



## Elaboration du Site Patrimonial Remarquable

### Notice de présentation

*(version 29 septembre 2022)*

## SOMMAIRE

|                                                                           |             |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Introduction</b>                                                       | <b>p.3</b>  |
| <b>I –Présentation du territoire</b>                                      | <b>p.4</b>  |
| A - Contexte territorial et socio-économique                              | p.4         |
| B - Dynamiques engagées par la collectivité                               | p.5         |
| C - La Roche-Posay dans son cadre paysager                                | p.7         |
| <b>II –La Roche-Posay et les mémoires urbaines</b>                        | <b>p.15</b> |
| A - Historique du développement du territoire                             | p.16        |
| B - Spécificités du patrimoine architectural et urbain                    | p.32        |
| C - Enjeux patrimoniaux                                                   | p.45        |
| <b>III. Outils de gestion existants et proposition d'un périmètre SPR</b> | <b>p.46</b> |
| A - Protection au titre de la loi de 1913 sur les Monuments Historiques   | p.46        |
| B - Une ZPAUP qui n'a jamais abouti                                       | p.48        |
| C – Dispositions du PLU opposable                                         | p.49        |
| C - Proposition d'un périmètre de Site Patrimonial Remarquable            | p.50        |
| D - Proposition d'un Périmètre Délimité des Abords                        | p.51        |
| <br>                                                                      |             |
| CONCLUSION                                                                | p.52        |
| BIBLIOGRAPHIE                                                             | p.53        |

## INTRODUCTION

La commune souhaite s'engager dans la protection de son centre historique situé sur l'éperon rocheux, de ses extensions datant de la fin du 19e siècle et de la première moitié du 20e siècle ainsi que son patrimoine naturel notamment en bord de Creuse.

L'objectif est de protéger et de mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager du territoire qui présente un intérêt public. Un cadre est nécessaire afin d'assurer leur conservation ou leur restauration et permettre une évolution urbaine harmonieuse.

Deux grandes périodes ont marqué les formes urbaines de La Roche-Posay :

- d'une part, au nord, en bord de Creuse, situé sur l'éperon rocheux, le centre-ville historique fortifiée datant de l'époque du moyen âge est composé d'un ensemble de rue sinueuse, d'un habitat dense qui laisse peu de perspectives sur les derniers monuments témoins de ce passé, tel que le donjon, la porte de la ville et l'église Notre Dame.
- d'autre part, au sud, en périphérie de la cité médiévale, des constructions plus éparées, liées à l'époque des débuts du thermalisme souvent situé au cœur de vaste espace vert pour accueillir les curistes tels que les thermes du Connétable et le pavillon rose, les complexes hôteliers ainsi que quelques belles demeures de maitres et villas.

La ville souhaite intégrer au même titre que son patrimoine médiéval, ce patrimoine de la fin du 19e siècle et du début du 20e siècle dans ces réflexions.

La Roche-Posay, qui s'était déjà engagée en 2009 dans un projet d'élaboration de ZPPAUP (non aboutit) a conforté sa dynamique patrimoniale et urbaine avec le programme « Petites villes de Demain » signé en juillet 2021 et les grands projets menés par la collectivité dans le cadre de ce programme.

Elle bénéficiera également d'une OPAH lancée sur les quatre communes retenues pour ce programme sur le territoire du Grand Châtelleraut.

L'élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable traduit la volonté politique d'accompagner, par cet outil de valorisation patrimoniale, la dynamique engagée par la collectivité.

## I – PRESENTATION DU TERRITOIRE

### A – CONTEXTE TERRITORIAL ET SOCIO-ECONOMIQUE

La Roche-Posay appartient à la région Nouvelle Aquitaine. Située au Nord-Est du département de la Vienne, elle est en limite avec le département de l'Indre-et-Loire et appartient à l'agglomération du Grand Châtellerault. Le SCoT du seuil du Poitou approuvé le 11 février 2020 et un PLU approuvé le 17 décembre 2019 couvrent la commune.

La commune se situe à 22km de la ville de Châtellerault (à l'ouest) et à 30km de la commune du Blanc (au sud-est).

La Roche-Posay constitue la centralité principale entre ces deux pôles urbains. La métropole la plus proche est celle de Poitiers, situées à moins de 50km au Sud-Ouest de La Roche-Posay.

Le territoire communal est un territoire attractif. Entre 1968 et 2013, la population a augmenté de 17%.

Le taux d'emploi est élevé, 1.8 emploi par actif avec la présence du Casino, des Thermes, du SPA, des laboratoires et d'un centre de soin de suite. L'Oréal est propriétaire des Thermes, des sources et des laboratoires.

La commune de la Roche-Posay possède un profil plutôt âgé.

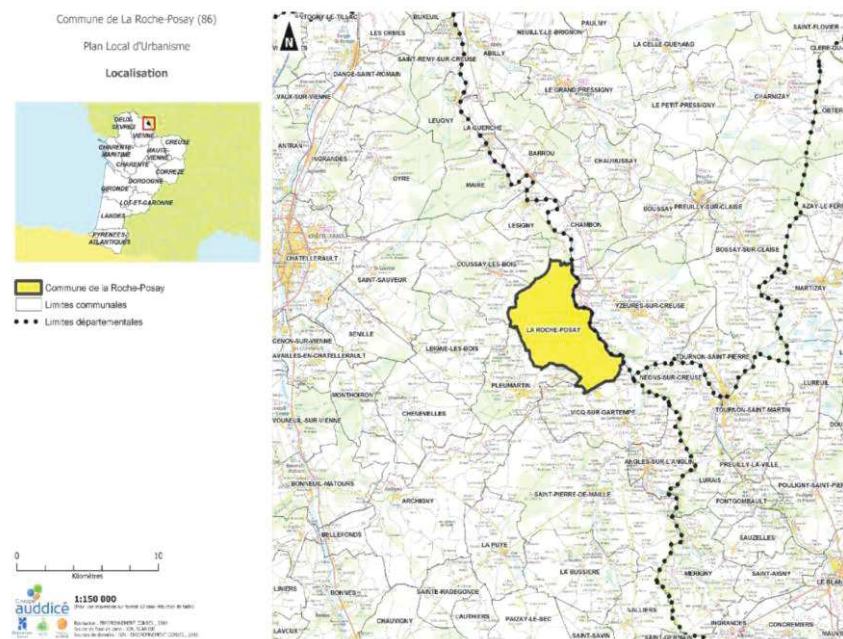
Le nombre de ménages a augmenté plus vite que la population. Les ménages sont de plus en plus petits avec en moyenne 2,05 personnes par ménage en 2013 contre 2,76 en 1968. Le desserrement des ménages a un impact sur le besoin de logements.

L'offre en logements de la Roche-Posay est marquée par le caractère touristique de la commune. Plus de 40% des logements sont des résidences secondaires et derrière la part importante de logements vacants se cachent des locations touristiques qu'il est difficile de chiffrer.

La Roche-Posay est la première station thermale d'Europe en dermatologie. De nombreux curistes fréquentent la commune toute l'année permettant ainsi le développement d'une activité touristique importante et essentielle pour la commune.

Ainsi, la commune dont la population est de 1560 habitants, est surclassée de 5000 à 10 000 habitants avec l'accueil de 7500 curistes en moyenne par an.

Entre 2003 et 2014 le rythme de construction annuel est d'environ 9 logements par an.



La Roche-Posay est identifiée dans le Schéma de Cohérence Territorial comme une Pôle d'équilibre et pôle touristique. Les commerces et services de la commune irriguent un territoire plus large que le territoire communal. A ce titre la commune dispose d'une zone d'activités de compétence intercommunale. La commune dispose d'un office de tourisme de catégorie 1, qui accueille annuellement près de 50 000 touristes.

## **B – DYNAMIQUES ENGAGEES PAR LA COLLECTIVITE**

Quatre communes de l'agglomération du Grand Châtellerault, dont La Roche-Posay ont été retenues pour bénéficier du programme « Petites Villes de demain ». Le contrat a été signé officiellement en juillet 2021. Parallèlement une étude d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) va être lancée sur ces mêmes communes.

La collectivité a engagé des grands projets pour développer l'attractivité du territoire, selon 3 grands axes :

- Développer le tourisme (français et étranger) par :
  - la restauration de l'église Notre-Dame, des remparts et à plus long terme du donjon et de la porte de ville ;
  - la réalisation d'une aire de camping-car ;
  - le label station pêche.
  
- Améliorer le cadre de vie par :
  - L'aménagement de la place de la République et de ses abords, avenue B. Bord et avenue des Fontaines ;
  - L'aménagement de la route de Vicq, de l'avenue G. Deloffre et de l'allée du Casino.
  
- Renforcer l'atout de station verte par :
  - L'aménagement des bords de Creuse et de la baignade ;
  - La réhabilitation du seuil de la glacière ;
  - La rénovation du moulin Capelle.

*Elle a d'ores et déjà terminée l'aménagement du parc des Confluences.*



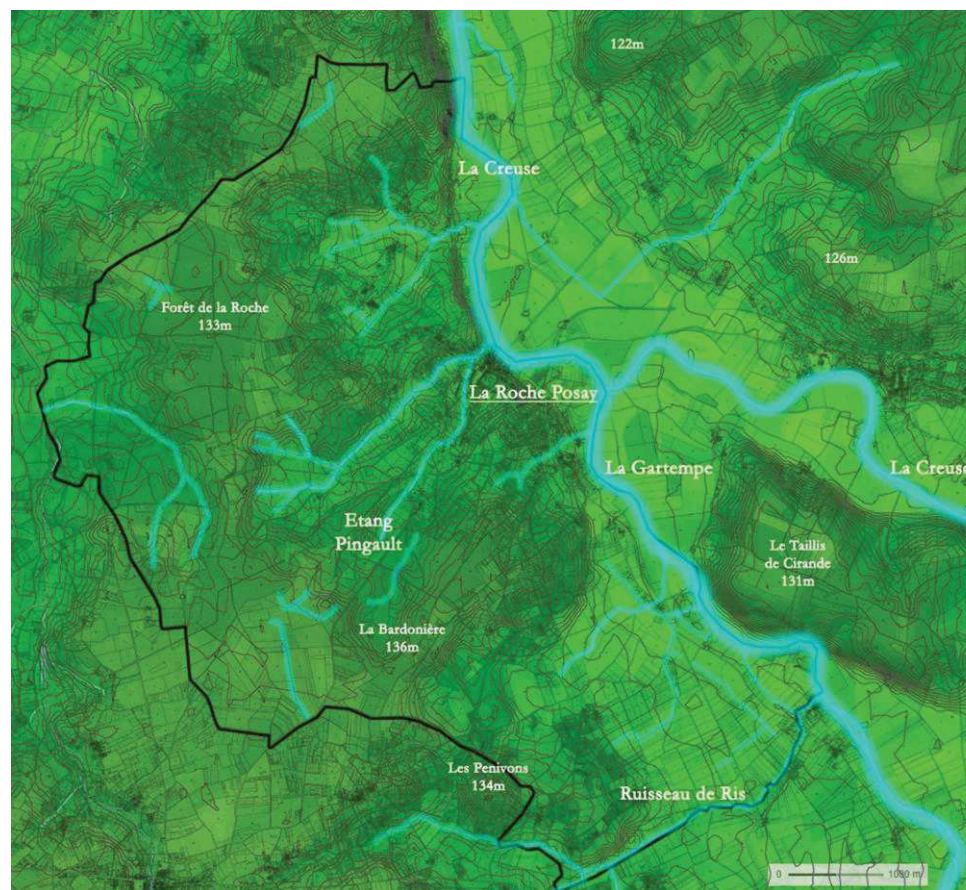
## C – LA ROCHE-POSAY DANS SON CADRE PAYSAGER

### 1 – Relief et hydrographie

Le relief de La Roche Posay a été façonné par les cours d’eaux qui la bordent à l’Est et en constituent la limite, à la fois limite communale, départementale et régionale.

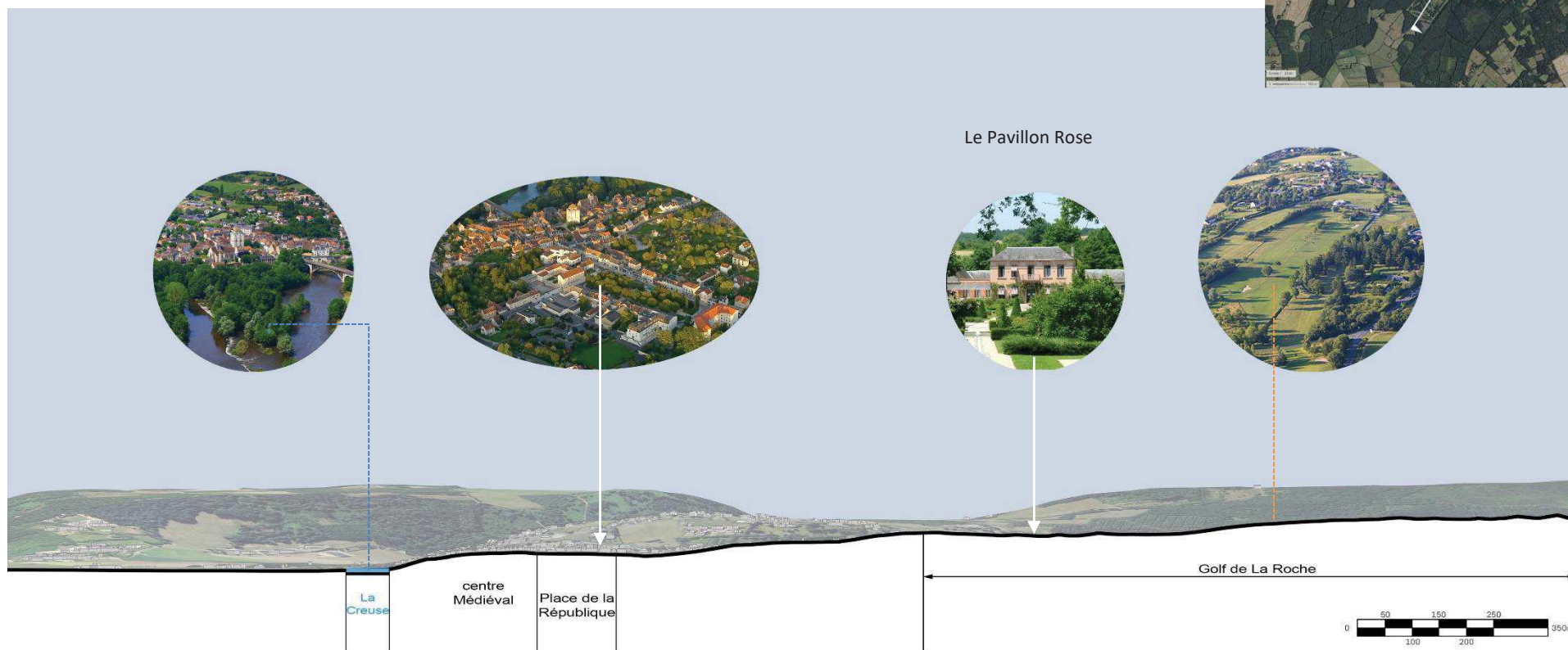
La Roche Posay se trouve à la confluence de la Gartempe au Sud Est du territoire et de La Creuse à l’Est faisant la limite communale avec Yzeures-sur-Creuse. Au Sud le Ruisseau de Ris fait la limite communale avec Vicq-sur-Gartempe.

Plusieurs rus récoltant les eaux pluviales depuis le plateau Ouest ont formé des talwegs descendant vers la Creuse.



La coupe Nord-Est Sud-Ouest illustre un relief vallonné sur une grande partie de la commune, les courbes altimétriques oscillent entre 136 m au plus haut, et 67 m en bord de Creuse dans la partie médiévale.

Le relief est principalement marqué par les vallées de la Creuse et de la Gartempe, les talwegs partants des plateaux à l'Ouest pour rejoindre La Creuse ont façonnés de petites vallées offrant des ouvertures sur le paysage de La Roche-Posay. Le Ruisseau de Ris au Sud qui rejoint La Gartempe, offre des paysages légèrement vallonnés et une belle ripisylve.





Le bloc diagramme ci-dessous offre une vue schématique d'une grande partie du territoire de la commune et permet d'en interpréter le relief :  
Le centre ancien de La Roche-Posay domine la Creuse, la ville s'est ensuite étendue à l'Ouest, vers les plateaux cultivés et les pâtures.



Le Centre thermal



Le Parc des Confluences



Le Pont



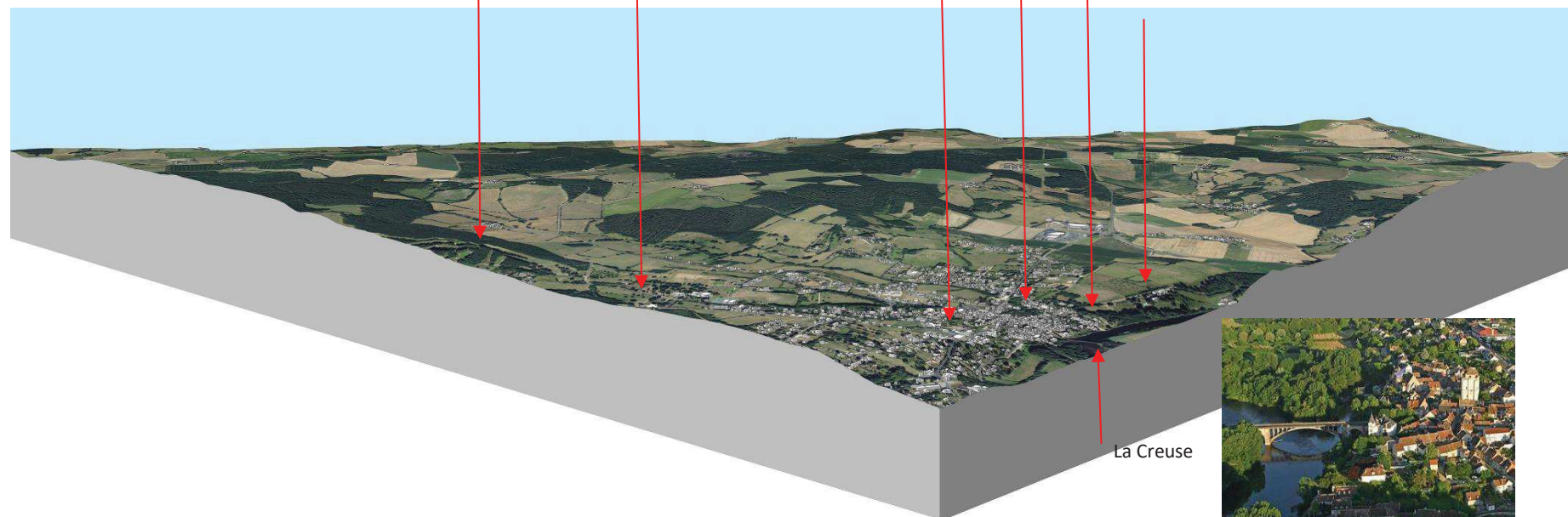
Le Golf



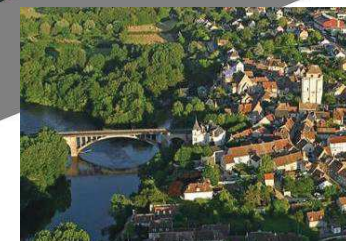
Le Collège



Le Château de Val Creuse



La Creuse



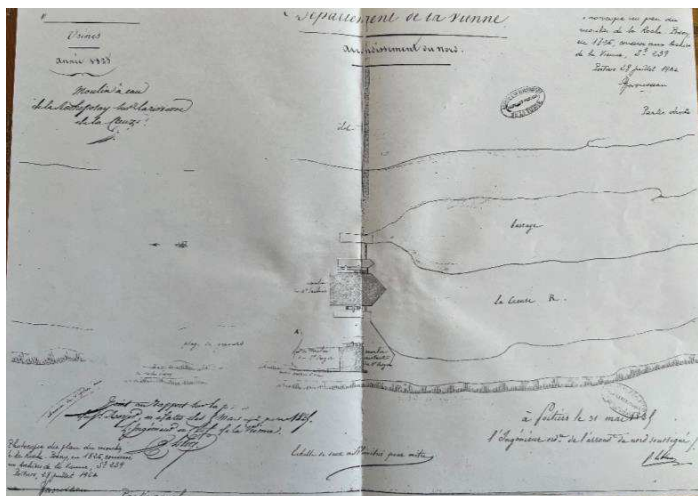
## Cartographie des trames paysagères



## 2 – Une Ville d’eau et de sources

La Roche-Posay a su tirer parti de sa richesse hydrographique à travers l’utilisation industrielle (avec les moulins et tanneries), sociale et commerciale avec les passages d’une rive à l’autre, et thermale avec les sources et leurs bienfaits.

Plan du moulin du bourg en 1825-archives communales)



Cale de l’ancien bac)



Le cours canalisé de l’Arceau



Carte postale – archives communales)



Le moulin du bourg



La Creuse

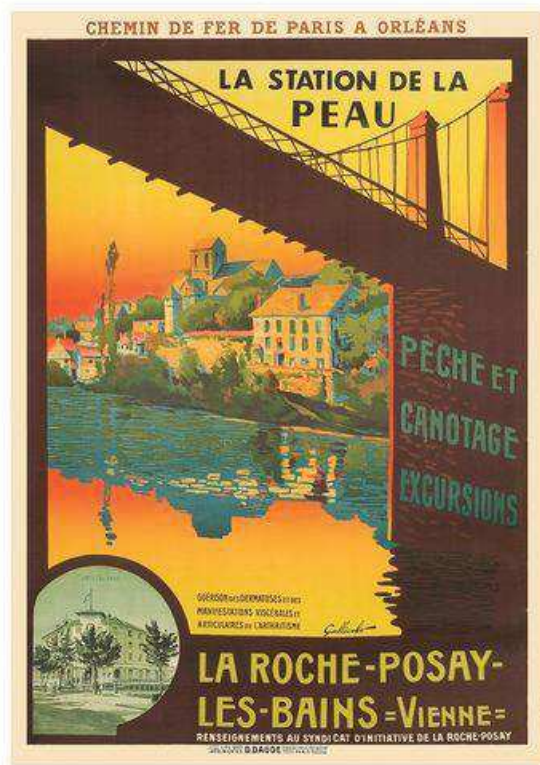
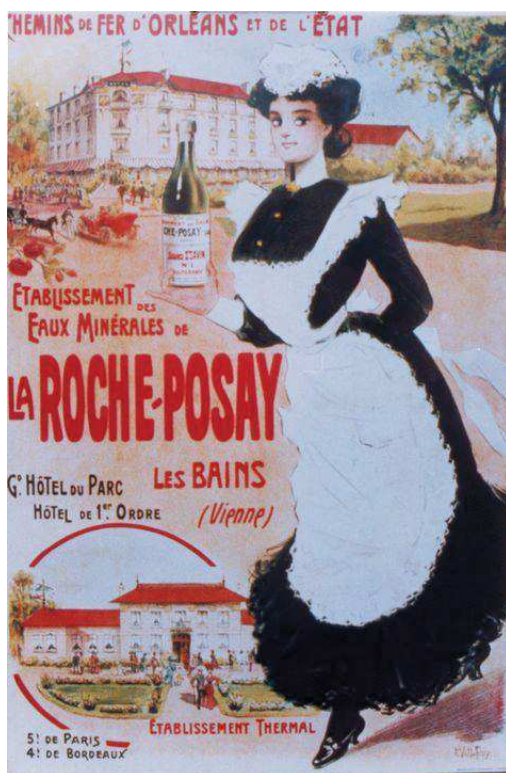


La qualité des eaux de La Roche-Posay est probablement connue dès l'époque romaine bien que nous n'en n'ayons aucune trace.

Ce n'est qu'en août 1573 que nous avons la première mention des bienfaits des eaux par un écrit de Denis Généroux notaire à Parthenay.

Million, médecin personnel de Louis XIII viendra même étudier les eaux de la Cité.

Jusqu'à la Révolution française, le renom de La Roche-Posay est immense puis sombre dans l'oubli jusqu'au Premier Empire, où les guerres napoléoniennes assurent un nouvel essor à la ville. Napoléon ordonne en 1807 la construction d'un hôpital militaire près des sources.



Carte postale – archives communales)



La Roche-Posay (Vienne)

Établissement des Eaux Minérales, Les Bains

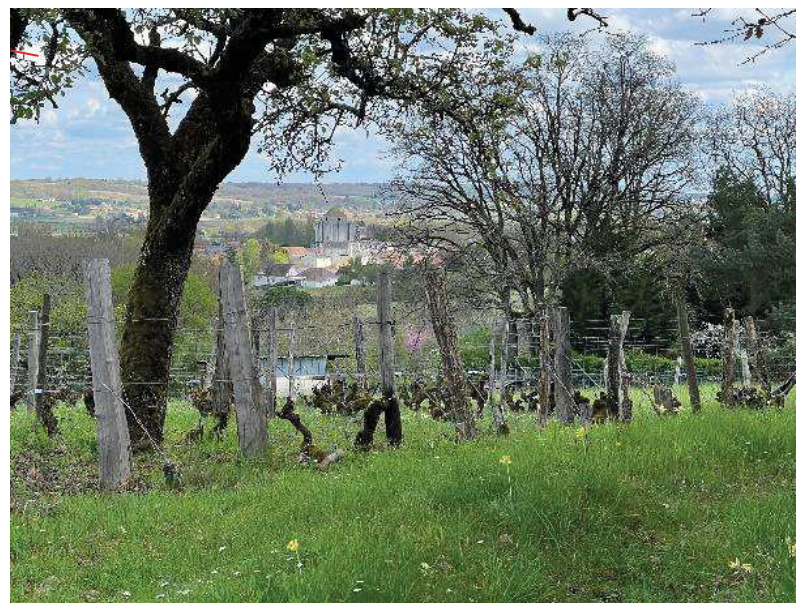
### 3 – Les points de vue majeurs

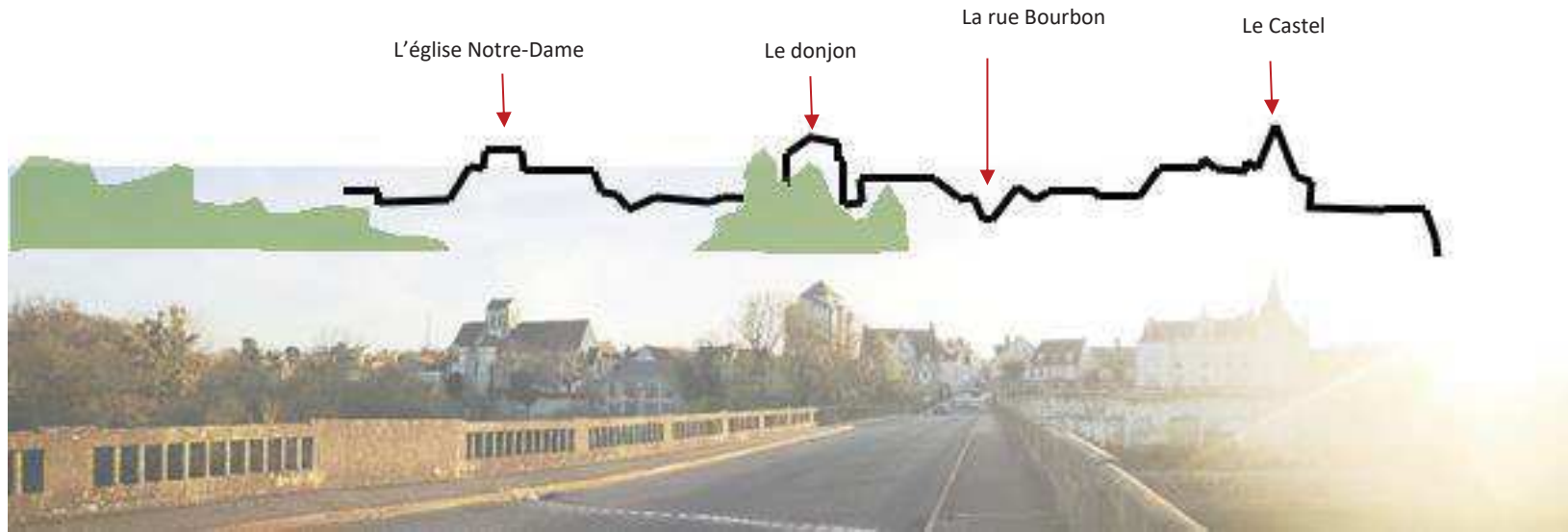
Le relief prononcé offre également des points de vue majeurs sur le site et la lecture de la silhouette urbaine qui traduit l'implantation de la ville dans son site topographique.

Le donjon et l'église depuis le chemin de Boulereau et le faubourg de l'Arceau au premier plan



Le donjon depuis l'angle rue des Terres Noires/Sarrazin (chemin de petite randonnée)





La perception de la silhouette depuis la D728B, à l'extérieur du territoire communal



## II – LA ROCHE-POSAY ET LES MEMOIRES URBAINES

### A. HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

#### 1. Les premières implantations : une position stratégique

La plus ancienne mention du site de La Roche\* dans les textes remonte à 965 lorsque Effroy de Preuilley est signalé comme seigneur de la Roche. La sécurité est une préoccupation cruciale des fondateurs de La Roche Posay.

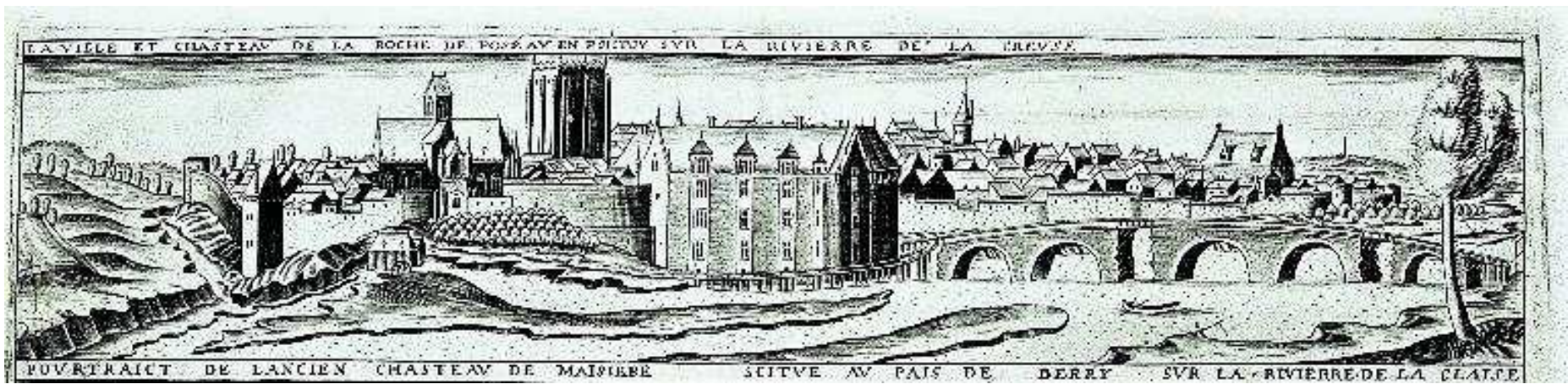
En se fixant là, ils bénéficient d'un lieu de passage particulièrement aisé à défendre, et stratégique entre le Poitou et la Touraine.

Le premier donjon est probablement une petite tour en bois, entouré d'une palissade. La relative sécurité apportée par cette tour attire une population qui va s'y agglomérer.

*\*Le hameau de Posay fut probablement le premier lieu d'implantation d'un habitat groupé entre la fin de l'antiquité et le Haut Moyen Age. La seigneurie de la Roche engloba Posay le Vieil et vers le XII<sup>e</sup> siècle on voit émerger dans les textes la mention de La Roche Posay.*







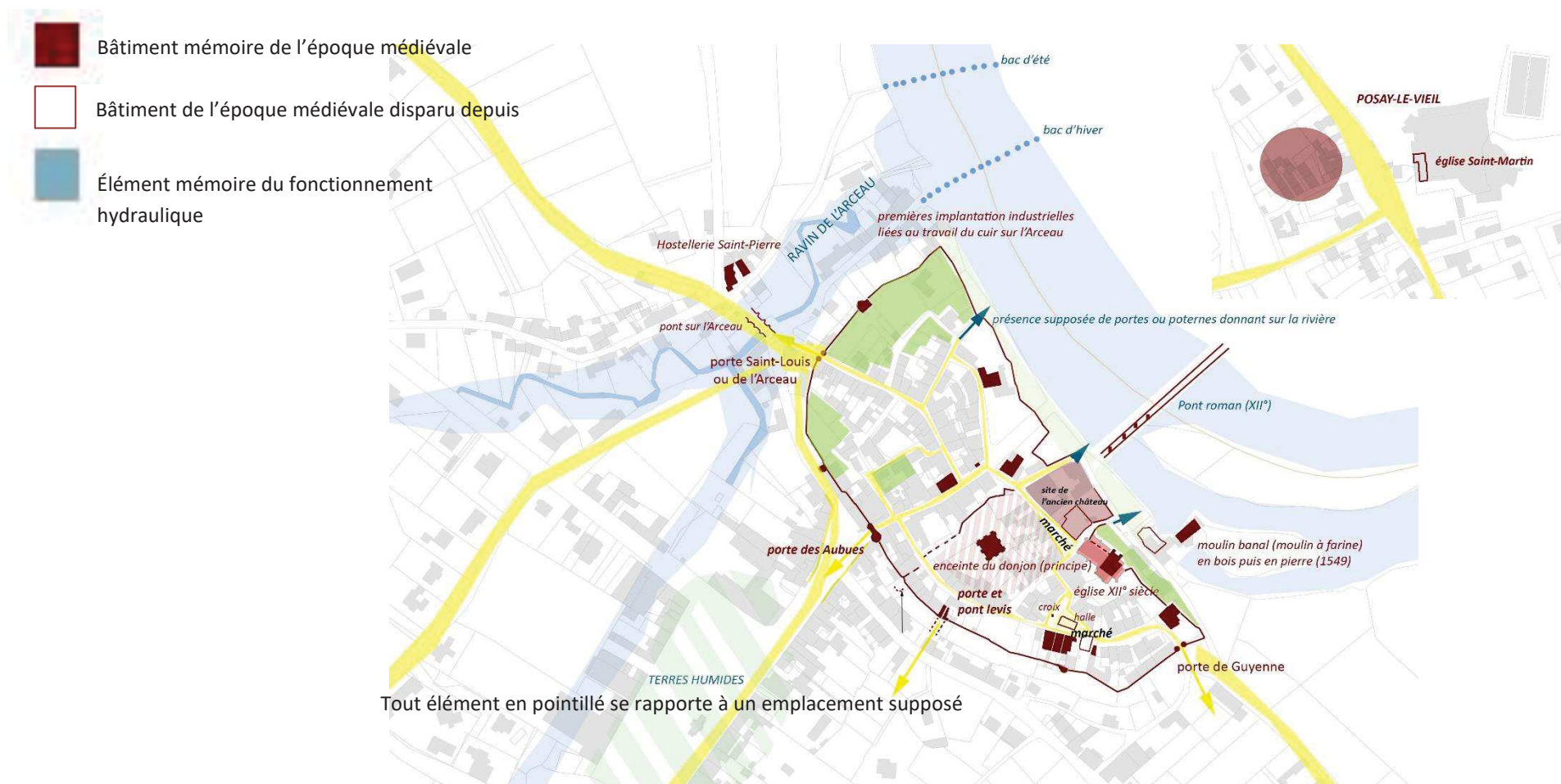
Ville et château de La Roche-Posay. Gravure de Claude Chatillon. Région Nouvelle-Aquitaine, inventaire du patrimoine culturel - Fonds Éditions Patrimoines et Médias.



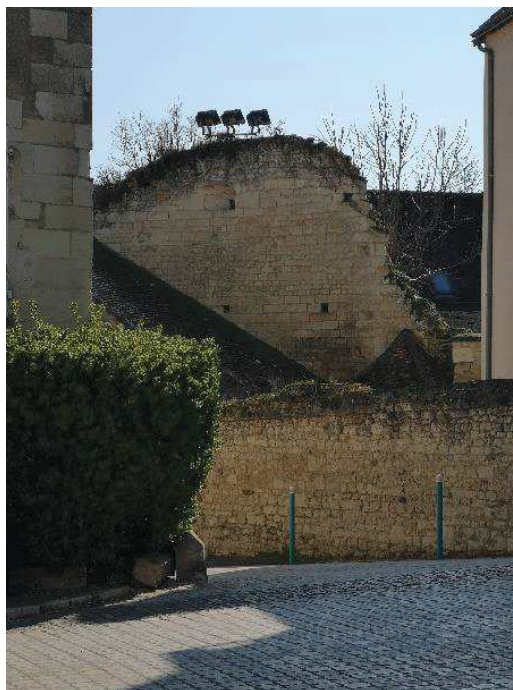
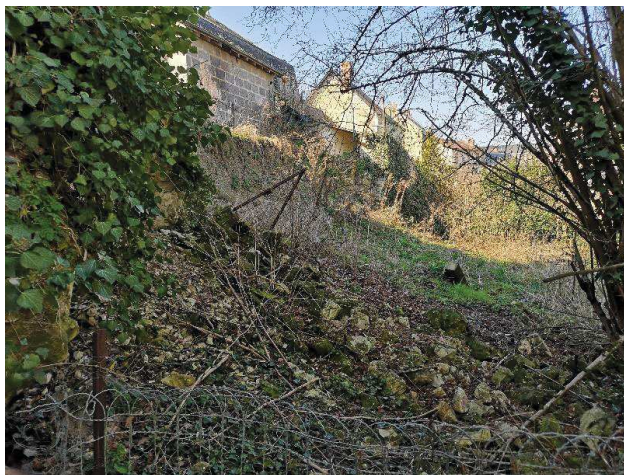
## 2. La cité médiévale (XV° - XVI° siècles) – la cité se fortifie

Faisant suite au premier donjon, une construction en pierre est édifée vers la fin du XI° ou le début du XII° siècle, une enceinte, elle aussi en pierre, entourait la tour. Elle est en grande partie détruite, seul un tronçon est encore visible dans le jardin d'une maison attenante au donjon. Ce reste de mur présente encore une canonnière, qui commandait l'accès au pont.

Avec le développement du bourg, il a fallu englober les nouvelles habitations construites à proximité du château. De nouveaux remparts ont ainsi été édifés.



Les vestiges des fortifications et douves



### 3. La cité aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles

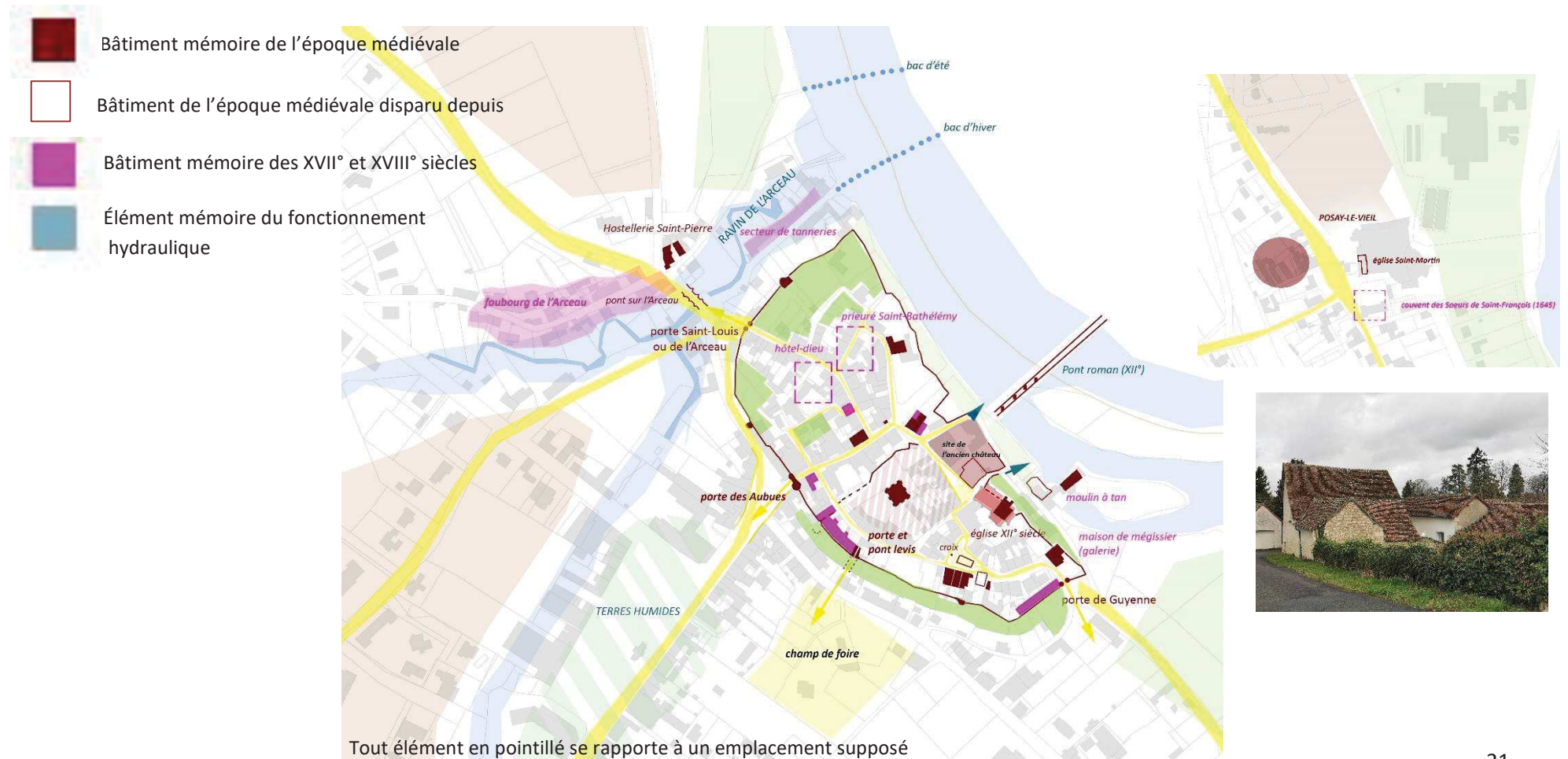
Le cœur de la ville médiévale est concentré au sud de la rue du Port (rue de Bourbon), le nord étant occupé par des jardins.

Les douves sont également divisées en jardins.

Le faubourg de l'Arceau se développe avec l'attestation d'activités de tanneries sur ce site au XVIII<sup>e</sup> siècle.

Au cours du XVII<sup>e</sup>, le pont roman est endommagé par les crues. En attendant sa reconstruction en 1792, seuls les bacs assurent la traversée de la Creuse.

À Posay-le-Vieil, un couvent des Sœurs de Saint-François occupe une bonne partie des terrains situés entre la route et la Gartempe.





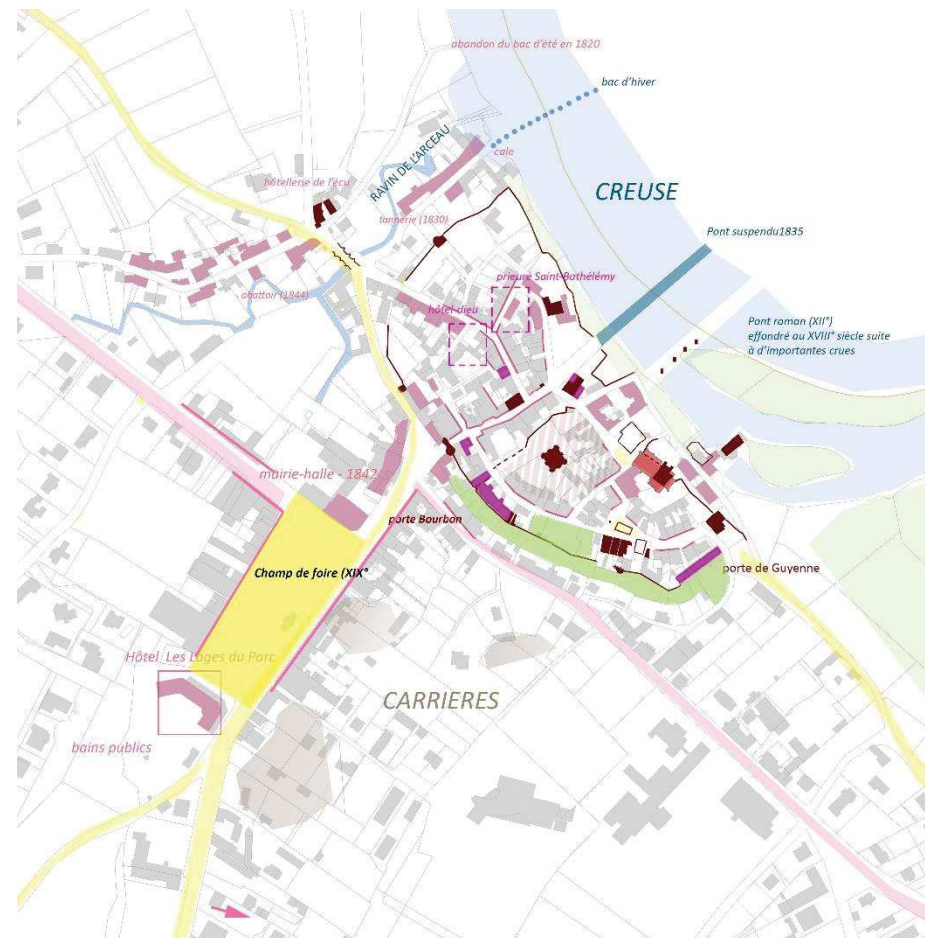
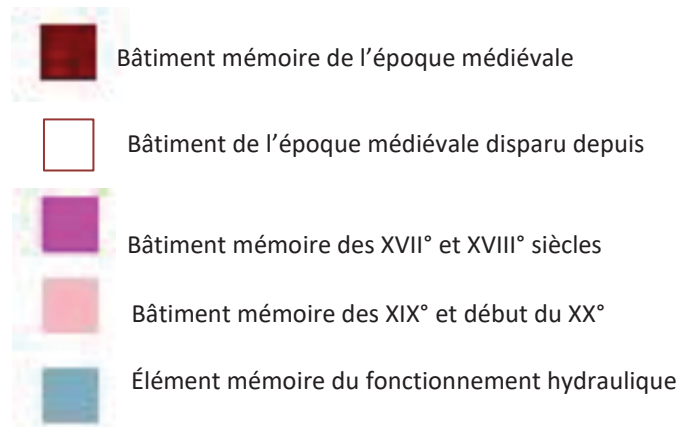
#### 4. La ville XIX° et début XX° siècles

Malgré une démographie stable entre le XIX° et le XX° siècle, l'emprise urbaine va s'étendre à l'extérieur des remparts de la vieille ville.

La nouvelle commune de La Roche-Posay, qui a fusionné avec Posay-le-Vieil en 1806, va se doter d'un hôtel de ville.

Le bâtiment, édifié par le maçon Louis Vallet, accueille les halles au rez-de-chaussée et les bureaux de la mairie à l'étage. Les travaux sont terminés en 1842. Le pont ayant été détruit au XVIII° siècle, les Rochelais utilisent un bac pour traverser la Creuse (situé au bout de l'ancienne rue des Tanneries, qui prend le nom de rue de la Cale). L'ancien bac d'été situé au bout de l'actuelle rue des tanneries est abandonné en 1820.

Il faut attendre 1835 pour qu'un pont suspendu soit construit. Il sera utilisé jusqu'en 1937, date de son remplacement par le pont actuel, en béton armé. En 1924, il est encore fait mention d'un droit de péage pour traverser le pont (L'écho de la Roche-Posay, illustré bimensuel).







En 1878 est construit le château de Posay, il s'accompagnait d'un grand parc à l'anglaise. Il accueille le Casino depuis 1934.



## Le thermalisme

Si, d'après la tradition locale, les sources d'eaux sont connues depuis le Moyen Âge et étudiées depuis le XVI<sup>e</sup> siècle, il faut attendre le XIX<sup>e</sup> siècle pour qu'elles soient exploitées à grande échelle.

À cette époque, les curistes viennent déjà de loin pour profiter des bienfaits des sources de La Roche-Posay. Pendant la majeure partie du XIX<sup>e</sup> siècle, ils doivent prendre un service de voiture à chevaux pour s'y rendre. Depuis Châtelleraut, le voyage dure environ deux heures.

L'arrivée du chemin de fer à La Roche-Posay, qui devient une station de la ligne de Châtelleraut à Tournon-Saint-Martin (avec la construction de la gare dans les années 1890) favorise l'essor de la ville au tournant du siècle.



## **Les étapes historiques du développement de l'activité thermale à La Roche-Posay :**

**1753** : découverte des eaux minérales de La Roche-Posay,

**1807** : installation d'un hôpital militaire par Napoléon 1<sup>er</sup> à proximité des 3 sources,

**Vers 1810** : aménagement et protection des sources,

**Vers 1816** : la municipalité fait construire, un salon auprès des fontaines pour les jours de pluie ou de grande chaleur,

**1825** : hospice thermal militaire de La Roche-Posay. L'hospice n'est pas un succès et l'état le vend en 1840 à la commune,

**1869** : création par le CM d'une compagnie fermière des eaux. L'académie de Médecine déclare La Roche-Posay d'utilité publique,

**1880** : construction de l'hôtel Central, rebaptisé Thermes Saint-Roch par son propriétaire en 1955,

**1903** : une nouvelle société achète le terrain et les bâtiments de l'hospice pour construire un établissement thermal de qualité.

**1904** : électrification de la ville

**1904** : vente par la commune des terrains pour la construction d'un établissement thermal et d'un Grand Hôtel à proximité de la promenade

**6 août 1905** : inauguration du 1er établissement thermal (pavillon rose) et de l'Hôtel du Parc (Les Loges du Parc). Installation d'un petit casino aménagé dans le parc de l'hôtel, dans un pavillon en bois.

**1907** : création du syndicat d'initiative

**1908** : construction d'un kiosque en bois, à la place du bassin 3 pompes alimentent les trois robinets de la fontaine : St-Savin, St-Cyprien et Dugesclin.

**1914** : hôtel du Parc transformée en hôpital provisoire

**1921** : création de la société hydrominérale

**1924** : Plan d'embellissement, d'extension et de lotissement dressé en 1924 par les architectes MARTINEAU abandonné en 1929

**5 mai 1932** : inauguration de l'établissement thermal : le Connétable

**1934** : inauguration du Casino dans le château de Posay

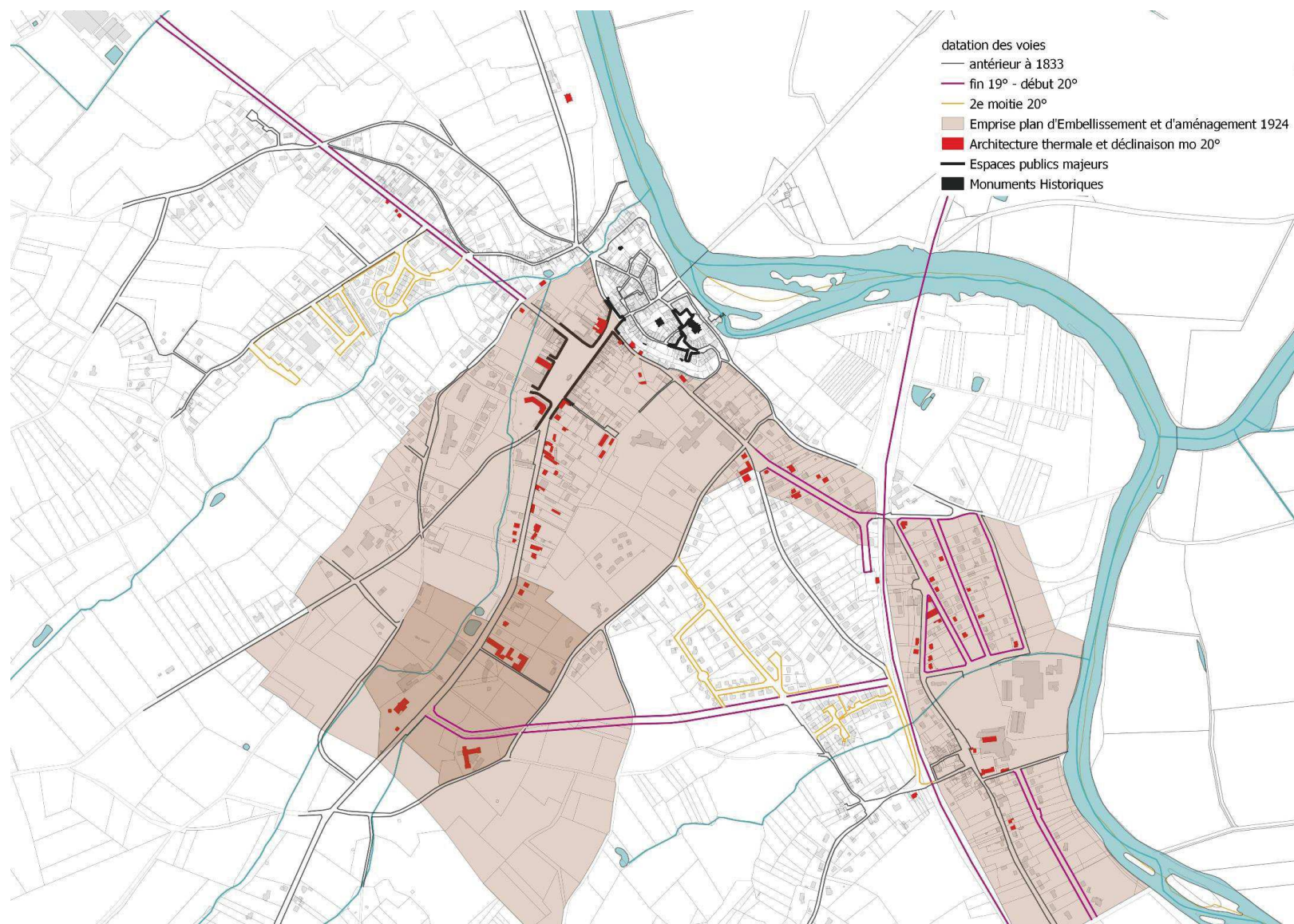
**1940** : le Connétable est transformé en hôpital thermal. L'Hôtel du Parc sert de lieu d'accueil des enfants de troupe de l'école Herriot, le Casino reçoit les hospitalisés de Metz. La rue Falch a été baptisée ainsi en souvenir des Mosellans venus se réfugier à La Roche-Posay (+ 500).

**1940** : le pont est miné par le régiment du IVe Zouave

**1954** : fusion des 2 sociétés thermales. De nouvelles sources sont exploitées : le Connétable en 1946, les Pictaves en 1952 et Mélusine en 1956.

**1979** : création de l'actuel hippodrome / **1986** : Création du golf et du club hippique

## Les tracés hérités du Plan d'Embellissement, d'extension et de lotissement



## Les dynamiques historiques portées par le développement thermal

Office central des constructions urbaines La Roche Posay

104 lots de 285 à 930 m<sup>2</sup>

Propriétaire des terrains le Docteur BORD (Convention de principe pour obligation de l'acquéreur des futurs terrains de faire construire suivant l'année de vente en prenant Mrs MARTINEAU comme architecte)

Type A, A1, B, C, hôtellerie D et D1



### LE PROJET DE LOTISSEMENT DES TERRAINS PROCHES DE L'ÉTABLISSEMENT THERMAL à La Roche-Posay

Un lotissement rationnel et très étudié des beaux terrains à bâtir situés entre l'Établissement Thermal et la Ville de La Roche-Posay, est actuellement soumis à l'approbation de M. le Préfet de la Vienne, en conformité de la loi récente du 21 juillet 1924. Le Conseil Municipal a donné avis favorable. Le plan figuré ci-dessus, n'a présentement que le caractère d'un projet; il aura un caractère définitif dès l'approbation préfectorale, que nous prévoyons imminente.

Les terrains à construire sont admirablement situés. Ils s'étagent en pente douce, depuis la route des « Bonnes-Fontaines », allant du Grand-Hôtel du Parc à l'Établissement Thermal, jusqu'au chemin dit « du Paradis », qui parcourt le sommet de la colline. La route des Fontaines sera élargie à 16 mètres et transformée ainsi en une avenue magnifique; le chemin du Paradis deviendra un jour une belle esplanade, dominant la vallée de l'Établissement Thermal et, de cette esplanade en corniche, le regard s'étendra au loin sur les riches campagnes de la Touraine et du Berry, sur les boqueteaux et les vignes du Poitou.

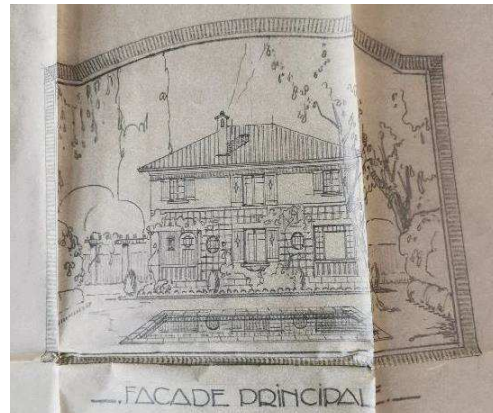
Les baigneurs et touristes qui ont pu apprécier l'air calmant et léger de La Roche-Posay, son ciel lumineux, la douceur de vivre du pays d'Ouest, tiendront à s'assurer un coin de terre à proximité des fontaines guérisseuses pour y situer la maison de leur rêve.

Toutes facilités de paiement leur seront données - il leur sera demandé seulement une unité esthétique. Deux architectes, diplômés de l'École des Beaux-Arts de Paris, ont accepté de présider à la réalisation de cet idéal; une maison d'Entreprise de Travaux, qui a fait ses preuves en d'autres lieux, en assurera l'exécution. Que ceux qui désirent acquérir des terrains pour construire - villas, magasins, pensions de famille, hôtels, etc., écrivent à l'une des adresses ci-dessous; des renseignements détaillés sur les prix et conditions leur seront envoyés dès que l'autorisation préfectorale aura été obtenue.

S'adresser : à M. Lucien MARTINEAU, architecte, rue Théophraste-Bernardot, à Poitiers; à M. Maurice MARTINEAU, architecte, 25, Boulevard Pasteur, à Paris; à M. l'Administrateur-délégué de la Société Hygéométrique de La Roche-Posay, 129, Boulevard Saint-Honoré, Paris.



Hôtellerie D1



Maison C

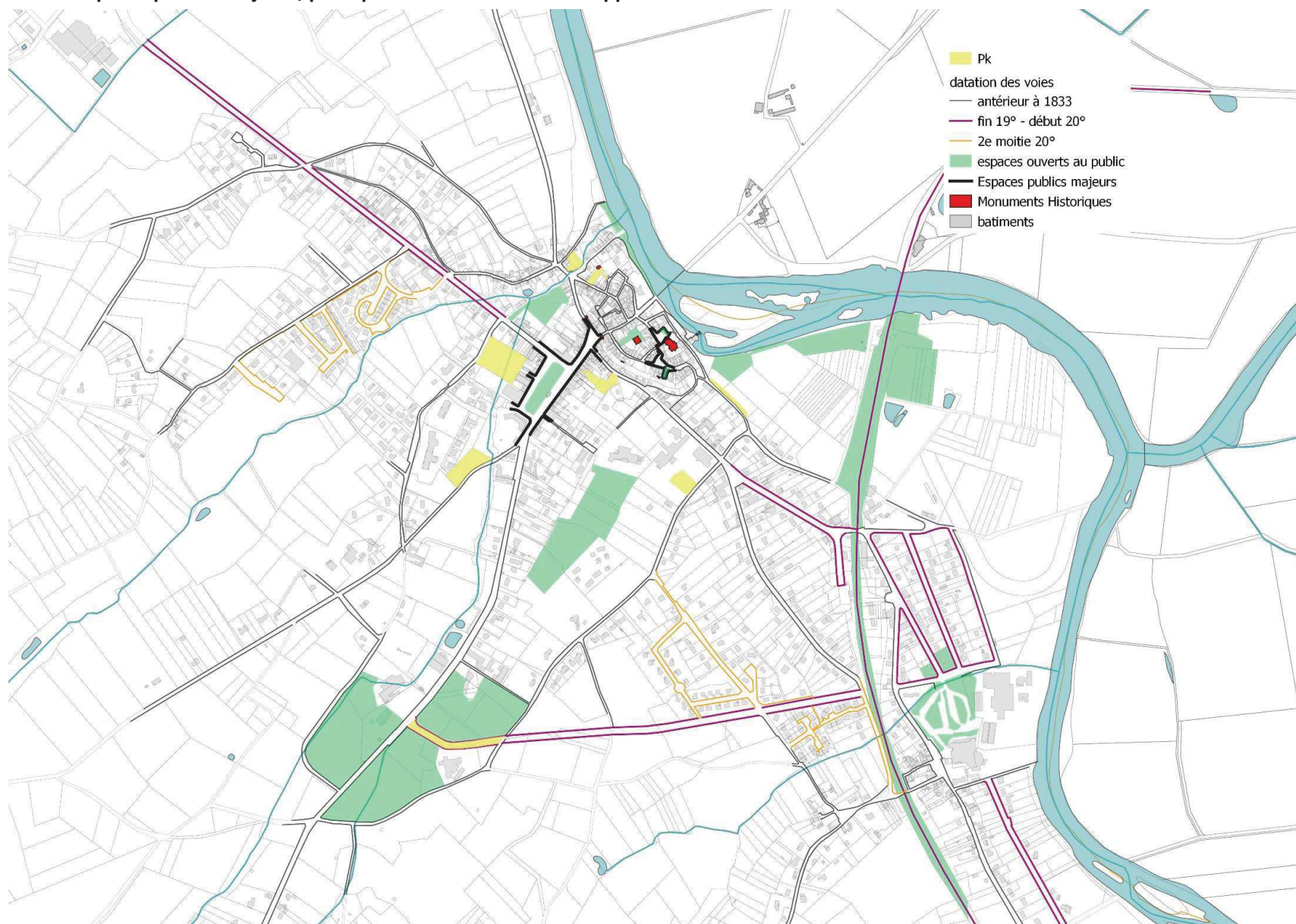


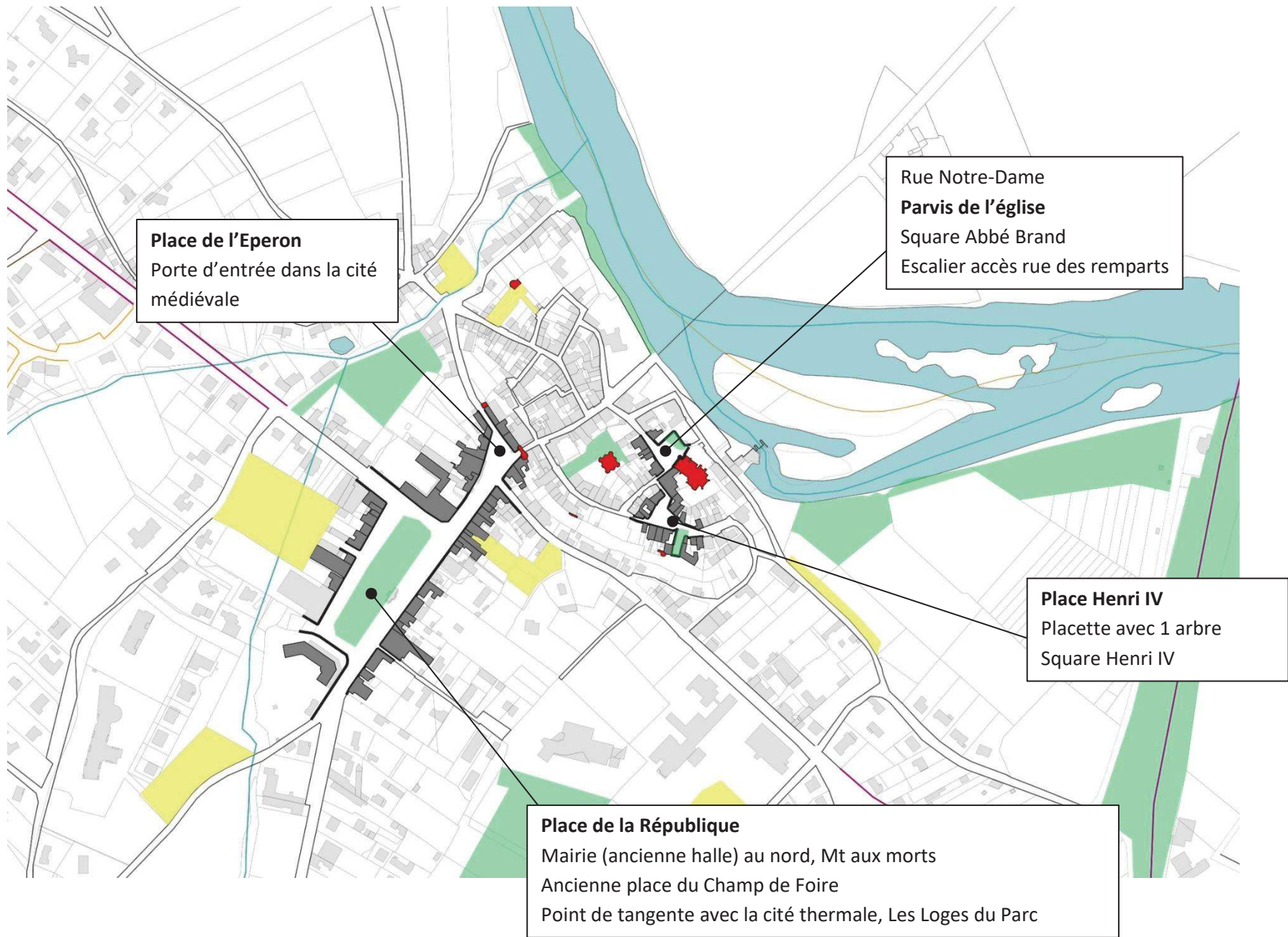
Maison type A1

AD86, cote 976) Revue Lucine et St Cyprien

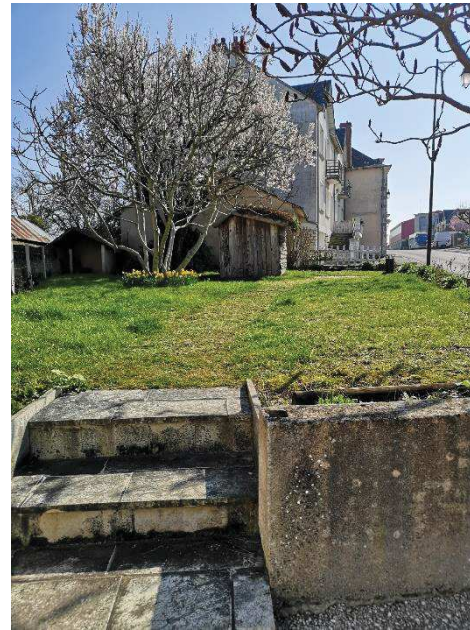
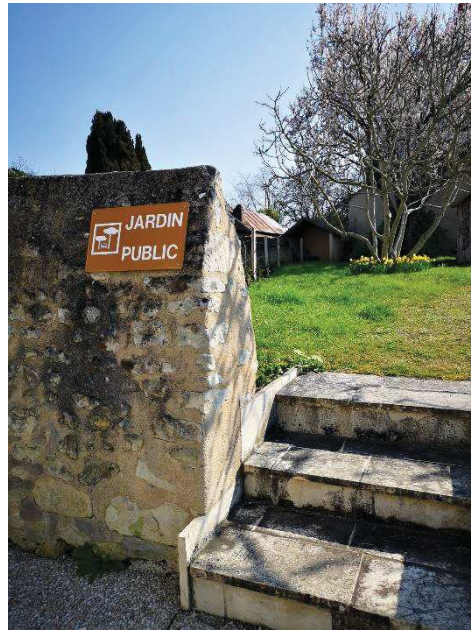
1<sup>er</sup> décembre 1924, juillet 1925

## Les voies et espaces publics majeurs, principalement issus des développements du XIX<sup>e</sup>





Un réseau d'escaliers, de venelles et de petits espaces publics





## B. LES SPECIFICITES DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

### 1. Le patrimoine architectural de la cité médiévale



Maison à tourelle accolé au rempart – rue Dugesclin



Annexes



Mémoire des falotiers



Maison à balet – Place Henri IV



Quelques rares éléments en pierre de taille



Caves – espace d'extraction des pierres pour construire la maison au-dessus – usage de stockage



Annexes place Henri IV liées au marché qui se trouvait sur la place

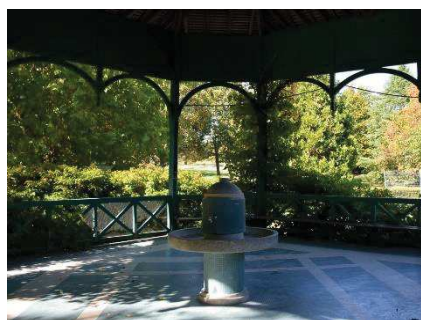


Perspective rue de Kerloue  
L'espace contraint dans ses remparts

## 2. Le patrimoine de la ville thermale

### - Les Thermes

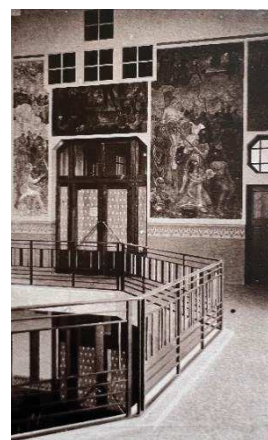
1908 - Le kiosque et la buvette



1932 – Etablissement thermal Le Connétable



1905 - Le pavillon rose – Premier établissement thermal



Les mosaïques du hall du Connétable - détruites  
(carte postale archives communales)



- Les grands hôtels, hôtels de voyageurs et pension de famille



1905 - Les Loges du Parc 1<sup>er</sup> quart XX<sup>e</sup>



Ancien Hôtel Bellevue



Villa Amicis – Hôtel pension de famille du Dr Bord



Central hôtel, fin XIX<sup>e</sup>, puis Hôtel Saint-Roch



Pension de famille 2<sup>e</sup> quart XX<sup>e</sup>



Ancien Hôtel 2 av. G. Deloffre 2<sup>e</sup> quart XX<sup>e</sup>



Pension de famille  
Les Douves

- L'avenue des Fontaines – une architecture de villas entre la place de la République et l'ensemble thermal



Villa dit du Clos Paillet, 1<sup>er</sup> quart XX<sup>e</sup>



Villa des Eaux – fin XIX<sup>e</sup> début XX<sup>e</sup>



Villa Gracieuse, 2<sup>e</sup> quart XX<sup>e</sup>



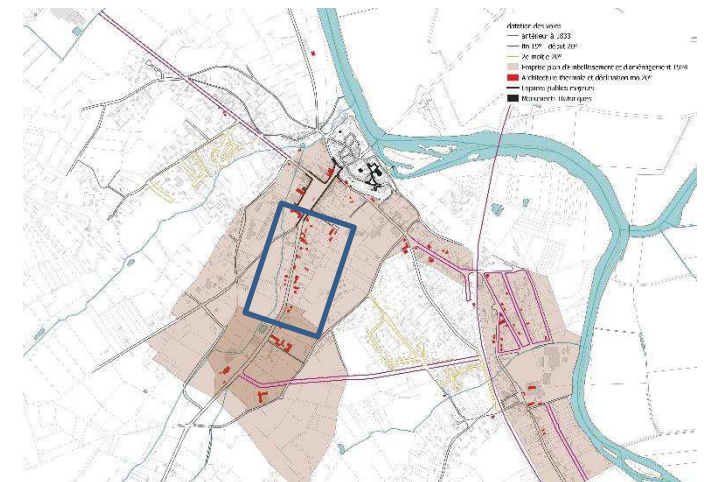
Villa – 2<sup>e</sup> quart XX<sup>e</sup>



Villa dite le Ruisseau 2<sup>e</sup> quart XX<sup>e</sup>



Villa – 2<sup>e</sup> quart XX<sup>e</sup>



Villa Floréale – 2<sup>e</sup> quart XX<sup>e</sup>

- La mémoire des tracés de lotissement entre la gare et la Gartempe, selon plan d'embellissement de 1924

*Route de Vicq*



Villa 9 rte de Vicq – 2<sup>e</sup> quart XX<sup>e</sup>

*Avenue G. Deloffre*



Villa l'Hirondelle 2<sup>e</sup> quart XX<sup>e</sup>

*Avenue Mac O Nell*



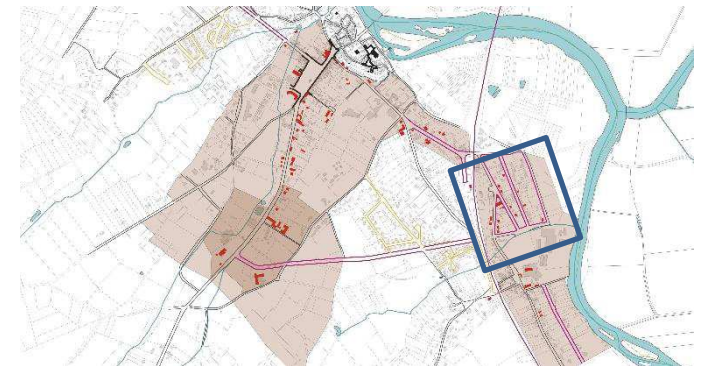
11 avenue Mac O Nell – 2<sup>e</sup> quart XX<sup>e</sup>



Villa 11 rte de Vicq – 2<sup>e</sup> quart XX<sup>e</sup>



Villa début des années 20, av G. Deloffre



Villa 15 rte de Vicq – 2<sup>e</sup> quart XX<sup>e</sup>



Villa 2<sup>e</sup> quart XX<sup>e</sup>, 17 av G. Deloffre

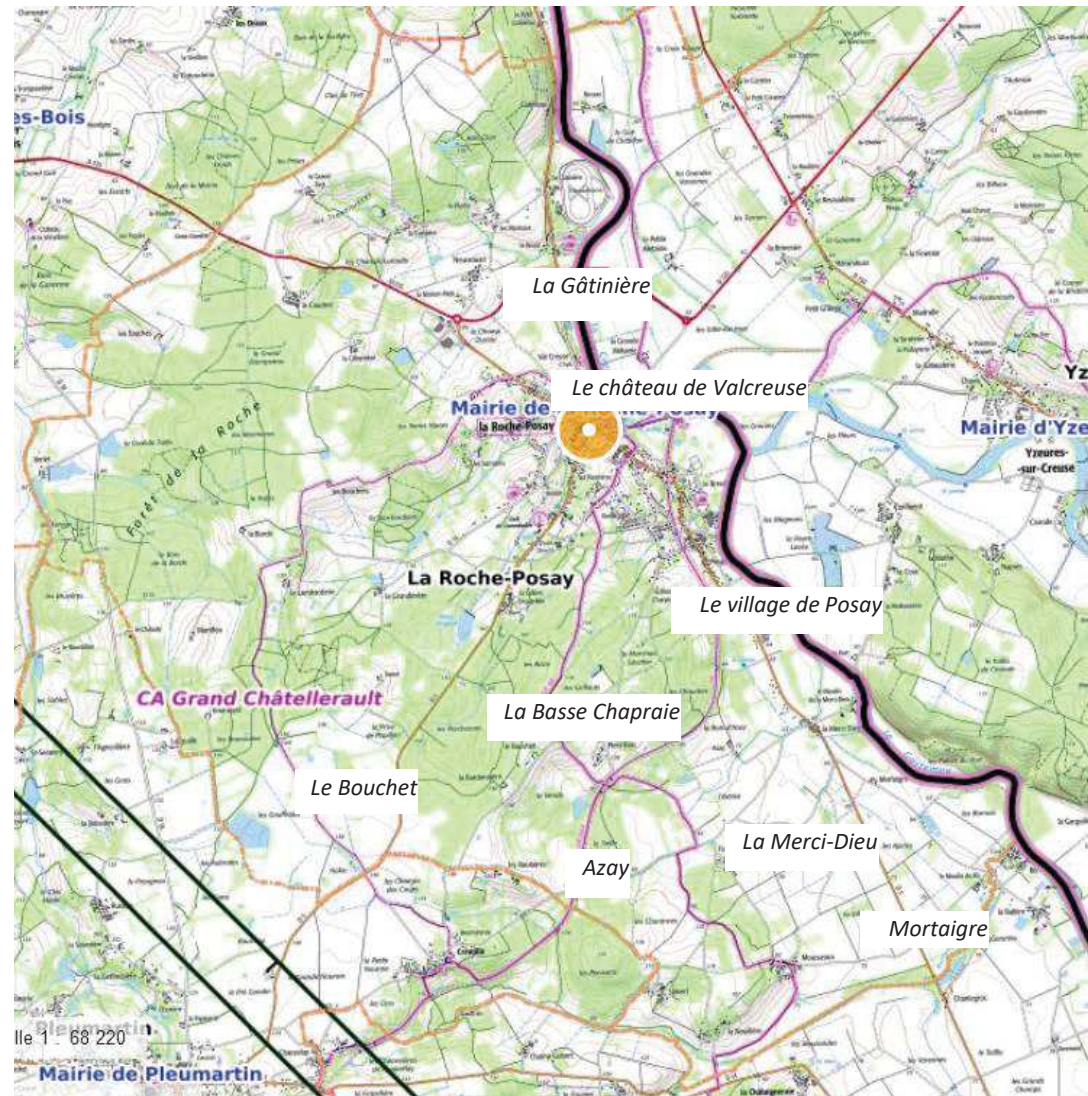


Villa 2<sup>e</sup> quart XX<sup>e</sup>, 6 av G. Deloffre

### 3. Les écarts, village et hameaux

Entre plateau et rivière se découvrent un patrimoine rural mais aussi de grands domaines historiques comme la Merci-Dieu ou la Gâtinière.

Ces éléments relativement éloignés de la centralité et de la double identité Médiévale/ Thermale, sont pour certains protégés dans le cadre du PLU en vigueur, exception faite du Château de Valcreuse appartenant au paysage des coteaux de la Vienne qui accompagnent le noyau historique et ses approches.

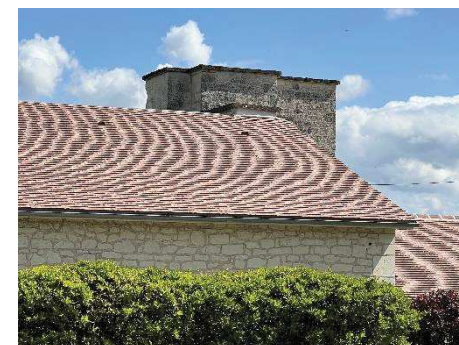


### ***Le manoir de la Gâtinière***

Anciennement Gaslinière, le manoir existe au moins depuis le XIV<sup>e</sup> siècle.

Après la Révolution, l'édifice est en partie ruiné. Il est partagé entre différents propriétaires en 1833.

Bien que remanié au XIX<sup>e</sup>, le manoir conserve encore des vestiges du XVII<sup>e</sup>.

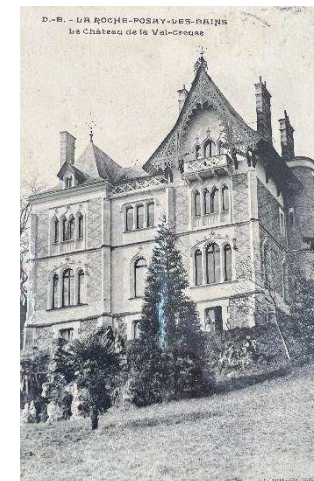


### ***Le moulin de la Gâtinière dit « Gâtineau »***

Il semblerait que le seigneur de la Gastelinière devint propriétaire du moulin peu après 1658 avec la confiscation des biens de la noblesse et l'émigration du propriétaire, Henri Viart, seigneur de la Gastelinière. Le moulin est vendu aux enchères en tant que bien national. Il est alors acheté par le citoyen Boyer en 1794. En 1809 sont signalées deux roues hydrauliques verticales. Il est finalement racheté en 1889 par Édouard Lelièvre, entrepreneur tourangeau, qui sera maire de La Roche-Posay au début du XX<sup>e</sup> siècle. Il fait rebâtir le moulin qu'il transforme en usine de défibrage du bois pour créer de la pâte à papier. Avant 1914, le moulin produit 10 tonnes de pâte de bois par jour. Edouard Lelièvre y produit aussi du carbure de calcium, utilisé pour produire du gaz acétylène qui servait à éclairer les lampes.



## Le château de Valcreuse



(carte postale archives communales)

Elévations sud et est du logis

IVR54\_20168607368NUCA

Région Nouvelle-Aquitaine, inventaire du patrimoine culturel - Fonds Éditions Patrimoines et Médias.

Le château de Valcreuse s'appelait anciennement " Le Châtelet ". Il fut construit en 1863 par le médecin Antoine Bergerault. Né en 1814 à Abilly en Indre-et-Loire, Antoine Bergerault poursuit ses études de médecine à Paris, où il est diplômé vers 1838. Il commence à acheter des terrains à La Roche-Posay, contigus au bord de la Creuse, en vue de la construction d'une demeure. En 1861, il est autorisé à clôturer sa propriété nouvellement constituée, alors déjà baptisée « Le Châtelet ». Il peut prolonger les murs jusqu'à la rivière, à condition d'aménager une porte à chaque extrémité, près de la Creuse, pour laisser libre accès au chemin de halage.

Peu de temps après, en 1863, Bergerault fait construire le château « à grands frais » sur le terrain ainsi clôturé. Il fait aussi construire une porterie, ou conciergerie, comprenant trois chambres au rez-de-chaussée, deux chambres au premier étage, un grenier dans les combles et une cave en sous-sol. En effet, la propriété était aussi habitée par trois ou quatre domestiques, dont un jardinier et une femme de chambre pour le médecin, qui pouvaient loger dans ce bâtiment proche du logis.

Le Châtelet comprend aussi une remise, des écuries, une sellerie, des hangars et un pigeonnier, aujourd'hui disparu. Les parcelles qui entourent les bâtiments sont dévolues au jardin et à un grand parc d'agrément. Il est proche des jardins " à l'anglaise ", avec de grandes étendues de pelouse parsemées de grands arbres solitaires ou en bosquets. Les terres situées entre le château et le faubourg de l'Arceau étaient plantées de vignes, et la partie nord fut aménagée en verger et en jardin potager.





Abbaye de la Merci-Dieu  
Région Nouvelle-Aquitaine, inventaire du patrimoine culturel - Fonds  
Éditions Patrimoines et Médias.



Moulin de la Merci-Dieu  
Région Nouvelle-Aquitaine, inventaire du patrimoine culturel - Fonds  
Éditions Patrimoines et Médias.

### ***L'abbaye de la Merci-Dieu***

Fondée en **1151** par Amauri, abbé de Chaalis dans l'Oise, l'abbaye Notre-Dame de la Merci-Dieu dépendait de l'ordre de Cîteaux. Elle fut construite dans un lieu-dit autrefois appelé « Bécheron », nom qui désigna l'abbaye une quinzaine d'année après sa fondation. Elle était sous la protection d'Échivard de Preuilly, seigneur de Preuilly et de La Roche-Posay.

L'abbaye s'enrichit considérablement pendant les Croisades. En effet, avant leur départ en Terre Sainte, de nombreux croisés et pèlerins firent dons de leurs terres et de leurs biens aux moines pour s'assurer de la protection divine.

Pendant la guerre de Cent Ans, le domaine de la Merci-Dieu a subi de nombreux pillages et ses bâtiments furent occupés par des troupes armées.

En 1470, les moines reçoivent finalement du roi Louis XI le droit de fortifier leur abbaye. Des douves sont creusées autour des bâtiments conventuels et le tout est enserré par un mur contenant plus de 6 hectares mais probablement dépourvu de tours de défense. L'abbaye est de nouveau mise à sac par les troupes protestantes lors des guerres de Religions, dans la seconde moitié du XVI<sup>e</sup> siècle. Les autels et les statues situés dans l'église abbatiale furent aussi détruits par les protestants.

Bien qu'il soit probablement plus ancien, le moulin semble avoir été reconstruit au XVI<sup>e</sup> siècle.

La Merci-Dieu a grandement souffert de ces épisodes de conflits : alors qu'elle a pu accueillir jusqu'à 12 moines, seuls 4 résidents encore dans l'abbaye au XVII<sup>e</sup> siècle.

L'abbaye de la Merci-Dieu n'échappe pas aux confiscations révolutionnaires : en 1791, elle est vendue aux enchères.

Abbaye de la Merci-Dieu



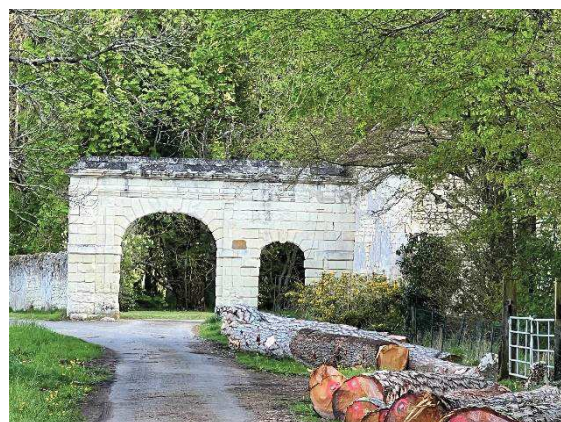
Aile nord de la demeure  
IVR75\_20188606771NUCA



Vestiges de l'élévation occidentale du cloître.  
IVR75\_20188606776NUCA

Région Nouvelle-Aquitaine, inventaire du patrimoine culturel - Fonds Éditions Patrimoines et Médias.

Hameau de la Merci-Dieu



## Le village de Posay

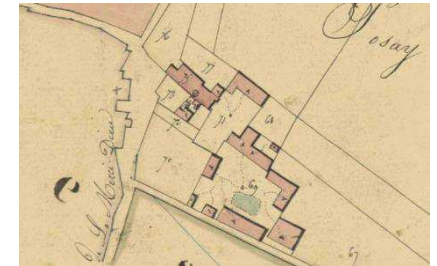
C'est au Moyen Âge qu'il faut chercher les véritables origines de la commune. Le hameau de Posay fut probablement le premier lieu d'implantation d'un habitat groupé, entre la fin de l'Antiquité et le Haut Moyen Âge. Le nom de « Posay » dériverait d'un nom de famille gallo-romain d'un individu possédant des terres ou une habitation à l'endroit qui a gardé son nom.

Il devait s'agir d'un petit groupement humain avec sa propre église et donc sa propre paroisse. À partir du XII<sup>e</sup> siècle, le lieu est ensuite connu sous le nom de « Posay-le-Vieil », et cela jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle. Cette appellation pourrait étayer l'hypothèse selon laquelle le peuplement de Posay est le plus ancien.

À Posay-le-Vieil, le couvent des Sœurs de Saint-François était clôturé par des murs qui allaient jusqu'aux bords de la rivière. Cette communauté féminine fut fondée en 1645 par le seigneur de La Roche-Posay, Charles Chasteignier.



Vestiges probables de l'église de Posay-le-Vieil  
Région Nouvelle-Aquitaine, inventaire du patrimoine culturel - Fonds  
Éditions Patrimoines et Médias.



Village de Posay



***Mortaigne***



***Azay***



***Le Bouchet***



***La Basse Chapraie***



## C. LES ENJEUX PATRIMONIAUX - SYNTHÈSE ET HIÉRARCHIE

### 2. Le point de jonction et de transition

L'affirmation de la centralité  
Le traitement des espaces publics  
La couture entre cité médiévale, ville  
thermale et développements plus récents

### 3. La ville thermale et ses développements

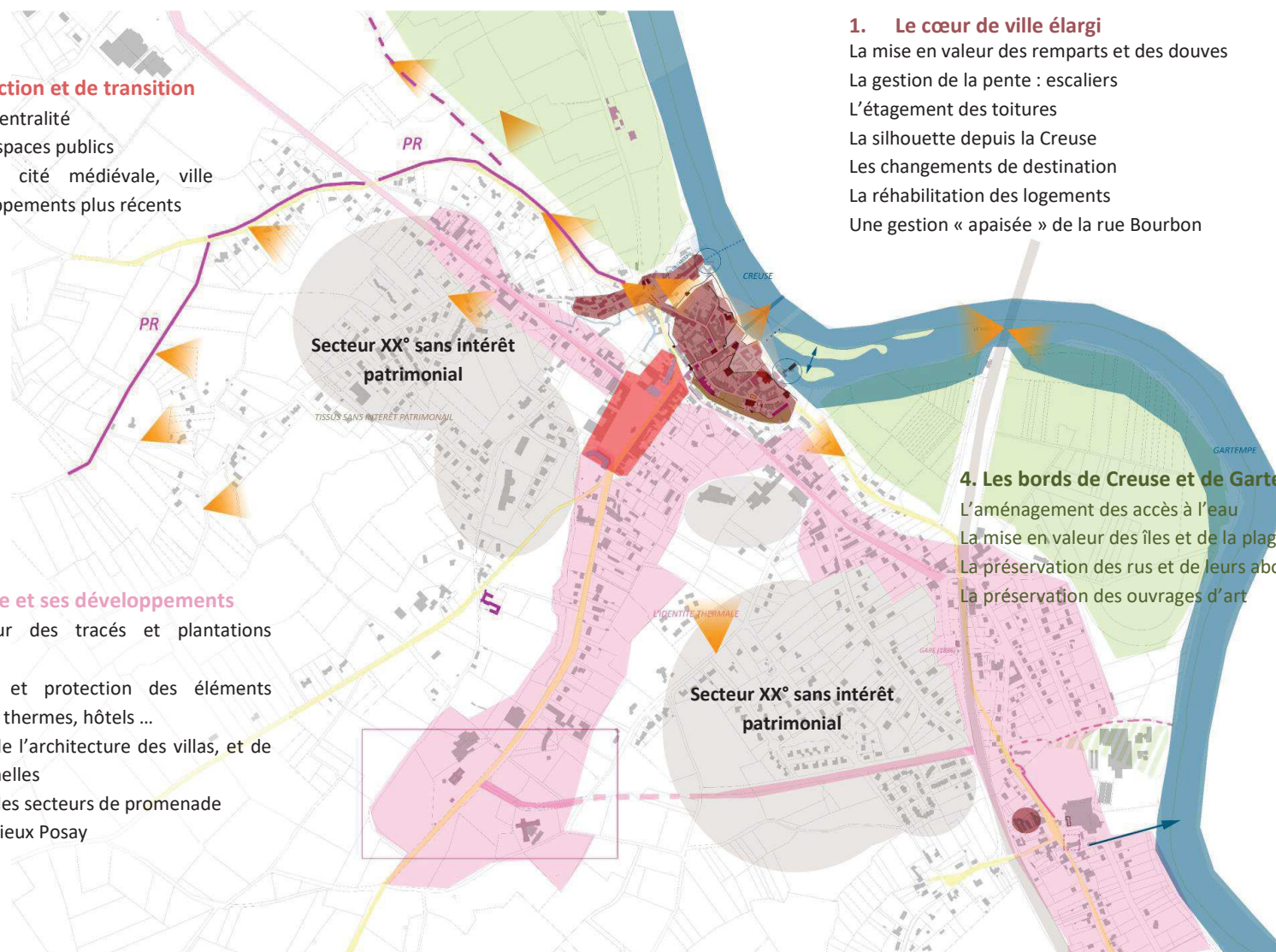
La mise en valeur des tracés et plantations  
d'alignements  
La reconnaissance et protection des éléments  
mémoires : kiosque, thermes, hôtels ...  
La reconnaissance de l'architecture des villas, et de  
leurs différentes échelles  
Le développement des secteurs de promenade  
La préservation du vieux Posay

### 1. Le cœur de ville élargi

La mise en valeur des remparts et des douves  
La gestion de la pente : escaliers  
L'étagement des toitures  
La silhouette depuis la Creuse  
Les changements de destination  
La réhabilitation des logements  
Une gestion « apaisée » de la rue Bourbon

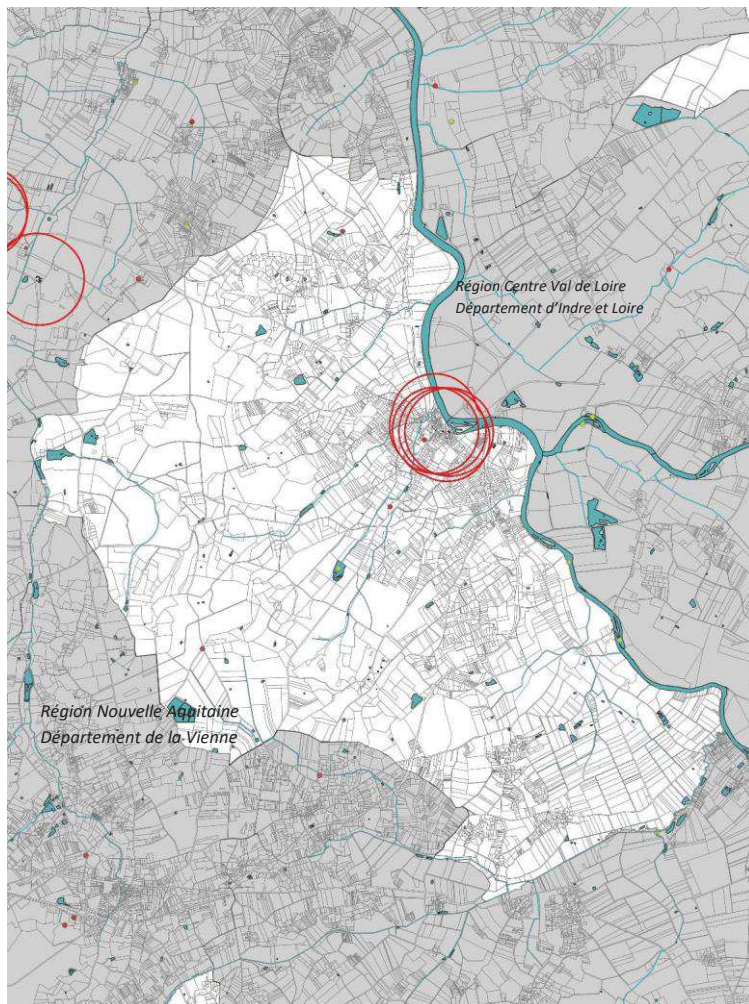
### 4. Les bords de Creuse et de Gartempe

L'aménagement des accès à l'eau  
La mise en valeur des îles et de la plage  
La préservation des rus et de leurs abords  
La préservation des ouvrages d'art



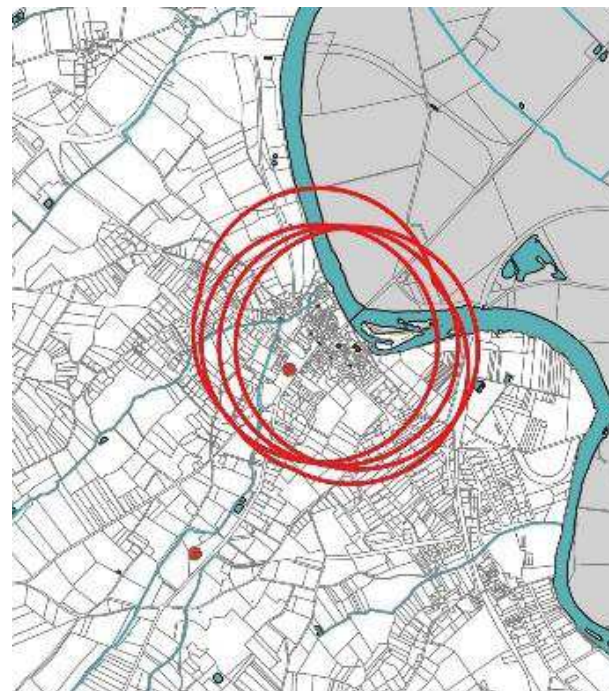
### III – OUTILS DE GESTION EXISTANTS ET PROPOSITION D'UN PERIMETRE DE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

#### A. PROTECTION AU TITRE DE LA LOI DE 1913 SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

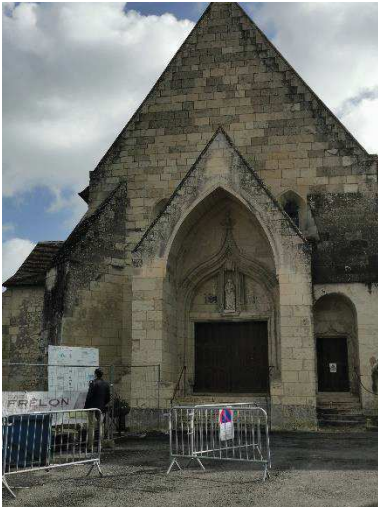


Le territoire possède 4 Monuments Historiques, tous situés dans la cité médiévale, et dont les rayons couvrent l'intégralité de cette dernière, laissant à l'extérieur les développements liés à la ville thermale. (rayons de 500m – 116ha)

- Eglise Notre-Dame, classée le 19 décembre 1907
- Porte de ville, inscrite le 18 février 1927
- Restes du rempart, inscrits le 28 juin 1937
- Donjon, classé le 23 janvier 1942



**Eglise Notre-Dame, classée  
le 19 décembre 1907**



**Restes du rempart, inscrits  
le 28 juin 1937**



**Donjon, classé le 23 janvier  
1942**

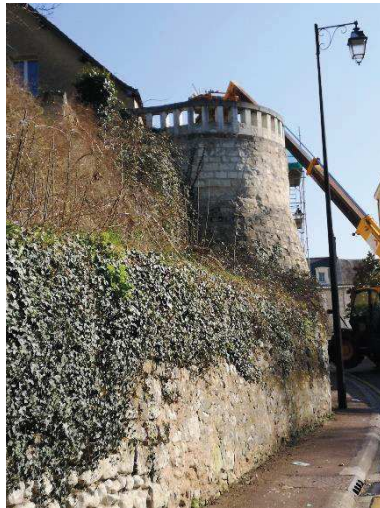


**Porte de ville, inscrite le 18 février  
1927**



Porte Bourbon

Tour rue du Falk





## B. UNE ZPPAUP (2009) MULTI-SITES QUI N'A JAMAIS ABOUTI

Juillet 2009

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES  
DE POITOU-CHARENTES  
COMMUNE DE LA ROCHE-POSAY

Zone de Protection du Patrimoine  
Architectural Urbain et Paysager

Rapport de Présentation

P O N A N T  
Poitou-Charentes  
11 rue Pasteur  
17100 Rochefort  
Tél : 05 46 99 01 64  
Fax : 05 46 99 01 62  
ponant@wanadoo.fr

Juillet 2009

DIRECTION GÉNÉRALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE  
POITOU CHARENTES  
VILLE DE LA ROCHE POSAY

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE  
ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

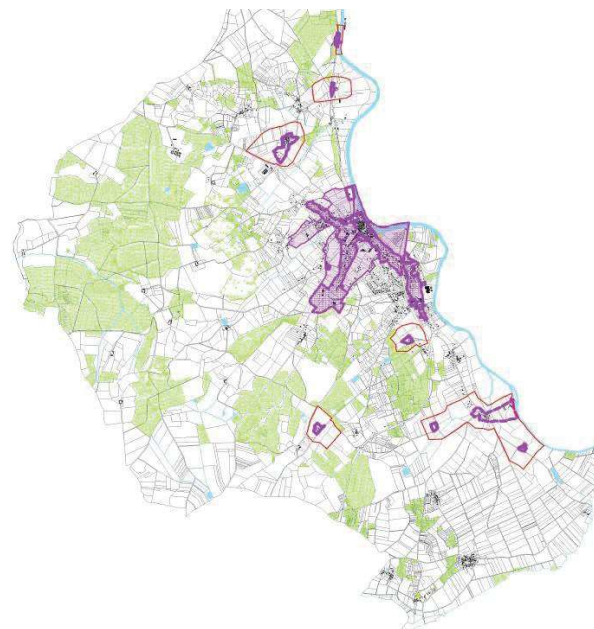
REGLEMENT

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| Délégation du Conseil Municipal | le |
| Engage publique                 | le |
| Avis de la CRPS                 | le |
| Accord de la Commune            | le |
| Arrêté de Préfet de Région      | le |

P O I T O U  
C H A R E N T E S  
17100 Rochefort  
Tél : 05 46 99 01 64  
Fax : 05 46 99 01 62  
www.poitou-charentes.fr



Si le secteur thermal était couvert, aucune reconnaissance de cette spécificité n'était déterminée, la démarche de SPR recentre le périmètre sur les secteurs portant une densité patrimoniale et identitaire



Ville de  
La Roche Posay

**ZPPAUP**

P O N A N T  
Stratégies Urbaines  
35 rue Lodière  
17100 Rochefort  
Tél : 05 46 99 01 64  
Fax : 05 46 99 01 62  
ponant@wanadoo.fr

Périmètre  
de protection

- Centre Médieval
- Hameaux ruraux
- Zone d'extension de protection des Hameaux
- Centre de Village Ville Thermale
- Aires de Développement Urbain en continuité avec le centre médiéval
- Espaces Naturels Remarquables

N

Ech : 1 / 30 000  
0 300 600 150

## C. DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME OPPOSABLE

Le PLU opposable a été approuvé le 17 décembre 2019.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit 6 orientations, dont 2 concernent le patrimoine :

Orientation 1 – Affirmer le caractère thermal et touristique / objectif 2 : permettre le développement de l'activité thermique / objectif 3 : conforter les activités touristiques et permettre le développement de nouvelles (notamment le golf, l'hippodrome et le casino).

Orientation 4 – Protéger le patrimoine bâti et les paysages remarquables / objectif 1 : améliorer les entrées de ville / objectif 2 : sauvegarder le patrimoine bâti et les formes urbaines traditionnelles (le PLU préserve le patrimoine remarquable)

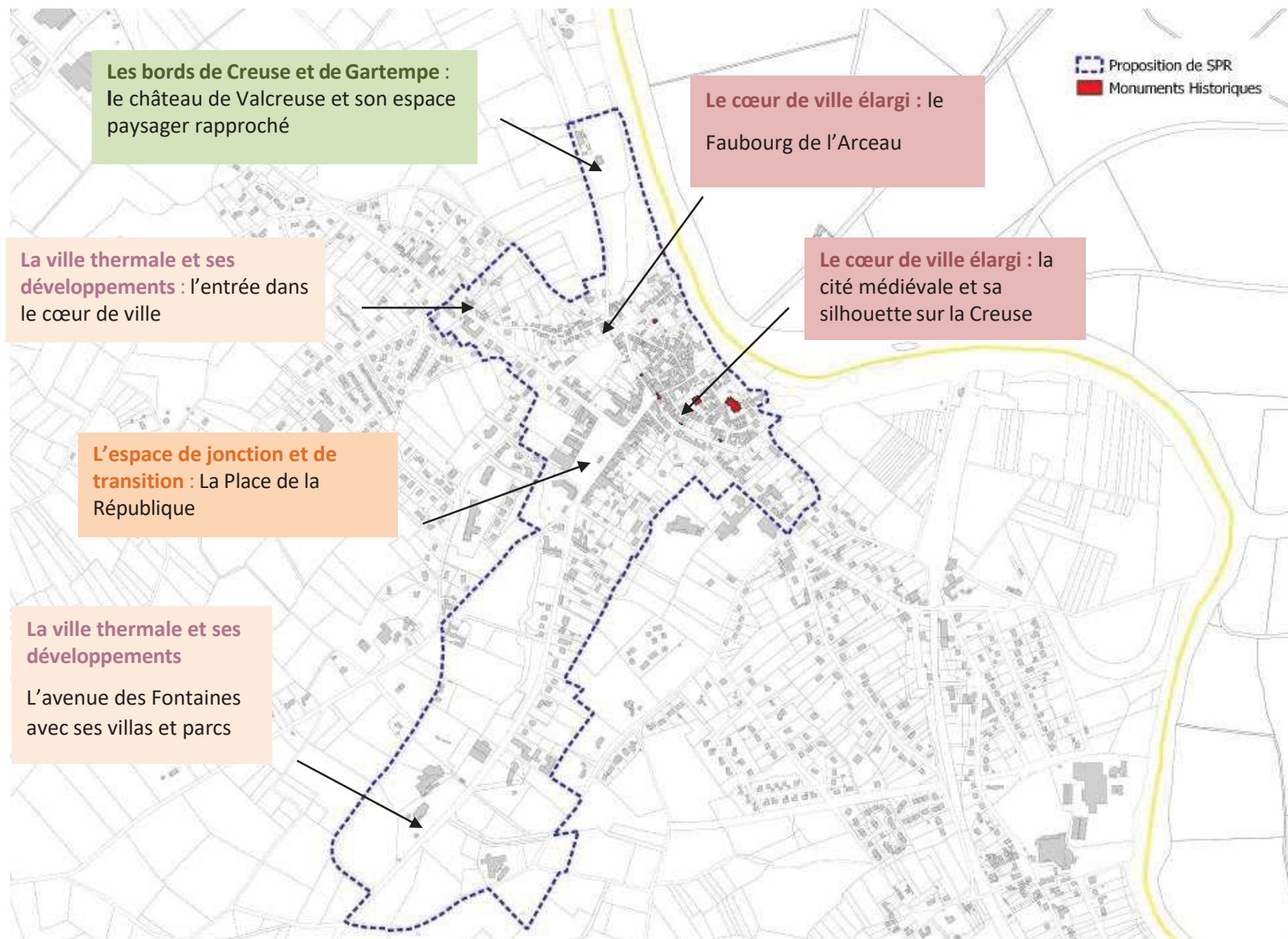
*Concernant l'objectif 2 de l'orientation 4, un repérage complémentaire du territoire à l'extérieur du projet de SPR permettrait un réel relais des outils entre le document d'urbanisme et sa servitude.*

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernent des secteurs de développement de l'habitat, dans l'enveloppe urbaine et dans les actuels rayons de 500m autour des Monuments Historiques. Selon leur situation et visibilité, des dispositions sont prévues :

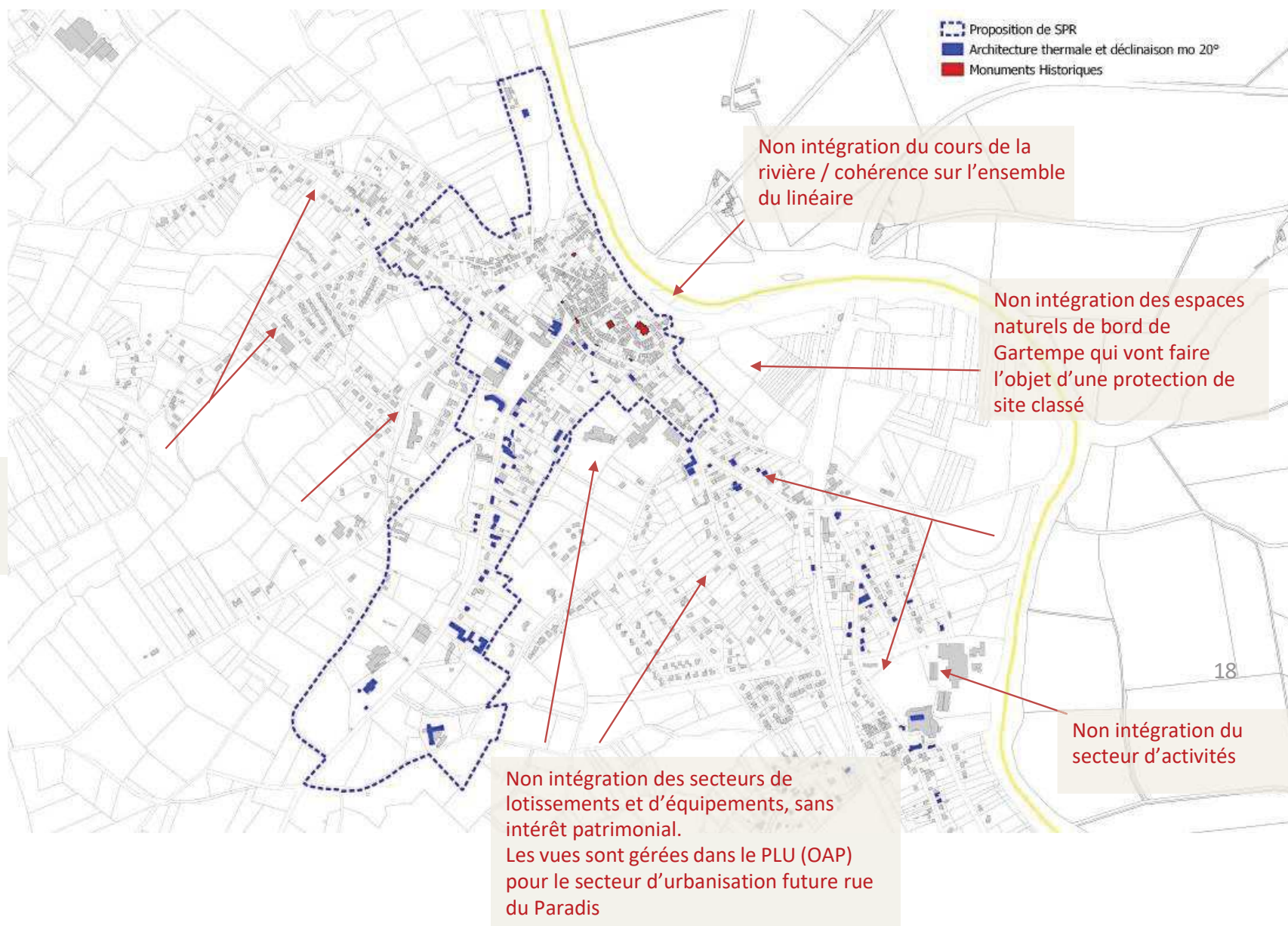
Secteur Le Paradis (rue du Paradis) : « **Interdire les constructions sur une bande de 25 mètres** le long de la rue du Paradis afin de préserver les vues sur le Donjon ; ».

La lecture du PLU, montre une faible prise en compte du contexte patrimonial de La Roche-Posay, avec notamment aucune protection concernant la ville thermale : ses équipements, hôtels et villas, ni certains écarts pourtant remarquables comme La Merci-Dieu.

#### D. PROPOSITION D'UN PERIMETRE SPR – 60,5 HA



PARTIES EXCLUES – relais des outils (PLU, Site Classé)



## CONCLUSION :

Le périmètre proposé pour le Site Patrimonial Remarquable de La Roche-Posay a été élaboré en collaboration étroite avec la collectivité et l'Architecte des Bâtiments de France. Il traduit les enjeux mis en lumière dans le diagnostic et prend en compte les deux identités patrimoniales du territoire et la portée de la servitude et des différents outils relais à mettre en place ou existants. Le SPR est un appui pour la politique patrimoniale engagée par la collectivité.

Les parties exclues de la délimitation du SPR, sont issues d'une part de la hiérarchisation des enjeux avec une recherche de cohérence et de densité patrimoniale, et d'autre part de la prise en compte des outils relais existants ou à venir sur le territoire.

Ces exclusions concernent ainsi des tissus très hétérogènes, des zones d'activités, mais également quelques bâtiments intéressants qui trouveront une prise en compte dans le PLU dans le cadre d'une révision (articles L151-19 du Code de l'urbanisme et/ou OAP patrimoniale).

Les Monuments Historiques compris dans le SPR font l'objet de périmètres délimités des abords, en adéquation avec la délimitation du SPR, ajustant ainsi les deux outils pour une parfaite cohérence de mode de gestion et une meilleure lisibilité pour les habitants.

## BIBLIOGRAPHIE

- *Le site de Verlet (La Roche-Posay, Vienne) et les ateliers du Paléolithique supérieur de la rive gauche de la Creuse*, FOUCHER Pascal, SAN JUAN Christina et CHAMBORD Emmanuel in-321; Paléo. N. 8,1996. pp. 299
- *La Roche-Posay, Station thermale européenne de la peau*, Dr Michel JALTEL, Imprimerie nouvelle, avril 1991
- *Les Vals de Gartempe et Creuse, La Roche Posay*, Grand Chatellerault , Inventaire régional
- *La Roche-Posay*, par Roger PRIMAULT, PBH Editeur, 1995
- *Dictionnaire topographique de la Vienne*, Louis REDET (AD IN 4 402)
- *Il était une fois la Vienne par la carte postale ancienne*, Christian DUDOGNON, Jacky GAUDRON et Michel CORDEBOEUF, Editions Saeta, 1988
- *Le patrimoine des communes de la Vienne* (Tome 1 et tome 2), Edition Flohic, avril 2002

## Documents d'archives

- Villa, Azay – Base Mémoire – Photographe OLLIVIER Alain, référence cliché : ARR54\_028611148ZA
- Cadastre de 1833 – AD86
- Base Mémoire – ministère de la Culture
- Archives nationales : F-21-1907. Hospice thermal, plan et coupe.
- Archives départementales de la Vienne :
  - 5 M 12. Santé publique et salubrité (thermalisme, assistance médicale).
  - 2 O 251.8. Biens communaux bâtis, établissement thermal.
  - 5 M 310. Eaux minérales de La Roche-Posay.
  - 5 M 304. 1914-1920 : eaux thermales, affaires diverses.
  - 5 Fi 2561. Première moitié du 20<sup>e</sup> siècle : l'établissement thermal.
  - 5 Fi 933. Première moitié du 20<sup>e</sup> siècle : le jardin de l'établissement thermal.
- Fonds des architectes Léon, Maurice et Lucien Martineau, Archives départementales de la Vienne, Poitiers, 4 J 445, 4 J 216, 4 J 367.
- Archives départementales de la Vienne, Poitiers : 4 J 216, 4 J 353, 4 J 367, 4 j 445