

Archives départementales d'Indre-et-Loire

Citadelle de Loches Etude sur la propriété des remparts

2 – Méthode



2015

1 - Point de départ : l'étude Architrav de 2013

L'étude historique et architecturale commandée par l'Etat, le Département et la Ville de Loches au cabinet Architrav dirigé par François Janneau, architecte en chef des monuments historiques, n'avait pas pour objet de définir la propriété des remparts de la citadelle de Loches. Néanmoins, elle dresse un état des connaissances en la matière :

A – « Flou sur les propriétaires »

- « Par la loi du 22 novembre 1790, comme tous les biens appartenant à la couronne royale, le château et la citadelle de Loches deviennent des biens nationaux.
- Par arrêté du 26 novembre 1791, la ville de Loches rachète l'église Notre-Dame (actuellement Saint-Ours), le petit cimetière y attenant, le presbytère, ainsi que la porte d'entrée du château ou Porte Royale, plusieurs maisons et jardins et remparts [*Nous n'avons pas pu consulter l'acte et ne pouvons pas localiser ces remparts de façon précise. Au mieux pouvons-nous imaginer qu'il s'agit des courtines contenant les parcelles rachetées par la Ville*]¹.
- Enfin, le 27 mai 1811, l'État remet au Département d'Indre-et-Loire le donjon et les logis royaux pour y installer la prison et le tribunal.
- Puis le 7 novembre 1894, la ville de Loches accepte le don de la maison du peintre Emmanuel Lansyer et y ouvre un musée en 1902.
- Enfin, en 1958, M Baschet, propriétaire du parc occupant la parcelle située au nord-est de la tour maîtresse cède son bien au Conseil départemental d'Indre-et-Loire.

En ce qui concerne l'enceinte de ville basse, il existe des actes signés au XVIII^e siècle par lesquels la ville de Loches aurait aliéné des portions de rempart à des particuliers afin qu'ils y adossent leur maison, et ce avec l'accord de l'intendant de Touraine. Mais comment dire aujourd'hui quelles sont ces maisons concernées sans faire un travail de recherche de propriété sur chacune d'entre elles ? D'autant qu'en 1847 [*Archives municipales de Loches, procès-verbaux du conseil municipal des 27 mai et 14 juin 1847*]², les riverains des actuelles parcelles longeant le Mail Droulin font construire à leur frais un mur de soutènement pour soutenir l'ancien rempart éboulé en plusieurs endroits.

Pour ce qui est du Fort Saint-Ours, après de longs débats, le jugement de Tribunal général d'instance de Tours, en date du 28 novembre 2002, a conclu que la courtine cad. AW 124 joignant les parcelles AW 125, 126 et 127 appartenait à l'État [*Arguments développés pour soutenir que l'Etat est propriétaire des courtines : le décret impérial de 1811 ne transfère aux départements et aux communes que les bâtiments abritant les corps administratifs et judiciaires, ce qui n'est pas le cas des remparts dans la partie centrale de la citadelle ; lors de la remise du*

¹ En réalité, il s'agit d'une délibération du directoire du District de Loches en date du 26 novembre 1791 (conservée aux Archives départementales dans le registre coté 2 L 443 et sous forme d'extrait sous la cote 2L 489) *autorisant* l'acquisition par la commune de ces bâtiments mais à la date du 1^{er} octobre 2015 la preuve formelle de cette acquisition n'a pas été trouvée.

² Registre conservé aujourd'hui aux Archives départementales d'Indre-et-Loire sous la cote E-dépôt 132/1D8.

château au département, le Fort Saint-Ours n'est pas considéré comme appartenant au château]. Mais ce même jugement n'a pas tranché pour la partie nord du front Saint-Ours.

De fait, il ressort que les remparts de la citadelle seraient partagés entre trois propriétaires :

- L'État, propriétaire légitime, posséderait les courtines qui n'ont été acquises ni par la Ville, ni par le Conseil départemental, c'est-à-dire les parcelles cad. 173, 192, 195.
- La Ville de Loches posséderait la Porte Royale, les courtines au droit du musée (cad. AW 157), de l'église Saint-Ours et du presbytère (cad. AW 166, 756, 757, 164) ainsi que la caponnière (cad. AW 196), l'hôtel de Ville (cad. AW 324) et la Porte Picoys (cad. AW 361)
- Le Conseil général d'Indre-et-Loire serait propriétaire des portions de remparts cadastrés cad AW 137, 156, 197, 198, 199,) correspondant au donjon (cad. AW 193 et 194), au Logis Royal (cad. AW 161) et au parc Baschet ;

La courtine de la moitié Sud du Fort Saint-Ours appartient à l'État (jugement du 28 novembre 2002). Qu'en est-il de la partie Nord ?

Un ensemble de propriétaires privés serait détenteurs de l'enceinte de la ville le long du mail Droulin tandis que la partie au-delà appartiendrait à des propriétaires privés et à la ville. [...] »

B – L'état des remparts analysé en dix-neuf zones

Dans le présent rapport, les parcelles jouxtant l'enceinte sont présentées dans l'ordre des zones définies par l'étude Architrav. La numérotation de ces zones suit, en gros, l'ordre inverse des aiguilles d'une montre autour de la citadelle.

Section des remparts	Zone	Rempart cadastré ?		Attribution dans le cadastre (sans valeur probante) ³
Muraille de ville (porte Poitevine)	01	La muraille ne forme pas elle-même une parcelle à cet endroit. Elle est incluse dans la parcelle attenante AW 710 (symbole sur le plan : mur non mitoyen).		Personnes privées
Muraille de ville (partie sud, hors porte Poitevine, le long du mail Droulin)		Idem. La muraille est incluse dans les propriétés privées attenantes (symbole sur le plan : détail topographique)		
Maison Lansyer	02	AW 156		Département et copropriété
Porte Royale		Depuis la rénovation du cadastre en 1961, la porte Royale forme une parcelle unique AW 157 avec la maison Lansyer.		Ville de Loches
De la porte Royale à la tour Louis XI	03	Partie nord : AW 173	Le rempart se double ici d'un mur intérieur, qui ne forme lui-même à aucun endroit une parcelle distincte. Ce mur délimitait avec le rempart cinq parcelles du cadastre napoléonien (C 1011, 1012, 1016, 1017 et 1020).	Département
		Partie sud : le rempart ne forme pas lui-même une parcelle à cet endroit. Depuis sa jonction avec		Personne privée

³ Lorsque le cadastre a été rénové en 1961, un formulaire (type R51) a été envoyé à chaque personne publique ou privée présumée propriétaire des nouvelles parcelles pour observations éventuelles. C'est sur cette base que la propriété des parcelles du cadastre rénové est attribuée à des personnes publiques ou privées. Ce n'est qu'une présomption de propriété.

Section des remparts	Zone	Rempart cadastré ?		Attribution dans le cadastre (sans valeur probante) ³
		la tour Ronde au sud, il paraît traverser la parcelle AW 192 avant de rejoindre la section du rempart cadastrée AW 173. C'est l'un des deux seuls endroits où le rempart de la citadelle ne forme pas une parcelle distincte.		
Donjon et dépendances, de la porte Poitevine au Parc Baschet	04	AW 199	Les remparts cadastrés AW 197 et 199 longent la grande parcelle AW 193 du donjon, qui les sépare l'un de l'autre en incluant la 2 ^{de} tour en amande. C'est l'un des deux seuls endroits où le rempart de la citadelle ne forme pas une parcelle distincte ⁴ .	Département
	05	AW 197		Département
		AW 198 (pilier)	A lui tout seul, le pilier vestige de l'ancienne porte des Champs forme une parcelle sur le boulevard Philippe Auguste (8 m ²).	Département

⁴ Par ailleurs, la parcelle AW 193 se prolonge jusqu'à la hauteur de la caponnière par une étroite bande de terrain séparant le rempart AW 197 du parc Baschet.

Section des remparts	Zone	Rempart cadastré ?		Attribution dans le cadastre (sans valeur probante) ³
	06	AW 196 (caponnière)	La caponnière découverte en 1892 se situe sous le niveau du boulevard Philippe Auguste, qui l'enjambe par une passerelle depuis 2009.	Ville de Loches
		AW 195 (partie sud)		Département
	07	AW 195 (partie centrale)		Département
De la limite du parc Baschet à la jonction avec le fort Saint-Ours	08	AW 195 (partie nord)		Département
		AW 137 (partie sud)		Département
Fort Saint-Ours, partie sud ⁵	09	AW 124		Département
Fort Saint-Ours, partie sud	10			
Fort Saint-Ours, partie nord	11	AW 133		Département
Fort Saint-Ours, partie nord	12	AW 133		Département
Fort Saint-Ours, partie nord	13			
Logis royal et dépendances	14	AW 137 (partie nord)		Département
	15	AW 156 (pointe nord de la citadelle)		Département et copropriété

⁵ Les zones 09 et 10 définies par Architrav correspondent à la courtine AW 124 joignant les parcelles AW 125, 126 et 127, soit à la partie sud du fort Saint-Ours qui a été déclarée, au moins pour partie, propriété de l'Etat par un jugement du Tribunal de grande instance de Tours en date du 28 novembre 2002. Malgré ce jugement, le Conseil départemental apparaît toujours dans le cadastre comme propriétaire de la partie sud. On se limite pour l'instant, dans cette étude, à la partie nord du fort.

Section des remparts	Zone	Rempart cadastré ?	Attribution dans le cadastre (sans valeur probante)³
	16	AW 156 (le long du jardin)	Département et copropriété
Muraille de ville (au sud de la place Christophe)	17	La muraille ne forme pas elle-même une parcelle à cet endroit (symbole sur le plan : mur non mitoyen).	Cf. tableau pages suivantes.
Muraille de ville (de la place Christophe à la porte Picoys)	18	AW 516 Seul endroit où la muraille de ville forme elle-même une parcelle.	Département
Collégiale Saint-Ours et dépendances (de la jonction avec le Fort Saint-Ours à la collégiale)	19	AW 195 (extrémité nord)	Département
		AW 137 (partie sud)	Département

C – Plusieurs niveaux d'urgence

Références des parcelles de rempart dans l'ordre des urgences 1 et 2 définies par l'étude Architrav : tableaux établis par la ville de Loches

Urgence 1 (structurelle)				
Ordre de priorité	Zone	Références cadastre actuel	Propriétaires selon matrice cadastrale	Propriétaires selon Architrav
Priorité 1	Zone 03	AW 173	Conseil départemental	Propriété supposée de l'Etat
		AW 192	Personne privée	Propriété supposée de l'Etat
Priorité 2	Zone 08	AW 195	Conseil départemental	Propriété supposée de l'Etat
Priorité 3	Zone 12	AW 133	Conseil départemental	Propriété incertaine
Priorité 4	Zone 01 (porte Poitevine seulement)	AW 710	Personne privée	Propriété privée
Priorité 5	Zone 13	AW 133 (pour partie)	Conseil départemental	Conseil départemental
		AW 156 (pour partie)	Copropriété	Conseil départemental
Priorité 6	Zone 15	AW 156 (pour partie)	Copropriété	Conseil départemental
Priorité 7	Zone 02	AW 156 (pour partie)	Copropriété	Propriété supposée de la Ville

Urgence 2 (sanitaire)				
Ordre de priorité	Zone	Références cadastre actuel	Propriétaire(s) selon matrice cadastrale	Propriétaire(s) selon Architrav
	Zone 01 (hors porte Poitevine)	AW 667 et 668 AW 213 à 222 AW 706	Personnes privées	Propriétés privées
	Zone 04	AW 192	Personne privée	Département
		AW 199 (pour partie)	Département	Département
	Zone 05	AW 197 (pour partie)	Département	Département
		AW 199	Département	Département
	Zone 06	AW 197	Département	Département
	Zone 07	AW 195	Département	Département
Zone 14	AW 137	Département	Département	

		AW 156	Copropriété	Département
	Zone 16	AW 156	Copropriété	Département
	Zone 17	AW 568	Personne privée	Propriété privée
		AW 706	Personnes privées	Propriété privée
	Zone 18	AW 516	Département	Supposée Ville
	Zone 19	AW 195 (pour partie)	Département	Supposée Etat
		AW 137	Département	Supposée Etat

2 - Modalités de recherche

Principe général

L'étude consiste à généraliser le principe retenu par Me Gilles Biais, l'expert commis par le tribunal de grande instance de Tours en 1992 dans le procès portant sur les immeubles de MM. Boulanger et Bobin situés dans le Fort Saint-Ours : on cherche la mention des remparts de la citadelle dans les **actes de mutation portant sur les parcelles encadrant les remparts** - puisque le rempart lui-même n'était pas cadastré avant 1961.

Pour chaque zone définie par Architrav, on présente d'abord les parcelles situées à l'intérieur des remparts, puis les parcelles situées à l'extérieur, dans l'ordre des numéros attribués par le cadastre napoléonien.

Quelques dates-clés

- 1826 Date de l'établissement du cadastre de Loches⁶
- 1882 Date de la réforme administrative séparant le traitement du bâti et du non bâti dans le cadastre
- 1940 Date jusqu'à laquelle les minutes notariales sont susceptibles d'être conservées aux Archives départementales (variable selon les études notariales)
- 1955 Date jusqu'à laquelle les transcriptions des actes de mutation sont conservées aux Archives départementales
- 1961 Rénovation du cadastre de la commune de Loches

⁶ Sur l'élaboration du cadastre de Loches, voir les documents préparatoires cotés 3P1/35 et 45 et les archives de la sous-préfecture de Loches cotées 2 Z 230.

Etapes de la recherche

1) Consultation du cadastre napoléonien

Le cadastre indique :

- la succession des propriétaires⁷ des parcelles formant le territoire de la commune de Loches telles que délimitées vers 1826
- les dates auxquelles les mutations ont été enregistrées.
 - a. Plan cadastral de Loches (daté de 1826), section C1 (cote 3P2/178)⁸
 - b. Etats de sections : nom des propriétaires lors de l'établissement du cadastre de Loches (cote 3P3/1375), vers 1826, puis vers 1840 (cote 3P3/1376)
 - c. Tables alphabétiques des propriétaires (cotes 3P3/1381, 1384, 1385 et 1390)
 - d. Matrices cadastrales indiquant les noms des propriétaires successifs et les années de mutation (cotes 3P3/1378 à 1390)⁹

Le cadastre donne les noms des propriétaires successifs mais :

- c'est un document fiscal qui n'entraîne qu'une présomption de propriété, il n'a pas de valeur probante
- la plupart du temps, le cadastre ne fait pas ressortir les mutations par succession
- la date indiquée n'est pas celle de la mutation de propriété mais celle à laquelle elle a été consignée dans le cadastre, parfois quelques années plus tard.

2) Consultation de la documentation hypothécaire, conservée par les Archives départementales jusqu'en 1955

L'hypothèque est un droit qui grève un immeuble bâti ou non bâti pour garantir le paiement d'une créance. Elle donne au créancier l'assurance d'être payé sur le prix de la vente forcée de l'immeuble grevé (droit de préférence) dans le cas où la dette contractée n'est pas acquittée à la date prévue, cela même si le bien hypothéqué a changé de mains (droit de suite). La formalité de l'hypothèque a pour but d'assurer la publicité des actes. Elle s'accompagne de la perception d'un droit.

⁷ En fait la succession des personnes payant l'impôt pour chaque parcelle, soit les propriétaires eux-mêmes en principe.

⁸ [En ligne sur le site internet des Archives départementales](#)

⁹ A l'origine, le cadastre ne fait pas de distinction entre bâti et non bâti. C'est en 1882 que deux séries parallèles ont été créées.

Dans les historiques de propriété présentés ici, le sol et le bâti ne sont traités séparément que s'ils ne suivent pas le même sort à partir de 1882.

Il arrive qu'une parcelle soit subdivisée, dans ce cas le cadastre crée deux parcelles portant le numéro de la parcelle d'origine affecté de la lettre p pour partition (exemple : la C1049 est subdivisée en deux parcelles C 1049p).

Parfois une parcelle est partiellement expropriée pour l'aménagement ou l'élargissement d'une rue, dans ce cas son numéro est également affecté de la lettre p.

a. Registre d'ordre, pour localiser la transcription des actes¹⁰ :

- Registres indicateurs des tables alphabétiques (cotes 4Q3/3 à 5)
- Tables alphabétiques du répertoire des formalités (cotes 4Q3/6 à 65)
- Répertoires de formalités contenant les comptes de chaque propriétaire (cotes 4Q3/66 à 343)

b. Registres de transcriptions contenant les actes eux-mêmes (cotes 4Q3/703 à 3610)

1. Une fois qu'on dispose du **nom des propriétaires** successifs grâce au cadastre, on consulte la transcription de **l'acte de mutation le plus récent** disponible pour une parcelle (soit le plus proche de 1955). On lit la **désignation du bien** ayant changé de propriétaire pour voir si le rempart est mentionné. On lit les **origines de propriété** pour préciser les informations qu'on a trouvées dans le cadastre, jusqu'à la plus ancienne.

2. On consulte la transcription de **l'acte de mutation le plus ancien** cité dans les origines de propriété. On lit la **description du bien** ayant changé de propriétaire pour voir si le rempart est mentionné.

3. Si nécessaire, on recommence l'étape 1 sur cet acte-ci de manière à **remonter jusqu'à la Révolution**¹¹.

Pour différentes raisons, il se peut qu'un acte de mutation n'ait pas été transcrit. Dans ce cas, on a recours à l'Enregistrement et aux minutes notariales.

3) Consultation de l'Enregistrement

En 1791, la formalité de l'enregistrement remplace l'ancien droit du contrôle des actes. Contre paiement d'une taxe, elle confère une date certaine aux actes. Les Archives départementales conservent les registres de formalité comportant les actes passés devant les notaires et sous seing privé, ainsi que les actes judiciaires émanant des magistrats, avoués ou greffiers et les déclarations de mutations par décès. Des sommiers d'ordres et d'instructions (registres financiers), de la correspondance des receveurs des bureaux d'enregistrement et quelques dossiers de personnel complètent ce fonds.

- a. Table des acquéreurs jusqu'en 1865 (cotes 3Q/4708-4732) et tables sur bulletins mobiles à partir de 1866 (cotes 3Q/10005)
- b. Répertoire général depuis 1866 (3Q/4733-4776)
- c. Actes des notaires et sous seing privé (3Q/4777-5134)

¹⁰ [En ligne sur le site internet des Archives départementales](#)

¹¹ La plupart du temps, les numéros de parcelle ne figurent pas dans les actes antérieurs aux années 1870, de sorte qu'il peut être difficile de distinguer la parcelle que l'on cherche quand il y en a plusieurs dans un même acte.

4) Consultation des minutes des notaires de Loches et des communes voisines

Sous-séries 3E 26 et 3E 37 des Archives départementales¹².

Champs descriptifs de chaque parcelle

Description	Description de la parcelle telle que dans la matrice cadastrale
Surface	En ares, telle que dans la matrice cadastrale
Propriétaires successifs	Nom, prénom (métier / qualité / domiciles) ¹³
Année de sortie	Date de la mutation de propriété
Cote 3P3 matrice	Cote de la matrice dans le plan de classement des AD et folio
Cote 4Q3 table alphabétique	Cote de la table alphabétique du répertoire des formalités
Cote 4Q3 répertoire	Cote du répertoire des formalités et n° de la « case » (tableau des mutations concernant un même propriétaire)
Cote 4Q3 transcription	Cote du registre contenant la transcription de l'acte de mutation
Analyse	Date et détails de l'acte de mutation. Sources complémentaires.
Mention des remparts ?	Le rempart est-il mentionné et en quels termes ?

La première personne indiquée est le propriétaire indiqué par le cadastre en 1826, sauf si on a pu remonter à une date antérieure grâce aux hypothèques et à l'Enregistrement.

Si le rempart lui-même est aujourd'hui cadastré, ce n'était pas le cas à l'époque napoléonienne. On trouvera dans les pages qui suivent :

- une table de concordance entre les numéros de parcelle dans le cadastre rénové et les numéros des parcelles dans le cadastre napoléonien, établie grâce à l'aide du Centre des impôts fonciers de Loches.
- une superposition des plans du cadastre napoléonien, géoréférencé, et du cadastre rénové fournie par le Service de l'archéologie du Conseil départemental en version haute résolution.

On a indiqué la correspondance entre les parcelles du cadastre napoléonien et du cadastre actuel qui se recoupent *au moins en partie*.

Toutes les parcelles du cadastre napoléonien incluses dans le Fort Saint-Ours figurent dans le présent document¹⁴.

¹² La liste des notaires de Loches et des communes voisines, devant lesquels la plus grande partie des actes a été passée, figure en annexe avec la cote de leurs minutes.

¹³ Tels qu'ils apparaissent dans le cadastre et/ou les hypothèques.

¹⁴ En revanche, on n'a pas étudié les 17 parcelles du cadastre rénové situées à l'intérieur de la citadelle qui ne touchent pas le rempart : AW 159-160, 168-170, 175-180, 183, 582, 638-639, 753-754 (qui correspondent à 32 parcelles du cadastre napoléonien: C 964-979, 990-992, 994-996, 999-1006, 1021, 1023).

Dans les matrices du cadastre napoléonien, le nom des propriétaires successifs est rayé au fur et à mesure des mutations de propriété. En principe, lorsque la ligne décrivant une parcelle n'est pas rayée et qu'aucun folio n'est indiqué dans la dernière colonne « porté à », c'est que l'intéressé a été propriétaire de la parcelle au moins jusqu'à la rénovation du cadastre de Loches en 1961. C'est ensuite dans le cadastre rénové, conservé par le Centre des impôts fonciers et au Service de la publicité foncière de Loches qu'on trouve l'historique des mutations jusqu'à nos jours.

Les trois personnes publiques propriétaires de sections des remparts ont un compte, marqué « pour mémoire¹⁵ » :

- Domaine de l'Etat : 3 P3/1387, f°651
- Département d'Indre-et-Loire : 3 P3/1386, f°596 ; 3 P3/1387, f°601 ; 3 P3/1389, f°1798
- Ville de Loches : 3P3/1386 f°180, 3P3/1388, folios 1201, 1564 à 1567, 3P3/1392, folios 18 à 20 et 8

¹⁵ Loi du 3 frimaire an VII relative à la contribution foncière : « Les domaines non productifs [...] et réservés pour un service national tels que [...] les fortifications et autres établissements dont la destination a pour objet l'utilité générale, ne seront portés aux états de section et matrices de rôle que pour *mémoire* ; ils ne seront point cotisés. »