

PLU

COMMUNE DE LOCHES (37)



Révision

PIECES ANNEXES

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

066



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

RAPPORT et CONCLUSIONS MOTIVÉES

ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE

au projet de révision

du **PLAN LOCAL d'URBANISME**

de **LOCHES**

Septembre-octobre 2019

Décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif d'Orléans n°E1900089/45 du 22/05/2019

Jean-François Audoyer /Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR *page 01*

- ✓ **Sommaire** ; références juridiques et administratives *pages 02 et 03*

I- Généralités *page 04*

- ✓ L'Objet de l'enquête ; la procédure d'élaboration du projet ; la description des principales caractéristiques de la commune de Loches ; les objectifs de la révision du PLU ; la composition du dossier de projet ; la composition du dossier administratif

✓

II- Organisation et déroulement de l'enquête *page 12*

- ✓ La désignation du commissaire en quêteur ; les modalités de l'enquête ; la durée de l'enquête ; les permanences du commissaire enquêteur ; l'information effective du public ; le climat de l'enquête ; la clôture de l'enquête ; la communication des observations au maître d'ouvrage
- ✓ La consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) ; les avis donnés par les PPA.

III- Analyse des observations du public sur le projet de PLU
page 16

- ✓ Les observations contestant les zonages A et N, au regard de la faisabilité de construire
- ✓ Les observations concernant la mobilité des déplacements
- ✓ Les observations proposant le développement de projets privés
- ✓ Les observations concernant le graphisme et des classements particuliers
- ✓ les observations sur le dossier présenté à l'enquête et sur la procédure
- ✓ Les observations diverses.

IV- Autres commentaires du Commissaire Enquêteur *Page 58*

V- Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur *Page 59*

- ✓ Références ; caractéristiques et étude d'opportunité ; l'information du public ; le déroulement de l'enquête et les observations formulées ; **l'Avis du commissaire enquêteur sur le projet** ; les remarques et suggestions.

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUETEUR

sur le projet de révision du PLAN LOCAL d'URBANISME de LOCHES

Références :

Le Code de l'Urbanisme (articles L.153-19 et R.153-8 sur le PLU.

Le Code de l'Environnement (articles L.123 -1 et suivants et R.123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques).

Le Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu le procès-verbal des délibérations du Conseil municipal du vendredi 26 avril 2019, arrêtant le projet de révision du PLU de Loches et la décision du 30 avril de le soumettre pour avis , aux Personnes Publiques Associées , en préliminaire à l'organisation d'une enquête publique envisagée en septembre 2019

Vu la lettre du 14 mai 2019, complétée le 20 mai 2019 sollicitant auprès du Tribunal Administratif d'Orléans la désignation d'un commissaire enquêteur, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « le projet de révision du Plan local d'Urbanisme de la commune de Loches (Indre-et-Loire) ».

Vue décision N° E190000/45 du 22 mai 2019, de Mme la Présidente du Tribunal Administratif, nommant Monsieur Jean-François Audoyer, en qualité de commissaire enquêteur .

Vu l'Arrêté N° 2019/511 du 16 juillet 2019, de monsieur le Maire de Loches prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Loches.

Vu l'ensemble des pièces du dossier de projet de révision du PLU

I- GENERALITES

11- Objet de l'enquête

Le présent rapport d'enquête concerne la révision du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de **Loches** .

12-Historique de la procédure d'élaboration de révision du PLU.

Faisant suite au PLU de 2006, le Conseil Municipal de la ville de Loches a prescrit par délibération, en date du **15 décembre 2016**, la révision de son Plan local d'Urbanisme. A cette occasion les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ont été définis.

Par délibération en date du **15 décembre 2017** le Conseil Municipal a précisé les modalités de concertation à partir des éléments proposés et retenus par le bureau d'études.

Le scénario de développement a été étudié puis validé par un comité de pilotage . De nombreux ateliers au sein desquels les différents acteurs du territoire ont été conviés pour exprimer leur vision et leur point de vue, ont permis d'établir les orientations stratégiques pour nourrir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) , composant essentiel du PLU.

Du fait de l'évolution des grandes orientations du PADD et suite aux échanges avec la population , de nombreux débats ont pu avoir lieu en conseil municipal, (Notamment les *06/07/2018, 21/12/2019, 15/02/2019, 08/03/2019...*). La phase d'élaboration des plans de Zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que le règlement écrit ont été l'objet d'études et d'échanges coordonnés par le comité de pilotage avant d'être validés.

Par ailleurs, le projet de PLU a été élaboré en conformité et compatibilité avec les documents encadrant, en particulier les documents supra-communaux (le SCOT en cours d'élaboration, le PGRI et SDAGE Loire-Bretagne...)

Le projet de PLU est régi par le code de l'Urbanisme (Article L.151-2). Il prévoit dans sa présentation les documents suivants qui constituent le dossier de projet, présenté à l'enquête publique :

- Un rapport de présentation,
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Un règlement (documents graphiques et pièce écrite)
- Des annexes

La délibération du Conseil Municipal du 29 avril 2019 a arrêté le projet pour le soumettre comme le prévoit la procédure, à l'avis des personnes publiques associées (PPA). Avant de le présenter en enquête publique.

J'estime que la procédure d'élaboration et de concertation mise en œuvre par la municipalité, pour réaliser son projet de Révision du PLU a été conduite conformément à la réglementation.

13-Description des principales caractéristiques géophysiques, humaines et sociales de la commune de Loches.

Loches, est une ville moyenne d'environ 6000 habitants qui est située au Sud-Est du département d'Indre-et-Loire. Elle est au centre d'une aire urbaine de 10000 habitants (Loches, Beaulieu-les-Loches, Ferrières-sur-Beaulieu, Perrusson), et se trouve être le principal pôle et chef-lieu de l'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) Loches-Sud Touraine , qui est né de la fusion en 2017 des 4 communautés de communes du Pays de la Touraine du Sud.

Au cœur des gâtines tourangelles du Sud, la ville de Loches s'étend autour d'un éperon rocheux dominant la vallée de l'Indre, celle-ci s'écoulant du Sud vers le Nord en limite Est de la commune. La ville doit son rayonnement à l'implantation au Moyen-Âge d'un logis comtal, puis royal et d'une forteresse, assurant le développement du commerce et de l'artisanat dans la ville blottie contre l'éperon. Haut lieu d'histoire, Loches conserve un patrimoine bâti relativement important fait de manoirs, de maisons bourgeoises et d'édifices religieux. Ainsi, le centre historique est classé site patrimonial remarquable et soumis à un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Loches possède également à sa périphérie un cadre naturel préservé et diversifié constitué à la fois d'ensembles boisés (1/5 de la surface communale), de terres dédiées à l'agriculture (2/3 de la surface communale), ainsi que de petits hameaux ou lieux-dits, plus ou moins en continuité avec l'enveloppe urbaine principale. Quant aux principales zones d'activités industrielles et commerciales de la commune, elles se trouvent principalement regroupées, en périphérie, au Nord et au Sud de l'agglomération.

Loches est un bassin d'emploi majeur pour son territoire ainsi qu'un pôle économique, à la fois tertiaire , commercial et industriel, sans compter son rôle administratif, éducatif et touristique, qui rayonne sur les territoires voisins, voire au-delà en ce qui concerne le tourisme. Toutefois la commune de Loches est confrontée de nos jours, à la stagnation et au vieillissement de sa population (40% de la population a plus de 60 ans). Elle souhaiterait donc, tant soit peu, redynamiser son attractivité, en s'appuyant sur ses nombreuses potentialités.

Traversée par la RD 943 qui relie Tours (à 45 km) à Chateauroux (à 70 km), Loches est également desservie par le chemin de fer qui lui accorde quelques haltes quotidiennes, La ville se trouve également à 30 minutes de l'A85 (Tours-Vierzon) et à 35 minutes de l'A10 (Tours-Bordeaux) . Son isolement aux regards des grands pôles régionaux et nationaux est toutefois relatif et conditionné aux modes de développement des communications de toutes natures dont les communications numériques. Néanmoins, cette constatation accorde à Loches le rôle de principal Pôle de Centralité secondaire en Touraine, au sein d'un territoire de 70 000 habitants

Sur les plans topographiques et géologiques qui participent pour une bonne part, à son identité, la commune de Loches présente trois entités : - La vallée de l'Indre qui traverse Loches sur un axe Nord-Sud . Cette vallée joue un rôle majeur dans l'organisation de l'agglomération lochoise et marque la limite Est de la commune. - Les coteaux, qui dominent la vallée de part et d'autre, sur

lesquels l'agglomération s'est progressivement implantée. - Enfin, le plateau à dominante agricole qui occupe la partie Ouest du territoire. Celui-ci est traversé par plusieurs vallées dont celle du ruisseau de l'Etang.

Loches présente par ailleurs, un contexte géologique marqué par la présence de formations sédimentaires calcaires qui apparaissent sous la forme de « tuffeau », de même que des formations argileuses de silex, et des formations composées de sables et de galets, dans la vallée de l'Indre .

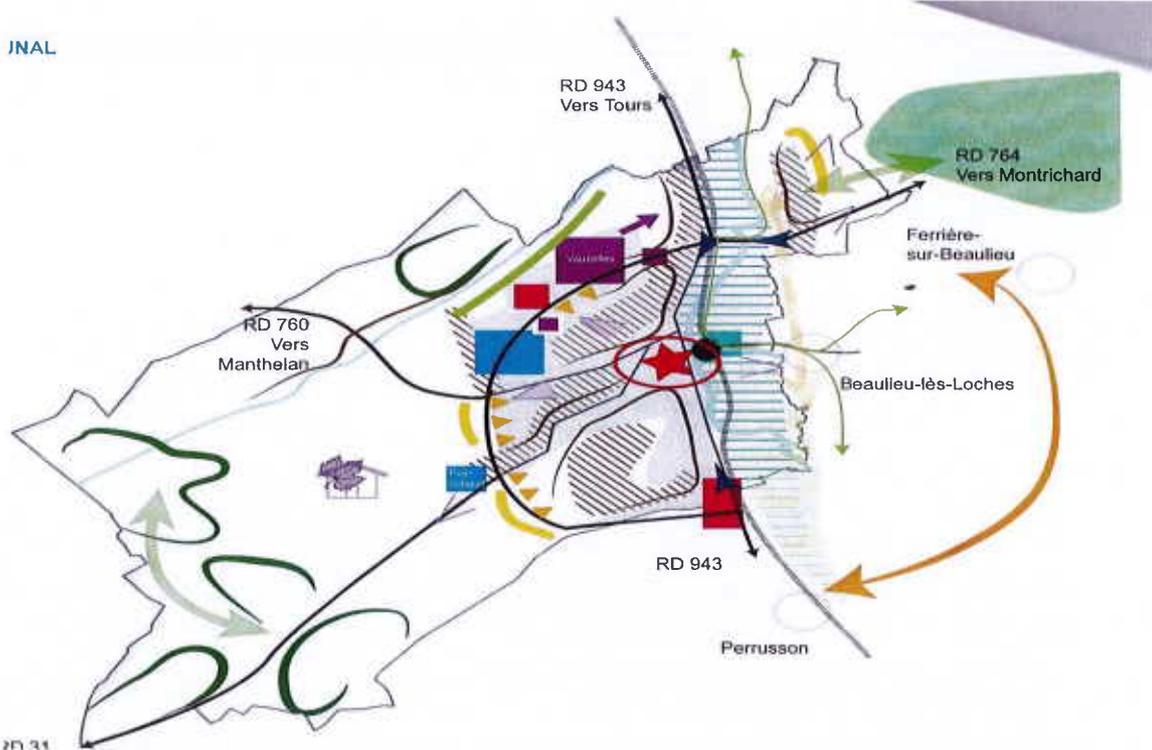
De vastes carrières souterraines, creusées dans le tuffeau sont présentes sur le territoire de Loches . La qualité et la grande disponibilité de cette roche locale ont fait que de nombreuses cavités d'extraction se sont développées dans la commune, pouvant couvrir jusqu'à plusieurs dizaines d'hectares et parfois sur plusieurs niveaux superposés. Plus tard, ces carrières ont trouvé une autre utilité pour la culture du champignon. Cette culture s'est accompagnée de la construction d'ouvrages spécifiques : puits d'aération, systèmes de ventilation mécanique , de pompage des eaux souterraines... Lors de leur occupation comme champignonnières ces sites étaient entretenus . Toutefois, en quelques décennies les cavités souterraines ont été progressivement abandonnées et l'état général de ces anciens sites s'est fortement dégradé en présentant aujourd'hui des risques sécuritaires. En effet, la présence de nombreuses cavités souterraines sur le territoire (Cavités naturelles, carrières d'extraction, caves de stockage , habitat troglodytique...), peut générer des risques importants : affaissements ou effondrements partiels ou complets d'un secteur, voire des écroulements de masses rocheuses , de même que des risques de retrait- gonflement des masses argileuses pourraient exister ...Un meilleure prise en compte de ces potentialités sécuritaires, auxquelles il faut rajouter le risque d'inondation dans le Val d'Indre, exercent des contraintes importantes sur l'organisation du zonage de la commune, et nécessitent d'appliquer un principe de précaution. Leur prise en compte représente une des raisons qui a nécessité la révision du PLU de Loches.

Par ailleurs, les orientations définies par le PADD en matière d'urbanisation, ont été traduites dans la révision du PLU, qui prévoit de répondre à un nouveau besoin d'environ 300 nouvelles habitations à l'horizon 2030 (soient : 60 à 80 habitants supplémentaires).

Afin de répondre à cette dynamique démographique raisonnable, le projet de PLU prévoit :

- Une densification de la zone urbaine (secteurs UA et UB pour 100 habitations
- Un changement de destination du bâti existant (secteurs UA et UB) pour 70/80 hab.
- Des extensions de secteurs résidentiels , inclus ou en périphérie de bâtis existants, pour l'essentiel dans la partie Sud de l'agglomération pour 123 habitations
- Une extension de la zone d'activité de Vauzelle et la création d'une zone d'équipement sur le secteur Puy Gibault.

INAL



- Éléments d'information**
- Enveloppe urbaine 2018
 - Voie ferrée
 - Principaux axes routiers
 - Itinéraire de l'Indre à Vélo
 - 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
 - Coteaux
- Les orientations générales du PADD**
- Gare à valoriser en pôle multimodal en liaison avec les axes routiers, les axes cyclables et les liaisons piétonnes
 - Zones d'activités existantes au sein desquelles la priorité va à la requalification et l'optimisation du foncier et du bâti existant
 - 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
 - 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
 - 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.
 - 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 Bournais : secteur d'installation prioritaire des activités tertiaires, de loisirs et de services
 - Limites d'urbanisation à préserver

- Espaces agricoles fonctionnels à préserver
- Boisements au sein desquels l'activité forestière doit être possible et les outils de protection des boisements adaptés
- Espace rural au sein duquel les éléments de patrimoine et petit patrimoine peuvent être identifiés et préservés
- Entrées de ville à valoriser
- Points de vue à préserver et mettre en scène
- 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
- Réservoir de biodiversité du massif forestier de Loches
- Maintenir les usages permettant d'assurer la fonctionnalité des principales continuités écologiques :
 - corridors de la sous-trame bois et bocage
 - corridor des pelouses calcaires et listères sèches du coteau de l'Indre
- Création d'une offre de logements diversifiée au sein de la ceinture de la déviation
- Risque inondation à prendre en compte
- Risque lié aux cavités souterraines à prendre en compte et améliorer la connaissance du risque

14- Les objectifs de révision du PLU de Loches sont :

- **Le développement du rôle de Pôle de Centralité** joué par la Ville au sein d'un territoire de près de 70000 habitants
 - La consolidation du niveau de services et le maintien d'une activité commerciale de Centre-Ville attractive et renouvelée
 - Une amélioration de la desserte routière et ferroviaire de la ville
 - Le développement du parc de logements
 - l'amélioration des équipements sportifs culturels et de services en adéquation avec le rôle de centralité et en partenariat avec les collectivités compétentes.

- **Le dynamisme démographique de la Ville**, en assurant le maintien des populations résidentes et en permettant l'accueil de nouveaux résidents, nécessitant notamment :
 - D'agir sur la reconquête du Centre-ville et notamment sur la possibilité d'y développer de nouveaux logements, Un enjeu particulier est d'ores et déjà identifié sur la requalification des logements du centre-ville
 - La délimitation des zones constructibles, tout en maîtrisant l'étalement urbain et évitant le mitage du territoire, avec pour objectif une utilisation autonome de l'espace qui conduira à estimer aussi précisément que possible la nécessité d'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation
 - Le maintien et le développement d'un niveau de service en adéquation avec les populations résidentes et celles à accueillir
 - Tout en œuvrant au confortement de la mixité sociale et intergénérationnelle

- **La mise en place d'un dynamisme économique**, intégrant un équilibre entre les commerces de centre-ville et les commerces de périphérie (moyennes et grandes surfaces), ainsi qu'une diversité de l'offre économique ; la requalification et l'essor des zones d'activités devront être poursuivies en intégrant ces préoccupations d'équilibre et de diversité

- **Le renforcement de l'attractivité touristique de Loches et la préservation du cadre de vie** par :
 - La protection de son écrin naturel (mise en valeur et préservation des secteurs écologiques sensibles)
 - Le maintien des espaces dédiés aux activités agricoles, pastorales et forestières
 - L'identification et la protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité
 - La préservation et la mise en valeur de son patrimoine (bâti, naturel, architectural...)
 - La veille constante de la préservation de la qualité architecturale et paysagère des constructions et des opérations de réhabilitation
 - le développement de l'attractivité commerciale, l'aménagement des entrées de ville et des espaces publics

- La mise en place d'une politique de déplacements et de stationnement en cohérence avec les problématiques de développement démographique, urbain et économique évoquées précédemment, avec l'objectif de garantir un accès facilité aux services, commerces et activités de loisirs.

En tenant compte de l'ensemble des contraintes propres au territoire communal notamment les risques :

- Protéger la population face au risque d'inondation
- Protéger la population au risque d'effondrement des cavités

Le projet de révision du **PLU** est décliné directement des orientations générales fixées par le **Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD)**, qui représente un élément essentiel du **PLU**. Le **PADD (Article L.123-1-3 du code de l'urbanisme)** est en quelque sorte le projet politique et le document guide du **PLU**. Il est encadré par des normes législatives : **SRU** (loi Solidarité), **ALUR** (Accès au logement et urbanisme rénové), lois de Grenelle sur l'environnement... La cohérence doit être également recherchée avec le **SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale), ainsi que d'autres documents encadrant. Ainsi Le **PADD** cherche à valoriser les potentialités offertes dans le respect des équilibres environnementaux.

Le **PLU** représente donc, l'aboutissement d'un projet politique, sur une période évaluée à 10 ans. Il convenait donc de l'actualiser puisque celui en cours date de 2006, et de présenter sa révision à l'enquête publique .

14- Composition du dossier de Révision du Plan Local d'Urbanisme de Loches.

Le dossier de présentation du projet a été réalisé, par le cabinet « **URBAN/ISM** » 09, rue du Picard 37140 Bourgueil, ainsi que les cabinets « **THEMA /Environnement** » et « **LESTOUX et Associés** », en coopération étroite avec les **Services techniques et d'urbanisme** de la commune de Loches. Pendant la période d'élaboration un comité de pilotage constitué d'élus et de techniciens fixait les directives et les objectifs et validait les rapports d'étapes. En parallèle, ces derniers étaient soumis de manière interactive aux débats du conseil municipal, ainsi qu'à la consultation et à la concertation du public lochois. Ce dossier inclut par ailleurs, les avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées (PPA) .

Le dossier de projet contient environ 1000 pages accompagnées de 12 plans graphiques. Il est très complet, documenté et argumenté. Il faut reconnaître qu'il est également très fourni en données chiffrées, plans graphiques et photographies. Toutefois, Je dois reconnaître que son exploitation n'a pas toujours été facile par le public comme par moi-même.

Le dossier de projet est constitué de 06 sous-dossiers :

01-Le Rapport de présentation :

- *01a-Tome 1 -Diagnostic et Etat initial de l'Environnement :*
- *01b-Tome 2- Justifications*
- *01c- Tome 3 – Evaluation Environnementale*

02-Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Rappel des orientations du PADD qui sont l' expression de la politique communale. (3 axes principaux ont été définis, accompagnés d'objectifs à réaliser).

- Conforter le rôle de Loches, comme moteur du Sud-Touraine, en maintenant l'attractivité commerciale, en confortant et diversifiant les activités ainsi que l'offre économique et en affirmant également son attractivité touristique.
- Impulser une dynamique ainsi qu' un développement équilibré du territoire communal, avec notamment comme objectifs d'envisager une reprise démographique fondée sur une offre de logements adaptée et diversifiée. Toutefois en luttant contre l'étalement urbain. Celle-ci peut s'appuyer sur le dynamisme économique local et sa diversification . Par ailleurs, affirmer la vocation touristique de Loches et développer la dynamique du centre-Ville
- Assurer un cadre de vie exemplaire pour la ville de demain, en renforçant la lisibilité du paysage, en protégeant et en valorisant les milieux naturels comme réservoirs de biodiversité, ainsi que les continuités écologiques. En recherchant les équilibres entre la densification urbaine et la présence de la nature en ville.

03 -Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La programmation de 12 OAP (Opérations d'Aménagement et de Programmation) concernent principalement des sites sectorisés à aménager, à développer ou encore pour y conduire des opérations à thèmes :

Site des Vauchaudières OAP n°1

Ancien site France Télécom OAP n°2

Sites terrain de la Fontaine du Vivier OAP n°3

Site Tivoli Nord OAP n°4

Site de la MJC OAP n°5

Site Vautrompeaux OAP n°6

Densification sur 4 sites du coteau de Tivoliet Baraudin OAP n°7

- 062-Carte de localisation des potentiels de densification identifiés en avril 2019 (1.4000^{ème})
- 063-Avis des personnes publiques associées et consultées
- 064-Procès-verbal de la réunion de la CDPENAF du 14 juin 2019
- 065-Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre-Val de Loire sur l'évaluation environnementale du projet de révision de PLU après saisine
- 066-Synthèse des avis des personnes publiques associées.

15- Le dossier administratif, il comporte,

- La délibération du 26 avril 2019, signée le 29 avril 2019, Arrêtant le projet de révision du PLU , prescrivant de solliciter l'avis des PPA et le Tribunal administratif d'Orléans pour désigner un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique (lettres des 14 et 20/05/2019)
- La décision de la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans, N° E1900089/45 du 22/ 05/2019 désignant le commissaire enquêteur
- L'Arrêté N°2019/511 du Maire de Loches, en date du 16/07/2019, prescrivant l'enquête publique sur la révision du PLU
- ✓ Le certificat d'affichage des avis d'enquête publique (au nombre de 24) du 20/08/2019 jusqu'au 11/10/2019, signé de M. le Maire de Loches
- ✓ L'attestation de parution de l'avis d'enquête publique dans les éditions du 21/08/2019 et du 11/09/2019 de la Nouvelle République
- ✓ L'attestation de parution de l'avis d'enquête publique dans les éditions du 21/08/2019 et du 11/09/2019 de la Renaissance Lochoise
- ✓ La lettre du 28/10/2019 de M.Angenault, Maire de Loches , apportant les réponses du maître d'ouvrage aux observations du public.

Les pièces administratives ainsi que les annonces légales sont conformes à la réglementation des enquêtes publiques

II- ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUÊTE

21- Désignation du Commissaire Enquêteur

J'ai été nommé par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans N°E1900089.45 du 22/05/2019.

22-Les modalités de l'enquête

Contacts préalables et visite des lieux :

Le jeudi 13 juin 2019, j'ai eu une première prise de contact avec les responsables de la mairie de Loches chargés du dossier de révision du PLU : Mme Chantal Jamin 5^{ème} adjointe au Maire, chargée de l'urbanisme, Mme Emile Louault Directrice adjoint des Services Techniques, Mme Marina Bracquemond gestionnaire du pôle Urbanisme-Foncier. Cette réunion avait pour but d'organiser l'enquête, en vue de faire paraître l'arrêté, qui sera promulgué le 16 juillet 2019.

Le jeudi 29 aout, j'ai pu prendre en compte aux services techniques de la mairie, le dossier d'enquête qui m'a été remis par Mme Emilie Louault.

Le lundi 09 septembre, jour d'ouverture de l'enquête, j'ai pu saluer M. Marc Angenault Maire de Loches.

Visite des lieux :

Le 09 septembre après-midi j'ai effectué un premier repérage des sites accompagné par Mme Chantal Jamin adjointe au maire et Mme Marina Bracquemond, qui m'ont fait visiter 14 lieux caractéristiques du projet et m'ont fourni les informations nécessaires à ma connaissance du dossier et du territoire.

Le jeudi 10 octobre matin, j'ai effectué un deuxième repérage pour un certain nombre de sites, notamment ceux qui étaient l'objet d'observations du public, j'étais accompagné par Mme Jamin adjointe au maire et Mme Bracquemond en charge du dossier de révision du PLU.

23- La durée de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée durant 32 jours du *lundi 09 septembre* à 09 heures au *vendredi 10 octobre* à 16h 30. Le siège de l'enquête publique était la mairie de Loches où le commissaire enquêteur a pu recevoir le public à l'occasion de quatre permanences.

24- Les permanences du commissaire enquêteur.

Conformément à l'Arrêté j'ai effectué 4 permanences de 3 heures , le *lundi 09 septembre 2019*, le *vendredi 20 septembre*, le *lundi 30 septembre* de 09h à 12h , ainsi que le *jeudi 10 octobre* de 13h30 à 16h30.

25- L' information effective du public.

L'avis d'enquête publique a été affiché en 24 lieux de la commune, aux entrées de ville ainsi que sur les lieux faisant l'objet de projets d'aménagement et de programmation (OAP).

Conformément à l'Arrêté du Maire, l' avis d'enquête publique a été publié à deux reprises dans deux journaux différents et à deux reprises. Dans la « Nouvelle République », éditions d'Indre et Loire, les *21 aout et 11 septembre 2019*, ainsi que dans la « Renaissance Lochoise » les *21 aout et 11 septembre 2019* .L'avis d'enquête était également consultable sur le site internet de la mairie.

Les pièces du dossier de révision du PLU étaient consultables en mairie pendant la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture de celle-ci. Le dossier étaient également consultables sur le site : [http : www.ville-de-loches.fr](http://www.ville-de-loches.fr) .Un registre était ouvert en mairie pour prendre en compte les observations du public, lequel pouvait également faire-part de ses

observations par courrier postal adressé au commissaire enquêteur en mairie de Loches, ou encore par courrier électronique à l'adresse suivante : enquête-publique-plu@mairieloches.com . Les observations, propositions et contre-propositions étaient par ailleurs consultables sur le site internet www.ville-de-loches.fr qui renvoyait sur le site www.urban-ism.fr/plu-loches .

Autres actions d'information du public

L'information du public a par ailleurs été réalisée par la mairie tout au long de la phase d'élaboration du projet. Notamment à l'occasion de deux réunions publiques, afin de présenter le projet appliqué au territoire de Loches, et de recueillir l'avis des habitants. Un site internet tenait informé le public sur le nouveau zonage prévu, et ce dernier pouvait faire part de ses propositions ou contre-propositions à l'adresse suivante : revision-plu@mairieloches.com. Cette consultation et concertation officielle s'est déroulée jusqu'au 15 février 2019.

Je considère, en conséquence que la publicité réglementaire a été bien faite et qu'elle a été complétée d'une façon efficace par d'autres actions d'information.

25- Le climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée en toute sérénité. Elle n'a donné lieu à aucun incident. Par ailleurs, l'accueil de la municipalité et du personnel dédié au PLU et à l'organisation de l'enquête a été très cordial et coopératif.

J'ai reçu en moyenne 06 personnes à chacune de mes permanences,

Au total 42 observations ont été enregistrées quel que soit leur mode de collecte, soit directement sur le registre pendant ou en dehors de mes permanences. Soit par courrier postal ou électronique adressé au commissaire enquêteur , puis intégrés au registre.

Au regard des informations largement diffusées sur la tenue de l'enquête, on peut considérer que la participation du public n'a pas été très importante. Il est vrai que le public qui s'est manifesté représentait surtout des propriétaires qui étaient impactés par le projet de zonage qu'ils contestaient pour la plupart.

26- La clôture de l'enquête et les modalités de transfert des dossiers et registres

En application de l'article 7 de l'Arrêté, j'ai clos l'enquête, le jeudi 10 octobre 2019 à 16 h 30 en présence de Mmes Marina Bracquemond et Emilie Louault . Puis, à 16 h 45, j'ai pris en compte le registre d'enquête, afin de rédiger mon rapport .

27-La communication des observations au maître d'ouvrage.

Le lundi 14 octobre, j'ai transmis par courrier électronique la synthèse des observations du public à Mmes Marina Braquemond et Emilie Louault, responsables du dossier d'enquête pour la suite à y donner. Le 28 octobre j'ai eu communication par courrier électronique des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations du public. Réponses doublées par courrier recommandé et reçu en main propre le 29/10/2019.

28- La consultation des Personnes Publiques Associées (PPA).

Suite à la délibération du Conseil municipal du 26 avril 2019 et conformément à l'article L. 121-4 du Code de l'Urbanisme». Mme la Préfète d'Indre-et-Loire et les services de l'Etat , ainsi que les Personnes Publiques Associées ont été consultées et ont pu donner leur avis sur le projet de révision. Intégrés au dossier d'enquête, les avis sont reportés dans les pièces 063, 064 065 et 066.

29-Les avis émis par les Personnes Publiques Associées

Des avis favorables sans réserve, de la part de :

- ✓ Le Conseil régional Centre-Val-de-Loire
- ✓ La Commune de Beaulieu les Loches
- ✓ La Chambre des métiers et de l'Artisanat d'Indre-et-Loire

Des avis favorables avec des demandes de modifications et d'ajouts qui devront être prises en compte par le Maître d'Ouvrage (MO), lequel souligne qu'elles sont compatibles avec le PADD, et qu'elles pourraient améliorer la qualité du projet dans sa présentation et sa rédaction, avant son adoption par le Conseil Municipal. De la part de,

- ✓ La Préfète d'Indre-et-Loire (DDT)
- ✓ Les Services de l'Etat (*Diverses remarques sur le dossier en ce qui concerne les plans sur les risques et les nuisances, sur les servitudes et le zonage , ainsi que sur le règlement, l'alimentation en eau potable, l'archéologie, le site patrimonial préservé...*).
- ✓ Le Conseil Départemental (*Notamment un rappel sur l'accueil des gens du voyage ...*)
- ✓ le Centre Régional de la Propriété Forestière Centre-Val-de-Loire (CRPF) (*un rappel sur la classification des surfaces boisés*).

Des avis favorables moyennant quelques remarques rédactionnelles ou d'ordre graphique

en soulignant le fait qu'elles doivent permettre d'améliorer le dossier de projet. De la part de,

- ✓ La CDPENAF (Commission Départementale de Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers),
- ✓ La Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- ✓ La Communauté de Communes Loches Sud-Touraine
- ✓ Le Réseau de Transport d'Electricité (RTE)
- ✓ DDT/ Service Départemental Incendie (*Rappel des prescriptions en matière des risques d'Incendie*).
- ✓ SNCF : *utiliser le terme générique de « ligne ferroviaire » ou « voie ferrée »*

Un avis avec recommandation :

- ✓ **La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre-Val de Loire. (MRAe).**
La MRAe recommande de réexaminer raisonnablement à la hausse, les objectifs de

densité de construction des zones à urbaniser. (*Afin d'éviter à plus ou moins terme une extension future, hors zone urbaine*)

Le maître d'ouvrage précise par ailleurs, que conformément à la réglementation, il n'a pas à répondre à l'avis de la MRAe sur le projet de PLU car en effet, celui-ci représente un document de programme et non pas un projet de travaux.

Dans la Pièce N°066 des pièces annexées « Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et consultées ». Le Maître d'Ouvrage (MO), a pris en compte les observations des PPA et a donné ses réponses.

On peut donc considérer que le projet de PLU est l'objet d'un avis favorable de la part de l'autorité de l'Etat et de ses services, ainsi que des Personnes Publiques Associées, moyennant la prise en compte d'un certain nombre de remarques et recommandations, principalement d'ordre rédactionnelles, qui visent à améliorer sa présentation.

III/ 1. ANALYSE des OBSERVATIONS sur le PROJET de PLU

Les observations enregistrées ont été classées par thèmes d'intérêts, quel que soit le mode de prise en compte (Celles rédigées directement sur le registre, par les pétitionnaires, celles adressées en mairie, au commissaire enquêteur, par voie postale ou par courrier électronique).

Les thèmes retenus sont les suivants :

- o Les observations contestant les zonages A et N, au regard de la faisabilité de construire
- o Les observations concernant la mobilité des déplacements
- o Les observations proposant le développement de projets privés
- o Les observations concernant le graphisme et des classements particuliers
- o les observations sur le dossier présenté à l'enquête et sur la procédure
- o Les observations diverses

A- Les observations contestant les zonages A et N, au regard de la faisabilité de construire.

O2. Observation de Mme Pascaline Davin, 11 rue du docteur Paul Martinais 37 600 Loches

La parcelle que nous occupons est en bordure/au centre des prairies du Roy, située entre 2 zones UA. A priori inconstructible « sauf exception ». Une exception est-elle en projet ?

L'avis du maître d'ouvrage :

L'observation de Madame DAVIN concerne les parcelles cadastrées AS n°31 et 32 (propriété bâtie). Celles-ci sont situées en zone A4 du Plan de Prévention des Risques contre l'Inondation (PPRI) Val de l'Indre, approuvé par arrêté préfectoral du 28 avril 2005. Elles seront situées en zone Ni du futur PLU.

La zone naturelle concernée est protégée d'une part pour sa qualité d'espace naturel et de l'autre, pour prévenir les risques d'expansion des crues.

Les dispositions réglementaires applicables dans cette zone reprennent celles du PPRI, qui est une servitude d'utilité publique. La règle la plus contraignante entre celle du PLU et celle du PPRI s'applique.

Aussi, la zone A4 du PPRI correspond à la partie de la zone inondable, urbanisée ou non, en aléa très fort. De ce fait, elle revêt un caractère inconstructible, sauf exceptions explicitement listées dans le règlement du PPRI et qui sont donc, de fait, également précisément définies dans le règlement du secteur Ni.

- *Il n'y a donc pas d'autres exceptions à l'inconstructibilité que celles citées dans le règlement du PPRI et du PLU.*

Mon avis :

Selon le PPRI cette parcelle est inconstructible. Elle ne peut donc pas être considérée comme une exception à la règle.

O6.Observation de Mme Suzanne Crochard, Résidence Marie Flor, 03 Av. Louis XI 37600 Loches.

Mme Crochard possède un terrain rue du Faubourg Bourdillet. Il y a trois ans, elle a souhaité le mettre en vente, ce qui n'a pas été possible car la mairie y exerçait un droit de préemption (Estimation à cette époque par l'agence immobilière : 50000 €). D'après elle, ce droit de préemption avait été levé et elle avait voulu remettre en vente ce terrain, pour apprendre avec surprise par l'agence immobilière, que suite à une décision de M. le Maire, le terrain n'était plus

constructible et qu'il était estimé 2 à 3000 € !!! Venant de rentrer en maison de retraite, Mme Crochard, comptait sur cette vente pour subvenir à ses besoins. Elle attend une réponse....

L'avis du maître d'ouvrage :

Le terrain concerné par la demande de Madame CROCHARD est composé des parcelles AY 93-95-96. Il est actuellement classé en zone « à urbaniser » 1AU2 au PLU de 2006, avec la contrainte de réaliser « 5 lots mini ».

Le terrain est effectivement soumis au droit de préemption urbain, comme tous les terrains situés en zone urbaines ou à urbaniser (délibération du CM du 8 septembre 2006). Si la commune est obligatoirement questionnée, par le biais d'une déclaration d'intention d'aliéner au moment de la vente d'un terrain situé en zone de droit de préemption urbain, elle ne l'exerce pas systématiquement et n'acquiert donc pas automatiquement les terrains concernés.

Aussi, il semble que Madame CROCHARD ait mal interprété les prérogatives de la commune en matière d'exercice du droit de préemption urbain.

En outre, depuis l'approbation du PLU de 2006, la collectivité a engagé des études, en lien avec Cavités 37, pour affiner la connaissance des secteurs sous-cavés. Un secteur de la rue du Faubourg Bourdillet a été classé en zone naturelle, qui est une zone protégée, notamment pour prévenir les risques, conformément à l'objectif 2 de l'axe 3 du PADD (cf. pièce 059a – plan des secteurs présumés ou avérés sous-cavés).

Une prise de conscience, tant au niveau national que local, concernant le sujet des cavités souterraines et des risques qui y sont liés, a entraîné l'application du principe de précaution, et la suppression des zones à urbaniser de cette ancienne zone constructible.

En effet, sur d'autres secteurs de la commune, également concernés par des cavités souterraines et qui ont été ouverts à l'urbanisation puis bâtis, des cas avérés d'affaissement du sol, voire même d'effondrement, ont mis en évidence une méconnaissance des risques liés aux cavités dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Le choix a donc été fait, sur l'ensemble du territoire communal, de ne plus urbaniser des sites affectés par le problème des cavités, afin de garantir la sécurité publique.

C'est pourquoi d'anciennes zones constructibles impactées par les cavités ont été fléchées en zone N, voire en secteur Nt.

- *Il n'est donc pas prévu de modifier le zonage projeté.*

Mon avis :

En conformité avec le PADD (Axe3/objectif 2), le principe de précaution est appliqué dans cette ancienne zone constructible impactée par des cavités souterraines, avec les risques que cela pourrait comporter pour de nouvelles constructions. Les efforts seront poursuivis afin d'améliorer la prise en compte du risque.

O7. Observation de Mme Françoise Crespin, 88, rue des petites maisons 37600 Loches.

Mme Crespin habite Loches depuis 2017, elle a hérité d'un terrain au lieu-dit « Belle vue » section AO n° 180, 181, 155. Il s'agit d'une parcelle en bordure de terrain construit d'habitation, avec canalisation d'eau passant devant le terrain (dont le coffrage d'accès à l'eau est régulièrement cassé par les engins agricoles). Elle s'interroge sur le fait qu'on n'ait pas autorisé la construction sur une bande de chaque côté de la rue, en continuité de ce qui a déjà été entrepris ? eau, élargissement de la rue..... ». Qu'entend-on par « site restant en terres agricoles avec point de vue à préserver et mettre en scène ? ».

L'avis du maître d'ouvrage :

Les terrains concernés par la demande de Madame CRESPIN sont actuellement situés en zone 2AU du PLU de 2006, ce qui correspond à une zone d'urbanisation à long terme. Pour rendre urbanisables et donc constructibles ces terrains, une modification du PLU était nécessaire. Aucune démarche en ce sens n'ayant été faite par la collectivité dans les délais qui lui étaient impartis pour le faire, les zones 1AU n'ayant pas toutes été urbanisées, les terrains de la zone 2AU ont donc retrouvé leur vocation agricole.

Par ailleurs, le site de Bellevue bénéficie d'un point de vue dégagé vers la Cité royale. Dans l'objectif 1 de l'axe 3 du PADD, la collectivité a inscrit la préservation et la mise en valeur des vues vers la ville, depuis les espaces naturels et agricoles. Le classement « zone agricole préservée » (Ap) interdit donc toute construction qui pourrait nuire à cette vue.

Autoriser des constructions sur ce site viendrait à l'encontre des orientations du PADD. Celles-ci ne seraient pas compatibles avec l'objectif du PADD de garantir une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

➤ *Il n'est donc pas prévu de modifier le zonage projeté.*

Mon avis :

Ce terrain n'est plus constructible du fait que son classement est prévu en « zone agricole réservée » : Ap Ce classement est conforme aux objectifs du PADD qui interdit des constructions qui pourraient nuire à la vue sur la cité royale.

O8. Observation de Mme Véronique Harguindéguy, 1 chemin des champs - 17690 Angoulins. Propriétaire d'un terrain situé à « Tivoli » 27 rue Baraudin Loches.

Mme Harguindéguy est l'une des 7 propriétaires du terrain cadastré BH n° 24, situé dans le secteur « Tivoli ». L'électricité et l'eau se trouvent en bordure de ce terrain. Celui-ci présente une façade de 21m et mesure 1164 m². Depuis quelques années il se trouve en zone constructible et est régulièrement entretenu. Malgré une annonce sur le site du « bon coin » et un affichage sur le grillage clôturant ce terrain, il n'a pas été vendu. Toutefois, les services d'urbanisme de la

mairie ont précisé que celui-ci était concerné par la révision du PLU et que son emplacement serait réservé au bénéfice de la commune, comme espace naturel et non constructible. « Nous considérons cette décision, comme une préemption de notre terrain constructible. Nous trouverions normal que les terrains qu'ils soient constructibles ou laissés en zone naturelle soient achetés au même prix du mètre carré, car ils s'incluent dans le même espace d'aménagement où l'on retrouvera l'alternance de constructions et d'espaces naturels. Telle est notre réflexion pour éviter que notre terrain soit racheté au prix du m² agricole ».

L'avis du maître d'ouvrage :

Le terrain concerné par la demande de Madame HARGUINDEGUY est situé en zone Ub1 du PLU 2006.

La parcelle BH 24 est localisée dans les espaces non construits localisés entre la zone commerciale de Tivoli et la rue Baraudin. Consciente de la localisation stratégique de ces espaces, la collectivité a mené des investigations pour connaître les possibilités de densification au sein de ce secteur. La parcelle concernée par cette demande est localisée au sein des secteurs à forte sensibilité écologique liée à la présence d'habitats favorables à l'Azuré du Serpolet (papillon protégé à l'échelle nationale - plan national d'actions Maculinea) qui a par ailleurs été observé sur le secteur.

Conformément aux orientations du PADD de maintenir les usages permettant d'assurer la fonctionnalité des principales continuités écologiques et de préserver l'équilibre entre la densification urbaine et la présence de la nature en ville (objectif 1 de l'axe 3), la parcelle a été classée en zone naturelle pour assurer le maintien de ses caractéristiques écologiques. Cette dernière est par ailleurs inscrite au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°7), qui concerne l'ensemble des zones LAUh et zones N et qui vise à assurer l'optimisation du site, tout en améliorant la capacité d'accueil écologique des pelouses calcicoles.

Enfin, pour assurer la réalisation et la cohérence de l'entretien de ces espaces naturels à forte sensibilité, la collectivité a instauré des emplacements réservés afin de favoriser leur acquisition.

- Il n'est donc pas prévu de modifier le zonage projeté.

Mon avis :

La parcelle de Mme Harguindéguy est concernée par l'OAP n°7 du PLU qui la considère comme un espace d'alternance et d'accueil écologique dans un futur projet d'aménagement urbanisé. Son classement en zone N est donc conforme aux objectifs du PADD. A cet effet, on peut imaginer que la valeur foncière de ce terrain anciennement constructible ne sera plus la même, un compromis est peut être envisageable .

O9. Observation de M. Jacques Richard, (pièce jointe : un extrait du cadastre) 16 rue de la Sirène - 44300 Nantes, représentant sa mère (âgée de 96 ans) Mme Huguette Richard, 57 Fontaine du Vivier 37600 Loches.

Elle concerne : la constructibilité de la parcelle BL 55 du plan cadastral, en demandant que celle-ci soit constructible dans le nouveau PLU.

L'avis du maître d'ouvrage :

Le terrain concerné par la demande de Monsieur RICHARD est situé majoritairement en zone A et pour l'extrême pointe en zone Ub1.

Il sera situé en zone Nt du futur PLU, de par sa situation en pied de coteau et de la présence de cavités souterraines aux abords.

Il s'agit d'un terrain non bâti, localisé en extension de l'enveloppe urbaine continue de la ville. Les besoins identifiés en constructions neuves, en extension urbaine, sont localisés au sein de secteurs d'urbanisation d'ensemble, afin de maîtriser la qualité des aménagements, de limiter leur impact sur le paysage et l'environnement et d'assurer une densité minimale pour réduire la consommation d'espaces, conformément aux orientations du PADD.

Accéder favorablement à cette demande serait incompatible avec le projet de la collectivité.

➤ *Il n'est donc pas prévu de modifier le zonage projeté.*

Mon avis :

Conformément aux orientations du PADD, cette parcelle sera située en zone Nt, par précaution, du fait de sa situation en pied de coteau et de la présence de cavités.

OA13. Observation de M. Michel Baillarger, « Le Clavel » - 12480 Broquiès.

Propriétaire de la parcelle AH 136 au lieudit « les Beaugerais »

Cette parcelle en zone 1AU1 est prévue être classée en Zone Naturelle dans le projet de PLU. Le pétitionnaire fait part du fait que sa mère aujourd'hui décédée et lui-même depuis, avaient subi des pressions pour vendre ce terrain et il s'en étonne encore, en imaginant une manœuvre d'intérêts, pilotée par des responsables de la commune. Par ailleurs, il remet en cause ce nouveau classement en Zone Naturelle, donc inconstructible, pour lequel, il n'avait pas été consulté auparavant, en soulignant le fait que le voisinage immédiat est urbanisé et que son terrain n'est pas impacté par des constructions troglodytes sous-jacentes. De même, il considère que l'existence d'un papillon d'une espèce rare sur son terrain, relevait après l'enquête, de voisinage, de l'imagination. Donc le pétitionnaire n'accepte pas ce classement en Zone Naturelle en se considérant en quelque sorte, comme la victime de son refus initial de vendre ce terrain.

L'avis du maître d'ouvrage :

Le terrain concerné par la demande de Monsieur BAILLARGER est la parcelle AH 136, située en zone 1AU1 du PLU de 2006.

Depuis l'approbation du PLU précédent, la collectivité a engagé des études, en lien avec Cavités 37 pour affiner la connaissance des secteurs sous-cavés. La parcelle AH136 a été classée en zone naturelle, qui est une zone protégée notamment pour prévenir les risques, conformément à l'objectif 2 de l'Axe 3 du PADD. Rendre constructible ce terrain irait à l'encontre des orientations du PADD (Cf. pièce 059a, plan des secteurs présumés ou avérés sous-cavés).

Une prise de conscience, tant au niveau national que local, concernant le sujet des cavités souterraines et des risques qui y sont liés, a entraîné l'application du principe de précaution, et la suppression des zones à urbaniser de cette ancienne zone constructible.

En effet, sur d'autres secteurs de la commune, également concernés par des cavités souterraines et qui ont été ouverts à l'urbanisation puis bâtis, des cas avérés d'affaissement du sol, voire même d'effondrement, ont mis en évidence une méconnaissance des risques liés aux cavités dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Le choix a donc été fait, sur l'ensemble du territoire communal, de ne plus urbaniser des sites affectés par le problème des cavités, afin de garantir la sécurité publique.

C'est pourquoi d'anciennes zones constructibles impactées par les cavités ont été fléchées en zone N, voire en secteur Nt.

Enfin, le site n'étant plus ouvert à l'urbanisation, l'étude environnementale diligentée dans le cadre du projet de PLU n'a pas été menée spécifiquement sur le terrain de Monsieur BAILLARGER ni, plus généralement, sur le secteur de « La Pièce de Beaugerais ».

➤ *Il n'est donc pas prévu de modifier le zonage projeté.*

Mon avis :

Compte-tenu des risques d'effondrement liés à la présence de cavités, le principe de précaution est appliqué sur cette parcelle qui ne sera plus constructible. Par ailleurs, c'est l'ensemble du secteur dit de « La pièce de Beaugerais » qui ne sera pas ouvert à l'urbanisation.

OA14. Observation de Mme Martine Vivien née Beauvais, (pièces jointes : 2 extraits du cadastre) 08 rue du moulin de Bubry, 56310 Bubry.

Chargée des démarches concernant la succession en cours de son père, Mme Vivien conteste le zonage appliqué à la parcelle n° AM 74 située à l'angle du 53 rue Fontaine Charbonnelle et rue

de la Vallée de l'Image à Loches CR 94.

L'ensemble immobilier comprend : la maison d'habitation AM n°20, un premier terrain attenant et constructible AM n°21, un deuxième terrain AM n°74 constructible dans l'ancien PLU, et qui ne l'est plus et sur lequel a été édifié un garage. La pétitionnaire qui avait signé une promesse de vente en juillet dernier pour l'ensemble de cette propriété a découvert la nouvelle situation et s'en étonne du fait que ce terrain est entouré de pavillons récents et qu'il y a une forte demande locale en terrain à bâtir. Par ailleurs, Mme Vivien ajoute que le sous-sol de la parcelle n'est pas impacté par la présence troglodyte.

Proposition de Mme Vivien : Mettre seulement une partie du terrain en constructible.

Elle souligne le fait que la partie basse du terrain a accès à l'eau et l'électricité (garage), et que l'abandon de ce terrain pouvait générer des risques de squat (vu par les voisins).....

L'avis du maître d'ouvrage :

Le terrain concerné par la demande de Madame VIVIEN est actuellement situé en zone Ub1 du PLU de 2006.

Le coteau de la Fontaine Charbonnelle s'inscrit dans une continuité naturelle. La parcelle AM n°74 est localisée dans un secteur présumé sous-cavé, ce qui a guidé le choix de la classer en intégralité en secteur Nt du futur PLU.

Toutefois, après visite sur site, suite à l'observation de Madame VIVIEN, il pourrait être octroyé des droits à construire sur une bande d'environ 20 mètres par rapport à la rue, la topographie sur cette profondeur étant favorable à l'implantation d'une habitation, dans l'alignement de la construction voisine.

Cette constructibilité potentielle resterait conditionnée par une étude de sols préalable, permettant de s'assurer, dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, que la nature du sous-sol est compatible avec l'implantation d'une nouvelle construction.

Le reste du terrain serait maintenu en secteur Nt.

- Une modification partielle du zonage pourrait être envisagée, dans les conditions ci-avant énoncées.

Mon avis :

La demande de Mme Vivien est en partie recevable

J'émet un avis favorable à une modification partielle du zonage, pour prendre en compte la partie inférieure de la parcelle où il y a déjà le garage, sous réserve qu'une étude de sols soit réalisée .

OA 17. Observation de M.M. Jean-Paul et Christine Caillé,

07, rue des Acacias - 37600 Perrusson (en annexe, un extrait du cadastre).

Ces pétitionnaires demandent l'extension de la parcelle BD n°128 en zone constructible afin d'y construire leur résidence principale. A cet effet, ils seraient acquéreurs de la parcelle 336 voisine de la 128. Alors que ces parcelles sont prévues en zone N. Le dossier a déjà été déposé aux services de l'urbanisme.

L'avis du maître d'ouvrage :

Le terrain concerné par la demande de Monsieur et Madame CAILLE est actuellement situé en zone N du PLU de 2006. Il est précisé que celle-ci avait déjà fait l'objet d'une étude, dans le cadre de la phase de concertation.

Depuis l'approbation du PLU précédent, la collectivité a engagé des études, en lien avec Cavités 37 pour affiner la connaissance des secteurs sous-cavés. Les parcelles BD128 et BD366 ont été classées en zone naturelle, qui est une zone protégée notamment pour prévenir les risques, conformément à l'objectif 2 de l'axe 3 du PADD.

Rendre constructible ce terrain irait à l'encontre des orientations du PADD (Cf. pièce 059a - plan des secteurs présumés ou avérés sous-cavés).

Une prise de conscience, tant au niveau national que local, concernant le sujet des cavités souterraines et des risques qui y sont liés, a entraîné l'application du principe de précaution, et la suppression des zones à urbaniser de cette ancienne zone constructible.

En effet, sur d'autres secteurs de la commune, également concernés par des cavités souterraines et qui ont été ouverts à l'urbanisation puis bâtis, des cas avérés d'affaissement du sol, voire même d'effondrement, ont mis en évidence une méconnaissance des risques liés aux cavités dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Le choix a donc été fait, sur l'ensemble du territoire communal, de ne plus urbaniser des sites affectés par le problème des cavités, afin de garantir la sécurité publique.

Enfin, la présence avérée de cavités souterraines sur ce secteur et sous ce terrain a guidé le choix de maintenir ce terrain en zone naturelle, voire même d'étendre la zone naturelle à des terrains voisins qui étaient jusqu'alors en zone constructible.

➤ *Il n'est donc pas prévu de modifier le zonage projeté.*

Mon avis :

Je confirme l'avis du maître d'ouvrage concernant le classement de ces parcelles en zone naturelle. Conformément à l'application du principe de précaution et au regard des risques d'effondrement des zones sous cavées, ces parcelles deviennent inconstructibles. Des exceptions à cette règle ne sont pas envisageables .

O18-OA31 Observations de M. Francis Metais, 14 rue Louis Blériot - 37170 Chambray-les-Tours.

-O18. Le pétitionnaire demande l'inscription au PLU de sa parcelle BM n° 14, le « Pissoir » à Loches. Faisant suite à son courrier adressé à la mairie de Loches le 01/02/2018 (Demande non retenue à ce jour). A cet effet, est adressé un courrier pour confirmer cette demande, au commissaire enquêteur.

-OA31. Ce courrier confirme la demande exprimée par le pétitionnaire, à savoir de classer sa parcelle BM n°14 de 7535 M2 au lieu-dit le « Pissoir », en terrain constructible. La demande a été faite à M. le Maire de Loches (Pièces 1 et 2 annexées et accompagnées d'extraits du cadastre), et à ce jour cette demande n'a pas été retenue. Vu la topographie de ce terrain qui est desservi par une voie communale goudronnée et par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, il pourrait être divisé en 4 parcelles constructibles d'une superficie de 1700 à 1900 M2 (voir le projet en Annexe/extraits du cadastre). Par ailleurs, M. Metais tient à souligner que des autorisations de construction ont déjà été accordées à des gens du voyage à proximité de son terrain (2 chalets déjà implantés). Enfin, il fait remarquer que son projet permettrait de mettre fin à l'invasion intempestive et régulière des gens du voyage pour lesquels il n'existe aucune aire de stationnement à Loches.

L'avis du maître d'ouvrage :

Le terrain concerné par les deux observations de Monsieur METAIS est actuellement situé en zone N du PLU de 2006.

Seuls les réseaux d'eau potable et d'électricité desservent actuellement cette parcelle, le réseau d'assainissement des eaux usées n'étant pas présent sur ce secteur.

La parcelle BM n°14 s'inscrit en dehors de l'enveloppe urbaine de la ville et de l'autre côté de la déviation. La collectivité a affirmé, dans les orientations du PADD, qu'elle souhaite affirmer le rôle de la déviation comme limite du développement résidentiel traditionnel (objectif 1 de l'axe 3 du PADD).

Répondre favorablement à cette demande irait à l'encontre du projet de la collectivité.

En outre, les aménagements réalisés pour la sédentarisation des gens du voyage, sur les quelques terrains voisins, ont été rendus possibles du fait de la création d'un STECAL identifiant ces terrains pour y permettre de sédentariser les gens du voyage, dans le cadre d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU approuvée le 7 juillet 2017.

Ces terrains sont donc situés en zone Ngv du PLU actuel et futur, alors que le terrain de Monsieur METAIS sera classé en zone A.

➤ *Il n'est donc pas prévu de modifier le zonage projeté.*

Mon avis :

Cette parcelle se situe au-delà de la déviation qui marque les limites du développement de la zone urbaine conformément aux orientations du PADD. Elle ne peut pas être constructible ; par ailleurs elle n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif. Elle sera classée en zone A du PLU. Cette demande de classement en zone constructible n'est donc pas recevable. Par ailleurs, les terrains prévus pour la sédentarisation de gens du voyage ont été rendus possibles grâce à la création d'un STECAL, classée Ngv.

OA20. Observations de Mme Léone Seigneuret, (Agée de 91 ans), « Fretay » - 37600 Loches.

- Au hameau de la « Baillaudière », Mme Seigneuret souhaiterait que la parcelle du secteur BM entre les N°429 et 513 et le 664, qui est située entre deux habitations devienne constructible dans le nouveau zonage. En effet pour elle, cette parcelle sera inapte à l'exploitation agricole, compte-tenu des nouvelles règles de sécurité appliquées aux traitements agricoles et à la dimension des machines. Elle deviendra une friche. Mme Seigneuret appelle l'attention sur le fait que la vente de ce seul terrain en sa possession s'il était constructible, lui permettrait de financer éventuellement une maison de retraite.

- Au hameau de « Fretay », concernant la parcelle BO N° 123/150, Mme Seigneuret demande la possibilité d'extension de la maison d'habitation et de la « Boulangerie ». Selon elle, cette parcelle pourrait être constructible, si on la compare au voisinage. Un courrier en annexe reprend sur ces deux sujets, l'argumentation de Mme Seigneuret.

L'avis du maître d'ouvrage :

- « La Baillaudière » : le terrain concerné par la demande de Madame SEIGNEURET dans ce hameau est situé majoritairement en zone N et en partie en secteur Nh du PLU de 2006, dans un secteur non raccordé à l'assainissement collectif.

- « Fretay » : le terrain concerné par la demande de Madame SEIGNEURET dans ce hameau est situé en secteur Nh du PLU de 2006, dans un secteur non raccordé à l'assainissement collectif et sera situé en zone A du futur PLU.

Les parcelles concernées par la demande de Madame SEIGNEURET sont localisées au sein de hameaux.

Afin de favoriser le dynamisme de la ville de Loches (accès aux commerces, équipements et services), tout en réduisant la consommation d'espaces, la collectivité a affirmé, dans le PADD, l'objectif de stopper l'évolution des hameaux et lieux-dits non raccordés à l'assainissement collectif, en ne permettant qu'une évolution mesurée des bâtiments existants (objectif 1 de l'axe 3 du PADD).

Permettre la construction de logements supplémentaires dans ces deux hameaux ne serait donc pas compatible avec les orientations du PADD.

Il convient également de préciser que des possibilités d'extension d'habitations existantes sont encadrées, mais autorisées en zones A et N, dans les conditions explicitement définies dans le règlement de ces zones.

En outre, sur le terrain BO n°123-150, un certificat d'urbanisme opérationnel favorable a été délivré le 21 février 2019 pour la création d'un lot à bâtir en vue de construire une maison individuelle. Ce certificat garantit les droits à construire sur le terrain pendant 18 mois à compter de sa délivrance, soit jusqu'au 21 août 2020. Aussi, toute demande de permis de construire déposée dans ce délai de 18 mois, sera instruite sur la base de la réglementation en vigueur au moment du certificat d'urbanisme, à savoir ici, le secteur Nh.

Enfin, l'un des bâtiments présents sur ce dernier terrain a été identifié au projet de PLU pour permettre son changement de destination en habitation.

➤ *Il n'est donc pas prévu de modifier le zonage projeté pour ces 2 terrains.*

Mon avis :

Je confirme l'avis du maître d'ouvrage de ne pas modifier le zonage prévu pour ces deux terrains de « La Baillaudière ». Et je prends acte du fait qu'à Fretay un certificat d'urbanisme opérationnel favorable, a été délivré le 21 février 2019, valable pour le terrain BO n°123-150 pour une durée de 18 mois. Par ailleurs, un des bâtiments du même terrain a été identifié au projet de PLU pour permettre son changement de destination en habitation.

O23-O27 Observations de M. Claude Verna « Mon Idée » - 37600 Loches.

M. Verna demande à ce que la parcelle N° 9 (feuille 000A01) soit intégrée au zonage UH, du fait de sa situation limitrophe de cette zone UH, alors qu'elle n'est pas le siège d'activités agricoles depuis de nombreuses années. Aujourd'hui elle est en pré-verdissement afin d'accueillir une urbanisation future. Il précise que la parcelle est desservie par un chemin qui dessert une habitation et qui est raccordé à la RD 760. M. Verna fait valoir que l'urbanisation de la parcelle N°9 permettrait de mieux structurer une unité paysagère de hameau, homogène et cohérente, notamment en lien avec le hameau limitrophe de la commune de Chanceaux-Près-Loches.

L'avis du maître d'ouvrage :

Le terrain concerné par la demande de Monsieur VERNA est actuellement situé pour partie en secteur Nh et pour autre partie en zone A du PLU de 2006.

La parcelle AE n°9 est localisée en extension de la limite urbanisée existante du hameau de Neuville, identifié comme secteur densifiable (mais sans extension urbaine possible).

La collectivité a affirmé dans les orientations de son PADD qu'elle souhaitait affirmer le rôle de la déviation comme limite du développement résidentiel traditionnel (objectif 1 de l'axe 3). La partie construite de la parcelle a déjà été incluse dans la zone UH.

En outre, l'accès depuis le domaine public à ce terrain s'effectue, pour le moment depuis la propriété de Monsieur VERNA exclusivement, puisque le chemin rural cité par ce dernier n'est pas carrossable au droit de la parcelle AE n°9. En outre, ladite parcelle n'est pas raccordée à l'assainissement collectif.

Répondre favorablement à la demande d'extension de la zone urbaine irait à l'encontre du projet de la collectivité.

➤ *Il n'est donc pas prévu de modifier le zonage projeté.*

Mon avis :

J'estime que cette demande d'extension de la parcelle AE n°9 à la zone UH n'est pas recevable, car il faut rester cohérent avec les objectifs du PADD qui limitent la zone urbaine à la déviation ainsi qu'aux limites de l'assainissement collectif.

O24. Observation de M. Maurice Letot, rue des Poètes -37600 Loches.

M. Letot fait valoir son mécontentement comme riverain du chemin de Beaugerais, alors qu'il souhaiterait comme les autres riverains, que les terrains bordant ce chemin soient maintenus constructibles. Il fait valoir qu'il n'a pas été entendu et qu'il n'y a aucune volonté d'écouter le choix des Lochois, puisque les directives imposant de nouvelles règles d'urbanisme semblent être imposées par nos dirigeants français et européens... Pour le pétitionnaire, ces consultations du public sont de la « simulation »... (Le commissaire-enquêteur prend la responsabilité d'employer un terme plus modéré, pour traduire sa pensée).

L'avis du maître d'ouvrage :

Le secteur concerné par la demande de Monsieur LETOT est celui de « La Pièce de Beaugerais » situé en zone 1AUI du PLU de 2006.

Depuis l'approbation du PLU précédent, la collectivité a engagé des études, en lien avec Cavités 37 pour affiner la connaissance des secteurs sous-cavés. Les parcelles situées le long du chemin de Beaugerais ont été classées en zone naturelle, qui est une zone protégée notamment pour prévenir les risques, conformément à l'objectif 2 de l'Axe 3 du PADD.

Rendre constructible ces terrains irait à l'encontre des orientations du PADD (Cf. pièce 059a, plan des secteurs présumés ou avérés sous-cavés).

Une prise de conscience, tant au niveau national que local, concernant le sujet des cavités souterraines et des risques qui y sont liés, a entraîné l'application du principe de précaution et la suppression des zones à urbaniser de cette ancienne zone constructible.

En effet, sur d'autres secteurs de la commune, également concernés par des cavités souterraines et qui ont été ouverts à l'urbanisation puis bâtis, des cas avérés d'affaissement du sol, voire même d'effondrement, ont mis en évidence une méconnaissance des risques liés aux cavités dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Le choix a donc été fait, sur l'ensemble du territoire communal, de ne plus urbaniser des sites affectés par le problème des cavités, afin de garantir la sécurité publique.

C'est pourquoi d'anciennes zones constructibles impactées par les cavités ont été fléchées en zone N, voire en secteur Nt.

Il convient enfin de préciser que Monsieur LETOT, riverain direct de ce secteur, n'est toutefois plus propriétaire de terrains concernés par ce changement de zonage, et ce, depuis 2015.

En revanche, il est, à ce jour, propriétaire de caves qui partent de sa propriété du 36 rue des Poètes et se développent sous les parcelles riveraines de « La Pièce de Beaugerais ».

C'est ce développement de cavités souterraines dans ce secteur qui a guidé le choix des élus de retirer ce site de toute urbanisation, appliquant ainsi le principe de précaution, conscients des risques liés à ce sous-sol.

➤ *Il n'est donc pas prévu de modifier le zonage projeté.*

Mon avis :

Les parcelles situées le long du chemin de Beaugerais initialement classées en zone IAU1 du PLU de 2006 sont prévues être classées en zone naturelle dans le futur PLU. En effet, cette zone (et d'autres) doit être protégée pour prévenir les risques, d'effondrement et d'affaissement, liés à un secteur sous-cavé. Ce nouveau classement qui la rend inconstructible est conforme à l'objectif 2 de l'Axe 3 du PADD, qui applique le principe de précaution. J'estime que cette demande qui voudrait revenir à l'ancien classement n'est pas recevable.

O25. Observation de M. Gilbert Bisson, 10 rue René Boylesve - 37600 Loches.

Riverain du chemin rural n°24 de Beaugerais, M. Bisson a appris, ainsi que huit autres riverains du chemin, que la zone IAU1 les concernant, devenait une zone Nt dans le projet de PLU. Le pétitionnaire fait remarquer que cette zone IAU1 était sous cavée mais constructible, compte-tenu de l'épaisseur de roche au-dessus des caves. Il demande la raison qui justifie ce changement de zonage dans le projet. Et par ailleurs, il souhaiterait savoir si l'élargissement du chemin rural N°24 correspondait à un projet maintenu ?

L'avis du maître d'ouvrage :

Le secteur concerné par la demande de Monsieur BISSON est celui de « La Pièce de Beaugerais », situé en zone 1AU1 du PLU de 2006.

Depuis l'approbation du PLU précédent, la collectivité a engagé des études, en lien avec Cavités 37 pour affiner la connaissance des secteurs sous-cavés. Les parcelles situées le long du chemin de Beaugerais ont été classées en zone naturelle, qui est une zone protégée notamment pour prévenir les risques, conformément à l'objectif 2 de l'Axe 3 du PADD.

Rendre constructible ces terrains irait à l'encontre des orientations du PADD (Cf. pièce 059a, plan des secteurs présumés ou avérés sous-cavés).

Une prise de conscience, tant au niveau national que local, concernant le sujet des cavités souterraines et des risques qui y sont liés, a entraîné l'application du principe de précaution et la suppression des zones à urbaniser de cette ancienne zone constructible.

En effet, sur d'autres secteurs de la commune, également concernés par des cavités souterraines et qui ont été ouverts à l'urbanisation puis bâtis, des cas avérés d'affaissement du sol, voire même d'effondrement, ont mis en évidence une méconnaissance des risques liés aux cavités dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Le choix a donc été fait, sur l'ensemble du territoire communal, de ne plus urbaniser des sites affectés par le problème des cavités, afin de garantir la sécurité publique.

C'est pourquoi d'anciennes zones constructibles impactées par les cavités ont été fléchées en zone N, voire en secteur Nt.

En outre, l'urbanisation de ce secteur, telle qu'imaginée dans le PLU de 2006, nécessitait un élargissement du chemin rural desservant les parcelles, par la commune, afin de pouvoir y créer une circulation automobile et de faire passer tous les réseaux nécessaires à la construction d'habitations.

Le projet d'urbanisation de ce secteur ayant été abandonné dans le futur PLU, l'élargissement de ce chemin n'a plus lieu d'être.

➤ *Il n'est donc pas prévu de modifier le zonage projeté.*

Mon avis :

La pièce de Beaugerais initialement classée en zone 1AU1 du PLU de 2006 est prévue être classée en zone naturelle dans le futur PLU. En effet, cette zone (et d'autres) doit être protégée pour prévenir les risques, d'effondrement et d'affaissement liés à un secteur sous-cavé. Ce nouveau classement qui la rend inconstructible est conforme à l'objectif 2 de l'Axe 3 du PADD, qui applique le principe de précaution. J'estime que cette demande qui voudrait revenir à l'ancien classement donnant la possibilité de construire dans ce secteur, n'est pas recevable.

OA40. Observations de M et Mme Coutable, 1 rue Henri Dunant - 37600 Loches (1 annexe, plan des cavités)

M. et Mme Coutable sont propriétaires des parcelles BI 154 « Le Haut Jarry » pour 008 a 00 ca et BI 156 pour 00ha 00a 98 ca.

Dans le projet de PLU, la parcelle et l'ensemble du secteur sont classés en Zone Naturelle, inconstructible, compte-tenu des risques liés aux cavités. Les pétitionnaires apportent trois éléments :

- Dans le plan de sous-cavage joint et annexé, on peut observer l'absence de cavités sur ce terrain marqué par une croix (parcelle identifiée 72 ou 154 ?),
- les parcelles mitoyennes à cette parcelle et qui leur appartiennent sont déjà construites et sont des constructions récentes et très récentes. Une construction sur ce terrain ne vient pas constituer un éparpillement du bâti, compte-tenu du bâti déjà présent et récent.
- Enfin les différents réseaux nécessaires à une maison sont déjà en place. Les réseaux enterrés sont présents aux abords de la route qui jouxte le terrain (sur plus de 20 mètres).

Pour ces raisons, M. et Mme Coutable demandent que leur terrain soit constructible.

L'avis du maître d'ouvrage :

Le terrain concerné par la demande de Monsieur et Madame COUTABLE est actuellement situé en zone 1AU1 du PLU de 2006.

Depuis l'approbation du PLU précédent, la collectivité a engagé des études, en lien avec Cavités 37 pour affiner la connaissance des secteurs sous-cavés. Les parcelles concernées par la demande ont été classées en zone naturelle, qui est une zone protégée notamment pour prévenir les risques, conformément à l'objectif 2 de l'Axe 3 du PADD.

Rendre constructible ces terrains irait à l'encontre des orientations du PADD (Cf. pièce 059a, plan des secteurs présumés ou avérés sous-cavés).

Une prise de conscience, tant au niveau national que local, concernant le sujet des cavités souterraines et des risques qui y sont liés, a entraîné l'application du principe de précaution et la suppression des zones à urbaniser de cette ancienne zone constructible.

En effet, sur d'autres secteurs de la commune, également concernés par des cavités souterraines et qui ont été ouverts à l'urbanisation puis bâtis, des cas avérés d'affaissement du sol, voire même d'effondrement, ont mis en évidence une méconnaissance des risques liés aux cavités dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Le choix a donc été fait, sur l'ensemble du territoire communal, de ne plus urbaniser des sites affectés par le problème des cavités, afin de garantir la sécurité publique.

C'est pourquoi d'anciennes zones constructibles impactées par les cavités ont été fléchées en zone N, voire en secteur Nt.

En outre, bien qu'aucune cavité souterraine n'ait été repérée sous les parcelles évoquées, ces dernières sont desservies par le chemin de Mauvières et la rue de Bel-Ebat pour lesquels existe un aléa d'effondrement.

➤ *Il n'est donc pas prévu de modifier le zonage projeté.*

Mon avis :

Je confirme l'avis du maître d'ouvrage. Bien qu'aucune cavité souterraine n'ait été repérée sous les parcelles évoquées, de cet ancien secteur urbanisable, l'application du principe de précaution a remis en cause cette possibilité dans ce secteur. D'autant plus que les parcelles concernées sont desservies par le chemin de Mauvières et la rue de Bel-Ebat, pour lesquels existe un aléa d'effondrement. Rendre constructible ces terrains irait donc à l'encontre des orientations du PADD (Cf. pièce 059a, plan des secteurs présumés ou avérés sous-cavés). J'estime que cette demande n'est pas recevable.

O41. Observation de M. Jérémy Mouchlach, 32 rue de Barbeneuve - 37600 Loches

M. Jérémy Mouchlach est propriétaire depuis trois ans d'un terrain initialement constructible de 2500 m², Parcelle BN 65 au lieu-dit la « Baillaudière ». Ce terrain serait classé en terrain agricole dans le futur PLU. Le pétitionnaire demande de revenir sur cette décision et précise par ailleurs, qu'un chemin communal (Réf. CR 73) passe devant cette parcelle et n'est jamais entretenu.

L'avis du maître d'ouvrage :

Le terrain concerné par la demande de Monsieur MOUHLACH est actuellement situé en secteur Nh du PLU de 2006.

La parcelle ciblée par cette demande est localisée en extension de la limite urbanisée existante du hameau de « La Baillaudière », secteur non raccordé à l'assainissement collectif.

Afin de favoriser le dynamisme de la ville de Loches (accès aux commerces, équipements et services), tout en réduisant la consommation d'espaces, la collectivité a affirmé, dans le PADD, l'objectif de stopper l'évolution des hameaux et lieux-dits non raccordés à l'assainissement collectif, en ne permettant qu'une évolution mesurée des bâtiments existants (objectif 1 de l'axe 3 du PADD).

Permettre la construction de logements supplémentaires dans ce hameau ne serait donc pas compatible avec le projet de la collectivité et les orientations du PADD.

En outre, le terrain est situé dans un secteur présumé sous-cavé (Cf. pièce 059b, plan des secteurs présumés ou avérés sous-cavés).

➤ *Il n'est donc pas prévu de modifier le zonage projeté.*

Mon avis :

Je confirme l'avis du maître d'ouvrage et j'estime que cette demande n'est pas recevable .En effet, permettre la construction de logements supplémentaires dans ce hameau, ne serait pas compatible avec le projet du PLU et les orientations du PADD, qui fixe les limites d'extension urbaine au périphérique.

OA45. Observation de M. et Mme Bernard Bourreau, 3 rue de Bel-Ebat - 37600 Loches.

Lieu-dit : « La Baillaudière » parcelles 45,46 ,47 de l'extrait du cadastre joint en annexe.

M. et Mme Bourreau renouvellent leur demande du 09 juillet 2018, sollicitant l'accord de M. le Maire pour classer les parcelles 45,46 et 47 en zone constructible, en argumentant sur le fait que compte-tenu des contraintes environnementales en cours et à venir, ces parcelles ne pourront plus être cultivées à proximité des habitations.

L'avis du maître d'ouvrage :

Les parcelles concernées par la demande de Monsieur et Madame BOURREAU sont des parcelles isolées, actuellement situées en zone A du PLU de 2006, dans un secteur non raccordé à l'assainissement collectif.

Les parcelles BN n°45-46 et 47 s'inscrivent en dehors de l'enveloppe urbaine de la ville et de l'autre côté de la déviation. La collectivité a affirmé, dans les orientations du PADD, qu'elle souhaite affirmer le rôle de la déviation comme limite du développement résidentiel traditionnel (objectif 1 de l'axe 3 du PADD).

Permettre la construction de logements supplémentaires sur ces terrains ne serait donc pas compatible avec le projet de la collectivité.

- *Il n'est donc pas prévu de modifier le zonage projeté.*

Mon avis :

Je confirme l'avis du maître d'ouvrage et j'estime que cette demande n'est pas recevable .En effet, rendre constructibles ces parcelles situées en zone A, ne serait pas compatible avec le projet du PLU et les orientations du PADD, qui fixe les limites d'extension urbaine au périphérique. Par ailleurs, il me semble que les contraintes environnementales actuelles et à venir imposées aux modes de culture, incitent plutôt au développement des cultures biologiques, lesquelles resteront compatibles avec la proximité d'habitations.

B- Les observations concernant la mobilité des déplacements à Loches.

O16. Observations de M. Bruno Bourguoin, 20 rue Basse - 37600 Beaulieu-lès-Loches

Le pétitionnaire représente le CC37 Lochois et fait part des attentes suivantes :

- le déploiement d'une piste cyclable étendue, autour de Loches et en ville,
- la valorisation des bords de périphérique RD 943 en piste cyclable et piétonne pour nos lycéens, collégiens, liaison douce vers la piscine... Entre le Rond-Point en haut des Lézards et la sortie Puygibault, Naturéo, pour l'aménagement des deux côtés de la déviation....

L'avis du maître d'ouvrage :

Au sein de son PADD, la collectivité a exprimé les objectifs suivants :

- *(axe 1 – objectif 1) : « Favoriser la desserte par les itinéraires cyclables »*
- *(axe 1 – objectif 4) : « faciliter l'accès au collège et au lycée [...] irriguée par des liaisons douces sécurisées »*
- *Axe 2 – objectif 3 : « développer un maillage d'itinéraires de randonnée piétonnes et cyclables en lien avec les itinéraires existants pour faire découvrir les différentes facettes de la ville de Loches et de ses faubourgs »*
- *Axe 2 – objectif 4 : « renforcer l'accessibilité du centre-ville de Loches » et « valoriser les portes d'entrée touristiques par [...] la sécurisation des déplacements doux depuis ces points vers le centre-ville ».*
- *Axe 3 – objectif 2 : « aménager et 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. »*

Elle a ainsi affirmé sa volonté d'améliorer les déplacements pour les piétons et les cycles. Dans cette mesure, la traduction de ces objectifs pourrait être précisée par la commission PLU et le conseil municipal.

- *Au vu du nombre de remarques relatives aux aménagements cyclables, les élus proposent l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, pour le traitement de ce sujet.*

Mon avis :

En conformité avec les objectifs du PADD , et afin de répondre à une nécessité et un besoin exprimés par les citoyens, l'élaboration d'une OAP thématique « déplacements doux », serait effectivement une réponse à apporter dans le cadre du PLU. Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage, en estimant par ailleurs, que l'observation du pétitionnaire est tout à fait recevable.

OA19. Observations de Mme et M. Soubrier, Mme Halin-Damphousse, Mme et M. Boudonnet, habitant respectivement aux 1, 4 et 5 de la rue du Faubourg Bourdillet.

Mme Halin-Damphousse, représentant un collectif de voisins, appelle l'attention sur la nécessité de sécuriser la rue du Faubourg Bourdillet dont la vocation devrait être essentiellement piétonne et cycliste du fait de l'absence de trottoirs et de l'étroitesse de la rue (2 m à certains endroits). Par ailleurs, la présence de nombreux enfants et adolescents qui rejoignent les établissements scolaires à certaines heures, accentuent la dangerosité de cette rue. L'absence de signalisation efficace, alors que les 20 Km/h ne sont pas respectés... « Il faudrait peut-être insister et en faire une zone de « rencontre » en dissuadant les automobilistes de l'emprunter, complétée par une signalisation plus précise dans la rue de la chancellerie etc..... ».

Ces remarques sont reprises et argumentées par la lettre (annexée) signée par le collectif de riverains (Mme et M. Soubrier, Mme Halin-Damphousse, Mme et M. Boudonnet) qui a été adressée à M. le Maire de Loches.

L'avis du maître d'ouvrage :

Cette observation est déconnectée de la procédure de révision du PLU.

Une réponse a été apportée à ces riverains le 04 octobre 2019, par les Services Techniques de la Ville de Loches.

Mon avis :

Cette observation concernant la sécurité des déplacements dans la rue du faubourg Bourdillet a été considérée comme déconnectée de la procédure de révision du PLU. Aussi je prends acte du fait qu'une réponse a été apportée à ces riverains par les ST de Loches le 04 octobre 2019.

O22, OA32 Observations de Mme Laurence Aufrère, de M. Gordi et du Collectif Cycliste 37, Antenne Lochoise (CC37), 8 Avenue du Général de Gaulle - 37600 Loches.

O22. Les pétitionnaires attirent l'attention sur l'importance d'un plan « Mobilité Douce » à Loches et sur l'ensemble des propositions qui ont été déjà faites à la municipalité et qui concernent les aménagements cyclables. L'observation O22 est complétée par l'observation OA32 et son annexe, elle développe les propositions et recommandations qui ont été faites à l'occasion de précédentes concertations.

OA32. Les recommandations du CC37.

Le pétitionnaire demande qu'une réelle prise de conscience soit réalisée au niveau de la municipalité et qu'elle se traduise de manière plus concrète dans le cadre du PLU. Notamment en prévoyant de développer des mobilités douces et d'appliquer des normes de stationnement vélo pour les logements, les bureaux et les commerces... A cet effet, de prévoir un Plan de Déplacement Urbain (PDU) à l'échelle de la ville de Loches en prévoyant un budget dédié, afin

d'avoir une vision globale, pour réaliser des itinéraires piétons et cyclables, qui permettraient de relier les quartiers et de desservir les lieux de travail, ainsi que les écoles, les équipements sportifs et de loisirs... La pièce annexée à cette observation développe de manière détaillée ces recommandations.

L'avis du maître d'ouvrage :

Au sein de son PADD, la collectivité a exprimé les objectifs suivants :

- *(axe 1 – objectif 1) : « Favoriser la desserte par les itinéraires cyclables »*
- *(axe 1 – objectif 4) : « Faciliter l'accès au collège et au lycée [...] irriguée par des liaisons douces sécurisées »*
- *Axe 2 – objectif 3 : « Développer un maillage d'itinéraires de randonnée piétonnes et cyclables en lien avec les itinéraires existants pour faire découvrir les différentes facettes de la ville de Loches et de ses faubourgs »*
- *Axe 2 – objectif 4 : « Renforcer l'accessibilité du centre-ville de Loches » et « valoriser les portes d'entrée touristiques par [...] la sécurisation des déplacements doux depuis ces points vers le centre-ville ».*
- *Axe 3 – objectif 2 : « aménager et 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. »*

Elle a ainsi affirmé sa volonté d'améliorer les déplacements pour les piétons et les cycles. Dans cette mesure, la traduction de ces objectifs pourrait être précisée par la commission PLU et le conseil municipal.

Il convient également de préciser qu'une attention particulière est portée sur le stationnement des deux-roues et notamment des vélos, dans le projet de règlement.

En outre, le Plan de Déplacements Urbains (PDU), auquel il est fait référence dans cette observation, est un outil de programmation de la politique de transports publics, qui veille non seulement à assurer l'équilibre entre les besoins en matière de mobilité et de protection de l'environnement, mais aussi à renforcer la cohésion sociale et urbaine. Il détermine les principes régissant l'organisation du transport de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité.

Il n'est obligatoire que dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants, ce qui n'est pas le cas de l'agglomération lochoise, qui comporte environ 10000 habitants.

Il n'existe pas, à l'échelle de l'agglomération lochoise, de périmètre de transport urbain, ni même d'autorité organisatrice de ces transports. Enfin, la compétence en matière de PDU est celle de l'intercommunalité et non de la commune.

- *Au vu du nombre de remarques relatives aux aménagements cyclables, les élus proposent l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, pour le traitement de ce sujet.*

Mon avis :

En conformité avec les objectifs du PADD , et afin de répondre à une nécessité et un besoin exprimés par les citoyens, l'élaboration d'une OAP thématique « déplacements doux », serait effectivement une réponse à apporter dans le cadre du PLU. Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage, en estimant par ailleurs, que la demande du pétitionnaire est tout à fait recevable

O34. Observation de M. et Mme Serge et Monique Arnault.

Les pétitionnaires font part du fait que les touristes sortant à vélo du camping de « La Citadelle » ne disposent pas de pistes cyclables. Ils le regrettent pour les touristes et pour eux-mêmes qui circulent également à vélo.

L'avis du maître d'ouvrage :

Au sein de son PADD, la collectivité a exprimé les objectifs suivants :

- *(axe 1 – objectif 1) : « Favoriser la desserte par les itinéraires cyclables »*
- *(axe 1 – objectif 4) : « Faciliter l'accès au collège et au lycée [...] irriguée par des liaisons douces sécurisées »*
- *Axe 2 – objectif 3 : « Développer un maillage d'itinéraires de randonnée piétonnes et cyclables en lien avec les itinéraires existants pour faire découvrir les différentes facettes de la ville de Loches et de ses faubourgs »*
- *Axe 2 – objectif 4 : « Renforcer l'accessibilité du centre-ville de Loches » et « valoriser les portes d'entrée touristiques par [...] la sécurisation des déplacements doux depuis ces points vers le centre-ville ».*
- *Axe 3 – objectif 2 : « aménager et 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. »*

Elle a ainsi affirmé sa volonté d'améliorer les déplacements pour les piétons et les cycles. Dans cette mesure, la traduction de ces objectifs pourrait être précisée par la commission PLU et le conseil municipal.

- *Au vu du nombre de remarques relatives aux aménagements cyclables, les élus proposent l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, pour le traitement de ce sujet.*

Mon avis :

En conformité avec les objectifs du PADD , et afin de répondre à une nécessité et un besoin exprimés par les citoyens, l'élaboration d'une OAP thématique « déplacements doux », serait effectivement une réponse à apporter dans le cadre du PLU. Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage, en estimant par ailleurs, que la demande du pétitionnaire est tout à fait recevable

O35. Observation de Mme Sylvie Adolphe, 25 rue Fontaine Charbonnelle - 37600 Loches

Le pétitionnaire appelle l'attention sur le fait que l'aménagement de la rue Quintefol et de la rue des Moulins n'a pas pris en compte la circulation à vélo et l'a même rendue plus difficile qu'elle ne l'était. Mme Adolphe insiste sur la nécessité de réaliser un Plan de Déplacement Urbain à Loches, en collaboration avec les communes voisines.

L'avis du maître d'ouvrage :

Au sein de son PADD, la collectivité a exprimé les objectifs suivants :

- *(axe 1 – objectif 1) : « Favoriser la desserte par les itinéraires cyclables »*
- *(axe 1 – objectif 4) : « Faciliter l'accès au collège et au lycée [...] irriguée par des liaisons douces sécurisées »*
- *Axe 2 – objectif 3 : « Développer un maillage d'itinéraires de randonnée piétonnes et cyclables en lien avec les itinéraires existants pour faire découvrir les différentes facettes de la ville de Loches et de ses faubourgs »*
- *Axe 2 – objectif 4 : « Renforcer l'accessibilité du centre-ville de Loches » et « valoriser les portes d'entrée touristiques par [...] la sécurisation des déplacements doux depuis ces points vers le centre-ville ».*
- *Axe 3 – objectif 2 : « aménager et 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. »*

Elle a ainsi affirmé sa volonté d'améliorer les déplacements pour les piétons et les cycles. Dans cette mesure, la traduction de ces objectifs pourrait être précisée par la commission PLU et le conseil municipal.

En outre, le Plan de Déplacements Urbains (PDU), auquel il est fait référence dans cette observation, est un outil de programmation de la politique de transports publics, qui veille non seulement à assurer l'équilibre entre les besoins en matière de mobilité et de protection de l'environnement, mais aussi à renforcer la cohésion sociale et urbaine. Il détermine les principes

régissant l'organisation du transport de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité.

Il n'est obligatoire que dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants, ce qui n'est pas le cas de l'agglomération lochoise, qui compte environ 10000 habitants.

Il n'existe pas, à l'échelle de l'agglomération lochoise, de périmètre de transports urbains, ni même d'autorité organisatrice de ces transports. Enfin, la compétence en matière de PDU est celle de l'intercommunalité et non de la commune.

- *Au vu du nombre de remarques relatives aux aménagements cyclables, les élus proposent l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, pour le traitement de ce sujet.*

Mon avis :

En conformité avec les objectifs du PADD , et afin de répondre à une nécessité et un besoin exprimés par les citoyens, l'élaboration d'une OAP thématique « déplacements doux », serait effectivement une réponse à apporter dans le cadre du PLU. Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage, en estimant par ailleurs, que la demande du pétitionnaire est tout à fait recevable

O36. Observation de M. Marc Caron, 2 Venelle Gilbert Gadoffre - Apt 16, 2ème étage - 37600 Loches.

M. Caron insiste sur la nécessité de favoriser à Loches la circulation à bicyclette, car en effet, les pistes cyclables sont pratiquement inexistantes, et leur défaut accentue l'insécurité des déplacements, alors que ce mode de déplacement non carboné correspond à un besoin, notamment pour les jeunes

L'avis du maître d'ouvrage :

Au sein de son PADD, la collectivité a exprimé les objectifs suivants :

- *(axe 1 – objectif 1) : « Favoriser la desserte par les itinéraires cyclables »*
- *(axe 1 – objectif 4) : « Faciliter l'accès au collège et au lycée [...] irriguée par des liaisons douces sécurisées »*
- *Axe 2 – objectif 3 : « Développer un maillage d'itinéraires de randonnée piétonnes et cyclables en lien avec les itinéraires existants pour faire découvrir les différentes facettes de la ville de Loches et de ses faubourgs »*

- *Axe 2 – objectif 4 : « Renforcer l'accessibilité du centre-ville de Loches » et « valoriser les portes d'entrée touristiques par [...] la sécurisation des déplacements doux depuis ces points vers le centre-ville ».*

- *Axe 3 – objectif 2 : « aménager et 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. »*

Elle a ainsi affirmé sa volonté d'améliorer les déplacements pour les piétons et les cycles. Dans cette mesure, la traduction de ces objectifs pourrait être précisée par la commission PLU et le conseil municipal.

- *Au vu du nombre de remarques relatives aux aménagements cyclables, les élus proposent l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, pour le traitement de ce sujet.*

Mon avis :

En conformité avec les objectifs du PADD , et afin de répondre à une nécessité et un besoin exprimé par les citoyens, l'élaboration d'une OAP thématique « déplacements doux », serait effectivement une réponse à apporter dans le cadre du PLU. Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage, en estimant par ailleurs, que la demande du pétitionnaire est tout à fait recevable.

O37. Observation de M. François-Xavier Moulins - 37600 Loches.

Le pétitionnaire attire l'attention sur la liaison ferroviaire Loches-Tours évoquée dans le projet de PLU. Il insiste sur le fait qu'il vaudrait mieux parler d'une liaison Châteauroux - Tours, soit une liaison intra régionale et régulière qu'il faudrait remettre en service, le Département se concertant avec la Région.

L'avis du maître d'ouvrage :

La desserte ferroviaire n'est pas une compétence de la collectivité, qui a toutefois affirmé dans son PADD la nécessité de la préserver, de la développer et de valoriser l'espace gare en espace multimodal (qui correspond à un aménagement communal).

Mon avis :

Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage.

O43. Observation de M. Joël Le Roy. 13, rue de Bellevue 37600 Loches.

Le pétitionnaire souligne le fait que les documents du PLU ne font pas apparaître les conditions d'accessibilité de l'OAP N° 08 de Bellevue. En effet, il s'avère que le projet débouche sur un chemin revêtu en enrobé d'une largeur de 3 m qui semble insuffisant (emprise à élargir probablement). En conséquence se pose le problème de circulation des véhicules pour la rue dans son ensemble, sachant qu'elle ne possède qu'une seule voie pour les deux sens et un carrefour difficile avec la RD N°25.

L'avis du maître d'ouvrage :

Le site de l'OAP n°8 de Bellevue correspond aujourd'hui à un site enclavé par l'urbanisation récente. Il est bordé par la rue de Bellevue, relativement étroite, c'est pourquoi la création d'un accès principal a été identifiée. Pour autant, la commission PLU et le conseil municipal pourraient étudier la nécessité d'interdire les accès directs sur cette voie en fonction de leur dangerosité, dans le cadre de la procédure d'aménagement de ce site.

- *L'identification d'un emplacement réservé pour élargissement de voirie au droit du site pourrait être étudiée.*

Mon avis :

J'estime la remarque du pétitionnaire tout à fait recevable et je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage préconisant l'identification d'un emplacement réservé afin d'élargir la voirie au droit de l'OAP n°8.

O44. Observations de Mme Françoise Clément, 2 rue de Corbery - 37600 Loches.

La pétitionnaire souligne le fait que la sécurisation et l'encouragement des déplacements par des modes doux passent par des aménagements nécessaires. Ces aménagements font défaut aujourd'hui, alors qu'ils avaient été déjà et en partie mentionnés, dans le plan de développement urbain 2010-15 et cela n'a pas été suivi d'effets. Mme Clément souhaite donc que le PLU s'engage pour une zone urbaine unifiée, sécuritaire et apaisée « un art de vivre à Loches ».

L'avis du maître d'ouvrage :

Au sein de son PADD, la collectivité a exprimé les objectifs suivants :

- *(axe 1 – objectif 1) : « Favoriser la desserte par les itinéraires cyclables »*
- *(axe 1 – objectif 4) : « Faciliter l'accès au collège et au lycée [...] irriguée par des liaisons douces sécurisées »*
- *Axe 2 – objectif 3 : « Développer un maillage d'itinéraires de randonnée piétonnes et cyclables en lien avec les itinéraires existants pour faire découvrir les différentes facettes de la ville de Loches et de ses faubourgs »*

- *Axe 2 – objectif 4 : « Renforcer l'accessibilité du centre-ville de Loches » et « valoriser les portes d'entrée touristiques par [...] la sécurisation des déplacements doux depuis ces points vers le centre-ville ».*

- *Axe 3 – objectif 2 : « aménager et 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. »*

Elle a ainsi affirmé sa volonté d'améliorer les déplacements pour les piétons et les cycles. Dans cette mesure, la traduction de ces objectifs pourrait être précisée par la commission PLU et le conseil municipal.

- *Au vu du nombre de remarques relatives aux aménagements cyclables, les élus proposent l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, pour le traitement de ce sujet.*

Mon avis :

En conformité avec les objectifs du PADD , et afin de répondre à une nécessité et un besoin exprimé par les citoyens, l'élaboration d'une OAP thématique « déplacements doux », serait effectivement une réponse à apporter dans le cadre du PLU. Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage, en estimant par ailleurs, que la demande du pétitionnaire est tout à fait recevable

C- Les observations proposant les développements de projets privés.

01. Observation de M. Franck Lorillou - SARL Garage Lorillou, Avenue Aristide Briand - 37600 Loches.

M. Lorillou souhaiterait créer un parking de stockage de véhicules sur la moitié de la parcelle BE 164 qui lui appartient. Cette parcelle est en Zone Naturelle du PPRI, elle est située en face du garage .Le pétitionnaire est ouvert à la possibilité de ne pas goudronner la surface souhaitée en utilisant des matériaux adaptés voire en la végétalisant.

L'avis du maître d'ouvrage :

Le terrain concerné par la demande de Monsieur LORILLOU est situé en zone NiA3 du PLU de 2006 et en zone A3 du PPRI Val de l'Indre. Il sera classé en zone Ni du futur PLU.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone Ni ne permettraient pas la réalisation de ce projet, alors que celles de la zone A3 du PPRI y seraient favorables, sous conditions explicitement définies dans le règlement.

- *La mise en place d'un sous-secteur, identifiant clairement le périmètre souhaité pourrait être étudiée, de même que la mise à jour de l'OAP thématique relative à l'entrée de ville Sud, afin d'assurer la qualité des aménagements.*

Mon avis :

La demande du pétitionnaire est recevable sous réserve qu'elle soit étudiée au regard de la réglementation PPRI et d'une mise à jour de l'OAP thématique de l'entrée Sud de la ville afin d'assurer la qualité des aménagements.

O3 et OA28. Observations de M. Gilles Drouet, « Camping la Citadelle » - 37600 Loches.

O3. M. Drouet fait part d'un projet de création d'un camping-car-parc sur le terrain Gaillard Avenue Aristide Briand. A cet effet, il sollicite l'attention de la municipalité sur la création d'une zone de retournement Poids Lourds (Prévue en face du n°40 le long des ETS Menet). L'implantation du camping-car-parc nécessiterait la réalisation d'une ceinture d'enceinte sécurisée pour les usagers camping-caristes en mitoyenneté du terrain Menet, plutôt qu'au niveau des 28 bis/30 de l'Avenue Aristide Briand du terrain Bouffeteau.

O28. (pièce jointe : un extrait du cadastre). Faisant suite à l'observation précédente, M. Drouet confirme ce projet d'agrandissement du camping partagé, selon-lui, par la commune de Loches, sur la zone Nord-Centre (stade Leclerc et camping). Il sollicite la révision du PLU de façon à redéfinir le secteur de la parcelle 729 (terrain de tennis et chemin le long du canal de décharge de l'Indre), ainsi que le bas de la parcelle 730, pour ce qui concerne le terrain d'entraînement au football. Ce projet d'agrandissement ne nécessiterait en aucun cas, la création ou l'extension de bâtiments supplémentaires en dur (les sanitaires sont en nombre suffisant). Cette extension permettrait uniquement d'accueillir des installations mobiles de camping (camping-cars, caravanes, tentes, mobil homes, restant mobiles), de façon à développer les capacités d'accueil au profit des touristes.

L'avis du maître d'ouvrage :

Le terrain concerné par l'observation O3 de Monsieur DROUET est la parcelle BD n°7, située en zone NiA3 du PLU de 2006 et en zone A3 du PPRI Val de l'Indre. Il sera classé en secteur Nli du futur PLU et sera grevé d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour y permettre la réalisation d'une aire de retournement des poids-lourds.

- *Le déplacement du positionnement de l'emplacement réservé pourrait être envisagé pour répondre favorablement à la demande de Monsieur DROUET, sans remettre en question le projet de la collectivité.*

Les terrains concernés par l'observation O28 de Monsieur DROUET sont les parcelles AW n°729 et 730, situées en zone NiA3t du PLU de 2006 et en zone A3 du PPRI Val de l'Indre. Elles seront classées en secteur Nei du futur PLU.

Les dispositions réglementaires applicables au secteur Nei, identifiant la zone d'équipements publics sportifs à caractère naturel, ne permettraient pas la réalisation du projet d'extension du camping, alors que celles de la zone A3 du PPRI y seraient favorables, sous conditions explicitement définies dans le règlement.

- *La modification de la délimitation entre les secteurs Nei et Nli pourrait être étudiée.*

Mon avis :

O3. Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage, en ce qui concerne le déplacement de la zone de retournement poids lourds qui donne une réponse favorable à cette contre-proposition de M. Drouet. Le déplacement de la zone initialement réservée pour le retournement des poids lourds est donc envisageable. J'estime donc qu'elle est recevable et devra être étudiée.

O28. Sous réserve que l'agrandissement du camping soit compatible avec les dispositions réglementaires applicables à ce secteur du PPRI Val d'Indre, j'émet un avis favorable à l'étude du projet de M. Drouet.

O12 et OA15. Observations de M. Laurent de Bondy, Gérant de la SCI du Lochois 03, rue des Montains - 37600 Loches (pièce jointe : un extrait du cadastre). Ces deux documents enregistrés (O12 et O15) sont identiques : l'un est adressé à M. le Maire, l'autre au commissaire enquêteur.

Pour le pétitionnaire, il s'agirait de rendre constructible un terrain situé au sommet de la colline des « Montains », et longeant la rue de Lattre de Tassigny. Cette zone serait bordée au Nord par la rue de Lattre de Tassigny, à l'Est par la rue Roche-Appert, à l'Ouest par le cimetière de la Chauvellerie, et au Sud par une ligne AB (Cf. Plan annexé) située 10 m au Nord de la grande allée traversant les Montains d'Est en Ouest.

Cette zone pourrait être rendue constructible pour trois raisons :

- 1/ elle est plate,
- 2/ des bâtiments construits dans cette zone ne seraient pas visibles depuis la citadelle de Loches (esplanade du château), à condition de limiter la hauteur des bâtiments à une dizaine de mètres
- 3/ l'absence de carrières en sous-sol en haut de la colline.

M. de Bondy pense que le fait de rendre constructible la zone en question pourrait constituer un projet cohérent pour la ville de Loches, comme pour sa famille.

Pour la ville de Loches la possibilité d'étendre la zone des « Rabines » ou « Montains » au-delà de la rue de Lattre de Tassigny en répondant à une demande croissante de logements de qualité. En effet, cette extension ne serait pas trop éloignée du centre historique de la ville et serait viabilisable sans coût excessif, compte tenu des travaux déjà réalisés pour aménager les Rabines.

« Pour ma part, depuis une trentaine d'années, j'ai consacré la majeure partie de mon temps, de mon énergie et de mon argent, à la rénovation, et à l'entretien des Montains. Cette propriété appartient à ma famille depuis 151 ans et je souhaiterais vivement que mes enfants puissent la conserver. Or, je sais bien que mes enfants n'auront pas les ressources nécessaires pour assurer indéfiniment les dépenses correspondantes qui sont considérables, (toitures, écroulement des murs en tuffeau sur un terrain en pente, remise aux normes des parties louées, entretien a minima des terrains, assurances, impôts, etc...Il faudra donc vendre tôt ou tard une partie de la propriété pour conserver le reste ».

« L'idée la plus naturelle serait de vendre la maison située 1, rue des Montains, mais ce serait un coup d'épée dans l'eau car on se priverait en même temps de revenus locatifs.

La meilleure solution serait donc de vendre une partie des terrains et la zone située au sommet de la colline serait toute indiquée, à condition que vous nous accordiez la constructibilité. »

L'avis du maître d'ouvrage :

Les terrains concernés par la demande de Monsieur DE BONDY sont les parcelles AV 332-329p-1470-369, actuellement situées en zone N du PLU de 2006.

Ces terrains sont aujourd'hui boisés, les boisements étant protégés en Espaces Boisés Classés (EBC) pour leur intérêt écologique et paysager.

Il convient à cet effet de préciser que les espaces boisés classés ont pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts, particulièrement en milieu urbain ou péri-urbain. Ils concernent les bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

De plus, la constructibilité d'une bande le long de la voie s'apparenterait à de l'urbanisation linéaire, allant à l'encontre de la volonté de maîtrise de l'urbanisation et de préservation de la qualité du cadre de vie.

Accepter cette demande irait à l'encontre de l'objet de préserver l'équilibre entre la densification urbaine et la présence de la nature en ville, inscrit au sein de son PADD (objectif 2 de l'axe 3).

En outre, il convient de préciser que ces terrains, de même que l'ensemble du site des Montains est situé en Site Inscrit, qui est une servitude d'utilité publique (arrêté ministériel du 28 janvier 1944).

- *Il n'est donc pas prévu de modifier le zonage projeté.*

Mon avis :

Cette demande de M de Bondy n'est pas recevable, car en effet, l'ensemble du site des Montains est un site inscrit, depuis 1944, donc en quelque sorte « sacralisé ». Par ailleurs, les parcelles concernées par la proposition de M.de Bondy correspondent à des Espaces Boisés Classés (EBC), pour leur intérêt écologique et paysager. Enfin, ce projet irait à l'encontre de l'objectif du PADD qui vise notamment à préserver l'équilibre entre la densification urbaine et la présence de la nature en ville.

D- Les observations concernant le graphisme et des classements particuliers.

O21. O26. Observations de M. Michel Penicaut, « La Berthellière » - 37600 Loches.

M. Penicaut fait les remarques suivantes concernant la représentation graphique du règlement :

1- « Pour quels motifs la zone boisée constituée par les parcelles qui longent le ruisseau de l'Étang ne sont-elles pas inscrites comme « Espace Boisé Classé », comme celui qui se trouve entre le hameau de « La Hogue » et le ruisseau et celui qui est entre « Vauzelle » et la D21 ? ».

2- « De la même façon, les bâtiments de « La Berthellière » ne figurent pas comme espace patrimonial protégé comme ceux de « Vauzelle » et de « Grand Vau », alors que la qualité architecturale est nettement supérieure ? ». Le complément de cette question avec les N° des parcelles sont formulés dans la O26.

O26. M. Penicaut précise les N° des parcelles précédemment évoquées, ainsi que sa requête.

1- Pour ce qui concerne les espaces boisés protégés : la question de M. Penicaut porte sur la différence de classification qui apparaît sur les plans entre les parcelles de « Vauzelle » (feuille 000AI01, parcelles 1et 83 en bordure du chemin rural et de la D21) et celles de « La Hogue », (même feuille, parcelles 95, 477, 480, 1904 et 1905) qui sont colorées en vert et donc protégées, alors que les parcelles boisées qui séparent ces deux ensembles et longent le chemin rural N°13 et le ruisseau de l'Étang ne le sont pas. Elles présentent la même qualité de boisement, et font l'objet d'un plan de gestion et jouent en outre, un rôle protecteur important entre le Vallon de l'Étang et la zone commerciale. A cet effet, M. Penicaut demande que le classement de ces parcelles boisées soit le même que celui des parcelles voisines.

2- Pour ce qui concerne les ensembles bâtis protégés, M. Penicaut fait remarquer que le « Château de Vauzelle » et ses communs (même feuille, parcelles 75, 72, 166), tout comme celui de « Grand Vau », un peu plus loin au bord de la D21 sont colorés en rouge comme ensemble bâtis protégés, alors que le château de « La Berthellière » et les bâtiments annexes communs, pigeonnier.... (Parcelles 215, 217, 218, 171, 173, 234, 235, 239, 240....), ne le sont pas. Alors que cet ensemble est d'une qualité architecturale bien supérieure aux deux précités. A cet effet,

M. Penicaut demande que le classement de cet ensemble de bâtiments comme bâti protégé, soit aligné sur celui de ses deux voisins, et qu'il ait connaissance de la suite qui sera réservée à sa requête.

L'avis du maître d'ouvrage :

Les terrains concernés par les demandes de Monsieur PENICAUT sont actuellement situés en zone N du PLU de 2006 et le resteront dans le nouveau PLU.

Concernant la première observation sur les boisements, il convient de préciser qu'un plan de gestion est un outil d'analyse des fonctions économique, écologique et sociale de sa forêt. Il programme les coupes et travaux et apporte la garantie de gestion durable prévue par le Code forestier.

Le plan simple de gestion est un document qui peut être réalisé par un propriétaire forestier privé. Il constitue un acte d'aménagement forestier (au sens large).

Lorsque des boisements sont concernés par un plan simple de gestion, il n'y a pas lieu de leur appliquer la protection des Espaces Boisés Classés, ce qui explique l'absence de matérialisation de cette protection sur certains boisements, par rapport au PLU de 2006.

La préservation d'éléments paysagers participant à la qualité paysagère et écologique de la commune et la préservation des éléments patrimoniaux fait partie des objectifs affichés par la collectivité au sein de son projet.

- *Les élus pourraient ainsi étudier ces demandes et qualifier les bâtiments objets de la demande de Monsieur PENICAUT en ensemble patrimonial bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.*

Mon avis :

Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage qui donne des explications sur la nature des classements évoqués par M. Pénicaut. Pour répondre à la demande du pétitionnaire, un changement de ces classements pourrait être envisageable, en s'adressant à la représentation municipale afin de requalifier ces éléments patrimoniaux. Et en cas d'accord, de bien évaluer les avantages et les inconvénients de ces changements de statuts en particulier pour la gestion des bois. Par ailleurs, ces reclassements seraient conformes aux objectifs affichés de protection du patrimoine naturel ou architectural.

E- Les observations sur le dossier présenté à l'enquête et sur la procédure de concertation.

OA30. Observations de M. Georges Le Négrate, 8 rue des Ursulines - 37600 Loches. (Observations développées dans une lettre de 3 pages annexée au registre).

Dans ce document le pétitionnaire procède à une analyse critique du rapport de présentation (Tomes 1 et 2) du projet de PLU. Il souligne en particulier les réponses insuffisantes, inégalitaires et insécuritaires apportées à la politique d'équipement et d'accès aux infrastructures publiques et privés, ainsi qu'aux modes de déplacement et de stationnement qui ne correspondent pas selon lui, aux besoins des usagers et en particulier aux personnes âgées (40% de la population lochoise) ainsi qu'aux personnes handicapées. A cet effet, M. Le Négrate propose que soit donné un avis défavorable à l'enquête publique sur le projet de PLU.

L'avis du maître d'ouvrage :

Les remarques évoquées par Monsieur LE NEGRATE portent en grande partie sur l'accessibilité des espaces et équipements publics.

Dans le cadre de son projet, la collectivité a inscrit des objectifs portant sur l'amélioration de l'accessibilité pour les piétons et les cyclistes, comprenant les personnes âgées. L'ensemble des propositions évoquées ne trouvera pas forcément de traduction au sein du PLU, mais il est à noter que le PLU permet l'aménagement des espaces publics au sein des zones urbaines (continuités, stationnement, ...) et l'adaptation des équipements et des logements.

D'autres réflexions en cours sur le centre-ville ont pour objectifs de faciliter la redynamisation du centre-ville et l'adaptation des logements anciens inaccessibles, notamment pour les personnes âgées ou personnes à mobilité réduite.

- *Le projet de PLU n'a donc pas à être modifié.*

Mon avis :

Certes, le PLU ne donne pas systématiquement une traduction concrète et matérielle des objectifs affichés, notamment dans le domaine de l'accessibilité aux espaces et équipements publics. Toutefois le PLU a le mérite de donner l'impulsion pour conduire la réflexion et trouver des solutions. En sachant par ailleurs qu'il s'agit d'un instrument de pilotage valable 10 ans.

OA38. Observations de M. Benjamin Glatigny. (Observations développées dans une annexe de deux pages).

Dans ce document le pétitionnaire attire l'attention sur le fait que selon lui, le processus de concertation dans l'élaboration du PLU n'a pas été respecté, tout au plus une consultation a été réalisée. A cet effet, il se réfère à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, imposé à la collectivité, lors du renouvellement du PLU. Il fait valoir que les modalités de la concertation

n'ont pas été définies et qu'à défaut la concertation pourrait être jugée insuffisante, ce qui pourrait entraîner l'annulation de la délibération approuvant le PLU.

L'avis du maître d'ouvrage :

Les modalités de concertation ont été définies dans la délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2016 et précisées dans la délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2017.

L'ensemble du projet a été mis à la disposition du public de décembre 2018 à mars 2019, bien avant l'organisation de l'enquête publique, ce qui met en avant une grande transparence de la procédure de révision du PLU.

En outre, une soixantaine de demandes et observations ont été récoltées, par courrier, voie électronique ou directement sur le registre disponible à l'Hôtel de Ville, durant toute la durée de la concertation.

Le bilan de la concertation a été tiré en séance du Conseil Municipal du 08 mars 2019.

Extrait de la délibération tirant le bilan de la concertation :

« Par la délibération du 15 décembre 2017, le Conseil Municipal avait précisé et fixé les modalités de concertation de la façon suivante :

a) A l'annonce de la révision du PLU

- Mise à disposition d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques, durant toute la durée de la procédure de concertation : en Mairie aux heures et aux jours d'ouverture habituels de l'Hôtel de Ville ;*
- Mise à disposition d'une boîte mail spécifique aux questions relatives au PLU, permettant aux administrés indisponibles aux horaires d'ouverture de l'Hôtel de Ville de faire part de leurs observations, et ce jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique ;*
- Publication d'un article dans la presse locale ;*
- Communication dans le bulletin municipal ;*
- Mise en place d'une permanence mensuelle tenue par un élu et un technicien, en Mairie aux heures habituelles d'ouverture, et ce jusqu'au bilan de la concertation ;*
- Mise en place d'une plateforme numérique dédiée aux échanges avec le grand public.*

b) Pendant le diagnostic

- Organisation d'ateliers thématiques où seront conviés des acteurs impliqués (notamment sur les grandes thématiques activités économiques, habitat, paysage et cadre de vie...).*

c) Pendant l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Organisation d'ateliers thématiques où seront conviés des acteurs impliqués (les thèmes de ces ateliers seront issus des enjeux de la révision du diagnostic) ;*
- Organisation de la première réunion publique, qui présentera les enjeux de la révision du PLU et le projet de PADD.*

d) Suite au débat et à l'arrêt du PADD en Conseil Municipal

- Publication d'un article dans la presse locale ;*

- *Communication dans le bulletin municipal ;*
- *Mise à disposition du Diagnostic et du PADD (aux heures et jours d'ouverture habituels de l'Hôtel de Ville) ;*
- *Publication du Diagnostic et du PADD sur le site internet de la Ville à la suite de la première réunion publique.*

e) *Pendant l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du zonage et du règlement*

- *Organisation d'une permanence spécifique en présence d'élus et du BE pour discuter autour des projets de zonage, de règlement et des OAP ;*
- *Organisation de la seconde réunion publique, qui présentera le projet de PLU dans sa globalité ;*
- *Publication d'un article dans la presse locale ;*
- *Communication dans le bulletin municipal ;*
- *Publication des documents du projet de PLU dans sa globalité sur le site internet de la Ville à la suite de la seconde réunion publique.*

Outre la concertation avec la population sur la base des modalités ci-avant, une concertation avec les personnes publiques associées et les acteurs du territoire a également été mise en œuvre.

2. 2 Mise en œuvre des modalités de concertation

Conformément à la délibération du 15 décembre 2017, la population a été concertée tout au long de cette procédure, de 2017 à 2019 :

a) *A l'annonce de la révision du PLU*

- *Un registre de concertation a été mis à disposition à l'hôtel de ville pendant toute l'élaboration du PLU, à partir du 21 décembre 2017*
- *La boîte mail spécifique suivante a été mise à disposition du public courant 2017, pour y recevoir toute question ou remarque portant sur la révision du PLU : revision-plu@mairieloches.com*
- *Trois articles ont été publiés dans la presse locale : les 26 décembre 2017, 08 janvier 2018 et 31 janvier 2018.*
- *Une publication spéciale sur le PLU a eu lieu dans le Loches Actu de janvier 2018*
- *Une permanence mensuelle sur rendez-vous, en présence d'un élu et d'un technicien, a été mise en place à partir du 05 février 2018.*
- *Une plateforme numérique a été mise en ligne à partir de janvier 2018. Celle-ci a été alimentée tout au long de la procédure par les éléments successifs suivants :*
 - o *Planning prévisionnel de révision,*
 - o *Les éléments de procédure : délibération de prescription de la révision du PLU,*
 - o *Fiche éditée par la DDT d'Indre et Loire sur la procédure de révision du PLU,*

- o Lexique,
- o *Délibérations relatant le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables*
- o *Le rapport provisoire de diagnostic de mai 2018*
- o *Un document de synthèse présentant les principaux enjeux issus du diagnostic de juillet 2018*
- o *Le document de Projet d'Aménagement et de Développement Durables après débats*
- o *Le projet de règlement écrit à l'issue de la réunion publique de décembre 2018*
- o *Le projet de règlement graphique à l'issue de la réunion publique de décembre 2018*
- o *Le projet d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques à l'issue de la réunion publique de décembre 2018.*
- o *Le support de présentation de la réunion publique de décembre 2018.*

Afin de multiplier les supports d'échanges avec la population, la ville a également mis en ligne et à disposition en mairie, un questionnaire en décembre 2017, afin de recueillir l'avis du plus grand nombre sur les atouts et les faiblesses du territoire ainsi que sur la vision de Loches d'après 2020. Une centaine de réponses à ce questionnaire a été recueillie.

b) Pendant le diagnostic

Les ateliers suivants ont permis d'échanger avec les acteurs du territoire, sur différentes thématiques :

- *« consommation foncière et potentiels de densification » le 12 janvier 2018 à l'Hôtel de Ville,*
- *« habitat » le 19 janvier 2018 à l'Hôtel de Ville,*
- *« commerce et développement économique » le 19 janvier 2018 à l'Hôtel de Ville,*
- *« cadre de vie et tourisme » le 12 février 2018 à l'Hôtel de Ville,*
- *« hiérarchisation des enjeux », le 19 mars 2018 à l'Hôtel de Ville.*

En plus des modalités prévues, la collectivité a souhaité améliorer la communication autour du diagnostic et des enjeux :

- *Dès le mois de mai, le rapport de diagnostic provisoire a été mis à disposition du public : en format papier à l'hôtel de ville et en format numérique sur la plateforme numérique dédiée.*
- *Une publication a également été réalisée au sein du Loches Actu, pour l'édition de mai 2018.*
- *Une version simplifiée et illustrée du diagnostic a été mise en ligne en juillet 2018.*

c) Pendant l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les ateliers suivants ont permis d'alimenter le projet stratégique pour le territoire, traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- *Atelier « revitalisation du centre-ville » le 12 avril 2018 à l'Hôtel de Ville,*
- *Atelier « économie » le 14 mai 2018 à l'Hôtel de Ville,*
- *Atelier « faire la ville autrement » le 14 mai 2018 à l'Hôtel de Ville.*

Une première réunion publique présentant les enjeux de la révision du PLU et le projet de PADD s'est déroulée à l'Espace Agnès Sorel le 02 juillet 2018, préalablement au premier débat sur les grandes orientations en conseil municipal.

d) Suite au débat et à l'arrêt du PADD en Conseil Municipal

- *Un article a été publié dans la presse locale le 04 juillet 2018, après la réunion publique.*
- *Un article a été publié dans le Loches Actu de Septembre 2018, après le premier débat sur les orientations générales du PADD et annonçant le calendrier prévisionnel pour la suite de la démarche.*
- *Le projet de PADD a été mis à disposition du public en mairie (format papier) ainsi qu'en version numérique sur la plateforme et le site internet de la ville à partir du 09 juillet 2018.*

e) Pendant l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du zonage et du règlement

- *Une réunion a été menée avec les entreprises de la zone d'activités de Tivoli, le 26 novembre 2018, pour évoquer la question de la requalification de la zone. Cette réunion a permis l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur l'entrée sud de la ville.*
- *En plus des permanences mensuelles sur rendez-vous en présence d'un élu et d'un technicien de la ville, une permanence spécifique a été organisée à destination des propriétaires des sites impactés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, qui ont été conviés à des rendez-vous individuels, le 17 décembre 2018, à l'Hôtel de Ville.*
- *Une seconde réunion publique a eu lieu à l'Espace Agnès Sorel, le 17 décembre 2018. Au cours de cette dernière, l'ensemble du dossier de PLU a été présenté, au travers de la traduction règlementaire des principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.*
- *Une publication dans la presse locale a été réalisée le 19 décembre 2018.*
- *Des articles ont été rédigés dans trois Loches Actu : celui de décembre 2018, de février 2019 et de mars 2019.*
- *Le projet de PADD, le projet de règlement écrit, le projet de règlement graphique (zonage) et le projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été mis en ligne depuis le site Internet de la ville et sur la plateforme numérique à partir du 21 décembre 2018. Ces mêmes documents ont été rendus accessibles, à cette même date, depuis une cartographie interactive pour faciliter les recherches, notamment par adresse postale.*

=> Bilan de la concertation

Les modalités de concertation définies par la délibération de prescription de la révision du PLU du 15 décembre 2017 ont bien été mises en œuvre au cours de la démarche. »

- *Les modalités de concertation ont donc bien été définies et mises en œuvre au cours de la démarche.*

Mon avis :

J'estime que les remarques de M. Glatigny ne sont pas recevables, comme le démontre de manière pertinente et détaillée, ce rappel de la démarche de concertation entreprise par la collectivité, ainsi que son organisation et son historique. Je confirme que la démarche de concertation a bien été effectuée et qu'elle était conforme à la réglementation en vigueur.

OA39. Observations de M. Richard Besson et de Mme Françoise Clément, 2 rue de Corbery - 37600 Loches (Observations développées dans la pièce annexée).

Les pétitionnaires déplorent que suite à leurs différents courriers, leurs suggestions n'aient pas été suffisamment prises en compte dans le projet de PLU, en ce qui concerne les aménagements paysagers et de chaussées, aux entrées de ville, exception faite de l'entrée Sud de Loches. Dans la pièce annexée ils proposent que soient reprises leurs suggestions d'aménagement des entrées de ville et des ronds-points, par la rédaction d'une OAP spécifique, en particulier pour le rond-point de Corbery dont ils sont les riverains.

Par ailleurs, les pétitionnaires déplorent l'absence d'un plan de déplacement urbain (PDU) ambitieux, favorisant les déplacements doux et la transition énergétique.

Enfin, dans le même secteur, ils souhaiteraient que le PLU prenne davantage en compte la proximité de la zone UI et de la zone UB en précisant les limites des risques de nuisance, associés aux activités de la zone UI. A cet effet, le PLU devrait être plus précis sur les voiries d'accès à cette zone imbriquée dans une zone d'habitation et sans voie d'accès adaptée.

L'avis du maître d'ouvrage :

La collectivité a exprimé sa volonté d'améliorer la qualité et les aménagements des entrées de ville au sein de son PADD (objectif 2 de l'axe 3).

Considérant que le secteur concerné par la demande était composé d'espaces publics, permettant ces aménagements, ces objectifs ne se sont pas traduits pas une OAP, comme pour l'entrée Sud de la ville, qui concerne l'aménagement d'espaces privés en lien avec l'espace public.

Cependant, la commission PLU et le conseil municipal pourraient envisager de préciser ces éléments, tout en étant conforme aux objectifs du projet.

Au sein de son PADD, la collectivité a également exprimé les objectifs suivants :

- *(axe 1 – objectif 1) : « Favoriser la desserte par les itinéraires cyclables »*
- *(axe 1 – objectif 4) : « Faciliter l'accès au collège et au lycée [...] irriguée par des liaisons douces sécurisées »*

- *Axe 2 – objectif 3 : « Développer un maillage d'itinéraires de randonnée piétonnes et cyclables en lien avec les itinéraires existants pour faire découvrir les différentes facettes de la ville de Loches et de ses faubourgs »*
- *Axe 2 – objectif 4 : « Renforcer l'accessibilité du centre-ville de Loches » et « valoriser les portes d'entrée touristiques par [...] la sécurisation des déplacements doux depuis ces points vers le centre-ville ».*
- *Axe 3 – objectif 2 : « Aménager et 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. »*

Elle a ainsi affirmé sa volonté d'améliorer les déplacements pour les piétons et les cycles. Dans cette mesure, la traduction de ces objectifs pourrait être précisée par la commission PLU et le conseil municipal.

En outre, le Plan de Déplacements Urbains (PDU), auquel il est fait référence dans cette observation, est un outil de programmation de la politique de transports publics, qui veille non seulement à assurer l'équilibre entre les besoins en matière de mobilité et de protection de l'environnement, mais aussi à renforcer la cohésion sociale et urbaine. Il détermine les principes régissant l'organisation du transport de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité.

Il n'est obligatoire que dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants, ce qui n'est pas le cas de l'agglomération lochoise, qui comporte environ 10000 habitants.

Il n'existe pas, à l'échelle de l'agglomération lochoise, de périmètre de transports urbains, ni même d'autorité organisatrice de ces transports. Enfin, la compétence en matière de PDU est celle de l'intercommunalité et non de la commune.

Par ailleurs le site d'activités évoqué ne connaît pas d'extension dans le cadre du projet mais correspond à des entreprises déjà installées, imbriquées entre la zone inondable et des espaces résidentiels.

La notion de risques liés à ces activités fait l'objet de réglementations propres à ces activités et ne sont pas réglementées par un PLU. En outre, pour ne pas augmenter le risque d'exposition d'habitants supplémentaires, le zonage et le règlement de l'espace dédié à l'activité ne permettent pas la construction d'habitations supplémentaires.

- *Des aménagements ponctuels de l'espace public de cette entrée de ville semblent possibles, mais ils nécessitent des études, qui ne seront pas traitées dans le cadre du PLU.*
- *Au vu du nombre de remarques relatives aux aménagements cyclables, les élus proposent l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, pour le traitement de ce sujet.*

Mon avis :

Je prends acte des réponses apportées au pétitionnaire par le maître d'ouvrage .

- L'amélioration de la qualité et des aménagements des entrées de ville reste un objectif affiché dans le PADD (objectif 2 de l'axe 3). Si ces objectifs ont été traduits dans une OAP pour l'entrée Sud de la ville, ils concernent des espaces privés, en lien avec des espaces publics. Tel n'est pas le cas de l'entrée Nord qui est composée uniquement d'espaces publics, qui peuvent être ponctuellement aménagés après études, et qui pour ces raisons ne sont pas traités dans le cadre du PLU.
- Par ailleurs, en conformité avec les objectifs du PADD , et afin de répondre à une nécessité et un besoin exprimés par les citoyens, l'élaboration d'une OAP thématique sur les « déplacements doux », serait effectivement une réponse à apporter dans le cadre du PLU. Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage, en estimant avec lui que cette observation est tout à fait pertinente et recevable.

H- Observations diverses.

O33. Observations de M. et Mme Catherin et Emilie de Rivoire, 4 rue de Pissoué - 37600 Loches.

M. et Mme de Rivoire font part des désagréments causés par la présence de gens du voyage à proximité de leur habitation (Vitesse, excessive des deux roues... musique écoutée à tue-tête et tardivement aux beaux jours, feux à l'odeur nauséabonde...).

Ils attirent l'attention sur l'extension possible de parcelles destinées au gens du voyage (Section BM N°22, 23, 26, 27 et 45), alors qu'actuellement seules les parcelles BM 26 et 45 sont occupées. Ils expriment leur opposition déterminée à ce projet, qui en tant que locataires et parents de sept enfants les conduiraient si celui-ci aboutissait à déménager.

L'avis du maître d'ouvrage :

Les terrains concernés par l'observation de Monsieur et Madame DE RIVOIRE sont situés, pour les parcelles BM n°22-23 pour partie, 27 et 45 en secteur Ngv du PLU de 2006, mis en compatibilité le 7 juillet 2017, par déclaration de projet, dans le cadre de la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS), portée par la Communauté de Communes Loches Sud Touraine.

Le secteur Ngv identifie les terrains permettant la sédentarisation des gens du voyage, en y autorisant, sous conditions, de petites constructions et installations.

La collectivité a inscrit dans son PADD la nécessité de répondre aux besoins diversifiés en logements pour répondre aux besoins des différents ménages.

Aussi, afin de tenir compte d'occupations de terrains déjà effectives et pour anticiper les besoins de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine, compétente sur le sujet des gens du voyage, le projet prévoit l'ajout de la parcelle BM n°46 dans le secteur Ngv et l'incorporation totale de la parcelle BM n°23, ainsi que la suppression d'une partie de la parcelle BM n°27.

La collectivité a également évoqué l'objectif, en lien avec la politique de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine, de créer une aire d'accueil des gens du voyage, dont la localisation devra être étudiée.

➤ *Il n'est donc pas prévu de modifier le zonage projeté.*

Mon avis :

Les terrains correspondant aux parcelles Ngv, évoquées par le pétitionnaire sont prévus pour la sédentarisation de gens du voyage (sédentarisation déjà amorcée) et cela a été rendu possible grâce à la création d'un projet porté par la communauté de communes. Il n'est donc pas prévu d'en changer le zonage prévu.

L'opposition manifestée par les pétitionnaires n'est donc pas recevable.

Par ailleurs cette classification est conforme au PADD qui a comme objectif de répondre aux besoins diversifiés en logements.

O10. O11 Observations de Mme Océane Salazar. Lotissement de la rue des Lilas 37600 Loches.

O10.Celle-ci, voudrait savoir si la parcelle BM 446 est constructible dans le nouveau PLU ?

O11. De même, cette personne demande ce qui est prévu à la place de la MJC. Par ailleurs, elle cherche un terrain afin de construire une maison d'habitation et il semble que ce secteur pourrait l'intéresser. Elle demande de lui préciser les projets de construction dans le futur PLU.

L'avis du maître d'ouvrage :

La parcelle BM n°446, concernée par la première demande de Madame SALAZAR, s'inscrit en continuité d'un lieu-dit non raccordé à l'assainissement collectif, qui n'a pas été identifié comme densifiable dans le cadre du projet et qui n'est donc pas constructible.

Afin de favoriser le dynamisme de la ville de Loches (accès aux commerces, équipements et services), tout en réduisant la consommation d'espace, la collectivité à affirmer l'objectif de 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 la construction de logements supplémentaires dans ce lieu-dit ne serait pas compatible avec les orientations du PADD.

➤ *Il n'est donc pas prévu de modifier le zonage projeté.*

Le terrain concerné par la seconde demande de Madame SALAZAR est la parcelle BD n°228, ancienne MJC, propriété communale, située actuellement en zone Ub2 du PLU de 2006 et qui sera située en zone UB du nouveau PLU.

Le site de la MJC est identifié comme un futur site de rénovation urbaine pour y créer, Une fois la MJC déplacée et le bâtiment démoli, un certain nombre de logements. Le projet est détaillé au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée (OAP n°5 – Site de la MJC). Ce document inscrit les orientations attendues dans le cadre de ce projet et notamment le programme de logements envisagés.

➤ *Cette seconde observation n'appelle pas d'autre réponse particulière.*

Mon avis :

Je prends acte des réponses du maître d'ouvrage :

- La parcelle BM n°446 de Mme Salazar n'est pas constructible, l'objectif affiché dans le PADD et traduit dans le PLU consiste à stopper l'évolution des hameaux et lieux-dits à l'extérieur du périphérique non raccordés à l'assainissement collectif.
- L'ancienne MJC est l'objet d'une OAP n°5 qui se traduira par la construction de logements.

O4 et O5. Consultations du dossier par M. Roger Raguin et M. Claude Destouches :

Pas d'observation enregistrée.

O29. Observation quasi-illisible, enregistrée le 07 octobre 2019, faisant référence semble-t-il à une lettre adressée à M. le Maire datée du 14/09/ 2019.

L'avis du maître d'ouvrage :

Aucun avis. Il s'agit d'une affaire de contentieux, totalement déconnectée de la révision du PLU.

Mon avis :

Aucun avis.

O42. Observation de Mme Bernadette Pinault. 16 rue de Bel-Ebat - 37600 Loches.

Lettre adressée à M. le Maire sur un problème de contentieux juridique entre la SCA Gillard et la ville de Loches.

Observation non retenue car elle ne concerne pas l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur

L'avis du maître d'ouvrage :

Aucun avis. Il s'agit d'une affaire de contentieux, totalement déconnectée de la révision du PLU.

Mon avis :

Aucun avis.

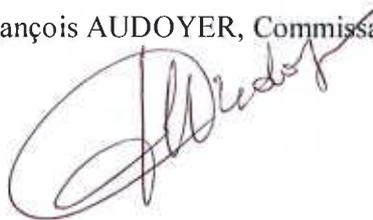
V AUTRES COMMENTAIRES du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le projet de révision du PLU semble raisonnable, équilibré et logique dans la mesure où il affiche ses orientations, ses axes de développement à l' horizon 2030, les potentialités à exploiter, ainsi que les contraintes à prendre en compte. Cela devrait permettre à la Commune et à chacun de s'organiser en connaissance de cause.

Le PLU 2019 est fondé sur un objectif de croissance modéré, en termes d'urbanisation, et de développement économique avec le souci de préserver les espaces naturels et les terres agricoles . Il est contraint par ailleurs et par précaution, de prendre en considération les risques potentiels afférant à la fragilité des coteaux souvent sous-cavés, ainsi que ceux liés aux inondations . Ainsi, le maître d'ouvrage, a redéfini le zonage du territoire communal en limitant les possibilités de construction, et en recherchant ces dernières, en priorité à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, plutôt que de consommer des terres agricoles et des espaces naturels ou de densifier les hameaux ou les lieux-dits situés en périphérie. Pour une majorité des pétitionnaires ces limitations de constructibilité par rapport au PLU 2006 sont l'objet d' observations défavorables . En effet, ils contestent ce déclassement en termes de valeur foncière, et le prennent en quelque sorte, comme une « injustice » qui contrarie leurs projets, même si ces derniers n'étaient pas forcément dédiés à une future construction. Sur ce sujet de mécontentement, il s'agit bien de la confrontation d'intérêts particuliers avec la notion d'intérêt général.

Fait à Saint-Avertin le 06 novembre 2019

Jean-François AUDOYER, Commissaire Enquêteur



V- CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE

au projet de

REVISION du PLAN LOCAL d'URBANISME

de **LOCHES** (*Indre-et-Loire*)

Septembre-octobre 2019

Références :

- Le Code de l'Urbanisme (articles L.153-19 et R.153-8)
- Le Code de l'Environnement
(Articles L.123 -1 et suivants et R.123-1 relatifs aux enquêtes publiques).
- Le Code Général des Collectivités Territoriales.
- Vu le procès-verbal des délibérations du Conseil municipal du vendredi 26 avril 2019, arrêtant le projet de révision du PLU de Loches et la décision du 30 avril de le soumettre pour avis , aux Personnes Publiques Associées , en préliminaire à l'organisation d'une enquête Publique programmable. en septembre 2019
- Vu la lettre du 14 mai 2019, complétée le 20 mai 2019 sollicitant auprès du Tribunal Administratif d'Orléans la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « Le projet de révision du Plan local d'Urbanisme de la commune de Loches (Indre-et-Loire) ».
- Vue la décision N° E190000/45 du 22 mai 2019, de Mme la Présidente du Tribunal Administratif, nommant monsieur Jean-François Audoyer, en qualité de commissaire enquêteur .
- Vu l'Arrêté N° 2019/511 du 16 juillet 2019, de monsieur le Maire de Loches prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Loches.
- Vu le dossier de Révision du PLU de Loches

Période d'enquête : du 09 septembre au 10 octobre 2019

Permanences du Commissaire Enquêteur : les lundi 09/09/2019, vendredi 20/09/2019 et lundi 2019 de 9h à 12h et jeudi 10/10/2019 de 13h30 à 16h30.

Caractéristiques et étude d'opportunité du projet.

Datant de 2006, le PLU de Loches nécessitait une révision qui le situerait à l' horizon 2030. Il a pu s'appuyer sur les orientations de son PADD, et sur sa conformité avec les enjeux nationaux et locaux ainsi que les règles en vigueur. A cet effet , il a fallu intégrer ,

- La maîtrise du règlement urbain, en privilégiant l'urbanisation du centre-bourg et la densification des espaces au sein de l'enveloppe urbaine et en limite périphérique,
- La protection du patrimoine naturel, paysager et architectural
- La poursuite et l'extension de la ZA de Vauzelle, ainsi que le tissu artisanal de la ville
- La poursuite du développement des équipements collectifs
- La réalisation d'un projet d'habitats qui sous tende la reprise d'une dynamique démographique, en cherchant à limiter l'étalement urbain, et à stopper la consommation d'espaces agricoles et naturels.
- Une meilleure prise en compte des risques naturels , en matière d'inondation et de possibilité d'effondrement des cavités.

La nécessité de prendre en compte ces évolutions et objectifs, ainsi que l'assimilation de nouvelles règles et contraintes a rendu nécessaire la révision du PLU qui se traduit notamment par la modification du plan de zonage territorial.

L'information du public

Je considère, que la publicité réglementaire concernant l'enquête publique a été bien faite et qu'elle a été complétée par d'autres actions d'information et de concertation conduites par la mairie, et notamment pendant la phase d'élaboration du projet.

Le déroulement de l'enquête et les observations formulées.

L'enquête s'est déroulée en toute sérénité. Elle n'a donné lieu à aucun incident. Par ailleurs, l'accueil de la municipalité et du personnel dédié au PLU et à l'organisation de l'enquête a été très cordial et coopératif.

J'ai reçu en moyenne 06 personnes à chacune de mes permanences,

Au total 42 observations ont été enregistrées quel que soit leur mode de collecte, soit directement sur le registre pendant ou en dehors de mes permanences. Soit par courrier postal ou électronique adressé au commissaire enquêteur en mairie , puis intégrés au registre dédié.

Au regard des informations largement diffusées sur la tenue de l'enquête, on peut considérer que la participation du public n'a pas été très importante. Il est vrai que le public qui s'est manifesté représentait pour une bonne part, les propriétaires qui étaient impactés par un projet de zonage qu'ils contestaient .

Avis sur le projet

Suite à l'analyse du dossier soumis à l'enquête, complétée par les avis de l'Etat et des Personnes Publiques Associées, ainsi que par les échanges que j'ai pu avoir avec des élus, les techniciens responsables du projet et le public, puis complétés par des reconnaissances du terrain... en conséquence, j'en déduis que ce projet de PLU 2019 est raisonnable, équilibré, logique et réaliste et qu'il s'inscrit dans les principes du développement durable.

En effet, ce projet est fondé sur,

- un objectif de croissance modérée en termes de développement économique, démographique, d'urbanisation et d'adaptation aux besoins d'équipement.
- la mise en valeur des atouts et des potentialités afin de développer l'attractivité de la commune
- la préservation des espaces naturels, des terres agricoles et du patrimoine historique et touristique
- la prise en compte par précaution, des risques afférant à la fragilité des coteaux souvent sous-cavés, ainsi que des risques d'inondation du Val d'Indre
- le souci de densifier l'intérieur de l'enveloppe urbaine en matière d'urbanisation et de stopper le mitage rural au-delà du périphérique.
- la programmation de 12 opérations d'Aménagement spécifiques ou à thèmes
- la prise en compte des servitudes d'intérêt général
- la redéfinition d'un plan de zonage qui intègre les objectifs précédemment définis ainsi que les contraintes liées aux risques.
- la qualification des espaces publics et la volonté d'améliorer les déplacements « doux », dans l'enveloppe urbaine.
- son adaptation au réseau d'assainissement collectif et non collectif.

Sous tous ces aspects, je considère que le projet de PLU 2019 est cohérent avec les objectifs du Plan d'Aménagement Durable, et que son économie générale est plutôt bonne.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de *Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Loches*,

Toutefois, je retiens un certain nombre de *Remarques et Suggestions*, qui visent à améliorer la qualité du projet, tant sur la forme que sur le fond.

Sur le Zonage :

- Concernant les cavités et les risques encourus, je conseille de poursuivre l'étude (Cavité 37), afin de réaliser un véritable état des lieux qui puisse ne pas faire subsister des incompréhensions de la part des propriétaires.

A cet effet, une modification partielle du zonage pourrait être effectuée au profit de Mme Martine Vivien (OA 14).

- En liaison avec la communauté de Communes, la nécessité de localiser assez rapidement un terrain et un accord avec la communauté pour accueillir les gens du voyage...
- L'identification d'un emplacement réservé afin d'élargir la voirie au droit de l'OAP n°8 (O43)
- L'étude et la définition d'un sous- secteur pour agrandir le parking du garage Lorillou (O1)
- L'étude du changement d'emplacement pour la zone de retournement poids lourds (O3) Av. Aristide Briand
- L'étude des modifications souhaitées pour l'extension du camping de M. Drouet (O28)

Sur des projets d'aménagements :

- L'élaboration d'une OAP thématique « déplacements doux » pour traiter la résolution des problèmes de circulation, d'accessibilité et puis d'améliorer la sécurité des déplacements.

Sur l'amélioration qualitative du dossier

- La prise en compte d'un certain nombre de remarques d'ordre rédactionnel et de représentations graphiques qui ont été faites par les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées.

Autre :

- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale recommande de densifier davantage l'enveloppe urbaine en capacités d'accueil. En craignant qu'à terme il faille chercher à nouveau des capacités au-delà du périphérique. *A mon avis* : cette recommandation pourrait être étudiée par étape, sans remettre en cause le projet.

A Saint-Avertin le 06 novembre 2019
Jean-François Audoyer, Commissaire Enquêteur



Diffusion :

- Mairie de Loches
- Tribunal Administratif d'Orléans