

## PADD

PROJET

D'AMENAGEMENT ET DE

DEVELOPPEMENT

DURABLES

2



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

Approuvant la révision du PLU de la ville de Loches

Le Maire,

Marc ANGENAULT



<b>PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>AXE 1 CONFORTER LE ROLE DE LA VILLE DE LOCHES, MOTEUR DU SUD TOURAINE .....</b>	<b>5</b>
OBJECTIF 1 : AMELIORER L'ACCESSIBILITE A LA VILLE .....	6
OBJECTIF 2 : CONFORTER LES POLES ECONOMIQUES D'INTERET COMMUNAUTAIRE.....	6
OBJECTIF 3 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE DE LA POLARITE LOCHOISE.....	6
OBJECTIF 4 : CONFORTER ET VALORISER LE ROLE DE LOCHES COMME POLE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES : CULTURELS, SPORTIFS, SCOLAIRES OU DE SANTE .....	7
OBJECTIF 5 : AFFIRMER LE POSITIONNEMENT DE LOCHES COMME DESTINATION TOURISTIQUE AU CŒUR DU SUD TOURAINE .....	7
<b>AXE 2 IMPULSER UN DYNAMISME ET UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE COMMUNAL.....</b>	<b>8</b>
OBJECTIF 1 : ENGAGER UNE REPRISE DEMOGRAPHIQUE FONDEE SUR UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE .....	9
OBJECTIF 2 : ASSURER LE DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL .....	9
OBJECTIF 3 : AFFIRMER LA VOCATION TOURISTIQUE DE LOCHES.....	10
OBJECTIF 4 : POURSUIVRE LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE .....	10
<b>AXE 3 ASSURER UN CADRE DE VIE EXEMPLAIRE POUR LA VILLE DE DEMAIN .....</b>	<b>12</b>
OBJECTIF 1 : PRESERVER LA VARIETE DES PAYSAGES NATURELS QUI FORGENT L'IDENTITE DE LOCHES.....	13
OBJECTIF 2 : IMAGINER LA VILLE DE DEMAIN EN VALORISANT LA QUALITE DE VIE A LOCHES .....	14
<b>CARTOGRAPHIES SCHEMATIQUES COMPLEMENTAIRES.....</b>	<b>17</b>
CARTOGRAPHIE DU TERRITOIRE COMMUNAL .....	18
CARTOGRAPHIE DU CENTRE-VILLE .....	19

# PRÉAMBULE

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est un élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).** Ce document simple, accessible à tous les citoyens, permet le débat en Conseil municipal.

**Document guide**, il constitue l'une des pièces obligatoires du P.L.U. Il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, mais les autres pièces du P.L.U. que sont le zonage et le règlement en dépendent.

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

## Article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme

**Expression des élus, le P.A.D.D. est néanmoins un exercice encadré, en premier lieu par la loi.** Le P.A.D.D. doit d'abord répondre et intégrer une série de normes législatives : loi Solidarité et Renouvellement (SRU) de 2000, lois portant engagement national pour l'environnement (dites lois Grenelle de 2009 et 2010), loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014.

**Le P.A.D.D., projet communal, doit également s'inscrire dans une logique supra-communale,** aujourd'hui structurée autour de multiples documents ou textes ayant vocation à gérer l'utilisation des sols.

Il doit notamment être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.). Il doit aussi prendre en compte le plan climat air-énergie territorial et divers schémas régionaux dont le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

4

**Le P.A.D.D. est avant tout l'expression d'un projet politique.** Il traduit la volonté des élus lochois de définir, de conduire et d'orienter les principes d'évolution de la commune à moyen et long terme. Le P.A.D.D. doit imaginer et dessiner le Loches de demain, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général.

**L'avenir de Loches ne peut s'imaginer qu'autour d'une réflexion globale à l'échelle de la jeune communauté de communes Loches Sud Touraine,** dont le SCoT est en cours d'élaboration. Aussi, le projet de Loches sera structurant pour l'ensemble de ce territoire avec lequel elle vit en symbiose, et dont elle constitue le principal pôle de centralité. La Municipalité considère ainsi que l'échelle pertinente pour étudier le potentiel de construction doit englober les 4 communes qui composent l'agglomération lochoise : Loches, Beaulieu-lès-Loches, Perrusson et Ferrière-sur-Beaulieu.

**L'avenir de Loches nécessite un engagement volontariste dans la reconquête du centre-ville,** avec l'aspiration d'y créer des logements accessibles tout en luttant contre l'étalement urbain. La Municipalité ambitionne la construction d'un projet urbain de redynamisation qui s'appuiera sur son patrimoine exceptionnel, qu'il soit architectural, culturel, paysager ou naturel, et son cadre de vie.

**L'avenir de Loches exige de conforter son dynamisme économique, en veillant à l'équilibre du territoire communal, et de renforcer l'ensemble des services publics proposés à la population, qu'elle soit lochoise ou plus largement du Sud Touraine.**

**La Municipalité aspire ainsi à rechercher une qualité de vie permanente pour ses habitants tant en réaffirmant Loches comme Pôle de centralité du Sud Touraine.**

**Afin de répondre à ces défis, le P.A.D.D. du projet de P.L.U. de Loches se décline en trois axes :**

Axe 1 : Conforter le rôle de la ville de Loches, moteur du Sud Touraine

Axe 2 : Impulser un dynamisme et un développement équilibré du territoire communal

Axe 3 : Assurer un cadre de vie exemplaire pour la ville de demain

# AXE 1

## CONFORTER LE RÔLE DE LA VILLE DE LOCHES, MOTEUR DU SUD TOURAINE

OBJECTIF 1 : AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ À LA VILLE

OBJECTIF 2 : CONFORTER LES PÔLES ÉCONOMIQUES  
D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE

OBJECTIF 3 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE  
DE LA POLARITÉ LOCHOISE

OBJECTIF 4 : VALORISER LE RÔLE DE LOCHES  
COMME PÔLE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES :  
CULTURELS, SPORTIFS, SCOLAIRES OU DE SANTÉ

OBJECTIF 5 : AFFIRMER LE POSITIONNEMENT DE LOCHES  
COMME DESTINATION TOURISTIQUE  
AU CŒUR DU SUD TOURAINE

## OBJECTIF 1 : AMELIORER L'ACCESSIBILITE A LA VILLE

La ville de Loches est la polarité historique et principale du Sud Touraine, dont elle constitue le chef-lieu d'arrondissement, et la figure de proue de l'intercommunalité Loches Sud Touraine. Cependant, elle souffre de difficultés d'accès, routiers et ferroviaires notamment, nuisant à son développement économique et touristique.

Dans ce contexte, la collectivité souhaite promouvoir l'accessibilité à la ville de Loches, en termes de temps de parcours, de distance, mais aussi de modes de transports. La commune souhaite ainsi :

**Améliorer les conditions d'accès routier à Loches** afin de fluidifier la desserte de Loches, principalement sur la RD 943 en direction et en provenance de Tours. Le dimensionnement de l'infrastructure au regard de la circulation, la multiplication des carrefours sur ces axes majeurs et le manque de zones de dépassement, ne permettent pas une desserte optimale du territoire pour les travailleurs, les touristes et les flux de marchandises. Des travaux sur la RD 943 sont en ce sens prioritaires pour participer à l'attractivité de l'ensemble du Sud Touraine.

**Renforcer la desserte ferroviaire** par la rénovation de la ligne ferroviaire Loches-Tours et l'intensification des cadencements, afin de proposer une offre de qualité alternative à l'usage individuel de la voiture pour les trajets quotidiens ou occasionnels vers la métropole. Valoriser la place stratégique de la gare au cœur de la ville, par l'aménagement d'un espace d'accueil multimodal : ferroviaire, autocaristes, viaires, cyclistes et piétons.

**Favoriser la desserte par les itinéraires cyclables**, notamment par la valorisation des parcours de la Loire à Vélo et de l'Indre à Vélo.

## OBJECTIF 2 : CONFORTER LES POLES ECONOMIQUES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

Centre d'un bassin d'emploi relativement large, Loches est le siège d'un certain nombre d'activités, notamment industrielles et artisanales, qui lui confèrent un dynamisme économique rayonnant sur les territoires alentours, à préserver et à conforter. Dans cet objectif, la commune souhaite par ordre de priorité :

6

- 1- Requalifier les zones d'activités économiques de Vauzelle et de Tivoli et valoriser le foncier et les bâtiments restants dans chaque zone d'activités.** Ces optimisations d'espace s'accompagneront d'une recherche de valorisation de leur image par une requalification paysagère, dans un objectif de dynamisation.
- 2- Permettre l'accueil d'entreprises supplémentaires** (notamment d'entreprises ayant des besoins en foncier importants), conformément à la stratégie communautaire, par la matérialisation d'une extension de la zone d'activités de Vauzelle vers le nord, sur une surface d'une quinzaine d'hectares environ.

La localisation de cette extension devra permettre, sur le long terme, la création d'une entrée sur la RD 943 (non étudiée à ce jour), améliorant les conditions d'accès à la zone et permettant la mise en valeur d'une entrée résidentielle et touristique par les faubourgs. Toute création d'un nouvel accès sur la RD 943 devra faire l'objet au préalable d'une étude d'opportunité pour en justifier le bien fondé et devra obtenir l'accord du gestionnaire de voirie.

**Diversifier l'offre économique permettant l'accueil d'activités industrielles, commerciales, artisanales et tertiaires**, dans le cadre de la stratégie communautaire.

## OBJECTIF 3 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE DE LA POLARITE LOCHOISE

L'équilibre commercial de Loches repose sur une offre commerciale diversifiée dans le centre-ville, complétée par la présence de grandes et moyennes surfaces en périphérie. Ces atouts commerciaux en font un pôle commercial majeur pour le Sud Touraine, desservant une zone de chalandise d'environ 50 000 habitants. Consciente de la fragilité de l'équilibre commercial des villes moyennes, Loches souhaite :

**Améliorer l'attractivité du centre-ville et favoriser le développement de son dynamisme commercial** en cherchant à renforcer son rôle de lieu de vie, de lieu de rencontre et de multifonctionnalité favorisant la concentration des flux.

**Limiter et maîtriser le développement commercial en périphérie en recherchant la complémentarité**, par l'identification de secteurs d'installations des surfaces de vente supérieures à 300 m<sup>2</sup> au sein de périmètres limités.

**Conforter et développer une animation commerciale dynamique et constamment renouvelée**, basée sur la collaboration collectivités – commerces, favorisant un renouvellement naturel de l'offre par l'attractivité ainsi créée.

## **OBJECTIF 4 : CONFORTER ET VALORISER LE ROLE DE LOCHES COMME POLE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES : CULTURELS, SPORTIFS, SCOLAIRES OU DE SANTE**

La ville de Loches recense de nombreux équipements et services de rayonnement communautaire : culturels (cinéma, Espace Agnès Sorel, musée Lansyer), de loisirs, scolaires (collège, lycée, formation professionnelle), sportifs (piscine, stades et gymnases) ou de santé (hôpital). Afin de maintenir et développer la qualité et l'accessibilité de ces équipements pour les Lochois et l'ensemble des habitants du Sud Touraine, il convient de les conforter, les adapter et les valoriser.

La collectivité souhaite ainsi :

**Permettre l'amélioration et l'évolution de l'offre en équipements culturels, également en lien avec l'activité touristique.**

**Poursuivre l'amélioration et l'évolution des équipements sportifs existants.**

**Poursuivre l'amélioration du fonctionnement des équipements scolaires.**

**Faciliter l'accès au collège et au lycée par la construction d'une gare scolaire, irriguée par des liaisons douces sécurisées.**

**Conforter le site hospitalier de Puy Gibault et lui laisser des possibilités d'évolution.**

**Faciliter le regroupement des services et professionnels de santé à proximité du centre-ville.**

**Permettre le regroupement des services administratifs, sportifs et culturels et assurer leur accessibilité, au regard des nouvelles mobilités.**

**Poursuivre l'amélioration de la desserte numérique.** Le déploiement du très haut débit constitue un levier de développement majeur pour les habitants du territoire et les activités, ainsi qu'un critère d'implantation prioritaire.

7

## **OBJECTIF 5 : AFFIRMER LE POSITIONNEMENT DE LOCHES COMME DESTINATION TOURISTIQUE AU CŒUR DU SUD TOURAIN**

Loches est labélisée « Plus Beaux Détours de France » et « Ville d'Art et d'Histoire » et constitue ainsi l'un des sites patrimoniaux majeurs du Sud Touraine.

Elle souhaite ainsi :

**Poursuivre la valorisation de la destination « Loches Touraine – Châteaux de la Loire »** aux côtés de la communauté de communes Loches Sud Touraine et conforter Loches comme « porte touristique du territoire ».

**Permettre la création d'une offre complémentaire en hébergement touristique et en restauration.**

**Conforter l'offre en activités de loisirs et de bien-être.**

**Poursuivre le développement d'animations culturelles et permettre l'évolution de l'offre en équipements.**

## **AXE 2**

### **IMPULSER UN DYNAMISME ET UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE COMMUNAL**

OBJECTIF 1 : ENGAGER UNE REPRISE DÉMOGRAPHIQUE FONDÉE SUR  
UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉE ET DIVERSIFIÉE

OBJECTIF 2 : ASSURER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE LOCAL

OBJECTIF 3 : AFFIRMER LA VOCATION TOURISTIQUE DE LOCHES

OBJECTIF 4 : POURSUIVRE LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE

## OBJECTIF 1 : ENGAGER UNE REPRISE DEMOGRAPHIQUE FONDEE SUR UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE

Si la population lochoise connaît une contraction constante depuis les années 1980, la collectivité souhaite se donner les moyens de renverser la tendance par une action forte sur l'habitat, bénéficiant d'un marché du logement dynamique. Cet objectif traduit une volonté d'accueil, de jeunes actifs notamment, et doit tenir compte simultanément du profil vieillissant de la population. Pour répondre à cette volonté, il est nécessaire de prévoir les besoins liés à des logements adaptés, tout en confortant les possibilités des populations de pouvoir disposer d'un parcours résidentiel complet. Ainsi, la collectivité se fixe les objectifs suivants à l'horizon 2030 :

- **Infléchir la baisse de population et viser un objectif d'accueil de 60 à 80 personnes supplémentaires à partir de 2018.** Cet objectif représente une évolution moyenne de 0,1% par an.
- **Diversifier l'offre en logements** pour répondre aux besoins des différents ménages – personnes vieillissantes, familles et primo-accédants – ainsi qu'aux besoins en logements spécifiques. Cette offre est calibrée pour répondre au desserrement des ménages, à l'amélioration de l'habitat et à l'accueil d'une population nouvelle. L'offre nouvelle devra répondre autant que possible aux exigences d'accessibilité, de fonctionnalité et d'efficacité énergétique.
- **Permettre la création d'une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage, en lien avec la politique de la Communauté de communes Loches Sud Touraine.**
- **Se donner les moyens de freiner l'évolution du nombre de logements vacants,** par l'évaluation précise des causes de la vacance et la mobilisation d'outils spécifiques, notamment en vue de réhabiliter les logements qui souffrent d'un manque d'accessibilité ou de mauvaises performances énergétiques.
- **Créer une offre d'environ 310 à 330 logements neufs, dont :**
  - **environ 80 logements répondant aux critères d'accessibilité dans le centre-ville de Loches** par la valorisation ou le changement de destination de bâti existant (rénovation urbaine).
  - **et environ 230 à 250 logements neufs supplémentaires,** en densification et en extension urbaine. L'offre en logements devra être diversifiée, et complémentaire à l'offre existante sur les autres communes composant l'agglomération.

9

## OBJECTIF 2 : ASSURER LE DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL

Avec plus de 800 établissements et 5000 emplois privés, Loches constitue un vivier d'activités diversifiées, tant en termes de secteurs que de tailles d'établissements. Cette richesse et ces ressources doivent pouvoir être confortées notamment :

**Favoriser l'activité économique agricole dans sa diversité.** L'activité agricole représente peu d'emplois, mais constitue un levier de valorisation du territoire sans comparaison, avec des secteurs diversifiés à conforter (céréales, élevage, champignons). À ce titre, la collectivité souhaite :

- **Conserver les espaces agricoles fonctionnels,** notamment via la préservation des abords des sites agricoles et l'évitement du morcellement des surfaces exploitées.
- **Conserver l'accessibilité aux sites d'exploitation et aux parcelles** pour les engins des entreprises agricoles et les véhicules nécessaires aux livraisons et expéditions.
- **Réserver des espaces de transition qualitatifs entre les zones agricoles et les zones urbanisées,** dans un objectif de limiter les espaces de conflits d'usages possibles.
- **Permettre la création, l'évolution, la transmission et la diversification des sites agricoles,** qui sont intrinsèquement liées à la pérennisation de ces activités.
- **Identifier les anciens bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination** pour permettre la diversification de l'activité agricole, la valorisation touristique du bâti ou la transformation en habitation, tout en s'assurant de la compatibilité des projets avec l'activité agricole.

**Permettre la poursuite de l'activité sylvicole,** qui assure la valorisation d'environ un cinquième du territoire sous forme de forêts. Il s'agit notamment de :

- **Préserver l'outil forestier et assurer sa valorisation économique.**
- **Permettre l'évolution et la création de sites d'exploitation forestière.**

- **Adapter les outils de protection des boisements en fonction des enjeux de préservation et de valorisation.**

**Affirmer la zone d'activité des Bournais comme secteur prioritaire d'installation d'activités tertiaires, de loisirs et de services**, en valorisant sa situation près de la déviation et en affirmant sa vocation d'entrée de ville.

**Permettre l'évolution encadrée des activités isolées**, afin qu'elles puissent poursuivre leur activité et la développer en accord avec les caractéristiques de leur environnement.

### OBJECTIF 3 : AFFIRMER LA VOCATION TOURISTIQUE DE LOCHES

Par la présence de la Cité Royale, d'un patrimoine bâti riche et bien conservé et d'un environnement préservé, Loches affiche un potentiel touristique à accroître, pour conforter Loches non seulement comme une étape mais aussi une destination touristique à part entière. Pour cela, les élus de la collectivité souhaitent :

- **Capter les flux touristiques depuis les pourtours de la ville en valorisant les points de vue sur la ville ancienne**, notamment en provenance de la route de Tours et en mettant en valeur les entrées de ville.
- **Poursuivre le développement de la stratégie de communication intercommunale et communale.**
- **Développer un maillage d'itinéraires de randonnées piétonnes et cyclables** en lien avec les itinéraires existants pour faire découvrir les différentes facettes de la ville de Loches et de ses faubourgs.
- **Diversifier l'offre en restauration et en hébergement touristique**, afin de s'adapter à tous types de demandes touristiques, notamment par la création d'offres complémentaires.
- **Permettre le développement du site du camping, en compatibilité avec le risque inondation.**
- **Valoriser le patrimoine** en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales des faubourgs, du centre-ville et des zones rurales, et préserver le patrimoine identitaire.
- **Protéger de l'urbanisation des parcs et jardins, et des éléments végétaux**, participant de la qualité du cadre de vie.
- **Identifier les éléments identitaires du petit patrimoine** en vue d'assurer leur préservation et leur mise en valeur.
- **Poursuivre la mise en valeur du patrimoine par l'organisation de manifestations et évènements culturels.**

10

### OBJECTIF 4 : POURSUIVRE LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE

Si Loches est un pôle de centralité de la Touraine, ce rôle doit s'affirmer notamment par la qualité et le dynamisme de son centre-ville, répondant aux cinq fonctions : de lieu d'habitat, d'équipements et services, d'activités économiques, d'animation culturelle et de lieu identitaire. La promotion et l'équilibre de ces cinq éléments doivent permettre de poursuivre la redynamisation du centre-ville, bénéfique tant pour les Lochois que les chalands ou les touristes. Pour mettre en œuvre cette stratégie, la collectivité émet la volonté de :

**Favoriser l'accès au centre-ville**, notamment par :

- **L'organisation d'un pôle multimodal de la gare**, afin de renforcer l'accessibilité du centre-ville de Loches par tous les moyens de transport, et notamment par le TER.
- **Le maintien du nombre de places de stationnement** autour du centre-ville et l'amélioration de leur visibilité depuis les grands axes. Ces emplacements répondront à des besoins de stationnement diversifiés pour les commerçants, les habitants et les touristes.
- **La valorisation des portes d'entrée touristiques** invitant à la fréquentation du centre-ville (Place de Verdun, accès depuis les Prairies du Roy, Avenue des Bas-Clos, Place du Marché aux Fleurs). La qualité des aménagements, la signalisation, la mise en valeur du bâti et des activités commerciales, le développement de commerces de convivialité, la lisibilité des espaces de stationnement et la sécurisation des déplacements doux depuis ces points vers le centre-ville seront les composantes de la réflexion.
- **L'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité de la porte touristique** de la Cité Royale, notamment pour les arrivées de cars, afin de rediriger les flux touristiques vers le centre-ville et ses commerces.

- **Le renforcement de l'accessibilité pour les modes doux**, notamment depuis les bords de l'Indre (Prairies du Roy), le pôle multimodal de la gare, et les différents quartiers de Loches. L'organisation de site de dépôt de bicyclettes (arceaux-vélos), et la prise en compte de l'accessibilité pour tous du centre-ville participent de cet objectif.

**Diversifier les activités présentes dans le centre-ville et ses proches abords**, en recherchant notamment une complémentarité entre des activités commerciales, de services (santé, écoles...) et des équipements (culturels, sportifs). Pour cela, la collectivité exprime la volonté :

- **D'apporter de nouveaux services, loisirs, équipements dans le centre-ville ou à proximité immédiate**, dans le but de proposer un registre le plus diversifié d'activités favorables à la création d'une synergie du centre-ville.
- **De mettre à profit le réinvestissement de certains sites stratégiques**, comme l'ancien hôtel de la Tour Saint Antoine, la Caisse d'Épargne, l'ancien Tribunal, l'actuelle gendarmerie (dont les locaux seront vacants courant 2019), etc.

**Recréer une offre de logements dans l'hyper centre et favoriser la réappropriation du bâti vacant**, en misant sur l'adaptation ou la transformation des bâtiments existants, dans le respect des exigences de qualité architecturale, de qualité thermique et d'accessibilité.

**Mettre en scène et valoriser le patrimoine exceptionnel du centre-ville de Loches (Cité Royale, Porte Picois, Porte des Cordeliers, Musées, etc.)**, lié à l'histoire de la Cité Royale et à sa centralité urbaine, situé en Site Patrimonial Remarquable (SPR), et le « raconter » aux visiteurs, par la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), par la communication, l'adoption d'une signalétique originale, et la poursuite des animations culturelles et touristiques.

## **AXE 3**

### **ASSURER UN CADRE DE VIE EXEMPLAIRE**

#### **POUR LA VILLE DE DEMAIN**

OBJECTIF 1 : PRÉSERVER LA VARIÉTÉ DES PAYSAGES NATURELS  
QUI FORGENT L'IDENTITÉ DE LOCHES

OBJECTIF 2 : IMAGINER LA VILLE DE DEMAIN  
EN VALORISANT LA QUALITÉ DE VIE À LOCHES

## OBJECTIF 1 : PRESERVER LA VARIETE DES PAYSAGES NATURELS QUI FORGENT L'IDENTITE DE LOCHES

Le cadre et la qualité de vie à Loches sont largement assurés par un environnement exceptionnel modelé par l'Homme au fil des siècles. Aussi, la ville de Loches souhaite préserver cette richesse, véritable moteur dans le temps de l'identité lochoise.

### Renforcer la lisibilité du paysage de Loches :

- **Mettre en valeur les jeux de relief** du territoire communal, en préservant notamment les caractéristiques des coteaux qui ponctuent le paysage.
- **Préserver la vallée de l'Indre et le vallon secondaire du ruisseau de l'Etang de l'urbanisation** et valoriser les éléments patrimoniaux qui témoignent de la présence du ruisseau de Mazerolles au sein de la ville (linéaire visible, présence d'un lavoir...).
- **Conserver l'alternance des paysages et les éléments constitutifs de leurs caractéristiques**, entre plateaux agricoles, coteaux, vallons, espaces boisés et espaces bâtis. Ils permettent une lecture efficace de l'environnement.
- **Soigner les transitions paysagères, notamment les franges urbaines** et le bâti, en garantissant une intégration des nouvelles opérations à leur environnement.
- **Préserver et mettre en valeur la présence de vues vers la ville** depuis les espaces naturels et agricoles.

### Assurer la pérennité de la biodiversité ordinaire et remarquable présente sur le territoire de Loches.

- **Protéger et valoriser les milieux naturels remarquables présents sur le territoire, et jouant le rôle de réservoirs de biodiversité :**
  - o La vallée de l'Indre, réservoir de biodiversité appartenant à la sous-trame des milieux humides de la trame verte et bleue de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine.
  - o Les zonages de protection et d'inventaire qui confortent le réservoir de biodiversité de la vallée de l'Indre, et témoignent de la qualité écologique du secteur : site Natura 2000 « Vallée de l'Indre », Espace Naturel Sensible des prairies du Roy, les ZNIEFF « Moyenne vallée de l'Indre » et « Prairies de la vallée de l'Indre à Loches », ainsi que la zone humide « Vallée de l'Indre : environs de Loches, Perrusson à l'Île Auger ».
  - o La proximité avec la ZNIEFF « Massif forestier de Loches » en lien avec le réservoir de biodiversité appartenant à la sous-trame bois et bocage de la trame verte et bleue de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine, présent en limite communale nord-est.
  - o Les zones humides « Etang de Bussière » et « Vallée du ruisseau de l'Etang », situées dans la vallée du ruisseau de l'Etang.
- **Maintenir les usages permettant d'assurer la fonctionnalité des principales continuités écologiques repérées en favorisant leur entretien**, qu'il s'agisse de trame verte, de trame bleue, ou de la préservation de coteaux et des cavités, qui possèdent un intérêt écologique certain :
  - o Préserver les milieux humides de la vallée de l'Indre afin de conserver la continuité écologique existante en cohérence avec le SDAGE Loire-Bretagne et dans le respect du programme d'actions du contrat territorial Indre amont en Indre-et-Loire et du plan de gestion de l'ENS des Prairies du Roy ;
  - o Conforter le corridor des pelouses calcaires et lisières sèches sur le coteau de l'Indre ;
  - o Conforter le corridor de la sous-trame bois et bocage au sud-ouest du territoire communal et le conserver dans la partie nord-ouest. La préservation de l'activité agricole et sylvicole sur la commune pourra participer au maintien de la trame verte et bleue ;
  - o Veiller au maintien des coteaux et cavités existantes et à la prise en compte des gîtes pour la préservation des chiroptères, notamment au niveau de la vallée de l'Indre.
- **Préserver l'équilibre entre la densification urbaine et la présence de la nature en ville.** La qualité de vie dans la ville de Loches et la garantie de préservation de « la nature en ville » reposent sur la présence historique de parcs et de jardins au sein de la ville, qu'il est nécessaire de conserver. Le développement des nouveaux quartiers veillera également à intégrer cette dimension. A l'image de l'ENS des Prairies du Roy, la préservation et la mise en valeur des espaces de nature en milieu urbain contribuent à la préservation de la

biodiversité ainsi qu'à la qualité du cadre de vie. Des actions de sensibilisation du grand public aux enjeux de la biodiversité pourront venir conforter ces objectifs.

**Arrêter le mitage et limiter la consommation foncière**, en privilégiant les sites à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

- **Valoriser les espaces et bâtiments mobilisables dans l'enveloppe urbanisée** en prévoyant la construction d'environ 80 logements en changement de destination de bâtiments existants dans le centre-ville et d'environ 130 logements en valorisation de terrains existants ou en densification. Ces objectifs **représentent la construction de plus de 2/3 des logements prévus au sein de l'enveloppe urbaine**.

**Tableau indicatif de la répartition de logements neufs envisagée**

Besoin total en logements neufs	Par changement de destination de bâtiments existants dans le centre-ville (rénovation urbaine)	Par construction de logements neufs au sein de l'enveloppe urbaine (densification)	Par construction de logements neufs en extension urbaine
310 à 330	Environ 80 à 85	180 à 190	50 à 60

- **Se doter d'outils pour assurer l'optimisation des espaces constructibles ou des espaces à urbaniser, tout en limitant la consommation d'espace** : mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation, densité minimale de 15 logements par hectare, en moyenne, pour les opérations d'ensemble.
- **Affirmer le rôle de la déviation comme limite du développement résidentiel traditionnel.**
- **Prévoir une surface de 6 à 8 ha pour assurer les besoins en constructions neuves d'habitations, non pourvus au sein de l'enveloppe urbaine.**
- **Stopper l'évolution des hameaux et lieux-dits non raccordés à l'assainissement collectif** en ne permettant qu'une évolution mesurée des bâtiments existants.
- **Permettre l'accueil d'entreprises supplémentaires par l'aménagement d'une extension à la Zone d'Activités de Vauzelle, sur une surface d'environ 15 hectares.**

14

## OBJECTIF 2 : IMAGINER LA VILLE DE DEMAIN EN VALORISANT LA QUALITE DE VIE A LOCHES

La richesse de Loches repose notamment sur la qualité de ses espaces urbains et son architecture : organisation du bâti, formes urbaines, volumes ...

La qualité urbaine de la ville n'est cependant pas immédiatement perceptible dès les entrées de ville depuis la rue Saint-Jacques, l'avenue Aristide Briand, et la RD 764 entre le rond-point de Corbery et le carrefour de l'Europe. La ville exprime donc le souhait de :

- **Requalifier ces entrées de ville** et améliorer la signalétique pour conforter l'attractivité du territoire.

En s'inspirant des formes urbaines traditionnelles, la collectivité souhaite maîtriser l'urbanisation des nouveaux quartiers et améliorer les pratiques pour l'ensemble du territoire :

- **Profiter d'un projet de requalification de l'entrée sud de la ville pour valoriser les espaces densifiables des arrières de Tivoli et assurer la reconquête des sites naturels pour la faune et la flore spécifiques aux pelouses calcicoles.**
- **Réussir l'équilibre entre densification et préservation de la qualité de vie** (intimité, sentiment d'espace, végétalisation, création de lieux de convivialité et de rencontres...).
- **Faciliter la mise en œuvre de l'application des principes du bioclimatisme et la limitation des consommations d'énergie.**
- **Aménager ou sécuriser les liaisons douces** pour permettre l'accessibilité au centre-ville, aux équipements (notamment les équipements scolaires), entre les différents quartiers de Loches et vers les autres communes de l'agglomération.
- **Promouvoir l'intermodalité.**
- **Permettre le développement d'énergies renouvelables dans un souci de conciliation avec les enjeux de préservation de la qualité paysagère et patrimoniale.**

En plus de l'adaptation des équipements existants, la ville de Loches doit pouvoir continuer à répondre à l'évolution des besoins des habitants en matière d'équipements de superstructures ou d'infrastructures, à l'image des évolutions en cours actuellement (amélioration de l'efficacité de traitement de la station d'épuration, construction d'une maison des associations et d'une maison des solidarités, amélioration du fonctionnement des équipements scolaires du centre-ville...). La collectivité souhaite ainsi :

- **Permettre la mise en œuvre des projets en cours.**
- **Permettre l'adaptation des équipements existants.**
- **Permettre la mise en œuvre d'équipements supplémentaires** pour répondre à d'éventuels besoins (équipements de santé, équipements de loisirs, services pour les personnes âgées...).
- **Réaliser un schéma directeur des eaux usées** compatible avec le projet de développement de la ville et mettre à jour le zonage d'assainissement.
- **Prendre en compte les périmètres de protection autour des captages.**

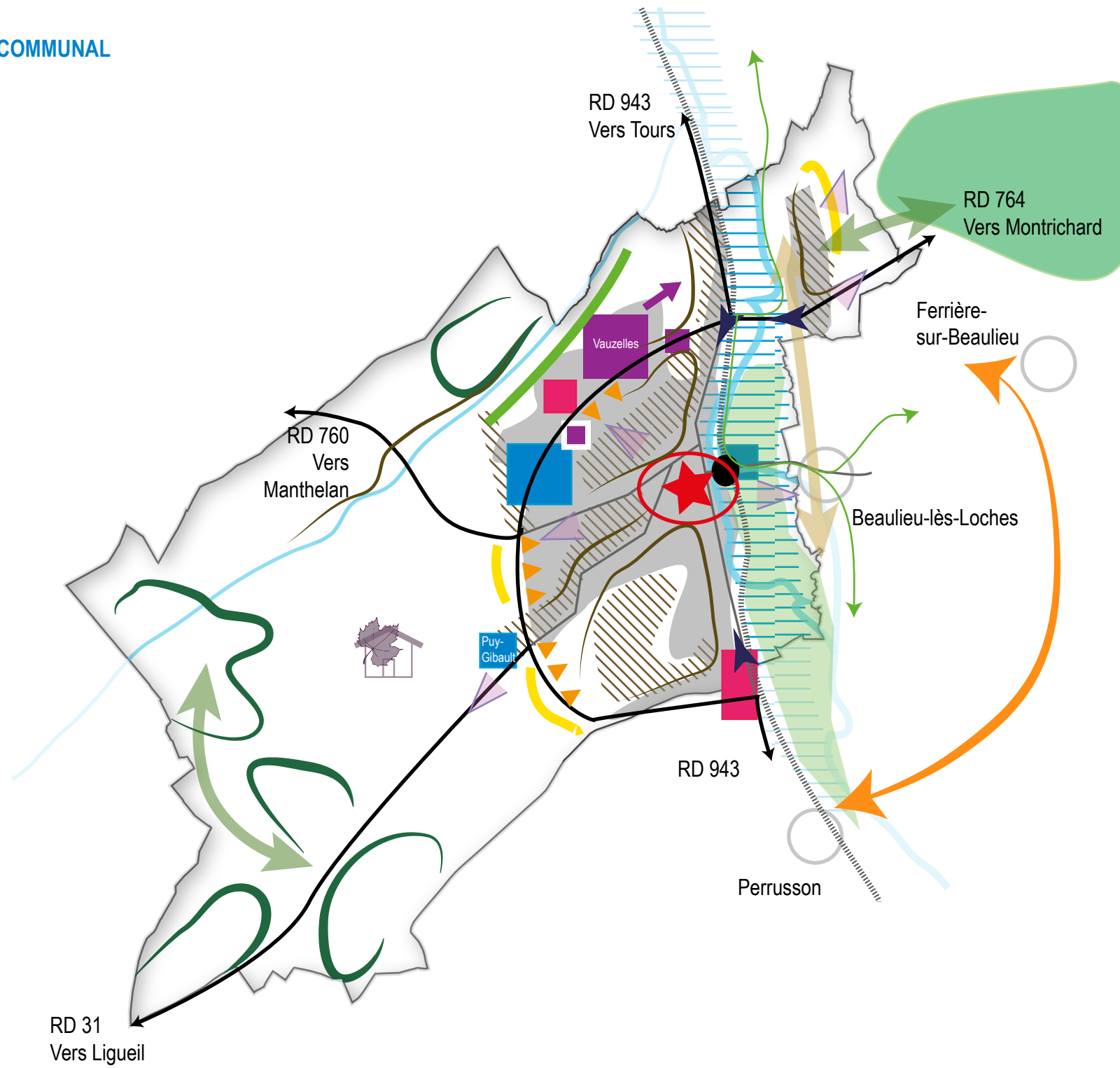
La ville de Loches est concernée par plusieurs risques naturels, notamment les risques inondation et les risques de mouvements de terrains liés à la présence de cavités et de coteaux ou à la présence d'argiles. **Développer la résilience de la ville de Loches face aux risques** présents sur le territoire notamment est l'un des enjeux pour la ville de demain. La ville souhaite ainsi :

- **Préserver de l'urbanisation les espaces inondables non compatibles avec de nouvelles constructions,** conformément au zonage du Plan de Prévention du Risque inondation de la Vallée de l'Indre.
- **Préserver de l'urbanisation les vallées secondaires.**
- **Améliorer la gestion des eaux pluviales,** notamment par leur prise en compte dans les nouveaux projets et par l'amélioration progressive des réseaux au gré des aménagements.
- **Protéger de l'urbanisation les zones sous-cavées au sein de la ville,** et poursuivre les efforts pour améliorer la connaissance et la prise en compte du risque.
- **Permettre la valorisation des constructions troglodytes et des caves,** afin d'éviter leur détérioration qui fragiliserait le coteau.
- **Se doter d'outils de protection des coteaux** permettant l'entretien de la végétation.
- **Informers la population sur les risques présents** sur le territoire et les recommandations pour limiter l'exposition des biens et des personnes.
- **Poursuivre l'amélioration des moyens mis en œuvre pour la défense incendie.**
- **De manière générale, limiter l'exposition aux risques et aux nuisances des biens et des personnes.**



# CARTOGRAPHIES SCHEMATIQUES COMPLEMENTAIRES

# CARTOGRAPHIE DU TERRITOIRE COMMUNAL

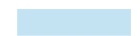






# LÉGENDE


	<u>Éléments d'information</u>		Espaces agricoles fonctionnels à préserver
	Enveloppe urbaine 2018		Boisements au sein desquels l'activité forestière doit être possible et les outils de protection des boisements adaptés
	Voie ferrée		Espace rural au sein duquel les éléments de patrimoine et petit patrimoine peuvent être identifiés et préservés
	Principaux axes routiers		Entrées de ville à valoriser
	Itinéraire de l'Indre à Vélo		Points de vue à préserver et mettre en scène
	Principales vallées : la Vallée de l'Indre et le ruisseau des Etangs, à préserver de l'urbanisation et préserver comme réservoirs et corridors de biodiversité		Réservoir de biodiversité de la Vallée de l'Indre (zonages de protection et d'inventaire Natura 2000, ZNIEFF et ENS) au sein duquel le programme d'actions de l'ENS des Prairies du Roy assure la mise en valeur
	Coteaux		Réservoir de biodiversité du massif forestier de Loches
	<u>Les orientations générales du PADD</u>		Maintenir les usages permettant d'assurer la fonctionnalité des principales continuités écologiques :
	Gare à valoriser en pôle multimodal en liaison avec les axes routiers, les axes cyclables et les liaisons piétonnes		- corridors de la sous-trame bois et bocage
	Zones d'activités existantes au sein desquelles la priorité va à la requalification et l'optimisation du foncier et du bâti existant		- corridor des pelouses calcaires et lisières sèches du coteau de l'Indre
	Extension urbaine à vocation d'activités économiques à moyen terme. Cette extension a pour objectif d'assurer un bouclage avec la RD 943 à long terme		Création d'une offre de logements diversifiée au sein de la ceinture de la déviation
	Centre-ville : poursuite des actions en faveur de sa redynamisation : amélioration de son accessibilité, création de nouveaux logements, diversification des activités commerciales, rapprochement des nouveaux équipements, valorisation du patrimoine et aménagements touristiques		Risque inondation à prendre en compte
	Zones commerciales de Vauzelle et de Tivoli au sein desquelles les possibilités d'installations commerciales seront limitées aux surfaces de vente supérieures à 300 m², en complémentarité avec les commerces du centre-ville.		Risque lié aux cavités souterraines à prendre en compte et améliorer la connaissance du risque
	Principaux pôles d'équipements d'intérêt communautaire avec des possibilités d'évolution		
	Programmation d'une offre de logements en complémentarité avec les communes de l'agglomération : Beaulieu-lès-Loches, Perrusson et Ferrière-sur-Beaulieu		
	Zone d'activités des Bournaix : secteur d'installation prioritaire des activités tertiaires, de loisirs et de services		
	Limites d'urbanisation à préserver		

## CARTOGRAPHIE DU CENTRE-VILLE


### Éléments d'information :

-  Indre
-  Axes routiers principaux
-  Centre-ville historique
-  Cité Royale incluant les espaces verts du Jardin Saint Louis et le Parc Baschet
-  Equipement culturel, sportif, scolaire ou de santé existant

### Orientations générales du PADD :



-  Centre ville et ses abords au sein duquel les différentes fonctions doivent être maintenues et développées :


- recréer une offre en logements adaptée
- diversifier les activités économiques, commerciales, les services et l'offre en équipements


-  - mettre à profit le réinvestissement de certains sites stratégiques (Ancienne Ecole Vigny, ancien hôtel Saint Antoine, ancien Palais de justice, ancien vidéo-club, gendarmerie, îlot Alfred de Vigny)

- mettre en scène le patrimoine exceptionnel
- maintenir et faire connaître le nombre de places de stationnement

### Améliorer l'accès au centre-ville :

-  Pôle multimodal de la gare à aménager,
-  Accessibilité pour les modes doux à améliorer et sécuriser

-  Portes touristiques à valoriser pour inviter à la fréquentation du centre-ville.

-  Espaces verts à valoriser (Prairies du Roy et Jardin public)

