

Le Président

REÇU LE
26 MARS 2026

Mairie du LOUROUX

Mairie
Monsieur le Maire
14 rue Nationale
37240 LE LOUROUX

Chambray-lès-Tours, le 19 mars 2026

Monsieur le Maire,

Objet
Avis sur l'arrêt de projet du PLU

Commune de
LE LOUROUX

Référence
N/Réf. : BB/IHB 25056

Dossier suivi par
Isabelle HALLOIN-BERTRAND
Pôle ALIMENTATION et TERRITOIRES
isabelle.halloin@cda37.fr

Copie/mail
mairie@lelouroux.com

Siège Social
38 rue Augustin Fresnel
BP 50139
37171 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX
Tél. : 02 47 48 37 37
Fax : 02 47 48 17 36
Email : accueil@cda37.fr

République Française
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 183 700 038 00015
APE 9411Z
www.cda37.fr

Par courrier électronique adressé le 24 décembre 2025, complété par 2 envois électroniques le 22 janvier 2026 ainsi que le 7 février 2026, vous nous avez adressé pour avis les documents relatifs à **l'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de votre commune du LOUROUX.**

L'examen attentif des différentes pièces de ce dossier nous amène à formuler les remarques ci-après.

Au travers de ce projet de PLU vous souhaitez maintenir une dynamique d'accueil de population, en préservant et valorisant les richesses patrimoniales de votre commune et tout en assurant un développement économique de votre territoire.

Votre scénario démographique vise l'atteinte d'une population de 560 habitants avec l'accueil de 31 habitants supplémentaires à horizon 2035, correspondant à un gain annuel de 0,4 %.

Pour accueillir la population visée, vous estimez un besoin de 31 logements en tenant compte du point mort et d'une estimation de 2,3 personnes par ménage en 2035.

9 logements étant d'ores et déjà construits, votre projet de PLU prévoit d'assurer la production de 22 logements par :

- le comblement de dents creuses pour 6 logements,
- le changement de destination pour 2 logements,
- STECAL pour 3 logements (hameau de la Gitonnière),
- extension urbaine pour 11 logements.

La vacance étant très faible sur votre commune, la mobilisation de logements vacants n'est pas retenue dans la production de logements.

Une analyse fine a été conduite pour identifier les dents creuses.

Commissaire enquêteur


Claude ALLIOT

.../...



La consommation foncière projetée sur la période 2025-2035 est de 1,7 ha d'ENAF (Espaces Naturel, Agricole et Forestier). 1,3 ha ont été consommés sur la période 2021-2024. Votre projet s'inscrit dans une volonté de gestion économe du foncier agricole et forestier. 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.

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.

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.

Les différents zonages (U, AU, A et N) ont été redélimités et permettent un meilleur ajustement à votre projet et une meilleure cohérence avec la réalité de terrain. Il resterait éventuellement à s'assurer que tous les bâtis comportant une activité agricole sont en zonage A.

La protection des boisements au titre des EBC (Espaces Boisés Classés) figurant dans l'actuel PLU a été remplacée par une protection au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. La suppression de ce classement EBC (à réserver à des cas spécifiques) est plus adaptée à la bonne gestion forestière des boisements. Notons toutefois, qu'elle est inutile pour des boisements déjà dotés de documents de gestion (ex : Plan Simple de Gestion, ...).

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.

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 ».

**Chambre d'agriculture
Indre et Loire**

38 rue Augustin Fresnel
BP 50139

171 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX

Tél : 02 47 48 37 37

Fax : 02 47 48 17 36

Email : accueil@cda37.fr

.../...



Vous avez produit un travail conséquent et sérieux pour parvenir à élaborer votre projet de PLU. Nous vous en félicitons.

Comptant sur la prise en compte des remarques précitées, la Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire émet un **avis favorable sur le projet du PLU de la commune du LOUROUX.**

Conformément aux dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme, cet avis sera joint, en annexe, au dossier soumis à enquête publique.

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

Bruno BOIS



**Chambre d'agriculture
Indre et Loire**

38 rue Augustin Fresnel
BP 50139

37171 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX

Tél : 02 47 48 37 37

Fax : 02 47 48 17 36

Email : accueil@cda37.fr

