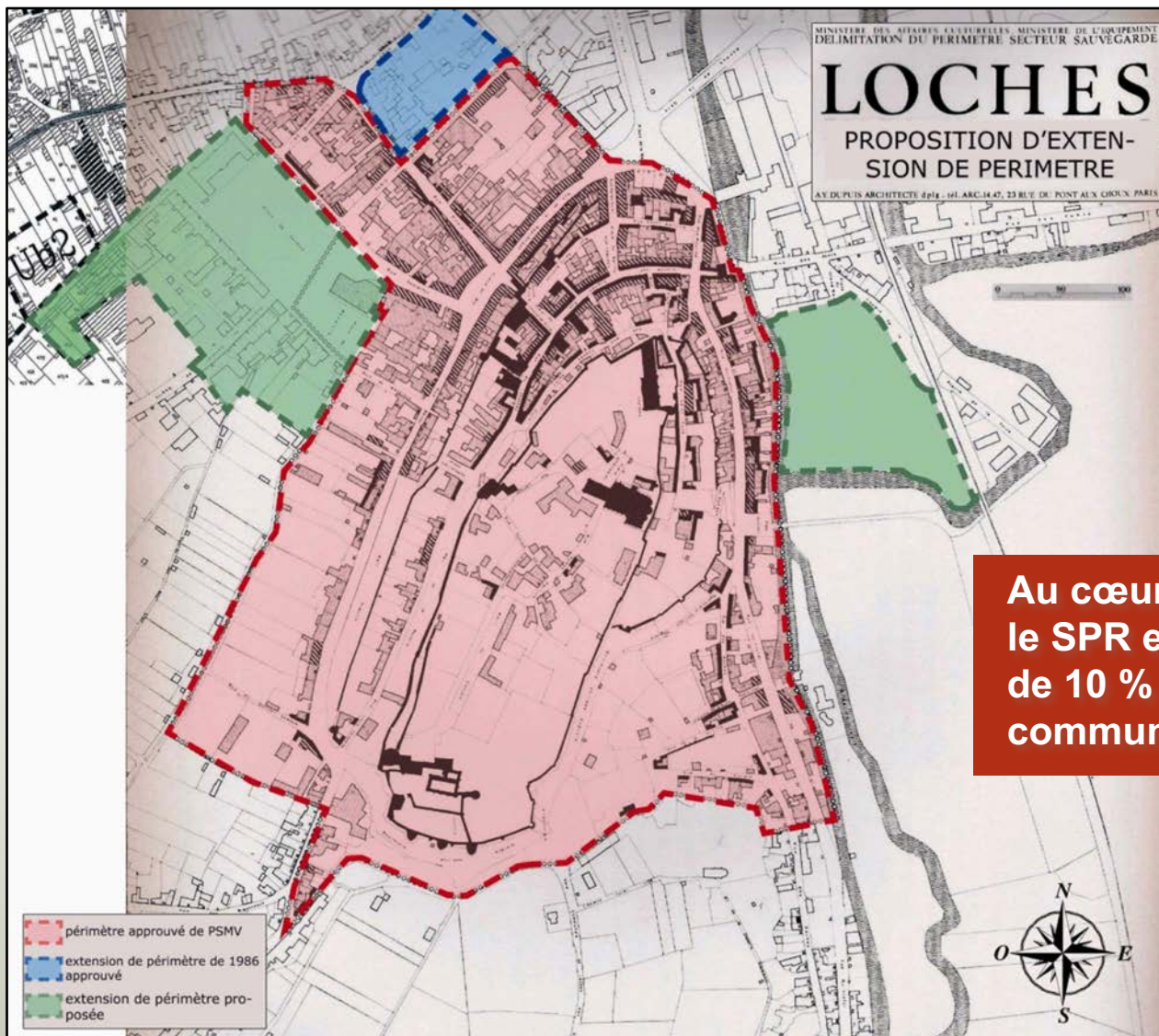
Révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur - Fiches immeubles

LOT 12 - PARCELLE AW 275 - 23, RUE SAINT ANTOINE



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

Emprise du Site Patrimonial Remarquable de Loches



Au cœur de Loches, le SPR englobe près de 10 % du territoire communal (27,75 ha)



Ville de Loches - DRAC Centre-Val de Loire Site Patrimonial Remarquable (SPR)



Révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

