

PLU

COMMUNE DE LOCHES (37)



Déclaration de
projet n°1

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal en date du 9
octobre 2026

approuvant la déclaration de projet n°1
emportant mise en compatibilité du PLU
de la Ville de Loches

Le Maire, Valérie GERVÈS




Souscrit et approuvé par Valérie GERVÈS
Maire de la Ville de Loches

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	5
1. OBJET ET CONTENU DE LA DÉCLARATION DE PROJET	6
1.1 Rappel du champ d'application de la déclaration de projet.....	6
1.2 Déroulement de la procédure	6
1.3 Les modifications à apporter au dossier de PLU	7
2. LE PROJET DE RÉHABILITATION DU SITE D'ACTIVITÉ DE BARBENEUVE	8
2.1 Occupation et état initial de l'environnement du site de Barbeneuve	8
2.2 Les enjeux de la relocalisation des activités de Vernat TP sur le site de Barbeneuve	21
2.3 Présentation du projet de réhabilitation et d'aménagement du site de Barbeneuve	24
2.4 Justification de l'intérêt général du projet.....	30
3. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DE PLU	31
3.1 Modifications apportées au règlement graphique du PLU	31
3.2 Modifications apportées au règlement écrit du PLU	33
4. INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	34
4.1 Justification de l'absence d'incidence notable probable sur l'environnement	34
4.2 Auto-évaluation des incidences sur l'environnement de la déclaration de projet.....	35

LISTE DES ILLUSTRATIONS ET TABLEAUX

Figure 1 : localisation des modifications apportées au règlement graphique du PLU	7
Figure 2 : localisation du site du projet et occupation du sol actuelle	8
Figure 3 : vue aérienne du site du projet et de son environnement proche	9
Figure 4 : localisation du site sur la carte d'État-Major (vers 1860)	10
Figure 5 : vue aérienne du site du projet en 1973	10
Figure 6 : zones de culture déclarées au titre de la politique agricole commune en 2023	11
Figure 7 : réseau hydrographique présent à proximité du périmètre du projet	11
Figure 8 : vue de la partie artificialisée du site du projet, au nord de la rue de Barbeneuve	12
Figure 9 : vue de la partie non artificialisée du site, au sud de la rue de Barbeneuve	12
Figure 10 : habitats semi-naturels ou naturels identifiés	13
Figure 11 : localisation de la flore patrimoniale	14
Figure 12 : localisation de l'avifaune patrimoniale et / ou protégée	15
Figure 13 : les unités paysagères du SCoT Loches Sud Touraine	16
Figure 14 : lignes arborées dans le paysage du plateau agricole environnant le site du projet	17
Figure 15 : localisation des vues sur le site et le paysage environnant depuis la D31 et les voies limitrophes	18
Figure 16 : vues sur le paysage du site depuis la D31 (vues 1 à 3) et la rue de Barbeneuve (4)	19
Figure 17 : vues sur le paysage du site depuis la rue P. de Commynes (5), la rue de Barbeneuve (6 et 7) et la D31 (8)	20
Figure 18 : localisation des sites d'activité actuels et futur de l'entreprise Vernat TP	21
Figure 19 : vue aérienne du site d'activité de Vernat TP de la Chapellerie à Ligueil	22
Figure 20 : vue du site d'activité de Vernat TP de la Chapellerie à Ligueil	22
Figure 21 : vue aérienne du site d'activité de Vernat TP et des espaces résidentiels de la Fontaine du Vivier à Loches	22
Figure 22 : vue du site d'activité de Vernat TP de la Fontaine du Vivier à Loches	23
Figure 23 : vue aérienne du site de Vernat TP au sein de la zone d'activité de Vauzelle	23
Figure 24 : vue du dépôt et de la centrale à béton de Vernat TP au sein de la zone d'activité de Vauzelle	23
Figure 25 : vue des installations de Vernat TP depuis la voie de contournement de Loches (D943)	23
Tableau 1 : caractéristiques des sites d'activité de Vernat TP	24
Figure 26 : vue d'ensemble du projet de réhabilitation et d'aménagement	24
Figure 27 : plan-masse du projet de réhabilitation et d'aménagement au nord de la rue de Barbeneuve	25
Tableau 2 : détail du programme de réhabilitation et d'aménagement par type de surface	25
Figure 28 : vue projetée des bâtiments réhabilités et de l'aménagement des abords	26
Figure 29 : vue rapprochée des bureaux et des ateliers de maintenance	26
Figure 30 : vue de l'aménagement projeté de l'entrée du site depuis la rue de Barbeneuve	27
Figure 31 : vue de l'aménagement projeté des espaces bordant le carrefour d'Espagne (photomontage)	27
Tableau 3 : aménagements prévus au sud de la rue de Barbeneuve par type de surface	28
Figure 32 : plan-masse de la zone de stockage de matériaux	29
Figure 33 : vue du projet d'aire de stockage depuis la rue de Barbeneuve en venant	29
Tableau 4 : nombre d'emplois dans les territoires de Loches et Loches Sud Touraine en 2022 et évolution depuis 2011	30
Tableau 5 : évolution de la superficie des zones du règlement du PLU	31
Figure 34 : règlement graphique du PLU en vigueur : secteur Ay (2019)	32
Figure 35 : règlement graphique modifié : secteur Ay (2026)	32
Tableau 6 : modifications apportées aux dispositions du règlement concernant le secteur Ay	33
Tableau 7 : synthèse des thèmes de la rubrique « auto-évaluation » de la demande d'examen au cas par cas	35
Figure 36 : localisation du secteur Ay du PLU et des zones Natura 2000 au sein de la commune de Loches	37
Figure 37 : localisation du secteur Ay du PLU de Loches au sein de la trame verte du Pays de la Touraine Côté Sud	38
Figure 38 : localisation du secteur Ay du PLU de Loches au sein de la trame bleue du Pays de la Touraine Côté Sud	39
Figure 39 : localisation du secteur Ay du PLU de Loches au sein des zones humides d'Indre-et-Loire	40

INTRODUCTION

Le plan local d'urbanisme de Loches a été approuvé le 13 décembre 2019. Ce dernier a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1, conduite en parallèle de la présente déclaration de projet et approuvée le 24 février 2026.

Conformément aux dispositions de l'article des articles L. 300-6 et R.153-15 du Code de l'urbanisme, une déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU de Loches a été prescrite par arrêté municipal le 24 mars 2025¹.

Cette procédure vise à permettre le regroupement des activités de l'entreprise Vernat TP (170 emplois), actuellement réparties entre trois sites situés sur les communes de Loches et Ligueil, sur un site d'activité vacant situé rue de Barbeneuve, occupé jusqu'en 2022 par une entreprise de vente et de réparation de matériel agricole, classée en zone agricole du PLU (secteur Ay).

La première partie de ce rapport expose le champ d'application, le déroulement et le contenu de la déclaration de projet. La deuxième partie du rapport présente l'état initial du site d'implantation du projet, le projet lui-même et justifie l'intérêt général de ce dernier, notamment au regard des orientations des documents d'urbanisme. La troisième partie du présent rapport présente les modifications apportées aux dispositions opposables du PLU et leurs justifications, notamment au regard des orientations générales du PLU approuvé en 2019, des enjeux identifiés sur le site d'implantation du projet et du contexte normatif actuel. La dernière partie constitue une synthèse des incidences de la procédure de déclaration de projet sur l'environnement.

¹ Le projet initial de regroupement des activités de l'entreprise Vernat TP comprenait également le transfert de la centrale à béton de l'entreprise située au sein de la zone d'activités de Vauzelle. Ce transfert a été abandonné en cours de procédure.

1. OBJET ET CONTENU DE LA DÉCLARATION DE PROJET

1.1 Rappel du champ d'application de la déclaration de projet

La finalité de la procédure de déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme est la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme afin de permettre la mise en œuvre de projets d'intérêt général ne nécessitant pas d'expropriation. La déclaration de projet s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Le champ d'application de cette procédure est défini à l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme :

Article L300-6

Version en vigueur depuis le 12 mars 2023, modifiée par la Loi n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

« L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction ou de l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables (...).

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

1.2 Déroulement de la procédure

La déclaration de projet n°1 du PLU de Loches a été prescrite par arrêté municipal le 24 mars 2025.

Cette procédure d'évolution du PLU fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à l'évaluation environnementale auprès de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) Centre-Val de Loire.

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 31 octobre 2025).

Le dossier de la déclaration de projet n°1 du PLU de Loches a été soumis à l'examen conjoint des personnes publiques associées réunies le 5 février 2026 et aux membres de la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF). Réunis le 23 avril 2026, ces derniers ont émis un avis favorable concernant la procédure de déclaration de projet n°1 du PLU de Loches.

La procédure a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est tenue du 15 juin au 17 juillet 2026. M. Patrice Coton, commissaire enquêteur, a émis le 14 août 2026 un avis favorable à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Loches.

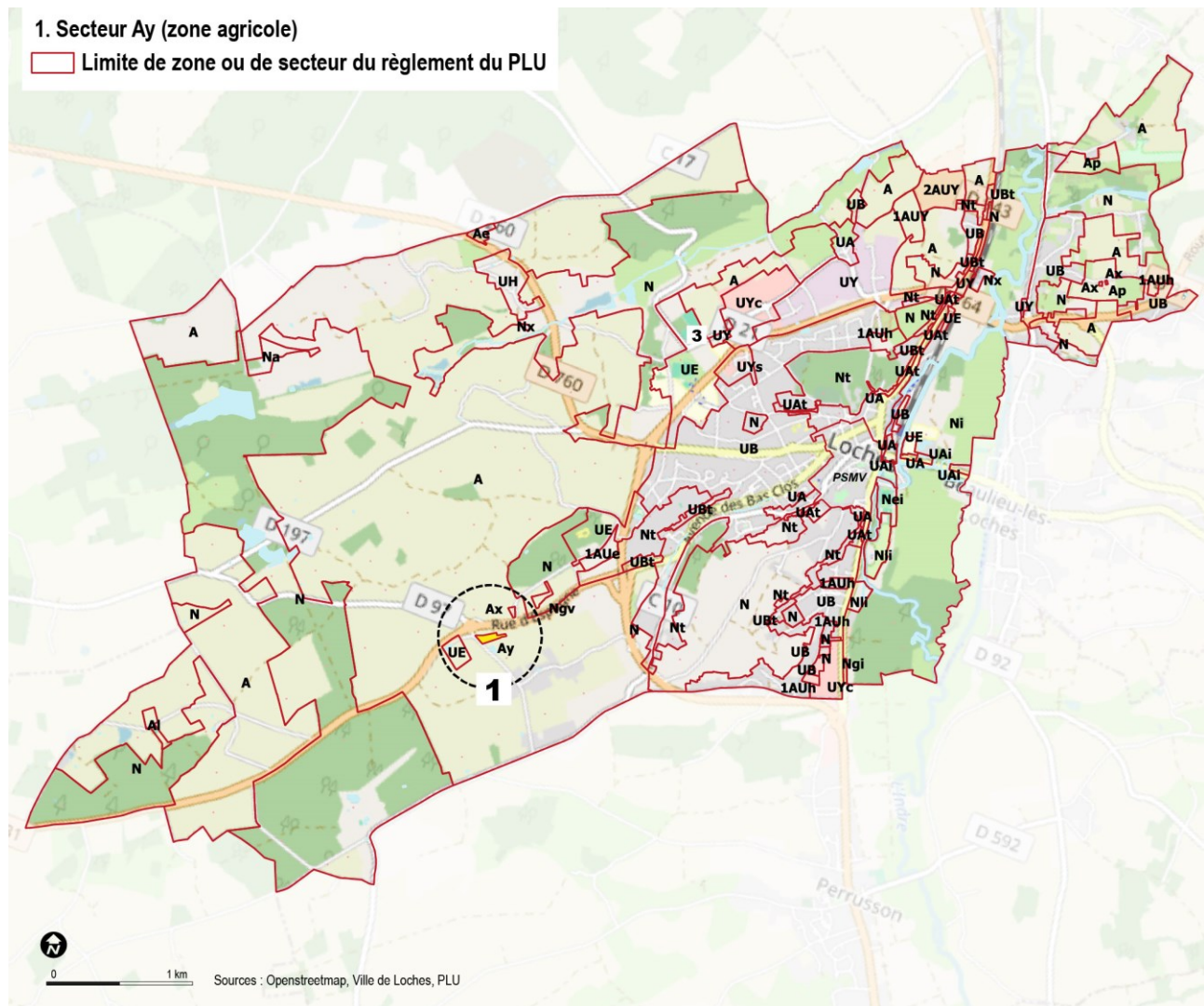
La déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Loches deviendra exécutoire dès sa publication sur le géoportail de l'urbanisme (art. L.153-23 du code de l'urbanisme).

1.3 Les modifications à apporter au dossier de PLU

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

- l'élargissement du périmètre du secteur Ay figurant sur le règlement graphique du PLU,
- l'adaptation du règlement écrit du PLU concernant le secteur Ay.

Figure 1 : localisation des modifications apportées au règlement graphique du PLU

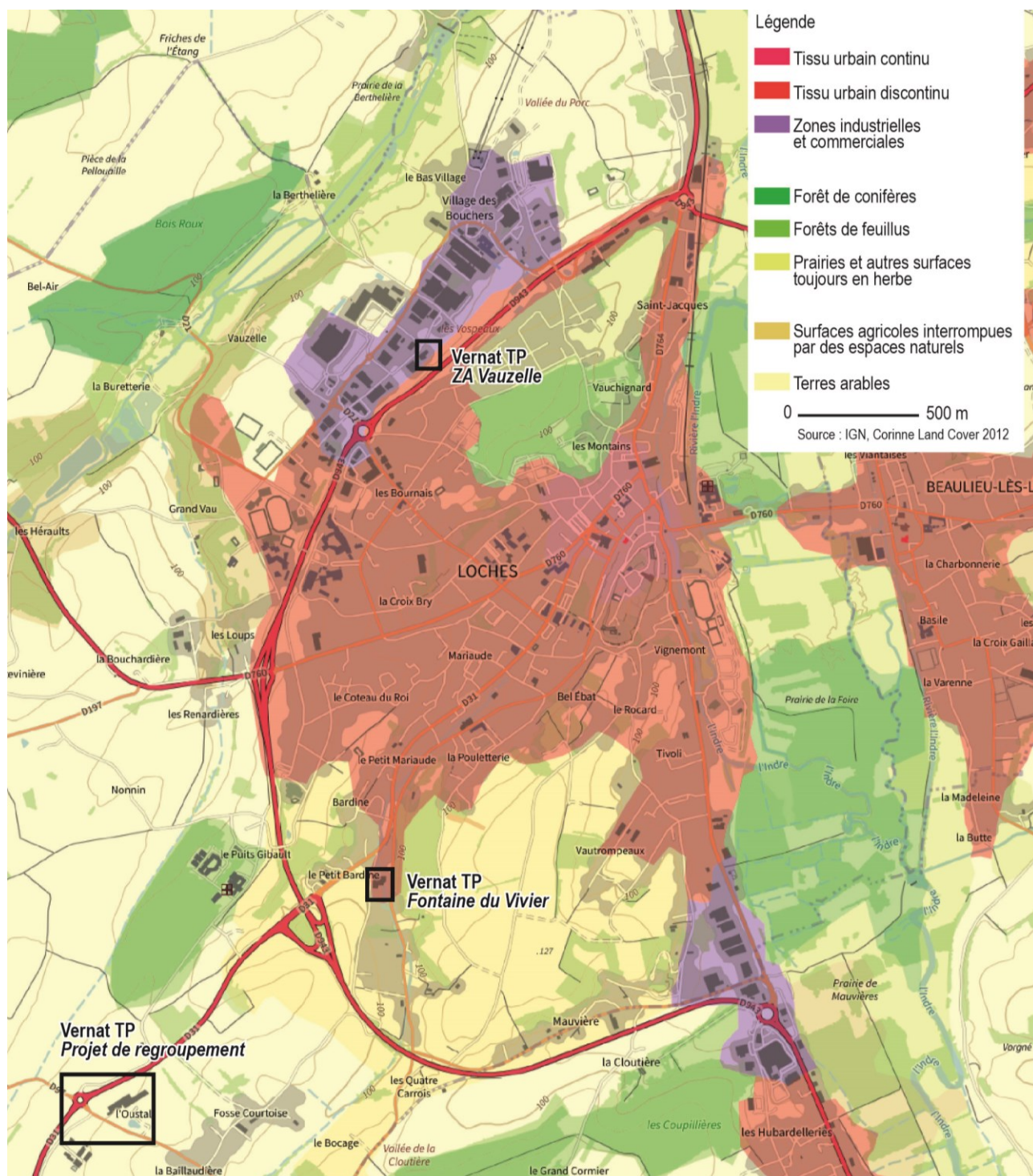


2. LE PROJET DE RÉHABILITATION DU SITE D'ACTIVITÉ DE BARBENEUVE

2.1 Occupation et état initial de l'environnement du site de Barbeneuve

Le site du projet : une ancienne entreprise de matériel agricole implantée en entrée d'agglomération

Figure 2 : localisation du site du projet et occupation du sol actuelle



Le site du projet est situé en entrée d'agglomération, en dehors des parties urbanisées, dans un environnement à dominante agricole (terres arables), à environ 3 km à vol d'oiseau, au sud-ouest du centre historique de la Ville de Loches. Le projet porté par l'entreprise Vernat TP prévoit la réhabilitation des locaux d'activité existants désaffectés (parcelle BM 708) et l'aménagement d'une aire de stockage (parcelle BN 37). Le projet initial prévoyait également l'implantation d'une centrale à béton au nord de l'aire de stockage sur les parcelles BN 170, 172, 174, 176, incluses dans le périmètre d'étude ci-après.

Figure 3 : vue aérienne du site du projet et de son environnement proche



L'urbanisation de la partie nord du site du projet, située à l'angle de la D31 et de la rue de Barbeneuve, s'est échelonnée de la fin des années 1970 jusqu'aux années 1980 (les bâtiments d'activité présents dans le périmètre du projet ont été construits en 1977, 1986 et 1989). La vente et la réparation de matériels agricoles a constitué la principale activité de ce site. Son implantation à cet emplacement semble avoir été motivée par l'accès direct au réseau routier principal utilisé pour le transport des engins agricoles (D31). Bien qu'exclus du périmètre du secteur Ay du règlement du PLU approuvé en 2019, les abords des bâtiments utilisés pour le stockage et l'exposition de matériel agricole ont été étendus vers le nord à la fin des années 1990, en englobant les emprises de l'ancienne route départementale. L'entreprise MAISA 37, dernier occupant du site, a cessé son activité en 2022. Depuis cette date, le site est vacant.

Les constructions les plus proches situées au sud de la rue de Barbeneuve ont été construites à partir des années 1960 (actuellement classées en zone UE du PLU, ces dernières englobent une maison individuelle et les locaux des services techniques de la Ville de Loches). Une maison, entourée d'un vaste jardin incluant un plan d'eau artificiel, a été construite en limite sud de l'ancienne entreprise MAISA durant les années 1980. Cette habitation est classée en zone A du PLU.

Un environnement à dominante agricole

Les cartes et photos aériennes anciennes disponibles sur le site de l'IGN « Remonter le temps » (voir ci-après) attestent de l'occupation agricole passée du site (champs cultivés et vergers).

Datant de la seconde moitié du XIX^e siècle, la carte d'État-Major ne recense aucune prairie, zone humide ou étendue d'eau, ni patrimoine arboré ou bâti au sein du site du projet ou dans son environnement proche. L'occupation agricole de ce secteur de la commune de Loches a peu évolué jusque dans les années 1970.

Figure 4 : localisation du site sur la carte d'État-Major (vers 1860)

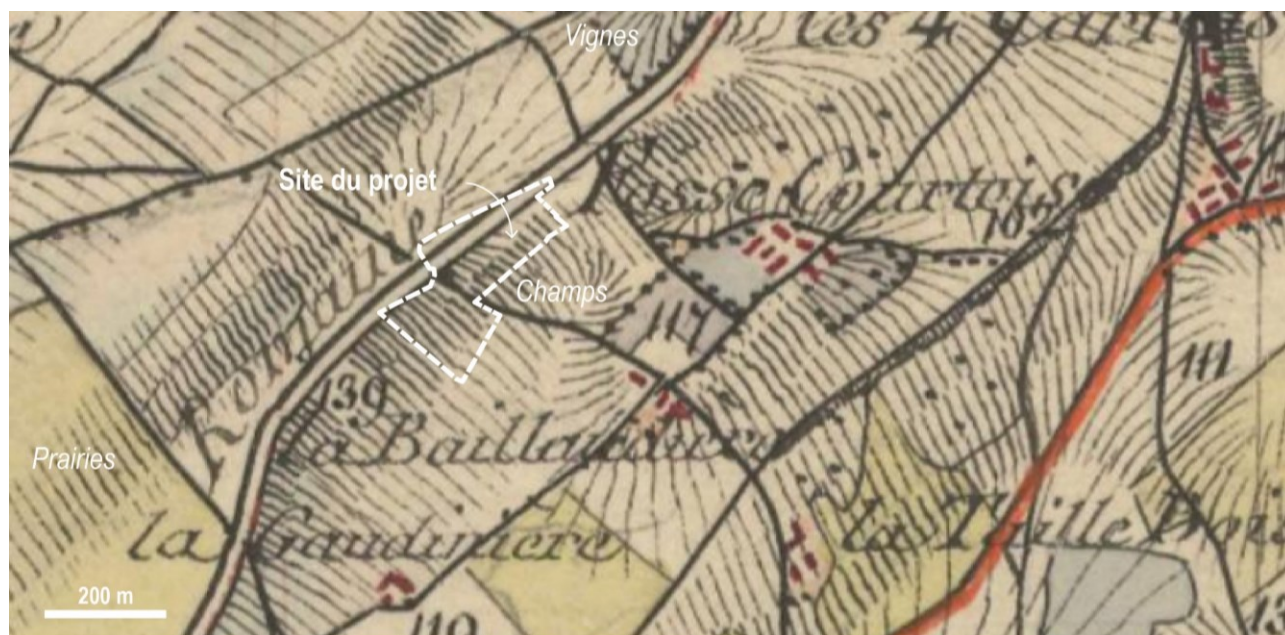
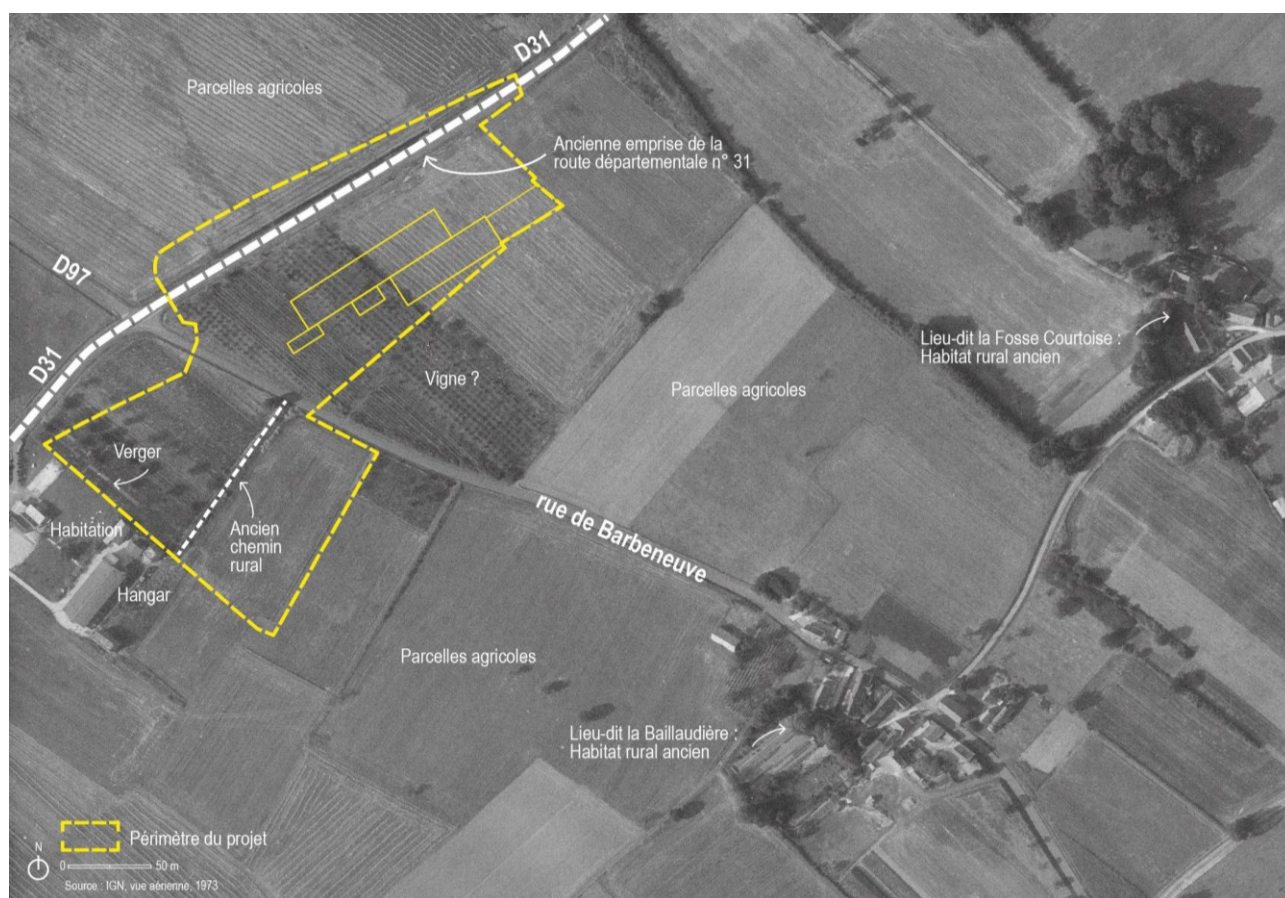


Figure 5 : vue aérienne du site du projet en 1973



Les données relatives aux zones de culture déclarées par les exploitations agricoles au titre de la PAC indiquent la présence, dans le périmètre du projet, de deux parcelles (BN 170 et 172) cultivées en céréales de 2007 à 2015 puis laissées en jachère depuis 2021 (Source : Agence de services et de paiement, Registre parcellaire

graphique). Le verger en friche (BN 176) et les deux autres parcelles en pleine terre voisines (BN 38 et 174) semblent avoir perdu leur usage agricole depuis de nombreuses années (voir figure ci-après).

Figure 6 : zones de culture déclarées au titre de la politique agricole commune en 2023



Contexte hydrographique et identification des zones humides

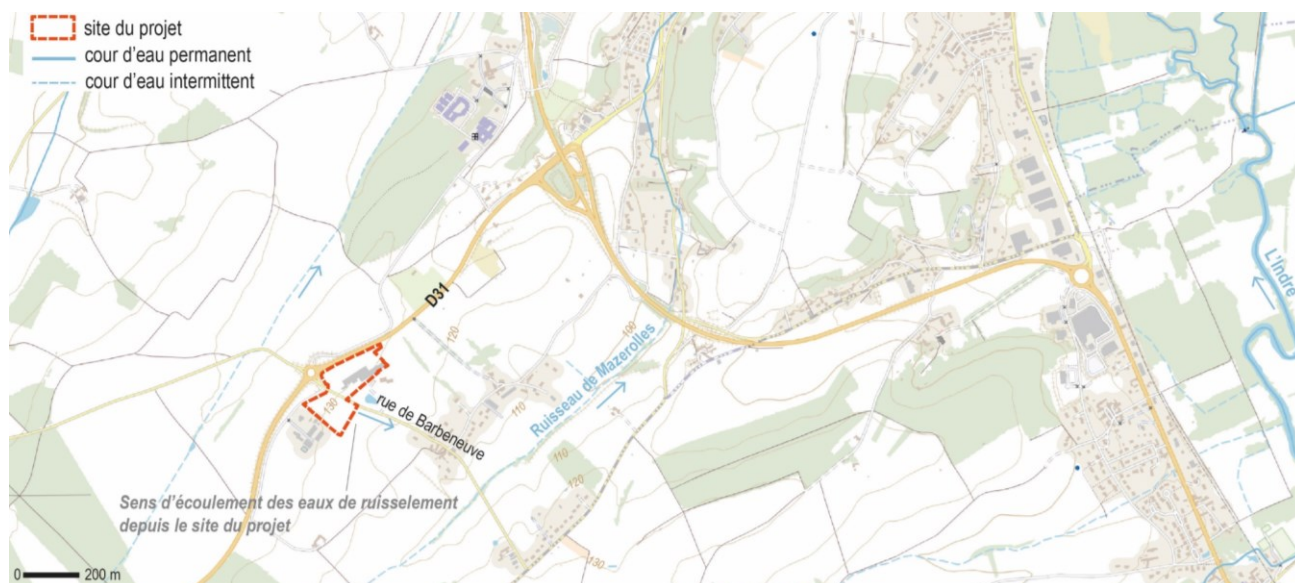
L'Indre, affluent de la Loire, constitue le principal cours d'eau traversant la commune de Loches sur sa frange est. L'Indre s'écoule à environ 3,5 km à l'est du site du projet. À Loches, l'altitude de la vallée de l'Indre est d'environ 72 m NGF, soit une différence altimétrique d'environ 60 m par rapport à l'altitude du site du projet.

Le cours d'eau le plus proche du site du projet est un ruisseau intermittent, s'écoulant à environ 300 mètres au nord-est. Les eaux précipitées sur le site alimentent le ruisseau de Mazerolles, situé à 600 mètres au sud-est. Ce dernier se jette dans l'Indre à environ 4 km au nord-est, après avoir traversé le centre-ville de Loches.

La couche géologique identifiée au droit du projet correspond à un affleurement de Tuffeau jaune du Turonien supérieur. Cette couche géologique fait partie des aquifères potentiels de la masse d'eau souterraine de la craie du Sêno-turonien du bassin versant de l'Indre.

Les investigations botaniques et pédologiques réalisées selon les critères réglementaires par Thema Environnement en mai 2025 n'ont pas mis en évidence de zone humide dans le périmètre du projet.

Figure 7 : réseau hydrographique présent à proximité du périmètre du projet



Les milieux semi-naturels et naturels identifiés

Le pré-diagnostic écologique réalisé par Thema Environnement sur l'emprise du projet en mai 2025 établit un inventaire précis de l'occupation du site (voir rapport joint en annexe). Les espaces situés au nord de la rue de Barbeneuve sont actuellement occupés par des zones rudérales, des zones de chantier et des bâtiments désaffectés (anciens magasins et ateliers agricoles). S'agissant des espaces situés au sud de la rue de Barbeneuve, les sols sont occupés par des prairies, un verger en friche et des pelouses rudérales ponctuées de massifs de ronciers et d'orties.

Les milieux inventoriés sur le site par Thema Environnement sont composés à 70% par des milieux anthropisés et rudéraux (parkings et voiries, végétations anthropiques sur remblais, zones rudérales, dépôt de gravats, zone de chantier). Les milieux naturels et semi-naturels ouverts représentent quant à eux 20% de l'emprise du projet (prairie mésoxérophile à tendance calcicole, pelouses rudérales calciphiles, végétations prairiales fauchées), et moins de 10% pour les milieux fermés (massifs de ronciers et d'orties, verger en friches).

Les principaux enjeux environnementaux se concentrent sur les espaces non artificialisés situés au sud de la rue de Barbeneuve. Au sein de ce secteur, les observations naturalistes² réalisées ont permis d'identifier quatre espèces végétales à enjeu (dont une espèce inscrite sur la liste régionale des espèces protégées, l'orchidée pyramidale) et plusieurs espèces protégées d'oiseaux nicheurs à enjeu (notamment la Cisticole des joncs au niveau des milieux herbacés, en progression grâce aux hivers plus doux mais qui reste fragile, ainsi que le Bruant jaune, le Chardonneret élégant, la Linotte mélodieuse et le Serin cini, au niveau de l'ancien verger).

Afin de favoriser le maintien des espèces végétales et animales à enjeu observées sur le site et préserver autant que possible leurs habitats naturels, le plan-masse initial du projet d'aménagement a été modifié (voir ci-après 2.3 Présentation du projet, p. 24).

Figure 8 : vue de la partie artificialisée du site du projet, au nord de la rue de Barbeneuve



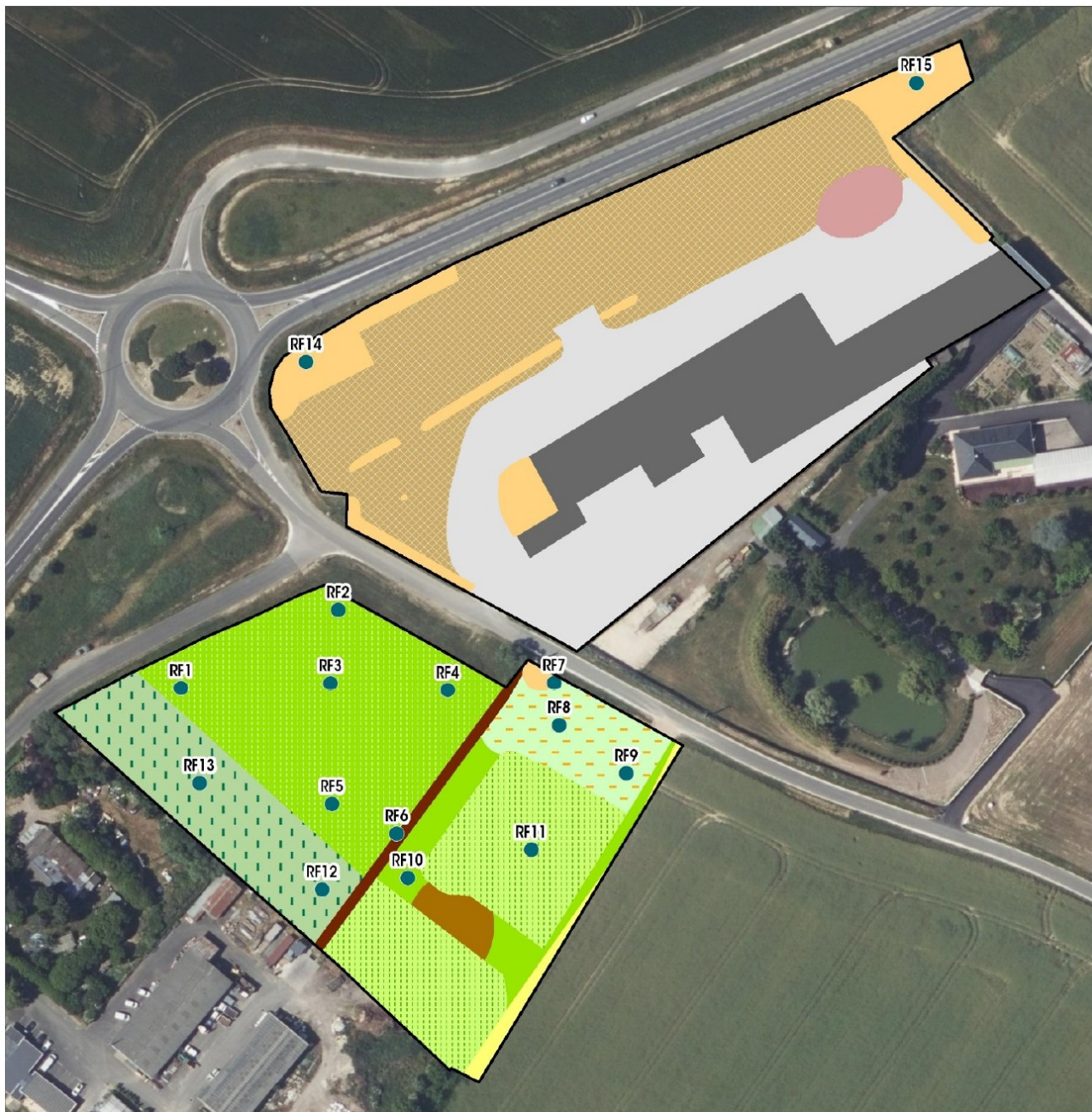
Figure 9 : vue de la partie non artificialisée du site, au sud de la rue de Barbeneuve



Photos : Thema Environnement, mai 2025

² Les inventaires faunistiques réalisés sur une journée unique le 28/05/25 ont concerné tous les groupes terrestres : oiseaux, mammifères, reptiles, amphibiens et insectes. Les espèces animales protégées ont particulièrement été recherchées. Les conditions de prospection de terrain n'ont pas permis d'inventorier pleinement les différents cortèges faunistiques. La météo n'a pas été favorable à l'observation des reptiles et de l'entomofaune. Aucune espèce de mammifères inventoriée au sein du site d'étude n'est protégée au niveau national ou ne possède de statut de conservation défavorable en France et/ou en région. Source : Thema Environnement, *Pré-diagnostic écologique et expertise des zones humides pour le projet d'aménagement Vernat TP, rue de Barbeneuve à Loches*, juillet 2025.

Figure 10 : habitats semi-naturels ou naturels identifiés



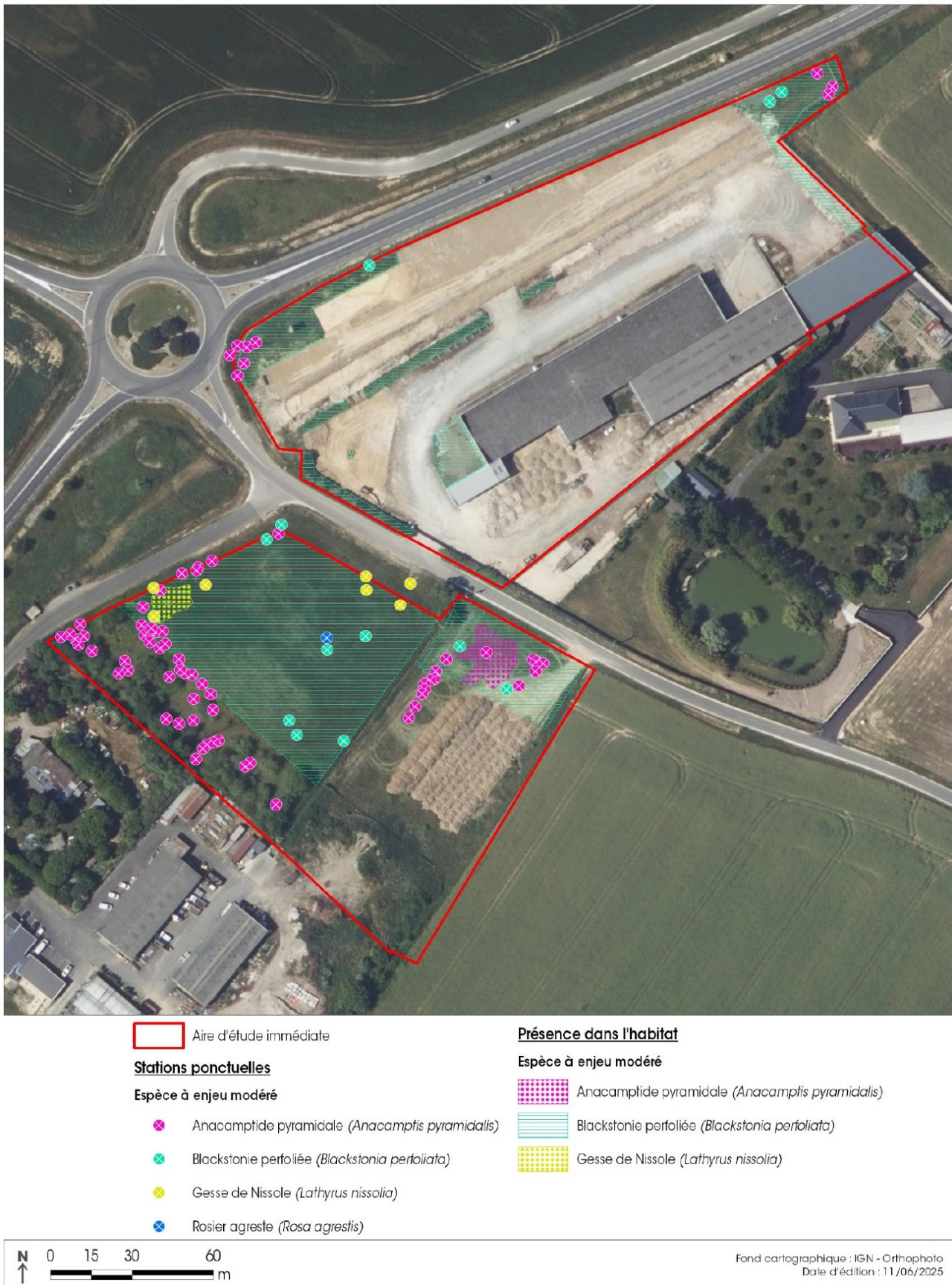
Aire d'étude immédiate	Pelouses rudérales calciphiles (EUNIS : E5.1 x E1.26 / CCB : 87.1 x 34.32)	Grandes cultures (EUNIS : I1.1 / CCB : 82.11)
Relevés floristiques	Végétations anthropiques sur remblais (EUNIS : E5.1 x J1.6 / CCB : 87.2 x 84.42)	Bâtiments désaffectés (EUNIS : J1.5 / CCB : 86.4)
Habitats recensés	Zones rudérales (EUNIS : E5.13 / CCB : 87.1)	Zone de chantier (EUNIS : J1.6 / CCB : 86.4)
Végétations prairiales fauchées (EUNIS : E2.2 / CCB : 38.2)	Massifs de ronciers (EUNIS : F3.111 / CCB : 31.811)	Parking et voiries (EUNIS : J4.2 / CCB : 86)
Prairie mésoxérophile à tendance calcicole (EUNIS : E2.2 x E1.26 / CCB : 38.2 x 34.32)	Verger en friches (EUNIS : G1.D4 x I1.53 / CCB : 83.15 x 87.1)	Dépôt de gravats (EUNIS : J6.1 / CCB : 86.42)
Massif de ronciers et d'Orties (EUNIS : E5.1 / CCB : 87.2)		

N
↑
0 15 30 60
m

Fond cartographique : IGN - Orthophoto
Date d'édition : 10/06/2025

Source : Thema Environnement, Prédiagnostic écologique et expertise des zones humides pour le projet d'aménagement Vernet TP, rue de Barbeneuve à Loches, juillet 2025

Figure 11 : localisation de la flore patrimoniale



Source : Thema Environnement, Prédiagnostic écologique et expertise des zones humides pour le projet d'aménagement Vernat TP, rue de Barbeneuve à Loches, juillet 2025

Figure 12 : localisation de l'avifaune patrimoniale et / ou protégée

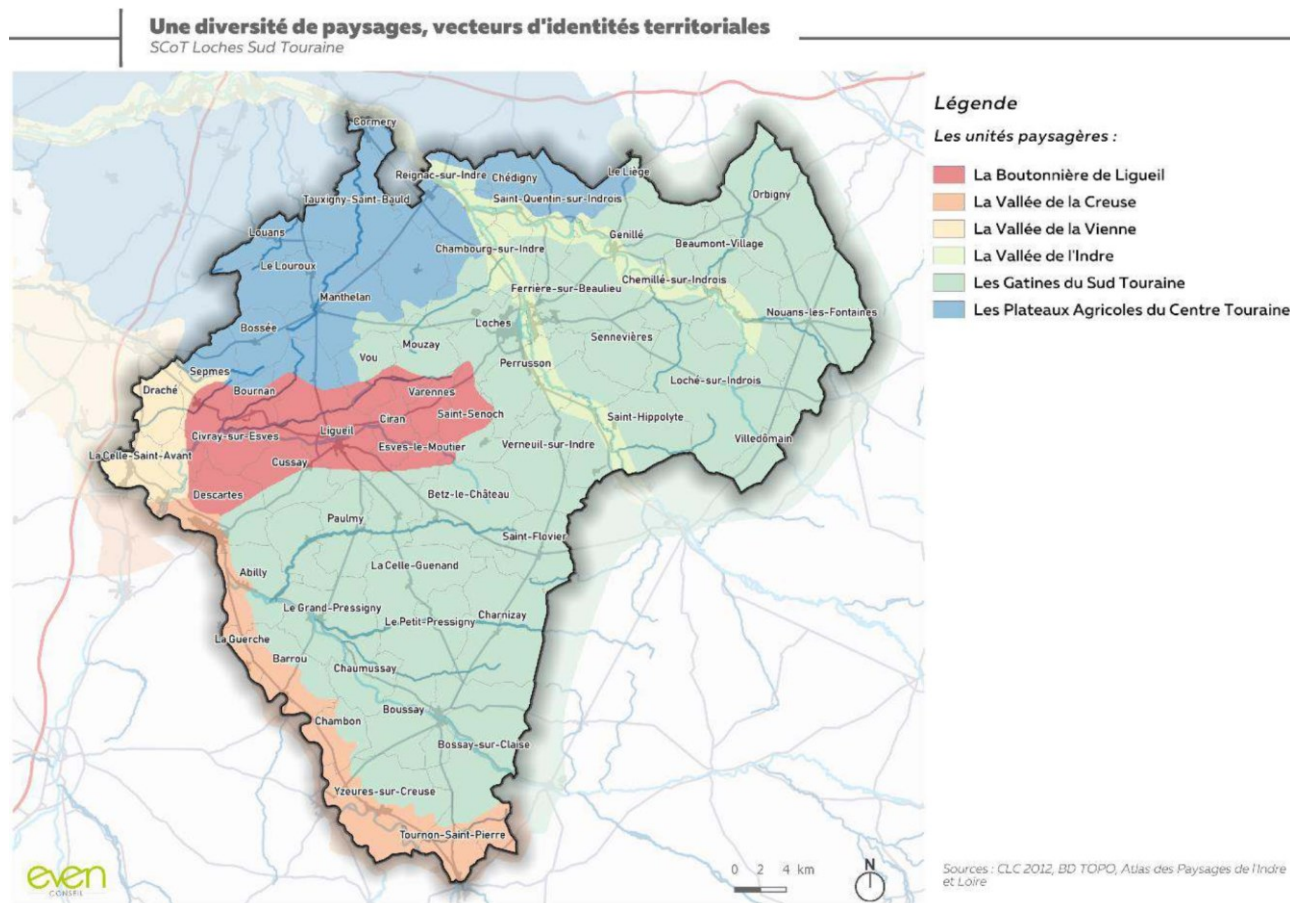


Source : Thema Environnement, Prédiagnostic écologique et expertise des zones humides pour le projet d'aménagement Vernat TP, rue de Barbeneuve à Loches, juillet 2025

Un paysage agricole ouvert

Appartenant à l'unité paysagère des Gâtines du Sud Touraine³, le site du projet s'inscrit dans un paysage agricole très ouvert et légèrement vallonné. Coïncidant avec la ligne de crête du secteur, l'axe de la route départementale 31 est encadré par deux vallons parallèles situés respectivement au nord-ouest et au sud-est du site du projet. Seul le vallon situé au sud-est est perceptible depuis le site de projet.

Figure 13 : les unités paysagères du SCoT Loches Sud Touraine



Source : Loches Sud Touraine, Schéma de cohérence territoriale, rapport de présentation, octobre 2022

Situés à environ 1,5 km au nord-est, les espaces urbanisés de la Ville de Loches ne sont pas visibles depuis le site du projet, en raison du relief et de la présence de boisements et de haies bocagères bordant la D31.

Bien qu'étant implantés à faible distance de la route départementale, les locaux d'activité désaffectés s'intègrent relativement bien dans le paysage du fait de leur hauteur modérée et de leur implantation en contrebas de la route départementale. Ils sont également peu visibles depuis les hameaux résidentiels de la Baillaudière et de la Fosse Courtoise au sud-est, en raison de la présence d'un jardin arboré implanté à l'est des locaux.

Au sud de la rue de Barbeneuve, la partie non urbanisée du site du projet n'est pas perceptible depuis la section de la D31 située à l'ouest du giratoire, aménagée en déblai en direction de Ligueil. En revanche, elle présente des vues dégagées depuis la rue de Commynes qui surplombe le site, en direction de la rue de Barbeneuve, des espaces agricoles et du hameau résidentiel de la Baillaudière, implanté à environ 300 m à l'est.

Le secteur ne présente pas de sensibilité paysagère ou patrimoniale forte (aucune mesure de protection réglementaire, ni disposition particulière du PLU ne sont recensées dans le périmètre du projet).

³ Source : DIREN Centre, DDE d'Indre-et-Loire, *Étude des paysages de l'Indre-et-Loire*, 1999

Figure 14 : lignes arborées dans le paysage du plateau agricole environnant le site du projet

Lignes arborées structurantes dans le paysage du plateau : les haies, les arbres isolés, les lisières des bois



S'inspirer des motifs paysagers / végétaux sur le plateau :



La réhabilitation des locaux désaffectés devrait permettre d'améliorer leur intégration dans le paysage rural, notamment en privilégiant des teintes neutres pour les revêtements des façades (actuellement couvertes par un bardage métallique blanc), comme le prévoient les règles définies par le PLU. La requalification des clôtures, la mise en place d'un traitement paysager des espaces non bâtis bordant la D31 au nord, d'une part, et le maintien des espaces naturels sur les franges du projet au sud de la rue de Barbeneuve, d'autre part, devraient contribuer à la mise en valeur paysagère de l'ensemble du site du projet.

Figure 15 : localisation des vues sur le site et le paysage environnant depuis la D31 et les voies limitrophes



Figure 16 : vues sur le paysage du site depuis la D31 (vues 1 à 3) et la rue de Barbeneuve (4)



Photos : Google Earth, 2023

Figure 17 : vues sur le paysage du site depuis la rue P. de Commynes (5), la rue de Barbeneuve (6 et 7) et la D31 (8)



Photos : Google Earth, 2023

2.2 Les enjeux du projet de relocalisation des activités de Vernat TP sur le site de Barbeneuve

Un besoin de regroupement et d'amélioration des activités de l'entreprise

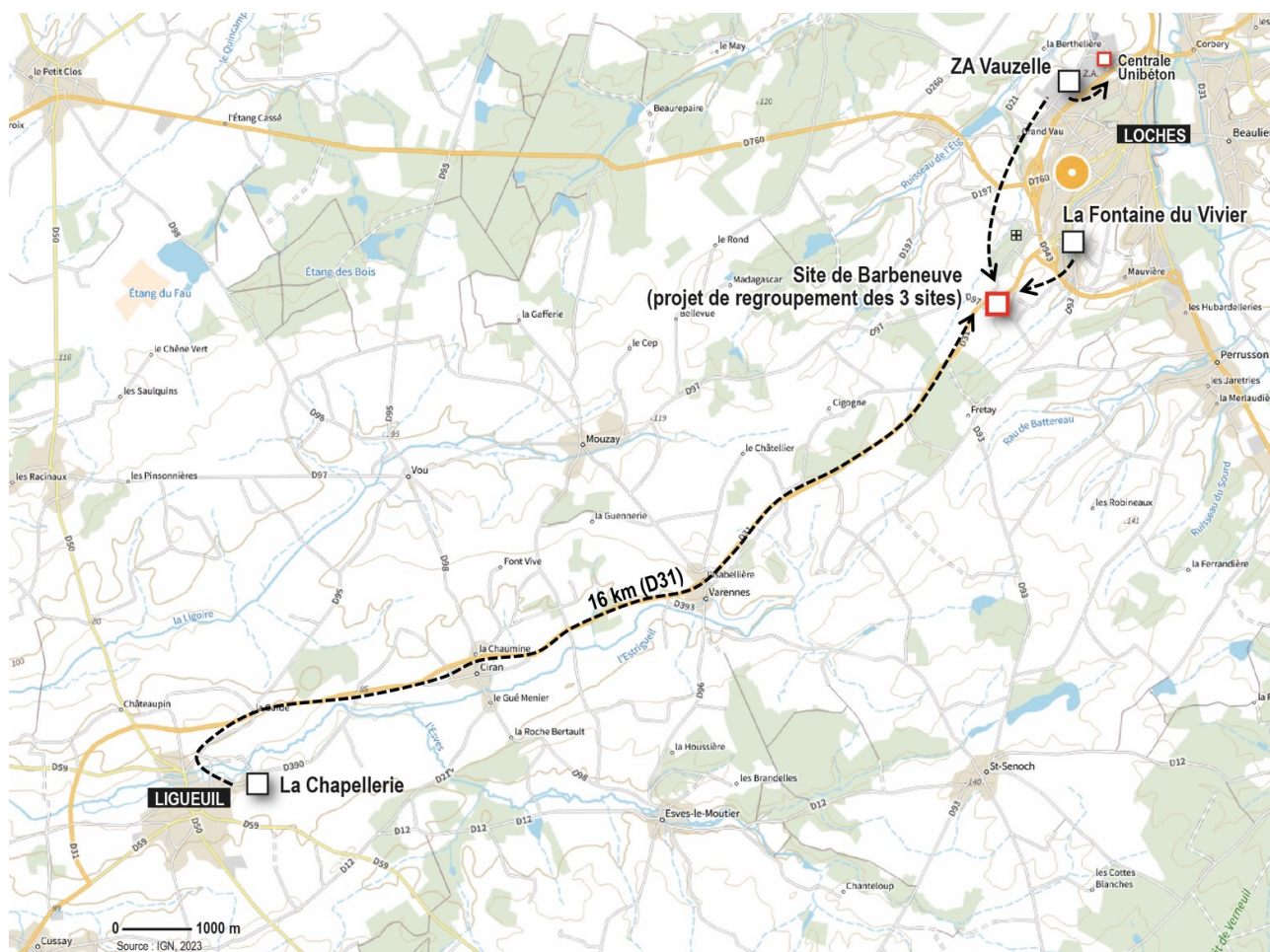
L'entreprise Vernat TP existe depuis plus de 30 ans sur le territoire du Sud Touraine. Elle s'implante en 1993 sur la commune de Ligueil où elle développe des activités de terrassements et de maçonnerie puis d'entretien routier. Elle occupe un premier dépôt dans la zone d'activité de la Chapellerie, à l'entrée du bourg de Ligueil.

Entre 2005 et 2010, l'entreprise connaît un développement important de son activité (passant de 20 à 100 salariés) par la création d'une branche bâtiment et l'élargissement de son activité de travaux publics aux métiers de l'aménagement urbain et des canalisations. L'entreprise installe sa direction et une partie de ses activités sur un second site situé dans la zone d'activité de Vauzelle au nord-est de la ville de Loches. Une centrale à béton sera également implantée sur ce site.

Au cours de cette période, la branche bâtiment de l'entreprise s'implante sur un troisième site, situé sur la commune de Loches, rue de la Fontaine du Vivier, à 3,5 km au sud-ouest de la zone d'activité de Vauzelle.

Comptant aujourd'hui 170 salariés et réalisant un chiffre d'affaires de 30 millions d'euros toutes activités confondues, l'entreprise voit ses possibilités de développement pénalisées par la dispersion de ses activités sur trois sites. En outre, le caractère vétuste et inadapté de ces trois sites pénalise son fonctionnement et nuit à son image.

Figure 18 : localisation des sites d'activité actuels et futur de l'entreprise Vernat TP



L'éloignement des sites de Loches et Ligueil (18 à 20 km) engendrent des déplacements importants, des coûts de fonctionnement accrus et des pertes de productivité. La vétusté des installations et le manque de place au sein des locaux (absence de réfectoire, de vestiaire, d'espace de convivialité) limitent l'attractivité de l'entreprise et renforcent ses difficultés de recrutement.

L'éloignement et la vétusté des sites actuels et, pour deux de ces sites, l'enclavement et / ou la proximité d'espaces résidentiels ou commerciaux, sont des freins importants à l'amélioration de la performance environnementale de l'entreprise (mobilité excessive et anarchique, consommation importante d'énergie et de ressources, gestion non optimisée des déchets courants et de chantier par manque d'espace et de moyens, nuisances subies par le voisinage).

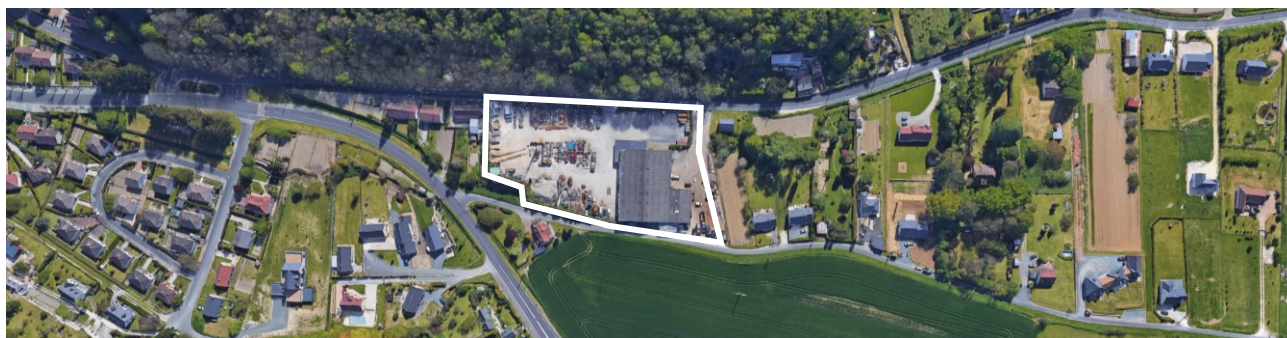
Figure 19 : vue aérienne du site d'activité de Vernat TP de la Chapellerie à Ligueil



Figure 20 : vue du site d'activité de Vernat TP de la Chapellerie à Ligueil



Figure 21 : vue aérienne du site d'activité de Vernat TP et des espaces résidentiels de la Fontaine du Vivier à Loches



Photos : Google Earth, 2023

Figure 22 : vue du site d'activité de Vernat TP de la Fontaine du Vivier à Loches



Figure 23 : vue aérienne du site de Vernat TP au sein de la zone d'activité de Vauzelle



Figure 24 : vue des bureaux, du dépôt et de la centrale à béton de Vernat TP au sein de la zone d'activité de Vauzelle



Figure 25 : vue des installations de Vernat TP depuis la voie de contournement de Loches (D943)



Photos : Google Earth, 2023

Tableau 1 : caractéristiques des sites d'activité de Vernat TP

Commune	Site	Surface utile	Espace couvert	Activités présentes
Ligueil	La Chapellerie	20 950 m ²	1 200 m ²	Travaux publics : ateliers, dépôt d'engins, stockage de matériaux et de matériels
Loches	ZA Vauzelle	13 738 m ²	270 m ²	Travaux publics : bureaux, centrale à béton, dépôt de matériaux et de véhicules
Loches	Fontaine du Vivier	10 513 m ²	1 860 m ²	Bâtiment : bureaux, dépôt et stockage de matériaux.

Un projet qui concrétise la démarche de responsabilité sociale et environnementale de l'entreprise

En 2019, l'entreprise engage la restructuration de ses activités de travaux publics et commerciales. Engagée dans une démarche de responsabilité sociale et environnementale et labélisée « RSE performant » par la Fédération Nationale des Travaux Publics en 2021, l'entreprise est à la recherche d'un site pour regrouper et rationaliser ses activités réparties au sein de trois sites devenus obsolètes. L'occasion se présente en 2022 avec la mise en vente des locaux de l'ancienne entreprise MAISA 37 dont la localisation apparaît pertinente pour le développement de l'entreprise. S'étendant sur une superficie de 24 000 m² incluant 4 500 m² de bâtiments (parcelle BM 708), ce site peut accueillir l'ensemble des activités de l'entreprise (salariés et parc de matériels), à l'exception de la centrale à béton et du stockage de matériaux. Jusqu'en 2025, l'entreprise envisage d'implanter ces deux installations sur d'anciennes parcelles agricoles non cultivées, limitrophes du site de l'ancienne entreprise MAISA 37, au sud de la rue de Barbeneuve. Depuis le début de l'année 2026, le transfert de la centrale à béton sur le site de Barbeneuve n'est plus envisagé, une autre centrale à béton étant disponible à l'est de la zone d'activité de Vauzelle.

2.3 Présentation du projet de réhabilitation et d'aménagement du site de Barbeneuve

Au nord de la rue de Barbeneuve, le projet prévoit la rénovation des bâtiments existants ainsi qu'une refonte complète des abords, en optimisant le plan-masse afin d'accueillir les nombreuses fonctions attendues (circulation véhicules et piétons, stationnement et maintenance des véhicules de transport et engins de chantier, stationnement des véhicules du personnel et visiteurs) incluant des espaces paysagers en pleine terre.

Au sud de la rue de Barbeneuve, le projet comprend l'aménagement d'une aire de stockage de matériaux. Le projet conserve une part importante d'espaces en pleine terre végétalisés sur les franges et dans la partie médiane du site, afin de favoriser le maintien des espèces végétales et animales et des habitats naturels occupant le site.

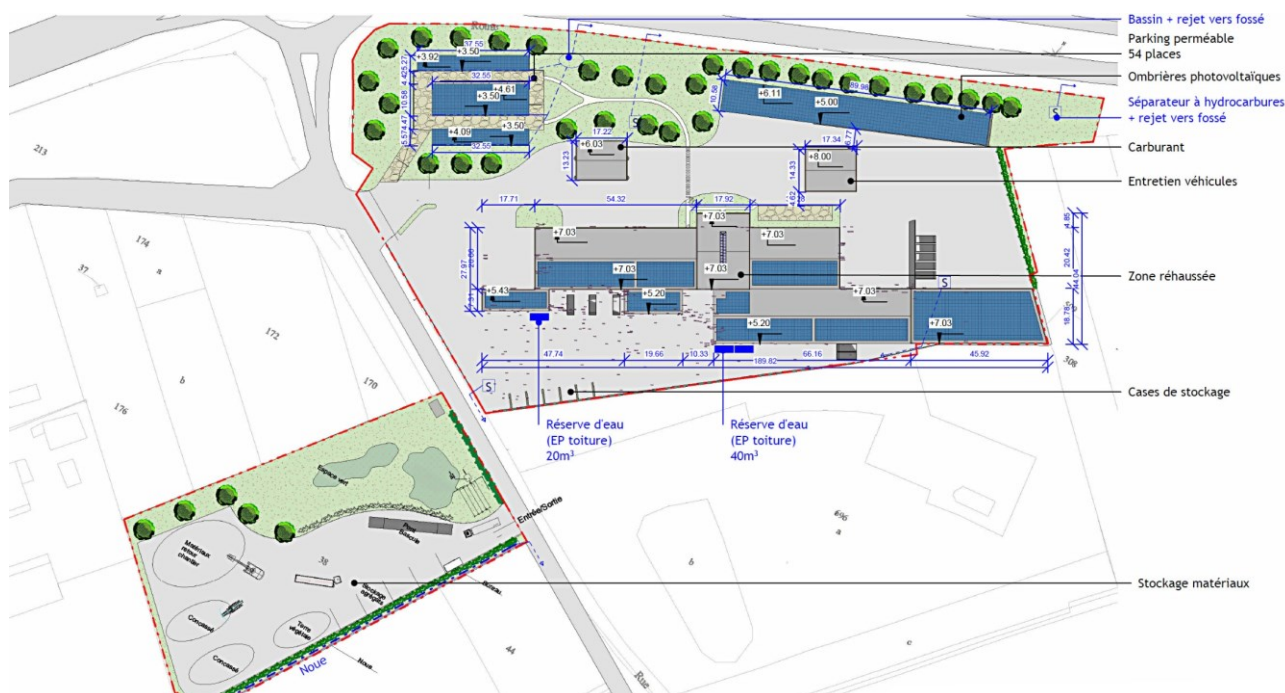
Figure 26 : vue d'ensemble du projet de réhabilitation et d'aménagement



Source : Projet d'aménagement 1, rue de Barbeneuve – Loches, CL Concept, 27/03/2026

La réhabilitation des locaux d'activité et l'aménagement de leurs abords au nord

Figure 27 : plan-masse du projet de réhabilitation et d'aménagement au nord de la rue de Barbeneuve



Source : Projet d'aménagement, APS, 1, rue de Barbeneuve 37600 Loches, CL Concept, 27/03/2026

Tableau 2 : détail du programme de réhabilitation et d'aménagement par type de surface

Type d'aménagement	Surface (m²)	Part de la surface totale du terrain
Bâtiments	5 066	22%
Ombrières	1 700	7%
Espace de circulation (enrobé)	10 483	43%
Cheminements piétonniers	144	1%
Sol perméable (stationnement)	743	3%
Espace vert en pleine terre	5 894	25%
Total	24 032	100%

Source : Projet d'aménagement, APS, 1, rue de Barbeneuve 37600 Loches, CL Concept, 27/03/2026

Le programme de réhabilitation prévoit l'aménagement, dans la partie centrale des bâtiments existants, de bureaux et d'espaces partagés (salles de réunion, vestiaires, sanitaires, réfectoire) afin de faire du site de Barbeneuve un lieu d'accueil moderne et convivial pour l'ensemble des salariés et visiteurs de l'entreprise.

Le reste des locaux sera affecté à la réparation des véhicules et au stockage du matériel. Deux aires couvertes (destinées au lavage et à l'approvisionnement en carburant des véhicules de l'entreprise) seront construites au nord du bâtiment principal, à proximité des aires de stationnement et des ateliers.

Le projet prévoit l'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture. Des ombrières couvriront les espaces de stationnement des véhicules. Afin de permettre un traitement paysager de la façade du site longeant la route départementale, les ombrières seront implantées en retrait de l'emprise de cette voie. Le revêtement des aires de stationnement des véhicules légers sera perméable et drainant.

Des espaces paysagers en pleine terre constitués d'essences locales seront aménagés sur la périphérie nord du terrain, en limite du domaine public, et dans la partie centrale du site, à proximité de l'entrée principale des bureaux. Les espaces non bâtis situés au sud des bâtiments seront affectés au stockage. Un muret de blocs de béton végétalisés, sécurisera le stockage des matériaux qui sera implanté en bordure de la rue de Barbeneuve.

Figure 28 : vue projetée des bâtiments réhabilités et de l'aménagement des abords



Source : CL Concept, 27/03/2026

Les espaces de circulation seront adaptés à la circulation de véhicules lourds et recouverts par un revêtement imperméable (enrobé) afin de prévenir les risques de pollution des eaux de ruissellement et du sol. Un réseau de récupération des eaux pluviales provenant des toitures sera mis en place (pour un volume d'environ 60 m³).

Un dispositif de collecte, de traitement et d'infiltration des eaux de ruissellement de l'ensemble des espaces imperméabilisés sera aménagé. Le dimensionnement de ce dispositif sera précisé dans le cadre des demandes d'autorisations environnementales au titre du projet (voir ouvrages prévus indiqués sur le plan-masse ci-avant).

Figure 29 : vue rapprochée des bureaux et des ateliers de maintenance



Source : CL Concept, 27/03/2026

Figure 30 : vue de l'aménagement projeté de l'entrée du site depuis la rue de Barbeneuve



Source : CL Concept, 27/03/2026

Figure 31 : vue de l'aménagement projeté des espaces bordant le carrefour d'Espagne (photomontage)



Source : CL Concept, 27/03/2026

L'implantation d'une aire de stockage au sud de la rue de Barbeneuve

Compte-tenu des nombreux usages envisagés aux abords des locaux d'activité existants (voir ci-avant), l'espace disponible au nord de la rue de Barbeneuve n'est ni suffisant ni adapté au stockage des matériaux de construction nécessaire à l'activité de l'entreprise Vernat TP.

L'aire de stockage s'étendra sur la moitié est de la parcelle BN 38 sur une superficie d'environ 4 400 m². Les espaces artificialisés seront utilisés pour le stockage de matériaux internes (graviers et sables). Cette zone disposera d'un accès unique depuis la rue de Barbeneuve. L'aire de stockage comprendra un pont-bascule et un bâtiment léger sans fondation, de type algeco, destiné au personnel chargé des pesées et de la gestion de l'aire de stockage.

Les espaces de circulation et de dépôt de matériaux seront adaptés à la circulation de véhicules lourds et recouverts par un revêtement imperméable afin de prévenir les risques de pollution des eaux de ruissèlement et du sol.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre seront dissimulés derrière un rideau de végétation composé d'essences locales présentes dans l'environnement agricole du site, conformément aux dispositions du règlement de la zone A du PLU.

Une noue paysagée dédiée à la collecte des eaux pluviales sera aménagée en limite sud de la zone de stockage de matériaux (point bas du site, voir plan-masse ci-avant). Les rejets d'eaux pluviales vers le milieu naturel seront restreints à quelques épisodes par an du fait de leur réutilisation sur site. Les rejets vers le fossé pluvial en limite de terrain seront limités à 3 litres par seconde, conformément aux dispositions du SDAGE Loire Bretagne. Un poste électrique de livraison vers le réseau public de l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques prévus au nord de la rue de Barbeneuve ainsi qu'une microstation dédiée au traitement des eaux usées de l'ensemble du projet seront implantés à la périphérie nord des espaces verts conservés, à proximité de la rue de Barbeneuve.

Les milieux naturels et semi-naturels concentrant les enjeux floristiques et faunistiques situés au nord-ouest du projet d'aire de stockage (verger en friche, prairie fauchée, pelouse calciphile) seront maintenus en place afin de préserver les espèces végétales et l'avifaune identifiées lors de l'inventaire écologique réalisé récemment.

Séparant les parcelles en jachère et la zone de stockage de matériaux, l'emprise de l'ancien chemin rural (occupée par des massifs de ronciers) assurera la connexion entre les milieux naturels situés au sud-ouest (verger en friche) et au nord-est (prairie fauchée et pelouse calciphile bordant la rue de Barbeneuve).

Les clôtures qui seront aménagées à la périphérie de l'aire de stockage comporteront des passages pour la petite faune et seront doublées d'une haie composée de végétaux locaux comme le prévoit le règlement écrit de la zone A du PLU. Les murs de soutènement des casiers de stockage prévus au sud de l'aire feront l'objet d'un traitement végétal.

Les mesures de gestion et d'accompagnement préconisées dans le cadre du prédiagnostic écologique (fauche tardive des prairies, gestion conservatoire du verger, transfert des individus d'orchidée pyramidale non évités) seront précisées dans le cadre des demandes d'autorisation environnementale préalables à la mise en œuvre du projet.

Tableau 3 : aménagements prévus au sud de la rue de Barbeneuve par type de surface

Type d'aménagement	Surface (m ²)	Part de la surface totale du terrain aménagé
Bureau (construction légère de type algeco)	15	0,2%
Pont bascule	98	1,2%
Espace de circulation et de stockage (enrobé)	4 310	55%
Espace vert (y compris noue)	3 454	44%

Source : CL Concept, 27/03/2026

Figure 32 : plan-masse de la zone de stockage de matériaux

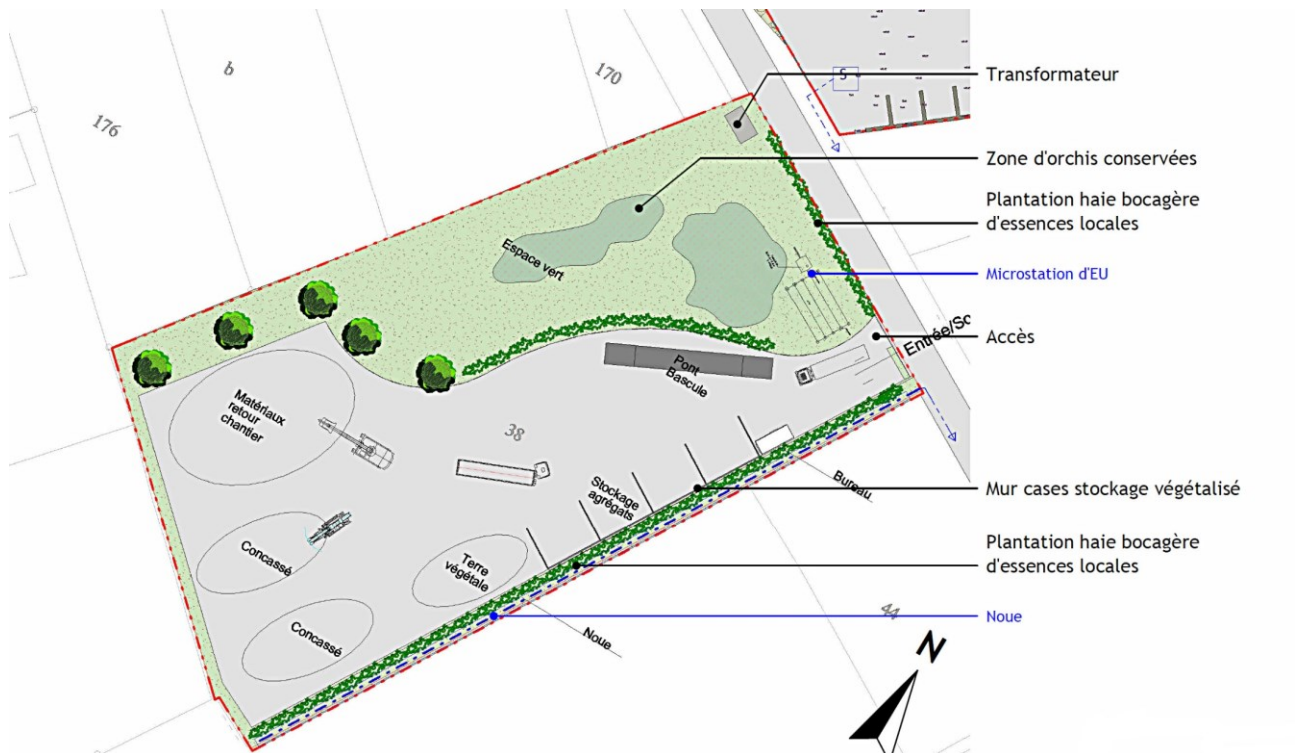


Figure 33 : vue du projet d'aire de stockage depuis la rue de Barbeneuve en venant



Source : CL Concept, 27/03/2026

2.4 Justification de l'intérêt général du projet

Un projet qui participe à la consolidation du tissu économique local

Le maintien du tissu économique local est un enjeu pour la Ville de Loches et le territoire de Loches Sud Touraine. C'est particulièrement le cas pour les activités du secteur de la construction qui ont enregistré une baisse sensible du nombre d'emplois entre 2011 et 2022, tant à l'échelle de la Ville de Loches (-27% soit 75 emplois en moins), qu'à l'échelle intercommunale (-16% soit 292 emplois en moins).

Tableau 4 : nombre d'emplois dans les territoires de Loches et Loches Sud Touraine en 2022 et évolution depuis 2011

	Nombre en 2022		Évolution depuis 2011		Évolution en %	
	Loches	Loches Sud Touraine	Loches	Loches Sud Touraine	Loches	Loches Sud Touraine
Ensemble	4766	16927	80	-526	1,7%	-3,0%
Agriculture	49	1475	-12	-204	-19,7%	-12,2%
Industrie	688	2549	24	15	3,6%	0,6%
Construction	207	1559	-75	-292	-26,6%	-15,8%
Commerce, transports, services divers	1865	6152	195	0	11,7%	-
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1957	5191	-52	-45	-2,6%	-0,9%

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire, lieu de travail – 2011, 2022

Un projet qui permet de réduire les impacts de l'entreprise sur l'environnement

Le projet de regroupement des activités du groupe Vernat TP sur le site de Barbeneuve (à l'exception de la centrale à béton) doit permettre à l'entreprise de pérenniser son activité et de réduire son empreinte environnementale en rationalisant son organisation, en modernisant ses installations et en réduisant drastiquement les besoins de déplacements de ses équipes.

Le déplacement vers le site de Barbeneuve des activités du groupe Vernat TP aujourd'hui réparties sur trois sites proches de zones résidentielles et desservies par des voies de desserte inadaptées aux déplacements de véhicules de transports et d'engins de travaux publics permettra de réduire les nuisances émises depuis ces sites d'activité (principalement bruit et poussière) et d'améliorer les conditions de circulation sur le réseau local de voirie, la route départementale 31 desservant le site de Barbeneuve étant adaptée à ce type de trafic.

Le projet de réhabilitation permettra également de valoriser l'ancien site d'activité vacant depuis 2022. Le traitement paysager des abords du site qui accompagnera la réhabilitation des locaux d'activité contribuera à la mise en valeur de la RD 31.

Le transfert vers le site de Barbeneuve des dépôts et de la centrale à béton implantés au sein de la zone d'activité économique de Vauzelle, envisagé lors du lancement de la procédure de déclaration de projet du PLU en 2025, a depuis été abandonné au profit de la réutilisation d'une centrale à béton plus récente (propriété de la société UNI Béton), située au nord-est de la zone d'activité de Vauzelle.

Un projet qui contribue à la mise en œuvre des orientations du SCoT de Loches Sud Touraine et du PLU de Loches en faveur du renouvellement des espaces d'activité existants

Le regroupement des activités sur le site de Barbeneuve permettra de libérer des emprises foncières (d'une superficie totale d'environ 4 hectares répartis sur les trois sites actuels) qui contribueront à l'accueil de nouvelles entreprises au sein d'espaces urbanisés à vocation économique comme le prévoient les orientations du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT de Loches Sud Touraine ainsi que celles des projets d'aménagement et de développement durables (PADD) des PLU de Loches et Ligueil.

Le transfert des activités de fabrication de béton de l'entreprise Vernat TP vers le site de l'ancienne centrale Unibéton, située au nord-est de la zone d'activité de Vauzelle, favorisera le renouvellement et la densification du premier pôle économique du SCoT, ainsi que la requalification architecturale et paysagère de la façade sud

de la zone d'activité surplombant la voie de contournement de la D943, principal axe de transit de l'agglomération de Loches (10 780 véhicules par jour en 2024).

3. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DE PLU

Les modifications apportées aux dispositions du PLU opposables aux tiers dans le cadre de la déclaration de projet n°1 consistent en l'extension du périmètre du secteur Ay et l'adaptation de certaines dispositions du règlement écrit de la zone A concernant le secteur Ay.

3.1 Modifications apportées au règlement graphique du PLU

Justification des modifications

Comme le prévoit l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, au sein de la zone A, le PLU de Loches approuvé en 2019 comporte, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de l'occupation des lieux et de projets connus. Parmi ces secteurs, le secteur Ay a été créé à l'emplacement de locaux d'activité (commerce de gros), implantés au sein de l'espace agricole. Le périmètre du secteur Ay est élargi afin de faire coïncider ce dernier avec l'emprise du projet de réhabilitation et d'aménagement de l'entreprise Vernat TP (parcelle BM 708, voir ci-avant).

En permettant le regroupement des activités de l'entreprise Vernat TP sur le site de Barbeneuve, l'extension limitée du secteur Ay rendra possible le renouvellement et la densification des trois sites d'activité de l'entreprise situés sur les communes de Ligueil et de Loches représentant une superficie de 4,5 hectares.

L'extension du secteur Ay sur les espaces agricoles situés au sud de la rue de Barbeneuve (parcelle BN 37) devrait conduire à l'artificialisation d'environ 4 500 m² (projet d'aire de stockage de matériaux), le reste du terrain étant maintenu en espace vert afin de préserver les espèces végétales et animales présentes sur la frange ouest de la parcelle BN 37, observées lors du prédiagnostic écologique.

Représentant une superficie de 7 900 m², la consommation d'espace agricole, naturels et forestiers (au sens des fichiers fonciers) induite par l'extension du périmètre du secteur Ay au sud de la rue de Barbeneuve est compatible avec les dispositions du SCoT de Loches Sud Touraine approuvé le 22/10/2022 qui fixe à 5 hectares l'objectif de consommation d'espace pour l'ensemble des entreprises isolées présentes sur le territoire du SCoT (SCoT, Document d'orientations et d'objectifs, page 20).

Description des modifications

Le périmètre est étendu vers le nord jusqu'à l'emprise de la route départementale et au sud de la rue de Barbeneuve, en incluant les terrains non urbanisés limitrophes. La superficie du secteur Ay passe de 0,92 à 3,55 hectares après modification. La destination des constructions autorisées dans le secteur Ay est modifiée afin d'y autoriser le regroupement sur le site des activités de travaux publics et de construction de l'entreprise Vernat TP (voir modifications apportées au règlement écrit ci-après).

Tableau 5 : évolution de la superficie des zones du règlement du PLU

Noms des zones	Actuellement		Après modification	
	Superficie (en ha)	Part de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Part de superficie du territoire
zones A	1167,67	42,9%	1167,67	42,9%
dont secteur Ay	0,92	0,03%	3,55	0,13%

Figure 34 : règlement graphique du PLU en vigueur : secteur Ay (2019)



Figure 35 : règlement graphique modifié : secteur Ay (2026)



3.2 Modifications apportées au règlement écrit du PLU

Justification des modifications

Les constructions et aménagements autorisés au sein du secteur Ay sont encadrés par les règles de la zone A (destination, emprise au sol, implantation et hauteur des constructions ; traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis) et par celles de la zone UY (qualité urbaine, architecturale, et environnementale des constructions) du PLU approuvé en 2019.

Les modifications apportées au règlement écrit de la zone A du PLU (secteur Ay) dans le cadre de la déclaration de projet concernent uniquement les dispositions suivantes :

- destinations, sous-destinations, types d'activités soumis à des conditions particulières ;
- emprise au sol maximale des constructions ;
- hauteur maximale des constructions.

Ces modifications visent à permettre la réalisation du projet porté par l'entreprise Vernat TP. Les autres dispositions du règlement en vigueur sont maintenues (règles de la zone UY régissant l'aspect des constructions s'appliquant également au secteur Ay et règles de la zone A relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis), à l'exception des modifications prévues dans le cadre de la modification n°1 du PLU (voir ci-après).

Description des modifications

Tableau 6 : modifications apportées aux dispositions du règlement concernant le secteur Ay

Objet	Règles en vigueur	Nouvelles règles proposées
Destinations, sous-destinations, types d'activités soumis à des conditions particulières	Sont admis, dans le secteur Ay, les éléments listés au 1., ainsi que : • les constructions, aménagements et installation nécessaires au commerce de gros, dans le cadre de l'activité implantée ; • les dépôts liés à un usage autorisé dans la zone.	Sont admis, dans le secteur Ay, les éléments listés au 1., ainsi que : • les constructions, aménagements et installation à destination des autres activités de secteurs secondaires et tertiaires, en dehors des centres de congrès et d'exposition ; • les dépôts liés à un usage autorisé dans la zone.
Hauteur des constructions	Dans le secteur Ay, la hauteur maximale des constructions est limitée à celle des bâtiments existants (...).	Dans le secteur Ay, la hauteur maximale des constructions est fixée à : • au nord de la rue de Barbeneuve, 8 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ; • au sud de la rue de Barbeneuve, 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
Emprise au sol des constructions	Dans le secteur Ay, l'emprise au sol des constructions est limitée à une surface cumulée de 2000 m ² .	Dans le secteur Ay, l'emprise au sol des constructions est limitée à une surface cumulée de 7 100 m ² .

Les dispositions applicables en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies au sein du secteur Ay demeurent inchangées (recul de 10 mètres des constructions par rapport aux routes départementales et de 2 mètres par rapport aux autres voies).

En matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions, les dispositions du règlement de la zone UY, s'appliquant également au secteur Ay, demeurent inchangées, à l'exception des modifications introduites par la modification simplifiée n°1 en cours du PLU de Loches : règles d'implantation des installations photovoltaïques ; teintes des menuiseries ; traitement des clôtures en zone A.

4. INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

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

Les modifications apportées au PLU approuvé en 2019 visent à étendre l'emprise du secteur Ay (STECAL), à adapter certaines dispositions du règlement écrit du PLU (afin d'autoriser le projet de réhabilitation des anciens locaux de l'entreprise MAISA et le regroupement des activités de l'entreprise Vernat TP au sein du secteur Ay élargi).

Les espaces naturels et agricoles impactés s'étendent sur environ 0,8 hectare. Ces espaces sont dépourvus d'usage agricole et pour partie en voie d'enfrichement. Environ la moitié de la superficie de ces espaces devrait être imperméabilisée afin d'accueillir une aire de stockage de matériaux.

Les principaux enjeux environnementaux relevés sur le site concernent la présence d'espèces végétales patrimoniales et d'espèces d'oiseaux nicheurs à enjeu fort. Le plan-masse du projet d'aménagement porté par l'entreprise Vernat TP a été adapté afin de préserver les espaces naturels situés au sud de la rue de Barbeneuve au sein desquels ces espèces ont été observées. Des mesures de gestion et d'accompagnement écologiques seront définies préalablement à la mise en œuvre du projet. Ces dernières s'appuieront sur les recommandations formulées lors du prédiagnostic écologique.

Aucun autre impact notable n'a été identifié dans le périmètre du secteur Ay du règlement du PLU modifié dans le cadre de la déclaration de projet n°1 du PLU de Loches.

Aucun site Natura 2000, espace naturel protégé, réservoir de biodiversité, corridor écologique ou zone humide n'a été identifié dans le périmètre du projet ou à proximité.

Aucun risque naturel ou technologique n'a été identifié dans le périmètre du secteur Ay élargi ou à proximité.

Aucun élément de patrimoine bâti n'a été mis en évidence dans le périmètre du secteur Ay élargi ou à proximité. Aucun lien de covisibilité n'a été établi entre les bâtiments et installations prévus dans le cadre du projet et le patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques localisé dans le centre historique de Loches et à sa périphérie sud.

Le projet envisagé ne devrait pas engendrer de consommation supplémentaire de la ressource en eau potable, le projet de réhabilitation des locaux d'activité prévoyant la mise en place d'un réseau de récupération des eaux pluviales (60 m³).

En matière de gestion des eaux pluviales et des eaux usées, le projet devra se conformer aux dispositions du PLU et aux prescriptions des gestionnaires de ces réseaux.

Sur le plan énergétique, le projet envisagé devrait se traduire par une amélioration des performances des locaux réhabilités et des nouvelles installations qui seront implantées à proximité. Le projet prévoit également la production d'énergie renouvelable d'origine solaire (environ 4000 m² de panneaux photovoltaïques sur toiture et ombrières). Enfin, le regroupement des activités de l'entreprise sur ce site devrait entraîner une réduction des consommations d'énergie fossile et des émissions de gaz à effet de serre induites par la dispersion des activités de l'entreprise actuellement réparties entre trois sites localisés sur les communes de Loches et Ligueil (distance entre les sites de Loches et Ligueil : 18 km).

4.2 Auto-évaluation des incidences sur l'environnement de la déclaration de projet

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. Des informations complémentaires sont disponibles dans le rapport du prédiagnostic écologique réalisé par Thema Environnement en juillet 2025. Les cartes ci-après sont issues de l'état initial de l'environnement réalisé lors de la révision du PLU approuvée en 2019.

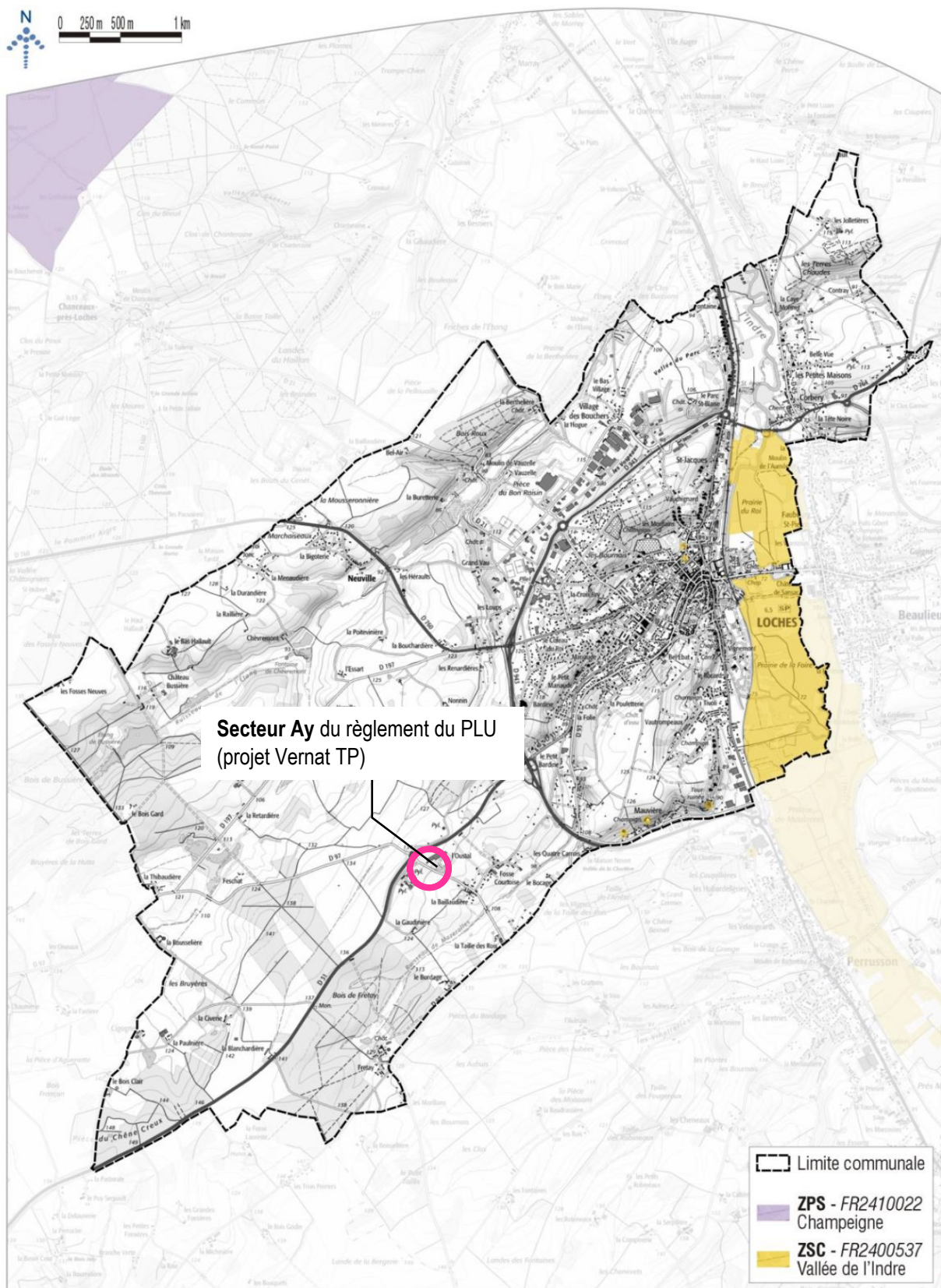
Tableau 7 : synthèse des thèmes de la rubrique « auto-évaluation » de la demande d'examen au cas par cas

Thèmes	État initial / incidences probables	Orientations du PLU / mesures ERC
Natura 2000	Aucun site Natura 2000 n'est localisé à proximité des espaces concernés par la déclaration de projet n°1. Les sites les plus proches du secteur Ay sont la ZSC FR2400537 Vallée de l'Indre située à 2,7 km à l'est et la ZPS FR2410022 Champeigne située à 5,6 km au nord-ouest sur la commune de Chanceaux-près-Loches (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)	Le périmètre du secteur Ay est étendu passant de près d'un hectare à quatre hectares. Parmi les trois hectares actuellement classés en zone A, près de la moitié sont déjà artificialisés (ancienne emprise de la RD 31). Le projet de l'entreprise Vernat TP prévoit l'imperméabilisation d'environ 4400 m ² d'espaces agricoles situés au sud de la rue de Barbeneuve. Les espaces concernés ne font pas partie d'une exploitation agricole.	Néant.
Biodiversité	Les milieux inventoriés au sein du secteur Ay élargi sont composés à 70% par des milieux anthropisés, à 20% par des milieux naturels et semi-naturels ouverts (prairie fauchée) et à 10% par des milieux fermés (massifs de ronciers et d'orties, verger en friche). Les espaces impactés par le projet d'aménagement abritent 2 espèces végétales patrimoniales (Orchidée pyramidale et Blackstonie perfoliée) et 5 espèces d'oiseaux nicheurs (Cisticole des joncs, Bruant jaune, Linotte mélodieuse, Serin Cini, Fauvette griset).	Le plan-masse du projet a été adapté afin de préserver les espaces naturels concentrant les espèces végétales et l'avifaune identifiées sur le site.
Zones humides	Aucune zone humide n'a été identifiée au sein du secteur Ay ou à proximité (voir étude d'identification des zones humides joint en annexe). Le secteur Ay 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 2,5 km au nord-ouest (Étang de Bussière, Source : inventaire des zones humides d'Indre-et-Loire, 0370THEMA0424).	Néant.

Thèmes	État initial / incidences probables	Orientations du PLU / mesures ERC
Eau potable et nappes	Les modifications apportées aux dispositions du PLU ne devraient pas engendrer de consommation supplémentaire de la ressource en eau potable, les constructions réhabilités et installations nouvelles prévues sur le secteur Ay ayant vocation à remplacer les locaux et installations actuelles de l'entreprise Vernat TP. Le secteur Ay est situé à 2,5 km à l'ouest des points de captage d'eau potable de la Ville de Loches (vallée de l'Indre).	Néant.
Eaux pluviales et usées	Le transfert des locaux et installations sur le secteur AY engendreront des besoins de collecte et de traitement d'eaux pluviales et d'eaux usées au sein du secteur.	Les dispositions du règlement du PLU relatives à la gestion de l'assainissement et au raccordement des constructions aux réseaux d'assainissement sont inchangées. Le projet prévoit la mise en place d'équipements de collecte, de récupération et de traitement des eaux pluviales (bassins de rétention et décantation, noue, déshuileurs) et des eaux usées (microstation d'épuration).
Sols pollués	Aucun site pollué ou susceptible de l'être n'est présent au sein du secteur Ay ou à proximité.	Néant.
Déchets	Les modifications apportées aux dispositions du PLU ne devraient pas engendrer de besoins de traitement de déchets supplémentaires.	Néant.
Risques naturels	Hormis le retrait gonflement des argiles (enjeu faible), le secteur Ay n'est pas exposé à ce type de risque.	Néant.
Risques technologiques	Aucun risque technologique n'est recensé dans le périmètre du secteur Ay ou à proximité.	Néant.
Nuisances sonores	Les RD 31 et 97 bordant le secteur Ay ne font pas partie des voies classées bruyantes par l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2024 (voies recevant un trafic quotidien supérieur à 5 000 véhicules).	Néant.
Paysage et patrimoine bâti	Aucun élément de patrimoine bâti ni élément de paysage protégé ou remarquable n'est recensé au sein du secteur Ay ou à proximité.	Le respect des règles du PLU en vigueur (zone UY pour l'aspect des constructions et zone A pour le traitement des espaces non bâtis) devrait garantir l'intégration architecturale et paysagère du projet de réhabilitation et d'aménagement de cet ancien site d'activité.

Figure 36 : localisation du secteur Ay du PLU et des zones Natura 2000 au sein de la commune de Loches

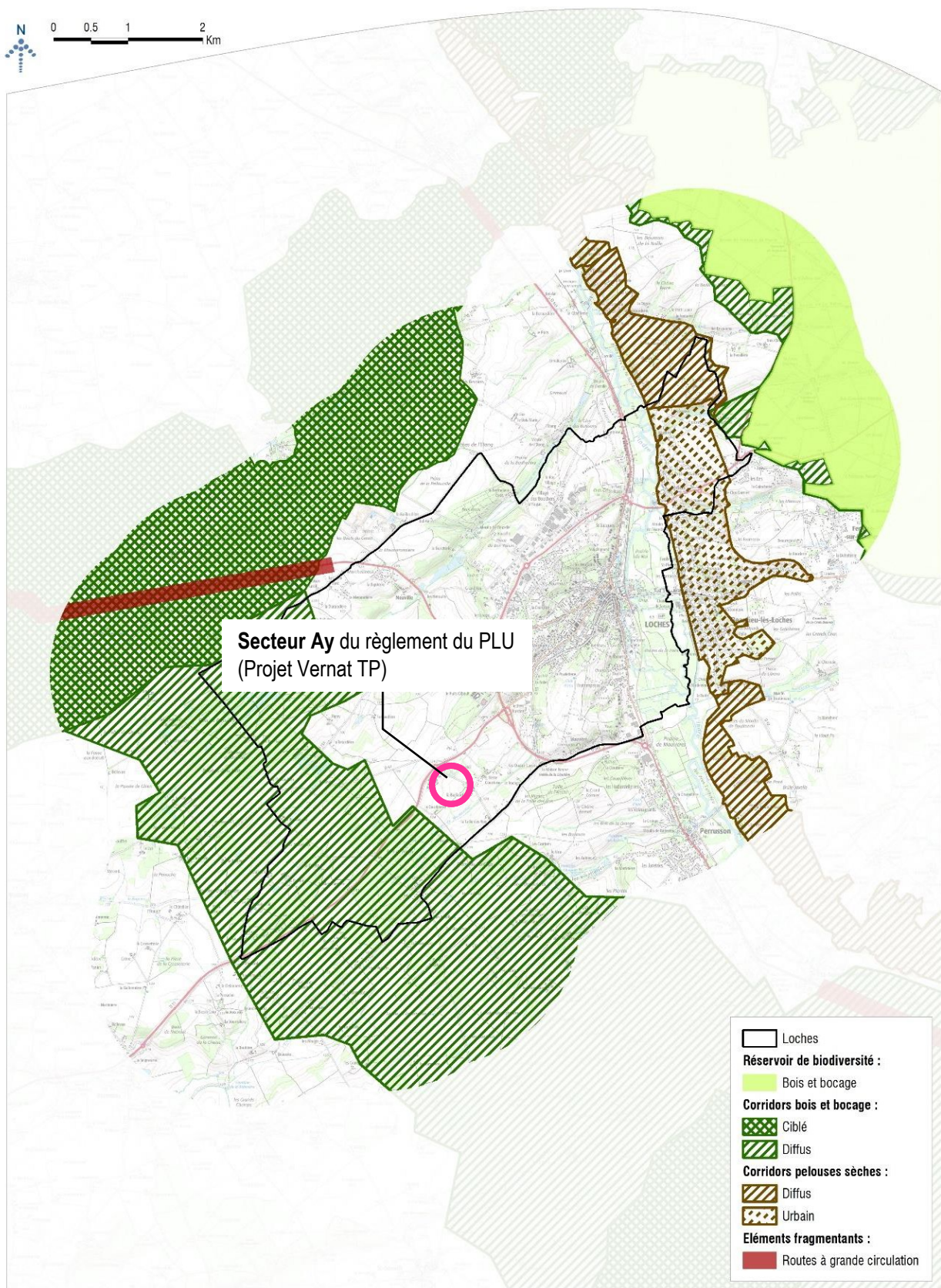
SITES NATURA 2000



Fond cartographique : Scan 25
 Source : DREAL Centre-Val de Loire

Figure 37 : localisation du secteur Ay 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



Fond cartographique: IGN - Scan 25
Source : Trame Verte et bleue du Pays de la Touraine côté sud

Figure 38 : localisation du secteur Ay du PLU de Loches au sein de la trame bleue du Pays de la Touraine Côté Sud

PAYS DE LA TOURAINE COTE SUD - TRAME BLEUE

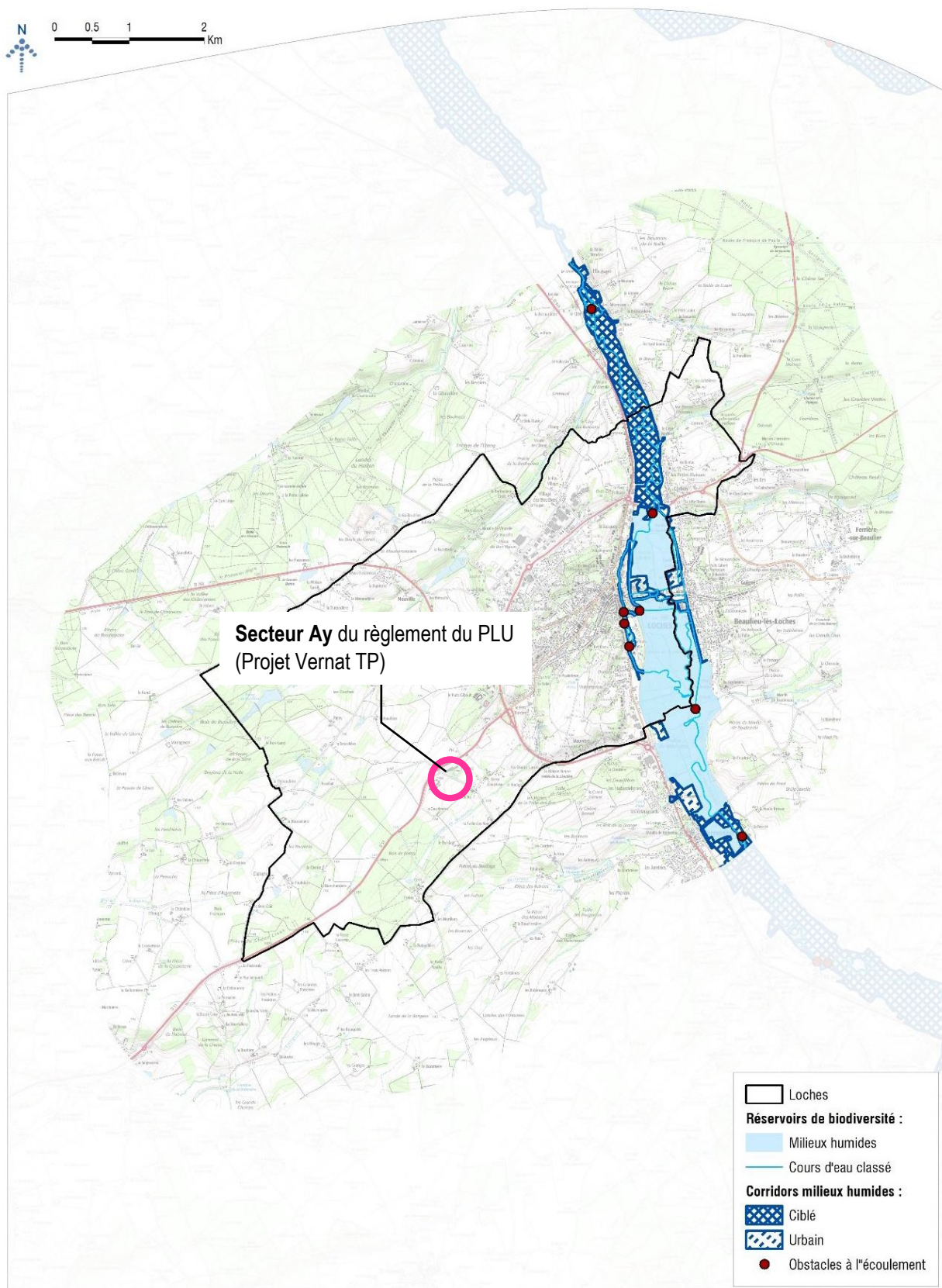
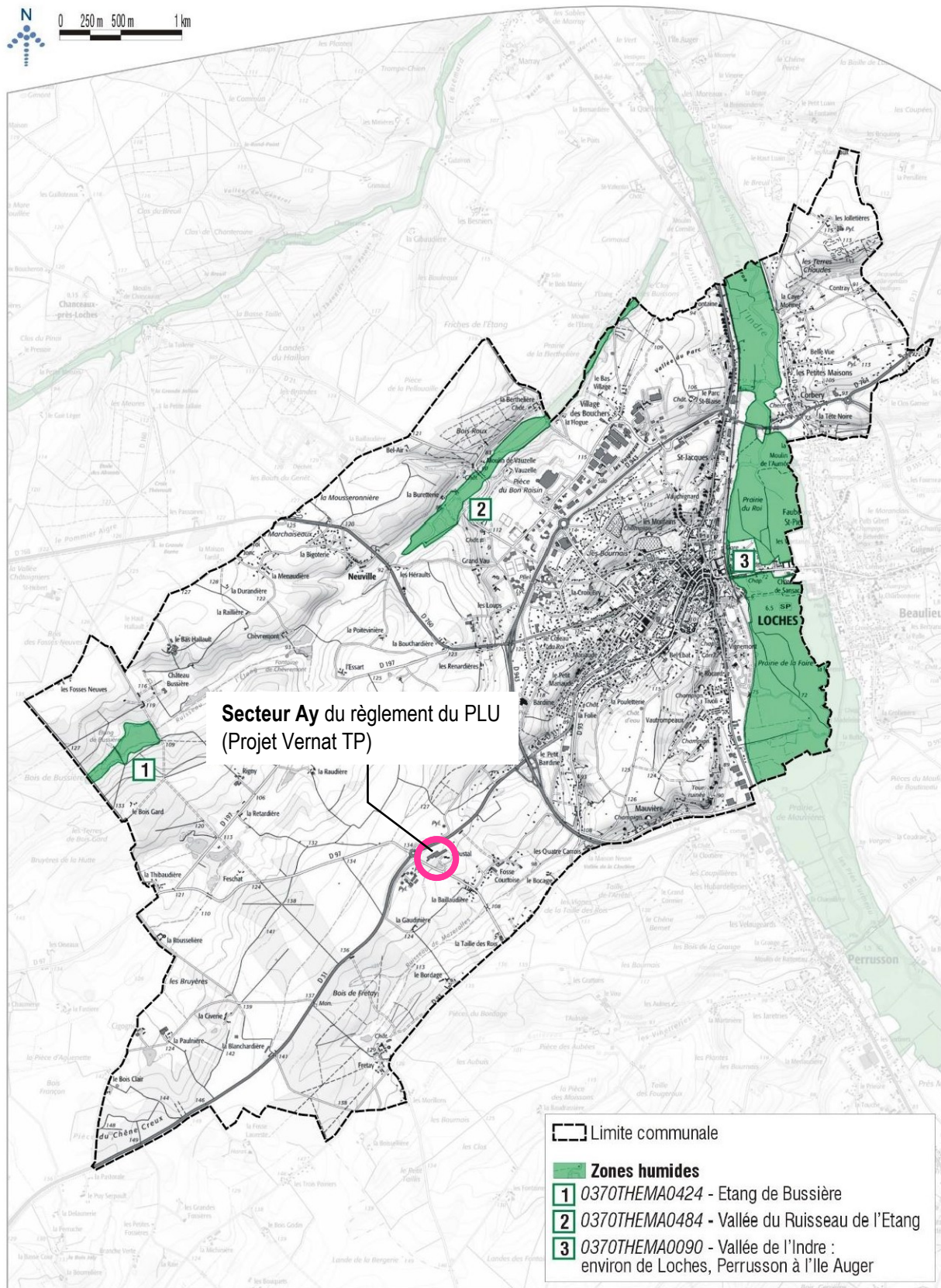


Figure 39 : localisation du secteur Ay du PLU de Loches au sein des zones humides d'Indre-et-Loire

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES D'INDRE-ET-LOIRE



Fond cartographique : Scan 25
Source : THEMA Environnement



