Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 037-213701329-20261014-2026_89DCM-DE

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal
Séance du vendredi 9 octobre 2026

L'an deux mil vingt-six, le neuf octobre à 19 h 00, les membres du Conseil municipal se sont réunis à l'Hôtel de Ville de Loches, sur la convocation qui leur a été adressée le 2 octobre 2026, en application des dispositions prévues aux articles L2121-10, L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, par Madame Valérie GERVÈS, et sous sa présidence.

PRÉSENTS :
Monsieur Louis TOULET, Madame Emilie LOUAULT, M. Franck GEORGET, Madame Dominique BOUC, Monsieur Marc ANGENAULT, Madame Frédérique LACAZE, Monsieur Laurent ZUINDEAU, Madame Laurence LIEVEN, Monsieur Jérôme DESMÉE, Madame Béatrice MARCELIN, Monsieur Arnaud DIEUDONNET, Madame Patricia JOLLET, Monsieur Hervé JÉGOU, Madame Bénédicte CHEDEMAIL, Monsieur Pierre RAGUIN, Madame Corinne GILLARD, Madame Nadine CARPENTIER, Monsieur Emeric GOURJON, Madame Anne PINSON, Monsieur Aurélien BARBIER, Madame Isabelle PRIETO, Monsieur Hadrien DE CLERMONT-TONNERRE, Madame Yasmine PROUDHON, Madame Adèle TROIVILLE, Monsieur Miguel CASTRO, Madame Olivia ZARCATE, Monsieur Benoit DATIN.

ABSENT AYANT DONNÉ POUVOIR :
Monsieur Jean-Michel COUDERT ayant donné pouvoir à Monsieur Louis TOULET.

En vertu de l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales est désigné en tant que Secrétaire de Séance :
Monsieur Laurent ZUINDEAU.

* * *

Nombre de Conseillers municipaux en exercice : 29
Nombre de conseillers présents : 28
Nombre de pouvoirs : 1
Nombre d'absent : 0

Pour : 25
Abstentions : 4
Contre : 0

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 037-213701329-20261014-2026_89DCM-DE

2026/10/N°89 – DÉCLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME – RÉHABILITATION DU SITE D'ACTIVITÉS DE BARBENEUVE :

Madame Émilie LOUAULT, Adjointe déléguée à l'Urbanisme, informe l'Assemblée délibérante que, par arrêté municipal n°2025/113 du 25 mars 2025, la Ville de Loches a engagé une déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU), en vue de permettre la réhabilitation du site d'activités de Barbeneuve et le regroupement d'une part importante des activités de l'entreprise VERNAT TP.

Le projet concerne un ancien site de vente et de réparation de matériel agricole, vacant depuis 2022, situé rue de Barbeneuve, en entrée sud-ouest de l'agglomération et directement desservi par la route départementale n°31. L'entreprise VERNAT TP, implantée de longue date dans le Sud Touraine et employant environ 170 salariés, souhaite y regrouper son siège social ainsi qu'une part importante de ses activités actuellement réparties entre plusieurs sites à Loches et à Ligueil.

Le projet porte principalement sur la réhabilitation des bâtiments et espaces existants, notamment sur la parcelle BM 708, ainsi que sur l'aménagement d'une aire de stockage de matériaux sur la parcelle BN 38. Le projet initial comprenait également une centrale à béton, mais cette composante a été abandonnée au profit du maintien et de la réutilisation d'une centrale existante sur le site de Vauzelles, ce qui a permis de réduire sensiblement l'emprise du projet et ses incidences sur les espaces agricoles et naturels.

Le site étant classé en zone agricole (zone A) du PLU et comprenant un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dénommé Ay, le projet n'est pas compatible en l'état avec les dispositions du document d'urbanisme. La mise en compatibilité consiste à élargir le périmètre du secteur Ay afin de le faire coïncider avec l'emprise du projet, et à adapter le règlement écrit applicable à ce secteur afin d'y autoriser notamment les activités de travaux publics et de construction ainsi que les aménagements nécessaires au fonctionnement du site. L'artificialisation nouvelle dans le secteur Ay, liée à l'aire de stockage, demeure limitée à environ 4 500 m², le reste des espaces sensibles étant maintenu en zone A et préservé autant que possible.

L'intérêt général du projet repose notamment sur la consolidation d'un acteur économique local et le maintien d'emplois sur le territoire, la réhabilitation d'un site d'activités vacant, la rationalisation de l'organisation de l'entreprise et la réduction des déplacements entre ses différents sites, ainsi que l'amélioration de l'insertion architecturale et paysagère de cette entrée de ville. Le regroupement des activités doit également permettre de libérer des emprises déjà urbanisées sur d'autres sites économiques et de favoriser leur renouvellement.

Le projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas au titre de l'évaluation environnementale. L'autorité environnementale n'a pas imposé la réalisation d'une évaluation environnementale. Un pré-diagnostic écologique faune/flore a toutefois été réalisé afin d'identifier les enjeux du site et les mesures d'évitement et de réduction à prendre en compte.

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 037-213701329-20261014-2026_89DCM-DE

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu, le 23 avril 2026, un avis favorable à l'unanimité.

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU ont par ailleurs fait l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées le 5 février 2026. Aucun des participants ne s'est opposé au projet. Le Conseil départemental d'Indre-et-Loire a également émis un avis favorable, assorti de recommandations relatives notamment aux dispositifs photovoltaïques.

Par décision n°E26000040/45 du 16 avril 2026, le Président du Tribunal administratif d'Orléans a désigné Monsieur Patrice COTON en qualité de commissaire enquêteur titulaire. Par arrêté n°ARR-2026-153 du 6 mai 2026, Madame le Maire a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU.

L'enquête publique s'est déroulée du 15 juin au 17 juillet 2026 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs. Le dossier était consultable au service Urbanisme de la Ville et sous forme dématérialisée, et quatre permanences du commissaire enquêteur ont été organisées. Huit contributions ou observations écrites ont été enregistrées, portant principalement sur le trafic routier rue Barbeneuve, l'aire de stockage et les nuisances susceptibles d'être générées par le futur fonctionnement du site.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis et présenté à la Ville le 22 juillet 2026. La Ville a transmis son mémoire en réponse au commissaire enquêteur le 5 août 2026. Ce mémoire apporte notamment des précisions sur les flux de véhicules, la gestion des poussières lors des campagnes de criblage, la prise en compte des préconisations écologiques lors des futures autorisations d'urbanisme, la gestion des eaux usées et pluviales, ainsi que la situation foncière de l'ancien chemin rural traversant le secteur.

S'agissant plus particulièrement de la circulation, l'entreprise a indiqué que les poids lourds desservant le site auront vocation à accéder directement depuis la RD31 et non à emprunter la rue de Barbeneuve pour rejoindre Saint-Senoch ou Saint-Flovier. La Ville a indiqué poursuivre sa réflexion sur les mesures de sécurisation du secteur, parmi lesquelles peut figurer une limitation de la circulation des véhicules de plus de 3,5 tonnes dans le hameau de Barbeneuve, assortie des exceptions nécessaires aux services à la population. Ces mesures relèvent des pouvoirs de police de la circulation et sont distinctes de la présente procédure de mise en compatibilité du PLU.

En matière de poussières, les opérations les plus susceptibles de générer des envols correspondent aux campagnes de criblage, évaluées à deux ou trois semaines par an ; l'entreprise s'est engagée à éviter ces opérations lors des épisodes de vents importants et à recourir, si nécessaire, à l'humidification des matériaux. En matière environnementale, les préconisations du diagnostic écologique devront être prises en compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, dans les limites prévues par la réglementation. Les eaux usées seront traitées par une installation d'assainissement non collectif soumise aux contrôles réglementaires du SATESE 37.

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 037-213701329-20261014-2026_89DCM-DE

Dans ses conclusions et son avis datés du 14 août 2026, le commissaire enquêteur estime que l'intérêt général du projet est certain et avéré, que le dossier de mise en compatibilité est complet et suffisamment détaillé, que les incidences environnementales sont faibles et que les avis des personnes publiques associées sont favorables. Il émet en conséquence un avis favorable à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de la Ville de Loches en vue de la réhabilitation du site d'activités de Barbeneuve.

Le commissaire enquêteur recommande à la Ville de prendre, avant le regroupement effectif des activités, les mesures conservatoires nécessaires à la sécurisation routière de la rue Barbeneuve, notamment par une limitation de la circulation des poids lourds au droit de l'accès à l'aire de stockage, sous réserve des exceptions nécessaires pour les services à la population. Il indique également que le dossier finalisé soumis à l'approbation du Conseil municipal peut être amendé pour tenir compte des engagements pris par le maître d'ouvrage dans ses réponses aux personnes publiques associées, aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur.

Au vu de ces éléments, Madame LOUAULT propose à l'Assemblée délibérante de :

- DÉCLARER d'intérêt général le projet de réhabilitation du site d'activités de Barbeneuve et de regroupement des activités de l'entreprise VERNAT TP ;

- ADOPTER la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de la Ville de Loches ;

- APPROUVER les nouvelles dispositions du PLU résultant de la mise en compatibilité, portant notamment sur l'élargissement du secteur Ay au règlement graphique et sur l'adaptation du règlement écrit applicable à ce secteur ;

- PRENDRE ACTE de l'avis favorable et de la recommandation du commissaire enquêteur relative à la sécurisation routière de la rue Barbeneuve, ainsi que des engagements pris par la Ville dans son mémoire en réponse ;

- AUTORISER Madame le Maire ou son représentant à accomplir l'ensemble des formalités nécessaires à l'exécution et à la publicité de la présente décision.

* * *

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

- VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59, L.153-23 et R.153-15 ;

- VU le Code de l'environnement et notamment les dispositions relatives à l'enquête publique prévues aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

- VU le Plan local d'urbanisme de la Ville de Loches approuvé le 13 décembre 2019 et sa modification simplifiée n°1 approuvée le 24 février 2026 ;

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 037-213701329-20261014-2026_89DCM-DE

- VU l'arrêté municipal n°2025/113 du 25 mars 2025 prescrivant la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Loches ;

- VU l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire relatif à l'examen au cas par cas et l'absence de nécessité de soumettre la procédure à évaluation environnementale ;

- VU le compte rendu de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées tenue le 5 février 2026 ;

- VU l'avis favorable de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en date du 23 avril 2026 ;

- VU la décision n°E26000040/45 du Président du Tribunal administratif d'Orléans en date du 16 avril 2026 désignant Monsieur Patrice COTON en qualité de commissaire enquêteur ;

- VU l'arrêté n°ARR-2026-153 du 6 mai 2026 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique du 15 juin au 17 juillet 2026 ;

- VU le procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique, remis le 22 juillet 2026 ;

- VU le mémoire en réponse de la Ville de Loches transmis au commissaire enquêteur le 5 août 2026 ;

- VU le rapport, les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur en date du 14 août 2026 ;

- CONSIDÉRANT que le projet permet de réhabiliter un site d'activités vacant depuis 2022, de consolider l'activité économique et l'emploi sur le territoire et de rationaliser l'organisation de l'entreprise VERNAT TP ;

- CONSIDÉRANT que le projet présente un caractère d'intérêt général au sens de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme ;

- CONSIDÉRANT que la réalisation du projet nécessite l'élargissement du périmètre du secteur Ay figurant au règlement graphique du PLU ainsi que l'adaptation du règlement écrit applicable à ce secteur ;

- CONSIDÉRANT que l'enquête publique a porté à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence ;

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 037-213701329-20261014-2026_89DCM-DE

- CONSIDÉRANT que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU, assorti d'une recommandation relative à la sécurisation routière de la rue Barbeneuve ;

- CONSIDÉRANT que les réponses apportées par la Ville aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur ont été jugées satisfaisantes et permettent de préciser les conditions de mise en œuvre du projet ;

- CONSIDÉRANT que la déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du Plan local d'urbanisme conformément à l'article R.153-15 du Code de l'urbanisme ;

- DÉCIDE :

. DE DÉCLARER d'intérêt général, au sens de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, le projet de réhabilitation du site d'activités de Barbeneuve et de regroupement des activités de l'entreprise VERNAT TP ;

. D'ADOPTER la déclaration de projet n°1 de la Ville de Loches relative à la réhabilitation du site d'activités de Barbeneuve, laquelle emporte mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme ;

. D'APPROUVER, en conséquence, les nouvelles dispositions du Plan local d'urbanisme telles qu'elles figurent dans le dossier annexé à la présente délibération, comprenant notamment l'élargissement du périmètre du secteur Ay au règlement graphique et l'adaptation du règlement écrit applicable à ce secteur ;

. DE PRENDRE ACTE de l'avis favorable du commissaire enquêteur et de sa recommandation relative à la sécurisation routière de la rue Barbeneuve, et de poursuivre la mise en œuvre, avant le regroupement effectif des activités, des mesures de circulation adaptées, notamment l'étude d'une limitation de la circulation des poids lourds assortie des exceptions nécessaires aux services à la population ;

. DE PRENDRE ACTE des engagements exposés dans le mémoire en réponse du 5 août 2026, notamment en matière de limitation des poussières, de prise en compte des préconisations écologiques, de gestion des eaux usées et pluviales et de clarification du statut de l'ancien chemin rural, ces éléments devant être mis en œuvre ou vérifiés dans le cadre des procédures et autorisations qui leur sont propres ;

. DE DIRE que le Plan local d'urbanisme mis en compatibilité et la présente délibération feront l'objet des mesures de publicité, de publication sur le portail national de l'urbanisme et de transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme ;

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 037-213701329-20261014-2026_89DCM-DE

. D'AUTORISER Madame le Maire ou son représentant à signer toutes pièces et à accomplir toutes formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait à LOCHES, le 14 octobre 2026

Pour extrait conforme

Certifié exécutoire
Publié le 14 octobre 2026

Signé électroniquement par : Valérie GERVES
Date de signature : 15/10/2026
Qualité : Loches - Maire

Signé électroniquement par : Laurent ZUIDEAU
Date de signature : 15/10/2026
Qualité : Loches - Secrétaires de séances

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans – 28 rue de la Bretonnerie – 45057 Orléans cedex 1, ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet http://www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.