



EXTRAIT DU REGISTRE DES

DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LOCHES SUD TOURAINE

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Commune de Loches

Avis sur la modification simplifiée n°1

Séance ordinaire du jeudi 20 novembre 2025 – Délibération n° 2

L'an Deux Mil Vingt-cinq, le vingt novembre à dix-sept heures, le Bureau de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine, convoqué le sept novembre, s'est réuni à Loches, en vertu de la délibération du 16/07/2020 donnant délégation au Bureau, sous la Présidence de Monsieur Gérard HÉNAULT, Président de la Communauté de Communes.

Etaient présents : Étienne ARNOULD, Christine BEFFARA, Éric DENIAU, Pascal DUGUÉ, Maryse GARNIER, Frédéric GAULTIER, Michel GUIGNAUDEAU, Gérard HENAUT, Nisl JENSCH, Bruno MEREAU, Jacky PÉRIVIER, Anne PINSON, Martine TARTARIN

Etaient excusés : Marc ANGENAULT, Francis BAISSON, Sophie METADIER, Jean-Louis ROBIN, Gilbert SABARD

Secrétaire de séance : Nisl JENSCH

Rapporteur : Pascal Dugué

La commune de Loches a prescrit la modification simplifiée de son PLU par arrêté du Maire en date du 07 mars 2025.

La commune a saisi, par courrier en date du 29 septembre 2025, la Communauté de communes Loches Sud Touraine pour avis.

En application des articles L132-7 et L132-13 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de communes Loches Sud Touraine est considérée comme personne publique associée (PPA) dans le cadre de la procédure entamée par la commune de Loches. A ce titre, la Communauté de communes est sollicitée pour émettre un avis sur le projet. Cet avis doit faire état de la compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) approuvé par la Communauté de communes mais également avec l'ensemble des enjeux, projets et activités liés aux compétences exercées par l'EPCI.

Globalement les enjeux identifiés dans cette modification simplifiée et leur traduction dans les diverses pièces sont compatibles avec le SCoT de Loches Sud Touraine.

Il n'est pas noté de dispositions majeures qui ne seraient pas compatibles avec les prescriptions du SCoT ou qui ne prendraient pas suffisamment en compte ses recommandations. Néanmoins, quelques observations sont à formuler :

- Suppression des secteurs UAs et UAsi du règlement du PLU.

Les parcelles sont déjà construites et déjà comptabilisées comme consommées au titre des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF).

La création de logements par changement de destination est valorisée par le SCoT (Prescriptions 1 et 2 du volet logement).

L'unité foncière ciblée par le changement de zonage est située en zone B3 du PPRI. Cette zone autorise le changement de destination sous certaines conditions qui semblent réalisables au vu de la situation existante (création d'une partie habitable au-dessus de plus hautes eaux connues par exemple).

Il n'existe donc pas de problématique de compatibilité avec une législation connexe.

- Reclassement de la parcelle AK1317 de la zone UY vers la zone UYc :

L'objectif de cette modification est d'accueillir des constructions ou installations destinées à de l'artisanat et à du commerce de détail. Cela justifie le passage en zone UYc.

Le règlement du PLU définit une surface minimale de surface de vente de 300 m² par unité commerciale.

La zone de Vauzelle est identifiée pour recevoir des commerces d'envergure.

Pour rappel, le commerce d'envergure est caractérisé par un commerce supérieur à une surface de vente de 300 m² et répondant principalement à des besoins courants, occasionnels et exceptionnels.

Le projet est donc compatible avec le SCoT (P2 du volet aménagement commercial).

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

En termes de compatibilité avec le SCoT, la prescription P4 du volet Energie précise « *Les centrales solaires photovoltaïques sont autorisées* :

- *Lorsqu'elles sont liées à une démarche de reconversion d'espaces sans usage agricole (sols pollués, anciennes décharges, Centre d'Enfouissement Technique (CET), friches industrielles...) ou sur les bâtiments ou parking (toitures, ombrières...). Dans le cas de réutilisation de sols pollués ou friches industrielles, des espaces agricoles et naturels pourront être utilisés pour assurer la rentabilité et le fonctionnement du projet.*
- *Lorsqu'elles sont liées à une activité agricole existante ou nouvelle et générant un revenu agricole. Dans ce cas, l'installation ne doit ni compromettre la pérennité de l'exploitation agricole ou forestière ni la destination première du foncier agricole ou forestier ».*

Cette modification entre dans le cadre de la délimitation de zones d'accélération des énergies renouvelables qui ont été arrêtées par le Préfet d'Indre-et-Loire par décision du 22 avril 2025).

Cet espace était occupé par un ancien karting. Il est en friche et artificialisé sur les deux tiers de son emprise.

Au vu des éléments présentés, le projet semble compatible avec Le SCoT.

Par arrêté préfectoral en date du 12 août 2025, Le Préfet a validé un document cadre rédigé en application de l'article L111-29 du Code de l'Urbanisme. Ce document identifie et cartographie les terres incultes ou non exploitées depuis au moins 10 ans à la date d'adoption de la loi APER (soit depuis le 10 mars 2013) sur lesquelles des parcs photovoltaïques au sol pourraient s'implanter en application des articles L111-29 et L111-30 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, l'article L111-29 du Code de l'Urbanisme précise : « Aucun ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, hors installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie, ne peut être implanté en dehors des surfaces identifiées dans un document-cadre arrêté en application du deuxième alinéa du présent article ».

Néanmoins, l'article R111-58 du Code de l'Urbanisme précise que, *sont ouverts à un projet d'installation photovoltaïques au sol et sont inclus dans le document cadre* mentionné à l'article L. 111-29, les surfaces répondant à l'une des caractéristiques suivantes :

1° *Les surfaces sont situées en zone agricole, non exploitées et situées à moins de cent mètres d'un bâtiment d'une exploitation agricole.*

2° *Le site est un site pollué ou une friche industrielle.*

[...]

9° *Le site est situé à l'intérieur d'une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, à l'exception des carrières et des parcs éoliens.*

[...]

Au vu des éléments présentés dans le dossier, il semble difficile de considérer que cette parcelle puisse être regardée comme exploitée au titre d'un usage agricole. Néanmoins, une interprétation stricte du document cadre pourrait empêcher la réalisation du projet.

Les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet relèvent de la compétence de l'Etat. A ce titre, il semble important d'avoir un retour des services compétents concernant l'application des articles cités ci-dessus. Ces interprétations ayant une incidence directe sur la faisabilité du projet.

Un parc photovoltaïque au sol peut être consommateur d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF). Sans compatibilité avec le décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace, l'emprise de l'unité foncière pourra venir réduire l'enveloppe allouée.

Recommandation n°1 :

Afin de s'assurer que tout développement de projet ne sera pas comptabilisé en consommation ENAF, il semble nécessaire d'intégrer des éléments dans le règlement :

Exemple : « *En secteur Ae, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés de type parcs photovoltaïques sont autorisés à condition que les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque (telles que définies par arrêté au code de l'urbanisme) soient exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et naturels* ».

- Modifications réglementaires du PLU et modifications de servitudes :

Les informations présentées dans le dossier de modification simplifiée n'entrent pas en contradiction avec le SCOT.

Le Bureau communautaire, par délibération prise à l'unanimité,

- **PREND ACTE** de l'analyse de compatibilité de la modification simplifiée du PLU de Loches avec le Schéma de Cohérence Territorial de la Communauté de communes Loches Sud Touraine.
- **ÉMET** un avis favorable quant à la modification simplifiée n°1 du PLU de Loches.
- **INVITE** la commune de Loches à faire évoluer le document d'urbanisme en prenant en compte la recommandation n°1 telle que présentée dans l'analyse ci-dessus.

Fait à Loches, le 20 novembre 2025
Réf. PLU Loches Avis modification simplifiée n°1

Pour extrait conforme
Le Président de Loches Sud Touraine
Gérard HÉNAULT

Le Secrétaire de séance
Nisl JENSCH