



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

Mission régionale d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire

Orléans, le 2 août 2019

Monsieur Marc ANGENAULT
Maire de Loches
Mairie de Loches
Hôtel de ville
BP 231
37 602 LOCHES Cedex

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 13 mai 2019, vous avez saisi l'autorité environnementale pour avis concernant la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune.

Le présent avis est rendu par la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire après délibération lors de sa séance du 2 août 2019.

Vous avez choisi d'inscrire Loches dans une nouvelle dynamique démographique au regard de son rôle en tant que principal pôle urbain du sud de la Touraine. Vous avez pour ce faire retenu un scénario de croissance basé sur les projections de l'INSEE pour la région Centre-Val de Loire, qui vous amène ainsi à prévoir l'accueil de 60 à 80 habitants supplémentaires d'ici 2030.

La MRAe prend note des ambitions de votre commune et souhaite attirer votre attention sur les moyens à mettre en œuvre pour réduire les impacts, en matière d'artificialisation des sols, du projet d'extension urbaine que vous souhaitez planifier.

Comme vous le savez, la préservation des terres naturelles et agricoles constitue de façon générale un enjeu majeur, non seulement à l'échelle de la durée d'un PLU, mais également bien au-delà. Votre projet se traduit par un besoin d'environ 320 nouveaux logements. À cet égard, la MRAe a bien noté votre volonté, exprimée dans le rapport de présentation du PLU, de privilégier la

densification de l'enveloppe déjà urbanisée, ainsi que la reconquête du centre-ville, avec la création d'environ 80 logements par transformation et rénovation du bâti existant.

La MRAe a également pris connaissance de votre volonté, à la fois pour les 50 à 60 logements qu'il est prévu de réaliser en extension, et pour les 90 à 95 logements qui seront réalisés par opérations dans les dents creuses, de viser une densité minimale de l'ordre de 15 logements/hectare. La MRAe constate que ces objectifs de densité de construction restent malgré tout assez faibles et en deçà des densités habituellement observées dans les tissus urbains, y compris en secteur rural.

Au regard de la forte pression foncière et de la faible rétention qui sont observées sur votre commune, et si vos objectifs de croissance devaient se réaliser, les principales disponibilités foncières situées à l'intérieur de l'actuelle enveloppe urbaine de votre commune seraient ainsi consommées en totalité à moyen terme, ne laissant d'autre choix, en cas d'accroissement démographique ultérieur, que de repousser les limites de l'enveloppe urbaine au détriment des terres agricoles environnantes ou de la densification des hameaux, qui est d'ores et déjà une piste engagée dans votre projet. En effet, ce qui aura été construit dans la durée du PLU le sera pour des décennies et intervenir a posteriori en densification d'un secteur déjà urbanisé est à la fois très long, difficile et coûteux, lorsque ce n'est pas impossible.

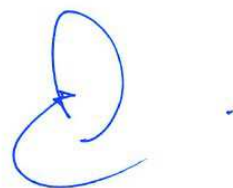
C'est pourquoi la MRAe recommande que votre projet soit réexaminé afin de viser des objectifs de densité de construction raisonnablement plus élevés dans les zones à urbaniser faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation instaurées par la révision qui fait l'objet du présent avis.

L'article L 122-1 V du code de l'environnement fait obligation d'apporter une réponse écrite à l'avis de l'autorité environnementale. Comme l'étude d'impact et le présent avis, mis en ligne sur le site des MRAe, cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique.

Enfin, une transmission de la réponse à la MRAe serait de nature à contribuer à l'amélioration de ses avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale d'autorité
environnementale Centre-Val de Loire



Étienne LEFEBVRE