



EXTRAIT DU REGISTRE DES

DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LOCHES SUD TOURAINE

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
Commune de Le Louroux
Avis sur la révision générale

Séance ordinaire du jeudi 19 février 2026 – Délibération n° 2

L'an Deux Mil Vingt-six, le dix-neuf février à dix-sept heures, le Bureau de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine, convoqué le treize février, s'est réuni à Loches, en vertu de la délibération du 16/07/2020 donnant délégation au Bureau, sous la Présidence de Monsieur Gérard HÉNAULT, Président de la Communauté de Communes.

Etaient présents : Marc ANGENAULT, Étienne ARNOULD, Francis BAISSON, Christine BEFFARA, Éric DENIAU, Pascal DUGUÉ, Maryse GARNIER, Frédéric GAULTIER, Michel GUIGNAudeau, Gérard HENAUULT, Nisl JENSCH, Bruno MEREAU, Sophie METADIER, Jacky PÉRIVIER, Anne PINSON, Jean-Louis ROBIN, Martine TARTARIN

Etaient excusés : Gilbert SABARD

Secrétaire de séance : Sophie METADIER

Rapporteur : Pascal Dugué

La commune de Le Louroux a prescrit la révision générale de son PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 19 septembre 2023.

La commune a arrêté la révision générale de son PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 22 décembre 2025, et a saisi la Communauté de Communes en date du 24 décembre 2025 pour avis.

En application des articles L132-7 et L132-13 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de Communes Loches Sud Touraine est considérée comme personne publique associée (PPA) dans le cadre de la procédure engagée par la commune du Louroux. A ce titre, la collectivité est sollicitée pour émettre un avis sur le projet. Cet avis doit faire état de la compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) approuvé par la par la Communauté de communes mais également avec l'ensemble des enjeux, projets et activités liés aux compétences exercées par l'EPCI.

Globalement les enjeux identifiés par le PLU et leur traduction dans les diverses pièces qui le composent identifient toutes les thématiques abordées par le SCoT de la CCLST.

Certains volets ne sont pas développés : Espaces d'activité économique, sylviculture, risques et nuisances, et déchets.

Le volet ressource en eau est peu développé dans le PADD et dans les justifications associées. Il existe néanmoins une OAP changement climatique qui fixe un cadre dans la gestion des eaux pluviales.

Les sous catégories boisements, haies et court d'eau (fiche biodiversité et trame verte et bleue) sont peu intégrées dans les documents stratégiques. Néanmoins, la TVB est prise en compte et le document graphique prévoit des espaces boisés protégés, des mares protégées et des haies protégées.

Il n'est pas noté de dispositions majeures qui ne seraient pas compatibles avec les prescriptions du SCoT ou qui ne prendraient pas suffisamment en compte ses recommandations. Néanmoins, quelques remarques sont à formuler :

- Volet démographique :

Dans son PLU, la commune affiche des perspectives de développement de la population permettant d'atteindre 560 habitants en 2035, soit 31 habitants supplémentaires par rapport à 2021. Les objectifs annuels de croissance démographique représentent 0,4% par an ce qui se traduit par la production de 22 logements supplémentaires sur la même période.

Le conseil municipal exprime la volonté de concilier maintien de la population, accueil de nouveaux ménages et préservation de son identité rurale. Cette orientation traduit la recherche d'un développement maîtrisé, articulant qualité du cadre de vie, accès aux services et valorisation des spécificités locales.

Le SCOT affiche une perspective d'évolution de population à 0,2% par an d'ici à 2037.

L'objectif de croissance démographique présenté par la commune est de 0,4% par an, en lien avec la croissance constatée et dans un objectif de renforcement de l'attractivité de la commune.

Ce scénario est en adéquation avec l'évolution démographique de la commune. Cet objectif traduit la volonté actuelle du conseil municipal de conserver l'attractivité du village, en maintenant la production de logements sur leur territoire à travers la réalisation d'opérations d'ensemble qui permettra à la fois de proposer des logements adaptés aux seniors de plus en plus nombreux sur la commune mais aussi à de jeunes familles souhaitant profiter du cadre de vie de grande qualité et de toutes ses richesses.

La projection est ambitieuse. Elle est néanmoins justifiée par la dynamique actuelle constatée.

Par ailleurs, la commune du Louroux fait partie des communes du territoire qui comptent une part importante de jeunes actifs et de familles. Elle connaît une pression en matière de logement sur son territoire.

- Volet logement :

Le SCoT fixe les principes d'urbanisation suivants et dans cet ordre de priorité :

- La réhabilitation du parc de logements existant ;
- Le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine par comblement des espaces non bâtis ou par reconquête des espaces bâtis, vacants ou sous-utilisés ;
- Les hameaux ne sont pas considérés comme des espaces devant être prioritairement urbanisés, leur comblement éventuel doit être justifié [...].

La Gitonnière est un hameau historique de la commune. Situé au sud-ouest du bourg, il s'agit d'un groupement d'anciennes fermes formant un hameau traversé par une voirie. Plusieurs parcelles au centre de ce regroupement sont sans construction formant une dent creuse au milieu du hameau. Le STECAL proposé a pour but la création de 3 nouveaux logements. Sa position dans une dent creuse permet une insertion urbaine et paysagère aisée le long de la voirie. Une division parcellaire en cours permettra de limiter la construction à une emprise de 2280m² soit 0,23ha.

L'urbanisation du hameau est justifiée et encadrée afin de limiter les consommations d'ENAF.

Par ailleurs, les constructions en dents creuses et la réutilisation de la vacance sont justifiées.

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.

Dans le cadre du travail d'identification des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les élus ont relevé 28 bâtiments. Un travail de sélection a été réalisé pour ne conserver que des bâtiments qualitatifs (construction ancienne en pierre), desservis par les réseaux et éloignés de plus de 100 m d'un bâtiment d'exploitation agricole.

Parmi les 28 bâtiments, une estimation de 2 bâtiments pouvant faire d'un projet à court/moyen terme a été établie.

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.

- Volet espace d'activité économique :

Dans la thématique « Espace d'activité économique », afin de structurer le développement économique à l'échelle intercommunale, le présent SCoT identifie des :

- Pôles stratégiques : situés au plus près des principaux axes routiers, ces zones d'activités ou équipements ont vocation à accueillir de préférence des entreprises industrielles, de logistique et/ou artisanales d'envergure. Ces zones proposent de grandes unités foncières ainsi qu'une offre de service en mesure de satisfaire aux besoins des entreprises et actifs.
- Parcs d'activités d'équilibre : ces zones d'activités ont vocation à accueillir des entreprises mixtes tant industrielles qu'artisanales de taille variée. Elles ont un rôle d'appui aux pôles et équipements stratégiques.

- Parcs tertiaires stratégiques (bureaux, services publics, etc.).
- Sites de proximité : ces zones ont vocation à accueillir les activités artisanales et permettre le maintien et/ ou le développement des activités économiques locales.
- Entreprises isolées

Il est à noter que la commune est concernée par un site isolé dans l'armature du SCoT concernant la structuration économique du territoire.

Remarque n°3

Les règlements du PLU et les pièces constitutives du dossier ne présentent aucun élément sur ce site.

- Volet énergie :

Dans son axe 2.4, le PADD met en avant la volonté de permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie. La commune possède un territoire favorable au développement du photovoltaïque. L'installation d'éoliennes sur le territoire est difficilement envisageable en raison de contraintes liées au patrimoine (architecture, paysage, environnement).

Le conseil municipal souhaite que les lieux d'implantation soient réfléchis de manière à préserver la qualité paysagère et le patrimoine bâti de la commune.

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.

Remarque n°4

Ces trois éléments ne sont pas évoqués. La commune semble s'orienter vers le développement du photovoltaïque sur son territoire. Certaines éléments pourraient être annexés à la réflexion. Le cas échéant, la justification des choix réalisés pourrait être ajoutée.

Dans le cadre des ZAENR, la commune du Louroux a délibéré pour intégrer le développement de la géothermie et du photovoltaïque sur son territoire.

Remarque n°5

Ces éléments ne sont pas pris en compte dans le PADD et ne sont pas traduits dans les pièces règlementaires.

- Ressources en eau :

En 2021, la Communauté de Communes Loches Sud Touraine a procédé à l'étude de zonage d'assainissement de la commune du LOUROUX. Le rapport de présentation et son plan de zonage ne correspondent pas aux projets inscrits dans le PLU notamment pour les rues Soufrette et Beauregard.

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 zonage d'assainissement, à adapter selon la planification retenue, sera fourni par Loches Sud Touraine pour l'insérer dans l'enquête publique du PLU.

- Consommation ENAF :

Consommation retenue 2011/2021	Consommation 2021 (Fichiers fonciers)	Consommation 2022 (Fichiers fonciers)	Total consommé (Fichiers fonciers)	Consommation 2021 (Analyse CCLST)	Consommation 2022 (Analyse CCLST)	Total consommé (Analyse CCLST)
8,08 Ha	0,6038 Ha	2,977 Ha	3,5808 Ha	0,5355 Ha	0,5751 Ha	1,1106 Ha

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%.

Remarque n°6

Ces éléments doivent être vérifiés. Le 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.

L'objectif de 50% de réduction des consommations ENAF fixe à 4,04 Ha les consommations envisageables jusqu'en 2030 pour la commune.

Le PLU présente une consommation de 3,07 ha entre 2021 et 2035 qui semble légèrement sous estimée. En effet les consommations liées à l'emplacement réservé (n°2 – parcelle G268) doit être intégrée à l'enveloppe communale, soit environ 0.014 Ha.

La consommation réajustée entre 2021 et 2035 serait de 3,28 Ha, soit une diminution de 59% sur une durée de 15 ans.

La période de prise en compte du PLU est plus large que la première décennie imposée par la loi. Le rapport de présentation du PLU, dans son volet justification, intègre un phasage reprenant les 3 décennies fléchées par des objectifs de consommation ou d'artificialisation.

Pour la décennie 2021/2031, il est prévu une consommation de 2,29 Ha soit une diminution des consommations de 72%.

- Ecriture règlementaire et règlement graphique :

Dans le cadre de ses prérogatives liées à la mutualisation de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, le service instructeur propose une analyse du règlement du PLU. L'ensemble des remarques sont reprises dans l'annexe 1 annexée à la présente délibération.

- Informations complémentaires :

Diverses informations de formes sont consignées dans l'annexe 2 également annexée à la présente délibération.

- Synthèse chiffrée de la compatibilité avec le SCoT :

	SCOT	PLU LE LOUROUX	COMMENTAIRE
Objectif évolution de population	0,2%/an	0,4%/an	Projection plus ambitieuse que le SCOT mais conforme aux dynamiques actuelles.
Consommation projet mobilité (RD943)			
Densité logements	12 à 15 logements/Ha	12 logements/HA	Les densités en extension urbaine sont respectées.

Consommation ENAF en extension urbaine	19 Ha	0,98HA	Consommation de 5% de l'enveloppe du groupe (pour rappel dans ce groupe LCBSM et Le Louroux ont modifié leur document d'urbanisme. Au total, les consommations en extension urbaine représentent 10% de l'enveloppe du groupe)
Production de logements : Groupe Autres communes	60 logements/an	2 logements/an	Consommation de 8% de l'enveloppe affectée au groupe. (Pour rappel, dans ce groupe, LCBSM et Le Louroux ont modifié leur document d'urbanisme. Au total, les projections de production de logements représentent 20% de l'enveloppe du groupe).
Production de logements en intensification urbaine	30% minimum	Environ 25%	
Consommation ENAF pour les activités économiques	75 Ha	0 Ha	
Consommation ENAF pour les projets touristiques	40 Ha	0,03 Ha	Consommations liées aux STECAL qui limitent les emprises constructibles (2x150 m ²).
Consommation ENAF pour les projets développement des ENR	42 Ha	0 Ha	

- Synthèse chiffrée Consommation ENAF :

	2011-2022	Objectifs (Diminution -50%)	PLU (2021/2035)	Consommation ENAF (%)	Correction PLU (2021/2035)	Consommation ENAF (%)	Phasage (2021/2030)	Consommation ENAF (%) (2021/2030)
Consommation ENAF	3,08 Ha	4,04 Ha	3,07 Ha	-62%	3,28 Ha	-59%	2,29 Ha	-72%

Le Bureau communautaire, par délibération prise à l'unanimité,

- **PREND ACTE**

1. De l'analyse de compatibilité de PLU du Louroux avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine.
2. Des annexes associées à la présente analyse.

- **ÉMET un avis favorable** quant à la révision générale du PLU du Louroux.

- **INVITE** la commune du Louroux à faire évoluer le document d'urbanisme en prenant en compte l'ensemble des remarques présentées ci-dessus, ainsi que celles décrites dans les 2 annexes à la présente délibération.

Le Secrétaire de séance
Sophie METADIER

Fait à Loches, le 19 février 2026
Réf. PLU Le Louroux Avis révision générale

Pour extrait conforme
Le Président de Loches Sud Touraine
Gérard HÉNAULT

Direction de l'Aménagement Pôle Urbanisme et Habitat

Annexe 1 – PLU arrêté de la commune de Le Louroux. Analyse des OAP, des règlements graphique et écrit du PLU 03/02/2026

- **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 loisir 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.

- **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 ?

- 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.

- **Analyse règlement du PLU :**

- **Onglet 2 :**

Faire le lien avec les annexes obligatoires en matière de coefficient biotope.

- **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.

Direction de l'Aménagement Pôle Urbanisme et Habitat

Annexe 2 - PLU arrêté de la commune de Le Louroux. Modifications de forme à prévoir.

03/02/2026

- **Volet eau et assainissement :**

- Evaluation environnementale : page 58, il est indiqué que la station située aux Coteaux à une capacité de 140EH 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 à 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.