



**PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

REÇU LE
18 AVR. 2026
Mairie du LOUROUX

Affaire suivie par :
Clément SOULARD
Service Urbanisme et démarche de territoires
Unité planification
Chargé d'études urbanisme
Tél. : 02.47.70.80.47
Courriel : clement.soulard@indre-et-loire.gouv.fr

Tours, le 14 avril 2026

Le préfet d'Indre-et-Loire

à

Monsieur le Maire
Mairie du Louroux
14 Rue nationale
37240 LE LOUROUX

Objet : Le Louroux – Plan Local d'Urbanisme – Révision générale : avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté

PJ : Avis détaillé de l'État

Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Louroux a été arrêté par délibération du conseil municipal du 22 décembre 2025 et le dossier complété a été transmis par mail le 16 janvier 2026. Conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme (CU), les personnes publiques associées (PPA) sont consultées sur ce projet et peuvent exprimer un avis. C'est dans ce cadre que j'ai l'honneur de vous faire part de mes observations.

Votre projet de PLU présente un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dont les objectifs sont compatibles avec les spécificités du territoire communal et sont conformes à ceux du développement durable énoncés dans l'article L. 101-2 du CU.

Concernant le développement démographique, le projet de PLU vise à maintenir la croissance démographique constatée sur la dernière décennie, pour atteindre une population de 560 habitants d'ici 2035 (+31 hab). Cet objectif de croissance annuelle de 0,4 % apparaît relativement soutenu considérant la tendance au ralentissement de cette dynamique constaté entre 2016 et 2022 (+0,2 % par an). Le projet de PLU proposé pour accueillir cette nouvelle population sur votre territoire communal comporte certains oublis et approximations qui ont attiré l'attention de mes services :

- **Préservation de l'environnement** : la station d'épuration actuelle « du Parc » arrive à saturation de ses capacités et en 2025 le bilan annuel de fonctionnement indique une surcharge hydraulique 10 mois sur 12. **Les projets d'adaptation de cet équipement doivent être précisés avec un engagement calendaire de la collectivité.** L'autorisation de nouveaux raccordements sur cette station sera conditionnée au traitement effectif de ces dysfonctionnements. Pour la gestion de l'approvisionnement en eau potable, la fragilité des ressources **nécessite également l'adaptation des équipements et la diversification des ressources.**

61, avenue de Grammont
BP 71655
37016 Tours Grand Tours Cedex 1
Tél. : 02 47 70 80 90
Mél : ddt@indre-et-loire.gouv.fr
www.indre-et-loire.gouv.fr

- Adaptation des logements aux besoins de la population : des **prescriptions complémentaires sont à apporter** notamment dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de caractériser le type de logements attendus et répondre ainsi aux besoins identifiés sur votre territoire. **Plusieurs corrections et compléments seront également attendus concernant l'identification des changements de destination**, à commencer par un référencement de ces bâtiments sur le plan de zonage.
- Consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) : la consommation d'ENAF projetée dans le cadre de ce projet de PLU (1,7 Ha sur la période d'application du PLU 2025-2035) semble cohérente avec la trajectoire cible issue de la loi climat et résilience du 22 août 2021. **Des compléments sont néanmoins attendus afin de préciser la méthodologie d'analyse de la consommation d'ENAF (basées sur l'analyse des fichiers fonciers), notamment en localisant les parcelles considérées comme consommées sur la période 2021-2024.**
- Les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) : la définition de ces secteurs, bien que cohérente, nécessite **l'apport de précisions concernant les projets associés à ces périmètres**, afin de permettre de justifier leur création. Selon la définition de ces secteurs, **ils doivent de plus être intégrés à la consommation d'ENAF projetée par votre commune**. De plus, le règlement écrit du projet de PLU doit impérativement intégrer les prescriptions encadrant la constructibilité de ces secteurs.
- Préservation du patrimoine et des paysages : plusieurs pièces de votre PLU doivent impérativement être complétées ou modifiées comme précisé dans l'annexe en pièce-jointe de ce courrier, notamment au sujet de la préservation et de la valorisation du patrimoine de la commune, de la protection des marqueurs de l'identité bâtie du bourg.

Sur le plan juridique, depuis le 1^{er} janvier 2023, le PLU devient exécutoire dès lors qu'il est publié sur le Géoportail national de l'urbanisme (GPU) et qu'il a été transmis aux services préfectoraux. Il vous appartient donc de numériser votre PLU selon le standard du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) afin de le téléverser et le publier sur le GPU conformément à l'article L. 133-1 du CU.

En conclusion, j'émet **un avis favorable sur votre projet, sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus, ainsi que celles détaillées dans l'annexe ci-jointe**. Ces éléments doivent être intégrés après l'enquête publique et avant l'approbation du PLU. C'est pourquoi **je vous invite à organiser une réunion avec mes services avant l'approbation du projet** afin d'échanger sur l'ensemble des remarques exposées et sur les suites que vous y apporterez.

Les services de l'État sont à votre disposition pour toute information ou conseil complémentaire pour vous accompagner dans cette phase conclusive de votre document d'urbanisme.

Le Préfet

 Thomas CAMPEAUX



**PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Révision générale du PLU du Louroux

Avis détaillé des Services de l'État sur le projet arrêté

Mars 2026

Annexé à la lettre de Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire à Monsieur le Maire du Louroux

Table des matières

1. ENVIRONNEMENT	3
1.1 Gestion des eaux usées.....	3
1.2 Adduction en eau potable (AEP).....	3
1.3 Identification et préservation des Zones Humides (ZH).....	3
2. AMÉNAGEMENT URBANISME	4
2.1 Projection démographique et besoins en logements.....	4
2.2 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).....	4
2.3 Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).....	5
3. DÉVELOPPEMENT DURABLE	5
3.1 Prise en compte du SRADDET et du PCAET dans le PLU du Louroux.....	5
3.2 Énergies renouvelables.....	5
3.3 Adaptation au changement climatique.....	5
4. PAYSAGE, ARCHITECTURE ET PATRIMOINE	6
5. CORRECTIONS DIVERSES	6
6. GÉOPORTAIL	6
ANNEXE 1 – AVIS DÉTAILLÉ DE L'UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE D'INDRE-ET-LOIRE DU 24/02/2026	7

1. ENVIRONNEMENT

1.1 Gestion des eaux usées

La demande de construction initiale de la station « Le Parc » date de 1998 et faisait suite à un schéma directeur, prévoyant la réalisation d'une station d'épuration de 280 équivalent habitant (EH). Le récépissé de déclaration du 15 octobre 1998 autorisait bien la construction d'une station de 280 EH (16,8 kg de DBO5/j), or la capacité de la station actuelle n'est que de 140 EH ce qui ne correspond pas à la demande initiale.

Le bilan annuel de fonctionnement de 2025 indique un certain nombre de problématiques :

- La station se situe à 100 % de sa capacité nominale organique (140 EH).
- La station est en surcharge hydraulique 10 mois sur 12 en 2025.
- La qualité du rejet est variable selon les périodes.

La situation de cet équipement, bien que présentant pourtant des dysfonctionnements évidents, n'a pas été abordée dans le cadre du projet de Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté. **Il apparaît nécessaire d'apporter des compléments sur cette situation problématique car, en l'état, le raccordement de nouveaux logements à cet équipement apparaît difficilement envisageable.**

1.2 Adduction en eau potable (AEP)

Bien qu'il ne ressorte actuellement pas de problème de qualité vis-à-vis de l'eau distribuée sur la commune du Louroux, grâce au mélange réalisé, les ressources d'approvisionnement restent fragiles (sensibles aux pollutions diffuses ou peu productives) et nécessitent d'être sécurisées, soit via l'utilisation d'autres ressources en complément, soit via la mise en place d'une interconnexion.

Les projets de sécurisation de cet approvisionnement doivent être mentionnés dans le cadre du projet de PLU afin de traduire d'une prise en compte de cette problématique par la commune. Il conviendra également de préciser quelles sont les capacités d'alimentation en eau potable de la commune du Louroux dans le document (type de ressource, localisation des points de prélèvement, interconnexions, ...). Ces précisions devront permettre de présenter dans quelle mesure le réseau AEP peut absorber une augmentation de population au regard des autorisations accordées et de l'historique de prélèvement.

Les capacités de développement de l'urbanisme sur la commune seront conditionnées à la sécurisation de l'alimentation en eau, via la finalisation des projets en cours.

1.3 Identification et préservation des Zones Humides (ZH)

Il conviendra d'indiquer dans le cadre du projet de PLU qu'un diagnostic zones humides (sondages et inventaires) sera à réaliser en phase amont de tout projet car certains secteurs pourraient probablement se trouver en ZH (notamment pédologique).

2. AMÉNAGEMENT URBANISME

2.1 Projection démographique et besoins en logements

Concernant le développement démographique, le projet de PLU vise à maintenir la croissance démographique constatée sur la dernière décennie, pour atteindre une population de 560 habitants d'ici 2035 (soit +31 habitants). Cet objectif de croissance annuelle de 0,4 % apparaît modéré considérant les tendances constatées entre 2016 et 2022 (+0,2%) et entre 2011 et 2016 (+1,8 %).

En conséquence de cette projection il est prévu de produire 22 logements (11 logements dans l'armature urbaine et 11 en extension) entre 2025 et 2035 ce qui apparaît en cohérence avec les objectifs portés par le Schéma de Cohérence Territoriale Loches Sud Touraine (SCoT-LST).

De plus, si quantitativement les objectifs portés dans le cadre de ce PLU apparaissent cohérents, l'absence d'informations concernant les types de logements attendus nécessitent certains compléments. Dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) notamment, **il est nécessaire de mentionner les caractéristiques attendues des logements, notamment afin de répondre aux objectifs du SCOT-LST et à ceux fixés dans le cadre de l'axe 1 du PADD et ainsi tenir compte des besoins de la population de votre commune.**

Concernant les changements de destination, la numérotation et l'identification des bâtiments évoquée dans le rapport de présentation doit se retrouver sur le plan de zonage afin d'éviter toute confusion, ce qui n'est pas le cas en l'état. Des erreurs de numérotations concernant l'identification des bâtiments ont par ailleurs été relevées, notamment une inversion des bâtiments 22 et 23 ; nécessitant une vérification plus globale des données présentées. De plus certains compléments photographiques devront être apportés notamment concernant le bâtiment N°16.

2.2 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Le projet de territoire du PLU de votre commune entraînerait un potentiel de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) estimé à 1,7 ha sur la période d'application du PLU (2025-2035) dont 1 ha pour les secteurs en extension. La consommation passée entre 2021-2025 est elle estimée à 1,26 ha. La consommation d'espace projetée dans le cadre de ce projet de PLU serait donc conforme aux objectifs du zéro artificialisation nette (ZAN) qui préconisent une trajectoire maximale de consommation d'ENAF pour Le Louroux de 4 ha entre 2021 et 2031.

Un effort conséquent de la commune de limitation des zones ouverte à l'urbanisation a également été noté avec une limitation à 1 ha de zones AU en extension dans le projet de PLU comparé au PLU actuel qui comprend 9,4ha en zone 1AU. Les deux secteurs AU (OAP Rue Soufrette et OAP Beauregard) sont situés dans les parties Nord-Est et Nord-Ouest de la commune en entrée de bourg. Au regard de leur localisation, leur intégration paysagère devra faire l'objet d'une attention particulière. **Des prescriptions complémentaires seront ainsi à apporter dans le cadre des OAP sur les dispositions architecturales et paysagères attendues. Par ailleurs comme mentionné précédemment, il apparaît indispensable de préciser les types de logements attendus afin de permettre de répondre aux enjeux identifiés dans le cadre du rapport de présentation (P.13).**

Cependant certaines imprécisions dans le cadre du diagnostic appellent des précisions afin de fiabiliser les données et justifications apportées. Il conviendra notamment de préciser la méthodologie retenue pour l'analyse de la consommation d'ENAF au regard de l'exploitation des fichiers fonciers et de localiser les parcelles considérées comme consommées sur cette même période (2021-2024).

Par ailleurs les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) devront également être intégrés à la consommation à venir de la commune. **Ces compléments essentiels permettront de fiabiliser votre projet de territoire et de préciser le potentiel d'artificialisation d'espaces naturels agricoles et forestiers prévu sur votre commune et ainsi de confirmer la tendance suivie sur Le Louroux.**

2.3 Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Les STECAL identifiés dans le projet de PLU apparaissent globalement cohérents et proportionnés. **Cependant des précisions concernant les projets associés à ces périmètres seront à apporter afin de permettre de justifier la création de ces secteurs.** Il s'agira notamment en lien avec les porteurs de projet de présenter les constructions et équipements envisagés sur chacun de ces secteurs ainsi que leurs implantations. **De plus, le règlement écrit du projet de PLU devra impérativement intégrer les conditions de constructibilité applicables à ces secteurs** (prescriptions à reprendre en partie dans le rapport de présentation).

Par ailleurs, le STECAL du hameau de « la Gitonnière » interroge quant à sa capacité à accueillir trois logements. En effet comme mentionné dans le cadre du SCOT-LST, l'implantation de nouveaux logements doit être privilégiée au sein ou à proximité des enveloppes urbaines principales. Par ailleurs, la caractérisation de la dent-creuse qui permet de justifier cette implantation au sein du hameau apparaît discutable. Enfin, il conviendra de vérifier l'absence d'activité agricole à proximité des parcelles concernées afin d'éviter tout risque de conflit d'usage.

Il a également été relevé que **plusieurs STECAL ne font pas l'objet de zonages spécifiques dans le cadre du plan de zonage du PLU.** Les STECAL du hameau « La Gitonnière » (logements) et du Hameau « Le Bois Hardeau » (SDIS), situés en zone A devront faire l'objet de zonages spécifiques comprenant des prescriptions reprises dans le règlement du PLU. Enfin il est recommandé de dissocier les zonages et le règlement associées aux deux STECAL NL (Hameau du Tartois et secteur du Prieuré), afin de tenir compte de la spécificité de chacun de ces sites.

3. DÉVELOPPEMENT DURABLE

3.1 Prise en compte du SRADDET et du PCAET dans le PLU du Louroux

Dans le rapport de présentation (RP) de son PLU, la commune du Louroux fait référence au Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Centre - Val de Loire (approuvé le 04/02/2020), au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT-LST) de la Communauté de communes Loches Sud Touraine approuvé le 27 décembre 2022 ainsi qu'au plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine approuvé le 23 janvier 2020.

Concernant la prise en compte de la qualité de l'air, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) exprime bien, dans ses orientations, une intention d'amélioration de la qualité de l'air. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) elles contribuent de manière indirecte à une amélioration de la qualité de l'air. **Il aurait été toutefois intéressant de quantifier le gain en termes de CO2 que va engendrer les opérations prévues sur ces OAP** (par exemple : calcul de diminution des émissions de gaz à effet de serre concernant les opérations prévues sur les OAP). Ces compléments auraient permis de conforter la bonne trajectoire du territoire sur sa volonté d'accélérer son engagement vers une transition écologique vertueuse.

3.2 Énergies renouvelables

Si les enjeux concernant le développement durable sont globalement bien identifiés notamment dans le cadre du rapport de présentation certains manques ont été relevés. Une analyse approfondie des potentiels des différentes énergies renouvelables aurait utilement contribué à une meilleure prise en compte de la question des énergies renouvelables.

3.3 Adaptation au changement climatique

L'OAP thématique « Adaptation au changement climatique » vise à développer l'utilisation des énergies renouvelables et à lutter contre les îlots de chaleur en encadrant de façon précise, la plantation d'arbres de haut jet ainsi que la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Avec cette OAP thématique, la commune du Louroux démontre à son échelle, son intention de prendre en compte l'adaptation au changement climatique de son territoire dans le but de limiter les impacts négatifs sur son environnement et la santé de sa population.

4. PAYSAGE, ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

Dans le cadre de ce projet de PLU arrêté, des compléments, corrections et reformulations ont bien été apportés sur les OAP et le règlement par rapport aux documents présentés lors de la réunion des Personnes publiques associées de juin 2025. Il reste toutefois des éléments à reprendre afin de traduire les ambitions fixées par le PADD et d'être en cohérence avec les attendus liés aux abords de monuments historiques. Cette reprise des remarques mentionnées ci-dessous et en annexe 1 doit permettre de garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère, telle que définie à l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

Les compléments attendus sont précisés dans le cadre de l'avis détaillé de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre-et-Loire du 24 février 2026 et concernent principalement la rédaction des OAP, du règlement et le recensement du patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

5. CORRECTIONS DIVERSES

Un certain nombre d'erreurs, ou approximations ont par ailleurs été relevées dans le cadre des documents présentés. Des corrections seront à apporter concernant les points suivants :

- Tableaux Rapport de présentation P.36 : les tableaux de présentation des « scénarios pour les logements » sont à expliciter (notamment explication des données visibles dans la première colonne des tableaux en partie droite et renseignement de l'entête des colonnes).
- Périmètre OAP « rue Souffrette » : plusieurs incohérences de définition du périmètre de l'OAP rue Souffrette ont été relevées (notamment entre le RP, les OAP et le Zonage).
- OAP Secteur "Beauregard" : dans la partie mobilité de ce secteur, il est évoqué une « route nationale » qui n'existe pas sur la commune du Louroux.
- Servitudes d'utilité publique (SUP) : l'échelle retenue et la résolution du plan de synthèse des SUP ne permettra pas au service instructeur une analyse fine des permis. La carte de synthèse en page 6 des SUP doit être produite au même format que le règlement graphique.

6. GÉOPORTAIL

Vous trouverez toutes les informations relatives au Géoportail sur le site internet départemental de l'État :

<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme-et-habitat/Planification-territoriale/Geoportail-de-l-urbanisme>

ANNEXE 1 – AVIS DÉTAILLÉ DE L'UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE D'INDRE-ET-LOIRE DU 24/02/2026



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine d'Indre-et-Loire

Tours, le 24/02/2026

Affaire suivie par : Élodie Roland
02 47 31 03 03
elodie.roland@culture.gouv.fr

DDT

OBJET : PLU Le Louroux : avis sur arrêté du Louroux
REF. : ER/CGM/n° 2026 – 14

Vous me consultez pour recueillir mon avis sur le projet arrêté du PLU de la commune du Louroux.

Il convient, en préambule, de rappeler que le règlement et les OAP doivent être en accord **et en cohérence** avec la qualité patrimoniale, urbaine et architecturale attendue dans les espaces soumis à la **servitude d'utilité publique** constituée par les **abords de monuments historiques** (une procédure de périmètre délimité des abords est en cours), pour ne pas créer de **disparité entre les secteurs, lors de l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme lorsqu'ils sont soumis à l'accord de l'ABF.**

Un porteur de projet doit pouvoir accéder via le règlement et les orientations du PLU à une information qui soit cohérente avec les servitudes et qui ne viennent pas la contredire.

Enfin, cela participe à répondre aux **objectifs déclinés dans le PADD** ayant pour cadre, notamment, la préservation et la valorisation du cadre de vie des habitants et la préservation de l'identité patrimoniale exceptionnelle du Louroux.

OAP

OAP Patrimoine

L'OAP Patrimoine vient nécessairement compléter le règlement dont le choix a été de limiter les prescriptions. **Cette OAP est donc un élément majeur du PLU** et porte sur le bâti ancien, les extensions et nouvelles constructions (extension, annexe et construction principale). Cependant, certaines prescriptions devraient se trouver dans le règlement écrit afin d'assurer la préservation et la valorisation du patrimoine de la commune.

Il est à souligner que des corrections portant sur les éléments de vocabulaires et les descriptifs de typologie ont bien été portées. Des corrections, compléments et reformulations, listés ci-dessous, doivent cependant être repris.

1.1.1. Maison de bourg, dite de « maître » et ferme

- Il doit être indiqué pour toutes les typologies « composition » des façades en lieu et place de « compréhension » des façades.
- Maison de bourg. Compléter la phrase « Les façades principales donnant sur rue sont composées en moellons enduits et en pierre de taille ou en pierre de taille sur toute la façade ».
- La ferme. Supprimer la dernière partie de la phrase : « Les matériaux locaux utilisés sont principalement le moellon recouvert d'un enduit à la chaux sur l'ensemble pour les façades principales ~~ou uniquement enduit en pierre vue sur les façades secondaires~~ ». Ajouter : « Dans un souci de fonctionnalité, les façades ne respectent pas toujours d'ordonnement ».

1.1.2. « Entretien et restauration », ce chapitre doit clairement indiquer qu'il s'agit des orientations applicables au patrimoine bâti sur l'ensemble de la commune.

- **Couverture et charpente**
 - Les dispositions d'origine doivent être préservées dans le bâti ancien.
 - Préciser quel matériau peut être utilisé pour la phrase « Toutefois, lorsque la qualité architecturale, urbanistique et environnementale du projet le justifie, des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (exemple pour une annexe) ». Par exemple pour un volume secondaire et selon le contexte : zinc à joint debout ou tasseaux, bardeaux de chêne ou châtaignier.
 - Les nouvelles lucarnes devront respecter la typologie des lucarnes traditionnelles existantes sur la commune.
- **Façade et maçonnerie**
 - Corriger « dans la limite des enduits locaux... » par « dans la teinte des enduits locaux... »
 - Supprimer « ~~Aussi il y a lieu de conserver cet état dans la mesure du possible~~ »
 - Compléter « Il est interdit d'isoler par l'extérieur afin d'éviter l'enfermement de la pierre, de nuire à l'aspect architectural du bâti et de garantir la pérennité et stabilité structurelle du bâti »
- Page 10 : modifier les titres. Ici = **Ouverture**.
 - Reprendre le schéma du haut (problème d'ouverture en pignon hors d'échelle, non partitionnée...)
- **Clôtures**
 - Corriger : « Les murs et murets sont généralement constitués d'un moellon avec enduit pierre à vue jointoyé au mortier de chaux et de sable à fleur des têtes de moellons, et un couronnement en enduit plein. Ils peuvent également être totalement enduits, ~~type~~ enduit de finition talochée ou lissé broyée et de teinte similaire aux enduits traditionnels locaux.
 - Corriger dispositif à « redon » par dispositif à « redan »

1.1.3. « Extension du bâti »

- **Schéma des extensions autorisées** : supprimer dernière en bas de la colonne de droite
- Corriger « Les ~~grands percements~~ nouvelles baies sont privilégiés sur les façades arrières, non visibles depuis l'espace public ; elles présentent une écriture architecturale traditionnelle locale (partitionnement vertical...) »
- Les **toitures** à deux pans doivent être la règle, y compris pour les extensions. La toiture à quatre pans, mentionnée dans cet article, doit être une exception et justifiée comme tel.
- **Annexes** : les annexes doivent prioritairement être implantées en limite séparative (règle générale). La possibilité donnée d'implanter une annexe n'importe où sur une parcelle, à la seule condition d'être à une distance maximale de 20 m, doit être une exception cadrée/justifiée comme tel (forme de la parcelle, reproduction d'un modèle d'implantation traditionnel présent à proximité, ...)

1.1.4. « Nouvelles constructions »

- Ajouter : Les nouvelles constructions doivent s'insérer au plus près du terrain naturel.
- **Architecture.** Cadrer la notion liée à la « ligne architecturale contemporaine ».
 - Les projets « innovants » dit de « ligne architecturale contemporaine » : ils doivent s'attacher à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie majoritaires du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels).
- Préciser : « L'accroche à la rue pourra se faire :
 - Par la façade, à l'alignement de la rue,
 - Par le pignon, à l'alignement de la rue,
 - Par un mur de clôture traditionnel existant à préserver ou, selon le contexte, pouvant être créé en s'inspirant des murs traditionnels existants, et assurant une continuité visuelle du front bâti. »
- Ajouter une mention sur la règle = **implantation en limite séparative** / exception à la règle à justifier (respect du tissu ancien adjacent par exemple...)
- Compléter : « Aussi, les volumes et gabarits de toute nouvelle construction respectent ceux majoritaires du bâti traditionnel environnant »
- Compléter « Une réinterprétation contemporaine est possible à cette seule condition ».
- Reformuler « matériaux et couleurs » qui cite notamment que « l'association de matériaux contemporains à celle de matériaux traditionnels est privilégiée » pour moins d'ambiguïté d'interprétation. Les façades doivent être enduites uniformément sur toute la hauteur, de finition brossée ou gratté fin, dans une teinte proche des sables locaux (enduits traditionnels). Les éléments de décor et matériaux d'imitation doivent être proscrits. Les façades des annexes, par exemple, peuvent être en bardage bois à lames larges verticales, de finition naturelle ou peinte (sans lasure ni vernis).
- Les **clôtures** doivent être traitées également pour les nouvelles constructions. Il est important de compléter (pas d'OAP clôture dans ce PLU) le règlement par les éléments qui suivent :
 - La clôture constitue une façade à part entière et participe à la qualité du cadre de vie. Afin de préserver la cohérence du paysage urbain, la création de clôture se fera en référence aux clôtures anciennes environnantes en termes de hauteur et d'aspect. En secteur urbain, elle s'inspire des dispositifs traditionnels locaux : murs maçonnés enduits au mortier de chaux et sable local (couleur des enduits traditionnels locaux), de finition brossée. Elle peut être constituée d'un mur bahut, muret de 50 à 100 cm de hauteur, surmonté d'un grillage souple à simple torsion, galvanisé, d'une grille doublée d'une tôle festonnée, ou d'une palissade à lames verticales, ajourée en bois. Il est possible de l'intensifier en ajoutant des plantes, comme des arbustes, des fruitiers ou des végétaux grimpants. En secteur plus rural, elle peut être composée d'une haie naturelle composée d'essences rustiques locales mélangées aléatoirement ou d'une clôture en ganivelle ou échelas de châtaigniers ou à 3 fils supportée par des piquets en châtaignier ou acacia refendu (type grillage à gibier), accompagnée par des plantes grimpantes (rosier, clématite, jasmin, vigne, chèvrefeuille...). Portails et portillons doivent être de facture simple. Le portail (et portillon) sera à lames verticales ou à barreudage, de forme simple, sans ornementation. Selon le contexte et sa forme, il sera en bois ou en métal peint dans une teinte moyenne ou soutenue à l'exclusion du noir ou du gris anthracite (brun-rouge, gris-vert foncé, gris-

bleu foncé, etc. ...). Le portail aura une largeur maximale de 3 mètres 50. Le portail sera supporté par des poteaux de même matériau et de même teinte que le portail. Les portails et portillons en PVC doivent être proscrits. Les claustras, panneaux de grillage rigide (treillis soudés) et clôtures en matériaux synthétiques ou plastiques sont proscrits. Le dispositif de clôture « à redan » n'est pas un dispositif traditionnel local, il devrait être proscrit, ainsi que la disposition horizontale des lisses. Les haies monospécifiques doivent être proscrites : thuyas, if, lauriers... espèces exogènes.

OAP « Habitat »

- Des illustrations plus en accord avec la commune et ses caractéristiques architecturales sont attendues à la place des exemples présentés.

OAP « Adaptation au changement climatique »

- Les termes sur les modifications du modelé du terrain (modelés de terre en point bas des parcelles), ont été complétés pour « rester modérés afin de ne pas accroître les phénomènes d'érosions des sols ni perturber les eaux de pluie » ; il convient également qu'ils ne dénaturent pas le paysage constitué et préservent les modelés naturels du terrain.

OAP Sectorielles

- L'introduction des OAP sectorielles cite certes une « optimisation des constructions pour s'adapter au contexte climatique local », mais il convient d'indiquer qu'elle fasse également référence au contexte architectural et urbain traditionnel local, dont les paramètres d'implantation, de volumétrie, de choix de matériaux locaux... est une référence quant à la prise en compte du climat, de l'ensoleillement, de la ressource locale, etc.
- Il convient d'affirmer que dans les secteurs d'OAP, l'architecture des nouvelles constructions (volumétrie, traitement des façades -couleurs-, toitures et matériaux de toitures...) reprennent les paramètres de l'architecture traditionnelle locale, seul gage d'une bonne insertion des constructions.
- La présentation des secteurs d'OAP manque d'illustrations, qui permettraient de comprendre la géographie, la topographie et les contextes urbains des secteurs : coupes, photos...
- Les OAP sectorielles doivent faire référence à la forme du tissu urbain traditionnel environnant, caractéristique de l'identité locale (formes parcellaires, implantation du bâti -y compris par rapport à la topographie-, hiérarchie des rues, qualité des espaces publics, formes architecturales...)
 - **L'OAP rue Soufrette** est envisagée sur un terrain aujourd'hui en culture (partie d'une grande parcelle cultivée, sans haie). Elle est qualifiée dans le rapport de présentation comme « la plus prompte à sortir de terre ». Le dessin de l'OAP est sous forme d'un rectangle aléatoire qui permet difficilement de reproduire un tissu de « hameau », de corps de ferme. Dans l'état actuel de l'OAP, sans préconisations plus finement étudiées, il serait possible d'implanter les 6 logements se succédant avec 6 entrées individuelles sur la rue, dénaturant le relief actuel (percements répétés du talus ?). Une réflexion plus approfondie sur le dessin même de l'OAP doit être effectuée : il s'agirait de proposer une urbanisation plus adaptée au contexte local sur le modèle de la ferme ancienne, comme celle de l'autre côté de la rue (parcelles de tailles différentes permettant de construire des logements de tailles variées, etc.) Par ailleurs, pour prendre en compte la présence du talus, il doit être indiqué que les aménagements doivent s'adapter à la topographie du terrain (et non l'inverse), pour s'assurer d'un aménagement respectueux du relief. Il conviendrait, a minima, que l'OAP rue Soufrette cite le tissu ancien qui jouxte le secteur (numéro 4 ? et 6 de la rue) afin de le donner comme source d'inspiration ; la citation dans « Habitat » « s'inspirant de la forme des tissus urbains environnants » devraient préciser

« tissus traditionnels environnants », le but étant de ne pas reproduire une forme pavillonnaire consommatrice de foncier. Enfin, pour le « traitement végétal » entre le secteur d'OAP et le reste de la parcelle cultivée aucune indication n'est donnée : quelle garantie que ce traitement végétal, indispensable pour gérer la lisière et les vues, soit réalisé ? Cette transition paysagère entre les nouvelles constructions et le paysage agricole doit être affirmée.

▪ **Il convient que cette OAP soit améliorée en réponse à l'axe 2 du PADD**

- **L'OAP Beauregard est envisagée sur un terrain aujourd'hui en culture (partie d'une grande parcelle cultivée, sans haie), à l'arrière d'un secteur pavillonnaire, en entrée de bourg. Elle présente une sensibilité visuelle très importante depuis la route départementale 50. Elle l'est également depuis le chemin de randonnée menant à l'étang Gousset en direction de la tuilerie. L'OAP, projetant 5 logements, doit chercher à reproduire un tissu de « hameau », de corps de ferme et permettre de s'insérer dans le tissu pavillonnaire existant, en améliorant l'intégration urbaine et architecturale de l'ensemble du secteur. Une réflexion sur la forme et taille des parcelles, sur la qualité des espaces publics et leur interaction avec les cheminements doux vers le centre bourg, l'OAP doit s'inspirer de la forme des tissus et de l'architecture traditionnels environnants. Il conviendrait, a minima, que l'OAP Beauregard cite le tissu ancien de la Chaumine au sud du secteur afin de le donner comme source d'inspiration et d'échapper à une forme pavillonnaire consommatrice de foncier. Enfin, pour le « traitement végétal » entre le secteur d'OAP et le reste de la parcelle cultivée aucune indication n'est donnée : quelle garantie que ce traitement végétal, indispensable pour gérer la lisière et les vues, soit réalisé ? Cette transition paysagère entre les nouvelles constructions et le paysage agricole doit être affirmée.**

▪ **Il convient que cette OAP soit améliorée en réponse à l'axe 2 du PADD**

Article L151-19 du code de l'urbanisme

L'article L151-19 concourt à préserver la mémoire de la commune, en permettant de prescrire des interventions favorables à la préservation de ces atouts patrimoniaux (architectural, urbain, paysager).

Le repérage au titre de cet article est présenté sur le document graphique, mais ne fait pas l'objet d'une liste dans le règlement, contrairement à ce qui est annoncé dans le rapport de présentation. Par ailleurs, les bâtiments susceptibles de changer de destination (des granges), présentant un intérêt architectural et patrimonial sont cités comme avoir « fait l'objet d'un repérage au titre de cet article » (ce qui est le cas dans le règlement graphique) ; or, le règlement écrit ne mentionne cette préservation que pour le premier de la liste, le « puits Gibault ». Des corrections sont attendues.

Enfin, les **ensembles architecturaux remarquables** associés à ces granges, parsemés sur la commune, doivent aussi être repérés. Leur qualité de composition urbaine et architecturale le justifie ; par exemple :

- L'ensemble de la ferme du bois Hardeau et son étang (composition déjà établie sur le cadastre de 1832), son alignement d'arbres
- Le manoir de la Hubaudière du XVI^e siècle
- Etc.

Il convient de compléter ce repérage pour s'assurer que ce patrimoine ne risque pas d'être dénaturé, voire démolé (sans permis de démolir).

Pour conclure, les **prescriptions citées dans les dispositions générales** devraient être précisées, reformulées, affirmées ; il convient d'indiquer que les travaux portant sur les édifices anciens repérés, représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent se faire :

- Dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme et des façades, des proportions des ouvertures (plus hautes que larges) et des spécificités des toitures (2 pentes fortes).
- En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.
- La restauration des constructions anciennes se fera en respectant les dispositions d'origine (composition, couleurs et matériaux), dans un souci de conservation de la qualité du bâti ancien et de sa stabilité structurelle (par exemple, interdire le ciment sur les façades pour un enduit couvrant et respirant...),
- de proscrire l'isolation par l'extérieur.

Ces prescriptions sont valables pour le bâti ancien présent sur l'ensemble de la commune et pas seulement pour le L151-19 du code de l'urbanisme ; le règlement écrit doit le dire. Les prescriptions sur le bâti ancien doivent a minima être mise en cohérence entre règlement écrit et OAP « Patrimoine » (qui l'illustre ou l'affine).

Règlement

Qualité urbaine, architecturale et environnementale pour toutes les zones

- Pour le bâti ancien, voir les indications dans le chapitre L151-19 du code de l'urbanisme précitées.
- Article 2.1.2 Des précisions ont bien été apportées à cet article. Il convient toutefois de supprimer la phrase sur l'architecte des bâtiments de France dans le paragraphe sur le dossier justificatif.
- Le règlement renvoi aux OAP. Or, pour s'assurer d'être en cohérence avec la qualité architecturale et urbaine attendue (voir le PADD), il convient à minima que le règlement précise les points essentiels suivants :
 - Le règlement doit indiquer pour toutes les zones que la volumétrie attendue des constructions nouvelles respecte les caractéristiques architecturales du territoire soit : les constructions doivent être de plan nettement rectangulaire, présentant une couverture à deux pentes (40° minimum) avec un faîtage parallèle au long pan, et un pignon n'excédant pas 8 m (tolérance de 50 cm).
 - Le règlement doit donner une règle d'implantation en limite séparative. La règle générale étant une implantation sur au moins une limite, et les exceptions à la règle justifiée (en référence au tissu ancien environnant...).
- Le titre de l'article 2.1.3. « Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens et neufs en pierre » est ambigu ; il doit être modifié en supprimant le mot « et neufs » ou « en pierre » ou faire l'objet d'une explication / à reformuler
- Article 2.1.4. Dispositifs de production d'économie d'énergie. Les éoliennes sont autorisées à condition « de respecter une distance minimale de 1 000m entre le mât et toute habitation ». Cette autorisation, qui laisse des possibilités d'édification, devrait être supprimée, justifiée par la grande valeur patrimoniale du Louroux, qui n'a pas vocation à développer ce type d'énergie, privilégiant d'autres énergies sur son territoire.
- Les bâtiments de grandes dimensions ne font pas l'objet de prescriptions particulières : il est nécessaire d'offrir un cadre minimal pour garantir leur intégration dans le paysage (tant urbain que rural) et ainsi participer à sa préservation et au cadre de vie des habitants :
 - Les grands bâtiments (activités agricoles, par exemple) présenteront une silhouette familière aux bâtiments anciens des territoires agricoles locaux, par des volumes assez bas, des lignes de faîtage et pentes de toit traditionnelles. Les volumes des constructions devront être cohérents par leur forme, hauteur, couleur et matériau. Une transition douce doit être étudiée entre les hauteurs des différentes bâtiments (agricoles et d'habitation). Les bardages (bois

et métal) devront être mis en œuvre selon une pose verticale et de couleur foncée et mate, le bois étant à privilégier (matériau durable). Le bardage métallique sera réalisé en zinc à joint debout ou imitation d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue. Les couleurs contrastant avec l'environnement devront être interdites. La végétation doit venir accompagner cette intégration.

Clôtures pour toutes les zones

Rappel : Les clôtures **doivent** respecter le caractère paysager des lieux, elles seront donc choisies selon les caractéristiques du lieu parmi les trois propositions : haie vive ; mur bahut surmontés d'éléments à lames verticales en bois naturel ou en métal de teinte sombre ; mur plein.

- Article 2.3.2 Murs en pierre de qualité. Le terme « de qualité » n'est pas utile et le titre devrait refléter la typologie des murs présents sur le territoire (murs en moellons -tuffeau, grès, silex...-) Par ailleurs, le percement des murs anciens est autorisé, sans limitation (nombre, largeur), ce qui risque de voir disparaître ce patrimoine. Les murs de clôture et de soutènement en moellons sont à préserver ainsi que l'ensemble des éléments constitutifs de ces murs (grille, portail, portillon...)
 - Leur restauration doit veiller à restituer leur caractère originel (forme, aspect -pierre vue ou enduit plein-, dimensionnement, couronnement).
 - L'enduit doit être réalisé au mortier de chaux et de sable et la couleur correspondre à celle des enduits des murs anciens rencontrés sur la commune.
 - La hauteur des murs anciens doit servir de référence pour la hauteur des murs de clôtures neufs adjacents (dans les secteurs où ils sont autorisés).
- Le règlement indique que les murs de clôture en pierre peuvent être surélevés : dans la mesure où aucune justification ne vient préciser ce cadre, cela revient à dénaturer les dispositifs anciens qui composent le paysage actuel. Cette mention doit être supprimée ou justifiée.
- Le règlement indique qu'en limites séparatives, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m : telle qu'elle est écrite, cette prescription autoriserait des constructions de murs de 1,80 m sur tout le pourtour des parcelles. Cette prescription est à revoir ; correspond-elle à des dispositions traditionnelles locales sur l'ensemble de la commune ?
- Teinte des murs à corriger : le mur sera enduit de finition talochée ou broyée, de teinte similaire aux enduits anciens environnants (en remplacement de ton pierre de pays).
- Le grillage souple ou rigide doit préciser que le treillis soudé est exclu.
- Les dispositifs à redan sont à exclure.
- Pour corriger et compléter dans le règlement écrit, voici un exemple de prescriptions adaptées :
 - La clôture sera constituée d'une haie champêtre, composée d'essences rustiques et locales mélangées aléatoirement (2/3 minimum d'essences caduques). Elle sera éventuellement doublée d'un grillage souple, galvanisé. Le portail (et portillon) sera à lames verticales ou à barreaudage, de forme simple, sans ornementation. Il sera en bois ou en métal peint dans une teinte moyenne ou soutenue à l'exclusion du noir ou du gris anthracite (brun-rouge, gris-vert foncé, gris-bleu foncé, etc). Le portail aura une largeur maximale de 3 mètres 50. Le portail sera supporté par des poteaux de même matériau et de même teinte que le portail. Sont proscrits : les piliers maçonnés ; les panneaux en treillis soudés ; occultations type palissades, plastique, canisse...
 - La clôture sera composée d'un muret, d'une hauteur de 60 cm environ, doublé d'une haie. Le muret sera recouvert d'un enduit de finition talochée ou broyée. Les piliers seront enduits comme le mur bahut. La haie vive sera composée d'essences rustiques et locales mélangées aléatoirement (2/3 minimum d'essences caduques. Le portail (et portillon) sera à lames verticales ou à barreaudage, de forme simple (arête supérieure horizontale ou légèrement courbée), sans ornementation. Selon le contexte, il sera en bois ou en métal peint dans une teinte moyenne ou soutenue à l'exclusion du noir ou du gris anthracite (brun-rouge, gris-vert foncé, gris-bleu foncé, etc. ...). Le portail aura une largeur maximale de 3 mètres 50.
 - Le mur sera enduit de finition talochée ou broyée, de teinte similaire aux enduits anciens environnants. Sa hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m. Le haut du mur sera soit enduit en arrondi, soit couronné

d'un chaperon bombé. Les galettes plates préfabriquées sont proscrites. Le portail (et portillon) sera à lames verticales ou à barreudage, de forme simple, sans ornementation. Selon le contexte, il sera en bois ou en métal peint dans une teinte moyenne ou soutenue à l'exclusion du noir ou du gris anthracite (brun-rouge, gris-vert foncé, gris-bleu foncé, etc. ...). Le portail aura une largeur maximale de 3 mètres 50. Les piliers seront enduits de finition talochée ou brossée, de teinte similaire aux enduits anciens environnants. Les pierres d'imitation sont proscrites. Le portail sera fixé sur le mur, sans ajout de piliers. Sont proscrits : les treillis soudés ; occultations type palissades, plastique, canisse ...

Hauteur des constructions

- Pour toutes les zones, la mention sur les hauteurs de construction ouvrant la possibilité de déroger au regard du « contexte environnant » doit être reformulée : pour une bonne intégration, d'être à plus ou moins 1 m par rapport à la hauteur de bâtis voisins qui peuvent servir de référence, dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines.

Zone AU

- Étant des secteurs non construits, les règles devraient déjà permettre une intégration du bâti tenant compte des environnements urbains anciens adjacents (prenant exemple sur cette urbanisation). Ainsi, il ne devrait pas être autorisé de reproduire des « maisons au milieu de sa parcelle », consommateur de foncier et non représentatif du paysage local. C'est pourquoi l'implantation sur au moins une limite séparative devrait être prescrite. Cette implantation devrait d'ailleurs être la règle générale pour les secteurs U. « l'harmonie avec le tissu urbain à proximité... » doit faire référence aux tissus anciens, ce qui peut être le cas des deux secteurs d'OAP présentés.

D'ailleurs, l'encouragement à la conception bioclimatique des constructions nouvelles est un atout dont il faut s'emparer pour, notamment, valoriser la dimension patrimoniale du territoire : l'ensemble des items permettant de concevoir ce type de construction ne va pas à l'encontre d'une qualité architecturale reprenant les paramètres de l'architecture traditionnelle, elle-même issue d'une conception faite de bon sens. En effet, l'architecture traditionnelle, fruit d'une expérience accumulée sur des siècles, est étroitement liée à l'architecture bioclimatique (ressources utilisées, ventilation naturelle, comportement thermique, forme et toiture, orientation, adaptation au climat, à la topographie...) Une conception bioclimatique présente ainsi des caractéristiques puisées dans l'architecture traditionnelle locale au sein d'un territoire singulier :

- Orientation,
- Optimisation de la lumière naturelle,
- Compacité,
- Matériaux sains durables biosourcés ou géosourcés et de préférence locaux,
- Conception adaptable (toitures à pentes avec combles aménageables par exemple),
- Intégration au paysage (harmonie en accord avec son environnement architectural, végétal et paysager).

Ainsi, une maison dépourvue de toit ou une architecture étrangère au territoire ne sont pas adaptées aux particularités locales — qu'il s'agisse de l'environnement, du climat ou encore du paysage caractéristique du Louroux, qu'elles contribuent à dénaturer.

Zone A

- Les éoliennes domestiques sont maintenant autorisées dans cette zone, alors qu'elles ne l'étaient pas dans la version présentée aux PPA (elles sont bien interdites sur l'ensemble des autres zones). Est-ce volontaire ou une erreur ?

Des compléments, corrections et reformulations ont bien été apportées sur les OAP et le règlement. Il reste toutefois des éléments à reprendre afin de traduire les ambitions fixées par le PADD et d'être en cohérence avec les attendus liés aux abords de monuments historiques.

Cette reprise des remarques exposées doit permettre de garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère, telle que définie à l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

En conséquence, j'émet un avis réservé à l'arrêt de projet du PLU du Louroux.

Pour la Directrice régionale des affaires culturelles
du Centre – Val de Loire

L'adjointe à la chef de l'unité départementale de l'architecture et du
patrimoine d'Indre-et-Loire



Élodie ROLAND