

PLU

COMMUNE DE LOCHES (37)



*Modification
simplifiée n°1*

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 20 février 2026

approuvant la modification simplifiée n°1
du PLU de la Ville de Loches

Le Maire,
Marc ANGENAULT



SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	5
1. OBJET ET CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1	6
1.1 Rappel du champ d'application de la modification simplifiée	6
1.2 Déroulement de la procédure	7
1.3 Les modifications à apporter au dossier de PLU	8
2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DE PLU.....	10
2.1 Suppression des secteurs UAs et UAsi du règlement du PLU	10
2.2 Reclassement en zone UA de bâtiments implantés sur le site de l'hôpital (zone UE)	12
2.3 Reclassement de la parcelle AK 1317 de la zone UY vers UYc	14
2.4 Création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en zone A autorisant l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol	16
2.5 Modification des dispositions du règlement relatives aux teintes des menuiseries.....	20
2.6 Modification des règles relatives à l'implantation des dispositifs de production d'énergie d'origine solaire	21
2.7 Modification des règles relatives au traitement des clôtures en zone A et N	22
2.8 Mise à jour du plan d'information localisant les cavités souterraines.....	26
2.9 Mise à jour du classement sonores des infrastructures de transport terrestre.....	27
2.10 Mise à jour de la servitude d'utilité publique sur le site de l'Écopôle de la Baillaudière	28
2.11 Règlement local de publicité	29
3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	30
3.1 Justification de l'absence d'incidence notable probable sur l'environnement	30

LISTE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : modifications apportées au règlement graphique du PLU	9
Figure 2 : règlement graphique du PLU avant modification (2019)	10
Figure 3 : règlement graphique du PLU après modification (2025)	11
Figure 4 : légende du règlement graphique du PLU	11
Figure 5 : vue de l'ancien bâtiment de l'hôpital depuis le pont enjambant l'Indre	12
Figure 6 : vue des autres immeubles d'habitation situés en zone UE du PLU bordant la rue du Docteur Martinais	12
Figure 7 : règlement graphique du PLU avant modification (2019)	13
Figure 8 : règlement graphique du PLU après modification (2025)	13
Figure 9 : vue de l'entrée nord de la zone d'activité et du pôle commercial de Vauzelle	14
Figure 10 : occupation actuelle de la parcelle AK 1317 depuis la rue de la Chauvellerie	14
Figure 11 : règlement graphique du PLU avant modification (2019)	15
Figure 12 : règlement graphique du PLU après modification (2025)	15
Figure 13 : vue aérienne du site de l'ancien karting (lieu-dit la Mousseronnière)	17
Figure 14 : site de l'ancien karting vu depuis la route départementale 760	17
Figure 15 : site de l'ancien karting vu depuis la route départementale 260	17
Figure 16 : sites de l'ancien karting et de la COVED vus depuis la route départementale 260	17
Figure 17 : règlement graphique du PLU avant modification (2019)	18
Figure 18 : règlement graphique du PLU après modification (2025)	18
Figure 19 : plan des zones sous-cavées (extrait)	26
Figure 20 : emprise des servitudes d'utilité publique au lieu-dit « La Baillaudière »	28
Tableau 1 : synthèse des thèmes de la rubrique « auto-évaluation » de la demande d'examen au cas par cas	30
Figure 21 : localisation du secteur Ae du PLU et des zones Natura 2000 au sein de la commune de Loches	32
Figure 22 : localisation du secteur Ae du PLU de Loches au sein de la trame verte du Pays de la Touraine Côté Sud	33
Figure 23 : localisation du secteur Ae du PLU de Loches au sein de la trame bleue du Pays de la Touraine Côté Sud	34
Figure 24 : localisation du secteur Ae du PLU de Loches au sein des zones humides d'Indre-et-Loire	35

INTRODUCTION

Le plan local d'urbanisme de Loches a été approuvé le 13 décembre 2019. Cinq ans après, des modifications du dossier de PLU sont nécessaires pour corriger des erreurs matérielles, mettre à jour les annexes, prendre en compte l'évolution du contexte réglementaire et permettre la mise en œuvre de nouveaux projets d'aménagement et de construction.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, une modification simplifiée du PLU de Loches a été prescrite par arrêté municipal le 11 mars 2025.

La première partie de ce rapport expose le champ d'application, le déroulement et le contenu de la modification simplifiée. La deuxième partie du rapport présente les modifications apportées aux différentes pièces du dossier de PLU et leurs justifications notamment au regard des orientations générales du PLU approuvé en 2019, des caractéristiques du territoire communal et du contexte normatif. La dernière partie justifie l'absence d'effets notables probables de la procédure de modification simplifiée du PLU sur l'environnement.

1. OBJET ET CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

1.1 Rappel du champ d'application de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée (prévue à l'article L153-45 du Code de l'urbanisme) permet de faire évoluer rapidement un PLU. À l'exclusion des motifs nécessitant de recourir à une révision (définis à l'article L153-31) ou à une modification de droit commun (définis à l'article L153-41), cette procédure peut porter sur la rectification d'erreurs matérielles et la modification des dispositions du PLU opposables aux tiers, à condition de ne pas porter atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables, de ne pas majorer de plus de 20% les possibilités de construire dans une zone ou de diminuer ces possibilités, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Code de l'urbanisme, article L153-45

Version en vigueur depuis le 21 novembre 2024
Modifié par LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024 - art. 5

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31. »

Code de l'urbanisme, article L153-41

Version en vigueur depuis le 29 janvier 2017
Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Code de l'urbanisme, article L153-31

Version en vigueur depuis le 18 juin 2025
Modifié par LOI n°2025-541 du 16 juin 2025 - art. 1

« I. Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.- Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

III.- Lorsqu'ils ont pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément à l'article L. 152-6-5, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser ou aux zones naturelles, agricoles ou forestières en vue de délimiter ces secteurs en application de l'article L. 151-14-1 relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48. »

1.2 Déroulement de la procédure

La modification simplifiée n°1 du PLU de Loches a été prescrite par arrêté municipal le 11 mars 2025.

La Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) Centre-Val de Loire ne s'étant pas prononcée dans le délai de 2 mois prévu à l'article R.140-35 du code de l'urbanisme, cette procédure d'évolution du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale (voir courrier d'information transmis par la MRAE à la Ville de Loches le 25 septembre 2025 joint au dossier).

Le projet de modification simplifiée du PLU sera notifié pour avis aux personnes publiques associées (mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme) avant d'être mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modifications apportées au règlement de la zone A afin de soutenir le développement de la production d'énergie solaire sur un ancien terrain de karting seront soumises pour avis à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (art. L. 153-31 du code de l'urbanisme).

Les modalités de la mise à disposition du public seront définies par délibération du conseil municipal au moins huit jours avant le début de la mise à disposition. Le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront joints au dossier mis à disposition du public.

Les observations du public seront enregistrées et conservées (art. L153-47 du Code de l'urbanisme).

A l'issue de la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Loches, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public (art. L153-58 du Code de l'urbanisme), sera adopté par délibération du conseil municipal.

La modification simplifiée n°1 du PLU de Loches deviendra exécutoire dès sa publication sur le géoportail de l'urbanisme (cf. article L153-23 du code de l'urbanisme).

1.3 Les modifications à apporter au dossier de PLU

Le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Loches porte sur les éléments du dossier suivants :

- la suppression des secteurs UAs et UAsi du règlement du PLU découlant de l'élargissement du périmètre du PSMV approuvé par arrêté préfectoral le 15/11/2024 et annexé au dossier de PLU,
- le reclassement de la zone UE vers la zone UA d'un ancien bâtiment de l'hôpital de Loches (dédié aux consultations médicales) en vue de sa réhabilitation et sa transformation en immeuble d'habitation (secteur soumis au PPRI) et de deux autres bâtiments d'habitation actuellement classés en zone UE,
- le reclassement de la zone UY vers le secteur UYc de la parcelle cadastrée AK 1317 déjà urbanisée en vue de l'installation d'une activité commerciale dans la zone commerciale de Vauzelle,
- l'adaptation du règlement de la zone A du PLU au droit d'une zone d'accélération de production des énergies renouvelables destinée à la filière photovoltaïque afin d'y autoriser l'implantation d'équipements de production d'énergie d'origine solaire,
- l'ajustement des règles relatives à l'aspect des menuiseries (teintes) sur l'ensemble des zones,
- l'harmonisation des règles relatives à l'implantation des dispositifs de production d'énergie d'origine solaire dans les différentes zones du PLU,
- la modification des règles relatives au traitement des clôtures dans les zones A et N du PLU,
- la mise à jour du plan d'information localisant les cavités souterraines et annexés au PLU,
- la mise à jour du classement sonores des infrastructures terrestres de transport,
- la mise à jour de la servitude d'utilité publique (projet d'Écopôle situé sur la commune de Chanceaux-près-Loches) ;
- l'ajout du règlement local de publicité parmi les annexes du PLU.

NB : L'ajout d'une servitude de localisation sur le périmètre de l'emplacement réservé n°11 mentionné par l'arrêté prescrivant la modification simplifiée n'est plus envisagé, le maintien de l'emplacement réservé dans son tracé actuel ne s'opposant pas à la desserte des terrains grevés par cette servitude et classés en zone 1AU, sous réserve que les projets de construction qui seront réalisés sur ces terrains ne fassent pas obstacle à l'aménagement d'un cheminement piéton sur le côté est de la rue Geneviève Chaumery, conformément à la destination de l'emplacement réservé n°11 inscrit au règlement graphique du PLU.

Figure 1 : modifications apportées au règlement graphique du PLU

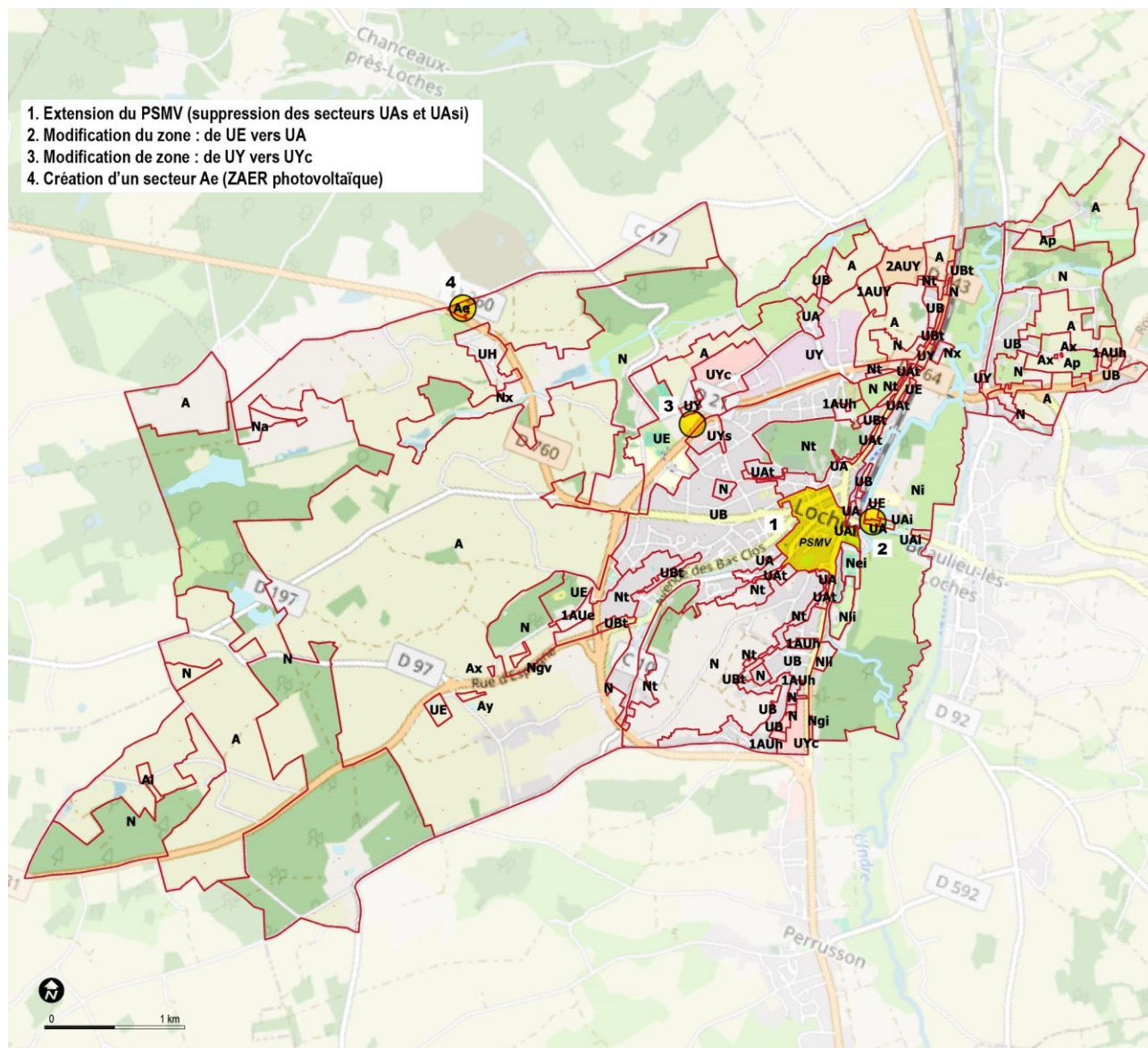


Figure 3 : règlement graphique du PLU après modification (2025)

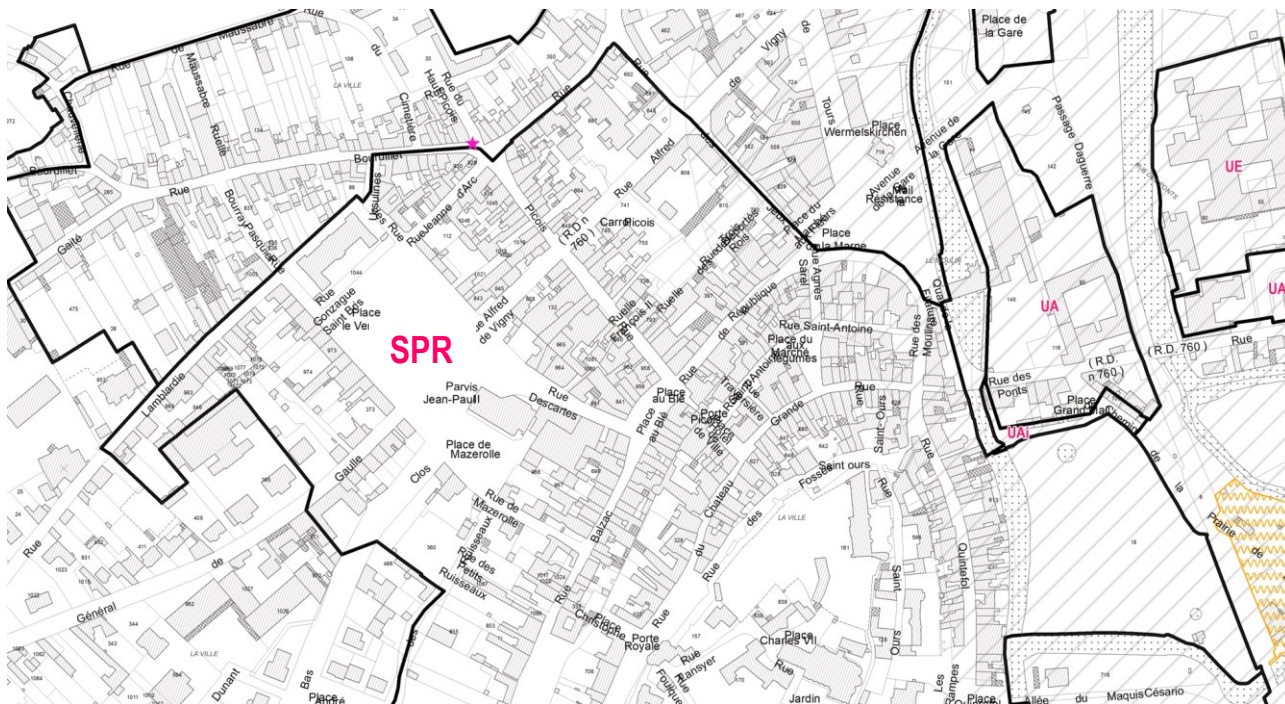


Figure 4 : légende du règlement graphique du PLU

-  Arbre protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
-  Mare ou étang protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
-  Petit patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
-  Portail protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
-  Aqueduc
-  Haie ou alignement d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
-  Mur protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
-  Bâtiment pouvant faire l'oeuvre d'un changement de destination
-  Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
-  Talweg protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
-  Espace Boisé Classé
-  Végétation de coteau protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
-  Emplacement réservé
-  Ensemble patrimonial bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
-  Marge de recul le long des grands axes routiers en dehors des espaces urbanisés au titre des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme
-  Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Secteur d'Information sur les Sols (SIS)
-  Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de l'Indre
-  Limite de zones et de secteurs

2.2 Reclassement en zone UA de bâtiments implantés sur le site de l'hôpital (zone UE)

Justification de la modification

La zone UE du règlement du PLU regroupe les espaces urbanisés à vocation dominante d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics incluant les bâtiments anciens et récents du pôle hospitalier de Loches. Au sein de cette zone, seules sont autorisées les constructions destinées au fonctionnement des équipements en place ou à l'installation de nouveaux.

Les règles de la zone UE ne permettent pas la réhabilitation et le changement de destination vers l'habitat d'un ancien bâtiment de l'hôpital (Pasquier Bourray) inadapté à l'accueil de services hospitaliers au regard des normes actuelles. Il est donc proposé de reclasser les bâtiments présents sur le site de l'hôpital et n'ayant pas de vocation d'équipement au sein de la zone UA dans laquelle les constructions destinées à l'habitation sont autorisées. Ce classement est cohérent avec le caractère patrimonial de l'ancien bâtiment de l'hôpital (inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1975), les orientations du PADD et les règles de la zone UA qui visent à favoriser la mixité fonctionnelle du centre-ville de Loches tout en préservant ses caractéristiques architecturales et paysagères.

Figure 5 : vue de l'ancien bâtiment de l'hôpital depuis le pont enjambant l'Indre

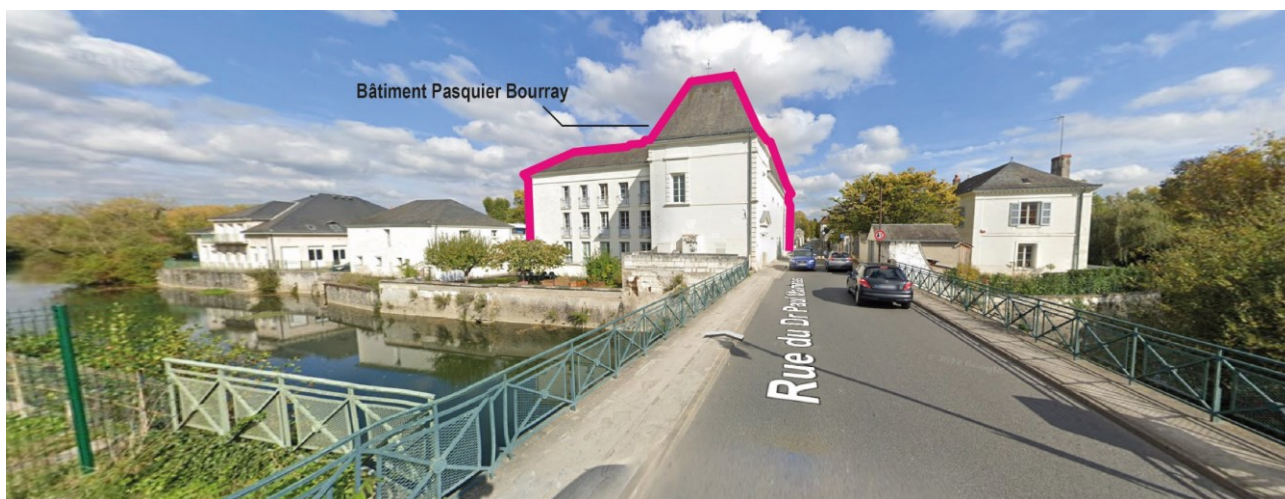


Figure 6 : vue des autres immeubles d'habitation situés en zone UE du PLU bordant la rue du Docteur Martinais



Source : Google Earth

Description de la modification

Les bâtiments implantés le long de la rue du Docteur Paul Martinais actuellement classés en zone UE sont reclassés en zone UA.

Figure 7 : règlement graphique du PLU avant modification (2019)

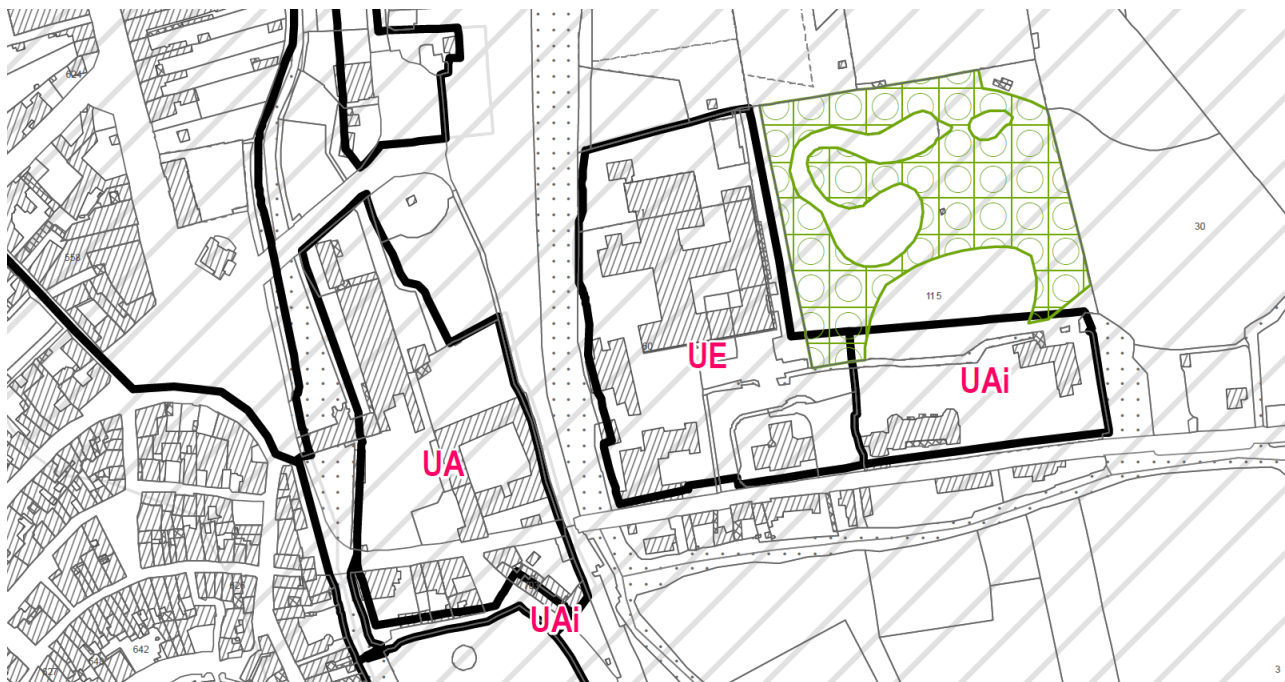
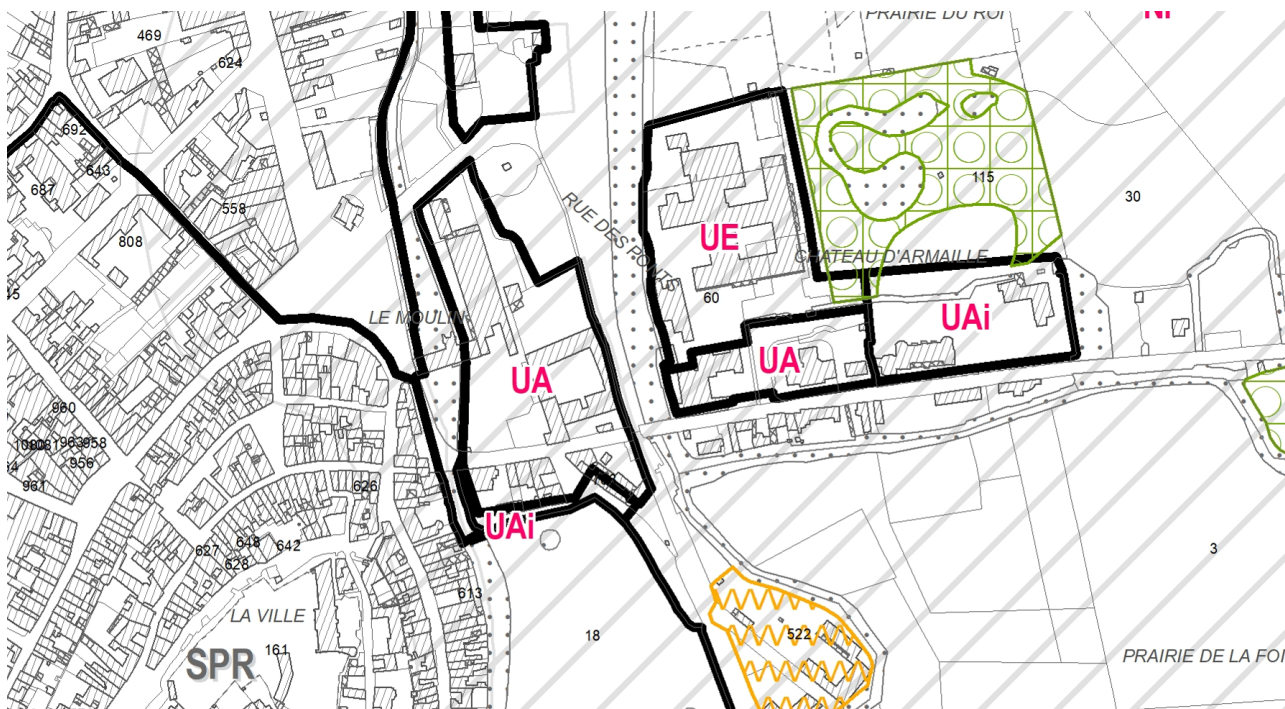


Figure 8 : règlement graphique du PLU après modification (2025)



2.3 Reclassement de la parcelle AK 1317 de la zone UY vers UYc

Justification de la modification

La zone UY du règlement du PLU regroupe les espaces urbanisés à vocation d'accueil d'activités économiques incluant la zone d'activités de Vauzelle, située au nord de la voie de contournement du centre-ville de Loches (D943).

Les constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce de détail ne sont autorisées qu'au sein du secteur UYc. Le règlement du PLU définit une surface minimale de surface de vente de 300 m² par unité commerciale.

Afin de permettre la reconversion d'un ancien atelier de mécanique poids lourds (d'une emprise au sol d'environ 800 m², situé 27, rue de la Chauvellerie) en local destiné à l'accueil de commerces et services, la parcelle AK 1317 est reclassée au sein du secteur UYc limitrophe. Cette modification est compatible avec l'environnement bâti du site (composé d'activités économique et de commerces) et permet de conforter l'entrée nord du pôle commercial de Vauzelle desservi par le carrefour giratoire de la D943 et la rue de la Chauvellerie (D21).

Figure 9 : vue de l'entrée nord de la zone d'activité et du pôle commercial de Vauzelle



Figure 10 : occupation actuelle de la parcelle AK 1317 depuis la rue de la Chauvellerie



Source : Google Earth

Description de la modification

Reclassement de la parcelle AK 1317 et des espaces publics attenants au sein du secteur UYc.

Figure 11 : règlement graphique du PLU avant modification (2019)



Figure 12 : règlement graphique du PLU après modification (2025)



2.4 Création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en zone A autorisant l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol

Justification de la modification

Afin de contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux de production d'énergie renouvelable fixés par la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables dite loi APER, la Ville de Loches a délimité des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER) par filière à l'échelle de son territoire communal. Ces zones visent à donner de la visibilité aux porteurs de projets et à les orienter vers les secteurs appropriés. La cartographie de ces zones a été arrêtée par un [arrêté du préfet d'Indre-et-Loire du 22 avril 2025](#).

L'une de ces zones d'accélération destinée à l'accueil de projets photovoltaïques non agricoles est actuellement classée en zone A du PLU de Loches. Situé en bordure de la route départementale 760 cette zone s'étend sur une superficie d'environ 1,5 hectare (références cadastrales du terrain : AE 343 ; superficie : 13 973 m²). Occupé par un ancien terrain de karting aménagé à la fin des années 1970 (Source : IGN, mission de prise de vue aérienne 1824-0021, 15/07/1978), cet espace en friche et artificialisé sur environ deux tiers de son emprise a perdu son usage agricole depuis plusieurs décennies (aucune déclaration PAC connue).

Cet ancien terrain de karting est situé en dehors des espaces constitutifs de la trame verte et bleue du SCoT et à une distance importante des cours d'eau irriguant le territoire communal (voir partie 3 ci-après).

Le site est inclus dans le périmètre d'une installation classée pour la protection de l'environnement (servitude d'utilité publique PM2) correspondant au site de stockage de déchets non dangereux implanté au nord du site, sur la commune de Chanceaux-près-Loches (lieu-dit la Bellaudière) et dont l'exploitation, assurée par la société COVED, est soumise à enregistrement. Ce site devrait accueillir prochainement un projet d'Écopôle incluant un parc photovoltaïque. Les photomontages réalisés dans le cadre de l'étude d'impact de ce projet montrent que les installations de l'Écopôle n'auront pas d'impact significatif sur le paysage visible depuis le donjon de Loches et qu'elles ne seront pas visibles depuis le site classé regroupant le parc, le village et le château de Chanceaux-près-Loches situé à 1,3 km au nord-ouest¹. On peut donc en déduire qu'il en sera de même pour les installations photovoltaïques qui seront implantées sur l'ancien terrain de karting.

Compte-tenu de sa visibilité depuis le réseau routier et les espaces agricoles et urbanisés limitrophes, l'insertion paysagère des installations de production d'énergie photovoltaïque constituera néanmoins un enjeu de l'aménagement futur de ce site. A cette fin, le règlement du PLU modifié fixe une distance d'implantation minimale de 10 mètres le long des voies de circulation limitrophes. Cette marge de recul permettra la mise en place de haies bocagères sur le pourtour du site.

Description de la modification

Afin de permettre l'implantation d'une installation photovoltaïque au sol sur la zone d'accélération présentée ci-avant, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, dénommé Ae, est délimité au sein de la zone A du PLU dans le cadre de la modification simplifiée n°1.

Le règlement écrit de la zone A du PLU de Loches est modifié afin d'autoriser au sein du secteur Ae créé l'implantation d'équipements de production d'énergie non agrivoltaïques. Le règlement modifié précise les règles de hauteur, d'emprise au sol et d'implantation des constructions et des installations par rapport aux voies et emprises publiques permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement.

¹ Enquête publique relative à la demande d'autorisation environnementale déposée par la SAS COVED ENVIRONNEMENT, EP 24-178, Mémoire en réponse sur procès-verbal, p. 61 et 62, 19 mars 2025

Figure 13 : vue aérienne du site de l'ancien karting (lieu-dit la Mousseronnière)



Figure 14 : site de l'ancien karting vu depuis la route départementale 760



Figure 15 : site de l'ancien karting vu depuis la route départementale 260



Figure 16 : site de l'ancien karting (à droite) et du site de la COVED (à gauche) vus depuis la route départementale 260



Source : Google Earth

Modifications apportées au règlement graphique du PLU

Figure 17 : règlement graphique du PLU avant modification (2019)

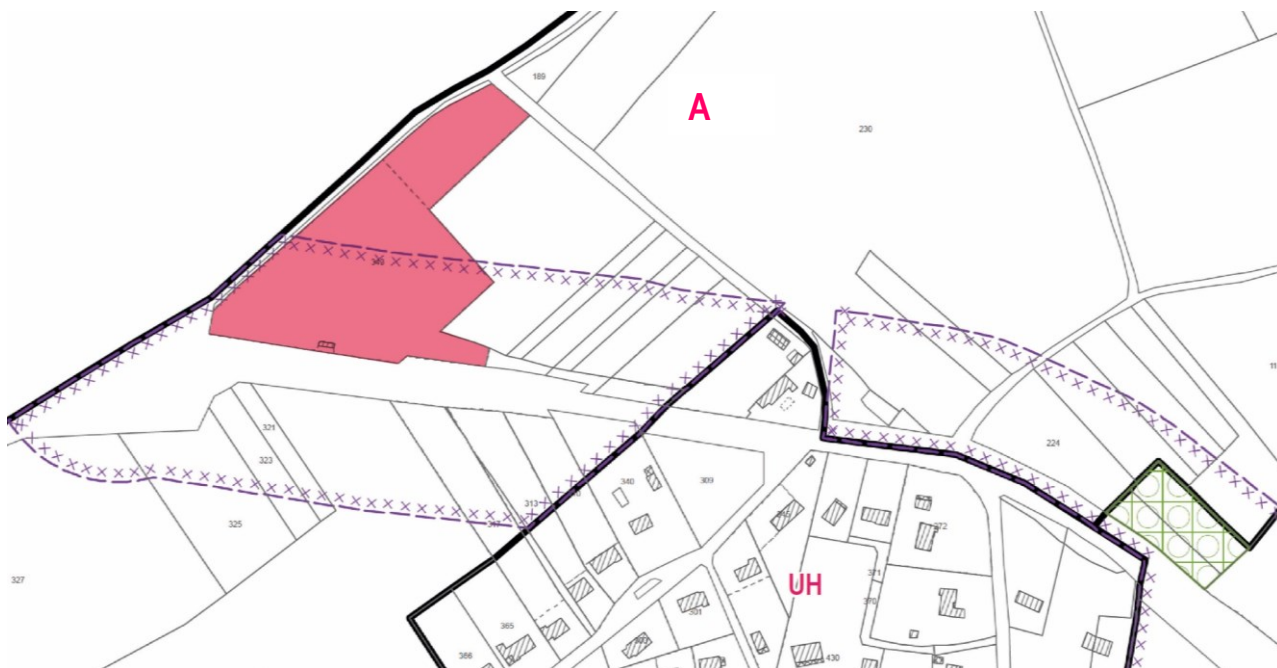
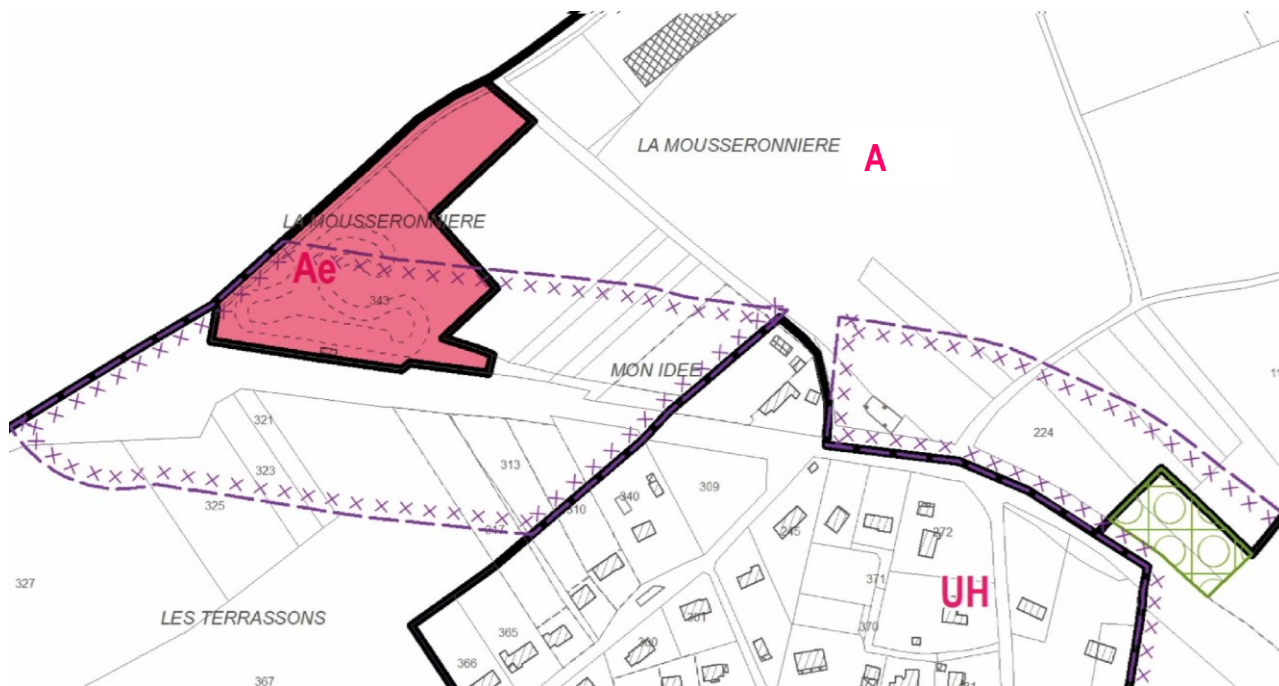


Figure 18 : règlement graphique du PLU après modification (2025)



Modifications apportées au règlement écrit du PLU (zone A)

Les dispositions suivantes relatives au secteur Ae sont ajoutées au règlement écrit de la zone A du PLU (les dispositions communes à l'ensemble de la zone A demeurant inchangées) :

NB : L'interdiction des constructions et des installations, dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la D760 figurant sur le règlement graphique du PLU ne s'applique pas aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique (cf. art. L111-7 du Code de l'urbanisme modifié par la loi 2023-175 du 10 mars 2023).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**A2 – Destinations et sous-destinations des constructions, types d'activités soumis à des conditions particulières**

Sont admis dans le secteur Ae, les éléments admis dans l'ensemble de la zone A, ainsi que :

- les équipements permettant la production d'énergie solaire reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie ainsi que les locaux techniques nécessaires (comme les transformateurs électriques).

NB : ces équipements se rattachent à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**A4 - Hauteur et implantation des constructions**1. Hauteur

Dans le secteur Ae, la hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à 4,00 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

2. Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ae, l'emprise au sol des constructions est limitée à une surface cumulée de 9 800 m².

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur Ae, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres depuis l'alignement de la D760 et de la D260.

2.5 Modification des dispositions du règlement relatives aux teintes des menuiseries

Justification de la modification

Le règlement écrit du PLU approuvé en 2019 définit une liste limitative des teintes des menuiseries autorisées pour les constructions traditionnelles, les habitations et les bâtiments accessoires dans l'ensemble des zones du PLU (à l'exception des bâtiments agricoles et des bâtiments d'activité) excluant notamment le blanc. Si cette limitation des teintes autorisées est justifiée dans les espaces urbanisés accueillant du patrimoine bâti (centre historique, hameaux), en revanche, elle apparaît inadaptée dans les quartiers à dominante d'habitat récents au sein desquels les menuiseries de couleur blanche (en bois ou en PVC teint dans la masse), sont très répandues. L'interdiction des menuiseries de couleur blanche pour les habitations peut être un frein à la réalisation de travaux de réhabilitation. En outre l'obligation, en cas d'extension d'un bâtiment existant, que l'ensemble des menuiseries du bâtiment présente la même teinte, peut engendrer des surcoûts et une consommation de matériaux supplémentaire. Par conséquent, il est proposé d'assouplir la règle tout en renforçant l'objectif de cohérence colorimétrique des menuiseries des bâtiments implantés sur une même unité foncière. En outre, afin de guider les pétitionnaires dans leur choix, la [fiche conseil des peintures des menuiseries](#) réalisé par le CAUE d'Indre-et-Loire est annexé au dossier de PLU.

NB : les teintes des menuiseries des constructions situées dans le périmètre du PSMV doivent respecter le nuancier défini par le règlement du PSMV. Dans le périmètre de protection des monuments historiques les teintes des menuiseries sont soumises à l'avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine.

Description de la modification

Les modifications apportées aux dispositions relatives aux teintes des menuiseries définies à l'article 5 du règlement du PLU sont présentées ci-après.

Règle en vigueur	Nouvelle règle proposée
Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse), dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, ocres, gris foncé, bleu-gris foncé ou beige. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries, que celles du bâtiment existant, devra être utilisée.	Les couleurs des menuiseries doivent s'harmoniser avec celles des matériaux et des enduits de la façade dans laquelle elles s'insèrent et avec celles des espaces bâtis environnants. L'emploi de couleurs en rupture avec l'environnement est interdit, hormis pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les menuiseries des bâtiments situés sur une même unité foncière doivent présenter la même couleur ou appartenir à la même gamme chromatique, à l'exception des éléments en bois qui peuvent présenter une teinte naturelle. Les couleurs présentées dans la fiche conseil annexée au dossier de PLU, sont à privilégier, en particulier pour les bâtiments traditionnels.
<u>Exceptions :</u> L'aspect des menuiseries n'est pas réglementé pour les constructions suivantes : UA, UB, UH : activité agricole, UY, 1AUh : tous types de bâtiments sauf habitation, 1AUy, 1AUe : tous types de bâtiments, A et N : constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires.	Les exceptions ci-contre sont maintenues.

2.6 Modification des règles relatives à l'implantation des dispositifs de production d'énergie d'origine solaire

Justification de la modification

Les modifications apportées au règlement écrit visent à harmoniser les règles relatives à l'implantation et à l'aspect des dispositifs d'énergie d'origine solaire tout en complétant les exceptions compte-tenu des contraintes d'implantation observés sur la commune (absence de bâtiment annexe, superficie des toitures insuffisante, exposition défavorable, etc.).

Les modifications apportées au règlement écrit du PLU s'inspirent des principes proposés dans le [guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire](#) publié par la DRAC en novembre 2024 et des recommandations de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine.

Description de la modification

Les modifications apportées au règlement écrit sont présentées ci-après.

Règle en vigueur (zones UE, 1AUY, 1AUE non réglementées) :

UA, UH, A, N	UB, UY, 1AUh
L'installation de panneaux solaires est autorisée, à condition de respecter les règles suivantes : • implantation sur les toitures secondaires, sur les dépendances (<u>implantation interdite sur les toitures des constructions principales</u>), (...), • la mise en œuvre devra respecter une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, • regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, • implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. La couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et de la même teinte que la toiture, sans lignes blanches...	Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, s'ils respectent les règles suivantes : • ces panneaux doivent être regroupés, • leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit, • leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, • les panneaux devront être de la même teinte que la couleur de la toiture.

Nouvelle règle proposée :

Pour toutes les zones du PLU
Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, s'ils respectent les règles suivantes : • implantation sur les toitures secondaires et les constructions annexes (appentis, véranda, garage, grange, préau, ombrière, abri de jardin, etc.), (...), • en cas d'impossibilité technique dûment justifiée (absence d'annexes, superficie des toitures insuffisante ou exposition défavorable, etc.), au sol ou le cas échéant sur le bâtiment principal, à un emplacement peu visible depuis l'espace public. Les panneaux implantés sur les bâtiments recouvriront la totalité du plan de la couverture. À défaut, ils seront regroupés dans une bande homogène, en privilégiant une implantation en partie basse de la toiture. Les implantations en façade sont interdites à l'exception des éléments de couverture ou d'occultation des ouvertures (marquise, brise-soleil).

2.7 Modification des règles relatives au traitement des clôtures en zone A et N

Justification de la modification

Afin d'autoriser une plus grande diversité dans le traitement des clôtures implantées à proximité des voies ouvertes au public et répondre au souhait d'intimité exprimé par les habitants, les règles relatives au traitement des clôtures en zone A et N du PLU de Loches sont complétées afin d'autoriser leur occultation ponctuelle, sans remettre en cause les principes généraux retenus en 2019 (perméabilité pour la petite faune, hauteur maximale, traitement végétal).

Au sein de la zone N, suite à la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, les règles définies par le règlement du PLU s'appliquent uniquement aux clôtures situées à moins de 150 mètres des habitations ainsi qu'aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial. Dans les autres cas de figure, et à l'exception des clôtures destinées aux activités agricoles et forestières, les dispositions de l'article L. 372-1 du Code de l'environnement s'appliquent.

Afin de guider les pétitionnaires dans le choix des végétaux à privilégier pour la composition des haies accompagnant les clôtures, le guide « [planter local](#) » publié par l'Agence régionale de la biodiversité Centre-Val-de-Loire est annexé au dossier de PLU.

Code de l'environnement, article L372-1

Version en vigueur depuis le 04 février 2023 / Création par la loi n°2023-54 du 2 février 2023 - art. 1

« Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales (...). Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire. Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis au présent article.

Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;*
- 2° Aux clôtures des élevages équins ;*
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;*
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;*
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;*
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;*

8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;

9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est soumise à déclaration.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. »

Description de la modification

Les modifications apportées au règlement écrit sont présentées ci-après.

Règle actuelle en zone A et N
<u>Rappel</u> : les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises à ces règles. Les clôtures liées aux installations, constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ne sont pas soumises à ces règles. Les murs anciens en pierre de taille ou en moellons enduits doivent être conservés. Il est cependant possible de créer, de manière ponctuelle, une ouverture pour un portillon ou un portail ou de supprimer une partie du mur, pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère, etc. Les clôtures doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre et doublée d'une haie constituée d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées). Les clôtures seront constituées d'un grillage de teinte acier galvanisé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois. Leur hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale. Il sera cependant accepté la possibilité d'édifier un mur dans les cas suivants : - en prolongement du bâti sur une longueur maximale de 10 m, afin notamment de générer un espace d'intimité ; il sera alors soit en pierre de taille, soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels locaux ; - en prolongement d'un mur ancien existant ; il reprendra dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant.

Nouvelle règle proposée en zone A

***Rappel :** les clôtures agricoles ne sont pas soumises à ces règles.*

Les clôtures liées aux installations, constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ne sont pas soumises à ces règles.

Les murs anciens en pierre de taille ou en moellons enduits doivent être conservés. Il est cependant possible de créer, de manière ponctuelle, une ouverture pour un portillon ou un portail ou de supprimer une partie du mur, pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère, etc.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés harmonieusement à la clôture.

Les clôtures sont constituées d'un grillage ajouré en acier galvanisé non peint et doublées d'une haie composée d'essences locales variées.

Un passage pour la petite faune d'environ 10 cm de haut est ponctuellement exigé au ras du sol. Un espacement de 10 à 15 mètres entre chaque passage est recommandé.

Leur hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre. Une hauteur supérieure pourra être autorisée, si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Les clôtures implantées en bordure des voies ouvertes au public et prolongeant un bâtiment ou un mur existant, peuvent être composées d'un dispositif à claires-voies incluant ou non un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Le dispositif à claires-voies comporte au minimum 50% de jour et peut être composé :

- d'une grille décorative pouvant être ponctuellement opacifiée par un festonnage en métal,
- d'un grillage souple, de lames, lisses ou lattes.

Les clôtures peuvent être doublées d'un dispositif occultant provisoire en matériau naturel (brande de bruyère, canisse de bambou ou d'osier, etc.) à condition que la haie doublant la clôture soit plantée préalablement à la mise en place de ce dispositif.

La construction d'un mur est autorisée dans les cas suivants :

- en prolongement du bâti sur une longueur maximale de 10 m, afin notamment de générer un espace d'intimité ; il sera alors soit en pierre de taille, soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels locaux ;
- en prolongement d'un mur ancien existant ; il reprendra dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant.

***NB :** une liste de végétaux locaux recommandés est disponible dans le guide « planter local » publié par l'Agence régionale de la biodiversité Centre-Val-de-Loire et annexé au dossier de PLU.*

Nouvelle règle proposée en zone N

Rappel : les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises à ces règles.

Les dispositions ci-après ne concernent que les clôtures situées à moins de 150 mètres des habitations ainsi qu'aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial. Les clôtures situées à 150 mètres ou plus des habitations doivent respecter les dispositions du code de l'environnement relatives aux clôtures et visant à favoriser la libre circulation des animaux sauvages dans les espaces naturels (article L. 372-1).

Les murs anciens en pierre de taille ou en moellons enduits doivent être conservés. Il est cependant possible de créer, de manière ponctuelle, une ouverture pour un portillon ou un portail ou de supprimer une partie du mur, pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère, etc.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés harmonieusement à la clôture.

Les clôtures sont constituées d'un grillage ajouré en acier galvanisé non peint et doublées d'une haie composée d'essences locales variées.

Un passage pour la petite faune d'environ 10 cm de haut est ponctuellement exigé au ras du sol. Un espacement de 10 à 15 mètres entre chaque passage est recommandé.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Les clôtures implantées en bordure des voies ouvertes au public et prolongeant un bâtiment ou un mur existant, peuvent être composées d'un dispositif à claires-voies incluant ou non un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Le dispositif à claires-voies comporte au minimum 50% de jour et peut être composé :

- d'une grille décorative pouvant être ponctuellement opacifiée par un festonnage en métal,
- d'un grillage souple, de lames, lisses ou lattes.

Les clôtures peuvent être doublées d'un dispositif occultant provisoire en matériau naturel (brande de bruyère, canisse de bambou ou d'osier, etc.) à condition que la haie doublant la clôture soit plantée préalablement à la mise en place de ce dispositif.

La construction d'un mur est autorisée dans les cas suivants :

- en prolongement du bâti sur une longueur maximale de 10 m, afin notamment de générer un espace d'intimité ; il sera alors soit en pierre de taille, soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels locaux ;
- en prolongement d'un mur ancien existant ; il reprendra dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant.

NB : une liste de végétaux locaux recommandés est disponible dans le guide « planter local » publié par l'Agence régionale de la biodiversité Centre-Val-de-Loire et annexé au dossier de PLU.

2.8 Mise à jour du plan d'information localisant les cavités souterraines

Afin d'améliorer la connaissance des risques liés à la présence de cavités souterraines sur le territoire de Loches, une cartographie des zones présumées sous-cavées d'une part ainsi que des cavités inventoriées par le syndicat Cavités 37 d'autre part est annexée au dossier de PLU. Les espaces concernés par ce risque de mouvement de terrain correspondent pour une large part au coteau et au plateau calcaires environnant la cité médiévale de Loches.

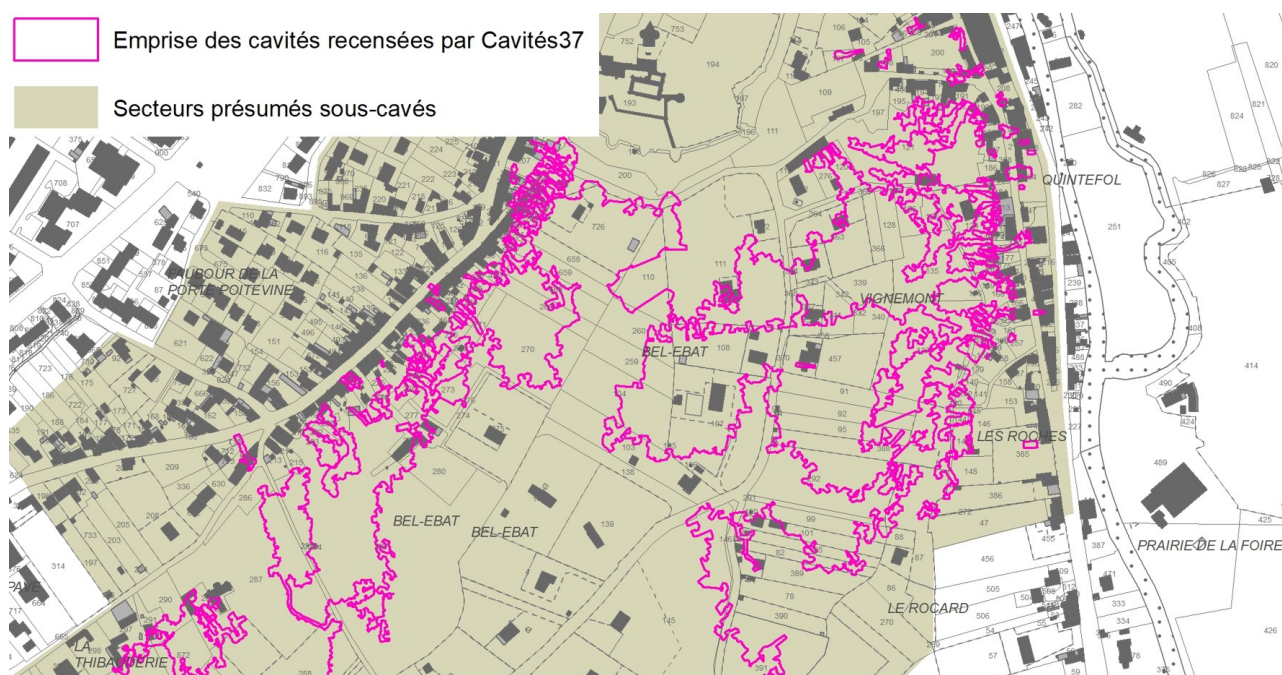
Trois secteurs du règlement comportant le suffixe t (AUt, UBt, Nt) recouvrent ces secteurs soumis au risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités. Le règlement écrit précise que les projets qui s'inscrivent dans ces secteurs doivent tenir compte de ce risque.

Le dossier de PLU comporte également une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique qui définit des recommandations d'entretien et de confortement des coteaux et cavités visant à prévenir le risque d'effondrement et de glissement de terrain.

Description de la mise au jour du PLU

Les deux plans des zones sous-cavées (nord et sud) annexés à titre informatif au dossier de PLU approuvé en 2019, sont mis à jour à partir des dernières données fournies par le syndicat Cavités 37.

Figure 19 : plan des zones sous-cavées (extrait)



2.9 Mise à jour du classement sonores des infrastructures de transport terrestre

Le bruit reste aujourd'hui une des premières nuisances pour les habitants des zones urbaines. Afin de se prémunir contre de nouvelles expositions au bruit à proximité des voies existantes, lors de la construction de nouveaux bâtiments (habitation, hôtel, établissement d'enseignement, de soin et de santé), des prescriptions d'isolement acoustique, définies par l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, doivent être respectées par les constructeurs (maîtres d'œuvre, entreprises de construction, etc.).

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. À chaque catégorie est associé un secteur de bruit dans lequel des prescriptions d'isolement acoustiques sont à respecter.

Le classement sonore des infrastructures routières et autoroutières d'Indre-et-Loire défini en 2016 a été révisé en 2024 afin de tenir compte de l'évolution du trafic routier.

Une représentation cartographique des infrastructures concernées ainsi que des secteurs affectés par le bruit est disponible sur le site internet des services de l'État à l'adresse suivante : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=4a539185-ca11-4ff9-aaa5-dc2406ed9c8c>

A l'échelle de la commune de Loches, le tronçon de la route D764 situé en zone urbaine ne fait plus partie de la liste des voies concernées par le classement sonore (voies recevant un trafic quotidien supérieur à 5000 véhicules).

Description de la mise à jour du PLU

L'arrêté préfectoral du 26 décembre 2024 portant révision du classement sonore des infrastructures routières et autoroutières d'Indre-et-Loire est annexé au dossier de PLU (en remplacement de l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016).

2.10 Mise à jour de la servitude d'utilité publique sur le site de l'Écopôle de la Baillaudière

L'extrémité nord-ouest du territoire communal de Loches est actuellement couverte par une servitude d'utilité publique instituée par un arrêté préfectoral du 26 janvier 2007 et relative à la présence d'un centre de stockage de déchets non dangereux soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, implanté sur le territoire de Chanceaux-près-Loches.

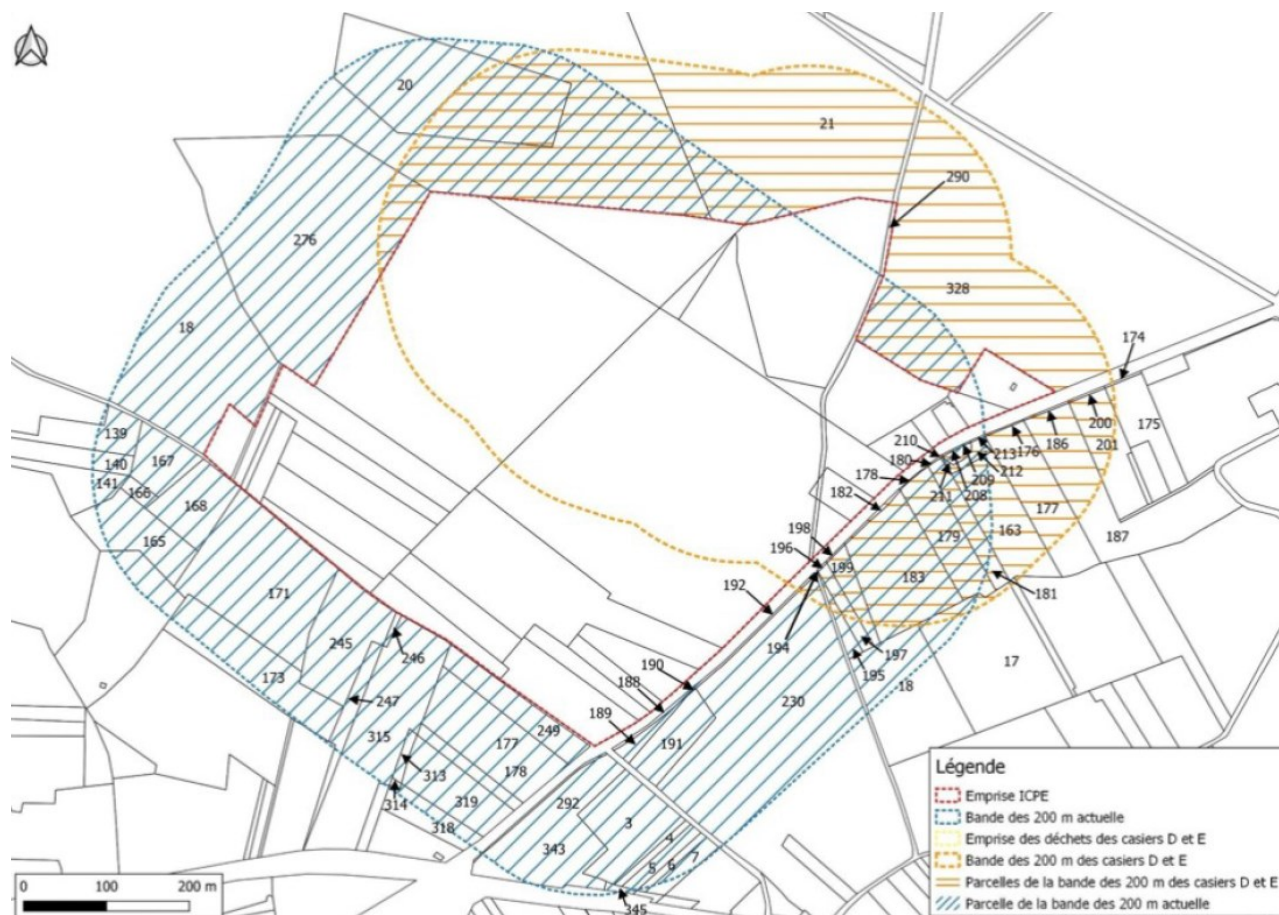
Suite à la demande d'institution de servitudes d'utilité publiques déposée par la société COVED dans le cadre du projet d'Écopôle, l'arrêté préfectoral n° 21442 du 10 juillet 2025 modifie les servitudes d'utilité publique sur l'installation de stockage de déchets non dangereux exploitée par la société COVED au lieu-dit « La Baillaudière » à Chanceaux-près-Loches et dans la bande de 200 m autour de l'installation de stockage.

Le plan ci-dessous décrit les modifications apportées aux emprises de l'installation classée pour la protection de l'environnement et de la bande de 200 mètres autour de cette installation. Le nouvel arrêté préfectoral précise (article 3) les servitudes encadrant les usages et l'aménagement des terrains situés dans la bande de 200 mètres autour de la zone de stockage. La liste des parcelles concernées est annexée à l'arrêté préfectoral.

Description de la mise à jour du PLU

L'arrêté préfectoral n° 21442 du 10 juillet 2025 est annexé au dossier du PLU de Loches.

Figure 20 : emprise des servitudes d'utilité publique sur l'installation de stockage de déchets non dangereux au lieu-dit La Baillaudière



2.11 Règlement local de publicité

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi ENE, ainsi que le décret du 30 janvier 2012 ont profondément réformé la réglementation des publicités, enseignes et pré-enseignes.

Approuvé par délibération du conseil municipal du 1er décembre 2023, le règlement de publicité local de la Ville de Loches adapte les dispositions nationales aux spécificités du territoire communal et définit des règles d'implantation en termes de matériels ou de densité par secteur géographique (soit trois zones pour la publicité et les préenseignes et deux zones pour les enseignes). Au regard des ambitions de la commune en matière de transition écologique et de développement durable, aucune publicité lumineuse située à l'extérieur n'est admise sur le territoire communal.

Description de la mise à jour du PLU

Conformément aux dispositions de l'article R. 151-53 du Code de l'urbanisme, le règlement local de publicité de la Ville de Loches est annexé au dossier de PLU à titre informatif.

Le dossier du règlement local de publicité est composé d'un rapport de présentation, d'un règlement écrit et de deux plans de zonage.

3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1 Justification de l'absence d'incidence notable probable sur l'environnement

La procédure de modification simplifiée n°1 ne modifie pas les surfaces des zones urbaines et à urbaniser ni les règles de densité en vigueur au sein de ces zones. Les modifications apportées au PLU approuvé en 2019 visent principalement à faire évoluer la destination de quelques constructions existantes situées en zone U et à adapter certaines règles relatives au traitement architectural et paysager des bâtiments (teintes des menuiseries, panneaux photovoltaïques) et de leurs abords (traitement des clôtures en zone A et N).

Les espaces naturels et agricoles ne sont pas impactés par les modifications apportées au dossier de PLU. La création d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) à l'emplacement d'un ancien terrain de karting classé en zone A du PLU ne devrait pas engendrer d'artificialisation supplémentaire, de perte de surface agricole ou d'impact en termes de biodiversité.

L'ensemble des modifications apportées aux dispositions du PLU dans le cadre de la modification simplifiée n°1 ne devrait donc pas engendrer d'incidence notable sur l'environnement et la santé humaine, notamment en termes de consommation de ressources naturelles, d'incidence notable sur les milieux naturels, ou de risques et de nuisances pour la population et les usagers résidant ou séjournant dans les espaces concernés.

Les thèmes présentés ci-après sont ceux listés par l'article R151-3 du code de l'urbanisme définissant le contenu de l'évaluation environnementale du PLU. Les cartes ci-après sont issues de l'état initial de l'environnement réalisé par Thema Environnement lors de la révision du PLU approuvée en 2019.

Tableau 1 : synthèse des thèmes de la rubrique « auto-évaluation » de la demande d'examen au cas par cas

Thèmes	État initial / incidences probables	Orientations du PLU / mesures ERC
Zone Natura 2000	Aucun site Natura 2000 n'est localisé à proximité des espaces concernés par la modification simplifiée n°1. Les sites les plus proches du secteur Ae (STECAL) sont la ZPS FR2410022 Champeigne située à 2,5 km au nord-ouest et la ZSC FR2400537 Vallée de l'Indre située à 3 km à l'est (voir carte ci-après).	La modification des dispositions du PLU n'engendrera pas d'incidence directe ou indirecte sur les zones Natura 2000.
Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF)	La procédure de modification simplifiée n°1 ne modifie pas les surfaces des zones urbaines et à urbaniser délimitées par le PLU approuvé en 2019.	Néant.
Biodiversité	Les modifications apportées au dossier de PLU ne concerne aucun espace naturel ou forestier protégé ou sensible ni aucun espace en pleine terre disponible pour l'agriculture. Artificialisé sur les deux tiers de son emprise, l'ancien karting classé en zone A et rendu constructible par la modification simplifiée n°1 pour l'implantation d'installations photovoltaïques non agricoles (STECAL Ae) est situé en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue par le SCOT Loches Sud Touraine approuvé le 27/10/2022 (voir carte ci-après).	Néant.

Thèmes	État initial / incidences probables	Orientations du PLU / mesures ERC
Zones humides	Les modifications apportées au dossier de PLU ne concerne aucune zone humide connue ou potentielle. Le secteur Ae (STECAL) est situé en dehors des espaces identifiés au titre de la trame bleue par le SCoT de Loches Sud Touraine approuvé le 27/10/2022 (voir carte ci-après). La zone humide la plus proche est située à 1,5 km au nord-est (Vallée du Ruisseau de l'Étang, Source : inventaire des zones humides d'Indre-et-Loire, 0370THEMA0424).	Néant.
Eau potable et nappes	Les modifications apportées aux dispositions du PLU ne modifient pas les règles de densité au sein des zones du PLU et ne devraient donc pas engendrer de consommation supplémentaire de la ressource en eau potable. Le secteur Ae (STECAL) est situé à 3,5 km au nord-ouest des points de captages d'eau potable de la Ville de Loches (vallée de l'Indre).	Néant.
Eaux pluviales et usées	Les modifications apportées aux dispositions du PLU ne devraient pas engendrer de besoins de traitement d'effluents supplémentaires.	Les dispositions du règlement du PLU relatives à la gestion de l'assainissement et au raccordement des constructions aux réseaux d'assainissement sont inchangées.
Sols	Aucun site pollué ou susceptible de l'être n'est concerné par le projet de modification.	Néant.
Matériaux	Sans objet.	Néant.
Déchets	Les modifications apportées aux dispositions du PLU ne devraient pas engendrer de besoins de traitement de déchets supplémentaires.	Néant.
Risques naturels	Les modifications apportées au dossier de PLU ne sont pas susceptibles d'accroître l'exposition des habitants au risques naturels présents sur le territoire communal (principalement inondation et mouvements de terrain).	La mise à jour de la cartographie des zones sous-cavées annexée au dossier de PLU vise à améliorer l'information des propriétaires et habitants exposés au risque d'affaissement et de glissement de terrain.
Risques technologiques	La commune n'est pas couverte par un PPRT. Une canalisation de gaz est implantée en limite est du secteur Ae du PLU (servitude d'utilité publique I3). La destination des constructions autorisées dans ce secteur est compatible avec la servitude d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation (absence d'établissement recevant du public).	Néant.
Nuisances sonores	Sans objet.	Le classement sonore des voies routières en Indre-et-Loire révisé en 2024 est annexé au dossier de PLU.

Figure 21 : localisation du secteur Ae du PLU et des zones Natura 2000 au sein de la commune de Loches

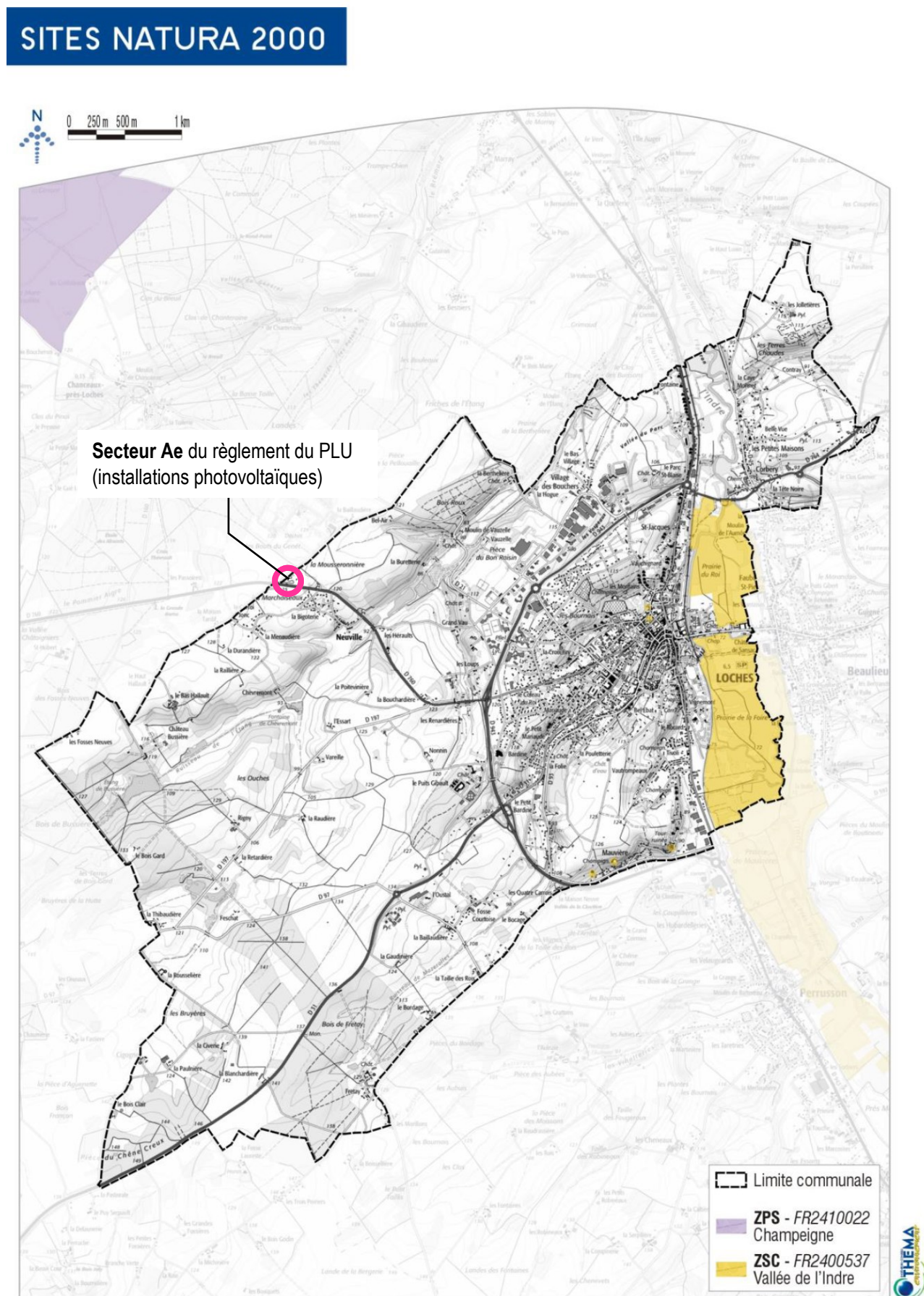


Figure 22 : localisation du secteur Ae du PLU de Loches au sein de la trame verte du Pays de la Touraine Côté Sud

PAYS DE LA TOURAINE COTE SUD - TRAME VERTE

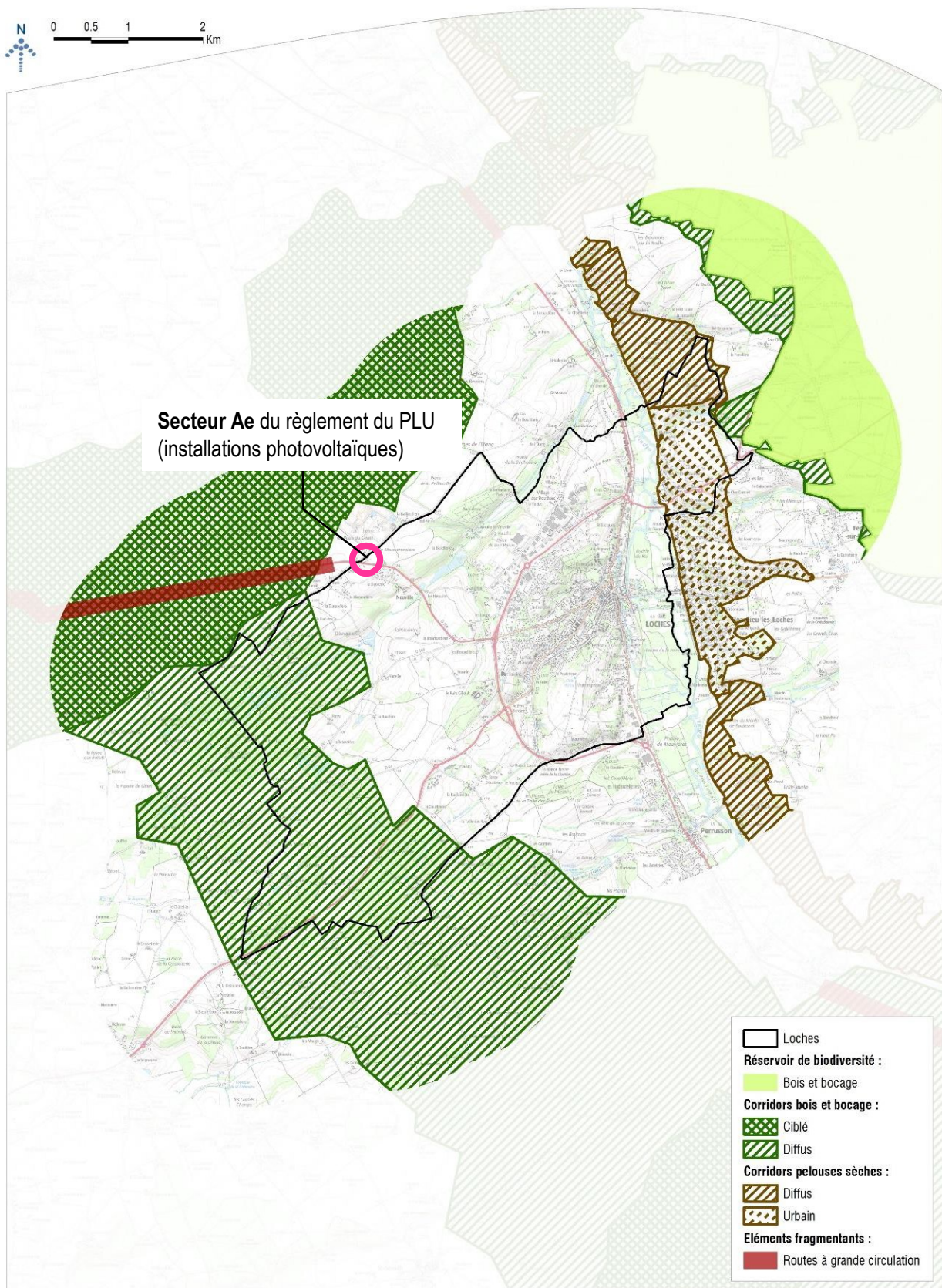


Figure 23 : localisation du secteur Ae du PLU de Loches au sein de la trame bleue du Pays de la Touraine Côté Sud

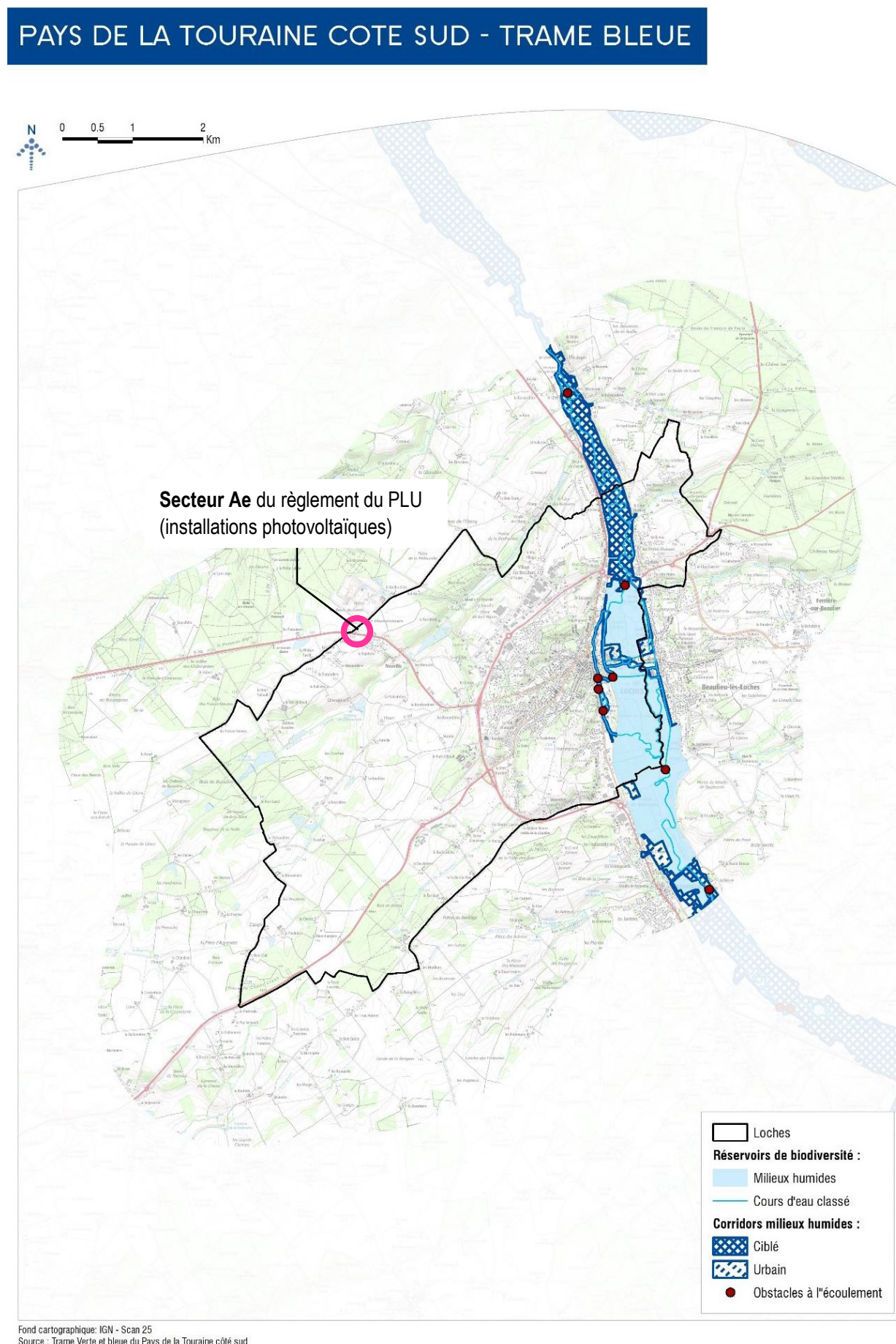
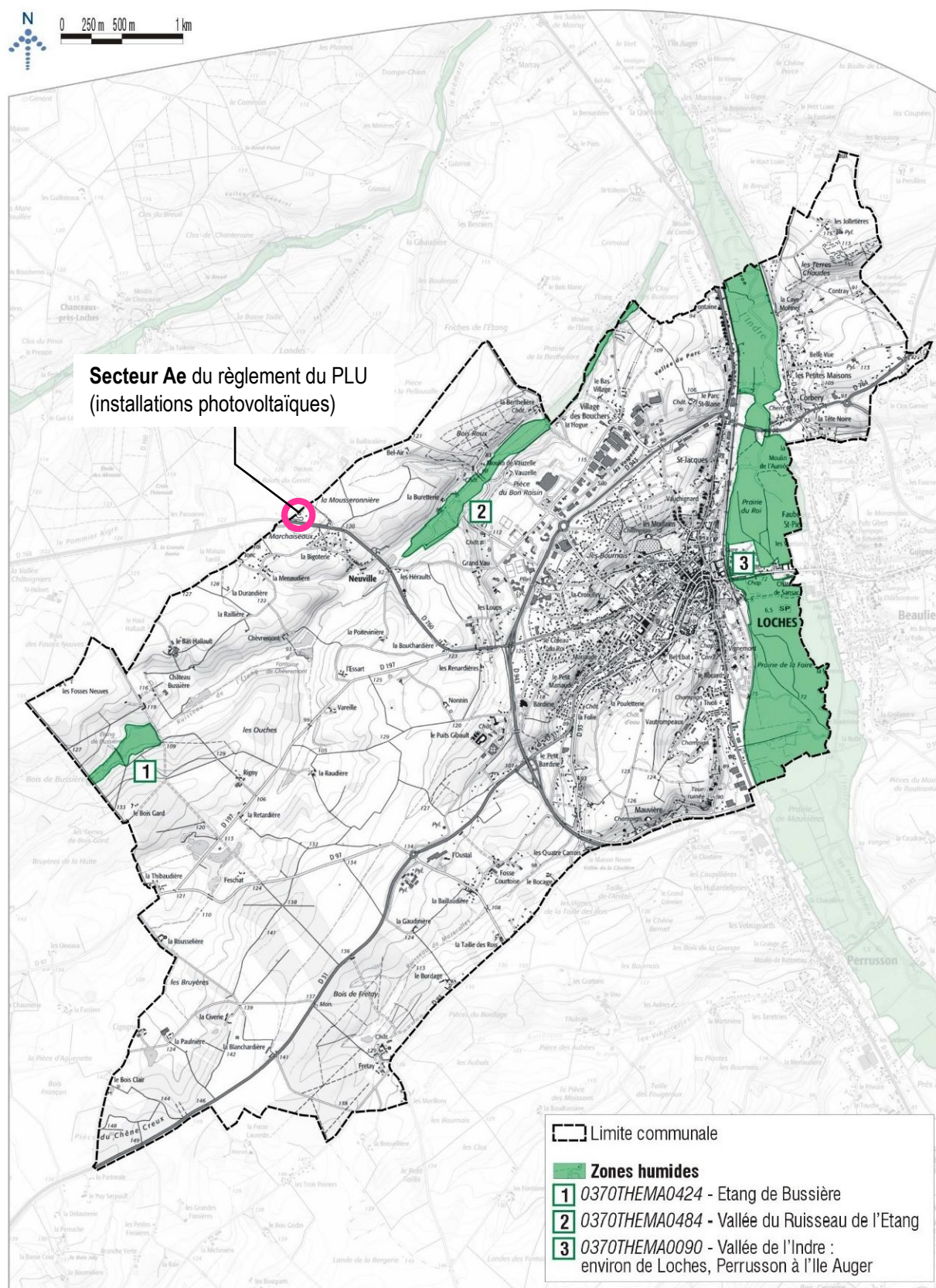


Figure 24 : localisation du secteur Ae du PLU de Loches au sein des zones humides d'Indre-et-Loire

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES D'INDRE-ET-LOIRE



Fond cartographique : Scan 25
Source : THEMA Environnement

