

Jeu di 16 Juillet:

observation 5 :

DOSSIER D'OBSERVATION- ENQUÊTE PUBLIQUE PLU

Demande de rectification de zonage
Parcelles cadastrées section AE n°404 et 331
(Hameau de Neuville)

Consorts BONTEMPS

M. et Mme Michel et Christiane BONTEMPS
24 rue de Neuville
02.47.59.12.08
bob-i@orange.fr

À l'attention de Monsieur Patrice COTON, Commissaire Enquêteur
Mairie de Loches – Service urbanisme
3, rue du Château
37600 LOCHES

Objet : Observation dans le cadre de l'enquête publique – Demande de rectification de zonage pour les parcelles section AE n°404 et 331

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Propriétaires des parcelles cadastrées section **AE n°404 et 331** (formant un terrain de 14 000 m²) situées à Loches, nous sollicitons respectueusement l'examen de notre demande de reclassement de notre foncier, actuellement en zone N (Naturelle et Forestière), vers un zonage cohérent avec son environnement immédiat (Zone UH ou AU).

1. classement en Zone N en décalage total avec la réalité et les orientations communales

Le rapport de présentation du PLU indique que la Zone N vise à protéger des secteurs pour la qualité de leurs milieux naturels, leur intérêt écologique, ou l'existence d'une exploitation forestière. Or, nos parcelles ne répondent à aucun de ces critères. Avec seulement quelques arbres isolés (plantés par nos soins au fil des ans sur une surface de 14 000 m²), cet ensemble ne constitue ni un boisement ni un milieu naturel remarquable à protéger. Il s'agit essentiellement d'une friche herbacée, enclavée au milieu d'habitations résidentielles et en déprise totale d'exploitation depuis plus de 20 ans. Le maintien de ce classement est une anomalie que notre conseil juridique a déjà soulignée dans un courrier daté de 2022 (annexé). Cette incohérence est d'autant plus marquée que notre terrain se situe au cœur du hameau de Neuville. Le règlement de la Zone UH adjacente fixe précisément pour objectif de « *permettre la densification douce* » dans un « *environnement plus naturel* ».

Le reclassement légitime de notre foncier en zone constructible s'inscrirait donc naturellement et pleinement dans cette ambition urbaine.

2. Une « dent creuse » au service de la Loi Climat et Résilience

Notre terrain constitue une opportunité idéale de densification raisonnée. Entouré de constructions et bordant une voie publique, il bénéficie déjà d'un accès direct et de la proximité immédiate des réseaux. L'urbanisation de ce foncier permettrait à la commune de répondre aux besoins de logements sans consommer de terres agricoles ou de véritables espaces naturels périphériques, répondant ainsi parfaitement aux objectifs de réduction de l'artificialisation des sols (Loi ZAN).

3. Un projet d'éco-hameau exemplaire et respectueux du PLU

Loin d'une urbanisation spéculative ou massive, notre volonté est de développer un éco-hameau familial très qualitatif (6 à 8 logements à terme). Ce projet a été pensé pour s'intégrer scrupuleusement aux exigences architecturales et environnementales du PLU de Loches :

- **La préservation de l'existant** : Les arbres actuellement présents sur le terrain seront sanctuarisés et intégrés au cœur de l'aménagement paysager.
- **Une intégration paysagère douce** : Création de haies bocagères d'essences locales et pose de clôtures perméables pour le passage de la petite faune terrestre.
- **Des constructions vertueuses** : Recours au bioclimatisme et à l'ossature bois, avec des bardages posés verticalement, en accord total avec les prescriptions architecturales locales.
- **Une gestion durable** : Maintien de la perméabilité des sols et gestion des eaux pluviales directement à la parcelle.
- **Une densité très maîtrisée** : Préservation d'environ **80%** du foncier en espaces naturels entretenus.

4. Un projet familial d'ancrage local

Ce terrain a vocation à être transmis à nos enfants pour leur permettre un ancrage durable à Loches. Notre engagement est de mener ce projet par étapes, en garantissant une cohérence architecturale totale et une intégration harmonieuse dans le paysage du hameau de Neuville.

C'est pourquoi nous espérons sincèrement que vous pourrez accompagner le passage de ce terrain en zone constructible, une condition si précieuse à l'aboutissement de notre projet familial vertueux.

Nous vous remercions de l'attention bienveillante que vous porterez à notre dossier et restons à votre entière disposition.

Fait à Loches, le 14 juillet 2026.

Signatures :



LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Copie du courrier de notre conseil juridique (2022)

----- Forwarded message -----

De : Charles-Hubert Vanoverberghe <ch.vanoverberghe.avocats@gmail.com>

Date: mer. 5 oct. 2022 à 18:13

Subject: Parcelle AE404_reclassement en zone UH

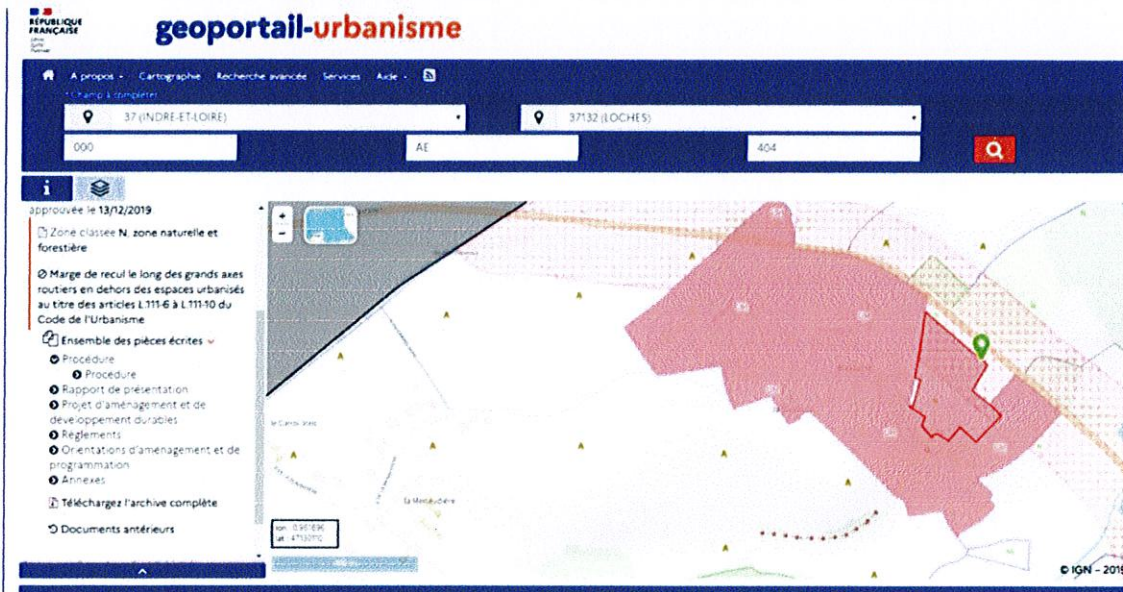
To: <urba-loches@wanadoo.fr>, <revision-plu@mairie-loches.com>

Madame, Monsieur,

J'interviens en tant qu'avocat de:

- Monsieur Michel Alain Bontemps, né le 20/09/1947 à Loches
- son épouse, Madame Christiane Nadia Jacqueline FOULON, née le 09/02/1958 à Luzille

Ces derniers sont propriétaires de la parcelle AE 404, laquelle est aujourd'hui classée en zone N dite "zone naturelle et forestière".



Pour rappel, sont classées en zone N les zones protégées en raison:

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

A ce jour, le classement en zone N de la parcelle AE404 ne répond à aucune des raisons mentionnées ci-dessus.

Nous constatons d'ailleurs qu'hormis son côté nord est, la parcelle AE404 est entourée de parcelles classées en zone UH dite "zones urbanisées à vocation d'habitat".

D'un point de vue géographique, rien ne semble expliquer que cette dernière ne puisse bénéficier des mêmes attributs que les autres parcelles qui l'entourent.

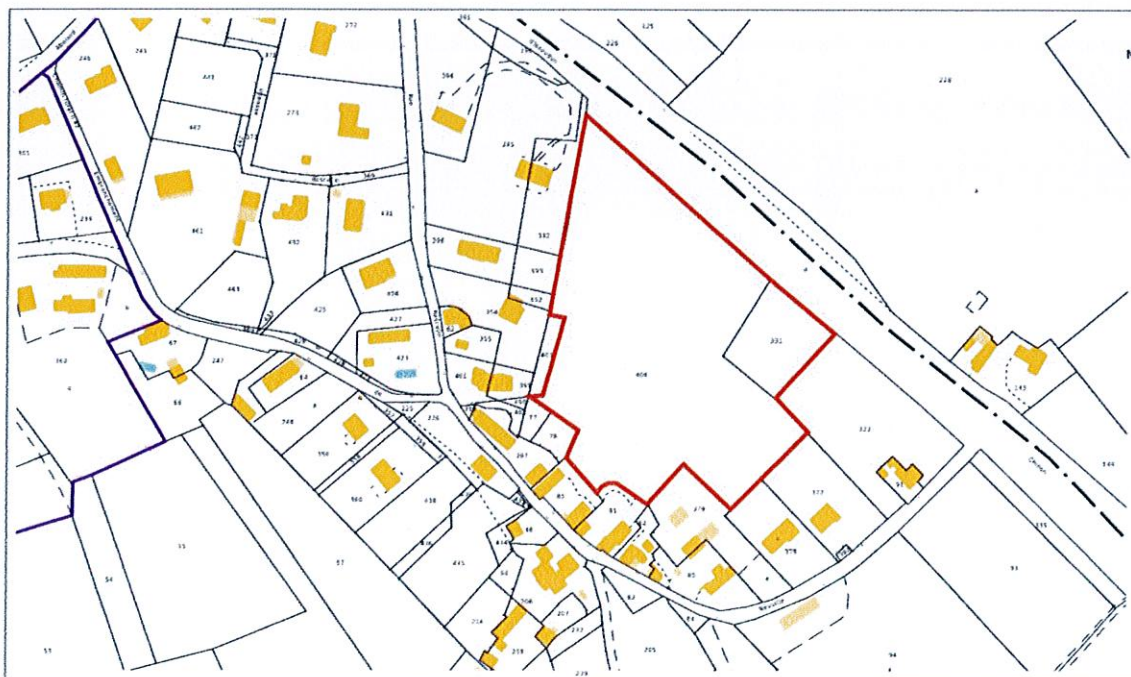
Pour rappel, mon client a envoyé plusieurs demandes à votre service en ce sens lesquelles sont à ce jour restées infructueuses.

Je me rapproche donc aujourd'hui auprès de votre service afin que vous puissiez m'indiquer ce que vous attendez de mon client pour que ce dernier puisse enfin obtenir droit à sa demande de reclassement de la parcelle AE404 en zone UH.

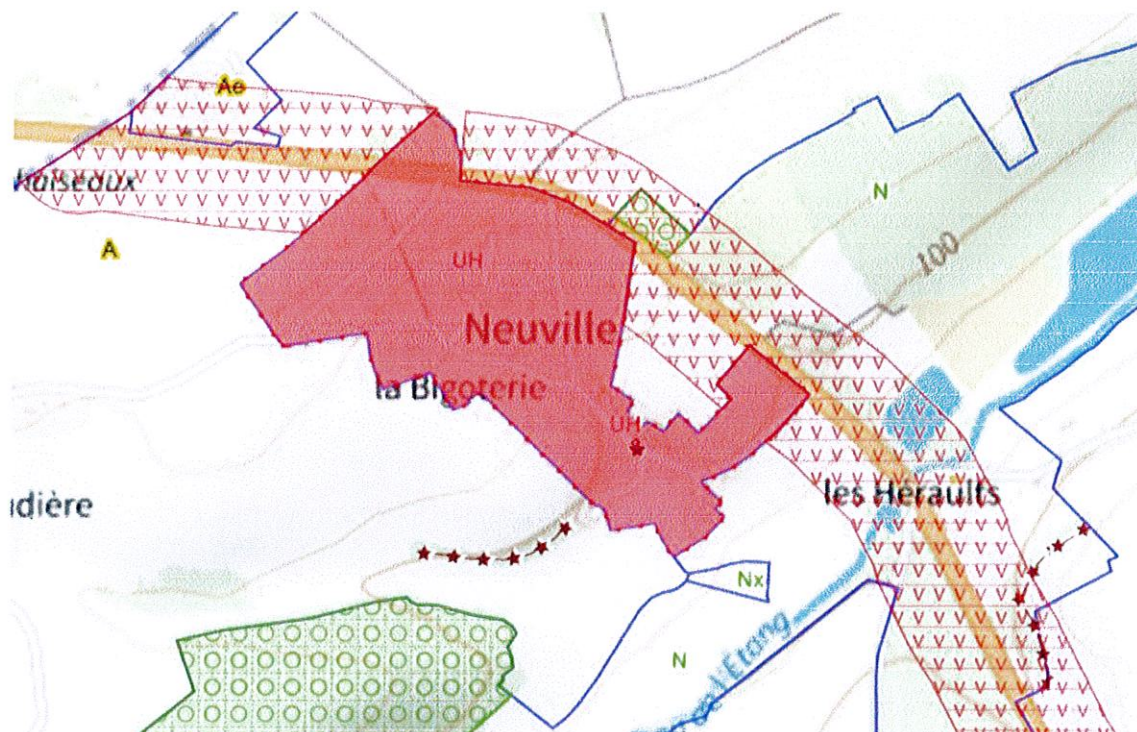
Bien cordialement,

Charles-Hubert Vanoverberghe
Avocat/ Attorney at law
9, rue Boissy d'Anglas- 75008 Paris, France
T : +33 (0) 6 40 47 26 58
M : + 33 (0) 6 87 48 41 00
ch.vanoverberghe.avocats@gmail.com

Annexe 2 : Situation cadastrale et incohérence du zonage actuel



Plan cadastral démontrant l'enclavement des parcelles 404 et 331, situées en bordure immédiate du tissu résidentiel existant.



Extrait du plan de zonage du PLU (Neuville) mettant en évidence la proximité des parcelles avec la zone UH, soulignant l'opportunité d'une densification douce.

Annexe 3 : État actuel du terrain et des accès



Légende : Vue aérienne du terrain. Les repères indiquent les points de prise de vue des photographies au sol ci-dessous.

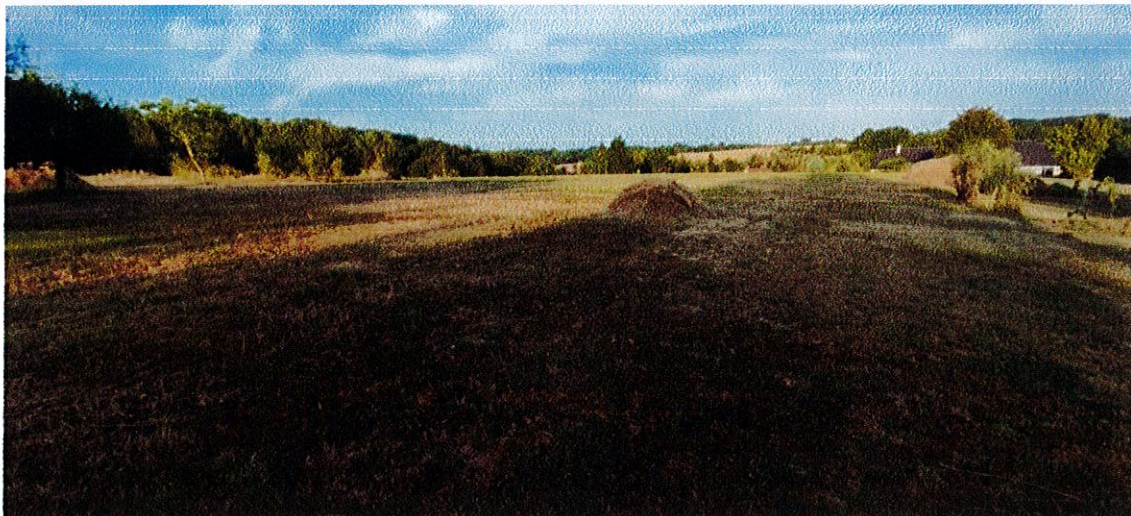
"Prise de vue n°1 – Accès existant depuis la voirie"



"Prise de vue n°2 – Accès existant depuis la voirie, confirmant que le terrain bénéficie déjà d'une desserte directe."



"Prise de vue n°3 – Vue de la friche herbacée. Les quelques arbres isolés seront conservés et mis en valeur dans le futur aménagement paysager. "



"Prise de vue n°4 – Vue depuis le terrain "



Annexe 4 : Intentions architecturales et paysagères



Exemple du type d'éco-constructions passives en ossature bois du constructeur Norges Hus qui composeront le hameau

Annexe 5 : État des Risques Réglementés (ERRIAL) confirmant la constructibilité

Légende : Ce diagnostic officiel confirme que le terrain est exempt de contraintes naturelles ou technologiques majeures empêchant son urbanisation, et valide notamment l'absence totale de risque d'inondation.



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES RÉGLEMENTÉS POUR L'INFORMATIONS DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 19 octobre 2022

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

37600 LOCHES

Code parcelle :
000-AE-404



Parcelle(s) : 000-AE-404, 37600 LOCHES

1 / 8 pages

RISQUES FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

SISMICITÉ : 2/5



- 1 - très faible
- 2 - faible
- 3 - modéré
- 4 - moyen
- 5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



RECOMMANDATIONS

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture..

Si votre bien est concerné par une obligation de travaux, vous pouvez bénéficier d'une aide de l'État, dans le cadre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM).

Pour plus de renseignements, contacter la direction départementale des territoires (DDT) de votre département ou votre Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL), si vous êtes en Outre-mer.

Pour se préparer et connaître les bons réflexes en cas de survenance du risque, consulter le dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) auprès de votre commune.

Sismicité

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction. Un guide interactif est proposé sur le site Plan Séisme pour identifier précisément les dispositions à prendre en compte selon votre localisation, votre type d'habitat ou votre projet. Il est consultable à l'adresse suivante :

<http://www.planseisme.fr/-Didacticiel-.html>

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :

<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

AUTRES INFORMATIONS

POLLUTION DES SOLS



Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des secteurs d'information sur les sols

RISQUES TECHNOLOGIQUES



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

RISQUES MINIERS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

BRUIT



La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE SUITE À UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? ☐ Oui ☐ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPR - Indre a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 22/03/2002

Date d'approbation : 28/04/2005

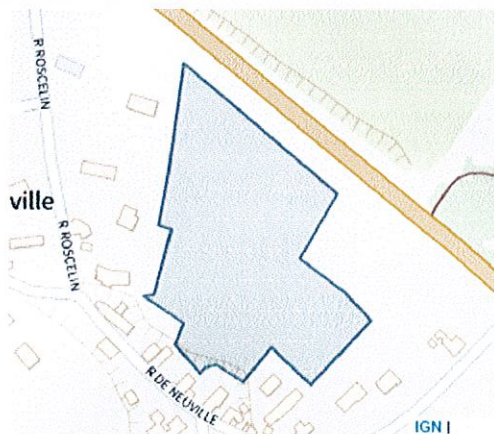
Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté. Un PPR anticipé est un PPR non encore approuvé mais dont les règles sont déjà à appliquer, par anticipation.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Inondation

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



ARGILE : 2/3

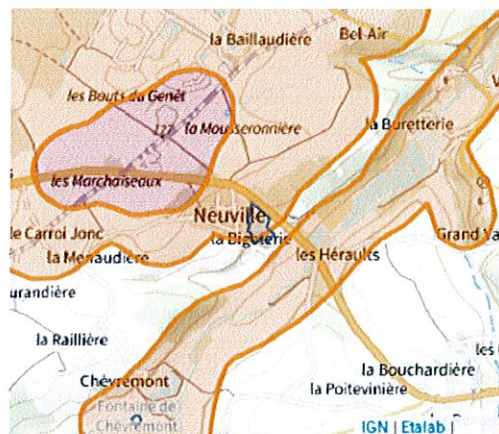


- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

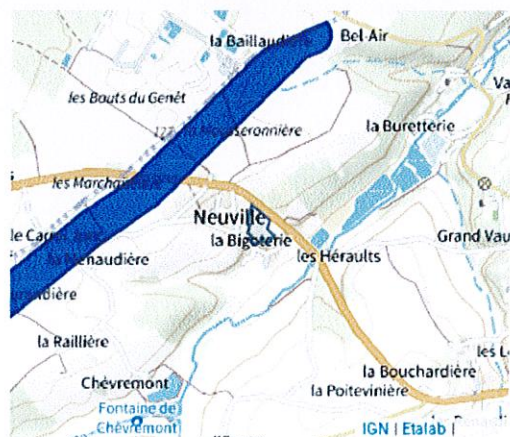
<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES



Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 18

Source : CCR

Sécheresse : 7

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0400656A	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004
INTE1228647A	01/04/2011	30/06/2011	11/07/2012	17/07/2012
INTE1917051A	01/10/2018	31/12/2018	18/06/2019	17/07/2019
INTE9100354A	01/03/1990	30/11/1990	12/08/1991	30/08/1991
INTE9300001A	01/12/1990	31/12/1991	25/01/1993	07/02/1993
IOCE0804637A	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
MDIE900017A	01/06/1989	31/12/1989	04/12/1990	15/12/1990

Mouvement de Terrain : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1240954A	20/10/2012	20/10/2012	30/11/2012	06/12/2012
INTE9400269A	02/01/1994	02/01/1994	06/06/1994	25/06/1994
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et/ou Coulées de Boue : 7

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1615488A	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016
INTE9800067A	11/07/1997	11/07/1997	12/03/1998	28/03/1998
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19830111	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
NOR19830516	01/04/1983	28/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
NOR19831005	16/07/1983	26/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
NOR19850715	11/05/1985	16/05/1985	15/07/1985	27/07/1985

Effondrement et/ou Affaissement : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9700484A	04/12/1996	04/12/1996	03/11/1997	16/11/1997