

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 2 - JUSTIFICATIONS DU PROJET

1.b



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2019,

Approuvant la révision du PLU de la ville de Loches

Le Maire,
Marc ANGENAULT

JUSTIFICATION DU PROJET - TOME 2

PREMIERE PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT 5

LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU 5

LES ENJEUX GENERAUX FIXES PAR LA COMMUNE 6

L'ENJEU DE CONFORTEMENT DU ROLE DE LA VILLE DE LOCHES, MOTEUR DU SUD TOURAINE..... 7

ATOUTS/POINTS FORTS/OPPORTUNITES 7

MANQUES/POINTS FAIBLES/MENACES 7

OBJECTIFS DU PADD QUI EN DECOULENT 7

L'ENJEU DE DEVELOPPEMENT D'UN DYNAMISME EQUILIBRE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL 7

ATOUTS/POINTS FORTS/OPPORTUNITES 7

MANQUES/POINTS FAIBLES/MENACES 8

OBJECTIFS DU PADD QUI EN DECOULENT 8

L'ENJEU DE PROMOTION D'UN CADRE DE VIE EXEMPLAIRE POUR LA VILLE DE DEMAIN 8

ATOUTS/POINTS FORTS/OPPORTUNITES 8

MANQUES/POINTS FAIBLES/MENACES 9

OBJECTIFS DU PADD QUI EN DECOULENT 9

LA DETERMINATION DES BESOINS 10

LES BESOINS EN MATIERE DE DESSERTE NUMERIQUE ET DE MOBILITE 11

EN MATIERE DE DESSERTE NUMERIQUE 11

EN MATIERE DE TRANSPORTS EN COMMUN 11

EN MATIERE DE DEPLACEMENTS AUTOMOBILES 11

EN MATIERE DE DEPLACEMENTS DOUX 11

LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS..... 12

LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE 12

LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE..... 13

LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE 13

LE POINT MORT DES ANNEES PASSES 14

L'ETABLISSEMENT DE LA SITUATION INITIALE DU PLU (2019) 15

LE SCENARIO RETENU POUR 2018 – 2030..... 15

Les besoins en construction neuve	15
LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS ET LA DENSITE	16
LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE EN MATIERE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	17
LA REPARTITION DE L'ACCUEIL DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ENTRE DENSIFICATION/RENOUVELLEMENT URBAIN ET EXTENSION	17

LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES..... 17

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICES 17

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ARTISANAL ET INDUSTRIEL 18

EN MATIERE D'EXTRACTION DE MATERIAUX 19

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE 20

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER..... 20

LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES 21

LES BESOINS EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE 21

LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DEVELOPPEMENT 23

DES CONTRAINTES DE DEVELOPPEMENT GUIDANT LE PROJET URBAIN 24

LES PRINCIPES D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE DE LOCHES..... 24

UNE FORTE PRESSION FONCIERE ET UNE FAIBLE RETENTION FONCIERE A CONSIDERER 24

DES CONTRAINTES NATURELLES A REACTUALISER ET A INTEGRER AFIN DE LIMITER AU MAXIMUM L'EXPOSITION AUX RISQUES..... 24

LA DENSIFICATION DU HAMEAU DE NEUVILLE ET DE LIEUX-DITS LOCALISES EN CONTINUITE DE L'ENVELOPPE URBAINE DE LA VILLE..... 26

POURQUOI DENSIFIER DES SECTEURS LOCALISES EN DEHORS DE LA VILLE ?..... 26

LES SECTEURS LOCALISES EN DEHORS DE LA VILLE POUVANT ETRE DENSIFIES 26

LE CAS DES AUTRES HAMEAUX, ENSEMBLES BATIS EN DIFFUS ET ECARTS 27

LA DEFINITION DU POTENTIEL URBANISABLE AU SEIN DU TISSU URBAIN 28

OUTRE UNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES, UNE TRAME VERTE ET BLEUE A PROTEGER ET A VALORISER 28

UN POTENTIEL D'ACCUEIL ESTIME ENTRE 280 ET 290 LOGEMENTS ENVIRON 28

DES SECTEURS DE DENSIFICATION SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR GARANTIR LE RESPECT DES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET L'INTELLIGENCE DES SITES..... 29

SITE DES TERRAINS A LA FONTAINE DU VIVIER 29

SITE DE TIVOLI NORD..... 30

SITE DE VAUTROMPEAUX 30

SITE DE TIVOLI ET BARAUDIN 31

SITE DE BELLEVUE	33
DES SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR GARANTIR LE RESPECT DES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET LA DIVERSITE DES FORMES BATIES.....	34
L'ANCIEN SITE FRANCE TELECOM.....	34
LE SITE DE LA MJC.....	34
LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN CENTRE-VILLE	35
UNE EXTENSION MODEREE PERMETTANT L'EVOLUTION DES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE	35
UN SECTEUR D'EXTENSION D'UN ETABLISSEMENT SCOLAIRE	35
LA RECONNAISSANCE DES POSSIBILITES D'EXTENSION DES EQUIPEMENTS SPORTIFS.....	36
UNE EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE VAUZELLE POUR REpondre AU CONFORTMENT DU POLE D'EMPLOI DE LOCHES.....	36
L'EXTENSION DE VAUZELLE	37
SITE DE LA RUE DE LA CHAUVELLERIE	38
DES EXTENSIONS MODEREES POUR COMPENSER LE MANQUE DE DISPONIBILITES A L'INTERIEUR DE L'ENVELOPPE BATIE	39
DES EXTENSIONS MODEREES POUR COMPENSER LE MANQUE DE DISPONIBILITES A L'INTERIEUR DE L'ENVELOPPE BATIE (SUITE).....	42
LE SITE DES VAUCHAUDIERES	42
LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE	44
LA DEFINITION DES ZONES PERMETTANT LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	45
LE TABLEAU DES ZONES ET SECTEURS CREES EN FONCTION DES ORIENTATIONS DU PADD	47
LE RECAPITULATIF DES ZONES ET SECTEURS CREES.....	60
LE TABLEAU DES SURFACES DES ZONES ET SECTEURS CREES	62

DEUXIEME PARTIE : LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTEES PAR LE REGLEMENT.....64

LES SPECIFICITES REGLEMENTAIRES	64
LES PRINCIPES REGLEMENTAIRES INSTAURES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES	65
LES ZONES URBAINES	67
LA ZONE UA.....	67
LA ZONE UB.....	69

Caractère de la zone UB :	69
Identification :	69
Destination :	69
Objectifs des dispositions réglementaires :	69
Spécificités réglementaires	70
LA ZONE UH	71
Caractère de la zone UH :	71
Identification :	71
Destination :	71
Objectifs des dispositions réglementaires :	71
Spécificités réglementaires	71
LA ZONE UE.....	72
Caractère de la zone UE :	72
Identification :	72
Destination :	72
Objectifs des dispositions réglementaires :	72
Spécificités réglementaires	72
LA ZONE UI	72
Caractère de la zone UI :	72
Identification :	73
Objectifs des dispositions réglementaires :	73
Spécificités réglementaires	73
LES ZONES A URBANISER	74
ZONE 1AUH	74
Caractère de la zone 1AU :	74
Identification :	74
Objectifs des dispositions réglementaires :	74
Spécificités réglementaires	74
LA ZONE 1AUy.....	74
Caractère de la zone 1AUy :	74
Identification :	74
Les objectifs des dispositions règlementaires :	74
LA ZONE 1AUe.....	75
Caractère de la zone 1AUe :	75
Identification :	75
Les objectifs des dispositions règlementaires :	75
LA ZONE 2AUy	75
Caractère de la zone 2AUy.....	75
Identification.....	75
Destination	75
Objectifs des dispositions réglementaires	75

Spécificités réglementaires	75
LA ZONE AGRICOLE.....	76
Caractère de la zone A :	76
Identification :	76
Destination :	76
Objectifs des dispositions réglementaires :	76
Spécificités réglementaires	76
LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	79
Caractère de la zone N :	79
Identification :	79
Destination :	80
Objectifs des dispositions réglementaires :	80
Spécificités réglementaires	80

DEUXIEME PARTIE : LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTEES PAR LE REGLEMENT.....84

LES PROTECTIONS AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES ET DE L'ARTICLE L.151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME 84

LES FORMATIONS VEGETALES ET ELEMENTS NATURELS.....	85
LA PROTECTION AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES.....	85
UNE PROTECTION PLUS SOUPLE : L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	85
UNE PROTECTION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	87
LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL	87
LA PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	87
L'INSTAURATION DU PERMIS DE DEMOLIR	89

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE..... 90

LES EMPLACEMENTS RESERVES..... 92

TROISIEME PARTIE : LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIERE ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 95

LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIERE 95

RAPPEL DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT FIXES SUITE A L'ANALYSE DU DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL ET RESULTATS FINAUX SUITE A L'ETABLISSEMENT DU PROJET.....	96
---	-----------

TROISIEME PARTIE : LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIERE ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 98

LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE 98

QUATRIEME PARTIE : LA JUSTIFICATION DES ELEMENTS REVISES 116

GENERALITES	117
COMPARAISON DES SURFACES	117
COMPARAISON CHIFFREES DES SURFACES	117

PREMIÈRE PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU

LA DETERMINATION DES BESOINS

LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE
PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DEVELOPPEMENT

LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE

LES ENJEUX GENERAUX FIXES PAR LA COMMUNE

La ville de Loches constitue le pôle urbain principal du Sud Touraine. A ce titre, la ville concentre les fonctions de pôle d'emploi, pôle d'équipements et de services, foyer de population et porte d'entrée touristique d'un territoire de 50 000 habitants environ. Son inscription dans le Val de Loire et la mise en valeur de son patrimoine lui confèrent un cadre de vie particulièrement préservé, à environ 1 heure de l'agglomération tourangelles en train ou en voiture.

Depuis 1982, la ville de Loches connaît une régression de sa population, principalement due à un vieillissement de la population. Si la ville demeure attractive pour une population de retraités ou de jeunes actifs, le vieillissement parallèle du parc de logement remet en question le dynamisme, notamment en centre-ville.

Parallèlement, la ville constitue le centre d'un bassin de vie et un foyer d'emplois en concentrant une multitude d'activités industrielles et artisanales, commerciales, mais aussi d'équipements et de services. Par ailleurs, sa marque historique et identitaire en fait une destination touristique à part entière.

Enfin, le zonage du PLU de 2006 n'est plus en phase avec les évolutions réglementaires, notamment Grenelle II et ALUR, mais surtout avec la connaissance des risques liés aux cavités souterraines qui a largement progressé depuis la dernière modification du PLU.

A travers la révision du PLU, la Commune de Loches a pour ambition de dresser un projet renouvelé pour la décennie à venir, adapté aux enjeux actuels environnementaux, énergétiques, de santé et de mobilité, en s'appuyant sur le rayonnement de la polarité lochoise sur un territoire relativement étendu de plus de 50 000 habitants (Communauté de Communes de Loches Sud Touraine).

Dans cette optique, le projet des élus se base sur **le développement du rôle de centralité joué par la ville**, en termes de commerces, d'accessibilité, d'offre d'équipements culturels et de loisirs, et en potentiels d'accueil de population dans un parc de logements renouvelé. En effet, le second objectif est **d'amorcer un dynamisme démographique**, en assurant le maintien des populations résidentes et en accueillant de nouveaux ménages aux profils diversifiés, par la reconquête du centre-ville, la promotion de la qualité de vie, et la vigilance face à la consommation mitée de terres agricoles ou naturelles.

De plus, le dynamisme lochois doit s'exprimer par **l'essor de la place économique**, intégrant un équilibre entre les secteurs productifs – industriels et artisanaux – et les secteurs résidentiels ou présents (santé, services, commerces, tourisme, etc.). Les élus souhaitent également pouvoir aménager une réelle complémentarité entre les commerces du centre-ville et ceux présents sur les zones périphériques. De même, le renforcement de l'attractivité touristique de Loches et la **préservation de son cadre de vie** constituent un pilier de ce projet, s'appuyant sur la richesse environnementale déjà présente sur le

territoire ou à proximité (vallée de l'Indre, forêt domaniale de Loches...) et en assurant la valorisation patrimoniale et architecturale du bâti, qu'il soit remarquable ou plus ordinaire (petit patrimoine identitaire et patrimoine vernaculaire). L'aménagement des entrées de villes et la requalification des abords de la déviation participent également de cet objectif général de promotion du cadre de vie. Enfin, la collectivité souhaite, à travers la révision du PLU, mettre en place **une politique intégrée de déplacements**, en promouvant les mobilités douces et en recherchant à connecter les différents espaces de la ville entre eux.

En parallèle, la collectivité émet la volonté de profiter de la révision du PLU pour porter une attention spécifique à l'identification des risques et nuisances présents sur le territoire, notamment les risques liés aux inondations, aux effondrements de cavités, au bruit, etc.

Pages suivantes, sont développés par thématique les constats posés par les élus et à partir desquels ils ont déduit les enjeux spécifiques à l'origine des orientations principales inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'ENJEU DE CONFORTEMENT DU ROLE DE LA VILLE DE LOCHES, MOTEUR DU SUD TOURAINE

ATOUTS/POINTS FORTS/OPPORTUNITES

- **un rôle administratif pour le Sud Touraine :**
 - ⇒ Ville-centre de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine, rassemblant 67 communes et 50 000 habitants ;
 - ⇒ Chef-lieu d'arrondissement ;
- **un pôle d'emploi au centre d'une vaste zone de chalandise :**
 - ⇒ Près de 4700 emplois, dont 25% seulement sont assurés par des actifs résidents ;
 - ⇒ Un pôle industriel et artisanal rassemblant plus de 1000 salariés, avec des entreprises phares comme Safran ou OREP, référencé comme pôle stratégique à l'échelle du territoire du SCoT Loches Sud Touraine ;
 - ⇒ Un pôle commercial avec la caractéristique de concentrer 80% des commerces en centre-ville, mais aussi 2 zones commerciales en périphérie (Vauzelle et Tivoli) ;
 - ⇒ Une zone de chalandise commerciale de près de 50 000 personnes ;
 - ⇒ Un pôle d'équipements et de services de rayonnement supra-communal (collège, lycée, hôpital, spécialistes de santé, etc.) ;
- **un positionnement à proximité de couloirs de transports :**
 - ⇒ Une situation à proximité de l'aire d'influence de la métropole tourangelle ;
 - ⇒ La desserte par de nombreux axes départementaux et notamment la RD 943 qui relie Châteauroux à Tours,
 - ⇒ La traversée du territoire par la Vallée de l'Indre, et les itinéraires touristiques constitués par l'Indre à Vélo ainsi qu'une boucle de la Loire à Vélo, relie Loches au réseau castral du Val de Loire, et en font une destination touristique à part entière ;
 - ⇒ Une ligne ferroviaire vers Tours ;
 - ⇒ La proximité des accès autoroutiers sur l'A85 et l'A10 ;

MANQUES/POINTS FAIBLES/MENACES

- Une accessibilité qui se dégrade, avec l'intensification du trafic routier sur la RD 943 entre Cormery et l'Agglomération de Tours qui allonge le temps de parcours vers Tours et vers les accès autoroutiers ;
- Une accessibilité ferroviaire en question, du fait de la dégradation de la ligne vers Tours qui menace de ralentir les trains à 40 km/h alors que les déplacements par le rail ne sont déjà plus concurrentiels avec la voiture individuelle (des travaux d'urgence sont en cours afin que la vitesse soit maintenue. Afin de conforter cette ligne, des travaux seront obligatoires dès 2021) ;
- Le vieillissement de certaines zones industrielles qui peuvent dégrader l'image dynamique et qualitative de Loches ;
- Peu de disponibilités foncières pour accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire lochois ; des disponibilités foncières pour l'activité qui s'épuisent.

OBJECTIFS DU PADD QUI EN DECOULENT

- **Améliorer les conditions d'accès à Loches**
- **Conforter le rayonnement économique de la ville en priorisant le réinvestissement des sites vacants et des friches puis en proposant des disponibilités foncières supplémentaires aux entreprises**
- **Maintenir un dynamisme commercial**
- **Conforter Loches comme un pôle d'équipements et de services**
- **Affirmer la promotion de la destination touristique de Loches**

7

L'ENJEU DE DEVELOPPEMENT D'UN DYNAMISME EQUILIBRE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

ATOUTS/POINTS FORTS/OPPORTUNITES

- **Un territoire attractif pour certaines catégories de population**, notamment les seniors, qui recherchent à Loches un cadre de vie de qualité à proximité de services et équipements, notamment commerces de centre-ville et santé ;
- **Un parc social suffisant (représentant environ 1 logement sur 4 à Loches) ;**

- **Un tissu économique diversifié avec près de 600 établissements ;**
- **Un secteur agricole exploitant 2/3 de la surface communale**, représentant 11 exploitations sur des sols d'une qualité agronomique relativement élevée ;
- **Des ressources forestières en grande partie valorisées ;**
- **Un secteur touristique développé** avec 4 hôtels, une résidence Pierres & Vacances, un centre d'hébergement pour groupes et un camping, mais un manque d'hôtel haut-de-gamme identifié ;
- **Une estimation de 270 000 visiteurs par an, répartis dans les sites présents, mais surtout à la Cité Royale, emblème de la ville ;**
- **Une offre de restauration importante, en majorité spécialisée, mais manquant de restaurant haut de gamme ;**
- **Des bâtiments remarquables en devenir à proximité du centre-ville**, qui peuvent faire l'objet de projets mixtes participant à la revitalisation du centre-ville ;
- **Des circuits touristiques plus insolites qui amènent à la découverte d'autres facettes de Loches moins conventionnelles**, mettant en avant le caractère troglodytique des constructions, les caves, ou se déclinant autour de saveurs gastronomiques, etc. ;

MANQUES/POINTS FAIBLES/MENACES

- **Un rythme de la construction nouvelle en baisse notable** : 45 logements par an entre 2004 et 2007 contre 19 logements par an entre 2008 et 2012. La moyenne des dix dernières années était de 22 à 23 logements par an ;
- **Une légère baisse du nombre d'emplois ces dernières années** (environ -0,5% par an depuis 2009, en particulier dû à l'effet crise), avec une contraction de l'activité industrielle ;
- **Un solde naturel déficitaire qui se creuse**, avec une forte baisse de la natalité ;
- **Un vieillissement des ménages** (la part de la population des plus de 75 ans dans la population totale a doublé entre 1982 et 2014) **qui fait chuter le nombre de personnes par foyer** (1,84 personne en 2018) et augmente les besoins en logements non démographiques. Aujourd'hui, près d'1 ménage sur 2 est composé d'une unique personne, parfois dans des logements de plus de 4 pièces ;
- **Un parc de logements vieillissants, notamment en centre-ville**, où la question de l'accessibilité et de l'efficacité énergétique est particulièrement présente et **une offre sur le marché immobilier relativement faible et non adaptée aux besoins des ménages ;**

- **Une diminution de la baisse du nombre d'exploitations agricoles** (de 17 sièges en 2010 à 11 aujourd'hui) ;
- **Un maillage d'itinéraires touristiques qui pourrait être complété ;**
- **De nombreux éléments de patrimoine vernaculaire et identitaire du Lochois subissant des dégradations et / ou manquant d'entretien et de visibilité ;**
- **Des entrées de villes qui ne reflètent pas la qualité patrimoniale et architecturale du centre ;**
- **Une offre d'hébergement et de restauration qui pourrait être complétée sur son volet le plus « étoilé »** (hôtel 4 étoiles, restaurant gastronomique, etc.) ;
- **Une offre inadaptée pour les gens du voyage** en limite des communes de Loches et de Perrusson.

OBJECTIFS DU PADD QUI EN DECOULENT

- **Enrayer la baisse de population et retrouver un dynamisme démographique**
- **Adapter l'offre en logements aux évolutions de la population : vieillissement, desserrement des ménages....**
- **Adapter l'offre en matière d'accueil des gens du voyage, en favorisant la mise en œuvre de la politique de la Communauté de communes Loches Sud Touraine.**
- **Maintenir un dynamisme économique local**
- **Poursuivre la valorisation touristique de Loches**
- **Poursuivre la revitalisation du centre-ville de Loches**

L'ENJEU DE PROMOTION D'UN CADRE DE VIE EXEMPLAIRE POUR LA VILLE DE DEMAIN

ATOUTS/POINTS FORTS/OPPORTUNITES

- **Un paysage façonné par la topographie et la géomorphologie**, avec des plateaux calcaires, plutôt agricoles ou naturels, la vallée principale de l'Indre structurante pour le territoire et les vallées secondaires du ruisseau de l'Etang et

du ruisseau de Mazerolles, cette dernière accueillant la majeure partie de la ville aujourd'hui ;

- **La présence de secteurs d'intérêt environnemental et écologique reconnus, qui assurent une qualité de vie certaine :**
 - Le site Natura 2000 de la Vallée de l'Indre ;
 - L'Espace Naturel Sensible et la ZNIEFF des Prairies du Roy ;
 - La ZNIEFF de la forêt domaniale de Loches aux franges Nord-Est du territoire communal ;
- **La présence d'une biodiversité à préserver :**
 - La trame bleue indique la Vallée de l'Indre et un corridor de milieux humides ;
 - La trame verte distingue deux types de corridors ; les corridors forestiers et les pelouses calcaires et lisières sèches apparentés aux coteaux. Ces derniers, creusés d'habitats troglodytiques et d'anciens sites d'extraction sont aussi le refuge d'un certain nombre d'espèces, parmi lesquelles des chiroptères ;
- **Un patrimoine vernaculaire et une organisation urbaine ancienne de qualité,** à l'origine de la perception majestueuse de la ville et d'un réel sentiment d'identité pour les habitants et les touristes ;
- **Une nature en ville** assurée par la présence de jardins et parcs privés à préserver de la densification, y compris dans le secteur patrimonial remarquable ;
- **Une meilleure connaissance des risques**, notamment cavités, nuisances sonores et inondation à prendre en compte dans le nouveau zonage pour limiter les périls encourus ;
- **La présence d'un pôle d'écoconstruction promu par l'intercommunalité** sur la commune de Beaulieu-Lès-Loches ;
- **Des projets d'évolution des équipements en cours à accompagner ;**
- **Des risques identifiés** (risques naturels et risques technologiques).

MANQUES/POINTS FAIBLES/MENACES

- **Une consommation foncière pour l'habitat de 22 hectares pour un total de 179 constructions à l'effet non démographique**, dont 103 maisons en extension urbaine (82 en extension de la tâche urbaine de la ville de Loches et 21 en extension des hameaux) – soit un rythme moyen de 2,20 hectares pour 18 constructions par an (1222 m² bruts par habitation) ;

- **Une consommation foncière de 15,35 hectares en 10 ans pour l'activité**, soit 1,5 hectare par an ;
- **Un parc résidentiel ancien à l'origine d'une dépense énergétique importante**, qui fragilise la population aux revenus plus faibles ;
- **Un patrimoine remarquable qui est parfois considéré** comme pénalisant du fait des règles pour les constructions ou réhabilitations ;
- **Un réseau de liaisons douces et de pôles multimodaux à renforcer pour créer des liens entre les différents espaces de Loches.**

OBJECTIFS DU PADD QUI EN DECOULENT

- **Préserver la biodiversité et promouvoir sa découverte**
- **Préserver le cadre de vie et la richesse architecturale et urbaine de Loches**
- **Préserver les espaces agricoles et naturels de l'urbanisation**
- **Assurer un cadre de vie et un habitat exemplaire pour les Lochois**
- **Répondre aux besoins des habitants, notamment en termes d'équipements et de services publics**
- **Promouvoir la mobilité durable**
- **Proposer de nouvelles formes urbaines, une offre en logements à cibler afin de répondre aux modes de vie et aux moyens financiers des jeunes ménages, mais aussi des personnes âgées.**

PREMIÈRE PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU

LA DETERMINATION DES BESOINS

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE
PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

EN MATIERE DE DESSERTE NUMERIQUE

La desserte numérique du territoire, organisée par le département de l'Indre et Loire et par la Communauté de Communes de Loches Sud Touraine, a localisé les priorités du territoire sur les espaces les moins bien desservis. Sur ce plan, Loches figure parmi les zones les mieux connectées, avec la présence d'un réseau 4G et de l'ADSL. Quelques secteurs reculés restent néanmoins mal desservis aujourd'hui.

Ainsi, le déploiement à Loches de la fibre optique n'est prévu qu'en 2022, après des territoires plus ruraux de l'intercommunalité. Toutefois, la zone de Vauzelle, prioritaire parmi les ZAE du Sud Touraine sera raccordée en 2019, assurant des gains de compétitivité aux entreprises déjà implantées et des gains d'attractivité pour les quelques terrains viabilisés encore disponibles.

EN MATIERE DE TRANSPORTS EN COMMUN

La ville de Loches est desservie par la ligne ferroviaire Tours-Châteauroux. Toutefois, la voie ferrée se trouvant dans un état dégradé, la vitesse moyenne des trains n'excède pas 55 km/h, ne permettant pas l'attractivité de ce moyen de transport face au transport individuel routier pour les nombreux actifs lochois travaillant sur la métropole. La Région Centre-Val de Loire a par conséquent pris la décision de remplacer une partie de l'offre de desserte par des cars TER, qui réalisent le parcours vers Tours en 1h15 environ, en fonction des horaires. Aujourd'hui, le conseil régional a ciblé la rénovation de la ligne en accordant un fonds de 40M€. Toutefois le calendrier de cet objectif identifié au SRADDET « Ambition 2020 » n'est pas fixé.

Le conseil municipal a souhaité à travers le PLU montrer l'importance que revêt la rénovation de la voie ferrée entre Loches et Tours, permettant de diminuer de manière conséquente le trafic routier sur le RD 943, de faciliter l'accès à la métropole pour les navetteurs, et de développer une offre de mobilité efficace en temps, en dépense énergétique, et en rejet de gaz à effet de serre.

En parallèle, les élus **souhaitent sécuriser les déplacements vers les pôles scolaires** (collège et lycée) **par le réaménagement d'une gare routière à proximité du pôle et de la déviation**, pour faciliter l'arrivée des autocars depuis les autres communes de la CCLST.

EN MATIERE DE DEPLACEMENTS AUTOMOBILES

Avec plus de 10 000 véhicules par jour par endroits, la RD943 constitue un axe majeur de circulation du Sud Touraine. **Toutefois, les élus souhaitent alerter à travers le PLU sur la durée du temps de parcours Loches/Tours** sur un axe très fréquenté aux heures de pointes. Aussi, le développement d'un pôle multimodal à la gare, en complément de l'espace de covoiturage existant, serait complémentaire au besoin de repenser l'aménagement de la RD 943 sur la section Cormery-Loches, dont le Département s'est saisi.

A l'intérieur de la ville, les déplacements automobiles se concentrent principalement sur la déviation. Toutefois, il est à noter la présence de nuisances sonores sur la rue Saint-Jacques.

Le stationnement automobile est une problématique récurrente, notamment pour irriguer le centre-ancien, aux rues étroites formées de linéaires commerciaux réclamant des emplacements de stationnement. Toutefois, le décompte de 900 places de parking à proximité immédiate du centre ancien (dans un rayon de 200 mètres autour de la partie historique de Loches) **amène les élus à souhaiter l'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité de ces places, plutôt que la création de parkings supplémentaires**. A la marge, quelques emplacements pourront être déplacés, dans le cadre de l'aménagement des entrées touristiques du centre-ville, en particulier de la Place de Verdun.

EN MATIERE DE DEPLACEMENTS DOUX

Favoriser les déplacements doux est une exigence que tout document d'urbanisme doit prendre en compte au regard de la santé publique, de la qualité de vie et de la réduction des gaz à effet de serre. Mais il est difficile de changer les pratiques des habitants dont l'utilisation quasi systématique de la voiture est aussi liée aux contraintes du quotidien (déposer ses enfants à l'école sur la route du travail, faire ses

courses en rentrant du travail...). Le levier le plus lourd à soulever reste celui de l'emploi sur place. En effet, les déplacements automobiles les plus importants sont générés par les déplacements domicile-travail, or seulement 25% des actifs habitent et travaillent à Loches. Le recours à la voiture est donc obligatoire pour la très grande majorité des actifs, en l'absence de transport en commun efficaces. **Les élus constatent une forte demande pour la réalisation d'itinéraires doux sécurisés dédiés aux déplacements actifs. Aussi, le projet reprend l'amélioration des itinéraires existants et la réalisation de nouvelles voies cyclables et piétonnes pour relier les quartiers résidentiels au centre-ville, aux pôles d'équipements, notamment scolaires et aux zones d'activités.**

Par ailleurs, le besoin réside dans la prise en compte des déplacements doux dans les projets de création de nouveaux quartiers, en prévoyant l'aménagement de cheminements dédiés ou de voies mixtes connectés au maillage des rues et ruelles de la ville.

Enfin, la collectivité identifie le besoin, dans la perspective d'une logique d'agglomération, de renforcer les liaisons avec les communes de l'unité urbaine de Loches, c'est-à-dire vers Perrusson au Sud et vers Beaulieu-lès-Loches, puis Ferrière-sur-Beaulieu à l'Est.

LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

Une offre en équipements correcte et performante est un préalable indispensable au bien-vivre des habitants d'aujourd'hui, mais aussi à l'accueil d'une population nouvelle.

LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

La gestion des eaux usées et des eaux pluviales

La phase de diagnostic a mis en évidence que la capacité de la station d'épuration de Loches possède une vocation supra-communale, exploitée en régie par la Communauté de Communes de Loches Sud Touraine, le réseau d'assainissement collectif intégrant les communes de Perrusson, Beaulieu-lès-Loches, Ferrière-sur-Beaulieu et Saint-Jean-Saint-Germain. Aujourd'hui, environ 11803 EH (équivalent-habitant) sont raccordés au réseau. 60% des raccordements sont sur la commune de

Loches. Un schéma directeur d'assainissement unique a été commencé sur l'ensemble des communes.

Par ailleurs, un projet de modernisation de la station d'épuration est en cours, portant sa capacité maximale à 14 000 EH. **Ainsi, au regard de la dynamique démographique prévue, il n'y a pas d'autre besoin particulier en la matière.** Toutefois, les élus souhaitent améliorer la gestion des eaux pluviales, qui a pu causer quelques débordements sur la période passée. En effet si le réseau est à 100% en séparatif, les élus constatent de fortes infiltrations d'eaux parasites dans le réseau pouvant l'amener à saturation.

Aussi, le **PLU doit laisser la possibilité de réaliser des travaux spécifiques, mais la vigilance reste de mise dans les choix des sites à urbaniser et dans la définition des zones constructibles, ainsi que dans la maîtrise de l'artificialisation des sols afin de diminuer le risque de ruissellement.**

En parallèle, une partie de la commune de Loches est située en zonage d'assainissement autonome. A ce titre, 167 systèmes sont recensés et seulement 64 sont considérés comme conformes, et 92, non conformes sans risques sanitaires ou environnemental. **La collectivité souhaite donc poursuivre l'amélioration des dispositifs de traitement de l'eau, dans une perspective de préservation des eaux superficielles et souterraines.**

La défense incendie

Les relevés de défense extérieure contre l'incendie révèlent 134 hydrants. Parmi eux, 100 sont dans la zone agglomérée et 34 sont situés hors agglomération.

L'analyse de leur situation et débit révèle quelques points critiques, notamment sur la zone de Tivoli, rues Saint-Jacques et Quintefol, pour les Ecoles Alfred de Vigny ou Lamblardie, les résidences Agnès Sorel et Mary Flor.

Aussi, les élus **notent le besoin de poursuivre le déploiement de la défense incendie, notamment dans les zones susdites, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.**

L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est portée et assurée par la Communauté de Communes Loches Sud Touraine. Trois captages sont situés sur la commune de Loches (rue Quintefol-F1, au Parc des Sports-F2 et Prairies de la Foire-F3). A ce titre, **la déclaration d'utilité publique pour la régularisation de la création de 2 forages et leurs périmètres de protection des captages de Loches** a été instaurée par l'arrêté préfectoral du 29 avril 2019. De plus, la station rue Quintefol assure 25% du volume traité, soit la station la plus importante du réseau. **Les élus ne constatent pas de dysfonctionnement ni de défaut de qualité particulier quant à l'alimentation en eau potable du territoire communal : en dehors des éléments suscités, aucun besoin en la matière n'est donc identifié.**

La gestion des déchets

Par délégation de service public, dont le renouvellement interviendra fin 2019, la COVED assure la collecte des déchets. La collectivité s'est dotée d'une nouvelle déchèterie sur la zone d'activités de Vauzelle. Parallèlement, **les élus souhaitent accompagner le projet d'installation d'une éventuelle unité de méthanisation sur l'ancien site d'enfouissement**, dont l'autorisation court jusqu'en 2024.

LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Loches est un pôle d'équipements de première importance pour le Sud Touraine.

La présence d'équipements de santé (hôpital, professionnels libéraux), scolaires (collèges et lycées), sportifs (piscine, stades, dojo, etc.) et culturels (Espace Agnès Sorel, Maison-Musée Lansyer, école de musique, cinéma) font de la ville une polarité rayonnant au-delà des limites communales et intercommunales.

La ville nourrit un projet de **développement des infrastructures liées à l'éducation et l'accompagnement réglementaire des projets des établissements** présents, en particulier l'aménagement de terrains de sport et la **construction d'un gymnase pour un groupe scolaire à Puygibault, ainsi que le réaménagement d'une gare routière desservant le pôle d'enseignement secondaire** aux abords du site déjà identifié par le PLU de 2006.

En outre, les élus souhaitent poursuivre l'adaptation de l'offre en équipements à la demande et l'évolution de l'agglomération et ainsi garantir :

- L'évolution du camping, en tenant compte des risques inondation ;
- L'évolution du pôle hospitalier de Puygibault, située en dehors des risques d'inondation (le site Paul Martinais étant situé dans la Vallée de l'Indre) ;
- Le réinvestissement de certains sites stratégiques en centre-ville, par exemple l'ancien restaurant de la Tour Saint-Antoine, pour y développer une activité touristique, une activité culturelle ou de loisirs ;
- Le déplacement de la MJC ;
- La création d'une Maison des associations (ouverture prévue en septembre 2019) ;
- L'évolution des équipements sportifs existants, sur site ou à leurs abords immédiats.

La volonté des élus est de proposer un maximum de services et équipements à proximité du centre-ville, ou sur des sites facilement accessibles par les voies douces. En particulier, la collectivité souhaite conforter la présence de professionnels de santé dans le centre-ville, car ils sont la source de flux assez importants et variés permettant d'irriguer les commerces. Elle souhaite également pouvoir répondre à l'évolution des besoins pour les 10 années à venir.

La révision du PLU doit être l'occasion de s'interroger sur le devenir des anciens équipements de Loches (ancienne gendarmerie, l'îlot Alfred de Vigny, etc.).

LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE

NB : La révision du Schéma de Cohérence Territoriale de Loches Sud Touraine (SCoT) a démarré au cours des études de révision du PLU. Le PADD du SCOT n'ayant pas été validé avant l'arrêt de projet du PLU, il n'a donc pas été possible d'anticiper sur les prescriptions du SCOT.

Fort de l'expérience du premier PLU de 2006, l'objectif du Conseil Municipal est de concevoir un nouveau PLU de nature à relancer la croissance démographique

du territoire, tout en restant cohérent avec la capacité des réseaux et la volonté forte de préserver le cadre paysager du territoire.

Le Conseil municipal envisage d'élaborer un projet de développement pour la période 2018-2030, soit une douzaine d'années. Plusieurs scénarios ont donc été évalués.

Aussi, conformément à la volonté de réaffirmer la vocation de Loches comme pôle de centralité et tenant compte de l'engagement de la collectivité dans une démarche de réappropriation du centre-ville par un travail fin sur le logement et l'aménagement de logements accessibles et sobres énergétiquement, les élus formulent le projet d'accueillir une population nouvelle de 60 à 80 personnes supplémentaires, notamment de jeunes ménages et de seniors. Ce scénario répond à la projection démographique de l'INSEE pour la région Centre-Val de Loire, avec un accroissement de 0,1% pour une structure démographique vieillissante.

LE POINT MORT DES ANNEES PASSEES

14 Afin de partir d'une base solide, les élus de la commune de Loches ont souhaité calculer le point mort de la ville pour la période 1999 – 2015, afin de dégager les tendances de construction de logement, de desserrement des ménages, d'évolution du parc de logements vacants.

Un point a été fait sur les données de l'INSEE pour la population et la structure du parc de logement, et les données SITADEL pour le rythme de construction neuve. Les chiffres sont les suivants :

Repère	Indicateur	1999 (α)	2015 (β)	1997-2013
A	Population des ménages	6032	5896	
B	Parc de logements	3235	3842	
C	dont logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels	413	646	
D	dont résidences principales	2822	3196	
E	Taille des ménages (ou taux	2,14	1,84	

	d'occupation)	
F	Construction neuve entre 1997 et 2013 (soit 2 ans de décalage, le temps de la construction)	718 logements

Le point mort pour la période 1999 – 2015 se décompose donc comme suit :

- le renouvellement du parc de logements :**
 Un besoin lié au renouvellement de 6,9 logements par an entre 1999 et 2015, en diminution par rapport aux dernières périodes intercommunales.
 A l'exception d'un pic de construction entre 2002 et 2005 (384 logements sur 4 ans), la construction suit un rythme relativement régulier de 25 à 30 logements par an. Toutefois, la destruction de logements par la réappropriation de bâtis anciens et la destruction de logements collectifs, font apparaître un besoin lié au renouvellement du parc d'environ 111 logements sur la période.
- la variation du stock des résidences secondaires et des logements vacants :**
 D'après les observations des élus, le stock des résidences secondaires augmente fortement sur la période. Les élus expliquent cette tendance par un vieillissement du parc, notamment en centre-ville, qui ne répond plus aux attentes des nouveaux arrivants. Ainsi, la progression du nombre de logements vacants et de résidences secondaires est de 233 unités supplémentaires.
- le desserrement des ménages :**
 La taille des ménages est passée de 2,14 personnes par foyer en 1999 à 1,84 aujourd'hui. En raison de sa position de centralité, à la fois pour l'emploi et pour l'offre de logements (50% des logements sont des appartements), Loches concentre des profils de ménages plutôt réduits venus s'installer au plus près des services ou de l'emploi (familles monoparentales, jeunes travailleurs ou apprentis, seniors). Cette configuration a fait chuter le taux d'occupation des résidences principales de 0,3 personnes en 16 ans.
- soit un point mort de $111 + 233 + 459 = 803$ logements ou 50,2 par an.**
Cela signifie que théoriquement, la stabilisation de la population a nécessité la construction de 50,2 nouvelles habitations par an. Or, comme ce chiffre n'a pas été réalisé, (seulement 718 nouvelles constructions), Loches a connu une baisse de sa population des ménages équivalente à la population de 85 ménages (803 – 718), soit environ 156 personnes entre 1999 et 2015.

Le renouvellement du parc :				
Parc de logements en 2015 3842	-	Parc de logements en 1999 3235	=	Variation du parc 1999-2015 607
Nombre de logements commencés entre 1997-2013 718	-	Variation du parc 1999-2015 607	=	Renouvellement du parc 111 (6,9 par an)
La variation du stock de résidences secondaires et de logements vacants :				
Résidences secondaires et logements vacants en 2015 646	-	Résidences secondaires et logements vacants en 1999 413	=	Variation du stock 1999-2015 233 (14,5/an)
Le desserrement des ménages :				
Population de 1999 / taille des ménages en 2015 3278	-	Population de 1999 /taille des ménages en 1999 2821	=	Desserrement des ménages 459 (28,6 /an)
Le point mort :				
Renouvellement du parc 111	+	Variation du stock 233	+	Desserrement des ménages 449
				=
				Point mort 803 50,2 logements/an

L'ETABLISSEMENT DE LA SITUATION INITIALE DU PLU (2019)

En premier lieu, le point a été fait sur les données de référence, à savoir, sur quel nombre d'habitants, quelle taille moyenne des ménages et quelle composition du parc de logements se référer pour 2018, date du démarrage des études sur le PLU, pour se projeter en 2030. Il est apparu cohérent de partir des dernières données du recensement de l'INSEE (2015). **Les données suivantes ont donc été prises en compte comme hypothèses de départ :**

- **Les données INSEE de 2015 :** 5896 habitants (population des ménages) ; 3196 résidences principales, 262 résidences secondaires, 384 logements vacants ; un taux d'occupation de 1.84 personne par résidence principale ;

Repère	Indicateur	Calcul	Résultat
G	Point mort pour la période 1999-2015	50,2 logements par an	
H	Reconduction du point mort pour la période 2015-2018	G x 3	151 logements
I	Nombre de logements commencés entre	données SITADEL	34 logements

	01/01/2014 et 31/12/2016 (temps de construction avant emménagement)		
K	Logements avec un effet démographique	I – H	-117 logements
L	Reconduction de la baisse de la taille des ménages (-0,01/an)	E (β) – 0,02	1,82 personne par ménage en 2018
M	Effet démographique de la construction	K x L	-212 personnes dans les ménages entre 2016 et 2018
N	Estimation de la population des ménages en 2018	A (β) - M	5684 personnes
O	Estimation du nombre de résidences principales en 2018	N / L	3123 résidences principales

LE SCENARIO RETENU POUR 2018 – 2030

Comme indiqué précédemment, les élus souhaitent accueillir de 60 à 80 personnes supplémentaires, ce qui correspond aux projections de l'INSEE pour la région Centre-Val de Loire avec une structure de population âgée (+0,1% par an).

LES BESOINS EN CONSTRUCTION NEUVE

La construction nouvelle sera a priori déterminante dans l'accueil de population, mais il est essentiel de s'intéresser également à l'évolution intrinsèque du parc de logements existant qui a aussi un impact sur les variations démographiques (changement de destination créant du logement, logement vacant redevenant une résidence principale après une mise en vente, diminution du nombre d'habitants par logements suite au vieillissement de la population, etc.). Ainsi, il a été proposé des hypothèses sur les besoins en logements à l'horizon 2030 en matière de renouvellement, de variation des résidences secondaires et des logements vacants et de desserrement. **Le but est d'estimer les besoins en logements sur la période 2018-2030, propres à stabiliser la population, appelés également « point mort » :**

- **le renouvellement du parc de logements** : un renouvellement de 6,9 logements par an entre 1999 et 2015, en diminution par rapport aux dernières périodes intercensitaires.

La construction neuve a largement baissé depuis 2006, et la poursuite de ce ralentissement est donc à prévoir d'autant plus que le PLU de 2006 n'identifiait pas le changement de destination. Avec cet appel donné par le nouveau PLU à la réappropriation et à la valorisation du bâti ancien, il est espéré que l'on passe d'une perte de logements à un gain global de 5 logements sur la période 2018-2030, dû aux changements de destination.

- **la variation du stock des résidences secondaires et des logements vacants** :

D'après les observations des élus, le stock de logements vacants et de résidences secondaires est en forte hausse, avec 14,5 logements supplémentaires par an. Face à ce constat, la proposition de la collectivité est d'en limiter la progression, avec la réhabilitation de 74 logements vacants, notamment dans le centre-ville, à la faveur du lancement d'une opération de revitalisation territoriale en 2019-2020.

Il est ainsi estimé un besoin de 100 logements pour la variation du stock de logements vacants et secondaires, ce qui revient à une augmentation de 9 logements vacants par an ; les élus tablent sur l'opération de revitalisation territoriale pour ralentir l'entrée en vacance des logements ainsi que la facilitation de leur revente. C'est pourquoi ils estiment que 100 constitue un plafond à ne pas dépasser.

- **le desserrement des ménages** :

Une poursuite de la baisse de la taille sur le modèle de la période précédente est appliquée. Toutefois, les élus ont constaté le ralentissement de la tendance d'évolution sur les dernières années. Aussi, le rythme observé depuis 2009 a été poursuivi (et non celui depuis 1999). **Ainsi, la collectivité table sur un taux d'occupation de 1,72 personne par ménage, ce qui correspond à un besoin de 181 logements supplémentaires pour la période.**

- **soit un point mort de $-5 + 100 + 181 = 276$ logements ou 24 par an.**

Cela signifie que c'est à partir du 277^{ème} logement construit que Loches commencerait à gagner de la population.

Pour accueillir 60 à 80 personnes supplémentaires dans les ménages à un taux d'occupation d'1,72 personne par ménage à horizon 2030, il est nécessaire de construire environ 40 logements + 276 logements du point mort à compenser, soit un total de 316 logements. Ce nombre correspond à la mise en œuvre de **24 constructions nouvelles par an.**

LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS ET LA DENSITE

La ville de Loches dispose aujourd'hui d'un parc de logement social conséquent, qui représente 25% du nombre de résidences principales et la moitié des appartements disponibles sur la ville. Aucun besoin supplémentaire n'est donc identifié pour les années à venir. Les bailleurs locaux interrogés ont d'ailleurs confirmé ce constat, préférant entretenir le parc existant.

Il a été acté de ne pas imposer à travers le PLU d'objectifs chiffrés de réalisation de logements sociaux.

En matière d'accueil des jeunes ménages et des seniors qui constitue un autre enjeu majeur de ce PLU, il s'agit d'inciter à la production de plus petits terrains à bâtir. Leur prix d'achat est plus abordable et correspond aux budgets des jeunes ménages et primo-accédants, et leur taille limite le besoin d'entretien répondant à la demande de certains seniors.

Par ailleurs, au vu des contraintes fortes de développement s'exerçant sur le territoire (risque inondation, risque d'effondrement, sensibilité paysagère), il est désormais impératif pour Loches de s'orienter vers des opérations urbaines plus denses et d'optimiser au mieux les espaces encore disponibles. D'après l'étude du diagnostic sur la consommation foncière, entre 2007 et 2017, 22 ha ont été consommés pour l'accueil de 179 logements, soit une densité moyenne de 8 logements/ha, et une taille moyenne d'environ 1200 m² par parcelle. **Il est donc acté d'établir un PLU plus vertueux avec une densité moyenne à rechercher au niveau des futurs quartiers de 15 logements par ha,** abaissant de fait la taille des parcelles proposées, mais préservant le cadre de vie qualitatif.

LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE EN MATIERE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

En matière d'accueil des Gens du Voyage, un besoin de création de plusieurs nouvelles aires d'accueil est d'ores et déjà identifié à l'échelle de l'agglomération. Une réflexion est engagée sur l'évolution des emplacements des aires d'accueil à moyen terme sur chaque commune de l'agglomération lochoise. Un emplacement a été envisagé sur le territoire communal, pour la mise en œuvre d'un complexe d'accueil, offrant une aire d'accueil et des espaces paysagers importants. Le nombre de retours, courriers et remarques dans le cadre de la concertation sur le sujet, a mis en évidence la nécessité de réaliser une analyse multicritères dédiée, préalablement au choix d'un secteur. Bien que le besoin soit identifié et que le PADD mentionne l'objectif de créer une nouvelle aire, la traduction réglementaire attendra les résultats de cette analyse.

LA REPARTITION DE L'ACCUEIL DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ENTRE DENSIFICATION/RENOUVELLEMENT URBAIN ET EXTENSION

L'étude des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe déjà urbanisée de la ville de Loches du hameau de Neuville, du village des Bouchers et du secteur des Ées a mis en évidence que :

- environ 100 à 110 logements pourraient être immédiatement construits sur des terrains déjà viabilisés,
- 85 à 90 logements pourraient être construits dans le cadre d'aménagements d'ensemble par densification de dents creuses, de fonds de jardin aisément desservis, d'enclaves agricoles ou naturelles,
- 5 à 10 logements pourraient être construits sur des sites en renouvellement urbain.

A ces potentiels, la municipalité identifie l'objectif de reconquérir environ 80 logements dans le centre-ville, via des opérations de renouvellement urbain de certains immeubles stratégiques (Ancienne Caisse d'Epargne, ancienne gendarmerie par exemple) ainsi qu'un travail sur le redécoupage d'appartements situés au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux.

Il est évident qu'il s'agit là d'un potentiel de densification théorique. Toutefois, pour ces potentiels, estimant la forte demande existant sur le territoire de Loches et la faible offre de terrain ou de logements adaptés dans le centre-ville, les élus visent la réalisation de 100% de ces potentiels.

Au regard des objectifs de constructions neuves exprimés ci-avant, il manque le potentiel de construction d'environ 50 logements. En se basant sur une densité brute minimale de 15 logements par hectare, le besoin en foncier est donc estimé à 3,33 ha.

LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICES

Loches se caractérise par un tissu commercial très dense en centre-ville, avec une typologie variée, et peu de vacance commerciale. En périphérie, le commerce se présente sous la forme de moyennes et grandes surfaces, complémentaires aux petites surfaces du centre-ville. Dans un contexte de vaste zone de chalandise, et de place touristique de première importance, le succès d'un commerce de proximité ou d'un restaurant tient davantage à la qualité des produits, à la disponibilité des commerçants et aux horaires d'ouverture, qu'à leur localisation ou au poids de population alentours.

En cela, le PLU ne dispose d'aucun outil, mais il peut agir indirectement en donnant de bonnes conditions de fréquentation par un apport de population nouvelle au plus près des commerces existants en centre-ville, par la réalisation de cheminements piétons, par des réaménagements d'espaces publics à leurs abords, en gérant le changement de destination des locaux commerciaux, mais aussi en proposant des services et équipements de qualité à proximité des linéaires commerciaux afin de croiser et diversifier les flux.

Les besoins exprimés en matière de commerces de proximité sont donc de donner de bonnes conditions au développement des cellules commerciales : permettre l'évolution des commerces existants (mise aux normes par exemple),

apporter une population nouvelle au plus près, aménager les espaces publics, etc.

Pour répondre à l'enjeu majeur de ce PLU, de maîtriser l'équilibre commercial, le besoin de maîtrise du développement du commerce en périphérie est primordial pour les élus. Aucun besoin n'est donc exprimé pour le développement de ces espaces : les commerces existants pourront se développer au sein de la limite de la zone commerciale actuelle.

Le travail sur la possibilité de déambulation piétonne dans le centre-ville, notamment depuis la Cité Royale, est exprimé. Les élus souhaitent replacer le centre-ville à l'interface des aspects patrimoniaux (Cité), résidentiels, commerciaux et naturels (Vallée de l'Indre). Une amélioration des locaux commerciaux et notamment la restructuration des logements situés au-dessus des cellules commerciales, souvent vacants, sont aussi la cause d'une dégradation de l'image du centre-ville. La résorption de cette vacance spécifique fera partie des objectifs de l'opération de revitalisation territoriale.

18

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ARTISANAL ET INDUSTRIEL

Loches est aujourd'hui une locomotive économique pour le Sud Touraine. Bien que dotée d'une forte économie résidentielle, la ville concentre aussi un secteur productif, artisanal ou commercial conséquent, rassemblant près d'un emploi sur 4, et attirant 75% des travailleurs dans les communes voisines. Aujourd'hui, les plus gros employeurs sont OREP (emballages) et SAFRAN (systèmes électroniques, près de 200 salariés).

Toutefois, les élus constatent le peu de disponibilités à l'échelle de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine pour des entreprises nécessitant une surface importante pour leur installation. En effet, seuls les pôles de Tauxigny, Descartes et Loches peuvent accueillir de telles entreprises. Le positionnement de Loches comme ville principale de l'intercommunalité confère aux élus l'exigence de disposer de surfaces d'accueil suffisantes. Le rythme de commercialisation des terrains s'est établi à un niveau d'1,5 hectare par an entre 2007 et 2017, principalement mené par l'activité commerciale autour du Super U à Vauzelle. Aujourd'hui, la zone de Vauzelle ne dispose plus que de **4,6 hectares** viabilisés dans ces zones industrielles, soit

l'équivalent de 3 ans de réserves foncières. Il est à noter en outre qu'en 2019 la commercialisation du foncier sur la zone de Vauzelle a nettement accéléré avec la vente d'1ha de foncier à deux entreprises et la réservation de 1ha supplémentaire en cours de finalisation. Ainsi l'aménagement de la réserve foncière en 1AUY devra être réalisé rapidement pour répondre à la demande croissante d'entreprises locales désireuses de se développer. Cette extension nécessitera, en outre, de prélever environ 3 000 m² de l'emprise disponible afin d'étendre la voirie existante (avenue Pompidou). Ainsi en enlevant les emprises cédées, ou en passe de l'être, et celles utilisées pour les aménagements publics, la zone de Vauzelle ne dispose réellement plus que de 2,3 ha disponibles. De même que la zone 1AUY de 5,8 ha, une fois aménagée, offrira une surface commercialisable limitée à environ 4,3 ha (après retrait des espaces et aménagements publics). Ainsi la disponibilité actuelle et la zone 1AUY n'offrent que 6,6ha commercialisables, soit 4 ans de réserve.

En outre, il est à noter que le rythme de commercialisation estimé à 1,5 ha par an a été calculé sur une période où le ralentissement lié à la crise touchait prioritairement les projets immobiliers des entreprises. Ainsi, ces dernières années, il est supérieur à cette moyenne.

Pour autant, conscients des enjeux de limitation de l'urbanisation sur les terres agricoles, les élus formulent un premier souhait d'**optimiser les surfaces restantes et de requalifier certains sites vacants, permettant de proposer une surface supplémentaire de 2,2 hectares** (anciens établissements CHOLLET) le long de la déviation. Des programmes sont d'ores et déjà en cours de réalisation (réhabilitation d'un bâtiment de 5 000 m² sur une emprise d'1 ha) et d'autres à l'étude pour y accueillir des activités de tiers lieux de travail, de « Fablab », etc. L'accueil de nouvelles entreprises industrielles étant fondamental pour asseoir le rôle de Loches et sa fonction de pôle d'emploi avec un rayonnement communautaire, les élus souhaitent pouvoir répondre à la demande qui s'exerce sur Loches en tablant sur un rythme d'installation au moins équivalent à celui observé la décennie passée (15 ha consommés pour l'activité économique). Cette orientation se traduit par **l'aménagement d'une extension de la zone de Vauzelle vers le Nord-Est, sur une surface d'environ 15 hectares, à mettre en œuvre en plusieurs tranches selon les besoins. La collectivité souhaite pouvoir anticiper une évolution de la zone à très long terme, en ciblant une évolution permettant l'aménagement d'un débouché**

sur la RD 943, même si celui-ci n'est pas encore à l'étude aujourd'hui. Cet aménagement éviterait aux poids lourds d'emprunter les axes qui traversent les espaces urbanisés de la rue de la Fontaine Charbonnelle, à l'entrée Nord de Loches.

		Surface totale	Surface viabilisée disponible
ZA du Node Park Touraine	Tauxigny/cormery	40.7	29.8
ZA de Vauzelle	Loches	39.7	4.6
ZA du Val au Moine 1	Descartes	4.5	1.8
ZA du Val au Moine 2	Descartes	5.3	3.9
ZA les Morinières	Descartes	3.5	1.8
ZA de la Gare	Reignac	28.2	0.3
ZA la Vénèrie	Genillé	8	1
ZA le Noyer Froid	Manthelan	21	1
ZA les Boires	Bridoré	9	2
ZA du Rond	Preuilly	4	1.5
ZA Portes Sud Touraine	Yzeures	1.6	1.5
ZA Linière	Beaulieu	2.5	0.4
ZA le Bois de la Ré	Betz	1	0.3
ZA la Prioterie	Chédigny	3.4	1.4
ZA la Poste de Beauvais	Draché	1.1	1.1
ZA la Villatte	Le Grand Pressigny	0.3	0.3
ZA le Poteau Rouge	La Celle Saint Avant	2.3	0.3
ZA de Nouans les Fontaines	Nouans les Fontaines	11	6
ZA les Marcosses	Perrusson	5.9	1.5
ZA la Membrolle	Sepmes	1.7	1.6
Zone artisanale de Tauxigny	Tauxigny	4.3	2.1
ZA La Bruyère	Cussay	1.7	0

TOTAL		199	64.2
--------------	--	-----	------

Deux autres problématiques méritent également attention et réponse dans le PADD :

- **la requalification des zones d'activités**, en particulier de Saint-Blaise, de Vauzelle et de Tivoli, nécessite également un travail sur leur intégration paysagère, notamment depuis la déviation. En effet, ces zones sont maintenant vieillissantes et ne reflètent pas aux visiteurs de passage la qualité architecturale de Loches. Ces zones, situées en entrée de ville, sont donc des vitrines à exploiter, qui montrent le dynamisme de Loches et reflètent la qualité du cadre de vie.
- **il convient également de reconnaître les grandes entreprises isolées pourvoyeuses d'emplois, en leur laissant des possibilités d'évolution encadrées au sein de leur emprise actuelle.**

EN MATIERE D'EXTRACTION DE MATERIAUX

Il n'est pas précisé de besoins spécifiques en matière d'extraction de matériaux. **Toutefois, les anciens sites d'extraction, galeries présentes en de nombreux endroits doivent faire l'objet d'un entretien particulier.** Aussi les élus souhaitent que le PLU permette l'entretien, l'aération et la réappropriation des galeries afin de limiter les risques d'effondrement.

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Loches est une destination touristique affirmée, rattachée au réseau des Châteaux de La Loire. Elle est reconnue « Ville d'Art et d'Histoire » et figure également parmi les « Plus Beaux Détours de France ». Ainsi, **les élus ambitionnent donc de conforter le tourisme comme levier de développement**. La réponse à ce besoin passe par plusieurs axes :

- les élus souhaitent **améliorer l'accessibilité de la ville**, par des moyens de transport alternatifs à l'usage individuel de la voiture, tels que le train (depuis Tours) mais aussi par le cyclotourisme, puisque Loches est un lieu de passage pour l'itinéraire de l'Indre à Vélo mais aussi d'une boucle de la Loire à Vélo ;
- l'ambition de la collectivité est de poursuivre sa **mise en valeur touristique par un programme de communication orchestré par l'Office du Tourisme Loches-Touraine-Châteaux de la Loire** ;
- **la mise en valeur du patrimoine historique, naturel ou vernaculaire** constitue un outil de promotion du territoire et un véhicule de découverte. En particulier, la mise en valeur de la Vallée de l'Indre sur le site protégé des Prairies du Roy et la mise en valeur des coteaux calcaires et boisés, tout autant que la valorisation du troglodytisme ;
- le développement d'une **offre nouvelle d'activités récréatives**, mettant en valeur le cadre exceptionnel de Loches, qu'il soit patrimonial ou naturel, est visé, par le confortement d'activités de loisirs dans le centre-ville. L'ambition des élus est d'inciter les touristes qui viennent visiter la Cité royale à s'arrêter plus longuement à Loches et qu'ils aillent aussi à la découverte du centre ancien et y effectuent des achats ou s'y restaurent ;
- **la diversification des offres d'hébergement** (déjà engagée avec un camping, un accueil de groupes, 4 hôtels et une résidence « Pierres & Vacances ») et de restauration est un objectif fixé par la collectivité, en exploitant autant que possible les opportunités de réinvestissement de sites libres dans le centre-ville (Restaurant de la Tour Saint-Antoine, ancien Palais de Justice, par exemple.) ;
- **un besoin de préserver et valoriser les atouts patrimoniaux de Loches, notamment la qualité des paysages, par une maîtrise de l'urbanisation nouvelle**, en freinant l'étalement urbain et en veillant à une inscription

harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement, afin de conserver cet écrin rural, sans lequel le développement du tourisme vert n'aurait aucune logique.

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER

La préservation des espaces agricoles et de l'activité agricole devant être au cœur de la conception des documents d'urbanisme, l'identification des besoins spécifiques en matière d'agriculture et de sylviculture doit être exposée. Par le biais de questionnaires, les exploitants de Loches ont pu exprimer leurs besoins qui ont ensuite été actés par les élus :

- **protéger l'activité économique agricole (foncier, maintien des diversités...)** ;
- **permettre le développement de l'activité agricole et sa diversification (nouvelles installations, délocalisation, vente à la ferme, changement de destination, accueil et développement touristique)** ;
- **préserver, voire améliorer la fonctionnalité des entreprises (circulation, accès, voisinage)** ;
- **envisager des changements de destination (sites agricoles ou non) en cohérence avec l'activité agricole existante et sa préservation (potentiel touristique)** ;
- **adapter les outils de protection des boisements pour ne pas entraver leur valorisation économique et leur entretien.**

Il est à noter que Loches présente deux sites de culture de champignons sous-cavés à préserver et valoriser.

Concernant l'activité forestière, elle participe aussi de l'économie du territoire, les surfaces boisées représentant près d'un cinquième du territoire de Loches. La majorité des boisements est de propriété privée ou est protégée par des Plans Simples de Gestion. La forêt constitue ainsi un milieu naturel à protéger mais dont la gestion appropriée et réfléchie permet aussi une valorisation économique. **Le besoin qui en découle est de ne pas entraver réglementairement cette valorisation, y compris patrimoniale.**

LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Le cas de la ressource bois est évoqué au chapitre précédent « Besoins en matière de développement agricole et forestier ».

Le territoire de Loches ne dispose pas aujourd'hui d'installations de production d'énergie de grande envergure. Toutefois, le souhait des élus est de promouvoir les dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables dans la mesure où ils sont compatibles avec l'environnement patrimonial de Loches. Aussi, les panneaux photovoltaïques sont encouragés dans les zones pavillonnaires où ils ne présentent pas de covisibilités susceptibles d'altérer les perspectives générales du centre-ville de Loches, ou sur le bâti agricole ou économique. Dans le cadre des études sur le PLU, la collectivité a cherché, sans succès, l'existence de friches susceptibles d'accueillir un parc photovoltaïque au sol. Le seul site en friche sur le territoire est une ancienne piste de karting, de surface trop petite.

Par ailleurs, il est rappelé que la ville de Loches souhaite réfléchir, en lien avec la Communauté de Communes, à l'installation d'une unité de méthanisation sur un ancien site d'enfouissement des déchets à Chanceaux-près-Loches.

En parallèle, les élus souhaitent développer les économies d'énergie sur le bâti résidentiel, en favorisant la rénovation énergétique des logements. En effet, en application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, ne peut être interdite dans le PLU.

Bien que les élus soient favorables à la construction de maisons passives, à énergie positive, il a été acté de ne pas les imposer réglementairement afin de ne pas entraver les volontés de constructions de logements nouveaux, l'enjeu d'accueillir une population nouvelle étant très fort pour le maintien du dynamisme de Loches.

LES BESOINS EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE

Au regard des enjeux de développement et des besoins précédemment exprimés (cf. chapitres précédents), les besoins en matière de consommation foncière de l'espace agricole peuvent être résumés de la manière suivante :

Développement des mobilités :

- La création de nouvelles infrastructures de mobilité, notamment la gare routière se fera à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, le long de la déviation → **pas de consommation foncière** ;
- **Le renforcement du maillage de cheminements doux pourra entraîner le positionnement d'emplacements réservés correspondant à quelques milliers de m² au plus. A noter que des aménagements pourront être réalisés sans nécessiter de consommation d'espace supplémentaire, sur l'emprise des voies existantes.**

Développement des équipements :

- Évolution des équipements existants in situ et en continuité directe des équipements sportifs existants → **environ 3 ha** ;
- **Priorisation de la construction de nouveaux équipements au plus près du centre-ville dans l'enveloppe bâtie → pas de consommation foncière ;**
- **Prévision de l'évolution d'un groupe scolaire sur une surface de 3,3 hectares pour l'aménagement d'un gymnase et de terrains de sports.**

Sous-total : 6,3 ha

Développement démographique :

- Priorité donnée, pour l'accueil de nouveaux habitants, au renouvellement urbain et à la densification des dents creuses → **pas de consommation foncière** ;
- Limitation des extensions → **soit de l'ordre de 3 à 4 hectares** (cf. justification ci-avant « Les besoins en matière d'accueil de population nouvelle ») ;

- Accueil d'une population nouvelle par changement de destination du bâti ancien → **pas de consommation foncière**.

Sous-total : 3 à 4 ha

Développement commercial, artisanal et industriel :

- Évolution et création de nouveaux commerces et services au sein du centre-ville → **pas de consommation foncière** ;
- Densification des zones d'activités existantes (artisanat, industrie et commerces) au sein de leur enveloppe existante → **pas de consommation foncière** ;
- Reconnaissance d'un projet en cours en face le Super U **sur une surface d'environ 5000m²**.
- Évolution des grandes entreprises isolées in situ → **pas de consommation foncière** ;
- Extension de la zone d'activité de Vauzelle vers le Nord-Est. Sa réalisation se découpera en plusieurs tranches. Cette extension sera localisée de sorte à permettre à l'horizon 2050 un débouché sur la RD 943 (celui-ci n'étant pas à l'étude à ce jour). Le futur tracé est à étudier et à prendre en compte pour la bonne mise en œuvre de l'urbanisation. Toute création d'un nouvel accès sur la RD 943 devra faire l'objet au préalable d'une étude d'opportunité pour en justifier le bien fondé et devra obtenir l'accord du gestionnaire de voirie. → **5,6 urbanisables immédiatement (à long terme 15 hectares)**

Sous-total : 6,2 ha à court terme

Développement touristique :

- Création d'hébergement de type gîtes ou chambre d'hôtes au sein de l'enveloppe urbaine ou par changement de destination en milieu rural → **pas de consommation foncière** ;
- La possibilité réduite et à encadrer de valoriser les parcs de châteaux par la construction de quelques bâtiments insolites, en accord avec la sensibilité patrimoniale et paysagère des lieux → **de l'ordre de 2000 m²**.

Sous-total : 0,2 ha

Soit un total maximal de consommation foncière estimée de 17 hectares à court terme et de 25 à 26 hectares à long terme (en intégrant le projet d'extension de la zone d'activités de Vauzelle à plus long terme).

Forte de ce mode d'urbanisme plus vertueux, la Ville de Loches s'oriente à afficher, pour les douze prochaines années, **un objectif de réduction d'environ 50% de sa consommation foncière par rapport à la dernière décennie, à savoir de l'ordre de 1,5 à 2 ha par an, toutes vocations confondues, au lieu des 3,7 ha annuels observés sur la dernière décennie.**

PREMIÈRE PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU

LA DÉTERMINATION DES BESOINS

**LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE
PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT**

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

LES PRINCIPES D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE DE LOCHES

Forts des principes du développement durable (*répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs*) appliqué aux documents d'urbanisme, les élus de la Ville de Loches se sont efforcés d'établir un nouveau PLU basé sur la recherche d'un juste équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation du centre urbain,
- et l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,

ainsi que les y incite l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

- 24 En se recentrant ainsi sur le centre-ville, les élus y voient également le moyen de maintenir et de conforter l'activité commerciale et l'animation locale qui s'y déploient déjà et d'optimiser les réseaux existants, pour un accueil d'une population nouvelle ou de nouveaux équipements ou activités à un moindre coût pour la collectivité.

UNE FORTE PRESSION FONCIERE ET UNE FAIBLE RETENTION FONCIERE A CONSIDERER

Par sa position et son rôle de centralité, la ville de Loches est soumise à l'exercice d'une pression foncière relativement forte, qui l'amène aujourd'hui à une raréfaction généralisée des terrains en vente pour la construction neuve (phénomène mis en évidence par les ateliers avec les constructeurs, agences immobilières).

Etant donné le peu de sites pouvant encore accueillir des opérations nouvelles en densification (cf partie infra), le choix a été fait d'opter pour un coefficient de rétention foncière égal à 0, soit 100% des potentiels retenus urbanisés dans les 12 années à venir.

DES CONTRAINTES NATURELLES A REACTUALISER ET A INTEGRER AFIN DE LIMITER AU MAXIMUM L'EXPOSITION AUX RISQUES

Dans leur parti d'aménagement, les élus ont par ailleurs tenu compte des risques et nuisances inhérentes au territoire, constatant l'évolution de la vulnérabilité de certaines zones et les risques découverts sur de nouvelles parcelles, notamment par les relevés précis de Cavités 37 des potentiels mouvements de terrains ou l'observation récente d'effondrements de cavités souterraines. Les études du Syndicat Cavités 37, connues à ce jour sur le territoire communal, sont annexées au PLU.

- **le risque inondation** : la Vallée de l'Indre incise de Sud en Nord le territoire communal et induit la prise en compte du PPRI de cette rivière, avec notamment une attention particulière posée sur les zones reportées, dont une partie en centre-ville historique. En outre, on recense le site de l'Hôpital Paul Martinais situé au milieu de deux bras de l'Indre. **Face à cette très forte contrainte de développement, les élus ont pris le parti de ne pas établir un règlement du PLU plus restrictif et contraignant que le PPRI, sauf dans les cas où le Code de l'Urbanisme induit d'être plus contraignant que celui-ci (abris pour animaux, bâtiments liés à l'activité nautique au sein des zones naturelles...)** ;
- **la prise en compte de la fragilité des coteaux** : les coteaux calcaires lochois ont fait l'objet d'une extraction de matière première (tuffeau) qui a creusé un certain linéaire de galeries. Aujourd'hui, l'évolution de ces cavités, et notamment leur manque d'entretien, peuvent présenter un risque réel pour les constructions situées à proximité et leurs habitants. De même, la prise en compte de l'habitat troglodytique, identitaire de cette partie du territoire, nécessite que **l'urbanisation soit réfléchie et encadrée par des mesures de précaution ; les élus souhaitent prendre en compte avec la plus grande précision les relevés de cavités opérés par le Syndicat Cavités 37 sur le territoire communal et appliquer le principe de précaution pour les secteurs où les risques sont pressentis mais non localisés** ;
- **la prise en compte de la topographie particulière de la Vallée de l'Indre** : les sommets de coteaux et les points hauts sont particulièrement exposés aux vues. Avec donc un impact visuel très fort des constructions, qui peut nuire à la qualité de l'ensemble des paysages, jusqu'alors globalement épargnés par ce type d'urbanisation « des sommets ». **Par un recentrage de l'urbanisation au sein de la ville ou à sa périphérie immédiate, une lutte contre l'étalement urbain est actée au travers de ce PLU** ;

- **la préservation des habitants de l'exposition au bruit.** La présence d'un certain nombre de dents creuses à proximité immédiate de la déviation et de la Rue Saint-Jacques, constitue un potentiel d'accueil pour des constructions à usage d'habitation. Toutefois, ces sites présentent des niveaux d'exposition aux nuisances sonores notoires qui guident les élus à réserver ces espaces pour une vocation autre que l'habitat ou l'activité, comme espace naturel au sein du tissu urbanisé, aménagé en espace tampon. Remarque : la plantation de ces espaces peut constituer un écran sonore efficace.
- **la prise en compte de la couverture incendie dans l'aménagement et la délimitation des sites à urbaniser, à densifier.** La défense extérieure contre l'incendie à Loches présente quelques sites devant faire l'objet d'une amélioration de couverture, en termes de débit ou de proximité du dispositif de protection. Ainsi, les sites prioritaires pour l'urbanisation dans ce PLU sont **des sites facilement raccordables et permettant d'améliorer sensiblement la couverture de zones actuellement urbanisées aux alentours, comme le site des Vauchaudières et le site de Tivoli Nord.**

LA DENSIFICATION DU HAMEAU DE NEUVILLE ET DE LIEUX-DITS LOCALISES EN CONTINUITE DE L'ENVELOPPE URBAINE DE LA VILLE

POURQUOI DENSIFIER DES SECTEURS LOCALISES EN DEHORS DE LA VILLE ?

Afin de répondre aux enjeux du développement durable, il est logique de considérer comme un impératif, la densification des enveloppes déjà urbanisées du territoire communal. Ces entités urbaines concentrent déjà, en effet, les commerces et équipements nécessaires au bien-vivre des habitants, sont équipées en réseaux et leur développement génère un moindre impact sur les paysages que la création ex-nihilo d'un nouveau quartier. Leur densification doit donc participer, comme expliqué au chapitre précédent, des « Besoins en matière d'accueil de population nouvelle ».

Toutefois, le territoire communal recense plusieurs hameaux ou lieux-dits. Ceux-ci peuvent **constituer des entités urbaines conséquentes, qui ne peuvent être qualifiées de naturelles ou agricoles du fait de l'importance du nombre de constructions, ou représenter des continuités avec l'enveloppe urbaine principale de la ville.**

Dans le cadre des besoins en extension nécessaires à la satisfaction de l'objectif démographique du PLU, il est convenu que ces extensions doivent prioritairement être recherchées à la périphérie immédiate de la ville, afin de demeurer au plus près des équipements et services et limiter les frais en extensions de réseaux, en privilégiant les secteurs raccordés à l'assainissement collectif.

Il est, en outre, important de chercher à conserver leurs caractéristiques traditionnelles, en cadrant la densification par un règlement respectueux de ces spécificités urbaines et architecturales.

LES SECTEURS LOCALISES EN DEHORS DE LA VILLE POUVANT ETRE DENSIFIES

La collectivité souhaite pouvoir densifier les secteurs desservis par l'assainissement collectif, dans la mesure où ils comprennent un cœur bâti ancien. Sans entraîner d'impact sur l'activité agricole ou la qualité environnementale du territoire, elle souhaite pouvoir rentabiliser les investissements publics déjà réalisés. Les secteurs qui

correspondent à ces caractéristiques sont le Hameau de Neuville et l'espace libre entre le Village des Bouchers et Bas-Village.

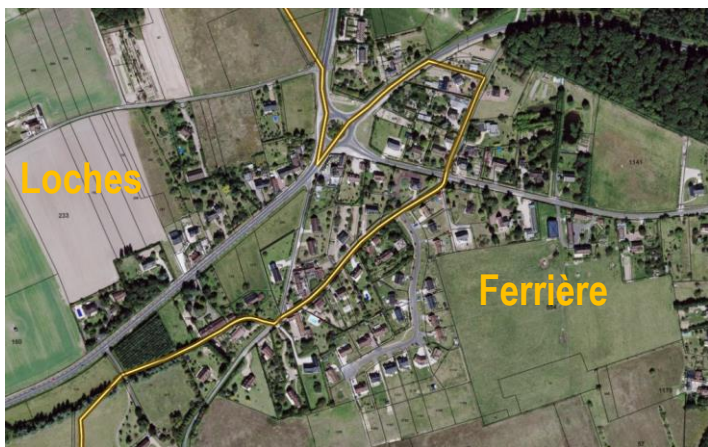


L'espace desservi disponible entre Le Village des Bouchers et Bas-Village.



Le Hameau densifiable de Neuville

En outre, le village des Ées correspond à l'extension de l'enveloppe urbaine de Ferrière-sur-Beaulieu. Dans une perspective de clarté et de lisibilité de l'urbanisme à l'échelle de l'agglomération de Loches, il a été formulé le souhait de définir ce secteur en zone urbaine, pour partie, au même titre que les constructions situées de l'autre côté de la limite communale.



Les Ées, en lien avec Ferrière-sur-Beaulieu

LE CAS DES AUTRES HAMEAUX, ENSEMBLES BATIS EN DIFFUS ET ECARTS

Le reste des écarts ou les petits ensembles d'urbanisation récente en diffus qui parsèment le territoire ne présentent pas d'urbanité ou d'organisation urbaine. Ils peuvent, pour certains, présenter des risques d'effondrement de cavité. En outre, la construction de nouvelles habitations est de nature à perpétuer un mitage de l'espace néfaste à l'activité agricole et la qualité des paysages ou les continuités écologiques. Il est fait le choix de ne pas autoriser de construction d'habitation supplémentaire dans ces écarts, mais en leur sein sera autorisée l'évolution modérée des habitations existantes (extension limitée des habitations existantes, construction encadrée d'annexes et changement de destination sous conditions), comme le prévoit le Code de l'Urbanisme.

Ces hameaux et lieux-dits sont les suivants :

- | | | |
|----------------------|-------------------------|----------------------|
| • La Baillaudière | • L'Essart | • Nonnin |
| • Le Bas-Hallault | • Feschal | • La Paulnière |
| • Bel-Air | • La Fosse Neuve | • Pissoué |
| • Bel-Ebat | • Fretay | • La Poitevinière |
| • La Berthellière | • La Gaudinière | • La Pommeraie |
| • La Blanchardière | • Le Grand-Vau | • Les Quatre Carrois |
| • Le Bocage | • Le Haut-Jarry | • La Raillière |
| • Le Bois Clair | • Les Héraults | • La Raudière |
| • Le Bordage | • La Hogue | • Les Renardières |
| • La Bouchardière | • Les Jolletières | • La Retardière |
| • La Burette | • Les Loups | • Rigny |
| • Le Carroi-Jonc | • Mauvières | • La Rousselière |
| • La Cave des Demois | • La Ménaudière | • Saint-Blaise |
| • Chèvremont | • Mon idée | • La Taille des Rois |
| • Cigogne | • Les Morillons | • La Thibauderie |
| • La Civerie | • Le Moulin de Janvé | • Vareille |
| • Contray | • Le Moulin de Vauzelle | • Vauzelle |
| • Le Coteau | | |
| • La Durandière | | |

OUTRE UNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES, UNE TRAME VERTE ET BLEUE A PROTEGER ET A VALORISER

Ce travail d'identification des espaces disponibles au sein des espaces déjà urbanisés de la ville de Loches a été effectué en phase de Diagnostic (cf. tome 1 du Rapport de Présentation, pièce 01a et cartographie en annexe).

Toutefois, aux yeux des élus, il n'est pas question de densifier à tout prix tous les espaces non urbanisés de la ville. Ils ont ainsi notamment cherché à définir quels espaces naturels et éléments végétaux sont importants à conserver et à protéger afin de répondre à l'enjeu de protection du patrimoine naturel et paysager du territoire : **éléments constitutifs d'une trame verte et bleue à l'échelle de l'agglomération** ou tout simplement de respirations vertes ou agricoles participant des paysages urbains à préserver, garanties d'une présence de la nature en ville. La grille d'analyse suivante a donc été posée :

1. **délimitation de l'enveloppe déjà urbanisée** et des éventuels ensembles urbanisés présentant une configuration de hameau et pouvant accueillir des constructions nouvelles sans extensions sur l'espace agricole et naturel (notamment dans les dents creuses, espace libre de faible superficie entre deux constructions existantes). Est entendue par « enveloppe déjà urbanisée » le détournement de l'ensemble des parcelles accueillant déjà une habitation, jardin compris ;
2. **exclusion des potentialités de densification des parcelles inconstructibles** du fait d'un classement en zone inconstructible du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI), de la présence avérée ou fortement suspectée de cavités ou d'une activité ou infrastructure générant des nuisances...
3. **exclusion des potentialités de densification des parcelles présentant un enjeu paysager ou environnemental**, générant une respiration verte au sein de la ville à préserver, cœurs de jardins, espaces mettant en scène une perspective sur un monument, un beau paysage, notamment les parcs et jardins des maisons bourgeoises et châteaux présents sur le territoire communal, talweg...

4. **prise en compte des réseaux et de leurs capacités** : mise en évidence des parcelles non desservies, pour lesquelles la collectivité ne sera pas prête à réaliser une extension des réseaux.

Cette première définition a été soumise pour avis au Comité de Pilotage en charge de la révision du PLU et aux services de l'Etat afin de faire remonter notamment les demandes d'urbanisme en cours et certains risques ou protections nécessaires non perçus (ex : présences de cavités, volonté de préserver un point de vue, un espace paysager). Enfin, les enveloppes urbaines et leurs disponibilités foncières ont été de nouveau affinées, lors de la phase de traduction réglementaire, au cours d'un travail de terrain encore plus précis mené conjointement par l'agence URBAN'ism et les membres du Comité de Pilotage. **C'est pourquoi, à la marge, des différences peuvent être recensées entre les contours des cartographies des potentiels urbains de la phase Diagnostic et le zonage final du PLU, afin de mieux coller à la réalité du terrain ou aux réalités foncières.**

UN POTENTIEL D'ACCUEIL ESTIME ENTRE 280 ET 290 LOGEMENTS ENVIRON

L'enveloppe urbaine ayant été définie, les élus ont estimé quelles étaient les possibilités d'accueil de chaque terrain disponible, sachant qu'il peut s'agir :

- **d'une dent creuse, d'un fond de jardin aisément accessible et desservi, d'une opération de démolition/reconstruction, d'une plus ou moins grande enclave agricole ou naturelle.** Par enclave agricole ou naturelle est entendu un espace agricole ou naturel cerné par l'urbanisation sur toutes faces ou au moins trois faces et dont l'urbanisation contribuera à un épaississement du tissu urbain, au droit des parcelles déjà bâties existantes. Cette catégorie comprend également les sites sur lesquels a été déposé un permis d'aménager, une déclaration préalable pour diviser le terrain, ou encore un certificat d'urbanisme. Dans ce cas le nombre de potentiels retenus a été calqué sur celui figurant dans l'autorisation d'urbanisme. Pour les terrains isolés, le nombre de logements identifié en potentiel a été estimé au regard de la taille des parcelles adjacentes ;
- **d'un potentiel à organiser.** Ces sites sont ceux supérieurs à 4000 m² souvent composés de plusieurs parcelles (ensembles de jardins, enclaves agricoles ou naturelles) et pour lesquels la profondeur du site nécessite la création d'accès groupés ou de travaux de viabilisation pour y permettre la construction du nombre de logements respectant la densité minimale affichée

dans le PADD. Le nombre de potentiel retenu pour ce type d'espace a été calculé sur la base de la densité minimale affichée dans le PADD et la surface du site ;

- **d'un potentiel en renouvellement urbain.** Ces sites nécessitent la mise en œuvre de travaux de démolitions avant d'y engager des travaux de viabilisation ou de travaux de reconversion du site, permettant d'optimiser le potentiel d'accueil de constructions du site. Le potentiel de logements a dans un premier temps été calculé sur la base de la densité minimale affichée dans le PADD et de la surface du site, puis corrigé en fonction des potentialités de chaque site et de leur localisation par rapport au centre-ville.

On se référera aux cartographies des disponibilités foncières qui en découlent dans le tome 1 du Rapport de Présentation (pièce 01a), **mais un tableau récapitulatif des objectifs de construction figure ci-après.** Ce potentiel est estimé entre 280 et 290 logements.

Nota : la capacité des sites à organiser peut légèrement différer depuis les éléments constituant le diagnostic, au regard du fait du choix fait par les élus, qui ont ciblé certains secteurs pour y réaliser des opérations d'aménagement plus denses (du fait de la proximité du centre-ville ou sur les sites en renouvellement urbain).

Du fait de la volonté politique d'inscrire la reconquête du centre-ville, ainsi que la forte demande pour des terrains à bâtir à Loches, la collectivité table sur un potentiel de rétention nul, soit 100% des terrains identifiés construits. Dès lors, il s'agit d'estimer au mieux le nombre de constructions pouvant être réalisées pour chaque lot repéré, en tenant compte des autorisations accordées et des opérations en cours de construction depuis le début des études.

Changement de destination de bâtiments existants ou renouvellement urbain	Potentiels d'accueil immédiats dans l'enveloppe urbaine	Potentiels d'accueil en densification sur des sites à organiser (par des OAP)
Environ 85	Entre 105 et 110 logements	Entre 90 et 95 logements

DES SECTEURS DE DENSIFICATION SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR GARANTIR LE RESPECT DES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET L'INTELLIGENCE DES SITES

Les sites dont la densification sera encadrée sont développés ci-après. On se référera à la pièce n°3 du dossier de PLU, pour visualiser les planches relatives à l'état initial de l'environnement et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui ont été réalisées pour chaque site. **Les autres sites n'ont pas été retenus pour faire l'objet d'une OAP, car de trop faible superficie (inférieure à 4000 m²) et/ou sans enjeux particuliers pour l'urbanisation au vu de leur localisation plus éloignée des pôles d'équipements et de leur implantation en milieu déjà peu dense.**

La prescription d'une densité permet également de proposer sur des sites particuliers des logements de typologies et de formes urbaines variables, répondant à la diversification du parc et à l'accueil de profils de ménages diversifiés, dans l'objectif de contribuer à la satisfaction des objectifs démographiques. Cette densité est modulée en fonction de la localisation du site au regard du centre-ville, des services et des équipements.

La mixité des opérations : aucun pourcentage de construction de logements aidés n'a été imposé, étant donné la part élevée de cette typologie de logements à Loches (environ 25% du parc). Toutefois, chaque site soumis à orientation d'aménagement et de programmation laisse la possibilité de constructions de logements aidés, en accession ou à la location.

SITE DES TERRAINS A LA FONTAINE DU VIVIER

Etat initial de l'environnement : le site de la Fontaine du Vivier est inclus dans un ensemble d'espaces jardinés en cours d'urbanisation (plusieurs d'entre eux se sont construits en densification lors des 10 dernières années : Cf. diagnostic). Son environnement immédiat est constitué de constructions pavillonnaires et d'un ensemble bâti plus ancien, en appui sur le coteau avec son registre de murs et de façades en pierre de tuffeau et dont il est séparé par le ruisseau de Mazerolles.

Enjeux de l’OAP : l’enjeu principal est de poursuivre la densification douce de ce site en y imposant un nombre de logements minimum, afin de limiter la consommation d’espaces agricoles, naturels et forestiers.

La mise en scène du relief et du réseau hydrographique à l’Est du site constitue un enjeu secondaire de l’urbanisation qualitative du site.

En outre, la proposition d’un accès unique et d’une voie de desserte interne répond à l’enjeu d’optimisation du potentiel de ce site.

Superficie aménageable et programmation : le site couvre une superficie de 0,60 hectare environ sur lequel une densité de 15 logements minimum par hectare sera observée, soit 9 logements minimum. Afin de constituer une transition entre le contexte pavillonnaire et l’ensemble ancien, une variation de logements individuels ou de logements groupés pourra être déclinée autour de voies aux profils adaptés.

Surface brute du site :	0,60 ha
Densité recherchée :	15 logements par hectare
Objectif de logements	9 logements minimum
Typologie autorisée :	Habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	Terrains à bâtir
Phasage :	Opération devant se réaliser d’un seul tenant

SITE DE TIVOLI NORD

Etat initial de l’environnement : le site est localisé sur le coteau de Tivoli entre la rue haute des Lilas et l’avenue Aristide Briand, rue basse dans la vallée de l’Indre. Les continuités minérales en front de rue sont matérialisées par un muret d’un côté et un mur en tuffeau qui qualifient les perceptions depuis l’avenue. Un ensemble bâti en mauvais état se trouve au centre de l’opération. Ce site est stratégiquement situé au regard de la proximité des équipements et du centre-ville.

Enjeux de l’OAP : l’enjeu principal est d’optimiser les constructions de ce site qui se situe à proximité du centre-ville. Ensuite, il s’agit de préserver l’insertion de ce site sur l’avenue Aristide Briand et la rue des Lilas.

Superficie aménageable et programmation : le site couvre une superficie de 1,37 hectare environ. Du fait de la localisation stratégique du secteur, dont l’aménagement favorisera le rapprochement des habitants du centre-ville, les élus ont choisi d’imposer une densité minimale plus forte que les 15 logements par hectare évoqués dans le PADD. Sur ce site, une densité de 17 logements minimum par hectare sera attendue, soit 24 logements minimum. Afin de constituer une transition entre le contexte pavillonnaire et l’ensemble ancien, une variation de logements individuels ou de logements groupés pourra être déclinée autour de voies aux profils adaptés.

Un accès groupé au terrain, mutualisé avec l’opération située au nord du site a été évoqué, permettant de conserver le verger et le mur en bordure de l’Avenue Aristide Briand. Toutefois, le Conseil Municipal n’a pas souhaité imposer cet accès mutualisé afin de ne pas compromettre l’urbanisation à court terme de ce site, qui constitue le principal potentiel immédiatement mobilisable de la ville de Loches.

Surface brute du site :	1,37 ha
Densité recherchée :	17 logements/ha minimum
Objectif de logements	Projet de quartier répondant aux enjeux du développement durable : 24 logements
Typologie autorisée :	Habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération devant se réaliser d’un seul tenant

SITE DE VAUTROMPEAUX

Etat initial de l’environnement : le site est constitué par une dent creuse encadrée par des constructions récentes, au bord de la rue des Tailles, venelle en impasse. La profondeur du site est constituée par un talweg en continuité de la zone naturelle, au-delà duquel se trouve un hangar d’activité. La préservation de ce talweg représente un enjeu environnemental fort.

Enjeux de l’OAP : l’enjeu principal est de maintenir la zone d’écoulement des eaux, ainsi que la qualification et la sécurisation de la rue des Tailles, par l’implantation des constructions.

Superficie aménageable et programmation : le site couvre une superficie de près de 0,55 ha, mais 0,27 ha correspondent à l’emprise du talweg. Celui-ci devant être

préservé pour assurer la transparence hydraulique, seuls 2800 m² environ sont constructibles. Leur constructibilité ne nécessite pas de création de nouvel accès car les parcelles sont déjà desservies. Une densité brute minimale un peu plus forte que la densité moyenne a donc été décidée pour ce site, malgré son relatif éloignement du centre-ville (17 logements minimum par hectare). Le site accueillera donc un minimum de 6 logements.

Surface brute de la partie constructible du site :	0,28 ha
Densité recherchée :	17 logements/ha minimum
Objectif de logements	6 logements minimum
Typologie autorisée :	Habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	Terrains à bâtir
Phasage :	Opération pouvant se réaliser d'un seul tenant (autorisation d'urbanisme commune)

été fait le choix d'unir l'ensemble des arrières de Tivoli en une seule grande zone soumise à orientations, afin de proposer un cadre de densification innovant, qui intègre des espaces de respiration et respecte l'esprit initial des lieux, tout en améliorant la qualité écologique du secteur et en la rendant lisible pour le grand public.

SITE DE TIVOLI ET BARAUDIN

Etat initial de l’environnement : le site marque l’épaisseur de l’entrée Sud de la ville et est en appui sur le pied de coteau du plateau de Mauvières. La Tour de Mauvières, monument historique impacte une grande partie du site. Il est constitué d’espaces en grande majorité délaissés, ce qui participe à la perception d’une image négative de l’entrée sud de la ville.

Au cœur du site, une trame de friches, en pas japonais est investie par une faune spécifique aux pelouses calcaires : l’azuré du serpolet. Ces espaces de biodiversité particulière divisent les sites densifiables en quatre enveloppes distinctes.

Enjeux de l’OAP : l’enjeu est de réussir l’intégration des constructions en promouvant la lisibilité du relief, la qualification de l’entrée de ville. Un enjeu complémentaire est la préservation des espaces naturels intéressant (présence de l’Azuré du Serpolet) et la conservation d’arbres remarquables au sein du site, participant à un cadre de vie verdoyant. Enfin, il s’agit de relier les différents sites.

Superficie aménageable et programmation : le site couvre une superficie de 4 hectares, dont 2,75 hectares densifiables répartis en 4 secteurs et 1,25 hectare de zone naturelle. Plutôt que de diviser le site en autant de potentiels désorganisés, il a

Sous-Secteurs de cette OAP n°	Site Tivoli 1 (zone 1AUh)	Site Arrières Tivoli 2 (zone 1AUh)	Site Baraudin 3 (zone UB)	Site Tivoli Sud 4 (zone 1AUh)
Surface brute du site :	1,26 ha	0,48 ha	0,24ha	0,79 ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum	15 logements/ha minimum	15 logements/ha minimum	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	19 logements minimum	7 logements minimum	4 logements minimum	12 logements minimum
Typologie autorisée	Logements individuels ou logements individuels groupés			
Phasage	Chaque secteur de l'OAP devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme sur l'ensemble de son périmètre de secteur. Une étude hydraulique et environnementale devra porter sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.			



Extrait cartographie OAP Tivoli/Baraudin

Site de Tivoli 1 : ce secteur le plus au Nord comprend une superficie de 1,26 hectare, constitué d'arrières de propriétés plus ou moins en friche. Il peut accueillir environ 19 logements. L'accessibilité du site depuis la rue Baraudin et l'avenue Aristide Briand (au droit du numéro 64 de l'avenue) permet de proposer une traversée du site et de desservir par l'intérieur du site toutes les constructions, le dénivelé en bordure de la rue Baraudin étant trop important pour créer des accès directs sécurisés. Un débouché piéton permettra, en outre, d'accéder à la zone naturelle au sud et de rejoindre les autres secteurs de l'OAP.

Site de Tivoli 2 : ce secteur intermédiaire est constitué par une enclave légèrement plus plane de prairie pouvant accueillir environ 7 logements, accessibles depuis la rue Baraudin et desservis par une boucle interne. Le prolongement de la continuité piétonne passe par ce secteur.

Site de Tivoli 3 : ce secteur intermédiaire est constitué par un terrain de 2500m², remblayé, pouvant accueillir 4 constructions accessibles depuis la rue Baraudin.

Site de Tivoli 4 : ce secteur au Sud est constitué d'une enclave agricole bordée par la Tour de Mauvières à l'Ouest et la zone d'activités de Tivoli à l'Est. Au Sud, des logements ont été récemment construits. Ce site sera desservi par la rue Baraudin et irrigué en interne par une boucle à sens unique, raccordée au réseau piéton.

Les formes urbaines et implantation proposées sur l'ensemble du site devront être respectueuses de l'environnement paysager, très sensible du fait du patrimoine, du relief et des ensembles naturels.

La topographie du site étant très accidentée, l'implantation des constructions devra être étayée au moyen d'études opérationnelles, ainsi que leurs incidences les unes par rapport aux autres, notamment au regard de la course du soleil. Afin de garder la cohérence d'ensemble, chaque secteur fera l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme sur l'intégralité de son périmètre.

SITE DE BELLEVUE

Etat initial de l'environnement : le site correspond à un espace enclavé entre des développements résidentiels récents. Il ne possède pas de valeur agronomique spécifique, ni d'enjeu environnemental particulier. Ce secteur est relativement éloigné du centre-ville.

Il est desservi par la rue de Bellevue qui est accompagnée du passage d'un chemin de randonnée (GR46). La largeur de la chaussée, aujourd'hui de 3,50 m devra être augmentée pour assurer la desserte sécurisée du site, tout en sécurisant les déplacements doux.

Surface brute de la partie constructible du site :	0,73 ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	11 logements minimum
Typologie autorisée :	Habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	Terrains à bâtir
Phasage :	Opération pouvant se réaliser d'un seul tenant (autorisation d'urbanisme commune).

Enjeux de l'OAP : l'enjeu est de proposer une optimisation de l'espace pour garantir le respect des objectifs démographiques, ainsi que de veiller à la bonne intégration paysagère du site.

Superficie aménageable et programmation : le site couvre une superficie de 0,73 hectare environ sur lequel une densité de 15 logements minimum par hectare sera observée, soit 11 logements minimum, desservis depuis la rue de Bellevue par un accès mutualisé.

DES SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR GARANTIR LE RESPECT DES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET LA DIVERSITE DES FORMES BATIES

L'analyse des potentiels établis ci-après décompose les 95 logements identifiés en renouvellement urbain dans le centre-ville.

L'ANCIEN SITE FRANCE TELECOM

Etat initial de l'environnement : le site de France Telecom se situe au cœur du tissu urbain lochois. Il constitue un espace totalement imperméabilisé et construit, traversant le talweg entre la rue de la Gaité et l'avenue du Général de Gaulle. Le site est une friche de locaux de type bureaux, vacante depuis plusieurs années.

Enjeux de l'OAP : l'enjeu principal est le réinvestissement de la friche pour y proposer du logement, à proximité du centre-ville. Par ailleurs, l'aspect traversant du site permet de proposer une liaison douce entre les rues de la Gaité et l'avenue du Général de Gaulle.

Enfin, le respect du caractère jardiné du cœur d'îlot est un enjeu environnemental et paysager participant de la bonne intégration de ce site de développement et l'amélioration du cadre de vie des riverains.

Superficie aménageable et programmation : le site couvre une superficie de 0,24 ha environ. La construction présente peut être réutilisée et transformée pour y accueillir, selon le projet, des activités économiques, de services, commerces, ou du logement. Le cas échéant, la surface du site consacrée au logement devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare. Au regard de la faible superficie du site, le projet pourra se réaliser dans une phase unique et d'un seul tenant.

Surface brute du site :	0,24 ha
Densité recherchée :	Le nombre minimal de logements devra être apprécié dans le cadre du projet, au regard de la partie du site dédiée au logement. La densité minimale devra alors être de 15 logements/ha.

Objectif de logements	A définir en fonction de la partie du site dédiée au logement dans le cadre du projet.
Mixité des fonctions	Tout ou partie du bâtiment existant pourra être réutilisé et changer de destination : activités, services...dans la mesure où l'activité est compatible avec la proximité d'habitations.
Typologie autorisée :	Logement : habitat individuel, habitat individuel groupé – voire petit collectif.
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération pouvant se réaliser d'un seul tenant.

LE SITE DE LA MJC

Etat initial de l'environnement : le site de la MJC correspond à un site d'équipement désaffecté, au carrefour de la rue des Lilas et de la rue de Vautrompeaux. L'ensemble du site est aujourd'hui imperméabilisé.

Enjeux de l'OAP : l'enjeu principal est la création de nouveaux logements suite à la démolition du bâtiment, notamment en lien avec l'opération réalisée en bordure de site, ainsi que le site de Tivoli Nord en face. Un enjeu secondaire est la qualification et la sécurisation du carrefour.

Superficie aménageable et programmation : le site couvre une superficie de 0,18 hectares. Le souhait de la municipalité est de retrouver dans cette opération un prolongement de celle engagée au Sud du site, avec des logements groupés ou un petit collectif, avec une réflexion des implantations par rapport à la rue des Lilas. La conservation du mur en moellons en front de la rue de Vautrompeaux est aussi proposée comme bonne intégration et préservation de l'accroche en partie Nord du site.

Surface brute du site :	0,18 ha
Densité recherchée :	25 à 30 logements/ha minimum
Objectif de logements	5 à 6 logements minimum
Typologie autorisée :	Habitat individuel groupé voire petit collectif
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération devant se réaliser d'un seul tenant après démolition du bâtiment existant

LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN CENTRE-VILLE

En complément des sites soumis à orientations d'aménagement et de programmation, la municipalité est engagée dans une opération de changement de destination ou le renouvellement urbain d'anciens bâtiments d'équipements ou tertiaires ; en particulier, l'ancienne gendarmerie ou l'ancienne école Alfred de Vigny. L'îlot Alfred de Vigny comprend l'ancienne Caisse d'Epargne, l'ancien restaurant de la Tour Saint-Antoine ou encore l'ancienne gendarmerie. L'école Alfred de Vigny fait d'ores et déjà l'objet d'une opération d'urbanisme à destination d'habitation. Au total, la municipalité table sur environ 80 logements supplémentaires accueillis en centre-ville dans les années à venir.

UNE EXTENSION MODEREE PERMETTANT L'EVOLUTION DES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

UN SECTEUR D'EXTENSION D'UN ETABLISSEMENT SCOLAIRE

Etat initial de l'environnement : le pôle d'équipement de Puygibault regroupe l'EHPAD de Puygibault ainsi que des bâtiments d'un groupe scolaire. Le site pressenti pour l'extension du groupe scolaire est constitué d'une prairie de fauche de type pelouse calcicole en rebord de coteau boisé et a subi récemment des modifications de la topographie. Il est implanté sur un plateau en rebord de coteau, entre la RD 943, la rue Geneviève Chaumeny et la rue de Pissoué.

Enjeux de l'OAP : l'enjeu principal de l'OAP est de garantir la bonne intégration des projets d'extension du groupe scolaire pour la création d'équipements sportifs nécessaires à l'enseignement dispensé. De plus, la compensation de l'impact potentiel de l'aménagement sur les pelouses calcicoles est garanti par le PLU.

Superficie aménageable et programmation : L'OAP réduit à environ 2000 m² la surface bâtie en équipements sportifs, ce qui correspond à l'emprise nécessaire à l'aménagement d'un gymnase, par exemple. En compensation de l'anthropisation de ces espaces, la collectivité a notamment placé des emplacements réservés sur les

pelouses calcicoles environnantes en vue d'assurer leur remise en état et de préserver l'habitat d'espèces potentiellement impactées (azuré du serpolet en particulier).

La réalisation d'une liaison douce en bordure de la rue Geneviève Chaumeny, matérialisée par un emplacement réservé, assure la bonne desserte du site depuis le passage de la déviation.

Surface brute de la partie constructible du site :	3,29 ha
Vocation du site	Equipements publics, site d'extension d'un groupe scolaire (gymnase,...)
Surface bâtie en équipements publics	2000 m ² environ
Espaces aménagés	Aménagements de terrains sportifs, aménagements et installations nécessaires à leur fonctionnement.
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération



LA RECONNAISSANCE DES POSSIBILITES D'EXTENSION DES EQUIPEMENTS SPORTIFS

Le pôle d'équipements sportifs de Grand Vau comporte à l'arrière une superficie de propriété communautaire d'environ 2,9 hectares, bordés de deux bois (dont l'un est également communal), en rebord de coteau surplombant la vallée du ruisseau de l'Etang ainsi que d'une partie centrale en friche.

Etant de propriété municipale, cette réserve foncière pour l'évolution des équipements sportifs (en continuité du stade de rugby) correspond à la surface positionnée par l'emplacement réservé n°20 du PLU de 2006, située au nord des équipements actuels et que la municipalité a souhaité rendre à l'agriculture, pour y préférer ce site.



UNE EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE VAUZELLE POUR REpondre AU CONFORTMENT DU POLE D'EMPLOI DE LOCHES

Loches comptabilise au total environ 5,6 hectares disponibles sur la zone de Vauzelle pour l'implantation de nouvelles activités artisanales ou industrielles, ce qui, au regard de l'importance du pôle de Loches reste relativement faible (représente environ 3 ans de réserves, au rythme de commercialisation observé entre 2008 et 2017. Pour rappel, la consommation d'espace à vocation économique depuis 2007 a été de 1,7 ha par an en moyenne.

En outre, la requalification des friches industrielles visées concerne principalement le site des anciens établissements CHOLLET, sur une surface de 4,8 hectares. Les études en cours visent toutefois plutôt une réappropriation sous la forme de « Fablab », de pépinière d'entreprises et d'espaces de coworking dans un premier temps, ne permettant pas a priori l'accueil de nouvelles industries en dehors de la reprise d'une partie du bâtiment existant à court terme. L'étude prévoit toutefois la réappropriation de délaissés le long de la route départementale à moyen-long terme, ce qui permettra de créer une nouvelle offre.

SITE DE LA RUE DE LA CHAUVELLERIE

Cet espace de friche d'environ 5000m² en face le Super U est aussi l'un des points d'entrée de la ville de Loches depuis la déviation. De plus, desservi par les réseaux, il jouxte l'espace commercial et aujourd'hui quatre commerces s'y sont implantés. C'est pourquoi la volonté est de permettre la construction de ce site.



DES EXTENSIONS MODEREES POUR COMPENSER LE MANQUE DE DISPONIBILITES A L'INTERIEUR DE L'ENVELOPPE BATIE

Les sites de densification et de renouvellement urbain ainsi définis aux chapitres précédents permettent d'ores et déjà de répondre en grande partie aux besoins exprimés en matière d'accueil de population nouvelle : de l'ordre de 280 à 290 logements. Ainsi, pour répondre aux objectifs démographiques de la municipalité, il manque le potentiel de construction d'environ 40 logements. Pour y répondre, le Conseil Municipal a recherché les terrains les plus favorables en extension de l'enveloppe urbaine, pour recevoir ces constructions.

Premièrement, il a autorisé à titre exceptionnel les extensions de taille très réduites, constituant la reconnaissance de terrains viabilisés, raccordés à l'assainissement collectif, n'ayant pas d'incidence paysagère particulière et ne présentant pas de risque particulier. Pour ces premiers sites de taille restreinte, le potentiel d'accueil est estimé soit en fonction du découpage parcellaire figurant dans les éventuels certificats d'urbanisme opérationnels validés, soit en fonction de la densité d'habitation de l'environnement immédiat du site. Une dizaine de constructions pourrait ainsi être permise.

Le Site des Petites Maisons

La reconnaissance de ce site d'urbanisation immédiate de 550 m² (1 construction) est justifiée par son raccordement à l'assainissement collectif. Elle ne comporte aucune incidence paysagère particulière, étant en retrait des axes routiers et permet de finaliser l'urbanisation, desservi par un accès mutualisé en impasse. Elle se fait en outre sur un terrain privé non valorisé par l'agriculture et n'ayant pas non plus de vocation naturelle particulière.



Le Site du Bas-Village

Ce double site de 2300 m² et 1800 m² en bordure de voie communale reconnaît des potentialités de construction sur des terrains viabilisés et pour lesquels la collectivité a réalisé d'importants travaux d'assainissement collectif. Le PLU de 2006 les reconnaît en zone urbaine et à urbaniser. Ce potentiel desservirait environ 5 maisons.



Le Site de la Fontaine Charbonnelle

Des autorisations d'urbanisme ont été accordées sur ces terrains pour 2 habitations, qui bénéficient d'un accès aménagé. Ils sont constructibles au titre du PLU de 2006. La surface du site est de l'ordre de 3900 m².



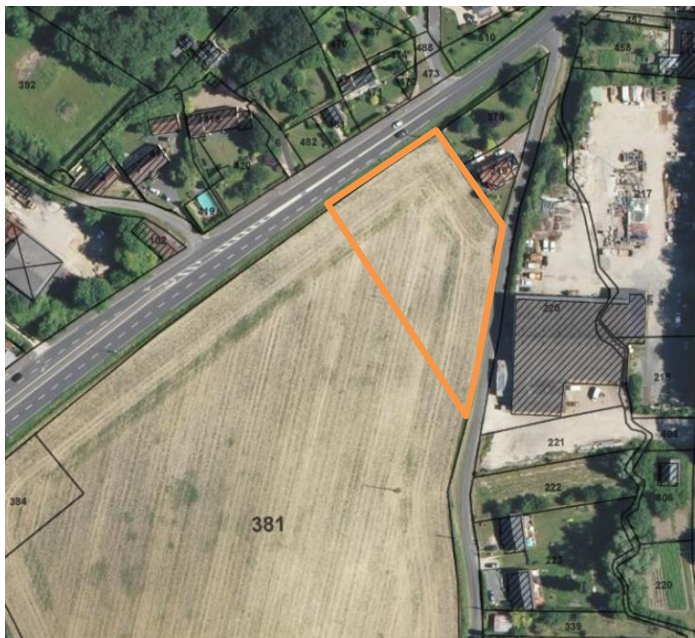
Le Site du Vigneau Blanc

La reconnaissance de ce site d'urbanisation immédiate de 2400 m² (2 ou 3 constructions) est justifiée par son raccordement à l'assainissement collectif. Elle ne comporte aucune incidence paysagère particulière, étant en retrait des axes routiers, en épaissement du tissu bâti et desservi par un accès mutualisé en impasse. Elle se fait en outre sur les arrières de jardin de terrains privés non valorisés par l'agriculture et n'ayant pas non plus de vocation naturelle particulière.



Site de la Rue d'Espagne

La reconnaissance de ce site d'urbanisation immédiate de 5400m² (7 à 8 constructions) desservi par les réseaux sur la rue Etienne Dolet et la Rue d'Espagne. Ce bout de champ difficilement valorisable par l'agriculture puisque enclavé sur 3 côtés par l'urbanisation est constructible au titre du PLU de 2006.



Le Site de Fontaine Charbonnelle

La reconnaissance d'une partie déjà construite et non sous-cavée localisée dans la continuité des habitations existantes à la Fontaine Charbonnelle, dans la limite d'une profondeur de 20 mètres.



DES EXTENSIONS MODEREES POUR COMPENSER LE MANQUE DE DISPONIBILITES A L'INTERIEUR DE L'ENVELOPPE BATIE (SUITE)

Afin de respecter les objectifs démographiques, les élus ont enfin cherché à minimiser le nombre de sites en extension soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, afin de ne pas disperser l'offre nouvelle et contribuer à l'empiètement sur de nombreuses exploitations agricoles. C'est ainsi qu'il s'est penché sur un site, localisé à l'intérieur de la déviation de la RD 943.

LE SITE DES VAUCHAUDIERES

Etat initial de l'environnement : le site des Vauchaudières se situe au Nord de la ville, en accroche sur le complexe de gendarmerie en cours de construction au Nord. Il est desservi par une rue étroite et encaissée et est constitué de plusieurs ensembles, à savoir, un pré, une friche, un verger, un terrain de loisirs occupé par des volailles et un champ cultivé. Situé sur le plateau, la topographie présente une pente douce, mais rend le site sensible aux covisibilités. En bordure du site, un espace boisé et un coteau relativement abrupt sont présents.

Enjeux de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de l'intimité) : l'urbanisation du site présente un enjeu paysager, celui de minimiser l'impact des covisibilités avec le plateau d'en-face tout en offrant un cadre de vie qualitatif et en mettant en valeur les caractéristiques topographiques. Il est donc demandé à ce qu'une attention particulière soit menée dans le projet d'aménagement et le règlement de la future zone, afin d'encadrer la hauteur du bâti en fonction de l'enjeu de covisibilités. De plus, l'évolution du site est contrainte par la prise en compte d'un double enjeu environnemental : d'une part, la compensation liée à la modification de l'espace en friche présent au Nord-Ouest du site, abritant supposément l'Azuré du serpolet et d'autre part, la gestion des eaux pluviales et leur acheminement jusque dans la vallée de l'Indre.

En outre, le travail de la desserte du site devra permettre un dimensionnement suffisant des voies d'accès, ainsi qu'une perméabilité aux déplacements doux, notamment vers le centre-ville.

Superficie aménageable et programmation : le site couvre une superficie de 3,44 ha environ. Situé dans un contexte pavillonnaire et non soumis à des contraintes du PPRi ou d'assainissement, il se prête à une densité de 15 logements/ha, soit un objectif minimum de 51 logements. Au vu de la densité exprimée, la typologie de forme urbaine attendue est celle de l'habitat individuel, voire individuel groupé. Au vu de la grande taille du site, l'opération d'urbanisation peut s'effectuer en plusieurs tranches.

La gestion des eaux pluviales est prévue par la création de lignes végétales marquant la pente, ainsi que la prévision d'un écoulement des eaux vers un bassin de rétention en contrebas du site.

Surface brute du site :	3,44 ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	51 logements minimum
Typologie autorisée :	Habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération pouvant se réaliser par tranche, au fur et à mesure de la réalisation des équipements, sous réserve d'une étude globale en conception urbaine, paysagère et environnementale.



PREMIÈRE PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU

LA DÉTERMINATION DES BESOINS

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE
PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

LA DEFINITION DES ZONES PERMETTANT LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Ses enjeux, ses besoins et son parti pris d'aménagement déterminés, le Conseil Municipal les a traduit règlementairement sous forme d'un plan de zonage classant le territoire en quatre zones : urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A), naturelle et forestière (N) :

Nom de la zone	Possibilités de réglementation	Commentaire
zone urbaine U	Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs <u>où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</u> On peut créer des zones urbaines mixtes où les autorisations sont très larges : habitations, commerces, équipements, activités. Ou cibler sur des zones urbaines à vocation unique d'équipements, d'activités artisanales, etc.	
zone à urbaniser AU	Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement = zone 1AU Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme = zone 2AU Comme pour la zone urbaine, on peut créer des zones AU à vocation unique ou mixte	
zone agricole A	Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique,	Il est possible de créer un Secteur de Taille Et de Capacité Limité, un STECAL, à titre exceptionnel , afin

	biologique ou économique des terres agricoles Ne peuvent être autorisées en zone agricole que : - les constructions et installations à usage agricole et liées au prolongement de l'activité - le logement de l'exploitant à condition d'être nécessaire au fonctionnement de l'activité, - l'extension mesurée des habitations existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLU, à concurrence de 40% d'emprise au sol maximum et dans la limite de 100 m², - l'extension mesurée des habitations existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU, à concurrence de 40 m², - la construction d'annexes, limitées à 40 m² d'emprise au sol, d'une hauteur à l'égout inférieure à celle du bâtiment principal et à implanter à 20 m maximum de l'habitation principale, - la construction d'abris ouverts pour animaux d'une taille limitée à 30 m² par unité foncière et d'une hauteur limitée à 3,50 m, - le changement de destination d'un bâtiment en habitation à condition d'être identifié au Règlement-Document Graphique.	d'autoriser éventuellement : - d'autres constructions, - des extensions des constructions existantes autres que l'habitation et selon des ratios éventuellement plus élevés - des annexes d'emprise plus élevées, - les équipements nécessaires à l'accueil des Gens du Voyage et résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Dans tous ces cas, il est obligatoire de régler l'emprise au sol des constructions, ainsi que leur hauteur et implantation sur les parcelles. Le changement de destination ne nécessite pas d'être identifié au sein des STECAL. Ces secteurs sont délimités après avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
zone naturelle et forestière N	Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ou d'effondrement de cavités. Pour les autorisations, il s'agit des mêmes possibilités d'évolution des habitations existantes, de construction d'abris pour animaux ou de changement de destination qu'en zone agricole. Y sont également autorisées, les aménagements, constructions et installations liées aux exploitations forestières.	idem qu'en zone A pour la création de STECAL, dans les mêmes conditions

En repartant des thèmes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables issus des réflexions précédentes, le tableau suivant explique les zones et leurs secteurs créés, leurs justifications, leurs localisations, leurs modalités de délimitation.

LE TABLEAU DES ZONES ET SECTEURS CREEES EN FONCTION DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientations principales du PADD	Objectifs poursuivis suite à la définition des enjeux, des besoins et du parti d'aménagement retenu	Traduction règlementaire et critères de délimitation	Entités identifiées	Justifications/Exceptions
CONFORTER LE RÔLE DE LA VILLE DE LOCHES, MOTEUR DU SUD TOURAINE	Améliorer l'accessibilité à la ville	Traduction : Délimitation des zones urbaines UA et UB Le pôle de la gare est classé en zone urbaine mixte : ce qui permet l'aménagement d'espaces publics de qualité et d'organiser la multimodalité, notamment pour améliorer l'offre en stationnement et l'attractivité de cette entrée de ville. Un emplacement réservé a été mis en place dans le but de prévoir un retournement des poids-lourds sur l'Avenue Aristide Briand, confortant notamment l'accessibilité et la sécurité de circulation de la zone de Tivoli. Un emplacement réservé a été instauré pour permettre l'élargissement de l'emprise de la rue de Bellevue afin de sécuriser la continuité des déplacements doux, tout en assurant la desserte automobile du site de densification identifié.	Avenue Aristide Briand Rue de Bellevue	
	Conforter les pôles économiques d'intérêt communautaire	Traduction : - Délimitation d'une zone 1AUU et 2AUU pour permettre l'évolution de la zone d'activités de Vauzelle, - Définition d'une OAP permettant l'organisation (desserte entre autres) de l'extension de la zone de Vauzelle. - Délimitation des zones UU autour des zones d'activités économiques et UA et UB au sein desquels des activités économiques, commerces	Zone de Vauzelle Zones des Bournais, de Corbery, de Saint-Blaise, de Tivoli et de Vauzelle.	

Orientations principales du PADD	Objectifs poursuivis suite à la définition des enjeux, des besoins et du parti d'aménagement retenu	Traduction règlementaire et critères de délimitation	Entités identifiées	Justifications/Exceptions
		des services sont déjà implantés et laissant la possibilité de nouvelles implantations dans la mesure où les activités ne sont pas source de nuisances pour les habitations environnantes. - Délimitation de la zone UYs pour favoriser l'accueil d'entreprises au profil varié, par la mise en place de zones dédiées aux activités du secteur tertiaire.	La zone urbaine mixte de Loches.	
	Maintenir l'attractivité commerciale de la polarité lochoise	<u>Traduction :</u> - Délimitation des zones urbaines UA et UB La zone UA et UB, zones mixtes permettent l'évolution et l'installation de nouvelles cellules commerciales, participant notamment à l'attractivité du centre-ville. - Délimitation de la zone UYc pour limiter l'accueil d'enseignes commerciales nécessitant des surfaces importantes au sein de la zone commerciale actuelle. - Définition d'une OAP d'entrée de ville Sud à Tivoli, permettant la mise en valeur des abords de l'Avenue Aristide Briand et des commerces qui y sont implantés.	Zone urbaine mixte Zone de Vauzelle Zone de Tivoli	
	Conforter et valoriser le rôle de Loches comme pôle d'équipements et de services : culturels, sportifs, scolaires ou de sante	<u>Traduction :</u> - Délimitation UE autour des pôles d'équipements déjà constitués, avec la possibilité de les faire évoluer et d'en implanter de nouveaux (Hôpital Paul Martinais, Site de Puygibault, site de Naturéo, Pôle d'équipements sportifs, pôle d'enseignement, services techniques.) - Délimitation de la zone 1AUe, permettant de compléter les équipements sportifs nécessaires à	Délimitation du centre hospitalier Paul Martinais, du site de Puygibault, des équipements de superstructure scolaire... Puygibault	

Orientations principales du PADD	Objectifs poursuivis suite à la définition des enjeux, des besoins et du parti d'aménagement retenu	Traduction règlementaire et critères de délimitation	Entités identifiées	Justifications/Exceptions
		l'activité d'un groupe scolaire. - Délimitation des zones UA et UB au sein desquelles des équipements sont déjà implantés et laissant la possibilité de nouvelles implantations dans la mesure où ils ne sont pas source de nuisances pour les habitations environnantes.	Zone urbaine	
	Affirmer le positionnement de Loches comme destination touristique au cœur du Sud Touraine	<u>Traduction :</u> - 53 bâtiments ont été identifiés comme susceptibles de changer de destination et pourront notamment être transformés en gîtes ou chambres d'hôtes ; - Identification d'un STECAL Na au sein des propriétés du château de Bussière permettant la mise en œuvre de projets d'hébergement insolite, dans le respect des caractéristiques et de la sensibilité paysagère et patrimoniale du site et la préservation des espaces boisés ; - Identification d'un STECAL Nli autour du camping existant afin de lui permettre une évolution encadrée ou une réhabilitation pour conforter l'offre locale d'hébergement de plein air, dans la limite des possibilités laissées dans l'enveloppe règlementaire du PPRI. - Identification d'une OAP relative à l'entretien des coteaux, et la délimitation d'un STECAL permettant le changement de destination des cavités troglodytiques afin de permettre, notamment, les installations d'activités d'hébergement et/ou d'accueil touristique dans ce patrimoine. - La délimitation de la zone UYs aux Bournais permettant l'installation d'activités touristiques - Délimitation des zones UA et UB au sein	Zone agricole et naturelle Château de Bussière Camping Coteaux du territoire communal ZA des Bournais	L'indice « t » : identifie les secteurs marqués par une topographie et une végétation caractéristique des coteaux et dans lesquels, conformément à l'OAP, des dispositions particulières pour leur entretien sont établies, y compris la valorisation touristique des caves.

Orientations principales du PADD	Objectifs poursuivis suite à la définition des enjeux, des besoins et du parti d'aménagement retenu	Traduction règlementaire et critères de délimitation	Entités identifiées	Justifications/Exceptions
		desquelles des équipements ou commerces touristiques / de loisirs sont déjà implantés et laissant la possibilité de nouvelles implantations dans la mesure où ils ne sont pas source de nuisances pour les habitations environnantes - Délimitation d'un STECAL Nei permettant la mise en valeur des Prairies du Roy.	Zone urbaine	
IMPULSER UN DYNAMISME ET UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE COMMUNAL	Engager une reprise démographique fondée sur une offre de logements adaptée et diversifiée	<u>Traduction :</u> -délimitation des zones UA et UB dans lesquelles la densification est autorisée, voire encouragée (Cf. sites à OAP) ; - délimitation de la zone UH dans lesquelles la densification est autorisée ; - définition d'OAP sur les potentiels de taille les plus importantes et de localisation stratégique afin d'optimiser la capacité des sites et d'encourager des formes urbaines et des typologies de logements diversifiées ; - délimitation de zones 1AUh sur lesquelles des opérations de construction permettront de répondre aux objectifs démographiques dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation ; - délimitation de STECAL Ngv sur des terrains en partie déjà réservés à la sédentarisation des gens du voyage. Nota : l'emplacement envisagé pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage a fait l'objet de nombreuses remarques dans le cadre de la concertation. Ces retours ont mis en évidence la nécessité de mettre en œuvre une étude multicritère avant de délimiter le secteur dédié à cet aménagement.	Zone urbaine Hameau de Neuville Secteurs à OAP Zones d'extension urbaine et de densification sur des surfaces importantes Route de Puygibault	

Orientations principales du PADD	Objectifs poursuivis suite à la définition des enjeux, des besoins et du parti d'aménagement retenu	Traduction règlementaire et critères de délimitation	Entités identifiées	Justifications/Exceptions
	Assurer le dynamisme économique local	- Cf. éléments portant sur le développement de l'offre économique (objectif : « Conforter les pôles économiques d'intérêt communautaire »). - Cf. éléments portant sur le développement de l'offre commerciale (objectif : « Maintenir l'attractivité commerciale de la polarité lochoise »). - Cf. éléments portant sur le développement de l'offre touristique (objectif : « Affirmer le positionnement de Loches comme destination touristique au cœur du Sud Touraine »). - délimitation de la zone A, permettant l'évolution et la diversification des activités agricoles ; - délimitation de la zone N, permettant l'évolution et la diversification des activités sylvicoles ; - application de protection d'EBC afin de permettre la pérennisation des espaces valorisés par la sylviculture, pour les boisements, hors résineux, non couverts par des plans de gestion durables et ne correspondant pas à de la végétation de coteau ; - délimitation d'un STECAL Ay permettant l'évolution encadrée d'une entreprise isolée installée en zone agricole. - délimitation d'un sous-secteur Ngi permettant le stockage et le stationnement de véhicules, pour les besoins d'une activité économique installée.	Délimitation des principaux secteurs valorisés par l'activité agricole, intégrant l'ensemble des sites agricoles. Délimitation des principaux boisements. Les EBC de l'ancien PLU ont été réduits : en retirant les boisements soumis à plans de gestion, les boisements de résineux et en remplaçant la protection des boisements de coteaux. Site de l'entreprise MAISA. Prairie localisée en face du garage concerné.	

Orientations principales du PADD	Objectifs poursuivis suite à la définition des enjeux, des besoins et du parti d'aménagement retenu	Traduction réglementaire et critères de délimitation	Entités identifiées	Justifications/Exceptions
	Affirmer la vocation touristique de Loches	- Cf. éléments portant sur le développement de l'offre touristique (objectif : « Affirmer le positionnement de Loches comme destination touristique au cœur du Sud Touraine »). - Distinction des zones d'urbanisation anciennes des zones d'urbanisation récentes pour pouvoir instaurer un règlement adapté aux caractéristiques des bourgs et constructions anciennes à préserver, tout en permettant l'innovation dans les secteurs plus récents. - Identification de bâtiments et édifices à préserver pour lesquels des règles de respect du bâti ancien sont fixées dans le cas de réhabilitation/restauration, - Identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en vue d'assurer le renouvellement des usages et le maintien du patrimoine bâti. - Identification d'éléments de petit patrimoine à préserver (murs, loges de vigne, calvaire, portail, lavoir, etc.) - Identification d'éléments végétaux à protéger, parc, bois et jardins, arbres et alignements d'arbres. - Identification d'un secteur Ap, dans lequel les constructions sont très limitées pour préserver les vues vers la Cité Royale. - Identification d'un STECAL Ai, dans lequel les	Délimitation des zones UA et UB Bâtiments anciens, non transformés, desservis par les réseaux et de qualité au sein des espaces agricoles et naturels. Secteur de Bellevue.	

Orientations principales du PADD	Objectifs poursuivis suite à la définition des enjeux, des besoins et du parti d'aménagement retenu	Traduction règlementaire et critères de délimitation	Entités identifiées	Justifications/Exceptions
		constructions liées à une activité de loisirs sont autorisées pour permettre l'évolution du centre équestre installée. - création d'une OAP thématique sur les déplacements actifs, et notamment les déplacements vélos au sein de laquelle les principaux objectifs de liaison à sécuriser ou à créer sont identifiés.	Secteur de la Paulnière.	

	Poursuivre la redynamisation du centre-ville	Traduction : - Reconnaissance du secteur de SPR (ancien secteur sauvegardé) et délimitation du secteur UAs correspondant au périmètre d'extension du SPR (PSMV en cours de révision), pour contribuer à la mise en œuvre de la mise en valeur du patrimoine du centre-ville et pour faciliter l'application du document une fois approuvé (le sous-secteur UAsi est en zone inconstructible sauf exception du PPRI du Val de l'Indre) ; - Délimitation des zones urbaines UA et UB, au sein desquelles la mixité des usages (équipements, commerces, services, logements...), les aménagements et l'évolution du bâti existant, sont permises. - création d'une OAP thématique sur les déplacements actifs, et notamment les déplacements vélos au sein de laquelle les principaux objectifs de liaison à sécuriser ou à créer sont identifiés. Cette OAP précise également les objectifs en matière de confortement du pôle multimodal autour de la gare.	SPR existant (ancien secteur sauvegardé) Délimitation de la zone UAs et UAsi correspondant à l'extension du SPR (PSMV en cours de révision) afin de faciliter la mise à jour du PLU après approbation.	
ASSURER UN CADRE DE VIE EXEMPLAIRE POUR LA VILLE DE DEMAIN	Préserver la variété des paysages naturels qui forgent l'identité de Loches	Traduction : - Délimitation des espaces naturels les plus intéressants en zone naturelle ou agricole quand l'activité agricole n'est pas incompatible avec la préservation de l'espace, voire qu'elle participe à son entretien : vallées, bois, coteaux boisés. Cette délimitation intègre également des secteurs partiellement urbanisés ; - Prospections environnementales réalisées sur chaque site de projet (Cf. évaluation environnementale). Le choix des sites a alors fait l'objet d'analyse multicritères prenant en compte la sensibilité environnementale ; - Identification de zone d'inconstructibilité afin de préserver de toute urbanisation les zones	Ancienne zone 2AU de Vauchignard et continuité	

		d'écoulement des eaux pluviales (talwegs) et les zones inondables non construites du bord de l'Indre pour lesquelles le règlement du PPRI n'autorise pas de construction (zonage A du PPRI) ; - Identification des coteaux et mise en œuvre d'un outil de protection de la végétation (secteurs UAt, UBt et Nt), permettant leur entretien et valorisation et laissant possible la réappropriation des caves troglodytes par changement de destination ; - Identification d'emplacements réservés pour la remise en état des pelouses calcicoles et la préservation de l'habitat d'espèces emblématiques en application du principe ERC ; - Les orientations d'aménagement et de programmation intègrent une partie sur l'aménagement paysager, incitant au choix d'espèces locales et adaptées et interdisant les espèces invasives ; - Identification d'éléments naturels à préserver sur les plans de zonage : parc, jardins et bois, arbres et alignements d'arbres et mares, sur proposition des commissions communales ;	du talweg sur l'OAP de la zone urbaine (Vautrompeaux). Les arrières de Tivoli La pelouse située au sud-ouest du Coteau du Roi. Ensemble des secteurs soumis à OAP. Quelques jardins identifiés, notamment en contrebas de la rue de la Gaité. D'autres jardins pourront faire l'objet de protection dans le cadre du PSMV.	Les arrières de Tivoli sur lesquels l'Azuré du Serpolet a été repéré ne sont pas constructibles et sont classés en zone naturelle. Pour améliorer l'état écologique de ces secteurs, tout en permettant une valorisation pédagogique du site, la collectivité a mis en place un emplacement réservé qui lui permettra d'acquérir les sites, de les entretenir et de créer les aménagements nécessaires pour leur mise en valeur. La pelouse identifiée au sud-ouest du Coteau du Roi permettra de mettre en œuvre la mesure compensatoire liée à l'aménagement du secteur de Puygibault pour la réalisation d'espaces sportifs.
--	--	---	---	--

		total de logements projetés. L'objectif affiché dans le PADD de prévoir au moins 2/3 des nouvelles constructions au sein des espaces urbanisés est donc largement atteint ; - La consommation d'espace dédié à l'habitat est estimée à environ 5 hectares, soit 5000 m² par an, contre 22 hectares entre 2007 et 2017 ; - La consommation totale d'espace est estimée à 18,4 ha environ, soit 1,8 ha par an en moyenne, contre une consommation totale de 3,7 ha par an entre 2007 et 2017.		
	Imaginer la ville de demain en valorisant la qualité de vie à Loches	Traduction : - Définition d'une OAP thématique « entrée de ville » sur le secteur de Tivoli, permettant d'engager une requalification de cette porte de Loches, en lien avec les propositions et remarques des commerçants et entreprises ; - Définition d'une OAP de densification des arrières de Tivoli, incluant des espaces naturels de respiration urbaine, permettant le dessin d'un cadre de vie urbain innovant et assurant la reconquête d'espaces en friche. Ce réinvestissement permettra également de créer des milieux écologiques fonctionnels par un entretien adapté pour l'Azuré du Serpolet ; - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation instaurent l'objectif de composition parcellaire et urbaine privilégiant une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires, faciliter l'application des réglementations thermiques, et assurer la bonne gestion de l'intimité ; - Prise en compte des secteurs inondables et zones d'expansion des crues par une délimitation en zone Ni des espaces naturels ou peu construits soumis au risque fort du PPRi, par l'identification via un indice « i » des secteurs fortement urbanisés au sein desquels le règlement du PPRi interdit la création de logements (zones A et zone B3v) et identification par une trame sur les plans	Entrée sud de la ville Arrières de Tivoli Ensemble des secteurs soumis à OAP Secteurs soumis à un aléa fort dans le zonage du PPRi de la Vallée de l'Indre. Secteurs localisés au sein de l'enveloppe	L'indice « i » : identifie les secteurs au sein desquels aucune création de logement n'est autorisée dans le règlement du PPRi de la Vallée de l'Indre (zones A et zone B3v). La trame de couleur identifie les zones localisées au sein de l'enveloppe réglementaire du PPRi : au sein de ces zones, le règlement écrit rappelle la nécessité de respecter le règlement du

		de zonage (règlement graphique 4b et 4c1 et 4c2) des secteurs inscrits dans l'enveloppe réglementaire du PPRI ; - Délimitation d'un emplacement réservé pour la mise en place de liaisons douces reliant les quartiers d'habitation aux différents équipements et pôles d'activités ; - Délimitation de la zone agricole au sein de laquelle la diversification des activités agricoles sera autorisée, notamment pour la valorisation d'énergies renouvelables et au sein de laquelle l'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture des bâtiments ; - Délimitation des zones urbaines au sein desquelles, l'installation de dispositifs valorisant les énergies renouvelables, est encadrée pour tenir compte des enjeux d'intégration paysagère et patrimoniale. - Prise en compte des secteurs soumis à des nuisances sonores, notamment le long de la déviation, afin de préférer des sites d'urbanisation plus favorables en application de la marge de recul définie aux articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme ; - Prise en compte des secteurs soumis à des risques d'effondrement de cavités, par une identification en zone naturelle, afin de préférer des sites d'urbanisation plus favorables et des secteurs comportant de nombreuses caves troglodytes en « Nt », permettant la valorisation de ces caves par changement de destination sans identification. - La délimitation d'un périmètre de SIS, identifiant une zone à requalifier après dépollution des sols. - Identification de deux STECAL Ax et Nx, permettant l'évolution limitée du réseau d'infrastructures techniques. - Création d'une OAP thématique sur les	règlementaire du PPRI. Zone A Zones UA, UB, UI et UE Abords de la déviation RD 943. Secteurs soumis à risque d'effondrement (Cf. carte des risques liés aux cavités avérés et présumés en annexe). Antennes et emplacement du projet de station d'épuration des eaux usées.	PPRI en plus de celui du PLU (la règle la plus contraignante étant la règle qui s'impose). La collectivité souhaite favoriser la mise en place de systèmes valorisant les énergies renouvelables, tout en assurant l'intégration paysagère de tels dispositifs. Les règles sont donc plus ou moins contraignantes en fonction de la sensibilité des zones.
--	--	--	---	--

		déplacements actifs, et notamment les déplacements vélos au sein de laquelle les principaux objectifs de liaison à sécuriser ou à créer sont identifiés.		
--	--	--	--	--

LE RECAPITULATIF DES ZONES ET SECTEURS CREES

NB : Le territoire communal de Loches est concerné par le Plan de Prévention des Risques inondation de la Vallée de l'Indre (PPRi). **Les secteurs concernés par les restrictions les plus fortes au sein du règlement du PPRi, notamment au sein desquels aucune création de logement n'est autorisée, sont identifiées sur les plans de zonage par l'indice « i ».**

Une trame de couleur identifie en plus l'emprise réglementaire du PPRi. Pour les parcelles concernées par cette trame, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRi doivent également être respectées (cf. Règlements des PPR en pièces annexes du dossier de PLU). La règle la plus stricte s'applique.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 types de zones :

- les zones urbaines mixtes ou à vocation spécialisée (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles et forestières (N).

La délimitation de ces zones figure au Document – Règlement graphique : chacune étant désignée par une ou plusieurs lettres majuscules. A chaque zone est associé un ensemble de règles écrites qui figurent dans ce règlement. Ces zones peuvent être découpées en différents secteurs, qui sont alors matérialisés par des lettres indicées après le nom de la zone et qui renvoient à des règles écrites particulières énoncées dans ce règlement écrit.

- **zones urbaines, dites zones « U » :** correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :
 - ⇒ **UA :** zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés

du territoire, caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

- **Sous-secteur UAs :** secteur sur lequel s'appliquera le PSMV une fois sa révision adoptée (Le secteur UAsi : localisé en zone inconstructible sauf exception du PPRi du Val de l'Indre)
- **Sous-secteur UAAt :** secteur couvert par une **O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation relative à l'entretien et à la valorisation des coteaux et cavités.
- ⇒ **UB :** zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux extensions récentes des bourgs au sein desquelles l'implantation des constructions est moins spécifiquement réglementée.
 - **Sous-secteur UBt :** secteur couvert par une **O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation relative à l'entretien et à la valorisation des coteaux et cavités.
- ⇒ **UE :** zones urbanisées à vocation dominante d'accueil d'équipements et de services d'utilité publique correspondant à :
 - **Site de l'Hôpital Paul Martinais**
 - **Pôle d'enseignement et d'équipements sportifs**
 - **Site de Puygibault et de NaturéO**
 - **Services Techniques municipaux**
- ⇒ **UY :** zones urbanisées à vocation principale d'activités artisanales, industrielles et commerciales correspondant aux zones d'activités équipées ou site d'activités de taille importante du territoire :
 - **ZA de Vauzelle / Saint-Blaise**
 - **ZA de Corbery**
 - **Site du Garage Renault**
 - **Un sous-secteur UYc** a été créé, correspondant aux parcelles des sites d'activités sur lesquels des activités commerciales sont autorisées
 - **ZA de Vauzelle (SuperU)**
 - **ZA de Tivoli**

- **Un sous-secteur UYs** a été créé, correspondant aux zones au sein desquelles l'implantation ou l'évolution d'activités tertiaires est autorisée :

- **ZA des Bournais**

- **zones à urbaniser, dites zones « 1AU »** : correspondant à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, permettant de répondre aux besoins de développement du territoire communal. Au sein de celles-ci, les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

Elles sont composées de différents secteurs en fonction de leur vocation :

⇒ secteur 1AUh à vocation mixte, mais à dominante d'habitat, couvert par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** :

- **Tivoli-Baraudin**
- **Tivoli-Nord**
- **Les Vauchaudières**
- **Bellevue**

⇒ secteur 1AUY à vocation dominante d'activités, couvert par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** :

- **zone 1AUY de Vauzelle**

⇒ secteur 1AUe à vocation dominante d'équipements et d'activités de services, couvert par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** :

- **Secteur de Puygibault**

- **zones à urbaniser non constructibles dans l'immédiat, dites zones « 2AU »** : correspondant à des secteurs identifiés comme stratégiques pour destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus long terme. Elles ne pourront

être ouvertes à l'urbanisation qu'après évolution du PLU, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

⇒ **Secteur 2AUY à vocation dominante d'activités non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation** :

- **Extension de Vauzelle**

- **zones agricoles, dites zones « A »**, correspondant aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

⇒ **Sous-secteur Ap** : secteurs préservant les vues vers la Cité Royale.

- Comme le permet l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, la zone A fait l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

⇒ **Secteur AI** : STECAL reconnaissant la présence d'un Centre Equestre.

⇒ **Secteur Ax** : STECAL reconnaissant la présence d'installations techniques.

⇒ **Secteur Ay** : STECAL reconnaissant la présence d'une activité industrielle existante (Maïsa 37).

- **zones naturelles et forestières, dites zones « N »** : correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues et d'effondrement de cavités.

- ⇒ **Sous-secteur Ni** : Vallée de l'Indre couverte par le risque fort dans le PPRI de la Vallée de l'Indre.
- ⇒ **Sous-secteur Nt** : secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'entretien et à la valorisation des coteaux et cavités et permettant la valorisation des caves troglodytes par changement de destination sans que celles-ci ne soient identifiées précisément.

Comme le permet l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, la zone N fait l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus

- ⇒ **Secteur Na** : STECAL permettant la création d'hébergements insolites au Château de Bussière.
- ⇒ **Secteur Nei** : STECAL permettant la valorisation des Prairies du Roy.
- ⇒ **Secteur Ngi** : sous-secteur permettant le stockage / stationnement de véhicules, pour les besoins d'une entreprise installée.
- ⇒ **Secteur Ngv** : STECAL reconnaissant les terrains de sédentarisation des gens du voyage.
- ⇒ **Secteur NI** : STECAL autorisant l'évolution du camping existant, en compatibilité avec les prescriptions du PPRI.
- ⇒ **secteur Nx** : STECAL reconnaissant des sites d'infrastructures ou d'installations techniques existantes en leur laissant une possibilité d'évolution limitée.

- **Un secteur SPR** a été créé sur l'emprise actuelle du secteur qui sera couvert par le futur PSMV.

LE TABLEAU DES SURFACES DES ZONES ET SECTEURS CREES

Zone urbaine	384,31 ha
UA	37,45 ha
<i>Dont UAt</i>	<i>4,75 ha</i>
<i>Dont UAI</i>	<i>1,72 ha</i>

<i>Dont UAs</i>	<i>4,09 ha</i>
<i>Dont UAsi</i>	<i>1,66 ha</i>
UB	203,80 ha
<i>Dont UBt</i>	<i>10,11 ha</i>
UH	10,83 ha
UE	51,83 ha
UY	80,40 ha
<i>Dont UYs</i>	<i>5,64 ha</i>
<i>Dont UYc</i>	<i>24,68 ha</i>

Zone à urbaniser dans l'immédiat	17,15
1AUh	8,08
1AUe	3,29
1AUy	5,77
Zone à urbaniser dans un second temps	9,38
2AUy	9,38
Zone agricole	1 167,67
A	1 145,58
<i>Dont AI</i>	<i>2,03 ha</i>
<i>Dont Ap</i>	<i>18,75 ha</i>
<i>Dont Ax</i>	<i>0,39 ha</i>
<i>Dont Ay</i>	<i>0,92 ha</i>
Zone naturelle et forestière	1 120,30
N	1120,30
<i>Dont Na</i>	<i>4,81 ha</i>
<i>Dont Nei</i>	<i>4,04 ha</i>
<i>Dont Ngi</i>	<i>0,49 ha</i>
<i>Dont Ngv</i>	<i>0,95 ha</i>

<i>Dont Ni</i>	<i>223,45 ha</i>
<i>Dont Nli</i>	<i>8,16 ha</i>
<i>Dont Nt</i>	<i>96,43 ha</i>
<i>Dont Nx</i>	<i>1,67 ha</i>
Total général	2 720,61 ha
SPR (ancien secteur patrimonial remarquable, en cours de révision)	21,80 ha

DEUXIÈME PARTIE : LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

LES PROTECTIONS AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES ET DE
L'ARTICLE L.151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME

LA PROTECTION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE EN APPLICATION DE
L'ARTICLE R.151-37 DU CODE DE L'URBANISME

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

LES EMPLACEMENTS RESERVES

LES PRINCIPES REGLEMENTAIRES INSTAURES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES

Afin de faciliter la lecture du règlement écrit et de simplifier le document, l'ensemble des règles s'appliquant à toutes les zones ont été regroupées au sein d'une partie préalable : en Titre 1. Le pétitionnaire aura à consulter ces dispositions, puis les dispositions propres à sa zone.

Les paragraphes suivants cherchent à expliciter ces mesures communes :

Les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol

Cette partie rappelle les choix pris par la collectivité concernant les opérations menées sous la forme de lotissement et précise que les règles du PLU s'appliqueront sur chaque parcelle après découpage.

Elle informe également de la possibilité de reconstruire un bâtiment à l'identique après sinistre, les possibilités de restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs et rappelle les obligations permettant de préserver le patrimoine archéologique.

Elle précise les dispositions particulières dérogatoires pour les résidences démontables et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, tenant compte de la spécificité de ces constructions au regard du règlement établi dans la zone.

D'autres règles dérogatoires sont mentionnées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La prise en compte des risques

Cette partie rappelle les risques auxquels peuvent être soumis les différents projets et précise les documents à consulter ou avec lesquels les projets devront être conformes ou compatibles.

Les dispositions réglementaires relatives au stationnement des véhicules motorisés et des vélos

Cette partie explique le nombre de places de stationnement à réaliser en fonction des projets : selon la surface de plancher ou selon la destination de la construction envisagée. Il est précisé que la réalisation de places de stationnement n'est pas obligatoire pour les changements de destination pour transformation en habitat, pour les extensions de taille mesurée ou pour la construction d'annexe à l'habitation et qu'elle n'est que d'une place par logement pour les logements locatifs sociaux. Le nombre de place de stationnement minimum est chiffré pour l'habitat et les bureaux.

Il est rappelé que le nombre de places pourra être réduit en cas de mutualisation de stationnement, en cas de mise à disposition de véhicules électriques ou en autopartage ou de l'obtention d'une autorisation de stationnement à moins de 300 mètres de la construction.

Pour les opérations d'ensemble, le règlement fixe le nombre minimal de stationnement à réaliser en stationnement public pour les visiteurs.

Le règlement précise l'attente d'une attention particulière pour l'aménagement paysager des espaces de stationnement en surface.

Sur le même principe, des règles quantitatives et qualitatives sont fixées pour la création de places de stationnement vélo, en fonction de la destination des bâtiments, afin d'assurer la réalisation d'un nombre suffisant en fonction de l'usage et d'assurer leur bon dimensionnement.

Les dispositions relatives aux voiries et aux accès

Les accès :

Il est rappelé la nécessité d'un dimensionnement des voies adapté à leur utilisation et aux règles de sécurité.

Les voies de desserte :

De la même façon que pour les accès, il est rappelé que le dimensionnement des voies doit être adapté à leur utilisation et aux règles de sécurité, sans toutefois être inférieur à une largeur de 4 mètres de chaussée (permettant le passage des véhicules de secours notamment) ou 3,50 mètres, dans le cas d'une voie à sens unique.

En cas de création d'impasses ou de courées, il est imposé l'aménagement d'une aire de dépôt des conteneurs à déchets, avec un dimensionnement minimum, afin d'éviter le passage du camion de réputation au sein de ces impasses.

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux

Il impose le raccordement au réseau collectif d'eau potable quand il existe pour des raisons de protection de la santé des habitants. Pour les constructions pour lesquelles le raccordement au réseau collectif peut être difficile, il est permis d'utiliser un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties. Dans le cas où des installations utilisent à la fois le réseau d'eau potable public et un captage d'eau particulier, un dispositif de disconnexion doit garantir la non-pollution du réseau public. Il est rappelé que l'utilisation non domestique de ces eaux nécessite une autorisation préfectorale.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement précise que les eaux devront, dans la mesure du possible être gérées à la parcelle. Le cas échéant les eaux pluviales devront être rejetées dans un réseau d'eau pluviale ou un fossé, sans jamais être raccordé au réseau d'eaux usées. Les possibilités de réutilisation des eaux pluviales sont rappelées, mentionnant l'arrêté qui précise les conditions et les usages autorisés. Pour les secteurs présumés sous-cavés ou avérés sous-cavés, il est mentionné que la gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une attention particulière, sans gestion à la parcelle systématique, pour limiter les risques liés aux infiltrations d'eau sur la fragilité du coteau.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe dans la zone et que la parcelle figure au zonage d'assainissement des eaux usées en assainissement collectif, il impose le raccordement à ce réseau, dans un objectif de protection de la qualité des eaux de surface. Il est rappelé que les réseaux doivent être de type séparatif et que le rejet d'eaux résiduaires d'origine autre que domestique peut être subordonné à un traitement approprié. Le règlement mentionne également l'obligation de raccordement au réseau collectif en cas de division parcellaire d'une parcelle déjà desservie.

Lorsque la parcelle est en assainissement non collectif, il précise que toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur, ceci afin d'éviter des rejets « sauvages » et non traités dans le milieu naturel. Par ailleurs, les exploitations agricoles, en particulier les élevages, ou d'autres activités ou équipements, sont susceptibles de produire des eaux

usées nécessitant des traitements spécifiques. Le règlement précise alors qu'une autorisation d'évacuation de ces eaux usées dans le réseau collectif est à solliciter auprès du gestionnaire du réseau et qu'un prétraitement de ces eaux peut être demandé.

Par rapport aux réseaux divers (ligne téléphonique, électrique...) le règlement impose leur enterrement sauf impossibilité technique (non tolérée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble), ou leur dissimulation dans un objectif de protection des paysages urbains. De plus afin de favoriser l'accès facilité à la fibre optique ou technique équivalent, il est précisé que pour toute construction, l'aménagement doit être réalisé de sorte à favoriser un raccordement ultérieur.

Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique

Afin d'aider à la lecture des documents, chaque symbole d'identification de prescription figurant au règlement graphique est repris au sein du règlement écrit, et associé à la règle écrite.

Sont ainsi listés :

- Les espaces boisés classés (L.113-1 du Code de l'Urbanisme),
- Les emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme),
- Les arbres remarquables d'intérêt patrimonial ou paysager (L.151-19 du Code de l'Urbanisme),
- Les alignements d'arbres d'intérêt paysager (L.151-19 du Code de l'Urbanisme),
- La végétation de coteau protégée au motif de son intérêt écologique (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme),
- Les mares et étangs protégés (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme),
- Les talwegs et jardins protégés (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme),
- Les bâtiments ou édifices remarquables d'intérêt patrimonial (L.151-19 du Code de l'Urbanisme),
- Les éléments de petit patrimoine (L.151-19 du Code de l'Urbanisme),
- Les portails à préserver et restaurer (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme),
- Les murs protégés pour un motif architectural (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme),

- Les ensembles patrimoniaux bâtis à préserver et requalifier (L.151-19 du Code de l'Urbanisme),
- Les reculs le long des routes à grande circulation (articles L.111-1-6 à L.111-1-10 du Code de l'Urbanisme) – RD 943, RD760, RD764 et RD31.
- Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (article L.151-7 du Code de l'Urbanisme),
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 du Code de l'urbanisme),
- Les secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques inondation de la Vallée de l'Indre,
- Le Secteur d'Information sur les Sols (créé par l'arrêté du 16 août 2018),
- L'Aqueduc de Contray.

Les articles suivants ne sont réglementés pour aucune des zones

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale.

Les paragraphes suivants rappellent l'identification et la destination de chaque zone et secteur créé dans le cadre de la révision du PLU et explicitent les spécificités réglementaires de chaque zone.

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou prochainement en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de spécifier leur utilisation, on distinguera différentes zones U.

LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

UA : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

Les objectifs des dispositions réglementaires en zone UA : maintenir la mixité fonctionnelle du centre-ville de Loches, conserver les composantes de la forme urbaine : densité, implantations, hauteur, formes architecturales et préserver la qualité architecturale.

UAs : le secteur UAs reprend le règlement de la zone UA, tant que le règlement du PSMV n'a pas été approuvé (procédure de révision en cours). L'Indice « i » du secteur UAsi fait référence à une zone inconstructible sauf exception du PPRi du Val de l'Indre.

UAt : le secteur UAt identifie les secteurs en pied de coteau avec des ouvertures de caves, dont l'entretien et la mise en valeur sont encadrés par une OAP thématique.

IDENTIFICATION

La zone UA est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, électricité) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par le Plan de Prévention des Risques inondation de la Vallée de l'Indre. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRi doivent également être respectées (cf. règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU).

DESTINATION

La zone UA est une zone mixte : destinée à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement, en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

L'utilisation d'outils réglementaires spécifiques est mise en œuvre pour protéger les édifices remarquables, les éléments de petit patrimoine ou les éléments naturels qui participent de la qualité des paysages urbains (L.151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme), **tout en tenant compte, pour les propriétés bâties concernées, de possibilités d'évolution encadrées.**

Sont également permises la restauration d'éléments de petit patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et l'édification sous conditions de constructions agricoles liées à l'évolution des exploitations déjà installées.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités :

Articles 1 et 2

Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée, mais en prenant des précautions par rapport à certaines activités ou occupations du sols qui pourraient s'avérer incompatibles avec la proximité immédiates d'habitations : les constructions et installations forestières nouvelles, les constructions et installations qui, par leur nature, se révèlent incompatibles avec le voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les dépôts de toute nature, les stationnements permanents de caravaniéristes et camping-car en-dehors des terrains comportant la résidence principale, les parcs photovoltaïques au sol de surface importante, les carrières, affouillements et exhaussements du sol non compatibles avec l'environnement, sont strictement interdits.

Les installations industrielles et commerce de gros supplémentaires sont également interdits, compte tenu des nuisances générées, sonores ou en termes de circulation et au regard des disponibilités préexistantes ou permises par le PLU, dans les zones d'activités économiques.

La zone UA présente, en son sein, des cavités et sites troglodytiques. Afin d'y permettre leur valorisation, notamment par des exploitations agricoles (mycoles par exemple), le

règlement autorise l'extension des activités agricoles installées et l'installation de nouvelles activités valorisant les caves troglodytes.

Au sein des secteurs UA, le changement de destination des cavités est autorisé sans identification, afin de favoriser leur réinvestissement et donc, de participer à la préservation du coteau. Dans le même objectif, ces secteurs sont soumis à une orientation d'aménagement et de programmation thématique pour l'entretien des coteaux.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : la volumétrie

Article 4

Les maisons de villes présentes dans le centre ancien se distinguent par une hauteur en moyenne plus importante et des hauteurs variables, en comparaison aux constructions des lotissements plus récents (depuis les années 1950). Les hauteurs autorisées en zone UA ont vocation à permettre la réalisation de constructions de mêmes hauteurs, voire légèrement supérieures, s'intégrant dans le paysage urbain.

Ainsi, la hauteur maximale des constructions nouvelles n'est pas strictement limitée, mais doit permettre une intégration de la construction dans son environnement. Cette règle apporte la souplesse suffisante pour permettre différents types de constructions (commerces, habitat collectif, habitat individuel, équipements publics...), tout en maintenant l'harmonie d'ensemble.

Les articles sont réglementés de manière à encourager la densité et à préserver les paysages urbains.

Sur l'implantation du bâti, l'article 4 est rédigé de manière à conserver le front bâti existant, en recherchant une implantation des constructions à l'alignement des voies par une façade, sauf lorsqu'il existe un bâtiment déjà implanté à l'alignement sur la parcelle ou un mur de clôture ou pour s'harmoniser avec le bâti existant qui ne serait pas implanté à l'alignement. Un alignement n'est pas obligatoire dans le cas d'une construction de 3 niveaux au moins, dans le but de préserver un éclairage naturel et un cadre de vie agréable.

Concernant les limites séparatives, le même raisonnement conduit à imposer l'implantation sur au moins une limite séparative, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie. Lorsque, pour des raisons techniques, cette obligation d'alignement ne peut pas

être respectée, l'implantation du bâtiment doit s'effectuer dans la marge de recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives, dans le but de créer un espace utilisable et accessible par les habitants (circulation d'un piéton, entretien...).

Des exceptions à ces règles sont introduites pour indiquer que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réfection, transformation, extension ou surélévation des constructions existantes, ceci, afin de ne pas entraver la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une construction qui ne respecterait pas les règles édictées. Il en est de même, pour les ouvrages et équipements publics et dits « techniques », pour ne pas compromettre leur nécessité à l'amélioration technique de la commune, mais à la condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. L'alignement avec les constructions des deux parcelles voisines, qui ne respecteraient pas l'alignement à la voie, est également permis, afin de respecter l'harmonisation du linéaire existant.

Article 5

Les maisons de ville présentes dans le centre ancien se distinguent par une typologie du bâti, caractéristique de l'architecture locale (murs en pierre de taille, encadrement d'ouvertures, volumétrie...), qu'il convient de préserver et mettre en valeur. Ainsi, l'article 5 de la zone UA est plus strict que sur les autres zones, en termes d'aspect des façades, de composition et d'aspect des toitures, d'aspect des lucarnes et châssis de toiture, d'aspect des ouvertures et menuiseries, de règles d'implantation des systèmes de valorisation des énergies renouvelables, afin de maintenir la qualité architecturale et urbanistique du centre ancien.

Une ouverture à la modernité a toutefois été souhaitée, dès lors qu'il s'agit de volumes complémentaires.

Article 6

Le règlement établit des règles assez strictes en termes d'édification de clôtures, afin de garantir l'insertion des constructions dans le paysage urbain. Il garantit la conservation des murs traditionnels existants. Il pose également un principe de préservation d'une transition avec le milieu agricole ou naturel, par l'obligation de planter une haie, créant une frange paysagère laissant passer la petite faune.

Il rappelle, en outre, l'obligation pour les espaces non construits, de faire l'objet d'un traitement paysager, pour participer à la qualité du cadre de vie et mentionne l'obligation de ne pas planter des espèces végétales invasives, mais de préférer des continuités multi-essences, en respect des espèces locales (dérogation pour les charmilles).

LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB :

UB : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités), correspondant aux extensions récentes des bourgs, au sein desquelles l'implantation des constructions est moins spécifiquement réglementée.

UBt : Un secteur **UBt** a été créé, identifiant les secteurs situés au pied du coteau, avec des cavités, des ouvertures de caves ou des espaces troglodytiques, dont l'entretien et la mise en valeur sont encadrés par une OAP thématique.

IDENTIFICATION :

Elle identifie les espaces agglomérés récents et extensions pavillonnaires, offrant des opportunités de densification. Elle se caractérise, par rapport à la zone UA, par une densité plus faible et par une discontinuité nette du bâti.

La zone UB est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, d'électricité) nécessaires à son urbanisation.

DESTINATION :

La zone UB est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement, en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Favoriser la mixité des fonctions urbaines, dans le respect de l'environnement et de la cohérence urbaine.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités :

Articles 1 et 2

Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée, mais en prenant des précautions par rapport à certaines activités ou occupations du sols, qui pourraient s'avérer incompatibles avec la proximité immédiates d'habitations : les constructions et installations forestières nouvelles, les constructions et installations qui, par leur nature, se révèlent incompatibles avec le voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les dépôts de toute nature, les stationnements permanents de caravaniéristes et camping-car en-dehors des terrains comportant la résidence principale, les parcs photovoltaïques au sol de surface importante, les carrières, affouillements et exhaussements du sol non compatibles avec l'environnement, sont strictement interdits.

70

Les installations industrielles et commerce de gros supplémentaires sont également interdits, compte tenu des nuisances générées, sonores ou en termes de circulation et au regard des disponibilités préexistantes ou permises par le PLU, dans les zones d'activités économiques.

La zone UB présente, en son sein, des cavités et sites troglodytiques. Afin d'y permettre leur valorisation, notamment pour des exploitations mycicoles, le souhait a été de ne pas interdire les constructions agricoles en extension de celles-ci et d'autoriser les changements de destination dans la zone comme dans le sous-secteur UBt (cf. OAP thématique).

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : la volumétrie :

Article 4

Les constructions présentes dans cette zone se distinguent par une hauteur très disparate, selon les quartiers d'habitation. Les hauteurs autorisées en zone UB ont vocation à permettre la réalisation de constructions s'intégrant harmonieusement dans le paysage urbain.

Ainsi, la hauteur maximale des constructions nouvelles n'est pas strictement limitée, mais doit permettre une intégration de la construction dans son environnement. Cette règle apporte la souplesse suffisante, pour permettre différents types de constructions (commerces, habitat collectif, habitat individuel, équipements publics...), tout en maintenant l'harmonie d'ensemble.

Les articles sont réglementés de manière à permettre la densité et à préserver les paysages urbains, tout en limitant le risque de constructions anarchiques posant notamment des problèmes de cohabitation, de réseaux et de sécurité.

Sur l'implantation du bâti, l'article 4 prévoit que les constructions doivent être implantées soit à l'alignement pour tout ou partie de la construction, soit avec un recul minimal de 0,80 m, si le pétitionnaire ne souhaite pas ou ne peut pas implanter sa construction à l'alignement. Ce retrait est fixé à 1 m minimum, afin de permettre l'intégration des nouvelles constructions à des quartiers au sein desquels les bâtiments existants ne sont pas implantés en limite de parcelles, mais comportent souvent un jardin de devant.

Concernant le rapport aux limites séparatives, le même raisonnement que pour l'article 4 conduit à imposer, soit l'implantation en limites séparatives, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie, soit l'implantation avec un recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives, dans le but de créer un espace utilisable et accessible par les habitants (circulation d'un piéton ou d'un petit véhicule, entretien...). Il est spécifié que l'implantation des constructions, par rapport aux limites séparatives, doit répondre aux principes du bioclimatisme et préserver l'intimité des habitants.

Des exceptions à ces règles sont introduites, pour indiquer que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réfection, transformation, extension ou surélévation des constructions existantes, ceci, afin de ne pas entraver la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une construction qui ne respecterait pas les règles édictées. Il en est de même, pour les ouvrages et équipements dits « techniques », pour ne pas compromettre leur nécessité à l'amélioration technique de la commune, mais à la condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Article 5

Les quartiers récents de chaque commune, construits dans les 50 dernières années sous forme de pavillons individuels, de maisons groupées ou d'habitat intermédiaire, présentent des formes urbaines et architecturales contrastant avec celles des centres anciens. C'est pourquoi l'article 5 de la zone UB est plus permissif, en termes de forme architecturale et d'aspect extérieur des constructions, tout en affichant des règles pour assurer leur intégration au sein du tissu bâti.

Afin de ne pas dénaturer les constructions anciennes et traditionnelles présentes en zone UB, des règles plus contraignantes sont établies, notamment pour l'évolution des menuiseries.

Article 6

Le règlement établit des règles en termes d'édification de clôtures, afin de garantir l'insertion des constructions dans le paysage urbain. Il garantit la conservation des murs traditionnels existants. Il pose également un principe de gestion de la transition avec le milieu agricole ou naturel, par la création d'une frange paysagère laissant passer la petite faune, comme en zone UA.

Il rappelle, en outre, l'obligation pour les espaces non construits, de faire l'objet d'un traitement paysager pour participer à la qualité du cadre de vie et mentionne l'obligation de ne pas planter des espèces végétales invasives, mais de préférer des continuités multi-essences, en respect des espèces locales (dérogation pour les charmilles).

LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE UH :

UH : zones urbanisées à vocation mixte du hameau de Neuville.

IDENTIFICATION :

Elle identifie le cœur historique du hameau, ainsi que les espaces agglomérés plus récents.

La zone UH est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, d'électricité) nécessaires à son urbanisation.

DESTINATION :

La zone UH est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement, en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Permettre la densification, dans le respect de l'environnement agricole et naturel, ainsi que dans la volonté de concilier l'ancien et le nouveau, en gardant la morphologie traditionnelle du hameau.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités :

Articles 1 et 2

Ils reprennent la formulation de la zone UB, considérant sa vocation mixte.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : la volumétrie :

Article 4

Les règles édictées pour la hauteur et l'implantation des constructions reprennent celles de la zone UA, dans l'objectif de garantir la préservation des caractéristiques du hameau, qui recense une majorité de constructions traditionnelles.

Article 5

Les règles édictées, pour l'aspect extérieur des constructions, reprennent celles de la zone UA, dans l'objectif de garantir la préservation des caractéristiques du hameau, qui recense une majorité de constructions traditionnelles.

Article 6

Le règlement reprend les règles édictées pour la zone UB, considérant que les clôtures et les portails existants, ainsi que les espaces libres de plantation reprennent plutôt les

caractéristiques présentes dans les zones pavillonnaire, à caractère plus naturel et plus végétal.

LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE :

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'équipements collectifs et de loisirs, qui constituent des propriétés de maîtrise publique et ont des formes et des volumes très variés.

IDENTIFICATION :

Elle identifie les pôles dédiés aux équipements (santé, scolaire, sportif, culturel ...) de la Ville de Loches.

DESTINATION :

La zone UE est destinée prioritairement à l'accueil d'équipements dans le domaine des sports, des loisirs, de la culture, de l'enseignement... Elle autorise également l'installation d'activités de restauration.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Elles visent à permettre l'évolution des équipements déjà en place, voire l'installation de nouveaux.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités :

Articles 1 et 2

Ne sont admis, dans l'ensemble de la zone, que les types d'occupations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, leurs extensions, leurs annexes (vestiaires, blocs sanitaires, local technique, local d'accueil...), leurs espaces de stationnement, les affouillements ou exhaussements de sol, commandés par la déclivité du terrain ou pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée les constructions, aménagements et installations destinées à une activité de restauration ou d'hébergement. Sont également admis, les constructions, installations, travaux et ouvrages

techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (gardiennage, réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassins de rétention des eaux pluviales...).

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : la volumétrie :

Article 4

La hauteur et l'implantation des constructions ne sont pas réglementées. Les constructions autorisées doivent s'implanter de façon à ne pas contrevenir à la sécurité et à permettre une optimisation du foncier.

Article 5

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères définies permettent la réalisation de constructions aux volumes, formes et aspects variés, dès lors qu'ils respectent l'environnement dans lequel ils sont implantés et que les éléments techniques sont masqués, ceci, permettant l'édification de volumes remarquables et identitaires, facilement repérables par la population.

Article 6

Le règlement rappelle l'obligation, pour les espaces non construits, de faire l'objet d'un traitement paysager, pour participer à la qualité du cadre de vie et mentionne la recommandation de ne pas planter des espèces végétales invasives, mais de préférer des continuités multi-essences, en respect des espèces locales (dérogation pour les charmilles).

LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY :

Ce sont les zones urbanisées, à vocation principales d'activités artisanales, industrielles et commerciales, correspondant aux zones d'activités équipées ou site d'activités de taille importante du territoire.

IDENTIFICATION :

- ⇒ **UY** : La zone UI est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques, correspondant aux zones et sites d'activités économiques existants : zone de Saint-Blaise, zone de Vauzelle, zone de Tivoli, zone des Bournais et zone de Corbery.
- Un secteur **UYc** a été créé, pour délimiter le périmètre au sein duquel de nouveaux commerces peuvent s'implanter, avec des conditions de surfaces (une partie de la zone de Vauzelle et la zone de Tivoli).
 - Un secteur **UYs** a été créé, identifiant un secteur à vocation économique dédié à l'accueil d'activités tertiaires, marchandes ou non marchandes, de loisirs et de services sur la zone d'activités des Bournais, du fait de la proximité des habitations et du centre-ville.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Elles visent à permettre l'évolution des activités en place, et l'installation de nouvelles, tout en veillant à leur intégration paysagère et urbaine.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités :

Articles 1 et 2

Ils sont rédigés de manière à favoriser l'implantation d'activités économiques au sein du territoire communal. Ceux-ci autorisent donc, la construction de nouveaux bâtiments, l'évolution des bâtiments existants et l'aménagement des éléments liés aux activités : stockage, stationnement. Pour cela, sont interdites les constructions à usage d'habitation, sauf en cas de résidence de personnes dont la présence permanente est indispensable à l'activité du site (direction, surveillance...) et seulement, si elles sont intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activité.

Au sein du sous-secteur UYc, sont également autorisées les constructions et installations liées à l'installation de commerce de détail. Des surfaces-seuil ont été définies, afin de préférer une implantation en centre-ville quand il s'agit de petites cellules commerciales.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : la volumétrie :

Article 4

Les règles sont définies de manière à encadrer la densification. La rédaction de ces articles s'inscrit, ainsi, dans une volonté de préserver les paysages urbains, tout en prenant en compte les besoins liés à l'implantation.

Ainsi, les constructions doivent être implantées de manière à encourager la densité, tout en garantissant la sécurité des biens et des usagers.

Etant donnée la diversité des process utilisés et leur impact sur les volumétries, aucune hauteur maximale n'est imposée.

Article 5

Les règles sur l'aspect extérieur sont rédigées, dans le but de favoriser l'intégration des bâtiments de volumes souvent importants et d'en limiter l'impact dans le paysage, tout en étant compatible avec sa vocation utilitaire. Pour cela, une grande souplesse est laissée pour les constructions, mais des règles particulières sont notamment indiquées sur les couleurs en fonction des volumes ou sur les clôtures.

Article 9

Le règlement rappelle l'obligation, pour les espaces non construits, de faire l'objet d'un traitement paysager, pour participer à la qualité du cadre de vie et mentionne la recommandation de ne pas planter des espèces végétales invasives mais de préférer des continuités multi-essences, en respect des espèces locales (dérogation pour les charmilles).

ZONE 1AUH

CARACTERE DE LA ZONE 1AU :

Ce sont des zones à vocation mixte, à dominante d'accueil d'habitat correspondant aux zones qui pourront être urbanisées immédiatement, dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement. Les constructions y seront autorisées, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la mise en œuvre de réseaux et équipements.

IDENTIFICATION :

Les zones 1AUH sont les zones suivantes :

- **Site des Vauchaudières,**
- **Site de Tivoli Nord,**
- **Site du Coteau de Tivoli et Baraudin,**
- **Site de Bellevue,**

Elles pourront faire l'objet d'une urbanisation immédiate, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à leur périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

• DESTINATION :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement à court terme, en matière d'accueil de population nouvelle, en complément de la densification des espaces urbanisés.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Les dispositions réglementaires édictées visent à répondre aux besoins en constructions à court terme, favoriser la mixité sociale et la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement. Elles sont complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2

Sous réserve de ne présenter aucune nuisance et aucun danger, seront admis les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes, les constructions à usage d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur, les constructions à usages de bureaux et services, les aires de jeux, sport, loisirs, ouvertes au public, les aires de stationnement, les installations ou ouvrages dits techniques d'intérêt général, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

Autres articles

Etant donné la vocation de la zone, qui accueillera des constructions neuves et qui s'intègre au cœur des espaces urbanisés récents de la commune, les règles des autres articles sont les mêmes que celles de la zone UB.

LA ZONE 1AUY

CARACTERE DE LA ZONE 1AUY :

Ce sont les zones à vocation principales d'activités artisanales, industrielles et commerciales correspondant aux zones qui pourront être urbanisées immédiatement dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

IDENTIFICATION :

- ⇒ secteur 1AUY à vocation dominante d'activités, couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :
 - **Zone de Vauzelle** (aussi couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation)

LES OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques.

Articles

Etant donné la vocation de la zone, les règles des autres articles sont les mêmes que dans la zone UY.

LA ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE 1AUE :

Ce sont les zones à vocation principales d'activités artisanales, industrielles et commerciales, correspondant aux zones qui pourront être urbanisées immédiatement, dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

IDENTIFICATION :

- ⇒ secteur 1AUe à vocation dominante d'équipements, couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :
 - **Zone de Puygibault**, pour l'évolution d'un établissement scolaire

LES OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Permettre l'implantation de nouveaux équipements nécessaires au fonctionnement d'un établissement scolaire (notamment équipements sportifs).

Articles

Etant donné la vocation de la zone, les règles des articles sont les mêmes que celles de la zone UE.

LA ZONE 2AUJ

CARACTERE DE LA ZONE 2AUJ

Ce sont des réserves foncières, à vocation dominante d'accueil d'activités économiques, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

IDENTIFICATION

⇒ Zone économique de Vauzelle

Elle identifie des sites de constructions futures, qui ne pourront accueillir ces constructions, qu'une fois les premières tranches d'urbanisation réalisées. Ceux-ci ne peuvent faire l'objet d'une urbanisation immédiate, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

DESTINATION

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la Ville de Loches, à moyen ou long terme, en matière d'accueil d'activités économiques.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La zone étant destinée à une urbanisation future, les dispositions réglementaires visent à interdire toute construction ou installation qui viendrait à rendre plus difficile l'aménagement d'ensemble ultérieur de celle-ci.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Cette zone étant fermée à l'urbanisation, les articles ne sont pas réglementés, à l'exception de l'article 2 qui n'autorise que les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général. L'ensemble des articles seront réglementés au moment de l'évolution du PLU, nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE A :

C'est une zone correspondant aux secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

IDENTIFICATION :

La zone A correspond aux espaces agricoles du territoire.

- Un secteur **Ap** a été créé, identifiant les secteurs de plateau offrant des vues dégagées à préserver vers la Cité Royale

Comme le permet l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, la zone A fait l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **AI** (STECAL) a été créé, identifiant le centre équestre existant pour lequel il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.
- Un secteur **Ax** (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés correspondant aux antennes installées sur le plateau agricole
- Un secteur **Ay** (STECAL) a été créé, identifiant le site d'une activité économique implantée au sein de l'espace agricole pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée

DESTINATION :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes...) et le prolongement de l'activité agricole (transformation de la production, vente directe...),
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

L'utilisation d'outils réglementaires spécifiques est mise en œuvre pour protéger les ensembles et parcs remarquables, les édifices remarquables, les éléments de petit patrimoine, les linéaires de haies ou les mares qui participent de la qualité des paysages urbains (**L.151-19 du Code de l'Urbanisme**) ou à la **richesse de la trame Verte et Bleue (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**, tout en tenant compte pour les propriétés bâties concernées de possibilités d'évolution encadrées : cf. parties dédiées.

Sont également permises, la restauration d'éléments de petit patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et l'édification sous conditions d'abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités :

Articles 1 et 2

La zone A reconnaît les terres de valeur agronomique, mais elle ne doit pas, pour autant, empêcher l'implantation d'un nouveau site d'exploitation et doit permettre la diversification de l'activité. Cette valeur agronomique est prise en compte par des autorisations restrictives, pour les constructions à usage d'habitation situées au sein de ces espaces. C'est pourquoi, sont autorisées :

- Pour les habitations existantes, les travaux se limitant :
 - à une réfection,
 - à la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines non accolées à l'habitation, sous réserve de respecter une augmentation d'emprise au sol maximale de 40 m², à compter de la date d'approbation du

PLU (les piscines ne sont pas concernées par ce plafond) et, d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante,

- pour une habitation existante d'une emprise au sol inférieure à 100 m², à la date d'approbation du PLU, à une augmentation d'emprise au sol de 40 m² au maximum,
 - pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², à une augmentation d'emprise au sol inférieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m² d'augmentation d'emprise au sol,
 - à une extension d'une habitation existante, par changement de destination d'un bâtiment existant, dans la continuité de ladite habitation, dès lors que, cette extension par changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
 - à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.
- Les changements de destination contribuant à la création d'un nouveau logement, utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambres d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une salle de réception, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration ou à la valorisation économique de productions agricoles ou artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales, sous réserve :
 - que la construction soit identifiée au Règlement graphique,
 - que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés, qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...), à l'exception des parcs photovoltaïques au sol.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole* ou commandés par la déclivité du terrain, pour la réalisation d'une autre occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et, dans ce cas, à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.
- La restauration et la reconstruction d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, croix, lavoir ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.

L'évolution et diversification des activités agricoles est justifiée dans la zone Agricole par l'autorisation :

- des constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, en construction nouvelle.
- des constructions suivantes, liées à la diversification des activités agricoles :
 - les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes, etc. (gîte, chambres d'hôtes, ferme-auberge, salle d'accueil de groupes,...), en valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments ; une extension maximale de 30 m² d'emprise au sol est autorisée pour les bâtiments concernés par de tels projets,
 - les campings à la ferme et les hébergements légers insolites, à des fins touristiques (cabanes dans les arbres, tonneaux habités ...), sous réserve d'être implantés à proximité immédiate du site d'exploitation et, de faire l'objet d'une intégration paysagère,
 - les petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos ...) et les piscines, liés à ces activités, sont autorisés en construction neuve,
 - l'activité de vente directe de produits agricoles, soit dans du bâti existant, soit dans une construction neuve, sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation et, que le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante.
- Le logement de l'exploitant agricole, sous réserve :
 - qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,

- qu'il soit implanté à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres par rapport au bâtiment constitutif d'un site d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place.
- Les constructions et les équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables, sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone (ex. : éoliennes, unités de méthanisation dans le respect de l'article L.311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, installations photovoltaïques implantées en couverture de constructions dimensionnées au besoin de l'usage agricole qui les justifie).
- Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être ouverts sur un côté (pas d'éléments inamovibles), réalisés en bois, de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m² et que le sol ne soit pas imperméabilisé.

Le secteur AI est créé pour y permettre une évolution encadrée d'un centre équestre en zone agricole. Y sont autorisés :

- les constructions, aménagements et installations liés à la destination d'activités de service, où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans le cadre de l'évolution de l'activité liée au centre équestre existant,
- les dépôts divers, liés à l'usage autorisé dans la zone.

Le secteur Ap correspond à un secteur protégé au titre du paysage et de l'impact d'une construction dans sur les covisibilités, notamment avec la Cité Royale. C'est pourquoi, seuls des travaux nécessaires à une occupation autorisée, des aménagements et constructions d'intérêt public et la construction de bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 10m² y sont autorisés.

Le secteur Ax a été créé pour permettre l'évolution des antennes existantes en zone agricole. Seules les installations et constructions similaires y sont autorisées.

Le secteur Ay a été défini autour de l'entreprise Maisa 37, afin de lui permettre une évolution. C'est pourquoi, le commerce de gros et les dépôts liés sont autorisés.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : la volumétrie :

Article 4

La hauteur du bâti rural traditionnel est relativement faible sur le territoire, en-dehors de quelques bâtiments exceptionnels. La hauteur des constructions d'habitation et des bâtiments accessoires est limitée à 2 niveaux, dont les combles aménagés au-dessus du rez-de chaussée. Une exception laisse la possibilité d'une hauteur plus importante, pour les extensions d'habitations de hauteurs plus importantes.

Pour les STECAL les hauteurs sont limitées à 2 mètres pour le secteur Ap (impact paysager d'une construction plus haute). Une règle d'appréciation de l'intégration du bâtiment dans son environnement est édictée, pour l'évolution du centre équestre (AI) et la hauteur des constructions en secteur Ay est limitée à celle des bâtiments existants.

Pour les autres bâtiments, la hauteur du bâti doit être déterminée, en fonction des nécessités techniques. Cette règle permet une grande adaptation, pour les bâtiments agricoles dont les hauteurs peuvent être très variables (silos, unités de méthanisation...).

L'implantation du bâti (secteurs et sous-secteurs) devra permettre d'une part, l'optimisation de l'utilisation de l'espace et de l'autre, la sécurité des circulations et des usagers. Elle devra, en outre, observer un recul de 15 m par rapport à la RD 760, de 10 mètres sur les autres routes départementales et de 2 mètres, pour toute autre voie publique.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les bâtiments agricoles, mais elle est limitée pour les constructions au sein des STECAL et pour l'évolution des habitations existantes, afin de préserver le fonctionnement de la zone agricole.

Ainsi, pour les STECAL, les emprises au sol autorisées sont les suivantes :

Dans le secteur AI, l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions autorisées dans la zone, à partir de la date d'approbation du PLU, est limitée à 2000 m² cumulés, permettant par exemple la construction d'un manège couvert.

Dans le secteur Ap, l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions autorisées dans la zone, à partir de la date d'approbation du PLU, est limitée à 10m² par unité foncière.

Dans le secteur Ay, l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions nouvelles ou les extensions de bâtiments existants, est limitée à 2000 m².

Article 5

Afin de tenir compte des faisabilités techniques et des coûts de réalisation des constructions à usage agricole, aucune règle spécifique n'est édictée pour l'aspect des bâtiments agricoles, hormis pour les façades, où la sobriété des matériaux est recommandée pour faciliter son insertion paysagère.

Pour les autres constructions, hors habitation, par exemple, les toitures peuvent être de teinte ardoise ou tuile plate de pays et d'aspect mat et les murs édifiés soit en matériaux enduits, soit en pierres locales, soit en bardages. Afin de favoriser une meilleure intégration des volumineux bâtiments agricoles, il est précisé que les couleurs devront être choisies parmi les nuances les plus foncées.

Pour les constructions traditionnelles et les maisons d'habitation, pour lesquelles il est recherché une intégration dans un cadre naturel, les mêmes règles que celles de la zone UB s'appliquent.

Article 6

Le règlement rappelle l'obligation, pour les espaces non construits, de faire l'objet d'un traitement paysager pour participer à la qualité du cadre de vie.

Pour l'ensemble de la zone A, le choix des essences doit être lié au caractère naturel de l'espace agricole (dimension, vocation) en privilégiant les essences locales et en évitant les espèces invasives.

Il est rappelé que les clôtures forestières ne sont pas soumises au règlement du PLU.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CARACTERE DE LA ZONE N :

C'est une zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues,
- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de leur caractère d'espaces naturels ou forestiers.

79

IDENTIFICATION :

La zone N identifie les grandes unités naturelles de la commune (les vallées et leurs zones d'expansion des crues, les surfaces boisées, et les coteaux calcaires). Cette zone identifie également les grandes propriétés, du fait de leur caractère ancien et de leur intérêt patrimonial, au cœur d'espaces à dominante naturelle.

Comme le permet l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, la zone N fait l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **Nx** (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, pouvant être source de nuisances (sites de traitement des eaux usées de Loches et du hameau de Neuville).

- Un secteur **Nli** (STECAL) a été créé, identifiant le camping et le site dédié à l'aménagement d'un parc d'accueil de camping-car. Ce secteur étant inscrit dans la zone d'aléa fort du PPRi ; il est donc inconstructible, sauf exceptions listées dans le règlement du PPRi du Val de l'Indre.
- Un secteur **Na** (STECAL) a été créé, identifiant le Château de Bussière et son parc, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère, tout en permettant une valorisation touristique encadrée.
- Un secteur **Nei** (STECAL) a été créé, identifiant la zone d'équipements publics sportifs à caractère naturel. Ce secteur est situé dans la zone d'aléa fort du PPRi, il est donc inconstructible sauf exceptions listées dans le règlement du PPRi du Val de l'Indre.
- Un secteur **Ngv** (STECAL) a été créé, correspondant aux terrains familiaux réservés à la sédentarisation des gens du voyage, dans le cadre de la politique menée par la communauté de communes.
- Un secteur **Nt** (STECAL) a été créé, identifiant les zones naturelles des coteaux et/ou cavités au sein desquelles la réhabilitation et le changement de destination des constructions troglodytes sont autorisés.

La zone N comporte également un sous-secteur **Ngj**, correspondant à un espace identifié pour le stationnement / stockage de véhicules lié à une activité installée.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par le Plan de Prévention des Risques inondation de la Vallée de l'Indre (PPRI). Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du présent PLU, les dispositions réglementaires du PPRi doivent également être respectées (cf. règlement en pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone intègre également des linéaires de haies et des éléments de patrimoine remarquables, qui participent également de la qualité des paysages et de l'Histoire

communale et au maintien de la fonctionnalité de la trame verte et bleue, qu'il convient de préserver.

DESTINATION :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés, sont extrêmement restrictives, en-dehors des bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N vise à permettre l'intégration, dans le paysage, des futures constructions.

L'utilisation d'outils réglementaires spécifiques est mise en œuvre pour protéger les édifices remarquables, les éléments de petit patrimoine ou les linéaires de haies qui participent de la qualité des paysages urbains ou à la préservation de la trame verte et bleue (**L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme**), **tout en tenant compte, pour les propriétés bâties concernées, de possibilités d'évolution encadrées.**

Sont également permises la restauration d'éléments de petit patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et l'édification, sous conditions, d'abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités :

Articles 1 et 2

En dehors des STECAL, les règles, en dehors de l'activité agricole, sont les mêmes qu'au sein de la zone agricole car les objectifs sont les mêmes : optimisation de l'espace et sécurité des circulations et des usagers.

Pour des motifs évidents de protection des milieux naturels les occupations et utilisations du sol sont limitées au strict nécessaire, en fonction de l'occupation actuelle des lieux. Ainsi, s'agissant des milieux naturels les plus remarquables et sensibles de la commune, en termes de biodiversité et de paysages, une protection stricte est imposée dans la zone. Seules y sont autorisées, les constructions et installations nécessaires à des équipements

collectifs ou à des services publics (assainissement collectif, alimentation en eau potable, constructions, installations et dépôts liés à l'exploitation du service ferroviaire...), ne remettant pas en cause les enjeux agricoles ou forestiers et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (sentiers de randonnées, transformateurs, pompe d'irrigation...), ainsi que les exploitations forestières. Comme pour la zone agricole A, pour les mêmes raisons et avec les mêmes précautions, l'évolution modérée des habitations existantes y est autorisée et strictement encadrée (extension, construction d'annexes aux habitations existantes, changement de destination des bâtiments identifiés au Règlement graphique, les éoliennes destinées à une consommation domestique, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site). Sont également permises, la restauration d'éléments de petit patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et l'édification, sous conditions, d'abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (stationnement de caravanes et camping sauvage, habitations légères de loisirs, dépôts sauvages de toute nature...).

En outre,

- sont admises dans l'ensemble de la zone Na, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les changements de destination contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une salle de réception, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration ou à la valorisation économique de productions agricoles ou artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- l'extension des constructions existantes à des fins d'activité d'hébergement touristique, de meublés de tourisme, de salle de réception du public, dans la limite de 20% d'emprise au sol par rapport au bâtiment existant,
- les parcs résidentiels de loisirs et les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (ex. : yourtes, chalets, roulottes, cabanes dans les

arbres...), sous réserve que les matériaux employés facilitent leur insertion dans un environnement naturel (bois, toile ...), que l'emprise au sol de chaque construction ne dépasse pas 40 m² et que l'emprise au sol totale des constructions ne dépasse pas 800 m²,

- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur,
- les aires de stationnement liées à une activité autorisée sur la zone.

- Sont admis, dans le secteur Nei :

- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (équipements sportifs...) autorisés par le règlement du PPRi,
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur et étant autorisés par le règlement du PPRi,
- les parcs de stationnement, les espaces dévolus au stationnement au sens strict devant être revêtus par un matériau perméable et étant autorisés par le règlement du PPRi,

- Sont admis, dans le secteur Ngi :

- L'aménagement d'espaces de stockage et de stationnement de véhicules, dans la limite des possibilités existantes au sein du règlement du PPRi du Val de L'indre ;
- le stockage et le stationnement de véhicules, sans limitation de durée.

- Sont admis, dans le secteur Ngv :

- les terrains familiaux et de sédentarisation des gens du voyage et tous les équipements et constructions nécessaires à leur utilisation.

- **Sont admises, dans le secteur Nli :**

- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (équipements sportifs...), autorisés par le règlement du PPRI,
- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, en construction neuve ou en extension, autorisés par le règlement du PPRI,
- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux établissements aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, en construction neuve ou en extension, autorisés par le règlement du PPRI,
- l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, en application de l'article L. 443-1 du Code de l'Urbanisme, dans la limite des aménagements autorisés dans le règlement du PPRI,
- les habitations légères de loisirs,
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur et étant autorisés par le règlement du PPRI,
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur et étant autorisés dans le règlement du PPRI.

- **Sont en outre admis, dans le sous-secteur Nt, sous réserve :**

- **de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,**
- **que le constructeur procède à une étude préalable des sols et sous-sols et prenne toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée,**
 - le changement de destination de constructions ou de troglodytes contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une salle de réception, à

la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration ou à la valorisation économique de productions agricoles ou artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales,

- la construction d'annexes aux habitations (garage,...) accolées ou non aux habitations sous réserve :
 - d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m²,
 - d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - de vérifier la compatibilité du projet avec le risque de cavités souterraines par la réalisation d'une étude géotechnique adaptée au projet.
- les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, à condition qu'ils soient implantés à une distance maximale de 20 m de l'habitation,
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, troglodytes ou non, sous réserve que :
 - pour une habitation existante d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU, l'augmentation d'emprise au sol soit de 40 m² au maximum,
 - pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m² d'augmentation de la surface de plancher.

- **Sont admis, dans le secteur Nx, les éléments listés au 1., ainsi que :**

- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées liées à la construction ou à l'évolution des stations d'épuration existantes ;
- les dépôts divers liés à un usage autorisé dans la zone.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : la volumétrie :

Article 4

En dehors des STECAL, les règles sont les mêmes qu'au sein de la zone agricole, car les objectifs sont les mêmes : optimisation de l'espace et sécurité des circulations et des usagers.

Dans les secteurs Na, Nei, Ni et Nli, Nx, la hauteur des constructions et installations autorisées ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages ruraux.

Dans le secteur Ngv, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,00 mètres à l'égout.

Dans le reste de la zone N, ainsi que dans les autres secteurs et sous-secteurs :

- l'extension des bâtiments existants sera autorisée, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial ;
- la hauteur des constructions nouvelles doit être cohérente avec la volumétrie des constructions présentes dans l'environnement immédiat.

Les règles d'implantation des constructions sont les mêmes que celle de la zone A.

Seule l'emprise au sol pour l'évolution des habitations existantes et pour les STECAL est réglementée, afin de préserver le caractère naturel de la zone (Cf. articles 1 et 2).

Article 5

Les règles concernant l'aspect des constructions et les caractéristiques architecturales et urbaines de la zone N reprennent celles de la zone A, appliquées à une zone dont la spécialisation est forestière et non agricole.

Article 6

Les règles édictées sont les mêmes qu'en zone A. Il est rappelé que les clôtures forestières ne sont pas soumises au règlement du PLU. En outre, les clôtures liées à l'exploitation ferroviaire ne sont pas soumises à ces règles.

DEUXIEME PARTIE : LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

LES PROTECTIONS AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES ET DE
L'ARTICLE L.151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME

LA PROTECTION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE EN APPLICATION DE
L'ARTICLE R.151-37 DU CODE DE L'URBANISME

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

LES EMPLACEMENTS RESERVES

LES FORMATIONS VEGETALES ET ELEMENTS NATURELS

L'intérêt écologique des formations végétales, ainsi que leur rôle dans l'animation et la perception des paysages, incitent à les protéger au moyen de l'outil réglementaire des Espaces Boisés Classés (EBC), qui entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, qui permet une protection plus souple.

LA PROTECTION AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES



Espace boisé classé

« Le défrichement est une opération volontaire ou accidentelle entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière. Nul n'a le droit de défricher ses bois sans autorisation. Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à autorisation administrative nécessite un défrichement, l'autorisation de défrichement doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative (ex : permis de construire). Le classement en « espace boisé à conserver, à protéger ou à créer » au plan local d'urbanisme (PLU) entraîne le rejet de plein droit de la demande. (Source : site internet de la Préfecture d'Indre-et-Loire).

Ce classement est donc à utiliser avec parcimonie et n'est pas souhaité, sauf prise en compte d'enjeux paysagers forts, ni par le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF), ni par les élus de Loches. Il est à préciser que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés. Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

1. Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
2. Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
3. Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion

4. Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière.

Ainsi, dans le cas de Loches, de nombreux boisements font l'objet d'un plan simple de gestion. Il n'est pas utile de les surprotéger par un Espace Boisé Classé. Seuls ont été conservés au titre de cette protection, les boisements qui ne sont pas soumis à des plans simples de gestion, notamment les boisements plus petits ou plus ponctuels. En effet, leur dispersément contribue à une animation des paysages très ouverts et marqués par l'agriculture sur le territoire. D'autres soulignent la perception des vallées par les ripisylves ou participent à l'intégration paysagère du bâti. Il y a donc un enjeu à les protéger au titre des Espaces Boisés Classés afin de s'assurer de leur maintien dans les paysages.

Au regard des espaces classés en Espaces Boisés Classés de l'ancien document d'urbanisme, ont également été retirés les boisements n'ayant pas d'intérêt dans le Grand Paysage ou d'intérêt écologique particulier et notamment les bois de résineux ou les peupleraies (localisées dans la vallée de l'Indre), ainsi que les boisements localisés au sein de l'emprise des servitudes liées au réseau électrique ou de la voie ferrée. Cet outil de protection peut également être utilisés, comme c'est le cas pour le PLU de Loches, pour des espaces boisés de petite surface, ceux-ci participant de l'identité paysagère de Loches.

64 EBC ont ainsi été identifiés sur le territoire communal. A noter que la protection des boisements de résineux existante dans le PLU actuel a également été supprimée.

UNE PROTECTION PLUS SOUPLE : L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

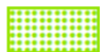
Concernant les formations végétales participant de la qualification paysagère des espaces ruraux et urbains, favorisant l'intégration des constructions existantes ou à venir et participant de la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire, identifiés notamment lors de l'étude des potentiels de densification, il est fait application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur conservation, **tout en ouvrant des possibilités de destructions partielles et soumises à déclaration, avec éventuellement l'instauration de mesures compensatoires.**



- **Arbre remarquable d'intérêt patrimonial ou paysager**
(article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)



- **Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique**
(article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)



- **La végétation de coteau protégée au motif de leur intérêt écologique**
(article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Sont ainsi protégés :

- 14 arbres remarquables (principalement noyers et chênes) ;
- 8 alignements d'arbres (à Bel Air, aux Héraults, à Neuville, 2 aux Fondis, 2 à Feschal à la Berthellière) ;
- 11 secteurs avec de la végétation de coteau (à Saint-Blaise, à la Chauvellerie, aux Prébandes, 5 sur les rebords de Mauvières, 3 aux Coteaux du Roy).

➤ Pour les arbres remarquables :

Les « dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le Règlement graphique » précisent l'interdiction de supprimer ces arbres et l'interdiction de réaliser des travaux ou aménagements, au sein de la surface définie par le houppier, ceux-ci étant de nature à fragiliser l'arbre. Une exception à l'abattage est autorisée, dans le cas de risque sécuritaire ou d'état sanitaire le justifiant.

➤ Pour les alignements d'arbres :

Les « dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le Règlement graphique » rappellent l'obligation de procéder à une déclaration préalable pour modifier ou supprimer ces alignements et rappellent l'interdiction d'abattage, sauf en cas de risque pour la sécurité publique ou d'état sanitaire le justifiant.

➤ Pour la végétation de coteau protégée au motif de son intérêt écologique :

Les « dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le Règlement graphique » rappellent l'intérêt de la préservation de ces espaces. Elles spécifient l'obligation d'une déclaration préalable aux travaux d'entretien de ces espaces et la nécessité d'adapter ces travaux à la nature du coteau. Elles rappellent enfin que les coupes sont autorisées, dans la mesure où elles maintiennent un niveau de couvert végétal suffisant, d'au moins 80% de l'emprise repérée.

UNE PROTECTION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Plusieurs éléments naturels participent de la qualité de la biodiversité et des continuités écologiques. Un inventaire a été réalisé suite à une visite du territoire avec élus et techniciens. Ces éléments font ainsi l'objet de protections au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, **permettant d'assurer leur préservation et empêchant les aménagements qui pourraient nuire à leur maintien.**



- **Mare et étang protégés**
(article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)



- **Talweg et jardins protégés**
(article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)

Sont ainsi identifiés :

- 3 talwegs entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue de la Gaité, ainsi que celui de Vautrompeaux ;
- 5 mares (3 à Contray, une à la Fosse Neuve, une aux Morillons).

➤ Pour les talwegs et jardins protégés :

Les « dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le Règlement graphique » précisent les modalités de préservation de ces espaces, notamment au regard de l'écoulement des eaux pluviales. Elles permettent une intervention limitée sur leur configuration actuelle, dans la mesure où les constructions implantées (abris de jardins) ne dépassent pas 12 m² par unité foncière.

➤ Pour les mares et étangs protégés :

Les « dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le Règlement graphique » précisent l'interdiction de modification de ces milieux, à l'exception de celle nécessaire à sa mise en valeur ou entretien. Elles rappellent, en outre, l'interdiction de combler ces espaces.

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

LA PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le diagnostic a mis en évidence l'importance des constructions, des édifices et du petit patrimoine bâti qui ponctuent les paysages, sous forme de loge de vigne, de lavoirs, de calvaires, etc. Les élus ont alors décidé de l'identifier et de le protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, afin de signifier au propriétaire la valeur patrimoniale de son bien, d'instaurer le permis de démolir et d'indiquer dans le règlement (dans les règles graphiques), des mesures de préservation à respecter. Cette identification se base sur l'inventaire réalisé par la commission communale (il s'agit de bâtiments ou d'ensembles qui ont un intérêt patrimonial (ensembles ou édifices remarquables anciens) ou un intérêt historique : anciens presbytères, écluses, anciennes écoles, anciennes gares...), complété par les apports de la population, dans le cadre de la concertation.



- **Ensemble patrimonial bâti à préserver et à requalifier**
(article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

11 ensembles remarquables ont été identifiés, correspondant à des propriétés traditionnelles et leurs corps de ferme et/ou leur parc : le Grand Vau, Vauzelle, le Bordage (dissocié en deux ensembles), la Rousselière, Fretay, Contray, l'Abbaye de Vautrompeaux, les Quatre Carrois, la Tour de Mauvières et un ensemble situé à la Croix Brésil.

- Les « dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le Règlement graphique » précisent que ces secteurs font l'objet d'une attention particulière aux modifications apportées et à leur impact paysager, architectural et urbain.



- **Patrimoine bâti protégé**
(article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

6 édifices bâtis protégés ont été identifiés (le Moulin de Vauzelle, un immeuble du Hameau de Neuville, le Manoir de Puységault, la Chapelle de Vignemont, un immeuble rue de la Porte Poitevine et à La Berthelière

- Les « dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le Règlement graphique » précisent que ces secteurs font

l'objet d'une attention particulière aux modifications apportées et à leur impact paysager, architectural et urbain.



- **Élément de petit patrimoine à préserver et restaurer**
(article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

25 éléments de petit patrimoine à protéger ont été identifiés :

- Les loges de vigne de :
 - La Baillaudière
 - Bellevue (x2)
 - La Fosse Courtoise (x3)
 - Les Jolletières
 - Montpertuis
 - La Cave Morinet
 - Nonnin
 - Le Pissoir
 - Les Renardières
 - Les Terfaures
 - Le Vigneau Blanc
 - Zone de Vauzelle (x2)
- Les calvaires de :
 - La Catichonerie
 - La Fosse Courtoise
 - Fretay
- Les puits de :
 - Contray
 - Les Quatre Carrois
 - La Raillière
 - Les Renardières
- Le Pigeonnier de la Bouchardière
- La Fontaine du Haut Picois

- Les « dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le Règlement graphique » précisent que ces éléments doivent être préservés et toute modification s'efforcera d'aller dans le sens d'un rétablissement des caractéristiques d'origine.



- **Portail à préserver et restaurer**
(article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

6 portails à protéger et restaurer ont été identifiés dans les lieux-dits suivants : Grand Vau, Neuville, Les Renardières, la Fosse Courtoise, la Cave Morinet, Le Village des Bouchers.

- Les « dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le Règlement graphique » précisent que ces éléments doivent être préservés et toute modification s'efforcera d'aller dans le sens d'un rétablissement des caractéristiques d'origine.



- **Mur protégé pour un motif architectural**
(article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

11 murs d'enceinte ou remarquables ont été protégés dans les lieux-dits suivants :

- L'Abbaye de Vautrompeaux
- Bel Air
- La Berthellière
- La Fosse Courtoise
- Grand Vau
- Les Quatre Carrois
- La Raudière
- Les Renardières
- Vauzelle

- Les « dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le Règlement graphique » précisent que ces linéaires doivent être préservés et restaurés, le cas échéant. Il laisse toutefois la possibilité de créer des ouvertures ponctuelles justifiées.

Concernant le patrimoine classé, il est, dans son ensemble, protégé au titre des Monuments Historiques, les périmètres de protection protégeant le monument en lui-même

ainsi que les autres constructions qui y sont incluses, par l'instauration, de fait, d'un permis de démolir.

Un figuré informatif repère également l'aqueduc de Contray.

L'INSTAURATION DU PERMIS DE DEMOLIR

Comme expliqué précédemment, les constructions situées au sein des périmètres de protection des Monuments Historiques et des sites inscrits et classés sont protégés de la démolition inopportune par l'instauration, de fait, du permis de démolir. Il en est de même, pour le patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

DEUXIEME PARTIE : LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

LES PROTECTIONS AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES ET DE
L'ARTICLE L.151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le Code de l'urbanisme précise qu'en zone agricole ou naturelle, pour pouvoir faire l'objet d'un changement destination, les bâtiments concernés doivent précisément être identifiés au Règlement-Document Graphique.

Instaurer le changement de destination en zone naturelle et agricole peut s'avérer contradictoire car, instaurant la création de nouveaux logements en milieu agricole d'un côté et, permettant la préservation et la mise en valeur d'un patrimoine bâti rural traditionnel de l'autre, qui, sans cela, pourrait menacer ruine, les granges souvent identifiées à cette fin n'étant plus utilisables par l'agriculture moderne. Les élus ont toutefois souhaité le rendre possible, la question du maintien d'un patrimoine en bon état dans les paysages de Loches étant essentiel à l'attractivité du territoire et à son développement touristique revendiqué.

Pour ce faire, les critères d'identification et les modalités suivantes ont été définis :

- ouvrir le changement de destination selon un spectre large, afin de répondre à l'ensemble des enjeux de développement exprimés : changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier (gîte, chambre d'hôtes...), d'équipements (salle de réception...), de diversification de l'activité agricole (locaux liés à un camping par exemple), d'activité agricole, d'activité artisanale, d'activité commerciale, de service ou de bureaux ;
- identifier le bâti témoin des caractéristiques traditionnelles du bâti ancien, c'est-à-dire présentant au moins trois murs porteurs en pierres ou moellons ou autre matériaux traditionnels (briques...) ;
- les bâtiments doivent être correctement desservis par les réseaux (y a-t-il une voie de desserte, l'eau, l'électricité, suffisamment d'espaces pour implanter un dispositif d'assainissement non collectif ? pas de remise en cause de la sécurité routière... ?) ;
- le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Puis, le Comité de pilotage a effectué un travail de terrain pour identifier les bâtiments répondant à ces critères. Au final, un ordre de 48 bâtiments pourra faire ainsi l'objet d'un changement de destination.

Les bâtis sont repérés au Règlement-Document graphique et leurs photographies sont annexées au Règlement-Pièce écrite (pièce n°4a du dossier de PLU).



- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N) pour contribuer à la création d'un nouveau logement (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme)

DEUXIEME PARTIE : LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

LES PROTECTIONS AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES ET DE
L'ARTICLE L.151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Afin de permettre la mise en œuvre du projet municipal, les élus ont défini des emplacements réservés, au bénéfice de la ville, pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme.

Liste des emplacements réservés			
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface approximative
01	Plantation d'une bande paysagée	Commune	906 m ²
02	Aménagement du carrefour	Commune	633 m ²
03	Elargissement de la voirie	Commune	1150 m ²
04	Elargissement de la voirie et transport des eaux pluviales vers un exutoire	Commune	722 m ²
05	Aménagement du carrefour	Commune	111 m ²
06	Réalisation d'une aire de présentation des conteneurs à déchets	Commune	52 m ²
07	Aménagement d'une plateforme de retournement et d'ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	4192 m ²
08	Aménagement d'un accès aux arrières de Tivoli	Commune	150 m ²
09	Espace de restauration et de mise en valeur des pelouses calcicoles	Commune	3177 m ²
10	Espace de restauration et de mise en valeur des pelouses calcicoles	Commune	8624 m ²
11	Cheminement piéton	Commune	2962 m ²
12	Mise en œuvre des mesures compensatoires environnementales : restauration des pelouses calcicoles	Commune	7702 m ²
13	Elargissement de l'emprise de la voie	Commune	410 m ²

ER n°1 : cet emplacement réservé vise à créer une bande paysagère en limite ouest du secteur d'urbanisation des Vauchaudières, afin de constituer un filtre paysager limitant les covisibilités entre les coteaux, et proposant un cadre de vie verdoyant.

ER n°2 : cet emplacement réservé prévoit l'aménagement du carrefour entre le secteur des Montains, des Vauchaudières et de la Gendarmerie, ainsi que l'élargissement de la voie de la Roche Apert.

ER n°3 : cet emplacement réservé prévoit l'élargissement de la voie de la Roche Apert, notamment pour contenir les flux supplémentaires amenés par l'urbanisation des Vauchaudières et de la Gendarmerie.

ER n°4 : cet emplacement réservé prévoit l'acquisition et l'élargissement de ce chemin privé, en vue notamment de permettre le transport des eaux pluviales (notamment liées à l'urbanisation du site des Vauchaudières) vers un exutoire.

ER n°5 : cet emplacement réservé délimite l'emprise nécessaire au réaménagement du carrefour entre l'entrée de l'impasse de Vautrompeaux, l'accès sur la rue des Lilas. Ces aménagements seront rendus nécessaires par la mise en œuvre du projet d'aménagement de Tivoli nord.

ER n°6 : cet emplacement réservé prévoit la création d'une aire de dépôt des conteneurs à déchets à l'entrée de la rue des Tailles, en impasse qui ne peut pas permettre le passage du camion de réputation pour les futures constructions.

ER n°7 : cet emplacement réservé inscrit l'emprise nécessaire à la création d'une plateforme de retournement pour réduire le trafic poids-lourds dans le faubourg Quintefol en lien avec le fonctionnement de la zone d'activités de Tivoli. Il permettra de mettre en œuvre un cheminement vers la vallée de l'Indre.

ER n°8 : cet emplacement réservé marque un point d'accès au site de densification du Coteau de Tivoli-Baraudin. La création d'un accès sera nécessaire pour fluidifier les trafics liés à l'aménagement du quartier.

ER n°9 et 10 : ces emplacements réservés délimitent les zones naturelles à acquérir par la commune, pour restaurer leurs caractéristiques naturelles de pelouses calcicoles favorables à l'accueil de l'Azuré du serpolet. L'intervention de la ville permettra d'améliorer les caractéristiques écologiques des sites.

ER n°11 : cet emplacement réservé permet de développer une liaison douce entre les équipements scolaires et sportifs à créer et les équipements existants. Ces aménagements permettront de faciliter le fonctionnement des équipements et de sécuriser les déplacements des élèves.

ER n°12 : cet emplacement réservé délimite l'espace identifié pour mettre en œuvre la mesure compensatoire liée à l'aménagement du secteur de Puygibault. Celui-ci permettra d'y créer un site d'habitat favorable à l'accueil de l'azuré du Serpolet.

ER n°13 : cet emplacement réservé permettra la sécurisation des accès au site de Bellevue par un élargissement de la voie actuelle. En continuité de cet élargissement, un cheminement piétonnier permettra de rejoindre la route de Bellevue à la forêt de Loches.

TROISIEME PARTIE : LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIERE ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIERE

LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE

RAPPEL DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT FIXES SUITE A L'ANALYSE DU DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL ET RESULTATS FINAUX SUITE A L'ETABLISSEMENT DU PROJET

Objectif général : un total maximal de consommation foncière estimée à 19 ha environ, soit 1,9 ha par an.

Au regard des enjeux de développement et des besoins précédemment exprimés (cf. chapitres précédents), les besoins en matière de consommation foncière de l'espace agricole peuvent être résumés de la manière suivante :

Développement des mobilités :

- la création de nouvelles infrastructures de mobilité, notamment la gare routière se fera à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, le long de la déviation → **pas de consommation foncière** ;
- le renforcement du maillage de cheminements doux pourra entraîner le positionnement d'emplacements réservés correspondant à quelques milliers de m² au plus. A noter que des aménagements pourront être réalisés sans nécessiter de consommation d'espace supplémentaire, sur l'emprise des voies existantes.

Sous-total : quelques milliers de mètres carrés

→ Consommation effectivement traduite dans le projet de PLU :

- un emplacement réservé pour l'aménagement d'une plateforme de retournement (n°7) d'environ 4200m²
- un emplacement réservé pour le développement d'une liaison douce pour environ 3000m².

Sous-total : 7200 m² ;

OBJECTIF SATISFAIT

Développement des équipements :

- évolution des équipements existants in situ → **pas de consommation foncière** ;
- priorisation de la construction de nouveaux équipements au plus près du centre-ville dans l'enveloppe bâtie → **pas de consommation foncière** ;

- Prévision de l'évolution d'un groupe scolaire** sur une surface de 3,3 hectares pour l'aménagement d'un gymnase et de terrains de sports.
- Prévision de l'évolution des équipements sportifs** sur une surface de 2,9 hectares

Sous-total : 6,2 ha

→ Consommation effectivement traduite dans le projet de PLU :

- évolution des équipements in situ → **pas de consommation foncière**
- prévision de l'évolution d'un groupe scolaire sur une surface de 3,3 hectares pour l'aménagement d'un gymnase et de terrains de sports.
- Prévision de l'évolution des équipements sportifs sur une surface de 2,9 hectares

Sous-total : 6,2 hectares ;

OBJECTIF SATISFAIT

Développement démographique :

- priorité donnée, pour l'accueil de nouveaux habitants, au renouvellement urbain et à la densification des dents creuses → **pas de consommation foncière** ;
- limitation des extensions → **soit de l'ordre de 3 à 4 hectares** (cf. justification ci-avant « Les besoins en matière d'accueil de population nouvelle ») ;
- accueil d'une population nouvelle par changement de destination du bâti ancien → **pas de consommation foncière.**

Sous-total : 3 à 4 ha

→ Consommation effectivement traduite dans le projet de PLU :

- 1 secteur à urbaniser (les Vauchaudières) en extension sur une surface totale de 3,44 hectares
- de la consommation foncière liée à la reconnaissance de terrains viabilisés et facilement urbanisables en extension urbaine sur une surface de 1,63 hectare

Sous-total : 5,07 ha² ;

OBJECTIF A PEU PRES SATISFAIT

Développement commercial, artisanal et industriel :

- évolution et création de nouveaux commerces et services au sein du centre-ville
→ **pas de consommation foncière** ;
- densification des zones d'activités existantes (artisanat, industrie et commerces) au sein de leur enveloppe existante → **pas de consommation foncière** ;
- reconnaissance d'un projet en cours en face le Super U sur une surface d'environ 5000m².
- évolution des grandes entreprises isolées in situ → **pas de consommation foncière** ;
- extension de la zone d'activité de Vauzelle vers le Nord-Est. Sa réalisation se découpera en plusieurs tranches. Cette extension est localisée afin de permettre, à l'horizon 2050 un débouché sur la RD 943 (aucune étude n'a été menée à ce jour pour l'aménagement d'une sortie). (Pour rappel, toute création d'un nouvel accès sur la RD 943 devra faire l'objet au préalable d'une étude d'opportunité pour en justifier le bien fondé et devra obtenir l'accord du gestionnaire de voirie). Le futur tracé est à étudier et à prendre en compte pour la bonne mise en œuvre de l'urbanisation. → **5,6 urbanisables immédiatement (à long terme 15 hectares)**

Sous-total : 6,2 ha à court terme

→ Consommation effectivement traduite dans le projet de PLU :

- évolution et création de nouveaux commerces et services au sein du centre-ville
→ **pas de consommation foncière** ;
- délimitation d'une surface aménageable pour une implantation commerciale dans la zone de Vauzelle sur une surface de 5000m².
- densification des zones d'activités existantes (artisanat, industrie et commerces) au sein de leur enveloppe existante → **pas de consommation foncière** ;
- extension 1AUY de la zone de Vauzelle sur 5,6 hectares

Sous-total 6,2 ha

OBJECTIF SATISFAIT

Développement touristique :

- création d'hébergement de type gîtes ou chambre d'hôtes au sein de l'enveloppe urbaine ou par changement de destination en milieu rural → **pas de consommation foncière** ;

- la possibilité réduite et à encadrer de valoriser les parcs de châteaux par la construction de quelques bâtiments insolites, en accord avec la sensibilité patrimoniale et paysagère des lieux → de l'ordre de 2000 m².

Sous-total : 0,2 ha

→ Consommation effectivement traduite dans le projet de PLU :

- création d'hébergement de type gîtes ou chambre d'hôtes au sein de l'enveloppe urbaine ou par changement de destination en milieu rural → **pas de consommation foncière** ;
- délimitation d'un secteur de développement touristique au Château de Bussière pour une emprise au sol maximale de 800m²
- délimitation d'un secteur de développement d'un centre-équestre sur une surface maximale de 2000m²

Sous-total : 0,28 ha

OBJECTIF SATISFAIT

Soit un total maximal de consommation foncière estimée de 18,4 hectares.

Soit une satisfaction au regard de l'objectif de réduction d'au moins 50% de sa consommation foncière par rapport à la dernière décennie, à savoir de l'ordre de 1,8 ha par an, toutes vocations confondues, au lieu des 3,7 ha annuels observés sur la dernière décennie.

TROISIÈME PARTIE : LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIERE

**LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLU
DOIT ETRE COMPATIBLE**

Les documents, avec lesquels le PLU doit être compatible, sont les suivants (extrait du PAC de l'Etat d'août 2017) :

- le SCoT de Loches Développement

Compatibilité avec le SCoT de Loches Développement

En septembre 2004, la Communauté de Communes de Loches Développement a élaboré son Schéma de Cohérence Territoriale, qui fixe le cadre d'aménagement dans lequel doivent s'inscrire les documents de planification locale, dont le PLU.

Ainsi, la traduction réglementaire du PLU répond aux grands axes du SCoT exprimés au Document d'Orientations :

Orientations	Axes du SCoT de Loches Développement (DOO)	Traduction réglementaire
ORIENTATIONS SPATIALES	1.2.1 Conforter le rôle structurant de Loches et constituer une agglomération cohérente et attractive présentant une offre d'habitat et de services diversifiée et équilibrée	Renforcement des équipements sportifs et scolaires par la délimitation d'un secteur d'équipement, et délimitation de secteurs pour permettre leur évolution Recherche d'une cohérence entre les zones de l'agglomération de Ferrière-sur-Beaulieu, Beaulieu-lès-Loches, Perrusson et Loches Création d'une zone d'activités économiques dédiée aux commerces et aux activités de services Reconnaissance de la mixité du centre-ville, pour y permettre l'implantation de nouveaux commerces Fixation d'une densité minimale sur les opérations d'aménagement pour permettre une diversité des typologies du bâti Identification d'emplacements réservés pour faciliter les mobilités entre les communes voisines et Loches (voies douces, gare routière, etc.)
	1.2.2 Accompagner et maîtriser la dynamique démographique et résidentielle du secteur nord en orientant le développement sur les bourgs les mieux équipés	<i>Non relevant du PLU de Loches</i>
	1.2.3 Valoriser le patrimoine bâti des bourgs et villages et	<i>Non relevant du PLU de Loches</i>

Orientations	Axes du SCoT de Loches Développement (DOO)	Traduction réglementaire
	prévoir des espaces de développement à l'échelle des capacités d'accueil des communes du Sud	
	1.2.4 Développer des espaces d'activités attractifs permettant de maintenir une répartition équilibrée des emplois et de la population	Reconnaissance des zones d'activité existantes Affirmation de zones spécialisées dans le commerce, l'industrie et les services Délimitation d'une extension de la zone de Vauzelle sur environ 5,7 hectares
	1.2.5 Impliquer l'ensemble du territoire dans le développement et l'animation touristique en confortant le rôle central de Loches	Reconnaissance de la mixité de la zone UA et UB pour permettre notamment l'installation d'activités d'hébergement et de commerce de détail Inscription des coteaux dans une OAP thématique permettant leur valorisation touristique (chambres d'hôtes, gîtes, restaurants, galeries d'art, etc. Reconnaissance du camping de Loches et favorisation de son évolution
	1.2.6 Mener une politique globale de restauration et de valorisation urbaine et touristique des vallées	Identification des vallées en zone Naturelle pour permettre leur préservation Identification d'un sous-secteur Ap préservant et mettant en scène les vues vers la Cité Royale à travers la Vallée de l'Indre Identification d'un sous-secteur spécifique aux Prairies du Roy, emblématiques de la Vallée de l'Indre et qui fait l'objet d'un contrat de gestion.
	1.2.7 Préserver les grands massifs forestiers et améliorer leur valorisation touristique et de loisirs	Application de protection de type EBC sur les principaux boisements non résineux du territoire qui ne sont pas soumis à plan de gestion pour assurer leur pérennité, en vue notamment de leur intérêt dans le Grand Paysage. Protection de la végétation spécifique des coteaux au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	1.2.8 Préserver la vocation et l'espace agricole du territoire	Délimitation de la zone agricole sur une grande majorité des espaces valorisés par l'agriculture (en dehors des secteurs de vallées), incluant l'ensemble des sites agricoles du territoire. Le règlement écrit de ces zones permet l'évolution des activités agricoles, leur diversification notamment par la valorisation, transformation, et vente directe de leurs

Orientations	Axes du SCoT de Loches Développement (DOO)	Traduction réglementaire
		produits, l'hébergement touristique ou la production d'énergies renouvelables
	1.2.9 Assurer une bonne irrigation du territoire par un réseau de voies départementales de bonne qualité, le renforcement de grands axes de communication connectés au réseau autoroutier	Le PADD met l'accent sur l'accessibilité du territoire, notamment par la RD 943, même si cet objectif ne se traduit pas réglementairement. Identification d'un retrait minimal le long des routes à grande circulation pour favoriser leur fluidité, freiner l'étalement linéaire et les préserver de co-nuisances avec des activités en bordure de voie.
	1.2.10 Réactiver la desserte ferroviaire passager Loches-Tours pour soutenir la dynamique démographique et économique du territoire dans une perspective de développement durable	Le PADD met en évidence la volonté politique d'améliorer la desserte ferroviaire sur le territoire et de créer un pôle de mobilité autour de la gare. Identification du pôle de la gare en zone mixte afin de lui permettre une évolution allant dans le sens d'une intermodalité
PROTEGER LES SITES NATURELS ET URBAIN	2.1 Assurer la reconquête et la mise en valeur du site urbain de Loches	Prise en considération de l'extension du périmètre du SPR et de la révision du PSMV Identification de sites de renouvellement urbain sur des secteurs dont la vocation première n'existe plus (France Telecom, MJC). Identification d'une OAP thématique d'entrée de ville pour la mise en valeur de l'entrée Sud de Loches. Préservation des caractéristiques traditionnelles du bâti dans les zones anciennes de la ville (délimitation des secteurs UA avec un règlement écrit adapté).
	2.2 Préserver les sites diffus, monuments et abords	Arrêt du mitage par l'impossibilité de construire en zone naturelle ou agricole, à l'exception de changements de destination sur des bâtiments traditionnels repérés sur le plan de zonage. Identification du petit patrimoine, du patrimoine bâti remarquable, d'éléments identitaires avec des prescriptions associées à leur remise en état et valorisation. Dans le règlement écrit, il est rappelé qu'une autorisation d'urbanisme peut être refusée si le projet est de nature à porter atteinte à son environnement.

Orientations	Axes du SCoT de Loches Développement (DOO)	Traduction réglementaire
		En plus du règlement du PLU, il est rappelé que l'Architecte des Bâtiments de France donne son avis sur les projets localisés au sein des périmètres de protection des monuments historiques.
	2.3 Protéger les équilibres des vallées principales et secondaires	Délimitation des principales vallées en zone naturelle. Protection d'un talweg par retrait d'une zone constructible. Délimitation d'un emplacement réservé permettant l'accès à l'Indre. Limitation des nouveaux logements susceptibles de ne pas être raccordables au réseau d'assainissement collectif permettant une meilleure qualité des eaux de surface.
	2.4 Protéger les espaces forestiers (publics ou privés) et préserver leur diversité	Application de protection de type EBC sur les principaux boisements non résineux du territoire non soumis à plan de gestion, et sur les parcs et jardins identitaires (Sansac, Les Montains, Saint-Blaise, etc.). La protection au titre des EBC a été instaurée pour préserver les boisements ayant une importance dans le Grand Paysage (y compris les petits boisements). Protection de la végétation spécifique des coteaux au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
	2.5 Préserver les milieux naturels sensibles	Préservation des prairies calcicoles et identification d'emplacements réservés en vue de leur remise en état et valorisation. Amélioration de la qualité écologique des pelouses calcicoles situées sur les arrières de Tivoli. Identification en zone N de la Vallée de l'Indre. Identification des coteaux de Vauzelle et de Grand Vau, notamment dans une OAP thématique permettant l'entretien des caves et la préservation de l'habitat des chiroptères. Identification de mares, ornières et talwegs en vue de leur préservation.

Orientations	Axes du SCoT de Loches Développement (DOO)	Traduction réglementaire
LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE LES ESPACES URBAINS ET LES ESPACES NATURELS	3.1 Définir des extensions adaptées pour les villages et hameaux	Reconnaissance de la mixité à l'intérieur du hameau de Neuville. Identification de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination dans les hameaux et lieux-dits non densifiables.
	3.2 Réduire le mitage pénalisant l'activité agricole	Arrêt de l'urbanisation linéaire en coupant l'enveloppe urbaine à destination d'habitat à la déviation. Reconnaissance de l'ensemble des sites d'exploitation agricole en zone A.
	3.3 Améliorer le lien entre agriculture et environnement	Identification de haies et structures bocagères permettant des corridors entre les réservoirs de biodiversité. Définition de prescriptions pour l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments en zone agricole et naturelle.
AJUSTER L' OFFRE D' HABITAT AUX PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DE CHAQUE SECTEUR SUR LE PLAN QUANTITATIF ET QUALITATIF	4.1 Conforter la ville centre de Loches	Affirmation de la déviation comme limite de l'urbanisation à vocation d'habitat. Délimitation d'une zone de développement résidentiel à Tivoli (Sud). Reconnaissance des potentiels de densification au sein des enveloppes urbanisées. Réduction des nuisances dues au trafic poids lourds par l'identification d'un emplacement réservé pour permettre un retournement en entrée sud de l'agglomération.

Orientations	Axes du SCoT de Loches Développement (DOO)	Traduction réglementaire
	4.2 Valoriser les capacités d'accueil des coteaux déjà urbanisés en mettant un frein à l'étalement et en préservant les sites sensibles	Identification de sous-secteurs sur les coteaux sur lesquels se trouvent des entrées de caves permettant la valorisation des troglodytes par changement de destination. Identification d'un site d'extension sur un coteau déjà urbanisé (Vauchaudières). Identification des contraintes de développement sur les coteaux de Bellevue, de Corbery et des Petites Maisons (secteurs sous cavés ou dans le périmètre du PPRi, classés en zone naturelle).
	4.3 Répondre de manière maîtrisée à la pression de l'urbanisation au Nord en l'orientant sur les principaux bourgs équipés	<i>Non relevant du PLU de Loches</i>
	4.4 Préserver les équilibres du territoire en permettant le développement des communes rurales du Sud autour des bourgs et villages	<i>Non relevant du PLU de Loches</i>
	4.5 Rééquilibrer le parc locatif social	La commune dispose déjà de suffisamment de logements locatifs aidés (près d'1/4 du parc de résidences principales). Le PLU ne prévoit donc pas de construction nouvelle de logement locatif social afin de rééquilibrer le parc de logements. Il est par contre envisagé la construction de logements de typologies et de tailles variées.
	4.6 Aménager des aires d'accueil des gens du voyage conformément au schéma retenu par la Communauté de Communes	<i>Non relevant du PLU de Loches. Le PADD précise toutefois qu'une étude est en cours à l'échelle de la Communauté de Communes pour définir le lieu le plus opportun pour créer une nouvelle aire.</i>
	5. Répondre aux besoins de déplacement dans une perspective de développement durable en assurant une égalité d'accès à la mobilité	Identification du pôle de la gare en zone mixte afin de lui permettre une évolution allant dans le sens d'une intermodalité. Réduction des nuisances dues au trafic poids lourds dans la rue Quintefol par l'identification d'un emplacement réservé pour permettre un retournement en entrée Sud de l'agglomération. L'OAP thématique pour la mise en valeur de l'entrée Sud de la ville mentionne le projet de réhabilitation de l'Avenue Aristide Briand, intégrant les modes actifs de déplacements

105

Orientations	Axes du SCoT de Loches Développement (DOO)	Traduction réglementaire
		actifs. Une OAP thématique sur les déplacements actifs, et notamment les circulations vélos a été réalisée, mettant en évidence les objectifs de liaisons des pôles de déplacements sur l'ensemble du territoire communal et en continuité des liaisons existantes.
	6. Consolider les pôles d'équipement et de service existants en renforçant leur attractivité. Maintenir un maillage dense	Reconnaissance des trois pôles de Tivoli, des Bournais-Vauzelle, et du Centre-Ville pour le développement du commerce et des services. Identification d'un secteur pour renforcer les équipements sportifs et de loisirs à Vauzelle (UE), et dans la Vallée de l'Indre (Nei).
METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF D' ACCUEIL D' ACTIVITES COHERENT, ATTRACTIF ET EQUILIBRE	7.1 Affirmer un axe majeur nord-sud le long de la voie ferrée et de la RN 143 (<i>aujourd'hui RD943</i>)	Identification des zones d'activité et de leurs extensions par rapport à leur accessibilité actuelle ou future sur la RD 943.

Orientations	Axes du SCoT de Loches Développement (DOO)	Traduction réglementaire
	7.2 Conforter le rôle stratégique du Node Park	<i>Non relevant du PLU de Loches</i>
	7.3 Conforter le pôle d'emploi de Loches	Identification d'une extension de Vauzelle sur 5,7 hectares, et prévision à long terme d'une extension de 15 hectares au total. Les zones urbaines UA et UB sont des zones mixtes au sein desquelles les activités compatibles avec la proximité d'habitat sont autorisées. La délimitation des zones d'activités existantes permet la réhabilitation de la zone de Vauzelle envisagée par la Communauté de Communes et l'installation de nouvelles entreprises. L'OAP thématique pour l'entrée Sud de ville identifie des orientations qui permettraient de favoriser l'attractivité de la zone d'activités de Tivoli.
	7.4 – 7.7	<i>Non relevant du PLU de Loches</i>
	7.8 Maîtriser les implantations ponctuelles le long des axes routiers et plus particulièrement de la RN 143	Identification d'une marge de recul sur la RD 943 en dehors des zones urbaines.
	7.9 Assurer le maintien d'activités artisanales et de services dans les villages et les écarts	Inscription de la mixité fonctionnelle du hameau densifiable de Neuville. Identification de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone naturelle ou agricole (restauration, commerce d'artisanat). Identification de secteurs de valorisation touristique à Bussière et de renforcement du centre équestre de la Paulnière.
	7.10 Permettre l'accueil d'activités à risque	Autorisation sous réserve de ne pas nuire aux constructions et usages environnants.

Orientations	Axes du SCoT de Loches Développement (DOO)	Traduction réglementaire
	8.1 Affirmer une diagonale des sites touristiques	<i>Non relevant du PLU de Loches.</i>

Orientations	Axes du SCoT de Loches Développement (DOO)	Traduction réglementaire
	8.2 Poursuivre la mise en valeur du « binôme » Loches-Beaulieu-lès-Loches	Cohérence entre l'enveloppe urbaine de Beaulieu-lès-Loches et celle de Loches.
	8.3 Aménager un pôle naturel de loisirs dans la vallée de l'Indre au niveau de l'agglomération en préservant son caractère naturel	Identification d'un secteur Nei au cœur de la Vallée de l'Indre.
	8.4 Mettre en valeur la présence des cours d'eau	Le diagnostic met en évidence les éléments de patrimoine liés à l'eau et la présence du ruisseau de Mazerolles au cœur des espaces construits. Identification du petit patrimoine identitaire révélant les cours d'eau (lavoirs, fontaine, puits).
	8.5 Constituer des pôles d'animation thématiques	<i>Non relevant du PLU de Loches.</i>
	8.6 Préserver la possibilité d'aménager un espace de loisirs sur le site du Frétay à Loches	Identification d'un bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination à Frétay.
	8.7 Valoriser sur le plan du tourisme et des loisirs le potentiel des forêts	Identification d'un STECAL à Bussière pour l'aménagement d'hébergements insolites valorisant le cadre forestier.
	8.8 Conduire une politique de requalification des bourgs et du patrimoine diffus	Identification des lavoirs, loge de vigne, moulins, murs anciens, calvaires et autres éléments représentatifs du patrimoine vernaculaire en vue de leur restauration.
	8.9 Organiser un réseau de chemins de randonnée	<i>Objectif déjà en partie mis en œuvre, ou ne nécessitant pas de traduction réglementaire (les espaces sont suffisants pour l'aménagement d'autres cheminements).</i>

Orientations	Axes du SCoT de Loches Développement (DOO)	Traduction réglementaire
PRESERVER LES GRANDES VALEURS PATRIMONIALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES, ELEMENTS D' IDENTITE DU TERRITOIRE	9.1 Mettre en œuvre une politique de développement économique respectueuse de la qualité du paysage et de l'environnement. Des pôles d'activités de qualité	Prescriptions d'insertion paysagère des constructions au sein des zones d'activités. Inscription du travail en cours pour la requalification de la zone de Vauzelle, la valorisation des abords de la déviation et le réinvestissement de la friche Chollet. L'OAP thématique de l'entrée sud de la ville fixe les orientations de la requalification de la zone de Tivoli.

Orientations	Axes du SCoT de Loches Développement (DOO)	Traduction réglementaire
	9.1 Mettre en œuvre une politique de développement économique respectueuse de la qualité du paysage et de l'environnement. Des pôles d'activités de qualité	Prescriptions d'insertion paysagère des constructions au sein des zones d'activités. Inscription du travail en cours pour la requalification de la zone de Vauzelle, la valorisation des abords de la déviation et le réinvestissement de la friche Chollet. L'OAP thématique de l'entrée sud de la ville fixe les orientations de la requalification de la zone de Tivoli.
	9.2 Mener une politique adaptée vis à vis de l'architecture et des constructions neuves	Identification de prescriptions architecturales sur la base des caractéristiques traditionnelles du bâti tout en veillant à ne pas empêcher un projet innovant faisant l'objet d'une recherche architecturale.
	9.3 Continuer la reconquête des cœurs de village et du petit patrimoine	Identification des lavoirs, loge de vigne, moulins, murs anciens, calvaires et autres éléments représentatifs du patrimoine vernaculaire en vue de leur restauration.

Orientations	Axes du SCoT de Loches Développement (DOO)	Traduction réglementaire
	9.4 Reconquérir les espaces altérés	Délimitation d'un emplacement réservé permettant l'accès à l'Indre. Limitation des nouveaux logements susceptibles de ne pas être raccordables au réseau d'assainissement collectif permettant une meilleure qualité des eaux de surface. Application de protection de type EBC sur les principaux boisements du territoire non résineux non soumis à plan de gestion, et sur les parcs et jardins identitaires (Sansac, Les Montains, Saint-Blaise, etc.). La protection au titre des EBC a été instaurée pour préserver les boisements ayant une importance dans le Grand Paysage (y compris les petits boisements). Protection de la végétation spécifique des coteaux au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Préservation des prairies calcicoles et identification d'emplacements réservés en vue de leur remise en état et valorisation. Identification en zone N de la Vallée de l'Indre. Identification des coteaux de Vauzelles et de Grand Vau notamment dans une OAP thématique permettant l'entretien des caves et la préservation de l'habitat des chiroptères. Identification de mares, jardins et talwegs en vue de leur préservation. Instaurations de règles sur les clôtures en limite des zones agricoles et naturelles.

Orientations	Axes du SCoT de Loches Développement (DOO)	Traduction réglementaire
	9.5 Elaborer une politique paysagère le long des routes	Prescriptions d'insertion paysagère des constructions et inscription du travail en cours des abords de la déviation donnant sur la Zone de Vauzelle.
	9.6 Préserver les images fortes du territoire par une maîtrise des abords et la préservation des cônes de vues	Délimitation d'un sous-secteur Ap pour maintenir et valoriser les vues vers la Cité Royale. Restitution de la zone AU du Coteau du Roi qui offre l'une des plus belle vue vers la Cité Royale.
	9.7 Préserver les espaces forestiers et la qualité de leur lisière. Etoffer la trame végétale	Application de protection de type EBC sur les principaux boisements du territoire non soumis à plan de gestion et sur les parcs et jardins identitaires (Sansac, Les Montains, Saint-Blaise, etc.). La protection au titre des EBC a été instaurée pour préserver les boisements ayant une importante dans le Grand Paysage (y compris les petits boisements).
	9.8 Conduire une politique qualitative des entrées de ville	Prescriptions paysagères pour l'intégration des constructions, notamment depuis les abords de la RD 943. Elaboration d'une OAP thématique d'entrée de ville Sud. Imposition d'une marge de recul sur les abords non urbanisés de la déviation.
	9.9 Maîtriser l'impact des grandes opérations d'aménagement	Délimitation d'un sous-secteur Ap pour maintenir et valoriser les vues vers la Cité Royale à travers la Vallée de l'Indre. Définition d'un volet aménagement paysager dans les secteurs soumis à OAP, notamment sur le site des Vauchaudières. Ce volet fixe les orientations permettant l'intégration des projets dans le grand paysage, en tenant compte, par exemple des vues ou des sensibilités paysagères.

Orientations	Axes du SCoT de Loches Développement (DOO)	Traduction réglementaire
PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES	10.1 Maîtriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs affectés par un risque inondation	Identification des secteurs soumis au PPRi de la Vallée de l'Indre. Dans le règlement écrit, il est rappelé que les projets inscrits dans l'enveloppe réglementaire du PPRi doivent respecter le règlement du PPRi. Les secteurs réglementaires du PPRi, au sein desquels il n'est pas autorisé la création de logements ont été identifiés avec un indice « i ». L'ancien site 2AU de Vauchignard a été restitué en zone naturelle afin, notamment de préserver un talweg existant. La continuité du talweg a été protégée au sein du tissu déjà bâti.
	10.2 Améliorer la connaissance des risques liés aux cavités souterraines pour définir les conditions de l'urbanisation	Classement des secteurs à risques avérés lié à la présence de cavités en zone naturelle, y compris dans les secteurs urbanisés. Les zones présumées sous-cavées sont annexées au dossier de PLU et le règlement rappelle que les projets qui s'inscrivent dans ces secteurs doivent s'assurer de la non présence de risque avant d'être réalisés.
	10.3 Prendre en compte les périmètres de danger dans la définition des zones d'activités économiques	<i>Non relevant du PLU de Loches.</i>

Il doit également être compatible avec :

- SDAGE Loire Bretagne,
- le PGRI Loire Bretagne,
- le PPRi de la Vallée de l'Indre.

Le PLU devra prendre en compte :

- le SRCE de la Région Centre approuvé en janvier 2015,
- le Plan Climat Energie PCET 2013-2020,

Il pourra s'appuyer sur :

- Le Schéma Régional des Carrières,
- le Schéma Départemental des Carrières,
- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des territoires (SRADDET) de la Région Centre Val de Loire.

La prise en compte de ces documents est précisée dans l'évaluation environnementale.

115

QUATRIÈME PARTIE : LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS

GENERALITES

Les éléments révisés, par rapport au document précédent, correspondent essentiellement à la prise en compte des projets réalisés, à la définition d'un nouveau projet d'aménagement ainsi qu'à l'application des nouvelles lois régissant le Code de l'Urbanisme, apparues depuis l'élaboration du document précédent.

Avec l'objectif principal de renforcer la polarité de Loches, les élus ont défini un document réglementaire en phase avec leurs besoins et permettant une mise en œuvre rapide.

Les évolutions des zones urbaines entre les documents d'urbanisme résultent essentiellement de la redéfinition des enveloppes urbaines (et la différence portant sur l'enveloppe des hameaux et lieux-dits) et des zones de développement (1AU et 2AU), afin de prendre en compte les réalités du territoire (risques, impact paysager et impact environnemental) et d'y appliquer les objectifs de limitation de la consommation foncière.

Cette partie s'attachera essentiellement à localiser et justifier brièvement les principales évolutions au niveau des zones urbaines, les choix d'aménagement étant justifiés dans « Première partie : Explication des choix retenus pour établir le PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement et exposition des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables » de ce rapport de présentation.

COMPARAISON DES SURFACES

COMPARAISON CHIFFREES DES SURFACES

A noter que ces surfaces peuvent avoir très légèrement changé entre l'arrêt de projet et l'approbation, sans remettre en cause les équilibres présentés, de même que la carte de synthèse.

LES CHANGEMENTS DE NOMS DE ZONES N'ENTRAINANT PAS DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Près de 2109 ha conservent le même classement que dans les documents précédents.

PRISE EN COMPTE DES PROJETS REALISES : TRANSFORMATION DES ZONES AU EN ZONES URBAINES

Au total sur l'ensemble du territoire, 30,97 ha de zones identifiées comme zones à urbaniser sont transformées en zones urbaines.

Zones à urbaniser réalisées, transformées en zones urbaine

Nomenclature	Surface en m²	Surface en ha
AU vers UA	18	0,00
AU vers UB	172 634	17,26
AU vers UE	5068	0,51
AU vers UY	131 988	13,20
zones à urbaniser en zones urbaines	309 710	30,97

AMELIORATION DE L'ORGANISATION DE LA DENSIFICATION AU SEIN DES ESPACES URBAINES : TRANSFORMATION DES ZONES URBAINES ET ZONES A URBANISER

Plus de 4 ha de zones anciennement urbaines ont été classées dans ce PLU en zones à urbaniser, considérant que leur organisation permettrait d'améliorer leur optimisation. Ainsi, 4,06 ha sont aujourd'hui soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Zones urbaines transformées en zones à urbaniser pour assurer organisation et optimisation de l'espace

Nomenclature	Surface en m²	Surface en ha
U vers 1AUh	39 136	3,91
U vers 1AUy	1471	0,15
U vers 1AUe	23	0,00
TOTAL	40 607	4,06

UNE VARIATION DES LIMITES ENTRE LES ZONES URBAINES, AGRICOLES ET NATURELLES

Du fait de la mise en œuvre du parti d'aménagement exposé précédemment, 62 ha de zones anciennement classées en zones urbaines ont été classées en zones agricoles et naturelles. Ces modifications s'expliquent d'une part, par la restitution d'espaces constructibles qui ne l'ont pas été en zone agricole ou naturelle et de l'autre, par l'identification de hameaux et écarts en zone agricole ou naturelle, même partiellement construits.

Zones urbaines restituées en zone A ou N

Nomenclature	Surface en m²	Surface en ha
U vers A	160 251	16,25
U vers Ap	2289	0,23
U vers Ay	9198	0,92
Sous-TOTAL U vers A	171739	17,17
U vers N	119 136	11,91
U vers Ni	118 262	11,83
U vers Nli	163	0,01
U vers Nt	214 903	21,49
U vers Nx	98	0,01
Sous-TOTAL U vers N	452 264	45,23
TOTAL	624 303	62,43

A l'inverse, 39,17 hectares de zones anciennement agricoles ou naturelles ont été reconnues en zone urbaine. Ces modifications correspondent à la reconnaissance de hameaux déjà construits en zones urbaines : le hameau de Neuville, les Ées (en cohérence avec le zonage de la commune de Beaulieu-lès-Loches sur la même enveloppe urbaine), à l'identification de sites d'équipements avec leurs évolutions (Services Techniques municipaux, extension du site de l'hôpital de Puygibault, équipements construits dans la vallée de l'Indre, extension des équipements sportifs).

Pour répondre aux objectifs affichés dans le PADD, 16,75 ha de zones agricoles ou naturelles sont classées aujourd'hui en zones à urbaniser à court et long terme (1AU et 2AU) : extension à court et long terme de la zone d'activités de Vauzelle et densification de la dent creuse de Bellevue.

Zones agricoles ou naturelles transformées en zones urbaines ou à urbaniser

Nomenclature	Surface en m²	Surface en ha
N vers 1AU	73 745	7,37
N vers 2 AU	93 740	9,37
A vers 1AU	0	0
A vers 2AU	0	0
Sous-TOTAL	167 485	16,75
N vers U*	382 514	38,25
A vers U	9 151	0,92
Sous -TOTAL	391 665	39,17
TOTAL	559 150	55,92

LA RESTITUTION DE ZONES A URBANISER EN ZONES NATURELLES OU AGRICOLES

Du fait de la mise en œuvre du parti d'aménagement exposé précédemment, les espaces de densification et les zones d'extension étant suffisamment dimensionnés pour mettre en œuvre le projet, 105,12 ha de zones à urbaniser ont été restitués aux zones agricoles et naturelles.

Le choix des sites des projets ont été réalisés selon une analyse multicritères prenant en compte :

- la compatibilité avec les orientations générales du PADD,
- l'exposition aux risques (et notamment le risque lié à la présence de cavités souterraines, la connaissance du risque ayant été améliorée depuis le précédent PLU),

- l'impact environnemental,
- l'impact paysager,
- la défense incendie,
- l'accessibilité,
- la proximité du centre-ville.

Les zones suivantes ont ainsi été supprimées :

- la zone de Bas Village qui est localisée en dehors de la déviation, sur un site avec des enjeux environnementaux et paysagers importants (interface entre urbanisation et ruisseau de l'Etang), dont la défense incendie est insuffisante et qui souffre d'un accès via le Village des Bouchers, qui est très étroit et sous-dimensionné. Ce secteur est, de plus, localisé à proximité immédiate de la zone d'activités de Vauzelle, amenée à se développer.
- les zones de Vauchignard, du Faubourg Bourdillet, de la Pièce de Beaugerais, du Rocard et du Bas Jary, du fait des risques de cavités ;
- la zone du Coteau du Roi, qui offre aujourd'hui un point de vue exceptionnel vers la Cité Royale et qui comporte des pelouses calcicoles, avec présence de l'Azuré du Serpolet ;
- la zone de Fontaine Charbonnelle qui revêt une sensibilité paysagère forte, du fait de son positionnement en haut du coteau de l'Indre, dont l'accès est très étroit et peu sécurisé et qui est localisé à une distance importante du centre-ville ;
- la zone 2AU de Mareuilles qui est localisée sur le plateau agricole, à distance importante du centre-ville et qui présente des vues exceptionnelles vers la Cité Royale. L'urbanisation de ce secteur entraînerait de plus, un impact agricole fort ;
- la zone 2AU des Ées, du fait de l'éloignement du centre-ville ;
- la zone de Vautrompeaux, car le site est traversé par un talweg important (impact environnemental fort) et son urbanisation nécessiterait un renforcement des réseaux (alimentation en eau potable et défense incendie notamment) ;
- la zone des Barrières, du fait de l'impact environnemental et paysager fort qu'entraînerait son urbanisation et de l'éloignement important du site, au regard du centre-ville.

De plus, la zone d'activités projetée sur le site de Marchais Lecomte (zone 2AUc), localisée en consommation d'espace agricole et en déconnexion avec les enveloppes urbaines existantes a été supprimée du fait de son impact important sur l'activité agricole, la consommation d'espace et le paysage.

Zones à urbaniser restituées en zone A ou N		
Nomenclature	Surface en m²	Surface en ha
AU vers A	641 848	64,18
AU vers N	409 358	40,94
TOTAL	1 051 206	105,12

DES AJUSTEMENTS DE LIMITES AU SEIN DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

119

Des échanges importants de surfaces ont eu lieu au sein des zones agricoles et naturelles du fait de la restitution à l'espace agricole d'espaces classés en zone naturelle dans le document actuel.

Ajustement des limites agricoles et naturelles		
Nomenclature	Surface en m²	Surface en ha
A vers N	504 840	50,48
N vers A	2 983 433	298,34
TOTAL	3 488 273	348,83

LA DIFFERENCE DE LIMITES DU SECTEUR SPR (ANCIEN SECTEUR SAUVEGARDE)

Ces évolutions résultent uniquement de la traduction cartographique du périmètre, au regard des limites du cadastre.

Zones insérées dans le périmètre SPR		
Nomenclature	Surface en m ²	Surface en ha
U vers SPR	6954	0,70
N vers SPR	806	0,08
TOTAL	7 760	0,78

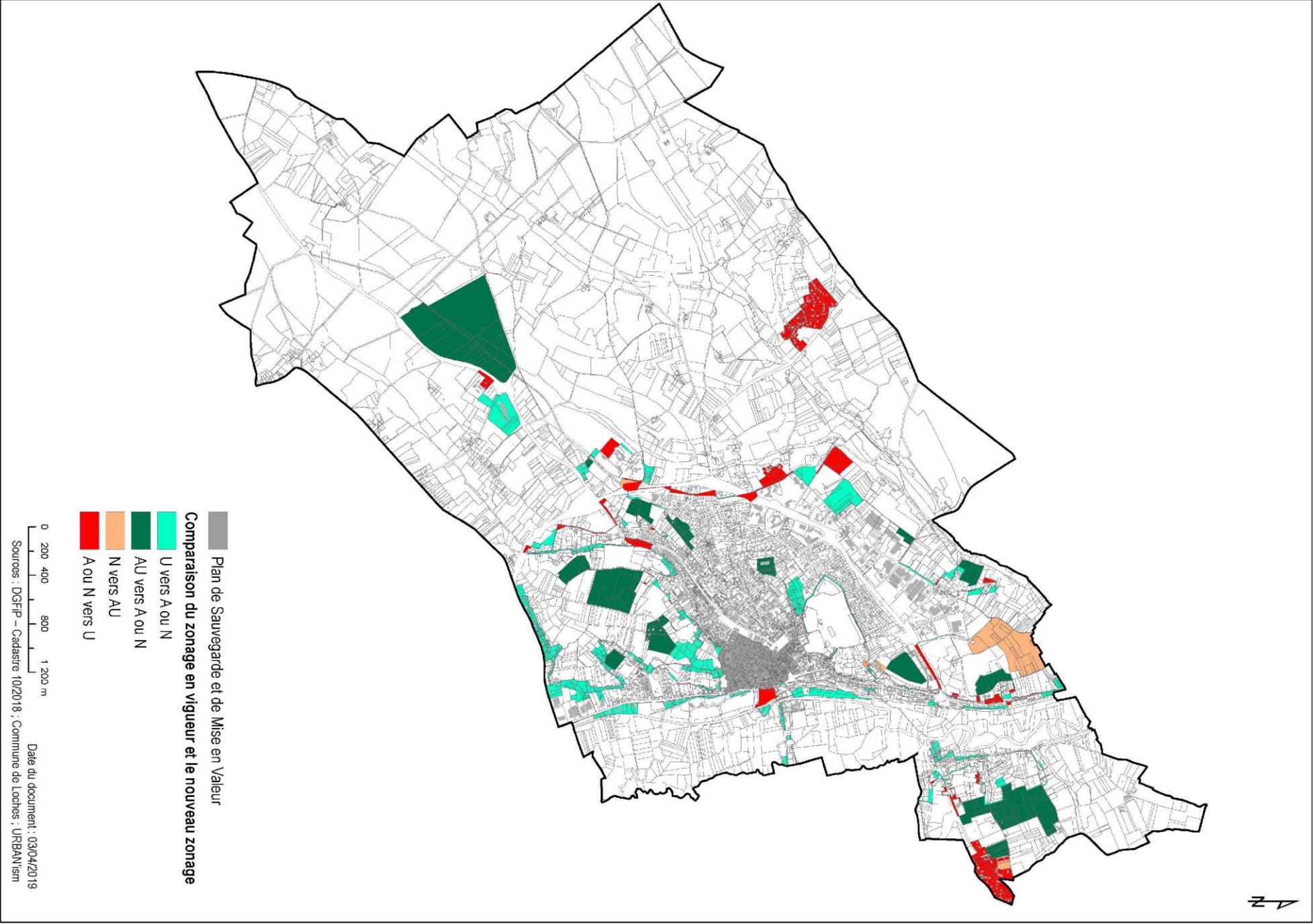


TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES

	Documents d'urbanisme précédents (source : PLU 2006)		PLU de 2019		
Zones	Surface		Surface		Différence
SPR (ancien secteur sauvegardé)	21,3 ha		21,8 ha		+0,5 ha
Zones urbaines	386,6 ha		384,3 ha		-2,3 ha
Secteurs habitat ou mixte	Ua, Ub1, Ub2, Ub3, Ub4, UiA et UiB	271,8	UA, UAi, UAs, UAsi, UAi, UB, UH, UBi et UBt	252,1	-19,7
Secteurs dédiés aux équipements publics	Up	43,3	UE	51,8	+8,5
Secteurs dédiés aux activités économiques	Uc	71,5	UY, UYc et UYs	80,4	+8,9
Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (1AU)	57,5 ha		17,1 ha		-40,4 ha
Zones à urbaniser dans l'immédiat à vocation mixte ou habitat	1AU1, 1AU2, 1AU3	43,3	1AUh	8,1	-35,2
Zones à urbaniser à vocation d'activités	1AUc et 1AUa	14,2	1AUy	5,8	-8,4
Zones à urbaniser à vocation d'équipements et de loisirs	-	0	1AUe	3,3	+3,3
Zones à urbaniser fermées à l'urbanisation (2AU)	84,3 ha		9,4 ha		-74,9 ha
Zones à urbaniser dans un second temps (2AU)	2AU et 2AUc	84,3	2AUy	9,4	-74,9
Zones agricoles	840,0 ha		1 167,7 ha		+327,7 ha
Zone A stricte	A	840,0	A	1 145,6	+305,6
Zone agricole, sous-secteur avec habitat	-	0	-	0	-

	Documents d'urbanisme précédents (source : PLU 2006)		PLU de 2019		
Zones	Surface		Surface		Différence
Zone agricole, sous-secteur activités	-	0	Ay	0,9	+0,9
Zone agricole sous-secteur loisirs	-	0	AI	2,0	+2,0
Zone agricole sous-secteur paysage	-	0	Ap	18,7	+18,7
Zone agricole sous-secteur antenne	-	0	Ax	0,4	+0,4
Zones naturelles et forestières	1 338,8 ha		1 120,3 ha		-218,5 ha
Zone N stricte	N	1 045,3	N	780,3	-265,0
Zone N sous-secteur habitat	Nh	51,2	0	0	-51,2
Zone N sous-secteur tourisme et aux équipements	Nt	15,7	Nli, Na, Nei	17,0	+1,3
Zone N sous-secteur inondables	Ni, NiA1, NiA3, NiA3t, NiA4	225,9	Ni	223,5	-2,4
Zone N en secteur de coteau	-	0	Nt	96,4	+96,4
Zone N sous-secteur stationnement	-	-	Ngj	0,5	+0,5
Zone N sous-secteur gens du voyage	Ngv	0,7	Ngv	0,9	+0,2
Zone N sous-secteur équipements techniques	-	0	Nx	1,7	+1,7
TOTAL	2 728,5		2 720,6		-7,9

La différence de la surface communale entre les deux documents est liée à une différence de système d'information géographique. Elle fausse, de fait, les différences de surface au sein de chaque zone.