



Révision PLU

Mémoire de réponse

8 avril 2026

Table des matières

Table des matières	2
1. Format de réponse	3
2. Observations et propositions des personnes publiques associées	4
DDT - Avis favorable sous réserve	4
CDPENAF - Avis Favorable sans observations.....	7
SDIS 37 - Sans avis	7
Chambre d'agriculture - Avis favorable	7
CD37 - Avis favorable	10
PADD:	11
Rapport de présentation :.....	11
CC Loches Sud Touraine.....	12
3. Observations lors de l'enquête publique	15
4. Questions du commissaire enquêteur.....	15

1. Format de réponse

Suite au Procès-verbal datant 9 février 2026, M. Alliot, commissaire enquêteur désignée par M. le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, la commune du Louroux fait un retour aux questions et remarques faites par cette dernière, par les Personnes Publiques Associées, par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et par les contributeurs de l'enquête publique.

2. Observations et propositions des personnes publiques associées

DDT - Avis favorable sous réserve

- 1.1 Gestion des eaux usées

« La situation de cet équipement [la station], 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. »

 - Le rapport de présentation sera complété en intégrant les travaux envisagés par l'EPCI d'ici 2030 (Extension de la station en lagunage ou raccordement à la station de Manthelan).

- 1.2 Adduction en eau potable

« 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. »

 - État des ressources et sécurisation
 - Le service d'eau potable de la commune du Louroux est géré par la Communauté de Communes Loches Sud Touraine, qui a missionné la société VEOLIA EAU pour l'exploitation de son réseau.
 - Origine de l'eau : 100% de l'eau prélevée sur le territoire est d'origine souterraine.
 - Fragilité et Interconnexion : Le rapport de 2022 confirme que le service travaille activement à la sécurisation des ressources. En 2022, des investissements majeurs ont été réalisés pour l'interconnexion des réseaux (122 322 € engagés).
 - Projets en cours : Pour 2023, le programme d'investissement prévoit la poursuite du renouvellement des canalisations et la sécurisation des ouvrages pour un montant total prévisionnel de plus de 3,2 millions d'euros sur l'ensemble du territoire géré.
 - Capacités actuelles et consommation
 - Les données de 2022 permettent d'évaluer la capacité du réseau à absorber une croissance démographique :
 - Abonnés et consommation : Le Louroux compte 262 abonnés pour un volume facturé de 24 946 m³, soit une consommation moyenne de 95 m³/abonné.
 - Performance du réseau : Le rendement global du secteur "Ligueillois" (dont fait partie Le Louroux) est

de 67,3% avec un indice linéaire de pertes de 1,36 m³/j/km. Bien que classé comme "bon" pour un secteur rural, des marges de manœuvre existent via la réduction des pertes.

- Stockage : Le territoire dispose d'une capacité de stockage totale de 13 870 m³, assurant une autonomie globale moyenne d'environ 2 jours, ce qui est jugé satisfaisant pour accompagner le développement local.

- Qualité de l'eau

- Le suivi sanitaire confirme la potabilité de l'eau, malgré la vigilance requise par la DDT :
- Le taux de conformité microbiologique est de 99% et le taux de conformité physico-chimique est de 98% sur l'ensemble du service.
- Au Louroux spécifiquement, 3 prélèvements microbiologiques et 3 physico-chimiques ont été réalisés en 2022, tous conformes.

- En conclusion, le développement de l'urbanisme au Louroux s'appuie sur un service structuré et une politique d'investissement soutenue visant à transformer les ressources "fragiles" en un système interconnecté et sécurisé

Compte tenu de ces données, le rendement du réseau ressort à 76.6% avec un indice linéaire de perte de 0.96 m³/j/km ce qui le caractérise comme bon.

- 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). »

- Il est déjà indiqué p7 du règlement « Une carte de prélocalisation des zones humides a été réalisée sur la commune (cf Etat initial de l'Environnement). Cette carte servira de base pour la réalisation d'inventaire de zone humide sur des secteurs où des projets urbains seront envisagés. »

- 2.1 Projection démographique et besoins en logements

« 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. »

- Il sera indiqué pour chaque OAP la typologie des logements attendus

« 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. »

- La numérotation des changements de situation sera effectuée sur le règlement graphique. Concernant le bâtiment 16, il est bien photographié mais il sera précisé sur la photo de quel bâtiment il s'agit (idem pour le 15). Les photographies du 22 et 23 seront intervertis.

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

« 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). »

- *Il sera indiqué pour chaque OAP la typologie des logements attendus*

« 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). »

- *La méthodologie est expliquée en p67 à 69 du rapport de présentation (appui sur les données de mondiagartif). La carte portant sur les constructions réalisées est située p116. Elle pourra être remise à jour (uniquement pour les logements déjà construits sur la période 2021-2025) au niveau de la p 69 pour faciliter la compréhension de la consommation foncière.*

« 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. »

- *La consommation des STECAL est bien prise en compte (cf tableau p115)*

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

« 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). »

- *Les projets seront précisés. Le règlement écrit sera complété avec les règles indiquées dans le rapport de présentation.*

« Par ailleurs, le STECAL du hameau de « la Gitonnière » interroge quant à sa capacité à accueillir trois logements. »

- *Le projet est déjà en cours de réalisation, le PLU actuel permettant la construction sur ce secteur.*

« 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. »

- *Le règlement sera complété avec des zonages spécifiques pour chaque STECAL (et un règlement associé).*

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

« Il aurait été toutefois intéressant de quantifier le gain en termes de CO2 que va engendrer les opérations prévues sur ces OAP ».

- *Il n'est pas prévu d'apporter d'éléments complémentaires sur ce point.*

- 3.2 Energies 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. »

- *Des données complémentaires de la CC seront ajoutées au rapport de présentation.*

- 4. Paysage, architecture et patrimoine

« [article 151-19] 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. »

- La liste est présente p170 du rapport de présentation
- « 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 XVIe siècle Etc. »
 - Ces points seront retravaillés en commission avec les élus pour éventuellement ajouter d'autres éléments patrimoniaux au titre du 151-19 du C.U.
 - L'ensemble des autres points sera corrigé et complété conformément aux demandes de l'Architecte des Bâtiments de France.
- 5. Corrections diverses
 - L'ensemble des points sera corrigé et complété.

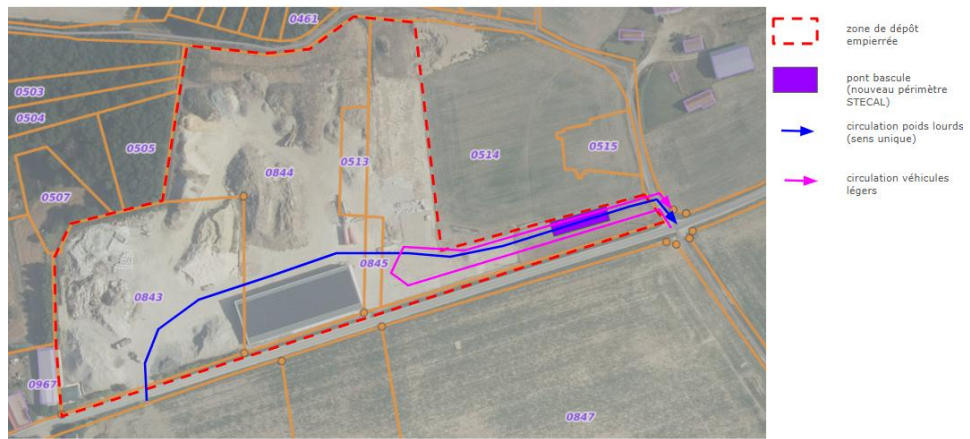
CDPENAF - Avis Favorable sans observations

SDIS 37 - Sans avis

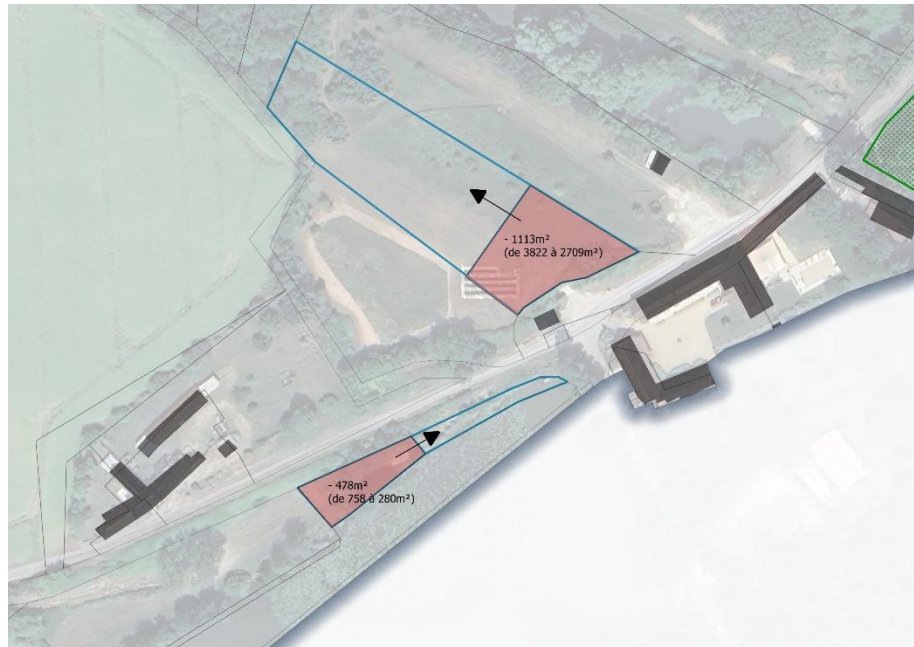
Chambre d'agriculture - Avis favorable

- « Toutefois, des surfaces de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités) semblent ne pas avoir été prises en compte (ex : Bois Hardeau). Pour plusieurs STECAL, la surface envisagée constructible est bien inférieure à celle du STECAL, un ajustement de la taille du STECAL au réel besoin du projet est à envisager. Lors des réunions publiques, il a été fait mention de proposer aux propriétaires le souhaitant d'indiquer les bâtiments susceptibles de changer de destination. Seuls quatre d'entre eux (pour 5 bâtiments) se sont manifestés. Concernant les projets comportant des habitats légers de loisir, nous nous inquiétons du risque d'artificialisation engendré par les voies d'accès ou les raccordements divers.»
 - Hameau de la Gitonnière : pas de possibilité de réduire la surface du STECAL.
 - Hameau le Bois Hardeau : pas de possibilité de réduire la surface du STECAL.
 - Le Prieuré : pas de possibilité de réduire la surface du STECAL. La voie d'accès est déjà existante.

- Hameau la Turmelière : la surface sera réduite au plus près du projet.

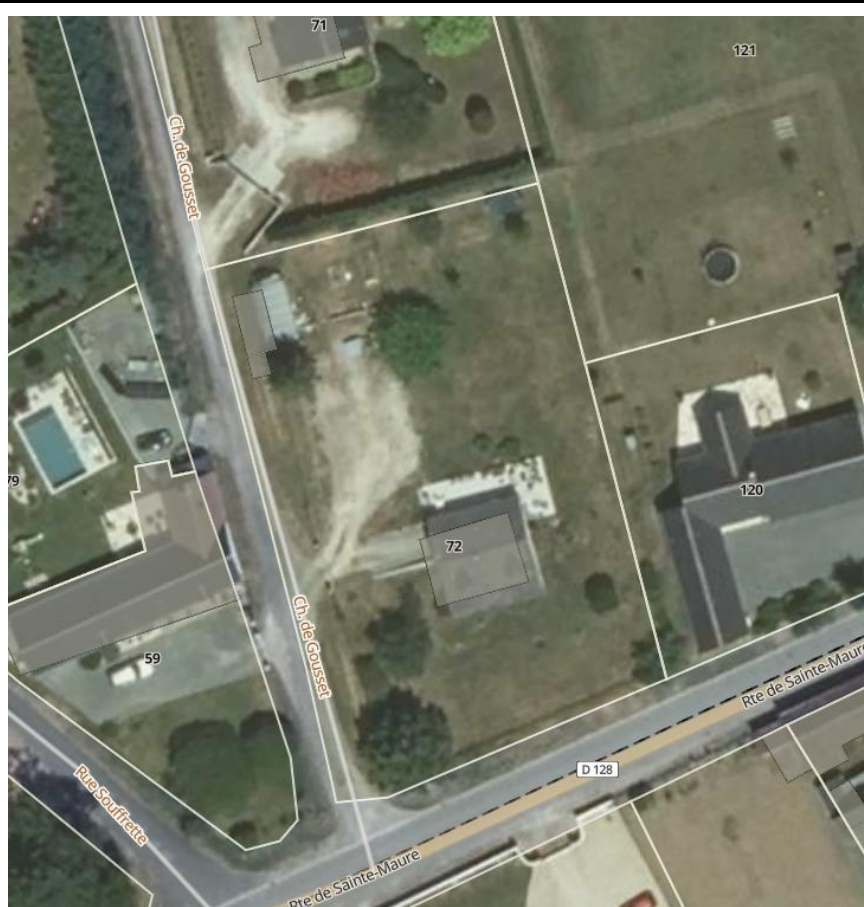


- Hameau Tartois : il n'est pas prévu de créer d'accès pour l'installation des HLL. La surface du STECAL est réduite conformément au plan ci-dessous :

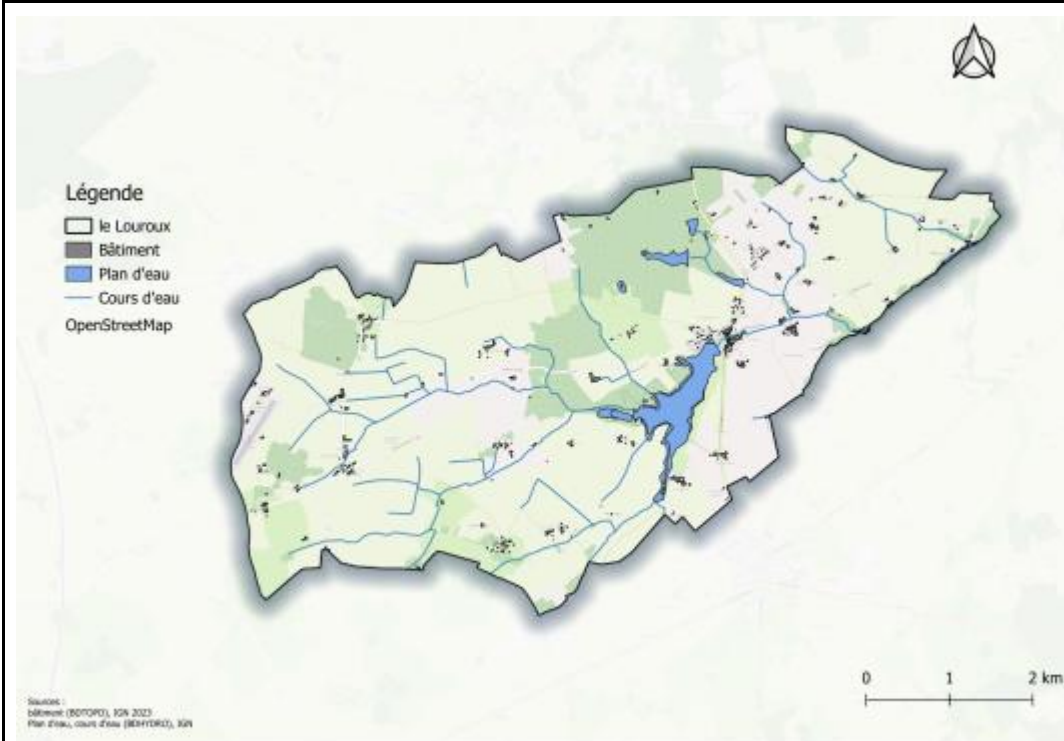


- « Au niveau du secteur Soufrette, nous notons que la surface à urbaniser est diminuée par rapport au PLU actuel afin d'être en cohérence avec votre projet et vos besoins d'urbanisation. Toutefois, vous avez fait le choix de conserver en AU (à urbaniser) la frange Est du secteur. Pour réduire les zones de contact entre parcelles agricoles et habitat ainsi que faciliter l'exploitation des terrains, nous serions favorables à conserver en AU la frange Sud en lieu et place de la frange Est du secteur. Nous notons par ailleurs que dans le phasage présenté sur la période 2025-2030, un secteur de densification est envisagé avec un seul logement pour 1 940 m². Cette surface est conséquente et une optimisation envisageable en augmentant le nombre de logements. »

- L'objectif est de limiter les travaux pour réduire le bilan carbone de l'opération et l'artificialisation des sols. La conservation de la frange Est permet de s'appuyer sur la voirie et les réseaux existant contrairement à l'urbanisation de la frange sud.
- Concernant le secteur de densification de la parcelle B72, si sa surface est importante, la position du logement existant ne permet pas de créer plusieurs logements sans poser des problèmes d'intimité (cf photo aérienne ci-après). Ainsi, il ne paraît pas opportun de prévoir plus de logement sur cette parcelle.



- *« Il resterait éventuellement à s'assurer que tous les bâtis comportant une activité agricole sont en zonage A. »*
 - Après une analyse avec les élus, tous les bâtiments agricoles en activité sont situés en zone A.
- *« Concernant les règles afférentes aux clôtures, il pourrait utilement être rappelé que les clôtures agricoles et forestières (protection de jeunes plants, ...) ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme et aux règles édictées dans le cadre du PLU. »*
 - Ce point sera rajouté au règlement écrit.
- *« Nous constatons que la carte des cours d'eau figurant au dossier intègre à la fois des cours d'eau (tels que définis au Code de l'Environnement) et des fossés (non cours d'eau). Aussi, nous vous invitons soit à distinguer les fossés des cours d'eau (conformément à la carte disponible auprès des services de l'Etat en Indre-et-Loire), soit à remplacer le terme « cours d'eau » par « réseau hydrographique ». »*
 - La légende sera modifiée page 73 et 74 du rapport de présentation.



Carte du réseau hydrologique, le Louroux. Source SCALE.

CD37 - Avis favorable

Règlement écrit

- *Contrairement à ce que mentionne le règlement du PLU (page 28) les RD50, RD83 et RD128 ne sont pas des routes classées à grande circulation, (cf. carte jointe). Le règlement de la zone A en ce qui concerne l'« Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » doit être modifié en conséquence. Aussi, le règlement du PLU peut définir des distances de retrait pour l'implantation des constructions aux abords de ces axes. Toutefois, ce retrait n'est pas lié aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Supprimer également l'alinéa relatif aux voies classées à grande circulation de la zone N (page 34). Par ailleurs, comme les RD50, RD83 et RD128 ne sont pas des routes classées à grande circulation, la réglementation du PLU de la zone N (page 33) concernant l'interdiction des accès directs sur ces axes semble être restrictive. Le règlement pourrait nuancer la rédaction et indiquer "un accès hors routes départementales est à privilégier pour toute nouvelle opération quand cela est possible". De plus, dans la mesure où il n'y a pas encore de piste cyclable sur la commune de Le Louroux, la rédaction du même alinéa relative aux pistes cyclables pourrait être complétée comme suit : "...pistes cyclables et pistes cyclables à créer".*
 - Ces points seront corrigés.

PADD:

- *Le PLU exprime la volonté de la commune de faire de « l'étang le point central du territoire qui permet de faire le lien entre espace naturel et le bourg » et ainsi de l'aménager en conséquence. Toutefois, en cas d'aménagement du site cela doit s'effectuer en concertation avec le Département qui est propriétaire du site. Le PADD pourrait ainsi indiquer "La commune aimerait que cet espace soit aménagé..." au lieu de « ... doit être aménagé » (page 12).*
 - Ce point sera corrigé.

Rapport de présentation :

- *Plusieurs points doivent être actualisés dans le rapport de présentation : La RD 50 ne traverse pas la commune de Descartes. Il convient de corriger la page 6 comme suit : "La commune du Louroux est traversée par la RD 50 (Tours-Ligueil- Descartes). Les données relatives au trafic routier sur la RD50 et la RD83 doivent être actualisées et mises en cohérence concernant la RD50 dans le rapport car elles diffèrent d'une page à l'autre. Sur l'extrait des comptages permanents 2024 (cf. carte jointe), il y a 3558 véhicules par jour sur la RD50 dont effectivement 2,5 % de poids lourds. Sur la RD83, il y a 249 véhicules (données comptages temporaires de 2024 - cf. carte jointe). La RD83 pourrait être indiquée sur la cartographie de la page 6. Page 31, il est indiqué "2 départementales dont 1 axe majeur", alors qu'il y a 3 départementales sur la commune, les RD50, RD83 et RD128. Le paragraphe 1.6.1 relatif aux axes de communications laisse entrevoir un enjeu potentiel lié à « des contraintes de largeur de la RD50 ». La largeur de la RD50 est de 6,00 m, elle est moins large uniquement au niveau de la mairie (largeur 5,00 m) ce qui peut induire un effet ralentissement pour les véhicules également. Dans ce même paragraphe 1.6.1, le « dernier axe » mentionné dans le rapport de présentation pourrait être identifié comme étant la RD83 et le faire figurer sur la carte (page 32). Concernant l'enjeu mentionné lié à la pollution de l'air générée par les véhicules, le rapport indique que « La D50 passe par le bourg et entraîne alors une pollution de l'air assez importante. » (page 101). Il serait peut-être utile de joindre une analyse au PLU si l'enjeu est important. Concernant les nuisances sonores évoquées page 110 du rapport, celles-ci sont liées à la fois aux axes routiers et à l'aérodrome, c'est ce que le rapport voulait surement mentionner. Dans ce cas, il convient de corriger la phrase comme suit "la commune est impactée par le bruit venant des différents axes routiers et de l'aérodrome". Concernant le lieu-dit Bois Hardeau, le rapport de présentation devrait mentionner le centre de secours qui est en cours de construction (page 193).*
 - Ces points seront corrigés et complétés. Concernant l'enjeu pollution de l'air lié aux déplacements routiers dans le bourg, l'enjeu n'est pas une priorité pour les élus et ne mérite pas d'être analysé plus précisément.

CC Loches Sud Touraine

Volet logement

- *Remarque n°1*
Les justifications du STECAL indiquent une surface constructible de 2280 m² et un ensemble de règles qui ne sont pas reprises dans les pièces prescriptives du PLU. Il semble pertinent que les objectifs en matière d'espaces constructibles soient rendus prescriptifs dans le règlement du PLU ou dans le cadre d'une OAP.
 - Les éléments du rapport de présentation sur les STECAL seront ajoutés dans le règlement écrit.
- *Remarque n°2*
Le taux de rétention concernant le changement de destination est relativement important. Il semble pertinent d'apporter des précisions sur ce point particulier.
 - Depuis l'arrêt de projet, plusieurs changements de destination sont en cours :
 - N°11, l'aménagement en logement est en cours
 - N°15, le bâtiment est transformé en gîte
 - N°28, le bâtiment est transformé en gîte

Ainsi, il est fort probable qu'une partie des changements de destination se tournent davantage vers le tourisme que vers du logement principal.

Volet espace d'activité économique :

- *Remarque n°3*
Les règlements du PLU et les pièces constitutives du dossier ne présentent aucun élément sur ce site.
 - Le rapport de présentation sera complété sur l'activité AVTP (p 25)

Volet énergie :

- *Remarque n°4*
Dans sa thématique énergie, Le SCoT indique que trois filières, favorisant les ressources locales dans un mix énergétique, seront développées de manière prioritaire: la méthanisation, le bois-énergie et la géothermie. Ces trois éléments ne sont pas évoqués. La commune semble s'orienter vers le développement du photovoltaïque sur son territoire. Certains éléments pourraient être annexés à la réflexion. Le cas échéant, la justification des choix réalisés pourrait être ajoutée.
Remarque n°5
Dans le cadre des ZAENR, la commune du Louroux a délibéré pour intégrer le développement de la géothermie et du photovoltaïque sur son territoire.
Ces éléments ne sont pas pris en compte dans le PADD et ne sont pas traduits dans les pièces réglementaires.
 - Le rapport de présentation sera complété sur les possibilités de géothermie et de bois énergie (elle abrite déjà la méthanisation).

Ressources en eau :

La capacité de la station d'épuration de 140 équivalent-habitants est quasi atteinte, d'un point de vue hydraulique mais aussi organique.

L'urbanisation projetée (page 116 du rapport de présentation), à savoir 9 logements entre 2025 et 2030 et 8 logements entre 2031 et 2035, ne pourra être raccordée en l'état.

Il conviendra de définir un échelonnement des raccordements des nouvelles habitations selon les échéances des travaux à mener concernant l'assainissement collectif. La Communauté de communes a pris en compte ces éléments et projette d'adapter la capacité de la station d'épuration au projet de développement à l'horizon 2030.

- Le rapport de présentation sera complété en intégrant les travaux envisagés par l'EPCI d'ici 2030 (Extension de la station en lagunage ou raccordement à la station de Manthelan).

Consommation ENAF :

- *Remarque n°6*

Les objectifs de consommations d'ENAF en extension urbaine fixés par le SCOT ne semblent pas respectés. En effet, le SCOT indique que 30% de la production de logements doit être réalisée en intensification urbaine ou par changement de destination. Au vu des éléments présentés dans le PLU, il semble que la commune n'en prévoit que 25%.

Ces éléments doivent être vérifiés. Le cas échéant, le projet pourrait être adapté. La réflexion autour du changement de destination (voir ci-dessus) pourrait être une solution permettant d'adapter le projet.

- Les chiffres du rapport de présentation p 115 indiquent 12 logements produits en densification/changement de destination sur 31 soit 38% (3 logements déjà produits, 3 changements de destination, 2 en dents creuses 202-2030, 1 en densification 2025-203, 2 en dents creuses 2031-2035 et 1 densification en 2031-305)

Annexe 1

Analyse du document graphique : Le document graphique est le règlement écrit intègre une zone NI qui permet la réalisation de construction à destination d'équipement de loisirs notamment. Dans cette zone, certaines nouvelles constructions (en fonction de leur localisation, pourraient engendrer de la consommation d'ENAF. Ces éléments pourraient être pris en compte dans les projections.

- Les STECAL de loisirs n'entraînent pas de consommation foncière car il s'agit uniquement d'HLL. Aucune voie d'accès n'est prévue d'être créée.

Analyse OAP: Préambule et p.49 Attention, l'annexe demandée n'est pas une pièce obligatoire à fournir. La commune devra sensibiliser les porteurs de projets sur la nécessité de cette pièce.

Onglet 1.1.1 : Extension du bâti Page 12: Attention: les schémas de l'OAP ne présentent pas d'extension d'une construction monopente en pignons. Cela sous-entend que seules les extensions à double pente seront autorisées en pignon?

- Oui, seules les extensions à double pente seront autorisées en pignon. Ce document a été validé par l'architecte des bâtiments de France.

Attention, les OAP ne présentent pas vraiment d'informations concernant la mixité de logements et les objectifs permettant de combler les besoins identifiés dans le PADD.

L'OAP diversification de l'habitat ne développe pas de véritable volet prescriptif. Les OAP sectoriels ne reprennent pas d'éléments concrets concernant les typologies d'habitat.

- Des précisions sur la typologie seront apportées sur chacun des OAP.
- *Analyse règlement du PLU : Onglet 2: Faire le lien avec les annexes obligatoires en matière de coefficient biotope.*

- Le lien sera fait.

Onglet 6.1: Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités en zone naturelle. Peut-on autoriser des nouvelles constructions agricoles en zone N? Peut-on autoriser des nouvelles installations d'activités agricoles en zone N? N'est-il pas uniquement possible d'autoriser extension ou nouvelle construction pour des activités existantes en zone N. Dans ce cadre, changement du figuré concernant la possibilité d'implanter des constructions de ce type en zone N car des conditions sont à associer à l'onglet 6.1.1

- Tous les bâtiments étant situés en zone A, il n'y a pas de nécessité d'autoriser les bâtiments agricoles en zone N. Cette modification sera effectuée.

Annexe 2

Volet eau et assainissement :

Evaluation environnementale : page 58, il est indiqué que la station située aux Coteaux à une capacité de 140 EH dont 35% sont utilisés. En réalité, la station est située au lieu-dit Le Parc. Elle a une charge de 90% (cf rapport annuel SATESE 2024). Parallèlement, il est également indiqué que l'exploitation est confiée à la SAUR alors qu'elle est en régie depuis le 01/01/2025. La station a la capacité d'accueillir 14 EH supplémentaire. Ces modifications seront également prises en compte en page 78. Rapport de présentation : page 77, il est indiqué que la station d'épuration à une charge maximale en entrée de 0 EH. Le débit moyen arrivant à la station d'épuration est de 32m³/j avec un débit maximal (capacité hydraulique de 21m³/j). Rapport de présentation : page 102, il est indiqué que la SAUR est gestionnaire alors que la gestion est désormais en régie

- Les corrections seront effectuées.

3. Observations lors de l'enquête publique

Requête	Avis	Observations-propositions	Réponse

4. Questions du commissaire enquêteur