

Commune de Le Louroux

Département d'Indre-et-Loire



Commune de le Louroux
14 rue nationale
37240 Le Louroux

*Elaboration du PLU : 7 Mars 2007
Déclaration de projet : 7 Février 2019*



Rapport de présentation

*Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de la révision n°2 du
Plan Local d'Urbanisme par le conseil municipal du 22 décembre
2025*

Le Maire Eric Deniau

Préambule.....	4		
1. Diagnostic.....	5		
1.1. Territoire : les données de cadrage.....	5		
1.1.1. Chiffres clés.....	5		
1.1.2. Situation géographique : une commune rurale, sous influence de la métropole de Tours.....	6		
1.1.3. Communauté de Communes Loches Sud Touraine.....	7		
1.1.4. Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).....	8		
1.1.5. Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).....	8		
1.2. La population.....	9		
1.2.1. Une croissance démographique depuis 1968.....	10		
1.2.2. Un renouvellement important de la population.....	11		
1.2.3. La taille moyenne des ménages est à peu près stabilisé.....	12		
1.3. Le logement.....	13		
1.3.1. Point définition.....	14		
1.3.2. Une augmentation constante du parc de logements.....	15		
1.3.3. Les résidences secondaires.....	16		
1.3.4. Une vacance assez faible.....	17		
1.3.5. Un parc de logements anciens et grands.....	18		
1.3.6. Un déficit des logements locatifs.....	19		
1.4. Les activités.....	20		
1.4.1. Des actifs avec un niveau de vie supérieur à la médiane départementale.....	21		
1.4.2. Un territoire rural et agricole.....	22		
1.4.3. Les actifs.....	23		
1.4.4. Une commune principalement résidentielle.....	24		
1.4.5. Un faible réseau de commerces et d'entreprises.....	25		
1.5. Les équipements.....	26		
1.5.1. Un pôle urbain du secteur rural.....	27		
1.5.2. Une vie associative limitée.....	28		
1.5.3. Un attrait touristique.....	29		
1.6. La mobilité.....	31		
1.6.1. Les axes de communication.....	32		
1.6.2. L'utilisation massive de la voiture.....	33		
1.6.3. Une desserte en transport en commun.....	34		
1.7. Les perspectives.....	35		
1.7.1. Les scénarios démographiques.....	35		
1.7.2. Les scénarios pour les logements.....	36		
1.7.3. Les scénarios pour les activités et les équipements.....	38		
2. Etat initial de l'Environnement.....	39		
2.1. Le Paysage.....	39		
2.1.1. Commune dans l'unité paysagère des plateaux du Centre Touraine.....	40		
2.1.2. Relief.....	43		
2.1.3. Intégration de la végétation dans la commune.....	44		
2.1.4. Une végétation intégrée au Bourg.....	45		
2.1.5. Géologie.....	47		
2.1.6. Occupation du sol.....	48		
2.1.7. Activités agricoles.....	50		
2.1.8. Ressources du sol.....	51		
2.1.9. Synthèse.....	52		
2.2. L'urbanisme.....	53		
2.2.1. Les repères historiques.....	54		
2.2.2. Les monuments historiques du Louroux.....	56		
2.2.3. Le patrimoine historique de la commune.....	58		
2.2.4. Développement urbain du centre-bourg.....	59		
2.2.5. Les formes urbaines au sein du bourg.....	61		
2.2.6. Les périodes de construction du bâti du bourg.....	62		
2.2.7. L'implantation des constructions dans le centre-bourg.....	63		
2.2.8. L'implantation des constructions en dehors du centre-bourg.....	64		
2.2.9. Les sites archéologiques.....	65		
2.3. La consommation d'espace.....	66		
2.3.1. L'habitat : Une consommation foncière à limiter.....	67		
2.3.2. La consommation de l'espace NAF.....	68		
2.3.3. La consommation de l'espace NAF au regard de la vacance.....	69		
2.3.4. Le rapport triennal sur la consommation d'ENAF 2021/2022.....	70		
2.4. L'environnement.....	72		
2.4.1. Eau et environnement.....	73		
2.4.1.1. Hydrologie.....	73		
2.4.1.2. Hydrogéologie.....	75		
2.4.1.3. Zones classées.....	78		
2.4.1.4. Zones de protection de la faune et de la flore.....	81		
2.4.1.5. Milieux remarquables.....	88		
2.4.1.6. Trame verte et bleue.....	91		
2.4.1.7. Trame noire.....	94		

2.4.1.8. Synthèse.....	95	3.4. La justification de la délimitation des zones.....	152
2.4.2. Climat - Air - Energie.....	96	3.4.1. Définition des enveloppes urbaines et des gisements fonciers.....	152
2.4.2.1. Climat.....	96	3.4.2. Définition des zones urbaines et à urbaniser.....	160
2.4.2.2. Potentiel en énergies renouvelables.....	97	3.4.3. Les zones agricoles.....	162
2.4.2.3. Synthèse.....	99	3.4.4. Les zones naturelles.....	164
2.4.3. Risques et nuisances.....	100	3.4.5. Bilan des surfaces.....	166
2.4.3.1. Pollution de l'air.....	100	3.5. Explication des choix retenus pour les éléments complémentaires inscrits	
2.4.3.2. Pollution de l'eau.....	102	sur le plan de zonage.....	167
2.4.3.3. Pollution des sols.....	103	3.5.1. Les emplacements réservés.....	167
2.4.3.4. Gestion des déchets.....	103	3.5.2. Patrimoine bâti remarquable.....	170
2.4.3.5. Risques naturels.....	104	3.5.3. Bâtiments susceptibles de changer de destination en zones agricoles	
2.4.3.6. Risques technologiques.....	108	et naturelles.....	173
2.4.3.7. Nuisances.....	109	3.5.4. Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).....	191
2.4.3.8. Synthèse.....	110	3.5.5. La préservation du paysage.....	195
3. Les justifications.....	111	3.6. Les indicateurs de suivi du PLU.....	197
3.1. Les orientations fondamentales du PLU.....	111		
3.1.1. Les orientations générales des politiques d'aménagement,			
d'équipement, d'urbanisme.....	111		
3.1.2. Les orientations générales des politiques de paysage, de protection			
des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de			
remise en bon état des continuités écologiques.....	112		
3.1.3. Les orientations générales concernant l'habitat.....	113		
3.1.4. Les orientations générales concernant les transports et les			
déplacements.....	119		
3.1.5. Les orientations générales concernant les réseaux d'énergie et le			
développement des communications numériques.....	120		
3.1.6. Les orientations générales concernant l'équipement commercial, le			
développement économique et les loisirs.....	121		
3.1.7. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace			
et de lutte contre l'étalement urbain.....	122		
3.2. Explication des choix retenus pour établir les OAP.....	124		
3.2.1. Justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de			
programmation avec les orientations et objectifs du PADD.....	124		
3.2.2. Justifications de la programmation temporelle des projets d'habitat....			
129			
3.3. Les choix retenus pour le règlement.....	130		
3.3.1. Nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en			
oeuvre du PADD.....	130		
3.3.2. Complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les			
orientations d'aménagement et de programmation.....	151		

Préambule

Contexte de l'étude

Par délibération en date du 19 septembre 2023 le conseil municipal de la commune du Louroux a prescrit la révision de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ce PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité du Maire de la commune.

C'est un document opposable aux tiers dès qu'il a été rendu public. Cette élaboration apportera toutes les réflexions nécessaires à la prise en compte des contraintes, des servitudes, des activités et de la protection de l'agriculture, de l'environnement et des paysages.

Les PLU doivent intégrer les orientations des documents de rang supérieur selon un principe de compatibilité ou de prise en compte. La compatibilité est un principe de non opposition à la norme supérieure. La règle doit être respectée dans l'esprit. La prise en compte est le principe de ne pas s'écarter des orientations fondamentales du document autre. Le PLU de la commune du Louroux devra être compatible avec :

- Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire, adopté en 2020 et modifié en 2023 ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Loches Sud Touraine, adopté en 2022 ;
- Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de la communauté de communes de Loches Sud Touraine, adopté en 2020 ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), ainsi que les plans de gestion des risques d'inondation, de Loire Bretagne et de Seine Normandie ;
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation, les orientations fondamentales et les dispositions définies par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) ;
- Le Schéma Régional des Carrières (SRC).

La commune a confié la conduite de cette réflexion au bureau d'études Scale, 4 rue du Ponant 85500 LES HERBIERS.

Motif de l'étude

La commune du Louroux est située dans la région Centre-Val de Loire, au sud du département d'Indre-et-Loire, à environ 35 kilomètres de Tours, 20 kilomètres de Loches et 50 kilomètres de Châtellerault. D'après la grille communale de l'INSEE, Le Louroux est considérée comme rurale puisqu'elle fait partie des communes peu ou très peu denses. Elle fait partie de la communauté de communes de Loches Sud Touraine. Elle est composée d'un espace naturel remarquable classé ZNIEFF, avec son étang.

La population municipale en 2021 est de 529 habitants.

Le dernier Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Louroux date de 2007. Une déclaration de projet (STECAL) a été faite en 2017. La révision actuelle a pour objectif une application en mars 2026.

Les objectifs de la révision du PLU s'inscrivent dans les grands objectifs des lois portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) consécutives au Grenelle de l'environnement, et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). Le renouvellement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels, la protection des espaces agricoles, la sauvegarde des espaces urbains et la conservation du patrimoine culturel en constituent les thèmes importants.

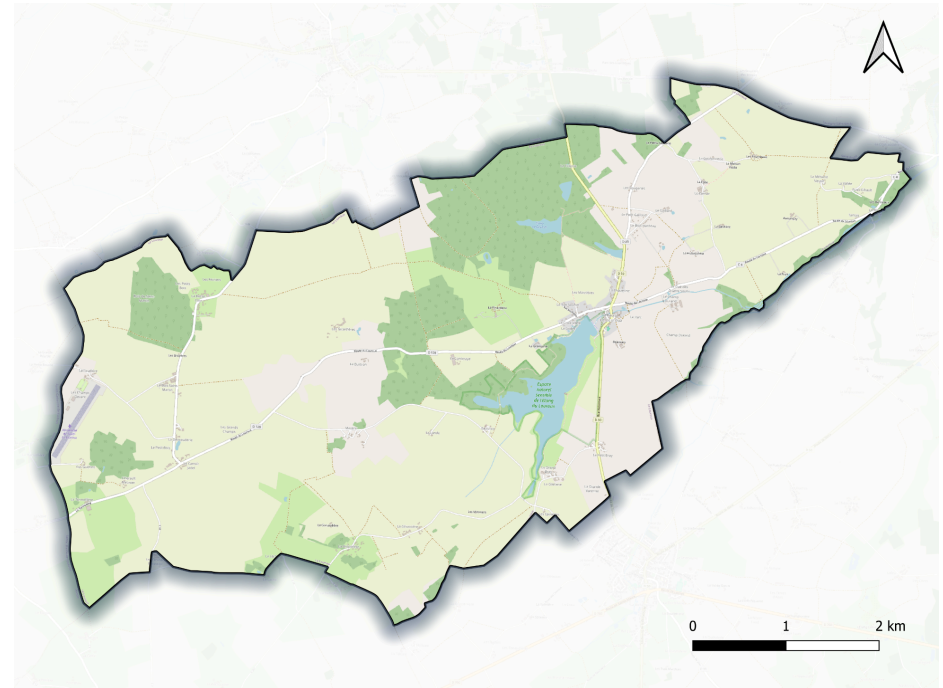
Le PLU doit aussi permettre à la commune d'assurer ses fonctions de centralité, de valoriser les activités économiques, de maîtriser les entrées de ville, et d'assurer la sécurité et la salubrité publiques.

1. Diagnostic

1.1. Territoire : les données de cadrage

1.1.1. Chiffres clés

- Superficie du territoire est de 28,9 km²
- 529 habitants en 2021 (source : INSEE)
- 18,3 habitants au km²
- Canton de Descartes
- Communauté de communes de Loches Sud Touraine
- Arrondissement de Loches
- Département de l'Indre-et-Loire (37)



Carte du Louroux. Source IGN.

1.1.2. Situation géographique : une commune rurale, sous influence de la métropole de Tours

La commune du Louroux est traversée par la RD 50 (Tours-Ligueil-Descartes), qui est « l'axe de pénétration de la périurbanisation » depuis Tours avec une fonction résidentielle croissante des communes qu'elle traverse. Elle traverse la commune de Le Louroux et son centre bourg du Nord au Sud-Ouest (cf ancien PLU), avec près de 4000 véhicules par jour en 2019 (cf donnée recensement du conseil départemental 37). Il s'agit d'un axe très fréquenté.

Le bourg du Louroux se trouve également à proximité de la RD 760 qui passe sur la commune de Manthelan, de la RN10 et de l'échangeur de l'A10 situés sur la commune de Sainte Maure-de-Touraine. Elle bénéficie aussi de la proximité de la gare de Noyant-de-Touraine assurant la desserte de Tours.

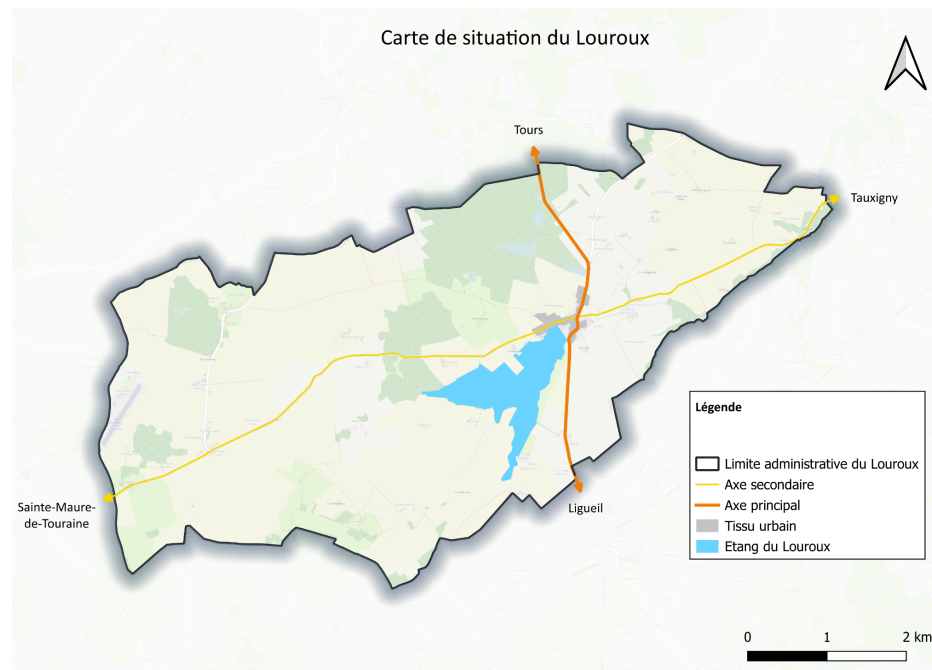
Le Louroux se situe dans l'aire d'attraction de Tours, à environ 35 kilomètres.

On peut voir que Le Louroux possède un important patrimoine naturel et paysager, principalement constitué par les masses boisées et les étangs, dont le plus important est l'étang de Le Louroux, avec son Espace Naturel Sensible, classé ZNIEFF qui vient border le centre-bourg, à l'Ouest.

Elle possède également un patrimoine architectural remarquable avec plusieurs monuments historiques classés.

Le Louroux bénéficie d'une situation géographique stratégique grâce à sa proximité avec la métropole de Tours, ce qui la place dans la 3ème couronne périurbaine tourangelle. Cependant, cette proximité ne lui permet pas de bénéficier pleinement de toutes les retombées économiques de la métropole. Aussi, la commune ne peut s'appuyer sur une zone d'activités dans son territoire, qui puisse satisfaire aux besoins de sa population.

En revanche, son emplacement est stratégique au regard de l'évolution démographique des années à venir et de la demande en logements qui y est associée. Le Louroux pourrait dans quelques années accueillir de nouveaux habitants du fait de sa proximité avec la métropole de Tours et de son influence.



Situation du Louroux. Source Scale.

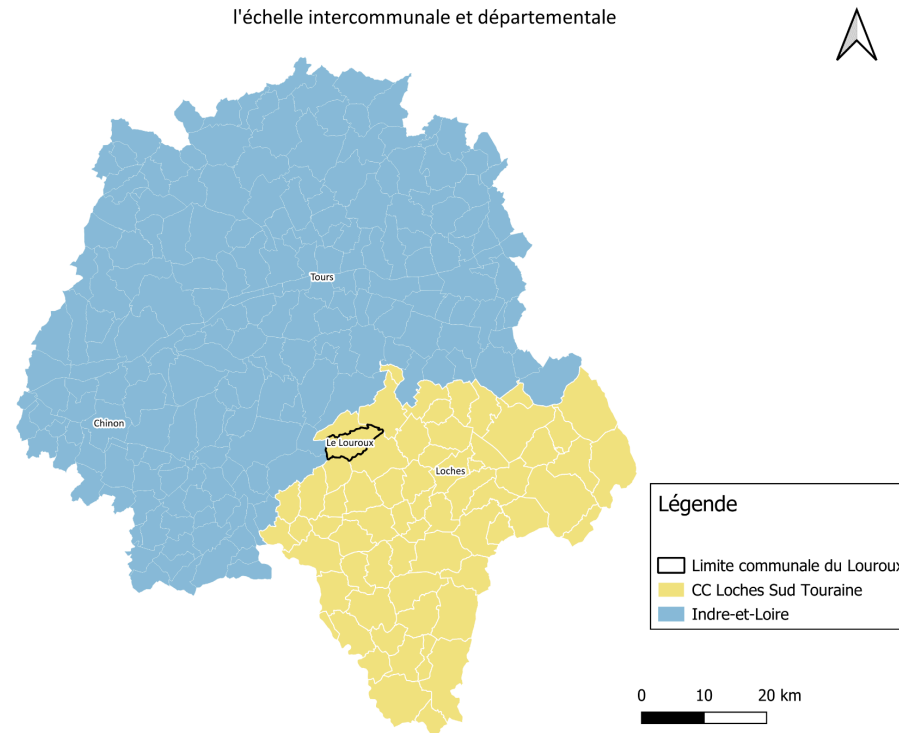
1.1.3. Communauté de Communes Loches Sud Touraine

La communauté de communes Loches Sud Touraine, basée à Loches, regroupe 67 communes. L'INSEE recense en 2021, 50 640 habitants, ce qui représente 28 habitants au kilomètre carré. Il s'agit donc d'un territoire très rural avec 9 % d'emplois dans le secteur de l'agriculture contre seulement 2,5 % à l'échelle nationale. L'intercommunalité s'étend sur 1809 km², c'est la plus grande intercommunalité du département, elle le recouvre de la moitié d'ailleurs.

Elle est compétente dans les domaines suivants :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Collecte et traitement des déchets ménagers
- Politique du logement et cadre de vie
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Assainissement
- Création et aménagement de la voirie d'intérêt communautaire
- Création et gestion de Maisons de Services au Public et définition des obligations de services publics y afférentes
- Action sociale d'intérêt communautaire
- Eau
- Petite enfance
- Enfance / jeunesse
- Sport
- Culture
- Production d'énergie
- Gendarmeries
- Participation au contingent incendie
- Transport
- Elaboration et négociation des contrats de Pays / Projet de territoire et politique contractuelle

Carte de localisation du territoire du Louroux à l'échelle intercommunale et départementale



Communauté de communes Loches Sud Touraine. Source : SCALE.

1.1.4. Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

Le SRADDET Centre-Val de Loire a été approuvé le 4 février 2020 et modifié en 2023. C'est un document stratégique, prospectif et intégrateur. Le PLU doit être compatible avec ce document.

En cohérence avec le rôle moteur de la Région, en particulier en matière d'aménagement du territoire et de transport, et face à l'ampleur des défis, la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) donne au SRADDET un caractère opposable et le place au sommet de la hiérarchie des documents de planification territoriale tout en étant soumis au respect, à la compatibilité ou à la prise en compte des documents qui lui sont supérieurs comme les Projets d'Intérêt Général (PIG), le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ou encore le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI).

Il définit des objectifs de moyen et long termes en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets.

1.1.5. Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

Le SCoT de Loches Sud Touraine a été approuvé le 27 octobre 2022 et est opposable depuis le 2 mars 2023. Le SCoT est un document d'urbanisme planifiant un projet d'aménagement de territoire commun à plusieurs communes. Ce document met en cohérence différentes thématiques telles que l'agriculture, l'habitat, l'environnement, la mobilité et l'urbanisme. Le PLU doit être compatible avec ce document.

Le SCoT s'articule autour de 4 objectifs principaux :

S'affirmer comme un territoire qui compte

Développer et accompagner une économie diversifiée et performante permettant maintien et création d'emplois locaux.

Valoriser les ressources et le cadre de vie dans le projet d'aménagement et de développement.

Proposer une offre de proximité, adaptée et de qualité, au plus grand nombre sur l'ensemble du territoire.

A noter :

Le SRADDET est en cours de modification. Le SCoT doit être mis en compatibilité avant février 2027. L'échéance est fixée à 2028 pour les documents d'urbanisme qui doivent eux-mêmes être conforme au SCoT modifié (PLU et carte communale). La commune anticipe ces obligations et prend dès maintenant une trajectoire cohérente avec les obligations connues.

Des travaux récents (notamment en matière de consommation d'ENAF) ont été réalisés par la région et par la communauté de communes Loches Sud Touraine. Ils sont également pris en compte.

1.2. La population

Chiffres clés

- 529 habitants
- 21% de 0 à 14 ans
- plus de la moitié (53%) de la population a moins de 44 ans.

Ce qu'il faut retenir

- Le Louroux est une commune attractive, particulièrement prisée par les jeunes familles, ce qui contribue à un renouvellement important de sa population.
- Située dans la 3ème couronne de Tours et à proximité de Loches, sa position géographique favorable lui permet d'accueillir de nouveaux habitants.
- Cependant, depuis 2015, il semble y avoir eu un ralentissement dans le solde apparent des entrées-sorties sur la commune. Cela suggère que moins de personnes arrivent ou choisissent de s'installer au Louroux comparé aux années précédentes.
- Malgré ce ralentissement, la commune conserve son attractivité grâce à son cadre de vie agréable et à sa proximité avec des pôles urbains importants comme Tours et Loches.

Les enjeux

- Maintenir la jeunesse sur le territoire afin de conserver un équilibre démographique favorable à la vie socio-économique.

1.2.1. Une croissance démographique depuis 1968

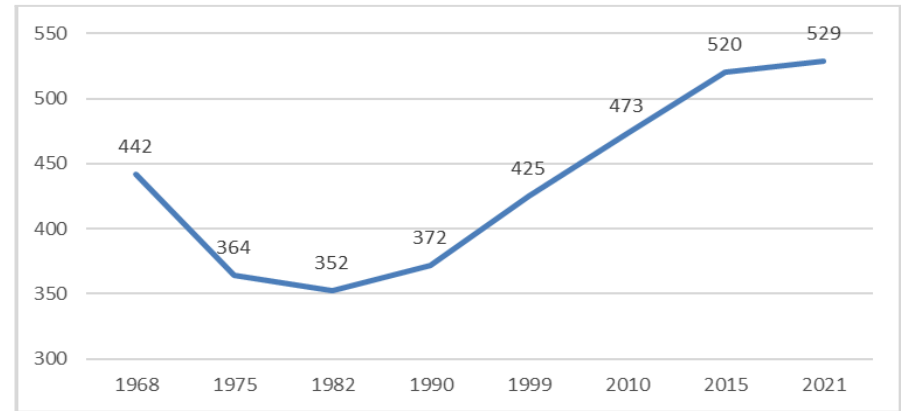
La population municipale du Louroux a progressé depuis 1968. En 1968, la population était de 442 habitants, et en 2021, elle est de 529 habitants. Toutefois, l'évolution de la population a connu un creux entre 1968 et 1982, où la population a chuté à 352 habitants. Cela représente une baisse de près de 20 % en 14 ans, indiquant une diminution notable de la population durant cette période.

Entre 1982 et 1990, la population a légèrement augmenté pour atteindre 372 habitants, marquant le début d'une reprise de la croissance démographique après une période de déclin. La période de 1990 à 1999 a vu une augmentation plus marquée de la population, passant de 372 à 425 habitants. La population a continué d'augmenter régulièrement pour atteindre 529 habitants en 2021, une période caractérisée par une croissance continue et soutenue.

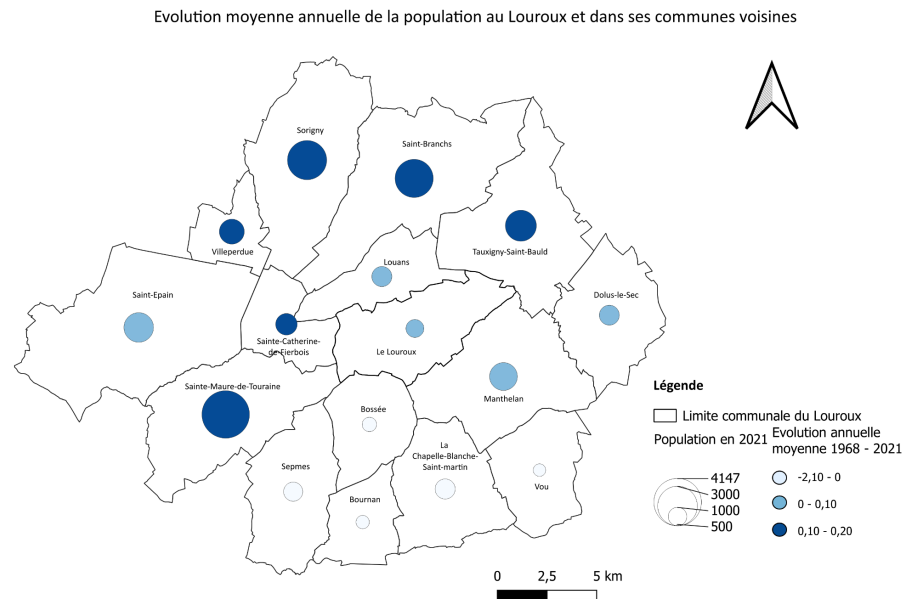
On remarque toutefois qu'entre 2015 et 2021, la croissance de la population s'est ralentie, mais a continué de manière positive, passant de 520 à 529 habitants en six ans.

Depuis le creux de 1982, le Louroux a vu sa population augmenter de manière significative, marquant une augmentation globale de près de 50 % sur les 50 dernières années.

L'influence des villes voisines de Tours et Loches explique en partie cette croissance continue, attirant des habitants vers la commune.



Évolution de la population communale. Source INSEE



Évolution de la population par commune. Source INSEE

1.2.2. Un renouvellement important de la population

La population du Louroux a connu une diminution jusqu'en 1982, principalement due à un solde migratoire négatif.

Depuis 1982, la population a connu une croissance régulière, avec des variations dans les taux annuels, souvent influencées par des soldes migratoires positifs.

La période récente montre une croissance ralentie, mais toujours positive, avec un solde naturel jouant un rôle plus important dans la croissance de la population.

L'influence des villes voisines comme Tours et Loches peut expliquer en partie les soldes migratoires positifs et la croissance globale de la population du Louroux au fil des années. Ainsi, on peut dire que la commune du Louroux est une commune attractive.

Le Louroux	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	-2.7	-0.5	0.7	1.5	1	1.9	0.3
<i>due au solde naturel en %</i>	<i>0.5</i>	<i>0,2</i>	<i>-0.2</i>	<i>0,3</i>	<i>1</i>	<i>0,4</i>	<i>1</i>
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	<i>-3.2</i>	<i>-0.7</i>	<i>0.9</i>	<i>1.2</i>	<i>0</i>	<i>1,5</i>	<i>-0.7</i>

1.2.3. La taille moyenne des ménages est à peu près stabilisé

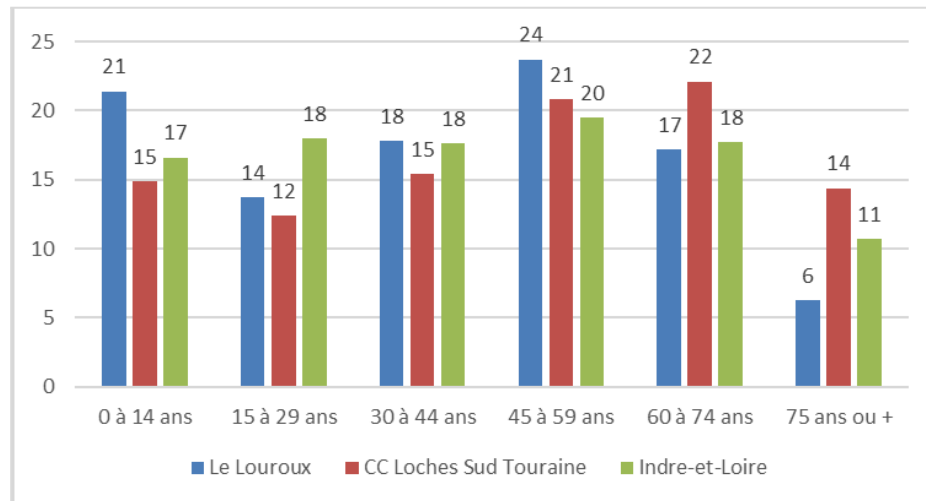
Le Louroux dispose d'une population plutôt jeune, avec une part des 0-14 ans qui s'élève à 21%. C'est une part significative comparée à la Communauté de communes de Loches Sud Touraine (15%), et au département d'Indre-et-Loire (17%).

On constate une plus faible proportion des personnes âgées de 15-29 ans (14%), par rapport à l'échelle intercommunale (12%) et départementale (18%), cela indique une migration vers d'autres territoires pour les études ou le travail.

Par ailleurs, la part des personnes âgées de 30 à 44 ans représente 18 %. Ainsi, un peu plus de la moitié (53%) de la population ont moins de 44 ans.

De plus, il est important de noter que Le Louroux a une proportion significativement plus faible de personnes âgées de 75 ans ou plus, avec 6% de sa population contre 14 % pour l'échelle intercommunale et 11% pour l'échelle départementale.

Ainsi, cette analyse montre que Le Louroux bénéficie d'une population jeune et dynamique dans l'ensemble.

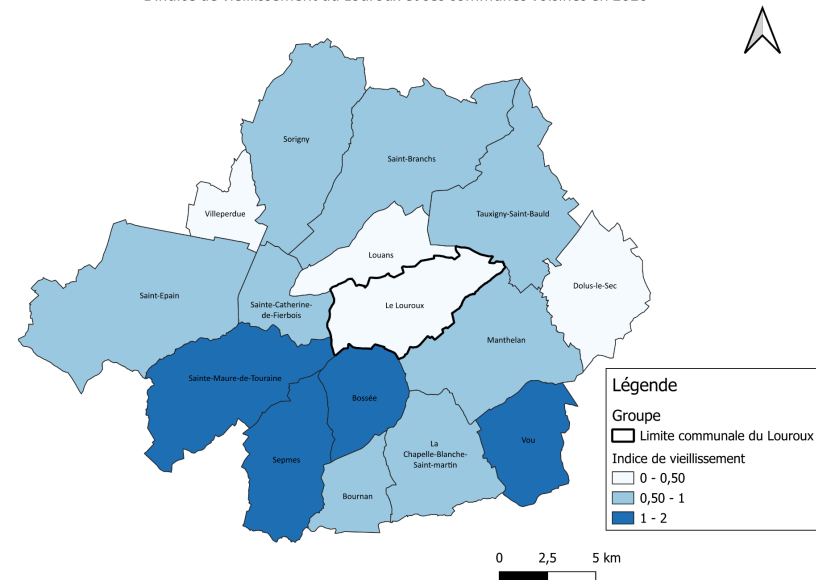


Population par grande tranche d'âge en 2021. En %. Source INSEE.

Cette analyse statistique se confirme par un indice de vieillissement relativement faible. L'indice de vieillissement est le rapport entre la population âgée de 65 ans et plus et la population des moins de 20 ans. Un indice supérieur à 1 indique que les personnes de 65 ans et plus sont plus nombreuses que celles de moins de 20 ans, traduisant un vieillissement de la population. À l'inverse, un indice inférieur à 1 signifie que la population est relativement jeune, avec une proportion plus importante de personnes de moins de 20 ans.

Le Louroux dispose d'un indice de vieillesse à 0,45, en effet, seulement 45 personnes ont plus de 65 ans pour 100 jeunes qui ont moins de 20 ans. Cela traduit la jeunesse de la population du Louroux et révèle une certaine attractivité de la commune notamment pour les familles.

L'indice de vieillissement du Louroux et ses communes voisines en 2020



Indice de vieillesse par commune. Source INSEE.

1.3. Le logement

Chiffres clés

- 245 logements en 2021 (données INSEE)
- 5% de logements secondaires (données INSEE)
- 5.7% de logements vacants (données INSEE)
- 36.3% de passoires énergétiques dans le parc de logements (données ADEME)

Ce qu'il faut retenir

- Le Louroux a très peu de logements vacants, ce qui indique que la totalité du bâti de la commune est utilisée. Cela reflète une forte occupation résidentielle et une demande soutenue pour le logement sur le territoire.
- La majorité du parc de logements est ancien, ce qui souligne la nécessité de mener des opérations de rénovation énergétique. Ces initiatives seront cruciales pour atteindre les objectifs fixés pour 2050 en matière de performance énergétique et de réduction des émissions de carbone.
- Il existe un déficit significatif de logements locatifs et de logements sociaux au Louroux. Ce déficit pèse sur les populations cherchant des solutions de location abordables ou pour ceux ayant des besoins spécifiques en matière de logement social.

Les enjeux

- Développer les formes d'habiter et encourager la mixité :
 - En travaillant sur la question des parcours résidentiels, en offrant des petits logements adéquats pour les personnes âgées situés en cœur de bourg à proximité des différentes commodités afin qu'elles puissent libérer leurs grandes maisons pour les familles. (c'est une notion utilisée dans le SradDET)
 - En développant l'offre en logement locatif et en logement social, tout en développant des petits logements types T2-T3 pour permettre aux jeunes actifs et aux personnes âgées d'avoir un logement qui répond à leurs besoins.
 - Prioriser la réhabilitation thermique et énergétique des logements existants (orientation SRADDET)

1.3.1. Point définition

DÉFINITIONS

La loi définit la résidence principale comme un logement occupé au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs).

L'INSEE définit la résidence secondaire comme un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi les deux catégories sont regroupées.

L'INSEE définit un logement vacant comme un logement inoccupé soit :

- *proposé à la vente ou à la location ;*
- *déjà attribué à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation ;*
- *en attente de règlement de succession ;*
- *conservé par un employeur pour un usage futur au profit de l'un de ses employés ;*
- *gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.*

1.3.2. Une augmentation constante du parc de logements

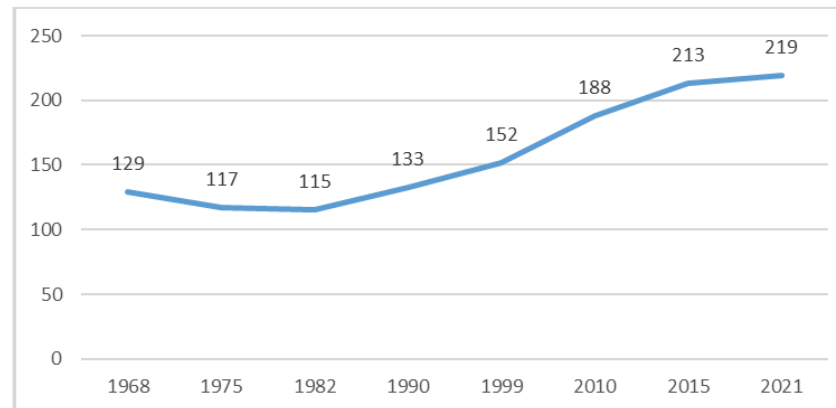
On peut remarquer une augmentation du parc de logements global depuis 1968, avec 91 logements supplémentaires : passant de 154 à 245 logements en 2021.

On observe depuis 1968 une hausse des résidences principales et donc des ménages. En 2021, 219 ménages sont recensés, contre 129 en 1968, ce qui représente une augmentation de 90 logements en 50 ans.

Cela s'explique au Louroux par l'accueil de nouvelles populations mais également par l'évolution de la composition des ménages depuis plusieurs années. Ce phénomène, appelé desserrement des ménages, se traduit par la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, l'augmentation des divorces, la multiplication des familles monoparentales, le vieillissement de la population, et la diminution du nombre moyen d'enfants.

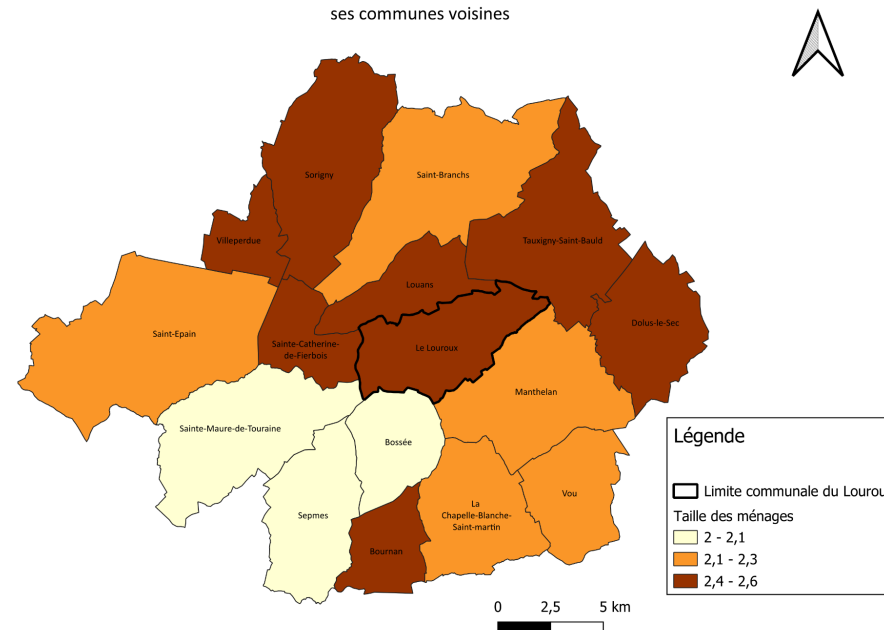
L'ensemble de ces facteurs contribue à la baisse du taux d'occupation des résidences principales en France, créant ainsi un besoin accru en logements. Au Louroux, ces tendances ont mené à une augmentation significative du nombre de ménages et, par conséquent, à une augmentation du nombre de besoins de logements.

Toutefois, on remarque qu'au Louroux, la taille moyenne par résidence principale reste élevée avec 2,4 personnes en moyenne. Ce chiffre est supérieur à la moyenne nationale, qui est de 2,16 personnes. Cela s'explique notamment par la forte proportion d'enfants et donc de familles sur le territoire.



Évolution du nombre de ménages depuis 1968. Source INSEE

Taille des ménages par résidence principale en 2021 au Louroux et dans ses communes voisines



Taille des ménages par résidence principale en 2021 sur Le Louroux et les communes voisines

1.3.3. Les résidences secondaires

Concernant le parc de résidences secondaires, c'est un parc sous-utilisé. Néanmoins, il correspond à une demande qui a un réel intérêt pour la vie dans les territoires ruraux, notamment pour ceux qui ont du mal à attirer des résidents permanents :

- vie locale durant les week-ends et vacances,
- mise en location touristique possible en complément de l'occupation secondaire.

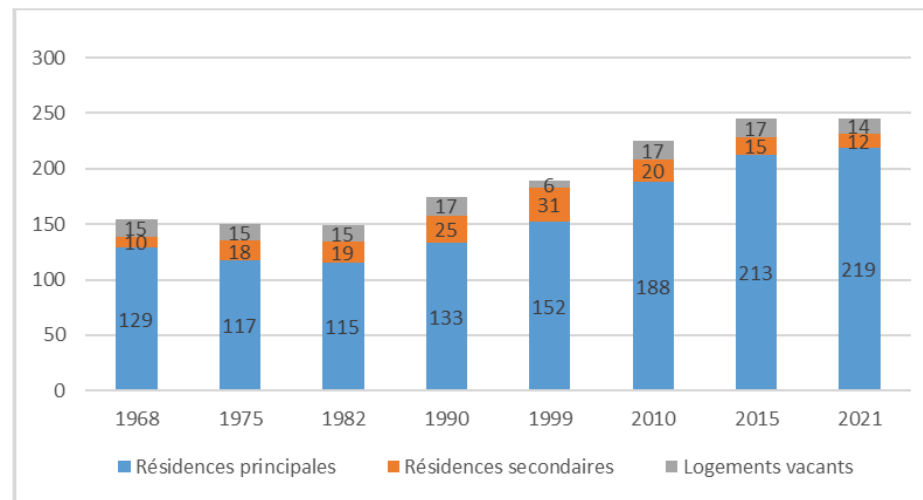
Ce statut permet aussi d'assurer l'entretien du bâti et donc de faciliter sa transmission. Enfin, il peut évoluer vers une occupation à titre principale, notamment au moment de la retraite des propriétaires ou lors d'une mutation.

Dans les secteurs les plus attractifs, principalement balnéaires, le marché des résidences secondaires peut entrer en concurrence avec le marché des résidences principales sur le neuf et l'ancien. Dans les autres secteurs comme au Louroux, le marché repose principalement sur les opportunités dans l'ancien.

Ainsi, au Louroux, le parc de logements secondaires est faible, représentant seulement 5% de l'ensemble des logements. Ce chiffre est inférieur à celui de l'intercommunalité, qui est de 10,5% et équivalent au taux observé dans le département, également à 5%.

De plus, il est intéressant de noter que le nombre de résidences secondaires n'a pas beaucoup évolué depuis 1968. En 1968, il y en avait 10, et en 2021, ce nombre est passé à 12. Une observation est encore plus marquante, il s'agit de la diminution du nombre de résidences secondaires entre 2010 et 2021, passant de 20 à 12.

Ces données suggèrent une relative stabilité dans la possession de résidences secondaires au Louroux, malgré quelques fluctuations au cours des dernières décennies.



Évolution du parc de logements entre 1968 et 2021. En nombre. Source INSEE.

1.3.4. Une vacance assez faible

Définition : Un logement vacant est inoccupé mais pas forcément disponible. Il faut distinguer ceux :

- sur le marché : vacance de courte durée en attente de reprise, vacance de longue durée pour inadaptation au marché ;
- hors marché : vacance de dévalorisation (obsolète), vacance de transformation (travaux en cours), vacance patrimoniale (réservation, situation juridique bloquée, spéculation), vacance de désintérêt.

La vacance frictionnelle est nécessaire au marché du logement, il s'agit de la vacance de courte durée, en attente de reprise.

La vacance structurelle concerne les logements vacants de longue durée, généralement à partir d'une année, inadaptes au marché ou hors marché (sauf transformation), est la cible des politiques du logement lorsque le taux de vacance est élevé.

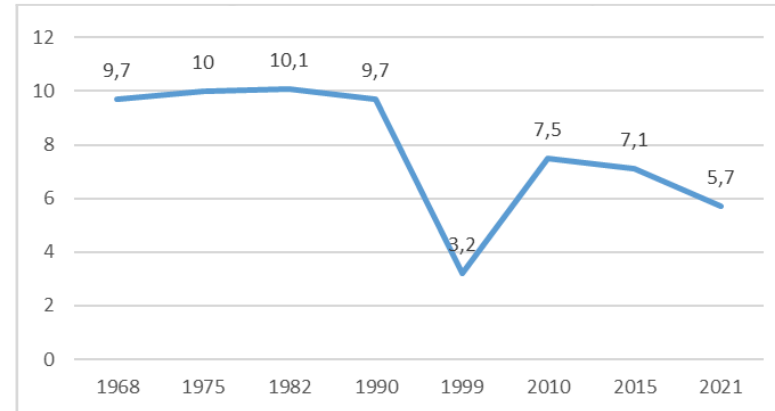
Un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6 à 7 % du parc de logements (source Vacance des logements. Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant - RNCLV).

D'après l'INSEE, le pourcentage de logements vacants au Louroux est assez faible : 5.7%.

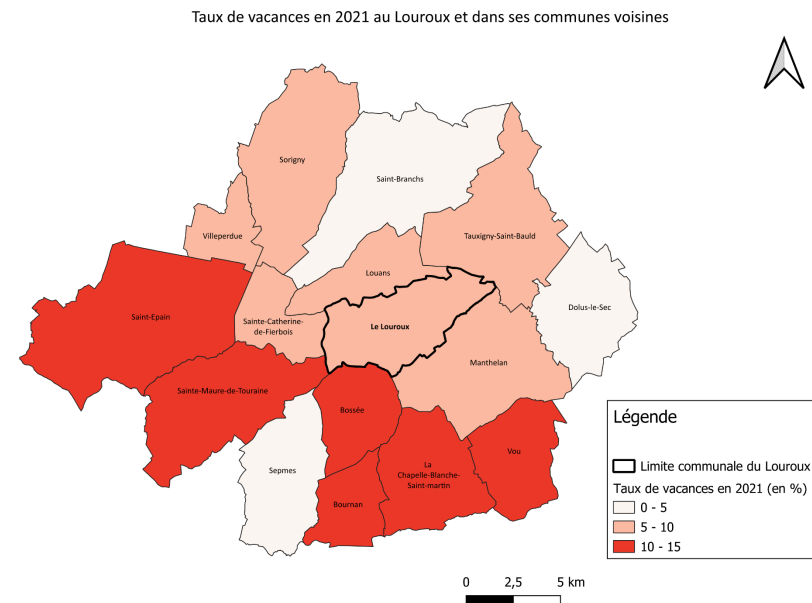
On peut voir que depuis 2010, la part de la vacance a largement diminué, passant de 7,5% à 5,7%.

En conséquence, cela signifie qu'il y a peu de logements libres sur le marché au Louroux, ce qui peut avoir des implications sur la disponibilité et les prix des logements dans cette région.

A noter, une étude de la vacance a été menée par un travail de terrain en lien avec la municipalité. Les conclusions donnent 6 logements réellement vacants en 2024 ce qui baisse à moins de 3% de logements vacants sur la commune. La vacance est donc très faible sur le Louroux



Nombre de logements vacants depuis 1968 au Louroux. Source INSEE



Taux de vacance par commune. Source INSEE.

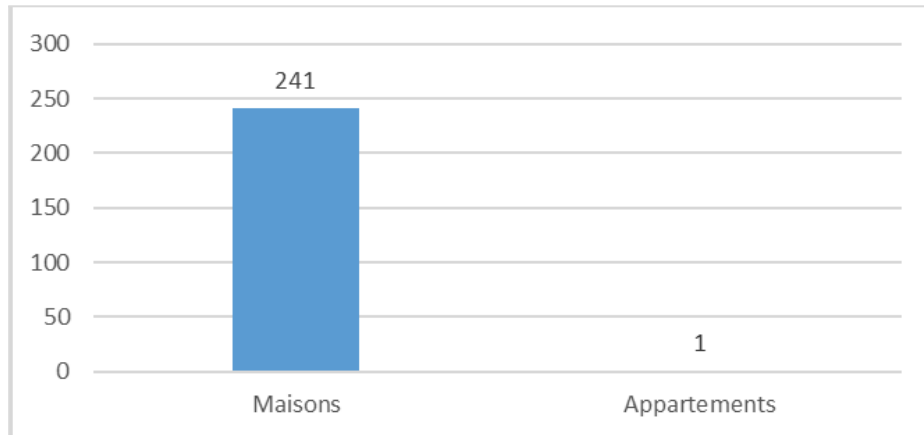
1.3.5. Un parc de logements anciens et grands

Le parc de logements du Louroux est principalement vieillissant, avec 39% des constructions qui datent d'avant 1919.

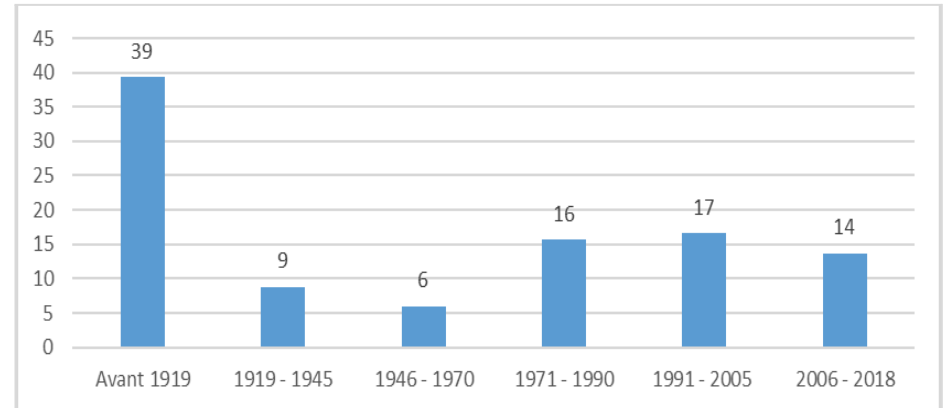
Selon les chiffres de l'ADEME (2021) :

- Il y a 36.3% de passoires énergétiques dans le parc de logements du Louroux soit une estimation de 89 logements.
- 81% du parc de logements du territoire est à rénover d'ici 2050 afin de répondre aux objectifs de transition écologique.

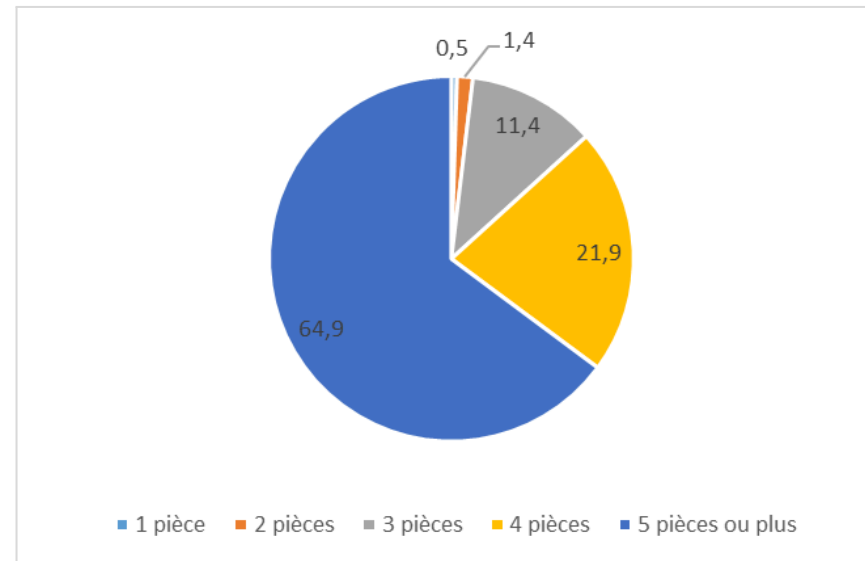
Par ailleurs, les logements sont de grandes tailles, composés majoritairement de 5 pièces et plus, permettant l'accueil de ménages de grandes tailles. L'essentiel du parc de logements est composé de maisons individuelles, on retrouve seulement 1 appartement dans la commune du Louroux.



Typologie de logement au Louroux en 2021. Source INSEE.



Période de construction des résidences principales au Louroux. Source INSEE.



Nombre de pièces des résidences principales au Louroux en 2021 (en %). Source INSEE.

1.3.6. Un déficit des logements locatifs

Les propriétaires occupants représentent 87% des résidents du Louroux, c'est une part importante comparée à l'échelle intercommunale et départementale où la part des propriétaires occupants et respectivement de 73 et 59%.

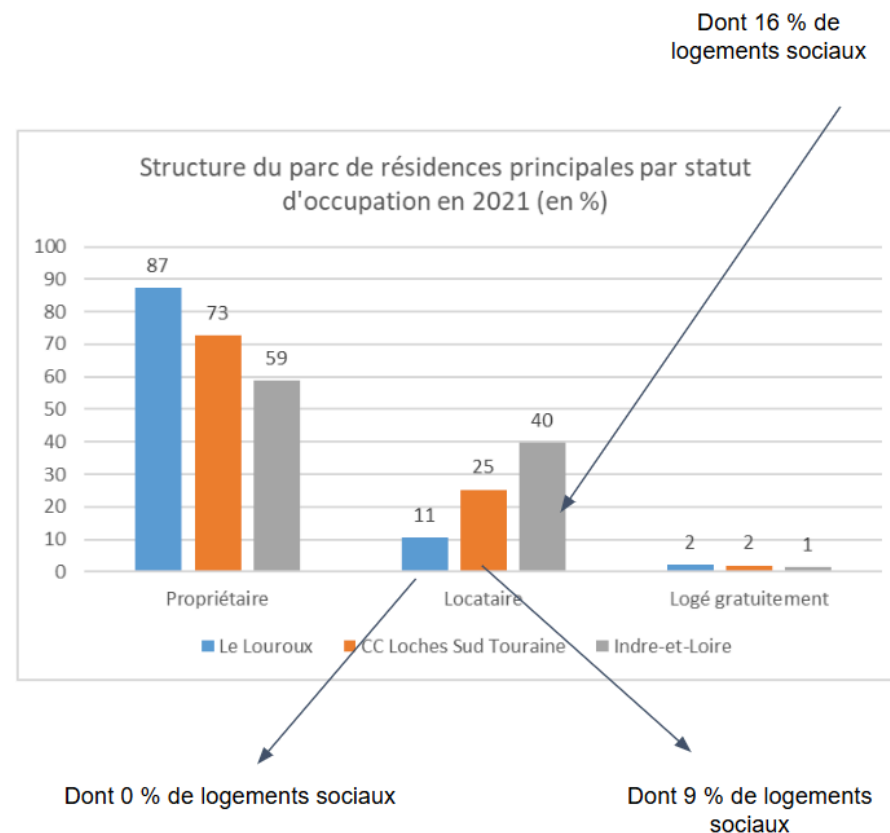
En conséquence, les logements locatifs sont très peu présents sur la commune, seulement 11% des occupants sont en logements locatifs, par rapport à l'échelle intercommunale et départementale. Ce chiffre est très faible, puisque 25% des occupants sont en locatifs dans la communauté de communes de Loches Sud Touraine, et 40 % pour le département d'Indre-et-loire.

De plus, selon l'INSEE, Le Louroux ne comptabilise aucun logement social, ce qui peut avoir un impact sur la diversité du parc immobilier et sur l'accès au logement pour les ménages à revenus modestes.

A noter, bien que l'INSEE ne le mentionne pas, la commune a réhabilité un logement avec un emprunt conventionné (PACTE 37). Ce logement, actuellement loué, est soumis à un loyer plafonné et est destiné aux personnes à faibles ressources.

Le parc locatif est intéressant au sens du renouvellement de la population. En effet, il attire notamment de jeunes ménages en début d'un parcours résidentiel et peut les conduire par la suite à acquérir un bien sur la commune. Le niveau des loyers, souvent limité en secteur rural, fait parfois du parc privé un parc social de fait.

Ainsi, ces déficits sont de réelles difficultés pour certaines personnes qui souhaitent se loger sur la commune.



Structure du parc de résidences principales par statut d'occupation en 2021 (en%). Source INSEE

1.4. Les activités

Chiffres clés

- 23% d'employés parmi les actifs
- 22.3 km² de terres agricoles
- 271 actifs âgés de 15 à 64 ans
- 88 emplois sur la commune

Ce qu'il faut retenir

- Le Louroux dispose d'une richesse agricole notable, mais cette ressource reste sous-exploitée en termes de développement local.
- La commune ne possède aucune zone d'activité et très peu de commerces et services de proximité. Par conséquent, les résidents sont contraints d'utiliser leur voiture pour les besoins du quotidien vers les communes voisines.
- Le Louroux est principalement une commune résidentielle, où les habitants travaillent en dehors de la commune. Ils ont choisi de s'y installer en raison de son cadre de vie (grands espaces, calme, qualité de vie) et de sa proximité avec les pôles urbains d'emplois comme Loches et Tours.

Les enjeux

- Développer des commerces et services de proximité, en valorisant les producteurs locaux et en encourageant la création de commerces afin d'enrichir l'offre communale et faciliter l'accès des habitants aux commerces et services et réduire la dépendance à la voiture.

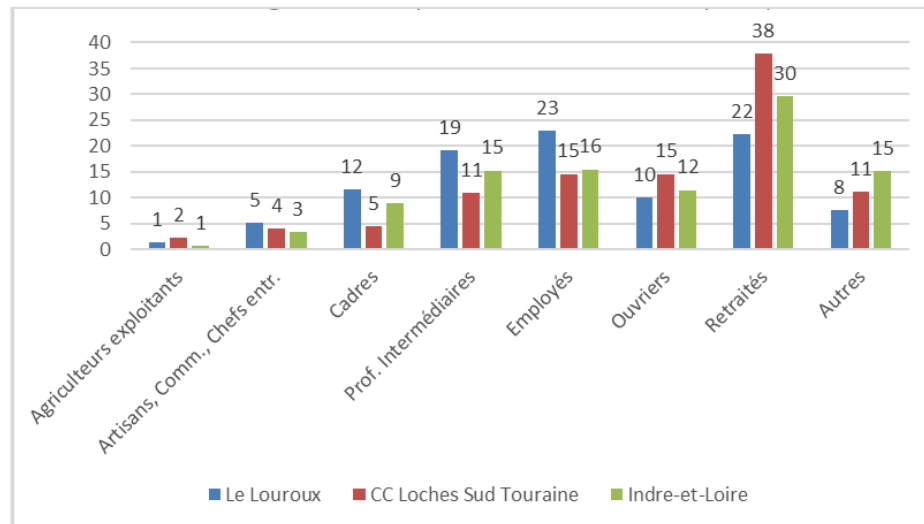
1.4.1. Des actifs avec un niveau de vie supérieur à la médiane départementale

La catégorie des employés représente 23% des actifs, ce qui en fait la catégorie socio-professionnelle la plus représentée dans la commune. Le Louroux a une proportion significative de cadres et de professions intellectuelles, représentant 12% des actifs. C'est nettement plus élevé comparé aux communes voisines de taille équivalente, Sepmes et La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, où cette catégorie ne représente que 2 à 3% des actifs. À l'échelle intercommunale et départementale, cette proportion est de 5% et 9% respectivement.

Ainsi par comparaison avec l'échelle départementale, intercommunale et aux communes voisines de même profil, les caractéristiques du Louroux sont les suivantes :

- une proportion supérieure de cadres, de professions intermédiaires, d'employés,
- une proportion inférieure d'ouvriers et d'agriculteurs,
- une proportion inférieure de retraités, qui est signe de la jeunesse de la population. Cela indique également une dynamique de renouvellement de population favorable à l'attractivité de la commune pour les jeunes familles et les actifs.

Au regard de la médiane du revenu disponible par unité de consommation, la commune du Louroux dispose d'un revenu annuel en 2021 par personne, supérieur à la médiane départementale et intercommunale. Ce chiffre est signe d'un niveau de vie relativement élevé chez les Lourousiens.



Les catégories socio-professionnelles. Source INSEE.

Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros), en 2021 Source : INSEE				
Indre-et-Loire	CC Sud Loches Touraine	Le Louroux	La Chapelle-Blanche-Saint-Martin	Sepmes
23 140	21 870	24 230	22 940	21 320

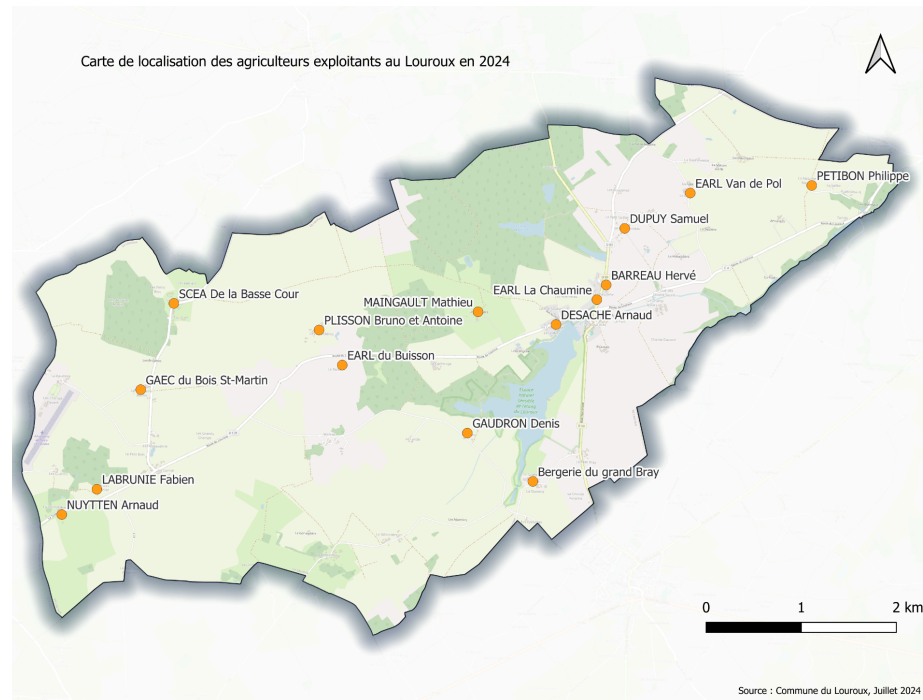
1.4.2. Un territoire rural et agricole

L'activité agricole est l'activité principale de la commune, elle occupe une grande partie du paysage de la commune.

La surface agricole occupe une surface totale de 2231,19 hectares. La principale activité agricole de la commune est l'activité céréalière.

De ce fait, dans le cadre de la révision générale du PLU, un questionnaire a été adressé aux agriculteurs locaux ayant une activité sur la commune ainsi qu'une session de concertation sous forme de discussion a été organisée exclusivement pour leur activité. Tout cela a permis de préciser les informations sur leurs activités et leurs projets. Au total, 18 agriculteurs ont répondu au questionnaire et 9 agriculteurs étaient présents lors de la rencontre. La commune compte une quinzaine d'exploitants répartis de la manière suivante (voir carte ci-contre).

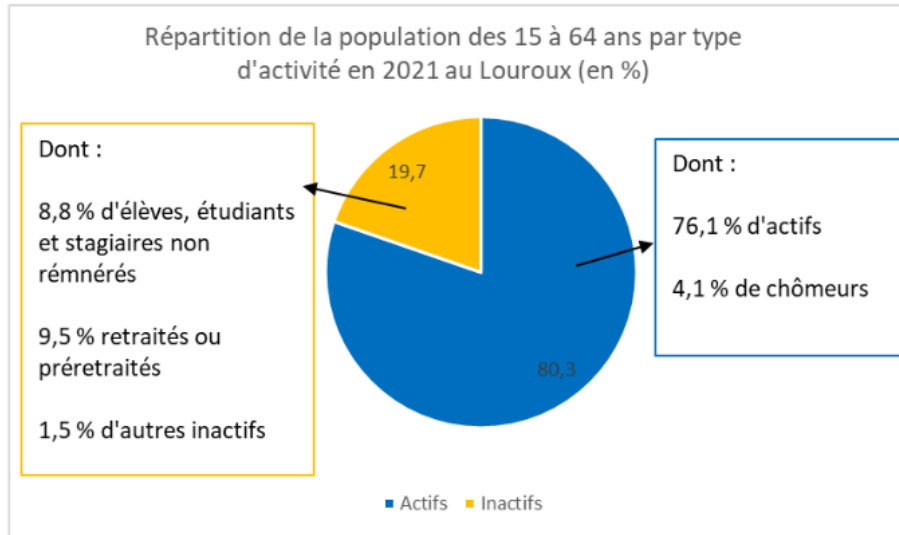
Une analyse plus fine de l'activité agricole est réalisée dans la partie état initial de l'environnement.



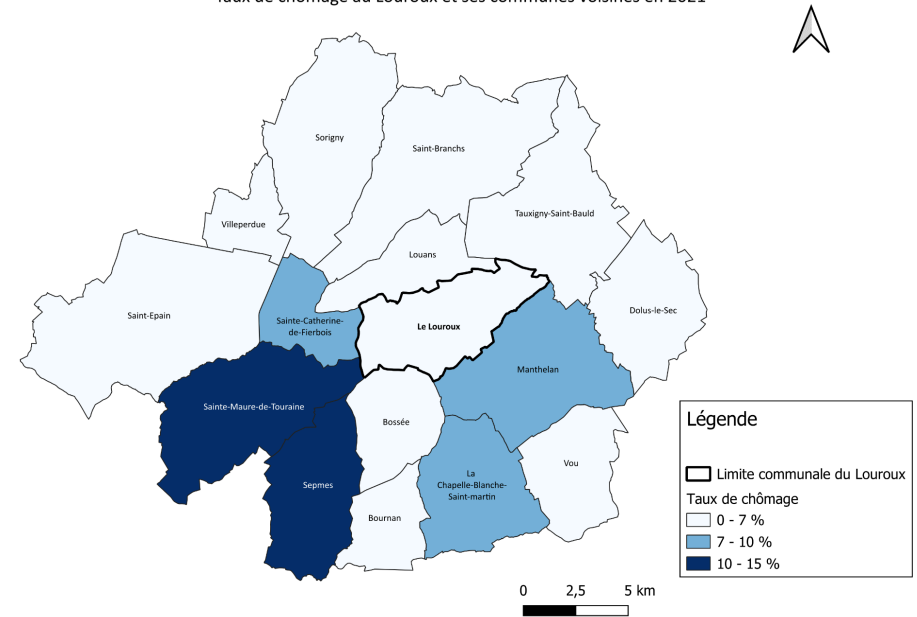
Exploitations agricoles 2024. Source : INSEE

1.4.3. Les actifs

En 2021, la commune du Louroux comptait 271 actifs âgés de 15 à 64 ans, dont 257 occupaient un emploi et 14 étaient au chômage. Cela représente un taux de chômage de 5,1 %, un chiffre comparable à celui des communes voisines, voire légèrement supérieur, mais nettement inférieur à la moyenne nationale de 12,1 %.



Taux de chômage au Louroux et ses communes voisines en 2021



Taux de chômage au Louroux et sur les communes voisines. Source INSEE.

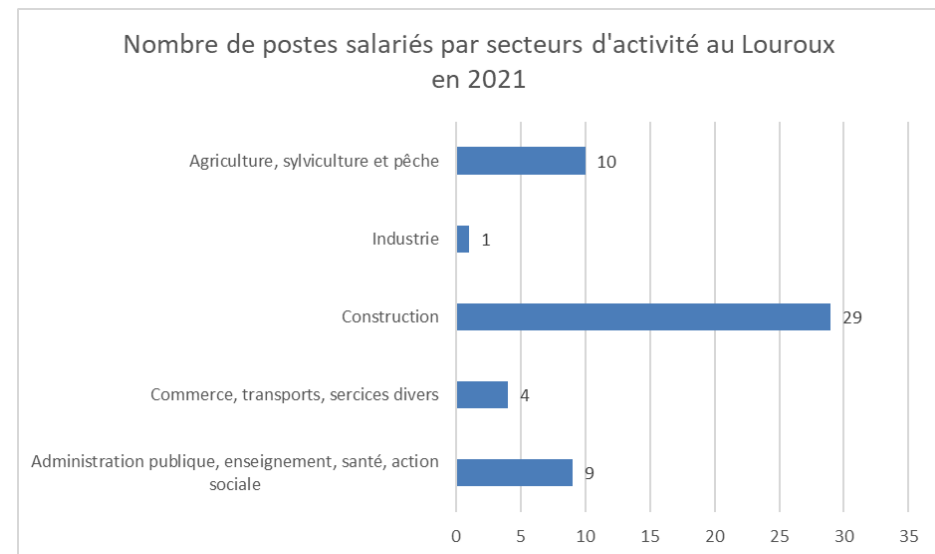
1.4.4. Une commune principalement résidentielle

Il y a 88 emplois sur la commune, largement présents dans le secteur de la construction puis vient l'agriculture.

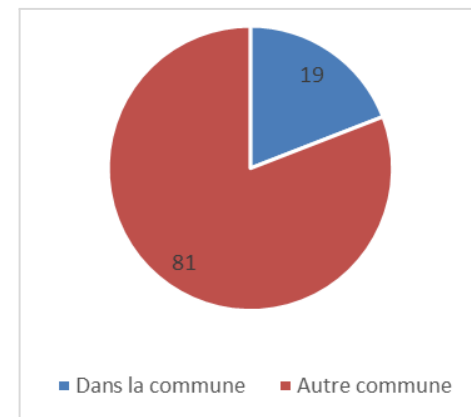
L'indicateur de concentration de l'emploi est à 34 %, autrement dit il y a 34 emplois pour 100 actifs, cela signifie que la majorité des actifs ayant un emploi, travaille hors du Louroux, soit seulement 50 actifs qui sont employés sur la commune.

En effet, cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi. (source : observatoire des territoires)

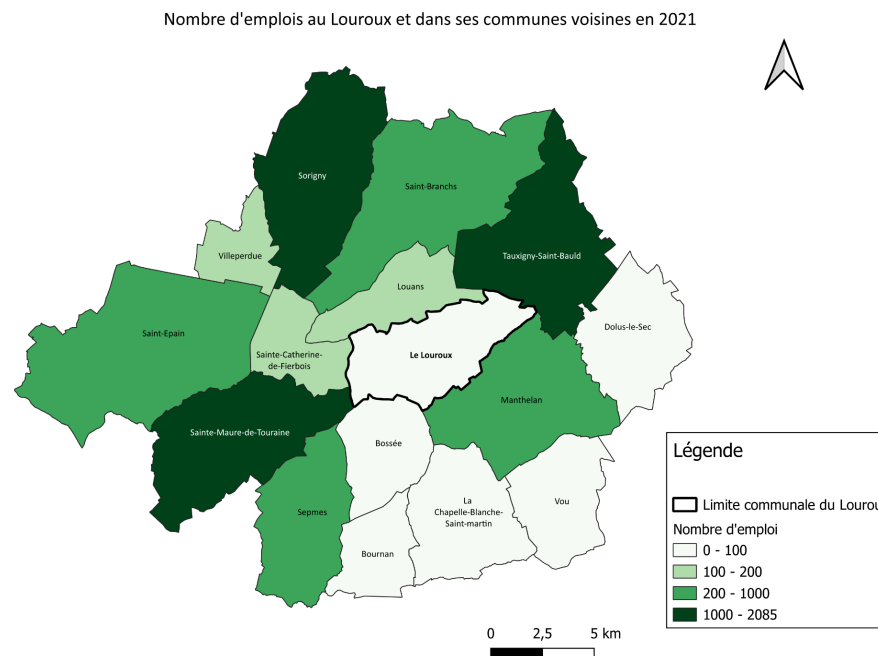
Ainsi, au Louroux, la fonction principale du territoire est résidentielle. Et la zone d'emploi principale est Loches.



Nombre de postes salariés par secteurs d'activité au Louroux en 2021. Source INSEE



Lieu de travail des actifs résidents au Louroux en 2021. En %. Source INSEE.



Nombre d'emplois au Louroux et dans les communes voisines en 2021. Source INSEE.

1.4.5. Un faible réseau de commerces et d'entreprises

Le Louroux bénéficie d'un réseau diversifié de petites entreprises locales, incluant la maçonnerie, la menuiserie, les travaux publics et la plomberie. Toutefois, la commune ne dispose pas de zone d'activités dédiée.

Les commerces y sont rares : on trouve seulement un restaurant et un foodtruck qui vient s'installer sur le parking de l'école une fois par semaine. Pour stimuler les commerces de proximité, il est essentiel que la commune soutienne ses entreprises locales.

L'existence de commerces de proximité valorise les productions locales, qui contribuent à l'attrait du territoire et permet de réduire les déplacements en voiture. En milieu rural, l'éloignement des commerces alimentaires peut entraîner l'isolement de certaines personnes, en particulier des personnes âgées ayant des difficultés à se déplacer.

Le Louroux se situe dans le bassin de vie de Ligueil, à 14 kilomètres. Les communes de référence pour les soins, les services et les commerces de première nécessité sont :

- Sainte-Maure-de-Touraine : 14 km
- Manthelan : 3 km
- Saint-Branchs : 8 km
- Loches : 20 km

1.5. Les équipements

Chiffres clés

- 5 services et équipements sur la commune
- 6 associations
- 1 patrimoine naturel, paysager et architectural d'exception

Ce qu'il faut retenir

- Le Louroux possède un atout important : son riche patrimoine. Développer cette activité pourrait être bénéfique, notamment pour le tourisme. Cependant, la commune peine à tirer parti des retombées économiques de cette richesse.
- Le Louroux manque d'équipements, ce qui la rend dépendante des communes environnantes. De plus, il y a peu de dynamisme associatif dans la commune.

Les enjeux

- Maintenir le dynamisme associatif, en créant des événements pour renforcer les liens entre les habitants et animer la vie locale.
- Maintenir et développer les activités touristiques sur la commune afin de créer une attractivité touristique à plus grande échelle.
- Développer des activités, offrir des équipements intergénérationnels afin de maintenir les familles sur la commune tout en évitant l'isolement des personnes âgées.

1.5.1. Un pôle urbain du secteur rural

Le Louroux est une commune avec peu de services publics et d'équipements. Actuellement, on y trouve :

- une mairie,
- un bureau de poste,
- une salle des fêtes régulièrement louée,
- une Maison de Pays, ouverte en juillet et août pour promouvoir le tourisme local,
- une école primaire, fonctionnant en regroupement pédagogique intercommunal (RPI) avec Manthelan. Cette école accueille environ 44 élèves, c'est un nombre suffisant pour maintenir les deux classes existantes. Le bâtiment comprend deux salles de classe, une cantine qui prépare les repas sur place, et une salle périscolaire.

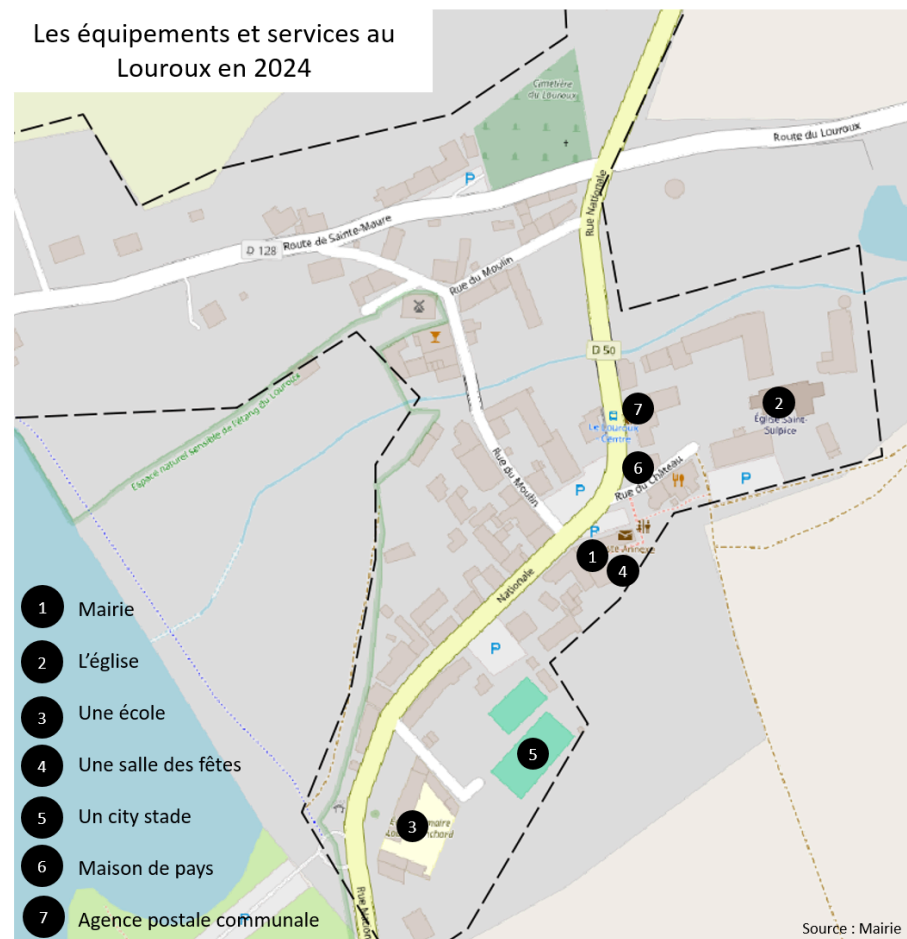
Pour les collégiens, les établissements les plus proches se situent à Ligueil et à Sainte-Maure-de-Touraine.

En termes de services, commerces et santé, la commune est déficitaire et les résidents doivent se rendre dans les communes voisines telles que Sainte-Maure-de-Touraine, Loches, Ligueil, Manthelan, ou Saint-Branches.

Concernant les activités extérieures, à disposition des habitants et en particulier pour les plus jeunes, on trouve :

- un city stade.

Les équipements et services au Louroux en 2024



Localisation des équipements. Source : Scale

1.5.2. Une vie associative limitée

Le tissu associatif est peu présent, la commune du Louroux compte 6 associations.

L'association Touraine Planeur

L'association des parents d'élèves RPI Manthelan-Le
Louroux

L'association des cantines scolaires Manthelan-Le
Louroux,

L'association Accessi Meca Sports

Association Vie et Village

Association Terre(s) d'images

1.5.3. Un attrait touristique

La commune ne dispose pas d'un office de tourisme mais d'une Maison de Pays, ouverte en juillet et août pour promouvoir le patrimoine local et vendre des produits régionaux. L'office de tourisme le plus proche se trouve à Loches et le tourisme de la commune est géré par l'intercommunalité et l'Office de Tourisme Loches Touraine Châteaux de la Loire. Il y a également un office de tourisme à Sainte-Maure-de-Touraine, bien que cette commune ne fasse pas partie de la même communauté de communes.

La commune bénéficie de plusieurs éléments qui attirent les visiteurs, notamment, l'espace naturel sensible de l'étang du Louroux qui permet aux visiteurs de pratiquer diverses activités, telles que la pêche. De plus, un observatoire ornithologique permet d'observer de nombreuses espèces. Enfin, une aire de jeux pour enfants assure un espace sécurisé et plaisant pour les plus jeunes.

Le Louroux possède un riche patrimoine architectural, comprenant plusieurs édifices inscrits au registre des Monuments Historiques tels que l'ancienne ferme abbatiale, l'église paroissiale Saint-Sulpice et la croix de cimetière. Le château, actuellement propriété communale, est entretenu par la communauté de communes. En plus de son patrimoine bâti, la commune possède un cœur de bourg typique des villages médiévaux, où se trouve un moulin qui témoigne de l'activité économique historique liée à la meunerie. Ce moulin, également propriété de la commune, est utilisé comme lieu d'exposition durant la période estivale.



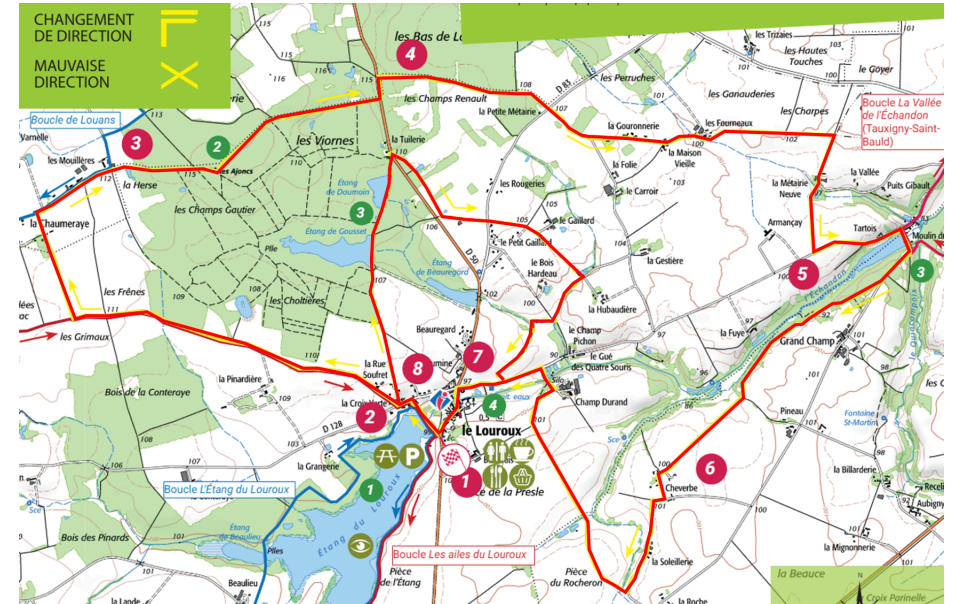
Ancienne ferme abbatiale. Source Scale.

La commune propose plusieurs chemins de randonnée qui permettent aux visiteurs de découvrir ses paysages variés et son patrimoine :

- Une boucle autour de l'espace naturel classé de l'étang du Louroux.
- un sentier autour du bourg : d'une longueur de 11 km, il offre une promenade autour du bourg, permettant de découvrir les paysages ruraux et les différents points d'intérêt de la commune.
- Un sentier d'interprétation de 1,5 km avec 14 panneaux d'information retraçant l'histoire du village et permettant ainsi aux visiteurs de mieux comprendre l'histoire locale.

De plus, le Louroux dispose de la seule piste d'aérodrome d'Indre-et-Loire, gérée par une association de vol en planeur. Chaque année, plus de 500 personnes viennent y découvrir le vol en planeur, que ce soit pour des baptêmes de l'air, des cours d'apprentissage du pilotage ou même des compétitions. Cet aérodrome est une attraction unique qui contribue à l'attrait touristique de la commune. (Source : site de l'association)

Enfin, La commune dispose de plusieurs gîtes et hébergements touristiques qui sont très prisés. Leur succès s'explique par la proximité des châteaux de la Loire, du parc du Futuroscope, et du zoo de Beauval, ce sont les trois attractions majeures de la région.



Carte des itinéraires de randonnées Source : Office de tourisme Loches Touraine Château de la Loire

1.6. La mobilité

Chiffres clés

- 2 départementales dont 1 axe majeur
- 97,3 % des ménages ont au moins un véhicule.
- 87,4 % des trajets domicile-travail en automobile ou en deux-roues motorisé
- 1 desserte en transport en commun

Ce qu'il faut retenir

- Le Louroux bénéficie d'un réseau de transport en commun vers la métropole. Cependant, le territoire communal présente une offre limitée en termes de commerces et de services. Ainsi, l'utilisation de la voiture est essentielle pour répondre aux besoins quotidiens des habitants.
- Actuellement, il n'y a pas de pistes cyclables au Louroux, ce qui souligne le besoin potentiel d'améliorer les infrastructures pour promouvoir les déplacements à vélo sur le territoire et avec les communes voisines notamment.

Les enjeux

- Proposer des alternatives à l'utilisation de la voiture et développer des maillages vers les communes voisines :
 - En développant les mobilités douces sur la commune notamment des pistes cyclables vers les communes de référence. Il s'agit en fait de réfléchir à un maillage entre les villages.
 - En mettant en place des systèmes de covoiturage pour se rendre dans les grands pôles et les communes de référence.
- Réduire l'isolement des personnes non-véhiculées en développant un service de solidarité et d'entraide, pour permettre à ces personnes de se déplacer et d'accéder aux services nécessaires à leurs besoins.

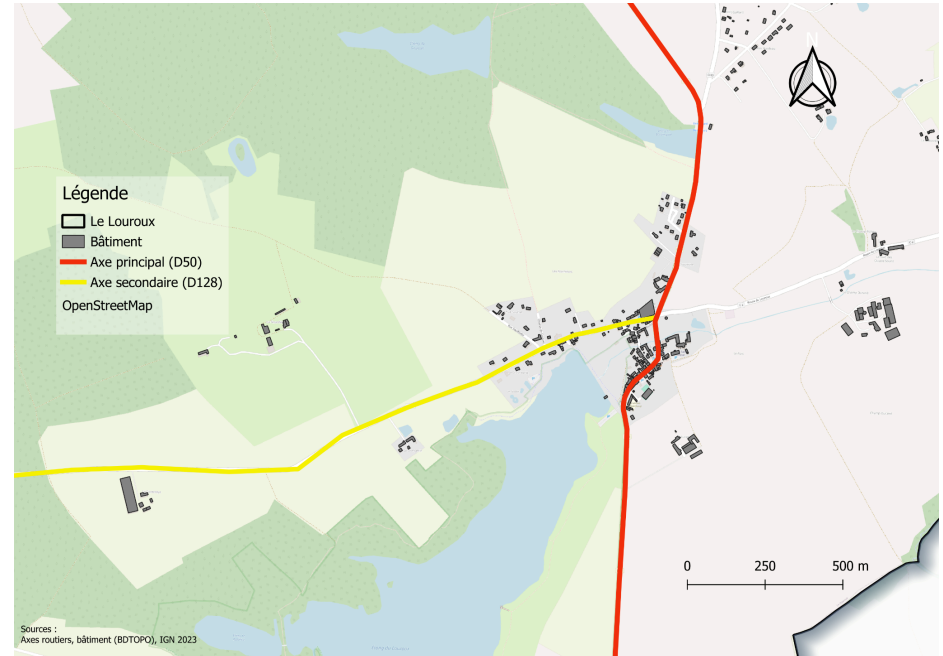
1.6.1. Les axes de communication

Le bourg de la commune est relié par différents axes routiers qui sont plus ou moins fréquentés. Ils sont représentés sur la carte ci-contre avec des couleurs différentes par rapport à leur fréquentation.

L'axe principal du bourg est la départementale 50 et traverse le bourg du nord au sud. Elle relie Tours à Ligueil et est empruntée chaque jour par pratiquement 4000 véhicules dont une centaine de camions. Cet axe fréquenté a des contraintes de largeur, de sécurité et de vitesse. En effet, c'est un axe qui n'est pas large et pose des problèmes pour la circulation des engins agricoles et des camions. De plus, un virage à quasiment 90° est situé au niveau de la mairie et met en jeu la sécurité des piétons.

Un second axe routier, celui-ci beaucoup moins fréquenté, traverse le bourg de la commune. Cet axe, est la départementale 128 qui permet de relier Sainte-Maure-de-Touraine et qui arrive dans le bourg par l'ouest. C'est un axe qui est principalement fréquenté par les habitants du Louroux et des communes alentour. Il traverse la quasi-totalité du territoire communal.

Un dernier axe venant de l'est de la commune permet également de rejoindre le bourg et relie Tauxigny-Saint-Bauld. Celui-ci est un petit axe qui permet de rentrer dans le territoire communal par l'est pour arriver dans le bourg. Il est très peu fréquenté et sert principalement à faire la liaison entre les hameaux situés à l'est du Louroux et le bourg.



Carte des axes routiers du bourg, Le Louroux. Source Scale.

1.6.2. L'utilisation massive de la voiture

Le Louroux est une commune rurale où la plupart des lieux de travail, des services commerciaux et des soins sont situés à l'extérieur de ses frontières, rendant l'utilisation de la voiture indispensable.

En 2021 :

- 97,3 % des ménages ont au moins un véhicule.
- Il est estimé que 87,4 % des actifs (hors chômeurs) utilisent principalement l'automobile ou un deux-roues motorisé pour les trajets domicile-travail.

Le bassin de vie du Louroux, recensé par l'INSEE, est Ligueil, situé à environ 14 kilomètres.

Pour les soins, services et l'approvisionnement de première nécessité, les habitants se tournent vers les communes voisines comme : Sainte-Maure-de-Touraine situé à 14 kilomètres, Manthelan, à 3 kilomètres, Saint-Branches, à 8 kilomètres. Loches, située à seulement 20 kilomètres, est également une commune de référence.

Il pourrait être intéressant de s'interroger sur la nécessité et la faisabilité de créer une piste cyclable reliant ces communes clés. Actuellement, il n'existe aucune piste cyclable au Louroux, ce qui soulève la question de l'amélioration des infrastructures pour les déplacements alternatifs à l'automobile et durables sur le territoire.

En ce qui concerne l'offre de stationnement, la majorité des logements au Louroux bénéficient d'un espace de stationnement (82,7 % en 2021). De plus, la commune dispose globalement de petites zones de stationnement dispersées dans le centre-ville. Il est important de noter que la question du stationnement est cruciale dans la commune, notamment en raison de la création de parkings destinés à permettre aux résidents de se garer. En effet, les habitants du cœur historique, avec ses petites ruelles médiévales, rencontrent des difficultés pour stationner leurs véhicules chez eux, sur leur parcelle, en raison du manque d'espace disponible.



Carte des zones de stationnement dans le bourg du Louroux. Source : Scale

1.6.3. Une desserte en transport en commun

Le Louroux est bien desservi par les transports en commun, une ligne de bus permet de rejoindre Tours, avec des trajets réguliers dans la journée. Le SCOT classe d'ailleurs la commune, comme "villages desservis par les transports en commun", ce qui lui offre plusieurs perspectives de développement.

Toutefois, la commune manque de transversales avec les communes limitrophes notamment en matière de mobilité douce.

Ainsi, il pourrait être intéressant de développer des réseaux cyclables notamment pour se rendre à la gare, ou sur les chemins de l'école, afin de rendre l'utilisation de la voiture moins récurrente.

Un réflexion sur des systèmes de covoiturage et d'entraide notamment pour ceux qui disposent de difficultés à se déplacer et se trouvent isolés de certains services notamment médicaux pourrait aussi être développée.



Achat des tickets en ligne
www.remi-centrevalde Loire.fr

Les transports en commun par RÉMI





Ligne Tours >> Loches / [Fiche horaires et arrêts](#)
Ligne Tours >> Port-de-Piles >> Poitiers / [Fiche horaires et arrêts](#)



Ligne 800 Châteauroux >> Tours / [Fiche horaires et arrêts](#)
Ligne G Preuilly-sur-Claise >> Ligueil >> Saint-Branches >> Tours / [Fiche horaires et arrêts](#)
Ligne H Descartes >> Sainte-Maure >> Sorigny >> Tours / [Fiche horaires et arrêts](#)
Ligne TC Descartes >> Loches >> Genillé / [Fiche horaires et arrêts](#)
Ligne TD Chinon >> Sainte-Maure >> Sepmes / [Fiche horaires et arrêts](#)
Ligne TH Descartes >> Tournon-St-Pierre* / [Fiches horaires et arrêts](#)

* La Ligne TH est une ligne de car à la demande. L'arrêt est desservi sur réservation au 0 806 70 33 33 (du lundi au samedi, appel la veille avant 17h / pour le lundi, réservation le samedi avant 17h).



Laissez votre vélo en gare dans un abri-vélos sécurisé : c'est GRATUIT pour les abonnés Rémi ou payant (10€/an) pour les non abonnés.

Infos sur le site Rémi 



Carte des transports RÉMI sur le territoire Loche Sud Touraine.
Source : Site RÉMI

1.7. Les perspectives

1.7.1. Les scénarios démographiques

Évolutions démographiques récentes

	1999	2010	2015	2021
Population en nombre	425	473	520	529
Evolution globale		48	47	9
Moyenne annuelle		4	9	2
Evolution annuelle en %		1,03%	1,99%	0,29%
Observations	L'évolution démographique est en croissance			

Scénarios démographiques

Projections	Scénario 1 Conjoncturel	Scénario 2 Réglementaire	Scénario 3 Développement
Moyenne par an	0%	0,20%	0,40%
Année 2035	529 habitants	545 habitants (+ 16 habitants)	560 habitants (+ 31 habitants)
Vraisemblance du scénario	-/-	+/-	+/+
Observations	Stagnation de la population avec un vieillissement et un léger renouvellement des habitants. Manque de nouvelles activités sur la commune qui n'attire pas de population.	Augmentation de la population, dûe à l'attractivité du territoire, qui attire de nouveaux habitants. Cela peut s'expliquer par son cadre de vie, rural qui est de plus en plus recherché, tout en étant proche de la métropole de Tours. Mais cette attractivité peut s'expliquer également par la création de nouveaux emplois sur la commune.	Augmentation de la population, dûe à l'attractivité du territoire, qui attire de nouveaux habitants. Cela peut s'expliquer par son cadre de vie, rural qui est de plus en plus recherché, tout en étant proche de plusieurs Loches et Tours et le renforcement des structures d'accueil. Elle peut aussi s'expliquer grâce à son paysage (étang du Louroux).

1.7.2. Les scénarios pour les logements

Données de bases					
Scénarios			SC1	SC2	SC3
Date	2015	2021	2035		
Taux d'évolution entre période	1,91%	0,29%	0,0%	0,2%	0,4%
Nombre d'habitants	520	529	529	545	560
Taille des ménages	2,45	2,41	2,3		
Résidences principales occupées	213	219	236	243	249
Résidences secondaires	15	12	12		
Résidences vacantes INSEE	17	14	6	6	6
Taux vacance	6,94%	5,71%	2%		
Résidences vacantes réelles		6			
Taux vacance réel		2,45%			

Besoin de logements				
Desserrement ménages	3	17		
Résidence secondaire	-3	0		
Variation vacance	-11	0		
Renouvellement du parc	-10	0		
POINT MORT	-21	17		
Croissance démographique	4	0	7	14
Logements construits entre 2021 et 2025		9		
BESOIN LOGEMENTS NEUFS	-17	8	15	22

Source de production de logements			
Changement de destination	2		
STECAL	3		
Comblement de la vacance	0	0	0
Dents creuses	6		
TOTAL en enveloppe urbaine ou bâtiment existant	11	11	11
Extension urbaine	-3	4	11

Commentaires :

Le SCoT vise une croissance à 0.2% sur son territoire.

Scénario 1

Hypothèse d'une croissance démographique nulle avec la stagnation de la population, le vieillissement et la transformation de la structure des ménages. Les besoins en logements sont inférieurs au parc actuellement disponible pour compenser le desserrement des ménages. L'existant nécessite amélioration et rénovation.

Scénario 2

Hypothèse d'un maintien d'une croissance démographique cependant en deçà de la croissance actuelle, basé sur le cadre de vie de qualité et porté par des projets de développement ciblés. Les besoins en logements sont comblés par le parc existant : renouvellement urbain, changement de destination et comblement des dents creuses mais aussi par des extensions stratégiques ciblées sur le territoire pour contrer la rétention foncière, frein récurrent dans le développement des communes. De plus, la vacance très faible n'offre pas de possibilité de nouveaux logements d'où la nécessité d'une extension mesurée.

Scénario 3

Hypothèse d'une attractivité renforcée avec une croissance démographique légèrement supérieure aux dernières données, preuve d'une attractivité du territoire. Elle est permise par un regain de projets de développement. Les besoins en logements sont comblés en partie par le parc existant : renouvellement urbain, changement de destination et comblement des dents creuses mais l'absence de vacance et la rétention foncière ne suffisent pas répondre à la demande. De nouveaux projets de développement ambitieux en extension, permettent de contrer la rétention foncière et de maîtriser le développement foncier.

Choix du scénario :

Orientation retenue : scénario 3 pour conforter la croissance démographique à l'œuvre et encourager un développement ambitieux et vertueux capable d'offrir un parc de logements diversifié et répondre aux besoins des parcours résidentiels des habitants et futurs habitants.

1.7.3. Les scénarios pour les activités et les équipements

Projections	Scénario 1 Tendanciel	Scénario 2 Amortissement	Scénario 3 Développement
Economie Année 2035	Évolution économique moins favorable pour la commune liée au contexte économique général ou à une volonté politique de confortement prioritaire d'autres pôles urbains du territoire, notamment déjà privilégié en commerces en services. Les différents pôles d'activités du bourg vivent au gré des évolutions du marché, sans politique volontariste. Les commerces existants sont maintenus.	Développement des commerces et services, soutenu par le développement et une diversification des modes de déplacement. Accroissement du rôle de bourg centre pour le territoire rural : reprise de logements vacants, opérations urbaines centrales encadrées par la collectivité (petit collectif habitat + activité en RDC), maintien des fonds de commerce existants par engagement de la collectivité (acquisition, droit de préemption pour le commerce de proximité, action avec la CCI...).	Développement volontariste de petits commerces et services, soutenu par un développement et une diversification des modes de déplacement. Accroissement du rôle de bourg centre pour le territoire rural : Maintien des fonds de commerce existant, opérations urbaines encadrées par la collectivité. Développement de l'économie touristique.

Equipements Année 2035	Maintien des équipements administratifs, sportifs, commerciaux et de services. Stabilité des effectifs scolaires avec l'accueil d'habitants dont des familles avec enfants. Maintien de l'activité touristique sur la commune. Développement des voies douces.	Maintien des équipements administratifs Maintien voire augmentation des effectifs scolaires suite à l'accueil de nouveaux habitants dont des familles avec enfants Confortement des équipements touristiques et développement de l'accueil touristique en milieu rural (gîtes, chambres d'hôtes) Développement des mobilités douces et des services de transport en commun	Maintien et développement des équipements administratifs (skate park, city stade...) Augmentation des effectifs scolaires suite à l'accueil de nouveaux habitants dont des familles avec enfants. Confortement des équipements touristiques et développement de l'accueil touristique en milieu rural (gîtes, chambres d'hôtes). Développement des mobilités douces et des services de transport en commun.
Vraisemblance du scénario	-/-	+/-	+/+

2. Etat initial de l'Environnement

2.1. Le Paysage

Chiffres clés

- 80 % agriculture, 15,5 % zones boisées et végétalisées, 2,1 % plans d'eau, 2,4 % urbanisé
- altitudes de 82 m (vallée de l'Échandon) à 126 m (ouest de la commune)
- étang du Louroux (66 ha, plus grand de Touraine)
- Agriculture : 556 parcelles pour 2 231 ha ; 63 % cultures céréalières (maïs, blé, orge...)

Ce qu'il faut retenir

- Le Louroux est une commune rurale intégrée dans les plateaux agricoles du Centre Touraine, avec un paysage ouvert marqué par de grandes plaines cultivées, ponctuées de haies, bosquets et forêts
- L'eau est omniprésente et façonne le territoire
- l'étang joue un rôle central dans le paysage, l'écologie et le tourisme
- Le tissu urbain modeste se fond dans son environnement naturel

Les enjeux

- Préserver la qualité paysagère
- Concilier développement et préservation
- Valoriser les ressources naturelles
- Optimiser l'usage du sol

2.1.1. Commune dans l'unité paysagère des plateaux du Centre Touraine

Au regard de l'atlas des paysages de la région Centre-Val de Loire, la commune du Louroux se situe dans l'unité paysagère des plateaux agricoles du Centre Touraine.

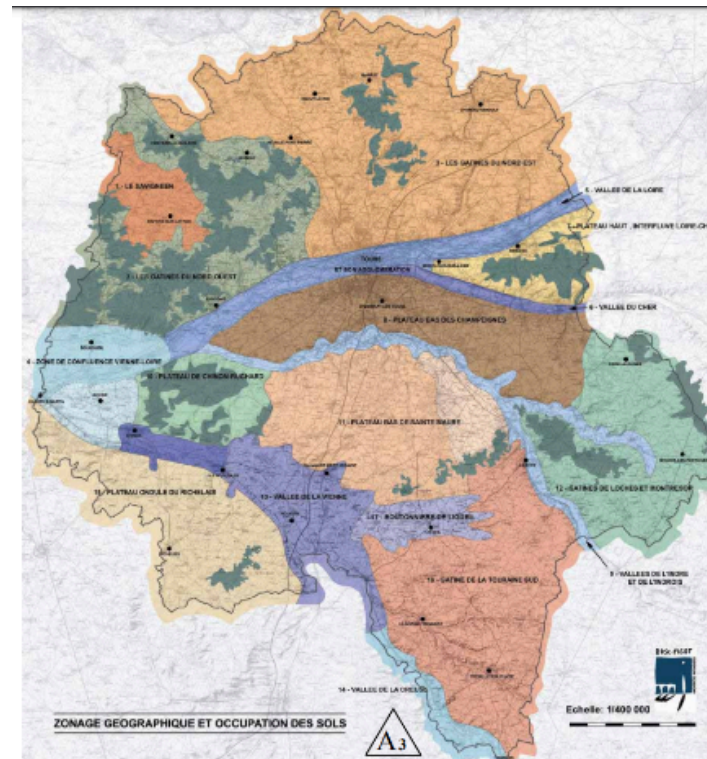
L'unité paysagère des plateaux du Centre Touraine est marquée par de grandes étendues planes avec quelques bois et forêts qui témoignent d'une densité forestière importante, déboisée et défrichée au profit de l'agriculture. L'agriculture occupe une place prépondérante avec de grandes parcelles ouvertes.

L'unité se caractérise par de vastes étendues planes ou faiblement accidentées : grande région de plateaux (plateau des Champeignes au nord de l'Indre et plateau de Sainte Maure au sud).

A la différence du plateau nord, le plateau de Sainte Maure est entaillé par de nombreux cours d'eau, affluents de l'Indre (au nord) ou de la Vienne (au sud), ce qui engendre une ondulation des franges du plateau.

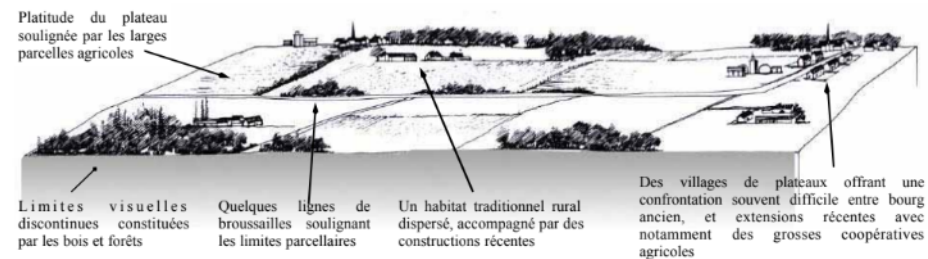
L'unité paysagère est plutôt plate en son centre et n'est pas marquée par des reliefs très importants.

De nombreux bois et forêts sont classés en ZNIEFF de type 1 (milieu naturel localisé, d'intérêt biologique remarquable). Ces zones de végétations forment des ruptures de paysage et ferment le paysage ouvert des parcelles agricoles.



Source : Atlas du paysage Indre-et-Loire

Bloc diagramme de la sous-unité 2 de l'unité des plateaux du centre Plateau confus de Druye, Villeperdue, Sorigny



Source : Atlas du paysage Indre-et-Loire

Sous-unités paysagères :

Étang du Louroux : l'étang, situé au centre de la commune, marque une unité paysagère importante dans le paysage du Louroux. En effet, il occupe une place conséquente dans le paysage et est une des attractions touristiques majeures de la commune. De nombreuses personnes utilisent cette unité paysagère comme espace de détente et de promenade.

Vallée de l'Echandon : La vallée, située à l'est de la commune, est un espace où la végétation, l'altitude et le paysage change. En effet, les altitudes descendent pour arriver dans un paysage fermé et encaissé. Cette zone est constituée d'une végétation importante avec un plan d'eau.

Les plaines agricoles : La commune est majoritairement représentée par ce type d'unités paysagères. Elles sont marquées par de grandes plaines agricoles où sont implantés quelques boisements et haies qui marquent des ruptures de paysage. Elles constituent un paysage plat et partiellement ouvert qui permet d'avoir des points de vue sur le bourg et les différents éléments structurants de la commune comme les forêts ou les hameaux.



Photos des différentes ambiances paysagères du Louroux

Le Louroux, situé dans la région du plateau de Druye, Villeperdue et Sorigny, se distingue par ses vastes plaines agricoles parsemées de bois et de bosquets.

L'agriculture occupe une place importante dans ce paysage, avec de grandes étendues cultivées et des zones végétalisées dispersées sur toute la commune.

De nombreux hameaux, souvent composés de maisons aux styles et époques variés, ponctuent le territoire. Certains anciens bâtiments en tuffeau, rénovés, mettent en valeur le patrimoine local. Ces hameaux, présents en grand nombre, contribuent à structurer le paysage.

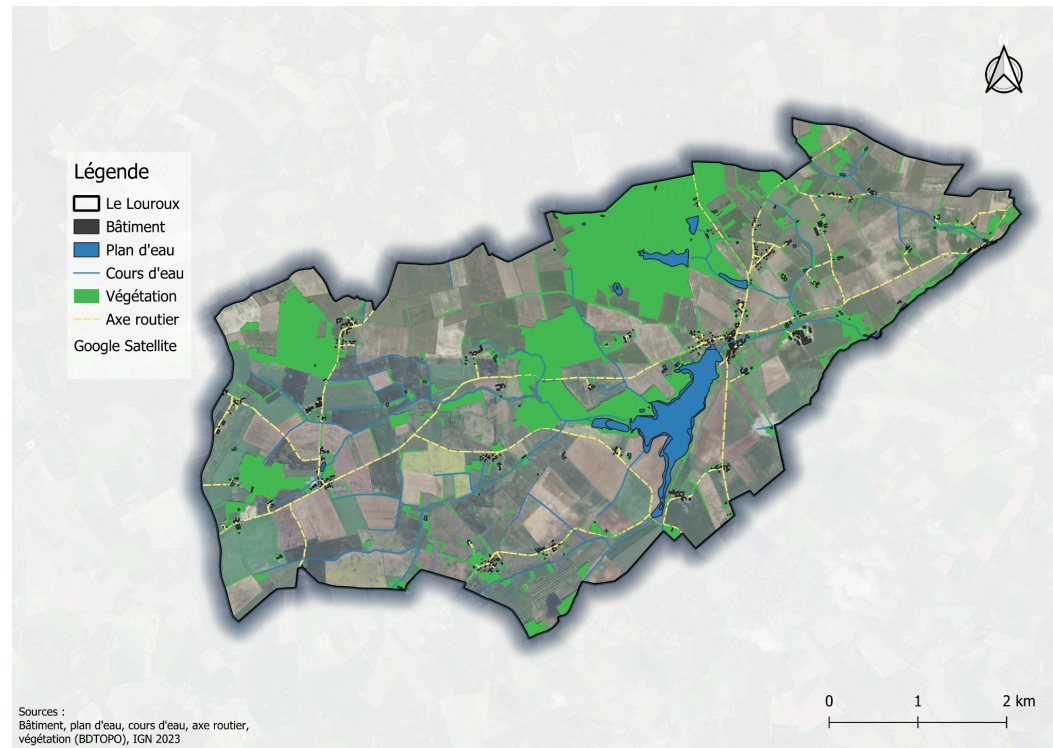
Le relief de la commune est relativement plat, avec des altitudes variant de 80 à 126 mètres.

L'eau est très présente sur le territoire, notamment avec l'étang du Louroux, le plus grand étang de Touraine, qui s'étend sur 66 hectares. D'autres plans d'eau et cours d'eau sont répartis au nord et à l'est de la commune.

La végétation occupe également une part importante du territoire. Une forêt, située au nord, s'étend jusqu'à l'étang, tandis que de nombreuses haies délimitent les parcelles agricoles.

Le réseau routier est dominé par la départementale 50, qui traverse le bourg et relie Veigné à Ligueil, empruntée quotidiennement par des milliers de véhicules. Les autres routes desservent principalement les communes voisines.

Le bourg, à l'est de l'étang, est caractérisé par des constructions en tuffeau et des monuments historiques tels que le Prieuré du Louroux.



Carte générale commune du Louroux

2.1.2. Relief

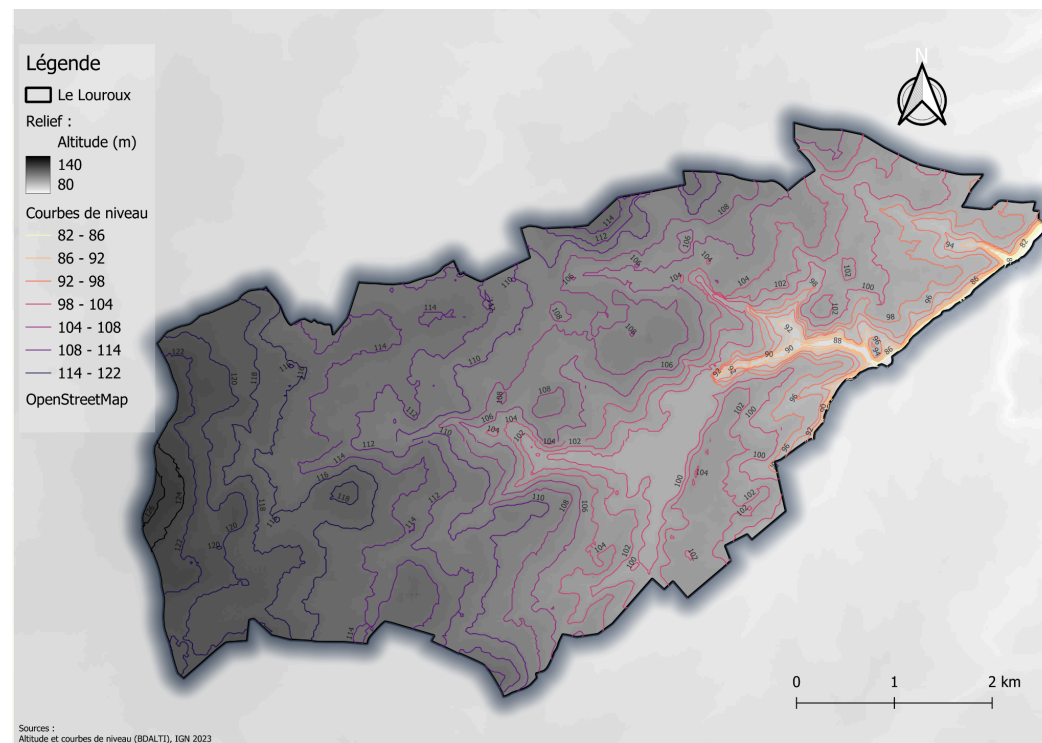
La commune du Louroux s'étend sur 2800 hectares et présente un relief relativement plat, avec des altitudes comprises entre 82 et 126 mètres.

Le point le plus bas, à 82 mètres, se trouve à l'est, le long de l'Echandon, qui marque la frontière communale. C'est dans cette zone que les variations d'altitude sont les plus prononcées.

La partie centrale, située entre 100 et 110 mètres d'altitude, forme un plateau plat. Les points les plus bas correspondent aux cours d'eau et aux plans d'eau, bien que leurs berges ne soient pas particulièrement pentues, ce qui limite leur impact sur le relief.

À l'ouest, l'altitude s'élève légèrement, atteignant 126 mètres à la limite de la commune, sans créer de rupture marquée dans le paysage.

Ce relief modérément incliné et principalement plat est particulièrement favorable aux activités agricoles qui dominent le territoire.



Carte du relief, le Louroux

2.1.3. Intégration de la végétation dans la commune

La végétation est bien répartie sur l'ensemble du territoire communal.

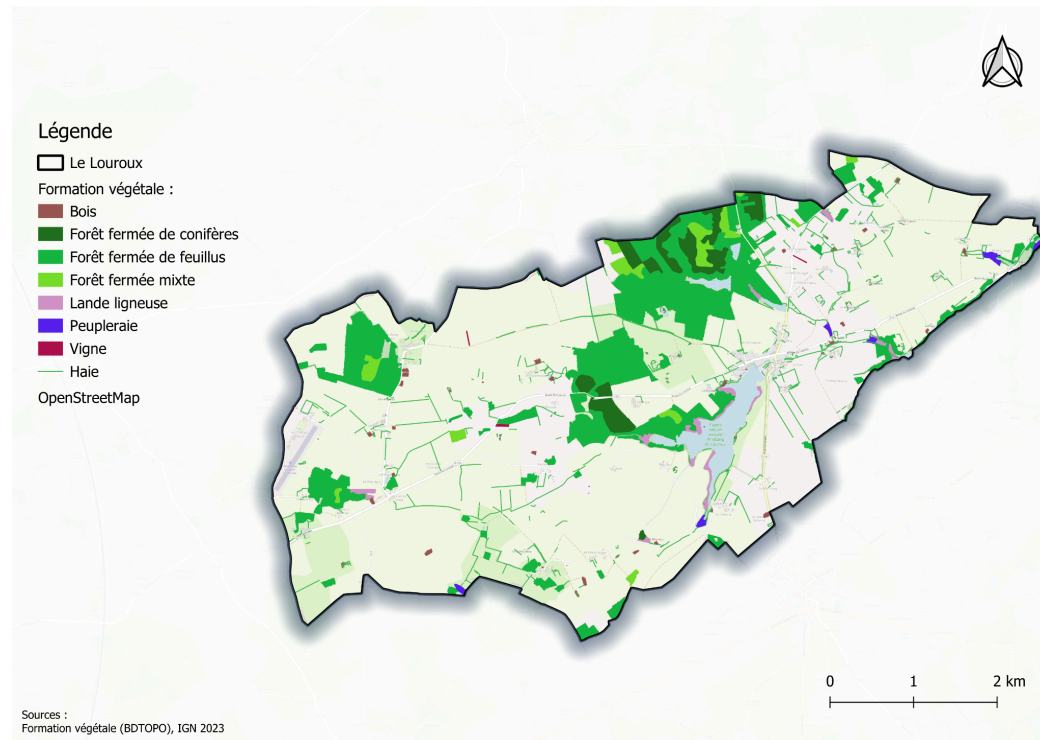
Au nord, se trouve la plus grande zone boisée, composée d'une forêt mixte de feuillus et de conifères, qui occupe une large partie du paysage. Un bois, situé plus au sud, relie cette forêt à l'étang, formant ainsi une barrière écologique qui divise le territoire en deux. À l'ouest, la végétation est plus clairsemée, avec seulement quelques petits bois et des haies linéaires.

D'autres zones boisées, principalement situées aux extrémités sud-est et nord-ouest de la commune, marquent les frontières du territoire.

Le reste de la commune abrite des boisements fermés de feuillus, vestiges du paysage ancien. Cependant, l'agriculture, qui structure le paysage, a réduit la place de la végétation.

Les haies, présentes en bordure des parcelles agricoles, restent nombreuses malgré l'importance des grandes plaines agricoles.

Des peupleraies, forêts de conifères, vignes et landes ligneuses sont également dispersées sur le territoire, mais leur présence, bien que visible, n'organise pas vraiment le paysage.



Carte des formations végétales, le Louroux. Source : SCALE.

2.1.4. Une végétation intégrée au Bourg

La végétation dans et autour du bourg est bien intégrée, créant une transition harmonieuse entre les espaces agricoles et les zones bâties.

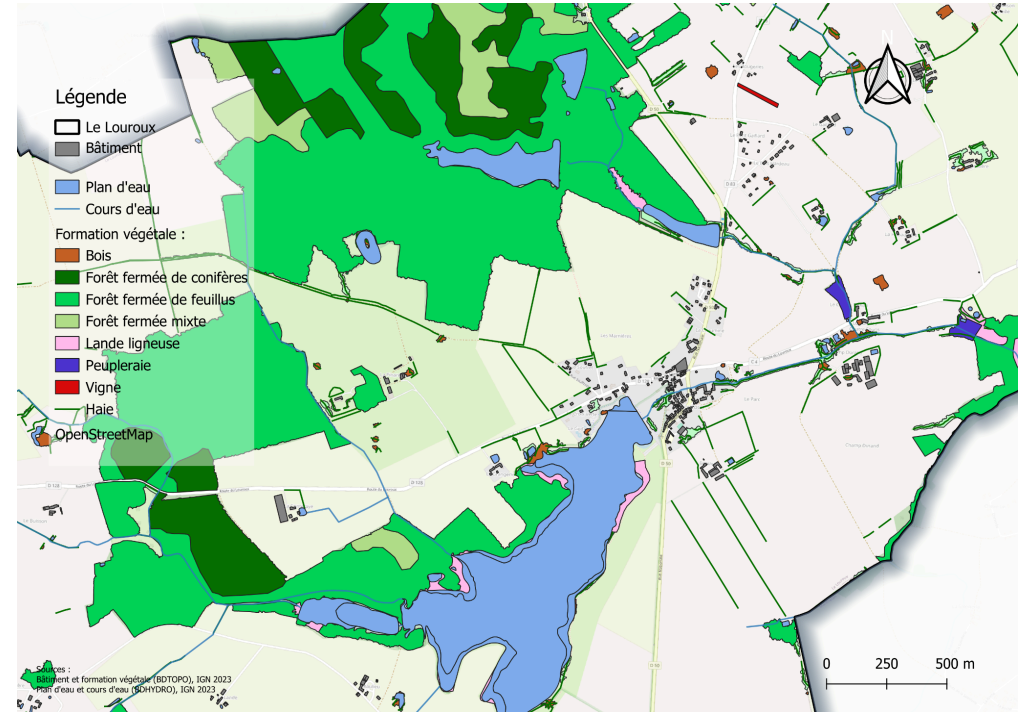
En arrivant par le sud, le paysage offre une vue dégagée sur l'étang et la forêt en arrière-plan. Les routes sont bordées de champs de céréales, et le bourg est dissimulé derrière la végétation, rendant son accès discret.

À l'entrée nord, via la D50, le paysage est plus ouvert, principalement composé de terres agricoles sans végétation marquante. Ce sont les habitations qui signalent la transition entre l'espace rural et le bourg.

La végétation a aussi été aménagée au cœur du bourg, notamment devant la mairie, avec des parterres fleuris, établissant un lien visuel entre les entrées du bourg et son centre.

Autour du bourg, de vastes espaces de végétation sont présents : au nord, la forêt mixte, et à l'ouest, l'étang prolongé d'un bois. Ces espaces offrent aux habitants des lieux propices aux promenades et aux activités sportives.

Ainsi, le bourg semble "caché" au cœur de ces différents espaces naturels, contribuant à son intégration harmonieuse dans le paysage environnant.



Carte de la végétation dans le bourg, Le Louroux. Source : Scale.



Photos du bourg, le Louroux. Source : Scale.

Le cadastre Napoléonien identifie la rue Nationale comme étant une route départementale "empierrée, bordée d'arbres et sans arbres". Les abords de la partie Ouest de l'étang du Louroux sont également identifiés comme des chemins boisés, qui peuvent être interprétés comme une ripisylve.

Cette double dimension, à la fois historique et paysagère, confère à ces voies un caractère patrimonial significatif. Elle peut ainsi orienter les choix d'aménagement et de valorisation du territoire. Témoins d'un passé encore lisible dans le territoire, ces éléments constituent un héritage précieux pour la commune. Leur préservation permet de maintenir l'identité locale tout en mettant en valeur le cadre rural et naturel du secteur.

Les enjeux résident dans la capacité à conserver cette qualité paysagère — en particulier les alignements d'arbres qui structurent la trame verte — tout en adaptant la voirie afin d'en garantir la sécurité et la fonctionnalité.



- Voie "empierrée, bordée d'arbres et sans arbres"
- Voie bordée d'arbres et sans arbres

Source : Cadastre Napoléonien - IGN Géoportail

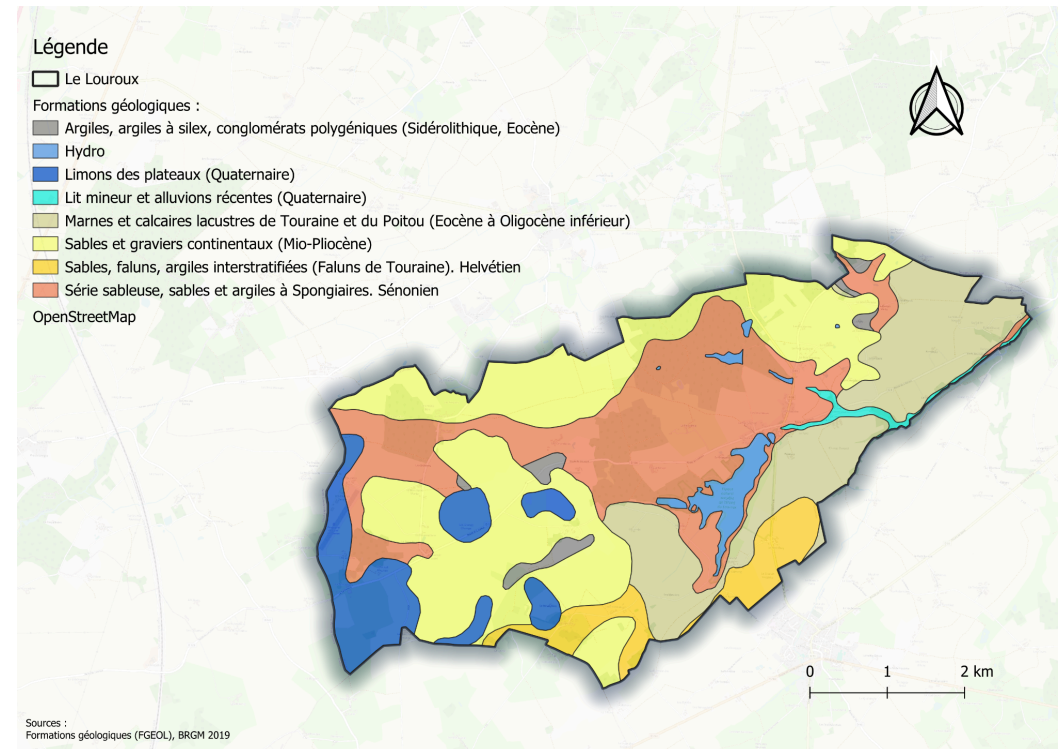
2.1.5. Géologie

La carte géologique fait état des formations suivantes :

- Formations argilo-siliceuses : elles reposent directement sur la partie supérieure du Turonien et sont constituées d'argiles blanches ou verdâtres riches en silex. À l'affleurement, elles ont subi une faible altération qui se traduit par la silicification des argiles et une imprégnation ferrugineuse. Par ailleurs, ces formations parfois meubles ont pu contribuer à la constitution des apports colluviaux. Leur épaisseur est d'une dizaine de mètres en moyenne.
- Argiles à conglomérats siliceux (Eocène) : Ce sont des placages d'argiles blanches, ocre ou rubéfiées, sableuses à graviers ou blocs de conglomérats siliceux "perrons", d'origine détritique.
- Calcaire lacustre de Touraine (Ludien) : Cette formation constitue l'assise des plateaux de la Champagne Tourangelle. Elle se présente sous diverses formes : argiles vertes, marnes, calcaires blancs pulvérulents, calcaires en plaquettes, meulière compactes ou vacuolaires grises. Les calcaires peuvent également être siliceux. Son épaisseur est de l'ordre de 20 à 30 m.
- Complexe d'altération d'argiles et meulière abondantes : Cette assise résulte de la décarbonisation du calcaire lacustre. L'argile est de teinte brun-rouge et les blocs de meulière de taille variable, du décimètre au mètre. Son épaisseur maximale est de l'ordre de 2 à 3 m. Fréquemment développée en poches, l'argile résiduelle est responsable d'une forte hétérogénéité spatiale des sols sus-jacents.
- Faluns, sables et coquilliers (Helvétien) : Ces dépôts sont constitués de sables assez grossiers et mal triés. Ils contiennent de très nombreux fossiles, pour la plupart fortement roulés par la mer ancienne, mais parfois bien conservés.
- Sables et graviers continentaux (post Helvétiques) : Cette formation pelliculaire recouvre une partie des dépôts lacustres et des argiles siliceuses. Elle est constituée de sables et de graviers à l'aspect lavé, mêlés à des petits

cailloux de meulière. L'épaisseur de ces dépôts dépasse rarement 3 mètres.

- Limons des plateaux (Quaternaire) : Ils sont de texture limono-sableuse et recouvrent localement les surfaces sub-tabulaires sur quelques décimètres à 1.5 m d'épaisseur.
- Alluvions fluviales modernes : Elles tapissent le fond des vallées secondaires. Elles sont de texture sablo-limoneuse à sablo-argileuse ou argilo-limoneuse, et leur épaisseur est de quelques mètres.



Carte des formations géologiques, le Louroux. Source : Scale.

2.1.6. Occupation du sol

La commune du Louroux est majoritairement agricole, avec 80% de sa surface dédiée à l'agriculture. Les zones de végétation occupent 15,5% du territoire, les surfaces en eau 2,1%, et les espaces urbanisés représentent 2,4%.

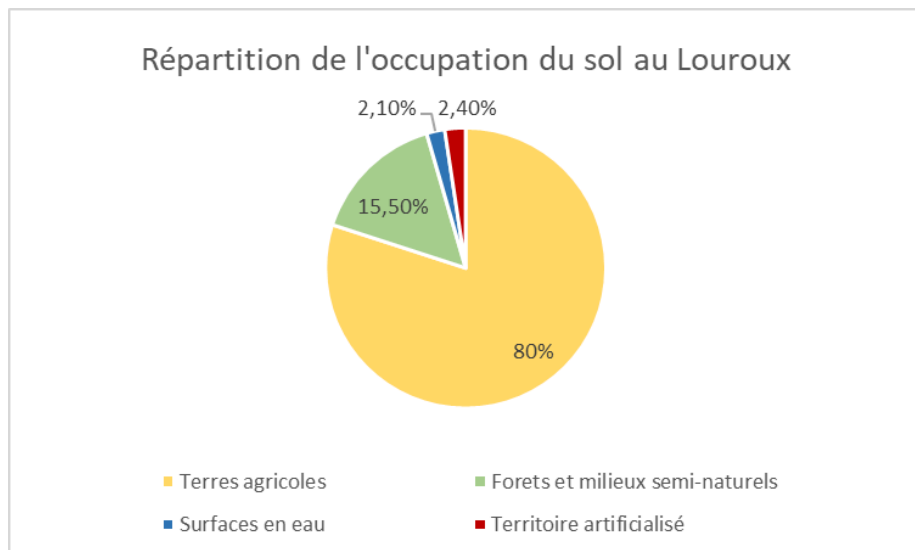
L'agriculture domine le paysage, répartie sur l'ensemble de la commune avec de nombreuses parcelles aux cultures variées.

La végétation, principalement concentrée au centre et aux extrémités, se compose de bois dispersés et d'une forêt. Elle est également présente sous forme de haies, bosquets et bois, formant des barrières naturelles à travers le territoire.

Les surfaces en eau, couvrant 2,1% du territoire, sont presque équivalentes en taille aux zones urbanisées, soulignant l'importance de l'hydrographie dans la commune.

Les zones urbanisées comprennent le centre-bourg, qui s'étend sur 16 hectares, ainsi que plusieurs hameaux.

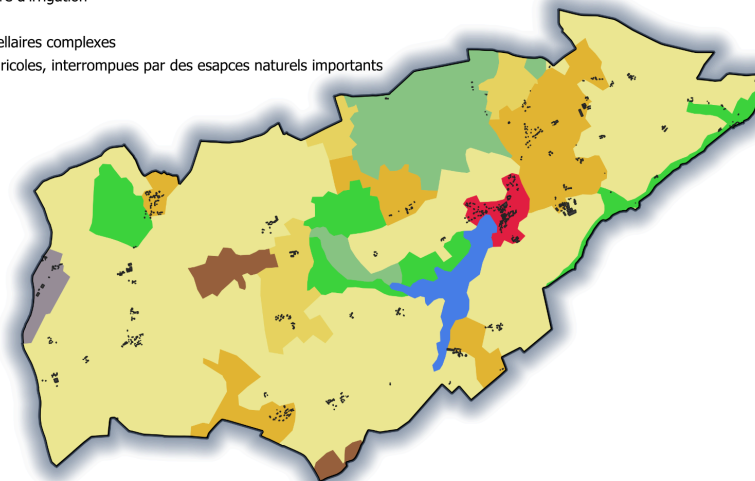
Le réseau routier est majoritairement constitué de chemins reliant les différentes parcelles agricoles.



Répartition de l'occupation du sol, le Louroux

Légende

- Le Louroux
- Bâtiment
- Occupation du sol :
 - Tissu urbain discontinu
 - Equipements sportifs et loisirs
 - Terres arables hors périmètre d'irrigation
 - Prairies
 - Systèmes culturaux et parcellaires complexes
 - Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants
 - Forêts de feuillus
 - Forêts de conifères
 - Plans d'eau



Sources :
Bâtiment (BDTOPO), IGN 2023
Occupation du sol, Corin Land Cover 2018

0 1 2 km

Carte de l'occupation du sol (CLC 2018), le Louroux



2.1.7. Activités agricoles

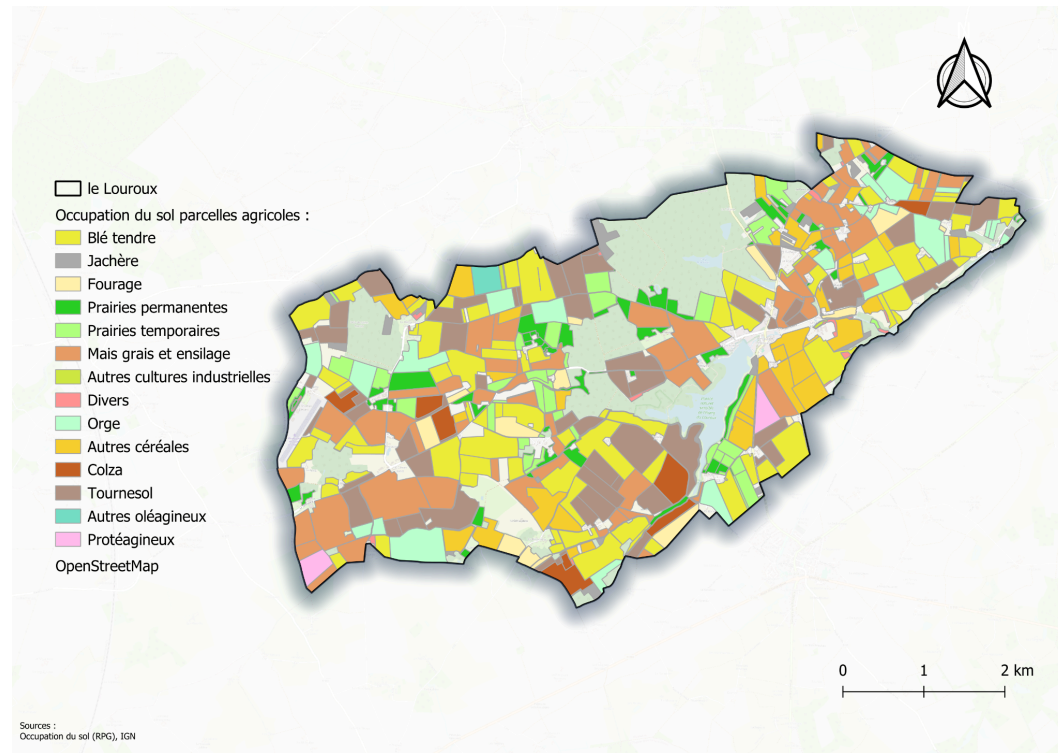
L'activité agricole, principale ressource de la commune, occupe une grande partie du territoire. Selon les données de l'IGN, 556 parcelles agricoles sont recensées sur Le Louroux, couvrant une superficie totale de 2231,19 hectares, avec une grande diversité de productions.

L'agriculture céréalière domine, représentant 63% des cultures. Elle comprend notamment le blé tendre (530,85 ha), le colza (74,31 ha), l'orge (166,17 ha), le maïs (440,55 ha) et d'autres céréales (192,72 ha), principalement destinées à l'alimentation du bétail. La commune compte aussi 86,09 hectares de terres dédiées au fourrage. Ces parcelles sont réparties sur tout le territoire.

La culture du tournesol, occupant 406,63 hectares (soit 18% des terres cultivées), est également bien implantée, avec des parcelles dispersées sur l'ensemble de la commune.

Les prairies permanentes et temporaires couvrent 10% des terres agricoles, soit 235,41 hectares. Elles contribuent à la préservation de la fertilité des sols et à la régulation climatique. Ces parcelles sont aussi réparties à travers le territoire.

D'autres cultures, comme les oléagineux (11,05 ha) et les protéagineux (20,94 ha), sont présentes, bien qu'elles soient minoritaires, avec seulement trois parcelles concernées.



Carte des parcelles agricoles, le Louroux



Photos des différents types d'usages agricoles

2.1.8. Ressources du sol

- Valeurs agronomiques des terrains

Le taux de boisement au Louroux est relativement élevé, atteignant environ 15%. Cependant, ce secteur est peu développé en termes d'exploitation forestière ou d'industrie du bois.





La commune est largement dédiée à l'agriculture, avec de nombreuses parcelles pour des cultures variées, principalement céréalières. Les terres agricoles présentent un bon potentiel agronomique sur l'ensemble du territoire.

L'hydrologie joue également un rôle important dans le paysage, avec des points d'eau tels que l'étang du Louroux et divers cours d'eau traversant la commune. Ces éléments sont intégrés au paysage et influencent sa configuration.

Selon le schéma régional des carrières, la commune du Louroux possède des zones de gisements d'intérêt régional pour le BTP. La partie nord et est de la commune contient des sables de Montreuil et des sables d'Herbault, potentiellement exploitables pour le BTP. En revanche, le reste de la commune est marqué par des zones E0 et E3, où l'implantation de carrières est soit impossible (zone urbaine), soit déconseillée.



E - Enjeux environnementaux et zones urbanisées

-  E0 - Zones urbanisées
-  E1-E2 - Niveaux 1 et 2 : carrières réglementairement interdites ou présomption d'interdiction
-  E3 - Niveau 3 : implantation déconseillée par le SRC
-  E4 - Niveau 4 : implantation envisageable sous conditions

Sources : Corine land Cover, INAO, ARS Centre-Val de Loire, DRAC Centre-Val de Loire, DDT et Conseils départementaux de la région Centre-Val de Loire, PNR de la région Centre-Val de Loire

A - Ressources minérales et zones de gisement d'intérêt régional et national :

- A1 - Zones de gisement d'intérêt national pour l'industrie
-  A2 - Zones de gisement d'intérêt régional pour l'industrie
-  A3 - Zones de gisement d'intérêt régional pour le BTP
-  Alluvions
-  Sables du Bourbonnais
-  Formation d'Ardentes
-  Sables et argiles de Sologne
-  Sables de Montreuil et Sables d'Herbault
-  Calcaires de Beauce

2.1.9. Synthèse

Du point de vue du paysage et du patrimoine, la commune du Louroux se distingue par plusieurs éléments notables qui contribuent à son caractère unique et accueillant. Situé dans l'unité paysagère des plateaux agricoles du centre de Touraine, le Louroux se caractérise par ses grandes plaines agricoles, mais se distingue également par une sous-unité paysagère avec une végétation qui introduit des ruptures de paysage.

Le relief de la commune est majoritairement plat, mais présente une rupture topographique marquée à l'est, dans la vallée de l'Echandon, où les terrains descendent vers l'Echandon, créant un paysage fermé, riche en végétation et en plans d'eau.

L'hydrographie joue un rôle central dans le paysage, avec l'étang du Louroux, le plus grand de Touraine, situé au centre de la commune. Il est accompagné par un réseau de cours d'eau qui maillent le territoire, incluant l'Echandon et divers petits cours d'eau.

Les espaces de végétation, notamment les bois et forêts, sont des éléments significatifs du paysage. Ces zones sont particulièrement concentrées au nord et au centre de la commune, formant des barrières naturelles dans un paysage globalement plat.

L'agriculture, occupant 80% du territoire, façonne le paysage avec de vastes plaines agricoles ponctuées de bois et de haies. La culture céréalière prédomine sur les parcelles agricoles.

Le tissu urbain, constitué du centre-bourg et de divers hameaux, ajoute une dimension importante au territoire. Les habitations, souvent en tuffeau, pierre typique de la vallée de la Loire, contribuent à la beauté et au caractère du Louroux, avec des quartiers formés par les hameaux dans les espaces ruraux.

2.2. L'urbanisme

Chiffres clés

- 80 % agriculture, 15,5 % zones boisées et végétalisées, 2,1 % plans d'eau, 2,4 % urbanisé
- altitudes de 82 m (vallée de l'Échandon) à 126 m (ouest de la commune)
- 1 tissu urbain compact et homogène

Ce qu'il faut retenir

- Le cœur de la commune est riche en patrimoine architectural et urbain, marqueur de son identité
- Le tissu urbain et architectural a peu évolué, assurant une continuité urbaine en cœur de bourg.
- Mais le patrimoine architectural du Louroux ne bénéficie pas de retombées économiques touristiques.

Les enjeux

- Préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux bâtis et naturels, pour le développement de la commune, d'un point de vue patrimonial, touristique et cadre de vie.

2.2.1. Les repères historiques

Le toponyme Louroux issu du terme latin oratorium, mot qui signifie littéralement oratoire, fait référence à un « lieu de prière ». À l'instar du Louroux-Béconnais, en Maine-et-Loire, l'article est doublé.

Le toponyme du Louroux a évolué sous plusieurs formes. En latin, le nom du Louroux a été mentionné sous les termes d'Orodarium et de Loratorium. Son toponyme est également connu sous la forme de Lorouer et Loreux au XIVe siècle, puis de « Le Loroux », en 1536.

Pour l'archéologue Jean-Jacques Bourassé, en s'appuyant sur la Notitia Galliarum et la Vita Martini, ainsi que pour l'archiviste paléographe Louis Émile Mabille, le nom du Louroux est associé aux termes latins Leprosum et Leprosus. Toutefois, pour l'archéologue Jacques-Xavier Carré de Busserole, les termes Leprosum et Leprosus ne renvoient pas au Louroux, mais à Levroux, dans l'Indre.

En 991 ou 993, Archambault, archevêque de Tours, fit don de trois églises à Bernerius, abbé de Marmoutier, dont celle de « Saint-Sulpice de Oradorio ». Cette dernière sera appelée, au XIIe siècle, « Ecclesia de Loratorio » puis, au XIVe siècle, « Lorouer » ou « Lorreux ». Vers 1536 on l'appellera « Loroux » et enfin « Le Louroux ».

Source : Le site de la mairie

Les premières traces d'occupation du territoire communal datent de l'époque néolithique. L'occupation est attestée par la présence d'une grande villa à cour rectangulaire. Les traces de cet établissement antique ont été repérées par archéologie aérienne au lieu-dit de Mazère, en 1976.

Dès le Moyen Âge, l'histoire de Le Louroux se confond avec celle de son prieuré. Si les origines en demeurent incertaines, plusieurs chartes, à compter du XIe siècle, accompagnent l'accroissement des droits seigneuriaux des religieux. Le prieuré forme alors une châellenie appartenant à l'abbaye de Marmoutier, avec droit de justice, haute, moyenne et basse.

Au XIIIe siècle, l'abbé Hugues des Roches fait clore de murs les bâtiments séparés ou nouvellement édifiés. Les protections sont renforcées par des tours, une poterne, un pont levis et des fossés au xIve siècle, pendant la guerre de Cent Ans.

Dans la seconde moitié du XVIe siècle, la propriété est affermée, et devient exploitation agricole.

Au XVIIIe siècle, la châellenie passe sous la dépendance de l'archevêque de Tours. Le domaine est vendu comme bien national, en 1791.

La ferme prieurale de Le Louroux est propriété de la commune de Le Louroux et a été le centre d'une exploitation agricole jusqu'à ces dernières années. Le dernier exploitant à quitter les lieux, durant l'année 2005.

Source : Le Patrimoine des Communes de l'Indre-et-Loire, de la Collection Le Patrimoine des Communes de France, Éditions FLOHIC, 2001

En 1820 et 1822 le peintre Eugène Delacroix fit un séjour à Le Louroux, qu'habitait alors son frère, le général Charles Delacroix. Il aimera peindre les paysages de la région. Une de ses toiles du Louroux se découvre au Louvre.

La Hubaudière formait un fief qui appartenait à la collégiale de Saint-Martin. Il y subsiste un corps de logis du début du XVIe siècle avec fenêtres à croisée de pierre qui ont été condamnées.

Armançay était une châellenie qui appartenait aux De Maillé au XIVe siècle. Le logis seigneurial a disparu et seule subsiste une grange du XVe ou du XVIe siècle. »

Source : Site de l'Office de tourisme de Loches



L'étang (le Louroux en Touraine) 1822 / 1828 (1e tiers du XIXe siècle)

Eugène Delacroix, Collection Musée national Eugène Delacroix, Paris

2.2.2. Les monuments historiques du Louroux

Trois édifices font l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques, il s'agit de :

- l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques depuis le 19 décembre 1973,
- l'ancienne ferme abbatiale partiellement inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques depuis le 20 mai 1975 : façades et toitures des bâtiments subsistant, y compris la Fuye,
- la Croix du cimetière inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques depuis le 18 avril 1973.



Ancienne ferme abbatiale



Eglise paroissiale Saint-Sulpice



Croix du cimetière

Le château fut fondé en 1220 par Hugues des Roches, abbé de Marmoutier. Il était fortifié et entouré de douves qui existent encore en partie. Une partie du mur d'enceinte a également subsisté et l'on remarque, convertie en habitation, une des tours cylindriques qui le flanquaient. Les bâtiments primitifs furent construits au XIIIe siècle, mais furent en grande partie réédifiés au XVe et au XVIe siècles. Le logis principal à l'Est a sa façade sur la cour accompagnée d'une tour d'escalier polygonale et d'un avant corps formant porche et portant une terrasse protégée par une toiture en appentis.

La façade orientale a été restaurée et ses lucarnes sont modernes. Au Nord ce corps de bâtiment est relié à une tour cylindrique par un mur dans lequel est percé un guichet qui était muni d'un pont-levis. A l'Ouest, la cour est limitée par un grand bâtiment de servitude agricole et qui date du XVè siècle. La fuye cylindrique, du XVè siècle également se trouve au-delà des douves.

Au Sud de ce logis seigneurial se trouve l'église, ancien bénéfice de l'abbaye de Marmoutier, qui la tenait d'un don fait par Archambault, archevêque de Tours, en 991. Cette église date très probablement du XIIIe siècle, mais elle subit plusieurs reprises. Elle a une nef avec fenêtres en plein cintre, couverte en charpente, et un chœur rectangulaire qui date de la fin du XVIIe siècle. Le clocher, de la même époque que la nef, domine la façade à l'ouest.

Le cimetière de Le Louroux recense un calvaire intéressant du XVe siècle, c'est l'un des plus anciens de cette partie de la touraine. Son décor est remarquable : d'un côté est sculpté le Christ en croix ; de l'autre on voit la Vierge tenant l'enfant Jésus. Les quatre angles du socle sont décorés de crânes.

Source : Site de l'Office de tourisme de Loches



Ancienne ferme abbatiale



Eglise paroissiale Saint-Sulpice



Croix du cimetière

2.2.3. Le patrimoine historique de la commune

Au-delà de ces édifices protégés, le village dispose d'un nombre importants d'atouts qui contribuent à former un ensemble de caractère :

La visibilité de la ferme prieurale depuis la RD 50, en arrivant par le Nord, elle constitue également, avec les bâtiments de la Maison de Pays, une des façades de la place de la mairie, place principale du bourg.

L'étang de Le Louroux, à l'ouest et en continuité du centre bourg.

Créé par les moines comme enclos piscicole, l'étang était propriété privée jusqu'à son rachat en 1990 par le département dans le cadre de la taxe départementale des espaces naturels et sensibles.

Le Moulin et le réseau hydraulique : le bourg de Le Louroux est traversé par un étonnant réseau hydraulique, à la fois complexe et pittoresque : l'étang et sa digue en est l'élément le plus spectaculaire, le Moulin au cœur du village, propriété également du département, aujourd'hui restauré, un système de biefs, de retenus et de canalisations à ciel ouvert ...

Le village bénéficie d'un ensemble de ruelles et de points de vue pittoresque. Le pont, le Moulin, les ouvertures paysagères vers la fuye de la ferme, quelques belles maisons de notable du XIXe siècle, ponctuent la promenade.

Fondation du prieuré :

L'abbaye de Marmoutier, à côté de Tours, était un ordre monastique puissant fondé par saint martin. En 991, en faisant don à cette abbaye de l'église de l'Oratoire, présente ici, l'archevêque Archambault permet l'installation d'un prieuré, c'est le point de départ du développement du village.

Le vieux pont , datant du XVe siècle, ce pont à trois arches est remarquablement bien conservé. Ouvrage d'art médiéval à l'architecture gothique, il permet de franchir le ruisseau Louroux venant de l'étang pour se jeter dans les douves du prieuré avant de rejoindre la vallée de l'échandon

Vieilles maisons de la rue du Moulin, de belles maisons anciennes bordent la rue du moulin. L'une d'elles conserve ses colombages, une autre, datée de 1631 était une auberge et un relais de poste. L'ensemble des façades est harmonieux et vous immerge dans le passé

Moulin "banal", au XIe siècle s'élevait à cet endroit un premier moulin, remplacé au XVe siècle par celui-ci. L'adjectif "banal" indique que les paysans des environs venaient moudre leurs céréales ici. En contrepartie , ils devaient payer une taxe, reversée directement au seigneur "la banalité", d'où le nom de moulin banal.

Pigeonnier ou fuie circulaire : Grosse tour cylindrique, le pigeonnier du prieuré s'impose dans le paysage. Son aspect extérieur et intérieur sont en très bon état de conservation. Avec ses 4000 niches, il démontre la puissance économique du prieuré, il pouvait accueillir jusqu'à 720 pigeons. Il permettait de récolter les fientes utilisées ensuite comme engrais dans les cultures

Façade orientale du prieuré : le logis du prieuré a connu de nombreuses campagnes de travaux. Sa façade orientale est composée essentiellement de vestiges du XVIe siècle . Les fenêtres sur le toit sont des ajouts du XIXe siècle.

Prieuré et église saint sulpice

L'enclos du Prieuré s'étend sur 5600m². Du XIe au XIXe siècle le site évolue au gré des finances de communauté et des événements historiques. Le mur d'enceinte protège les moines pendant la guerre de cent ans mais aussi pendant les guerres de religion. L'ensemble du site présente aujourd'hui une réelle harmonie.

Fondé au XIe siècle le prieuré du Louroux dépendait de l'abbaye bénédictine de Marmoutier située à côté de Tours. On distingue encore parfaitement l'enclos refermant la grange dimière du XVe siècle le logis du prieur du XVIe siècle, l'église st sulpice datant en partie du XIIIe siècle et la grange classique ajoutée au XVIIIe siècle

Source : Site de l'Office de tourisme de Loches

2.2.4. Développement urbain du centre-bourg

Le bourg s'est implanté et développé sur la partie est de l'étang, sur la rivière de l'Echandon, autour de l'enclos du prieuré. Il s'est également développé le long de la route départementale 50, autrefois connue sous le nom de la route n°23, reliant traditionnellement Tours et Ligueil. Cette route était classée "impériale", ce qui soulignait son importance historique.

La carte d'Etat-Major et la photo aérienne d'entre 1950 et 1965, montrent une faible évolution du centre-bourg de la commune. En effet, le développement urbain est resté sensiblement le même, mis à part une extension le long de la voie D128, la route de Sainte-Maure, avec le développement de quelques maisons indépendantes du tissu urbain.

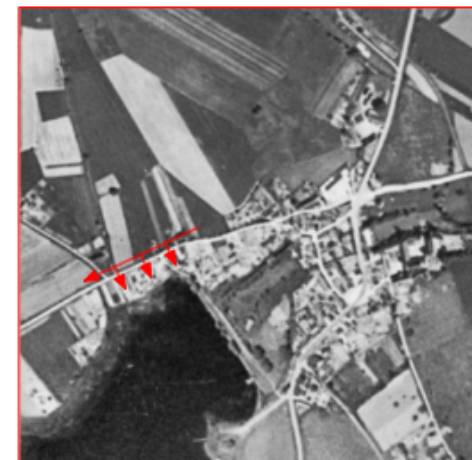
La carte d'Etat-Major indique également la présence de hameaux sur le territoire communal. Il s'agit de fermes ou d'ensemble de fermes appartenant généralement à une ou deux familles.



Carte d'Etat-Major 1820-1866



Photo aérienne 1950-1965



Zoom photo aérienne 1950-1965
Un développement urbain se fait vers l'ouest le long de l'axe de la route de Sainte-Maure, côté étang.

Les photos aériennes des années 2000 montrent une évolution dans la composition urbaine du centre-bourg. On remarque une légère évolution de la tâche urbaine du bourg. De nouvelles constructions se sont développées vers le nord le long de la D50 mais également vers l'ouest le long de la D128, avec un développement urbain soit le long de l'axe de communication soit en lotissement avec des poches de constructions autour de leur propre voie de desserte. Une rupture dans le tissu urbain est alors observable. Elle est analysée en détail dans la partie suivante du dossier.



Photo aérienne 2000-2005

Développement en poches pavillonnaires vers le nord et le nord-ouest



Photo aérienne 2006-2010

Comblement successif dans la continuité du tissu bâti par du tissu pavillonnaire



Photo aérienne 2023

Continuité du développement pavillonnaire le long des axes et par comblement des dents creuses

2.2.5. Les formes urbaines au sein du bourg

Le Louroux est constitué d'un centre-bourg compact et peu étendu. Il a très peu évolué au fil du temps. On y trouve de nombreux bâtiments anciens avec des rues étroites et sinueuses, typiques du tissu ancien en particulier médiéval.

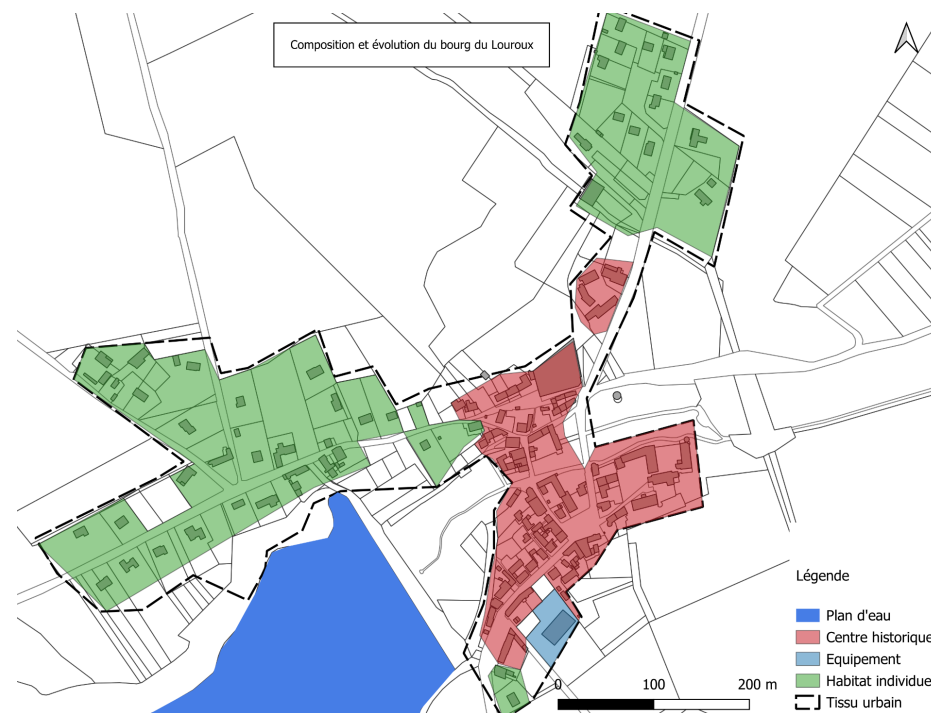
Au-delà de ce tissu ancien l'extension du bourg, c'est fait avec un tissu urbain beaucoup plus lâche composé de maisons individuelles qui reflètent les différentes époques de leur construction.



Années 70



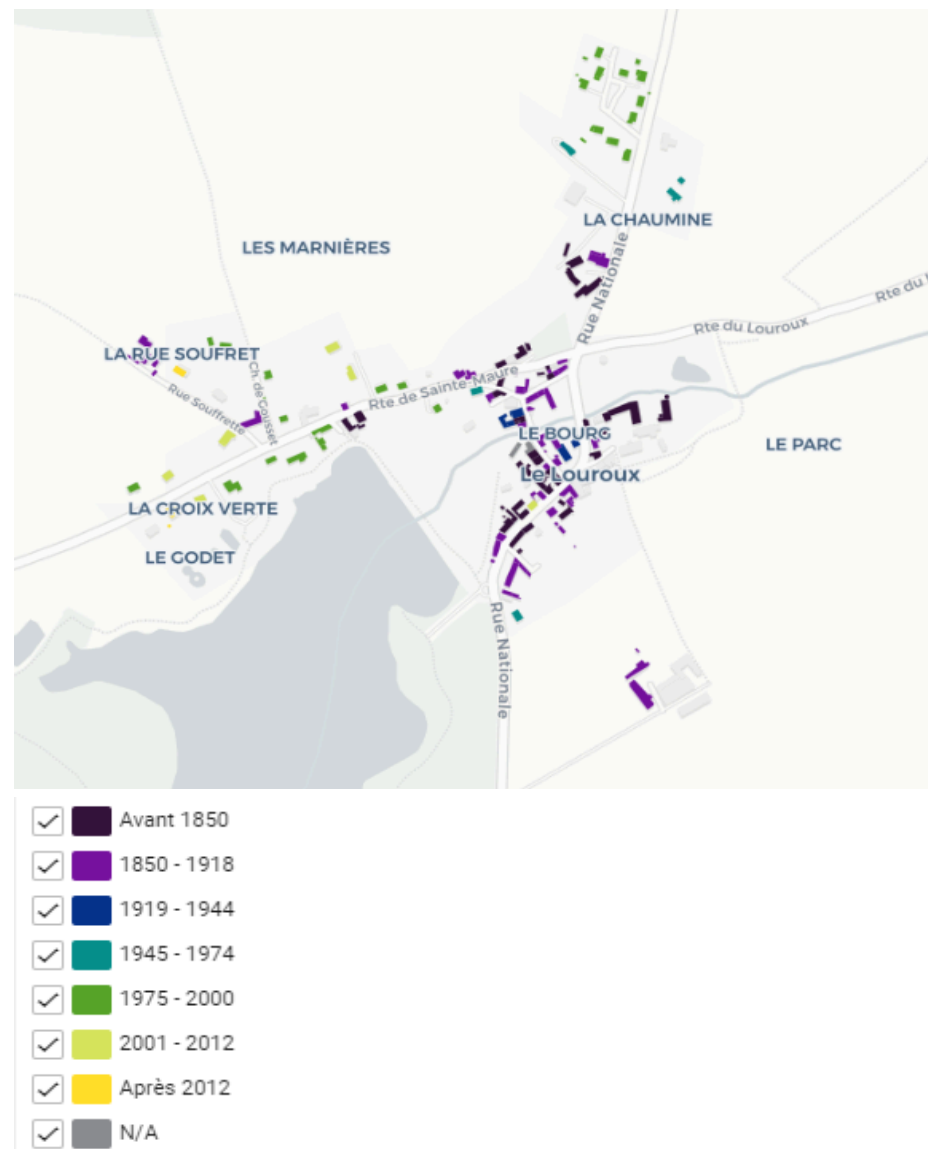
Années 2000



Composition et évolution du bourg du Louroux. Source Scale.

2.2.6. Les périodes de construction du bâti du bourg

Le Louroux est constitué d'un cœur de bourg relativement dense et compact avec des bâtiments alignés sur rue et mitoyens. On constate que le bourg a très peu évolué au fil du temps, et que l'extension urbaine n'est que minime. De ce fait, on peut observer une légère extension qui s'est principalement produite entre 1975 et 2000.



Périodes de construction du bâti dans le bourg du Louroux. Source : observatoire nationale des bâtiments

2.2.7. L'implantation des constructions dans le centre-bourg

Le centre-bourg a évolué différemment au cours du temps, ainsi on retrouve des formes urbaines propres à chaque période de construction.

On constate que, plus la période est récente, plus la construction est en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives. Cependant, dans les bourgs où les constructions sont plus anciennes, l'alignement des façades sur rue et la mitoyenneté font partie intégrante de l'implantation. Cela signifie que la densité était plus élevée dans les centres-bourgs par rapport aux extensions.



Aujourd'hui, à l'exception des centres-bourgs, les habitations sont généralement éloignées de la voirie afin d'éviter les nuisances sonores. Cela entraîne une consommation d'espace. Pour compenser ce manque d'alignement, des clôtures de faible hauteur sont installées le long de la voie.



2.2.8. L'implantation des constructions en dehors du centre-bourg

Au-delà du centre-bourg, un tissu ancien diffus s'est formé. Il s'agit soit de fermes isolées soit de fermes rassemblées formant un hameaux.

Ces ensembles bâtis conservent les caractéristiques du tissu bâti ancien. Ils sont en pierre, avec des volumétries simples et suivent l'ordonnancement traditionnel.

Ces fermes comprennent plusieurs bâtiments liés à l'activité agricole autour d'une cour. Elles peuvent prendre différentes formes dans l'organisation du bâti en fonction des usages et du site d'implantation (orientation, vent, relief ...) :

- en carré avec une cour centrale (ouverte ou fermée),
- en linéaire,
- en cercle avec une disposition plus élatée mais toujours autour d'une cour centrale.

On trouve également un tissu pavillonnaire caractérisé par la maison au milieu de la parcelle, construits le long des axes de communication.

Enfin, certains hameaux ont conservé leur structure ancienne et le bâti contemporain s'est en partie intégré à l'ancien.



Hameau composé de plusieurs fermes anciennes. Les fermes fonctionnent individuellement mais restent assez proches les unes des autres.



Lotissement composé de plusieurs maisons individuelles. L'organisation urbaine est très relâchée.



Hameau composé d'un tissu ancien de fermes et de pavillons récents. L'organisation urbaine est assez dense et compacte.

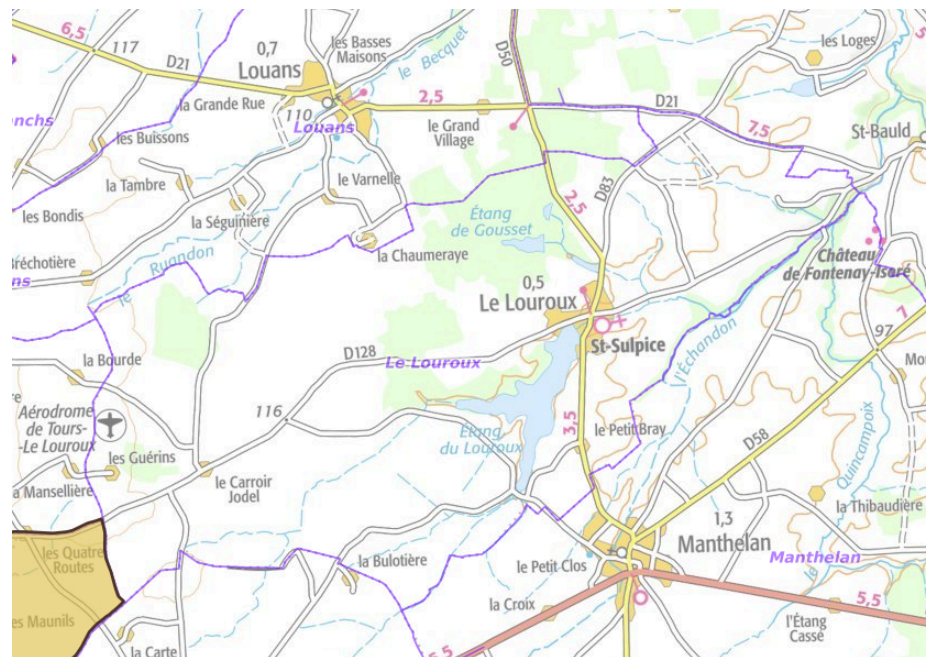
2.2.9. Les sites archéologiques

Le code de l'urbanisme précise pour les autorisations d'occuper le sol : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde des sites archéologiques par l'étude scientifique. Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai au conservateur régional de l'archéologie. Le maire peut saisir le service régional de l'archéologie : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Dans les Zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA), le préfet est obligatoirement saisi de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zones d'aménagement concerté. Ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage. Pour les aménagements non soumis à autorisation administrative hors ZPPA, il revient à l'aménageur d'adresser un dossier au Préfet de région, notamment pour les travaux soumis à déclaration d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement du sol liés à des travaux d'aménagement, d'une superficie supérieure à 10 000 m² et pour certains aménagements soumis à étude d'impact au titre du code de l'environnement.

La commune du Louroux ne compte pas de ZPPA.



Les sites archéologiques. Source : Atlas des paysages 37-DRAC

2.3. La consommation d'espace

Chiffres clés

- Consommation foncière (2011-2020) : +8,1 ha (moyenne de +0,8 ha/an)
- Objectif 2021-2030 : Réduction de 50 %, soit +4 ha (moyenne de +0,4 ha/an)
- Croissance démographique (2011-2023) : +61 habitants (+12,71 %)
- Taux de vacance : 5,7 % en 2020 (en baisse depuis 7,5 % en 2010)

NB. Les données exposées ci-après sont issues du site étatique mondiagartif.beta.gouv.fr.

Ces données ont fait l'objet d'une seconde analyse à partir d'un travail de terrain, mettant en évidence des contradictions, et du rapport triennal de la communauté de communes Loches Sud Touraine sur la consommation d'ENAF 2021/2022 du Louroux.

Ce qu'il faut retenir

- Malgré des pics ponctuels (2013, 2022), la consommation foncière au Louroux reste globalement modérée et en baisse récente (2023)
- Les "dents creuses", bâtiments vacants ou anciens terrains agricoles, offrent des alternatives à l'étalement
- La consommation a fluctué, avec des années à +3 ha, prouvant un besoin ponctuel que le PLU doit anticiper

Les enjeux

- La commune doit justifier chaque artificialisation par des besoins démographiques ou économiques, en s'appuyant sur sa croissance (+61 habitants)
- Urbaniser en priorité les espaces artificialisés

2.3.1. L'habitat : Une consommation foncière à limiter

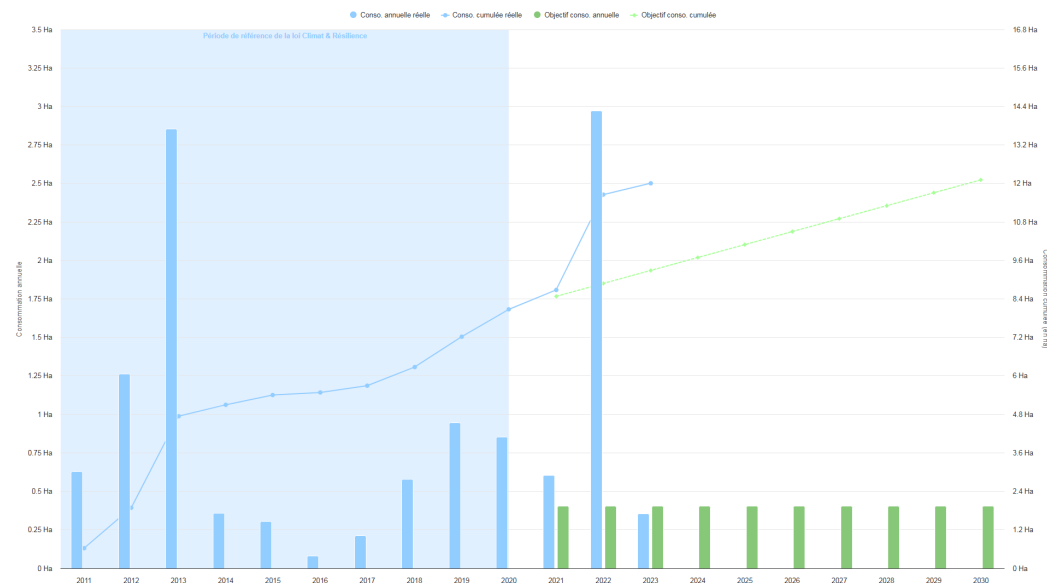
La loi Climat & Résilience fixe l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » d'ici 2050, avec une première étape visant à réduire de 50 % la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente 2011-2021. Pour Le Louroux, la consommation d'espaces sur la période de référence 2011-2020 s'élève à +8,1 ha, soit une moyenne annuelle de +0,8 ha/an. En application de l'objectif de réduction fixé par la loi, la consommation projetée pour la période 2021-2030 est de +4 ha, avec une moyenne annuelle ramenée à +0,4 ha/an. Bien que cette réduction de 50 % ne soit pas une obligation réglementaire stricte, elle constitue un enjeu majeur pour l'aménagement du territoire communal, impliquant une gestion plus sobre de l'urbanisation et une priorisation du renouvellement urbain afin de limiter l'étalement et la consommation de nouveaux espaces naturels.

Le graphique ci-contre montre l'évolution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 2011, ainsi que les objectifs fixés par la loi Climat & Résilience jusqu'en 2030. La période de référence (2011-2020) révèle une consommation irrégulière mais globalement élevée. Après une baisse relative, un pic important est observé en 2022, dépassant largement les objectifs réglementaires.

Pour la période 2021-2030, l'État impose une réduction progressive de l'artificialisation, visant à limiter la consommation d'espaces à 12 hectares cumulés en 2030. Cela implique une forte contrainte pour les communes rurales comme Le Louroux.

Dans ce contexte, la commune peut tout de même créer du logement en priorisant la densification, la réutilisation des dents creuses, la reconversion de bâtiments vacants ou agricoles, et des projets sobres en foncier.

(Source : Mon diagnostic artificialisation)



Consommation foncière au Louroux entre 2011 et 2023; et objectif pour le nouveau PLU. Source : Mon diagnostic artificialisation

NDLR : Les données récoltées sur le site de l'Etat "mon diagnostic artificialisation" diffèrent du travail réalisé en amont sur l'évolution de la population (partie 1.2) et l'étude de la vacance (partie 1.3). Cette partie est donc à pondérer avec le travail de terrain réalisé dans le cadre de la révision de ce PLU.

2.3.2. La consommation de l'espace NAF

Les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) jouent un rôle essentiel dans l'équilibre territorial, en contribuant à la préservation de la biodiversité, à la lutte contre l'artificialisation des sols et au maintien des activités agricoles et sylvicoles. Au Louroux, ces espaces représentent une ressource précieuse qu'il convient de protéger face aux pressions foncières et aux besoins en développement.

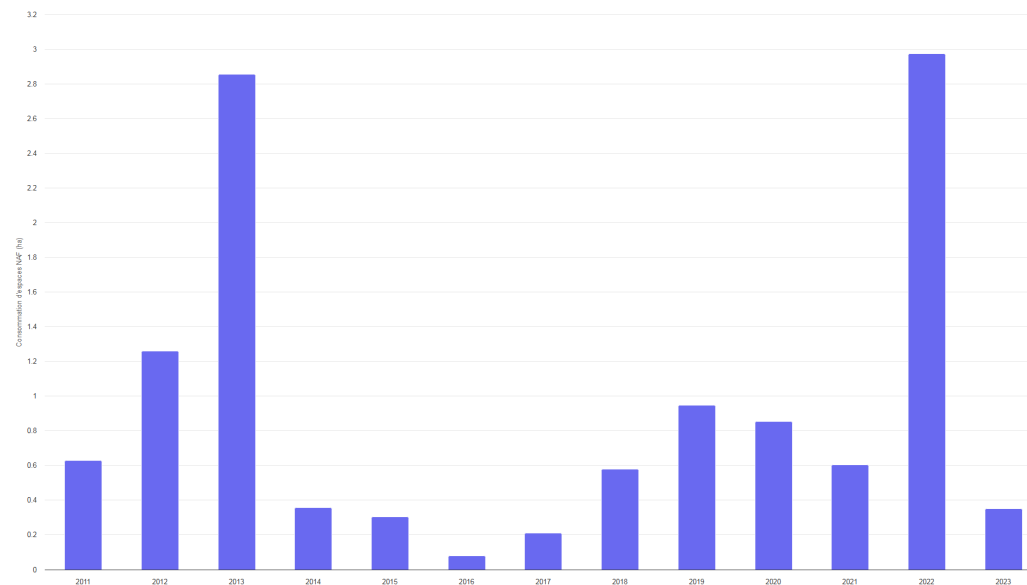
Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la gestion des espaces NAF implique plusieurs enjeux majeurs. Il s'agit tout d'abord de limiter l'urbanisation sur ces zones afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi Climat & Résilience. Ensuite, le PLU doit permettre de pérenniser l'activité agricole, en évitant le mitage des terres et en garantissant des conditions d'exploitation viables pour les agriculteurs. Enfin, la préservation des milieux naturels et forestiers est essentielle pour protéger la biodiversité locale, limiter l'érosion des sols et favoriser la résilience écologique face au changement climatique.

Ainsi, le PLU devra établir une stratégie d'aménagement équilibrée, conciliant développement maîtrisé et protection des espaces NAF, notamment en favorisant le renouvellement urbain et en définissant des zonages stricts pour encadrer l'urbanisation future.

Le cadre réglementaire de la loi Climat & Résilience stipule que la consommation d'espaces NAF correspond à la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

Entre 2011 et 2023, la consommation d'espaces au Louroux est globalement modérée, avec deux pics exceptionnels en 2013 et 2022 (près de 3 ha chacun). En dehors de ces années, la consommation reste largement contenue, souvent inférieure à 1 ha. La nette baisse en 2023 (<0,4 ha) montre un effort de maîtrise conforme aux objectifs de sobriété foncière.

Cette trajectoire permet à la commune de justifier de nouveaux projets de logements, à condition de privilégier la densification, les dents creuses et la réutilisation du bâti existant.



Consommation NAF au Louroux entre 2011 et 2023; et objectif pour le nouveau PLU. Source : Mon diagnostic artificialisation

NDLR : Les données récoltées sur le site de l'Etat "mon diagnostic artificialisation" diffèrent du travail réalisé en amont sur l'évolution de la population (partie 1.2) et l'étude de la vacance (partie 1.3). Cette partie est donc à pondérer avec le travail de terrain réalisé dans le cadre de la révision de ce PLU.

2.3.3. La consommation de l'espace NAF au regard de la vacance

Il existe deux principales formes de vacance des logements : la vacance conjoncturelle, qui est temporaire et permet au marché immobilier de fonctionner normalement, et la vacance structurelle, qui représente un problème plus durable. Cette dernière pourrait, dans certains cas, constituer une alternative à la construction neuve, dont l'impact sur l'artificialisation des sols est important, et contre laquelle il est pertinent d'agir.

Entre 2011 et 2023, la commune du Louroux a connu une croissance démographique de 61 habitants, soit une hausse de 12,71 %. Sur cette même période, 12 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) ont été consommés, représentant seulement 0,42 % du territoire communal. Cette consommation foncière reste limitée au regard de l'extension du village et de l'accueil de population, ce qui témoigne d'un développement globalement maîtrisé. Cette dynamique permet de justifier la poursuite de projets de logements, en veillant à optimiser le foncier disponible.

Sur mon "diagnostic artificialisation", les données sur les logements vacants ne sont pas disponibles ou sont incomplètes pour la commune du Louroux, en raison d'un nombre probablement trop faible de logements vacants pour être statistiquement renseigné. Cette absence de données complique l'identification du potentiel de réinvestissement du parc existant.

Le travail mené localement pour recenser précisément les logements vacants, en lien avec le terrain, les propriétaires et les services techniques est rapporté en 1.3.4. Ce recensement permet de mieux cibler la vacance structurelle, potentiellement mobilisable pour répondre aux besoins en logement.

Avec un taux de vacance de 5,7 % en 2020, en baisse depuis 2010 (7,5 %), Le Louroux présente un marché relativement tendu, avec

peu de logements disponibles. Cela justifie de mobiliser en priorité le parc existant (logements vacants, dents creuses, densification) avant de consommer de nouveaux espaces.

2.3.4. Le rapport triennal sur la consommation d'ENAF 2021/2022

En parallèle des fichiers fonciers, la communauté de communes Loches sud Touraine a établi un rapport sur le consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur la période 2021/2022.

Les données ci-dessous sont le résultat d'un travail de terrain mené avec la commune. Ainsi, la commune entre 2021 et 2022 a consommé 1.1106 ha.

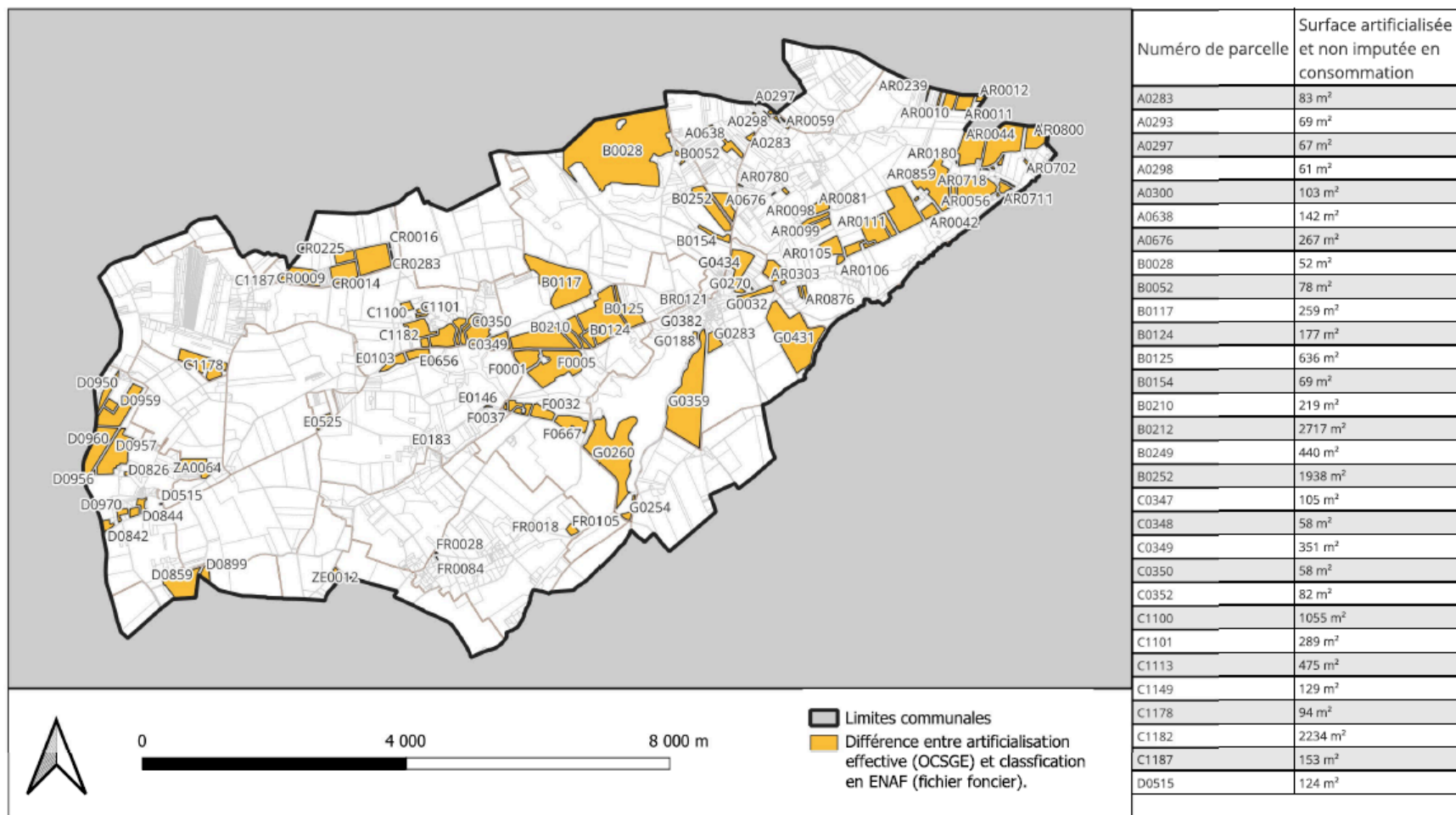
Consommation retenue 2011/2021	Consommation 2021 (Fichiers fonciers)	Consommation 2022 (Fichiers fonciers)	Total consommé (Fichiers fonciers)	Consommation 2021 (Analyse CCLST)	Consommation 2022 (Analyse CCLST)	Total consommé (Analyse CCLST)
8,0800 Ha	0,6038 Ha	2,9770 Ha	3,5808 Ha	0,5355 Ha	0,5751 Ha	1,1106 Ha

LE LOUROUX

Parcelles artificialisées avant 2021 selon l'OCSGE et non consommées à ce jour.

Total de la surface communale artificialisée et non imputée en consommation : 15.3489 Ha

Total de la surface communale artificialisée et non imputée en consommation : 3.4636 Ha



2.4. L'environnement

Chiffres clés

- Étang du Louroux : 66 ha (plus grand étang de Touraine)
- Réseau hydrographique : 22,47 km
- 2 ZNIEFF de type 1 (étang du Louroux, pelouses de la Fuye) et 1 ZNIEFF de type 2 (vallée de l'Echandon)
- 100% de la commune exposée au retrait-gonflement des argiles (aléa fort dans le bourg)

Ce qu'il faut retenir

- Le Louroux possède une biodiversité exceptionnelle liée à la présence de milieux humides, zones boisées, haies, et un réseau hydrographique dense
- Le territoire joue un rôle clé dans la Trame verte et bleue régionale
- Présence de nombreuses espèces menacées ou protégées

Les enjeux

- Préserver les milieux aquatiques
- Gérer les pressions foncières et agricoles
- Maintenir la qualité des eaux
- Limiter la pollution lumineuse
- Valoriser les haies

2.4.1. Eau et environnement

2.4.1.1. Hydrologie

Le réseau hydrographique du Louroux est un élément marquant du territoire, avec une présence significative d'espaces d'eau qui façonnent le paysage.

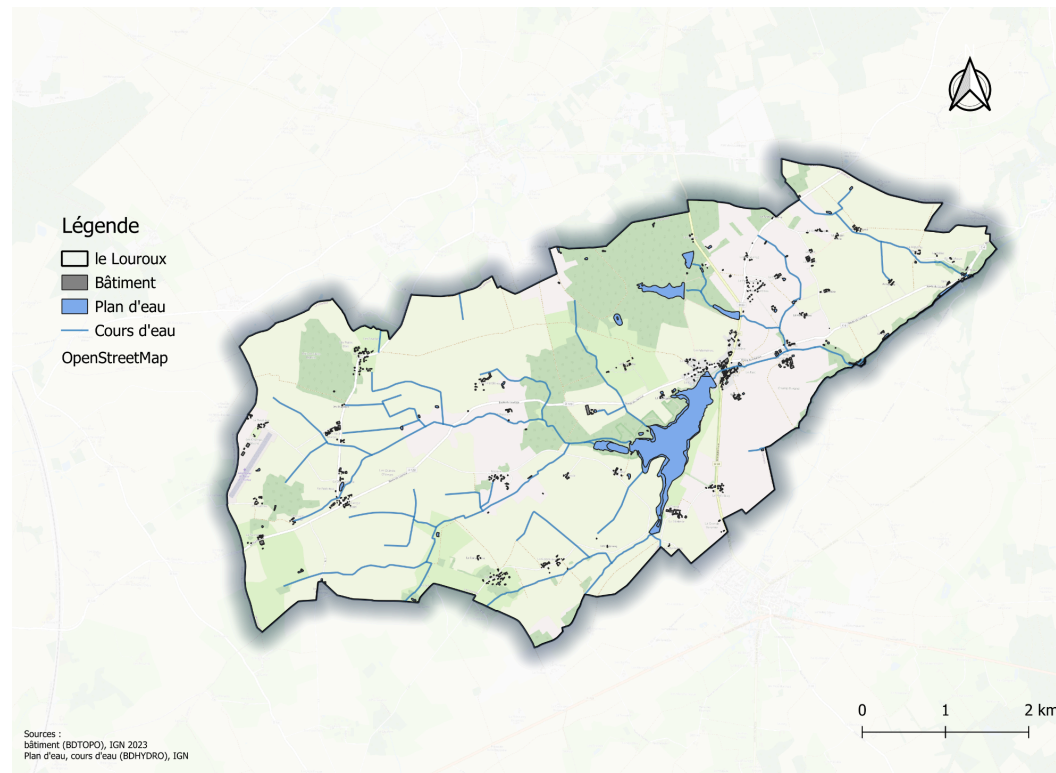
L'étang du Louroux est l'élément majeur de la commune. C'est le plus grand étang de Touraine, couvrant 66 hectares. Classé comme espace naturel sensible, il est reconnu pour sa richesse écologique et nécessite une protection particulière. En plus de cet étang, la commune compte une centaine de surfaces d'eau dispersées sur l'ensemble du territoire.

Le réseau hydrographique de la commune s'étend sur 22,47 km et comprend deux cours d'eau principaux :

L'Echandon : Cours d'eau principal du Louroux, mesurant 25,7 km de long. Il prend sa source dans la commune de Manthelan, s'écoule du sud-ouest vers le nord-ouest, et forme la limite communale nord-est. Son débit varie entre 0,15 m³/s en été et 1,41 m³/s en hiver. Classé dans la liste 1 du code de l'environnement du bassin Loire-Bretagne, il est en très bon état écologique et joue un rôle crucial dans le maintien de l'équilibre écologique des cours d'eau de la région.

Le Saint-Branchs : Également connu sous le nom local de « Ruandon », ce cours d'eau mesure 18,3 km de long. Il prend sa source près du hameau de la Basse-Cour, s'écoule du sud vers le nord, et se jette dans l'Indre à Veigné après avoir traversé cinq communes. Classé en deuxième catégorie piscicole, il abrite principalement des poissons blancs et des carnassiers.

Outre ces cours d'eau principaux, la commune possède d'autres petits cours d'eau, souvent temporaires, représentés par des canaux ou fossés le long des axes routiers et en limite de parcelles agricoles.



Carte du réseau hydrographique, le Louroux. Source SCALE.

Les milieux aquatiques sont principalement représentés par les ressources en eau superficielles : les cours et les plans d'eau. Ils constituent des parcours essentiels pour de nombreuses espèces aquatiques, il est donc important d'assurer la continuité de ces milieux et de les préserver.

Des obstacles à la continuité écologique des cours d'eau sont identifiés sur l'ensemble du réseau hydrographique. Ils sont caractérisés par la mise en place de buses et ponts aux endroits où les cours d'eau croisent des axes routiers.

Ces ouvrages de transparence hydraulique installés sous les voiries évitent d'interrompre l'écoulement des cours d'eau et permettent une continuité écologique. Cependant, celle-ci est assurée si les ouvrages permettent la libre circulation des sédiments transportés par l'eau et des espèces piscicoles.

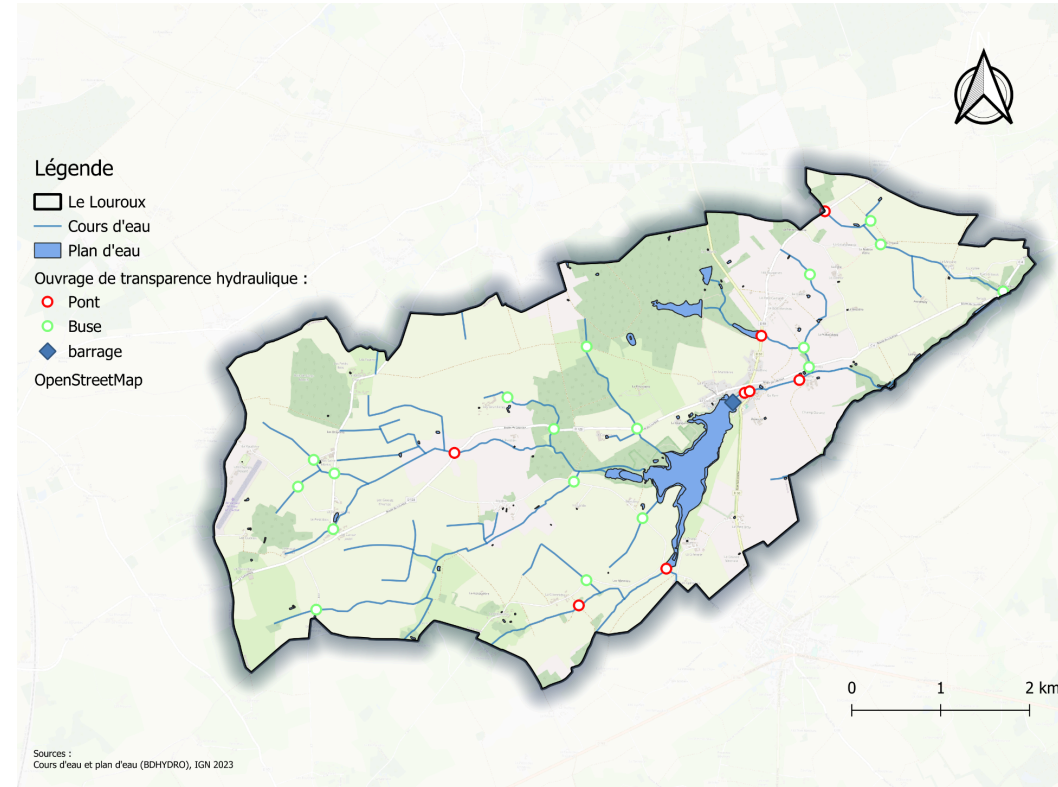
Sur la commune, ce sont 26 ouvrages de transparences hydrauliques qui ont été observés. Ils sont catégorisés par des buses (18) et des ponts (8).

Des enjeux se dégagent de ces ouvrages car il y a un réel besoin d'entretien pour éviter qu'ils se bouchent et empêchent l'écoulement de l'eau et le passage d'espèces.

Les buses ne peuvent pas complètement permettre le passage des espèces aquatiques en raison, pour certaines, de leurs dimensions qui est seulement suffisante pour laisser l'eau s'écouler.

Au sein de la commune, les ponts et buses sont entretenus pour la majeure partie et permettent à l'eau et aux espèces de passer et de se déplacer dans le territoire communal.

Un autre ouvrage hydraulique, un barrage, est présent sur la commune, en amont de l'étang du Louroux. Celui-ci permet de réguler la quantité d'eau de l'étang.



Carte des ouvrages de transparence hydraulique, le Louroux. Source : Scale.

2.4.1.2. Hydrogéologie

Sur le territoire communal du Louroux, il existe 36 ouvrages hydrauliques souterrains, comprenant des puits et des forages. Ces ouvrages sont principalement utilisés pour la consommation individuelle et les besoins agricoles.

La commune se situe dans une Zone de Répartition des Eaux (ZRE) en relation avec la nappe du Cénomaniens. Cette nappe est un important aquifère sableux recouvert par un horizon marneux quasi-imperméable, avec une épaisseur variant de 100 à 200 mètres. Les écoulements dans cette nappe sont lents, et l'eau y est généralement de bonne qualité. Elle est utilisée pour l'eau potable, l'industrie, et l'agriculture.

Pour protéger cette ressource en eau, plusieurs mesures réglementaires sont en place :

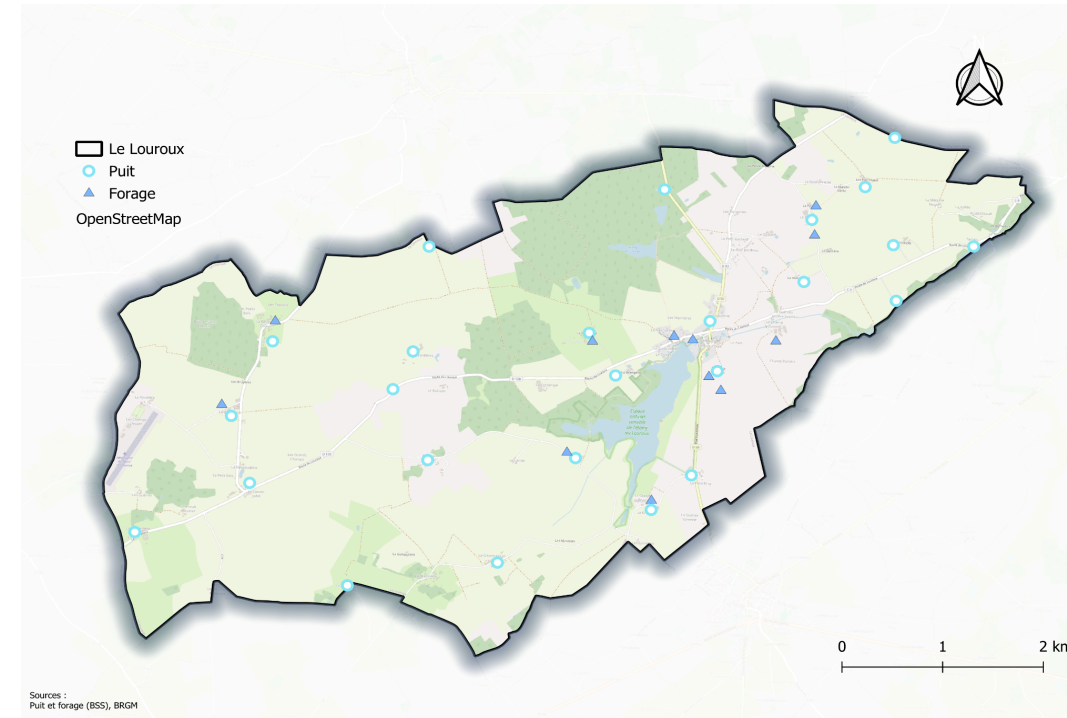
Réduction des prélèvements : Selon le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, il est crucial de limiter les prélèvements pour préserver la nappe.

Dossier de Demande : Une déclaration au titre de la loi sur l'eau est nécessaire pour la réalisation de tout sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau.

Pour tout particulier utilisant ou souhaitant réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine (puits ou forage) à des fins d'usage domestique doit déclarer cet ouvrage ou son projet en mairie. Des contrôles peuvent être effectués

Schéma d'Aménagement : Un schéma d'aménagement pour l'alimentation en eau potable doit être élaboré pour une gestion efficace de la ressource.

La protection de cette ressource en eau est essentielle pour le développement durable de la commune, garantissant une disponibilité adéquate pour les besoins futurs.



Carte des ouvrages souterrains, le Louroux. Source : SCALE

La commune du Louroux est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne.

Il a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 3 mars 2022 et arrêté par la préfète coordonnatrice de bassin le 18 mars 2022. Le SDAGE 2022-2027 fixe les objectifs de qualité et quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne d'ici 2027.

Il maintient l'objectif de 61% des eaux en bon état pour les années 2022 à 2027.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) tout comme le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) doivent être compatibles avec les orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne. Les collectivités sont donc concernées par les orientations et dispositions suivantes :

Dans l'exercice des compétences "urbanisme-aménagement" du territoire :

- 1I Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines
- 3D Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme
- 8A Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités
- 8B Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités
- 8E Améliorer la connaissance
- 10F Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement
- 12C Renforcer la cohérence des politiques publiques
- 12E Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau

En tant que gestionnaire des milieux naturels :

- 1A Préservation et restauration du bassin versant
- 1B Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux
- 1D Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau
- 6F Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales

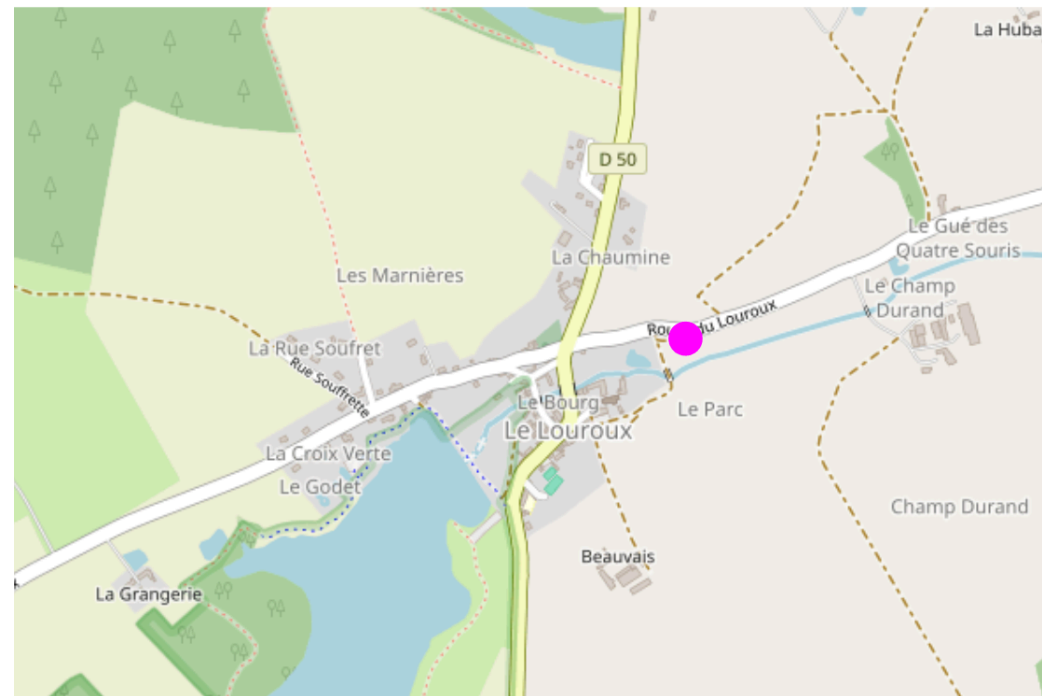
- 8B Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités
- 8E Améliorer la connaissance
- 9A Restaurer le fonctionnement des circuits de migration

La commune du Louroux se situe dans le périmètre des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de la Vienne Tourangelle. Le SAGE n'est pas encore mis en oeuvre et est au stade du diagnostic. Des enjeux ont été soulevés et ont pu mener à des pistes d'objectifs qui sont les suivants

- Qualité des ressources en eau :
 - Maîtriser les pollutions diffuses pour sécuriser l'alimentation en eau potable et améliorer la qualité des cours d'eau et des nappes souterraines
 - Renforcer la connaissance pour mieux comprendre, faire connaître et agir en conséquence
 - Quantité des ressources en eau :
 - Organiser une gestion quantitative équilibrée entre prélèvement et disponibilité de la ressource en eau
 - Mieux comprendre le fonctionnement des nappes et rivières et agir sur les causes d'étiage sévères
 - Améliorer la connaissance des zones humides et restaurer leur fonctionnalité
 - Maîtriser les inondations et régler les désordres hydrauliques qui concourent à la formation des inondations
- Milieux aquatiques :
 - Restaurer et préserver les cours d'eau pour améliorer leur fonctionnement physique
 - Promouvoir les cours d'eau et milieux aquatiques comme vecteurs d'attractivité du territoire
 - Organiser une gestion globale et coordonnée des espèces exotiques envahissantes

Le Louroux possède une station d'épuration :

- située route du Louroux, à l'Est du bourg historique, dite "Louroux, Le Parc" :
 - La capacité nominale de la station est de 140 Équivalents-Habitants (EH). Cela signifie qu'elle est dimensionnée pour traiter les eaux usées produites par environ 140 habitants.
 - La charge maximale en entrée est actuellement de 0 EH. Cela indique qu'aucune charge polluante mesurée n'a été officiellement enregistrée ou déclarée en entrée de la station, ce qui peut refléter une absence de données ou une période sans activité.
 - Le débit moyen arrivant à la station est de 35 m³/jour, ce qui représente la quantité moyenne d'eaux usées collectées quotidiennement.
 - Le débit de référence retenu pour l'évaluation des performances de la station est de 21 m³/jour. Ce débit sert de base pour dimensionner et analyser les équipements de traitement.
 - Les installations respectent les exigences techniques fixées par la réglementation en vigueur.



● Station d'épuration (STEU)

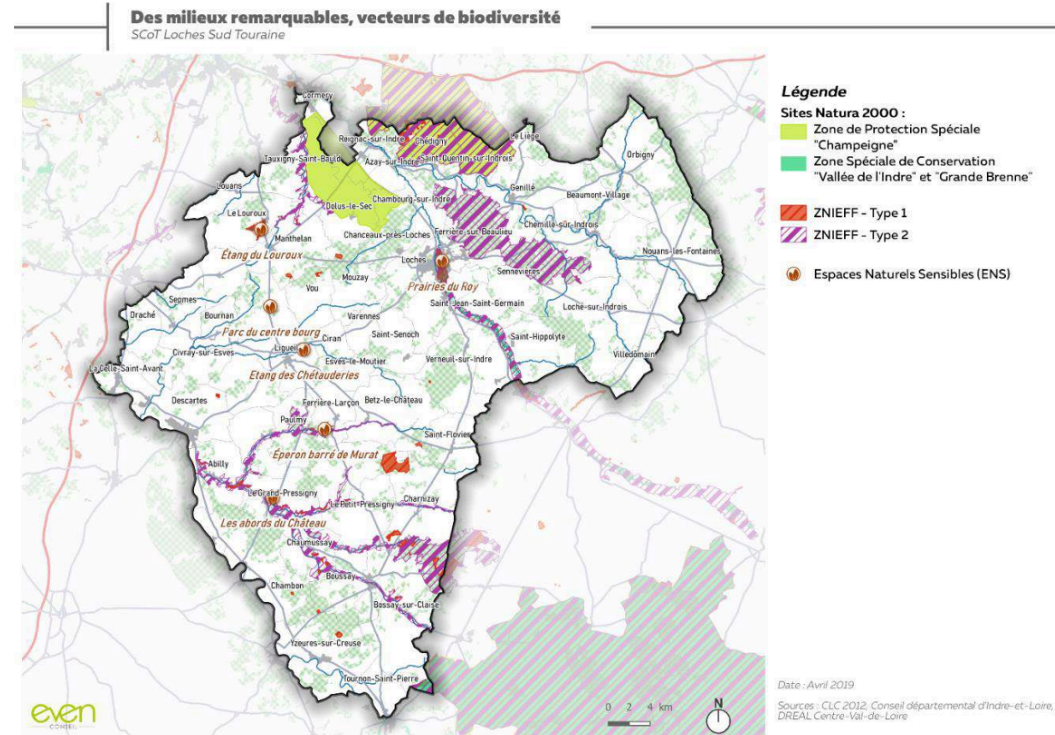
Source : Ministère de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche

2.4.1.3. Zones classées

La commune du Louroux fait partie de la communauté de communes de Loches Sud Touraine, qui comprend plusieurs zones protégées pour la préservation de la biodiversité. Au nord-est de la commune, un site NATURA 2000 est présent. Ce site est reconnu pour sa grande valeur patrimoniale et vise à protéger les espèces et habitats d'intérêt communautaire. Ce classement indique l'importance écologique de cette zone et la nécessité de maintenir un équilibre entre activités humaines et protection de la biodiversité.

Le territoire de la communauté de communes de Loches Sud Touraine abrite plusieurs milieux remarquables, renforçant ainsi l'objectif de conservation à l'échelle régionale. Ces espaces sont essentiels pour la protection des espèces, la gestion durable des ressources naturelles, et le maintien d'écosystèmes équilibrés.

La commune du Louroux est également concernée par des zonages de protection et des classements environnementaux, assurant ainsi la conservation de ses milieux naturels et la préservation de la biodiversité. Ces mesures visent à préserver la richesse écologique du territoire tout en permettant une gestion responsable des activités agricoles et urbaines.



Carte des milieux remarquables, SCoT Loches Sud Touraine

Sur la commune, 2 espaces sont concernés par le zonage ZNIEFF 1 (étang du Louroux et les pelouses de la Fuye).

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire, sur l'ensemble du territoire national, des secteurs de plus grand intérêt écologique abritant la biodiversité patrimoniale dans la perspective de créer un socle de connaissance, mais aussi un outil d'aide à la décision (protection de l'espace, aménagement du territoire). Ce zonage correspond à des espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire (INPN).

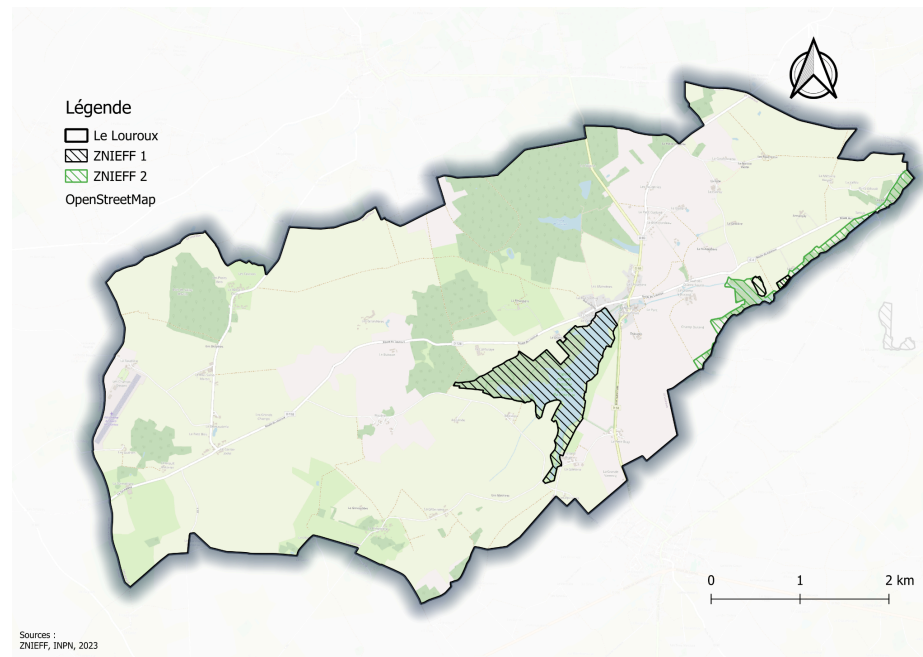
L'étang du Louroux est très favorable au développement et à l'accueil d'espèces. En effet, il est composé de 5 habitats déterminants qui sont majoritairement en bon état, et accueille une soixantaine d'espèces végétales et animales déterminantes dont 5 sont protégées.

Les pelouses de le Fuye, elles présentent à l'est de la commune, sont réparties en 2 zones.

La plus grande, est établie sur le plateau. Il s'agit d'une pelouse relativement dense en Brome dressé (*Bromus erectus*) au sein de laquelle il est possible de voir en abondance la Cardoncelle molle (*Carthamus mitissimus*) et le Lin soufré (*Linum suffruticosum*).

La plus petite, est établie à la fois sur le plateau et sur le versant. Elle est pâturée de façon assez intensive par les chèvres et les ânes, ce qui lui donne une structure rase avec de nombreuses espèces rudérales. Les affleurements rocheux, présents sur le coteau, présentent une flore assimilable à l'Alyso alyssoidis - *Sedion albi*.

Au sud du territoire, le long de l'Echandon, une zone ZNIEFF 2 (vallée de l'Echandon) est présente. Elle correspond à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes. La vallée de l'Echandon est inscrite à l'inventaire ZNIEFF de type II pour la présence assez importante et bien répartie de petits noyaux de pelouses calcicoles. Au total, quarante-deux espèces déterminantes de ZNIEFF ont été notées sur cette zone dont sept sont protégées au niveau régional.



Carte des zones ZNIEFF, le Louroux

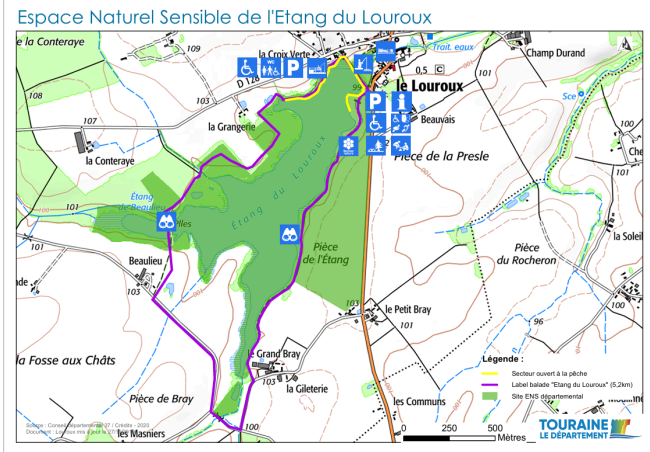
EUNIS	CORINE biotopes	Habitats d'intérêt communautaire	Source	Surface (%)	Observation
C1.24 Végétations flottantes enracinées des plans d'eau mésotrophes	22.43 Végétations enracinées flottantes		Informateur : CDPNE (POUMAILLOUX A.)	4	2016 - 2016
C3.51 Gazons ras eurosibériens à espèces annuelles amphibies	22.32 Gazons amphibies annuels septentrionaux		Informateur : CDPNE (POUMAILLOUX A.)	5	2016 - 2016
	44.332 Bois de Frênes et d'Aulnes à hautes herbes			5	
E3.51 Prairies à <i>Molinia caerulea</i> et communautés apparentées	37.31 Prairies à <i>Molinie</i> et communautés associées		Informateur : CDPNE (POUMAILLOUX A.)	2	2016 - 2016
C3.21 Phragmitales à <i>Phragmites australis</i>	53.11 Phragmitales		Informateur : CDPNE (POUMAILLOUX A.)	9	2016 - 2016
	22.313 Gazons des bordures d'étangs acides en eaux peu profondes			5	

Inventaire des habitats déterminants ZNIEFF 1 240009654

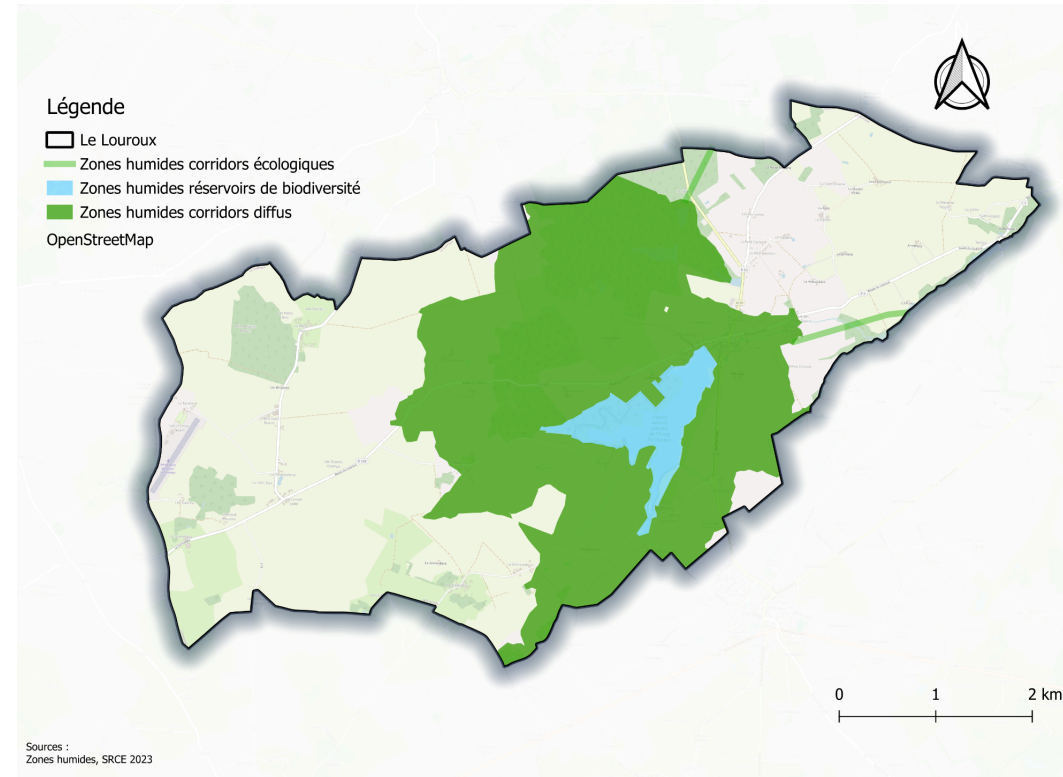
La commune du Louroux abrite un Espace Naturel Sensible (ENS), correspondant à l'étang et à ses abords. Ce type de zonage concerne des espaces dont le caractère naturel est menacé ou vulnérable, en raison de pressions urbaines, du développement des activités économiques ou de loisirs, ou encore en lien avec la qualité écologique du site et la présence d'espèces végétales ou animales remarquables.

Le territoire communal comprend également des zones identifiées comme réservoirs de biodiversité ainsi que des corridors écologiques et diffus. Bien qu'elles ne soient pas soumises à des mesures de protection strictes, ces zones témoignent de la richesse de la faune et de la flore locales. Elles se concentrent principalement au centre de la commune, incluant les boisements au nord, l'étang, la zone sud, ainsi que le bourg.

Les corridors écologiques sont situés au nord et à l'est de la commune. Ils assurent la connexion entre les milieux naturels du Louroux et ceux des communes voisines, facilitant ainsi le déplacement des espèces. Sur le territoire communal, ces corridors sont principalement constitués de zones boisées, jouant un rôle clé dans la continuité écologique.



Carte ENS Etang du Louroux



Carte des zones à intérêt écologique important, le Louroux

2.4.1.4. Zones de protection de la faune et de la flore

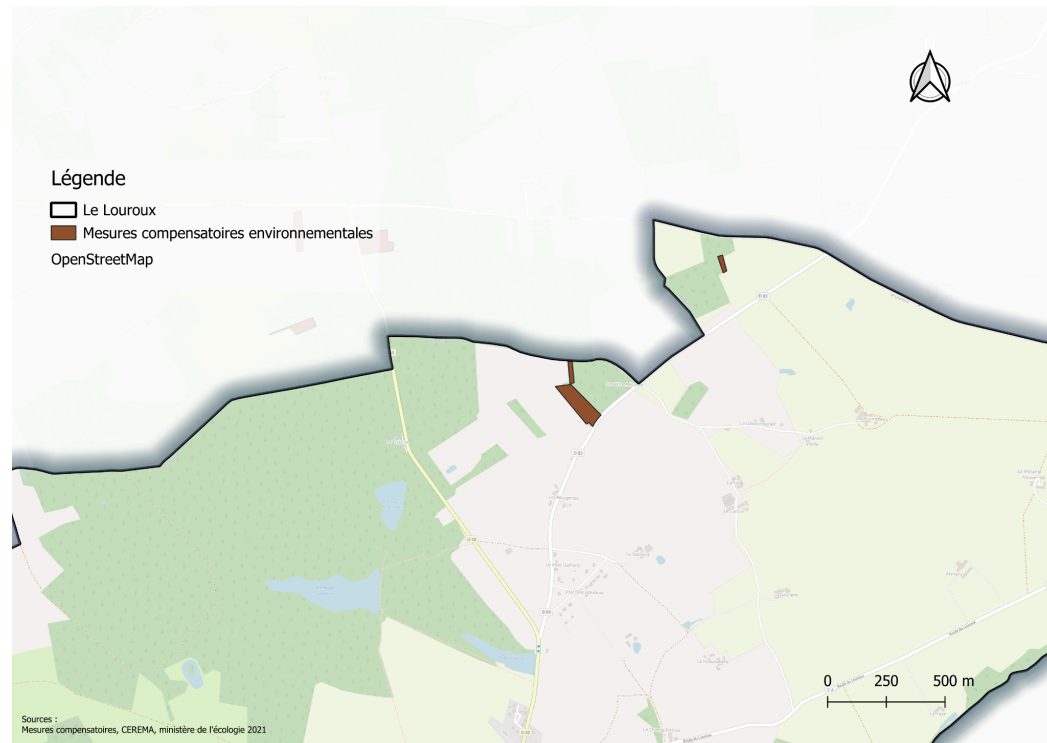
Sur le territoire communal du Louroux, des parcelles sont utilisées à des fins de mesures de compensations environnementales. Il y en a 3 sur la commune, situées au nord-est.

Les mesures compensatoires se concrétisent par des actions de réhabilitation, de restauration ou de création de milieux. Elles doivent être complétées par des mesures de gestion conservatoire (ex. : pâturage extensif, entretien de haies, etc.) afin d'assurer le maintien de la qualité environnementale des milieux.

Les parcelles sur la commune permettent la création ou la renaturation d'habitats favorables aux espèces cibles dans le cadre du projet de construction de la LGV Sud-Europe-Atlantique entre Tours (37) et Bordeaux (33). Cette mesure a été mise en place en 2012 et durera 50 ans.

Ce type de mesure est mise en place dans le cadre d'un projet d'aménagement du territoire. En effet, si celui-ci s'implante sur des sites de biodiversité, des mesures d'évitement et le cas échéant de réduction sont mises en œuvre pour préserver ces milieux.

Cependant, si ces mesures ne permettent pas de conserver les sites de biodiversité impactés, alors des mesures compensatoires s'appliquent. Ces mesures permettent ainsi de compenser la perte de ces sites par la création ou la restauration d'autres secteurs présentant les mêmes caractéristiques en termes de biodiversité.



Carte des parcelles concernées par les mesures de compensations environnementales, le Louroux. Source : SCALE.

La commune du Louroux est concernée par des zones de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE 4). Celles-ci se retrouvent le long des cours d'eau du territoire communal. Les règles BCAE visent à contribuer à l'atténuation du changement climatique et à son adaptation. Des mesures sont mises en place par la chambre d'agriculture pour les années 2023-2030 :

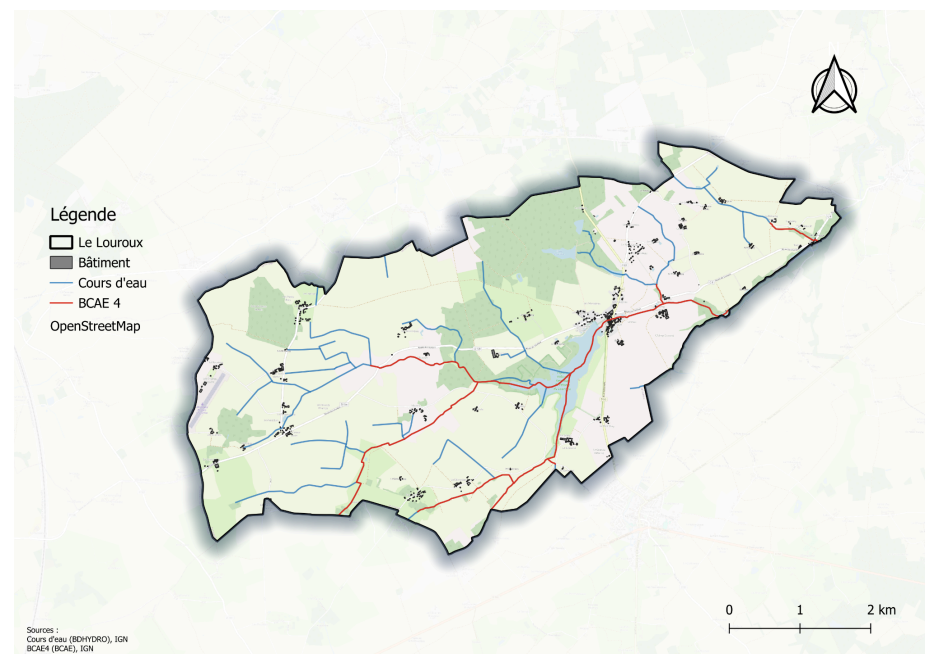
BCAE 4 : Établissement de zones tampon le long des cours d'eau :

Modalités à respecter pour les bandes tampons végétalisées le long des cours d'eau BCAE

- Présence obligatoire d'une bande tampon végétalisée entre la partie cultivée des terres agricoles et les cours d'eau définis comme des cours d'eau BCAE (*).
- Largeur minimale fixée à 5 mètres, sauf largeur plus importante lorsque la réglementation en vigueur en application de la Directive Nitrates en impose une
- Présence d'un couvert végétal tout au long de l'année, constitué d'une strate herbacée, arbustive ou arborée (interdiction de sols nus, interdiction de couverts de légumineuses pures et du miscanthus, exclusion des espèces invasives)
- Entretien du couvert végétal (friches interdites):
 - Possibilité de valorisation du couvert par fauche, broyage ou pâturage,
 - Interdiction d'apport d'intrants (fertilisation minérale et organique, et produits phytosanitaires)
 - Interdiction du labour (sauf par autorisation du préfet en cas d'infestation par une espèce invasive), mais le travail superficiel du sol est autorisé.
 - Interdiction de l'entreposage de matériel agricole ou d'irrigation, de stockage de produits ou des sous-produits de récolte ou de déchets (fumier)

Modalités adaptées à respecter pour les bandes tampons le long des canaux d'irrigation et des fossés collecteurs de drainage cartographiés comme cours d'eau permanents

- Présence d'une bande tampon de 1 mètre sans obligation d'enherbement, sans traitement phytosanitaire ni fertilisation.
- Source : BCAE, Chambre d'agriculture Centre val de Loire.



Carte des cours d'eau BCAE, le Louroux. Source : Scale.

Les espèces faunistiques patrimoniales et menacées identifiées sur la commune du Louroux par les naturalistes affiliés à l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) sont présentées ci-dessous.

- Mammifères

La commune du Louroux accueille de nombreuses espèces de mammifères (murin, rhinolophe...), seulement 1 espèce protégée et menacée a été recensée sur le territoire communal. Il est possible que le territoire abrite d'autres espèces de mammifères qui ne se trouvent pas dans ce tableau de recensement. L'espèce présente dans le tableau ci-dessous a été observée sur la commune et est sur la liste rouge nationale.

Nom scientifique de référence	Nom vernaculaire	Liste rouge nationale	Liste rouge régionale
<i>Eptesicus serotinus</i> (Schreber, 1774)	Sérotine commune	Quasi menacée	

- Les reptiles/amphibiens

Quelques espèces de reptiles sont recensées sur la commune du Louroux, dont 7 sont protégées sur le territoire communal. Elles peuvent être rencontrées dans les milieux bocagers, boisés et en friche. L'espèce de reptile la plus menacée sur le territoire est le triton ponctué, avec un degré de vulnérabilité très important, car elle est en danger.

Nom scientifique de référence	Nom vernaculaire	Liste rouge nationale	Liste rouge régionale
Coronella austriaca Laurenti, 1768	Coronelle lisse (La)		Quasi menacée
Hyla arborea (Linnaeus, 1758)	Rainette verte (La)	Quasi menacée	
Lissotriton vulgaris (Linnaeus, 1758)	Triton ponctué (Le)	Quasi menacée	En danger
Natrix helvetica (Lacépède, 1789)	Couleuvre helvétique, Couleuvre à collier		
Natrix maura (Linnaeus, 1758)	Couleuvre vipérine (La)	Quasi menacée	Vulnérable
Pelophylax kl. esculentus (Linnaeus, 1758)	Grenouille verte (La), Grenouille commune	Quasi menacée	
Triturus cristatus (Laurenti, 1768)	Triton crêté (Le)	Quasi menacée	Quasi menacée

- Avifaune

La commune du Louroux accueille un nombre important d'espèces avifaune. C'est, en effet, les espèces les plus présentes sur la commune. Dans celles-ci, 90 espèces protégées sont menacées et présentes sur les listes rouges nationale et régionale. Certaines sont en danger critique comme le butor étoilé, la bécassine des marais ou encore la marouette ponctuée. De nombreuses espèces sont en danger et à protéger dans la commune.

Nom scientifique de référence	Nom vernaculaire	Liste rouge nationale	Liste rouge régionale
<i>Accipiter gentilis</i> (Linnaeus, 1758)	Autour des palombes		Vulnérable
<i>Acrocephalus schoenobaenus</i> (Linnaeus, 1758)	Phragmite des joncs		Vulnérable
<i>Actitis hypoleucos</i> (Linnaeus, 1758)	Chevalier guignette	Quasi menacée	En danger
<i>Alcedo atthis</i> (Linnaeus, 1758)	Martin-pecheur d'Europe	Vulnérable	
<i>Anas crecca</i> Linnaeus, 1758	Sarcelle d'hiver	Vulnérable	
<i>Anser anser</i> (Linnaeus, 1758)	Oie cendree	Vulnérable	
<i>Anthus pratensis</i> (Linnaeus, 1758)	Pipit farlouse	Vulnérable	Vulnérable
<i>Apus apus</i> (Linnaeus, 1758)	Martinet noir	Quasi menacée	
<i>Ardea alba</i> Linnaeus, 1758	Grande Aigrette	Quasi menacée	
<i>Ardea purpurea</i> Linnaeus, 1766	Heron pourpre		Vulnérable
<i>Athene noctua</i> (Scopoli, 1769)	Cheveche d'Athene,Chouette cheveche		Quasi menacée
<i>Aythya ferina</i> (Linnaeus, 1758)	Fuligule milouin	Vulnérable	Quasi menacée
<i>Aythya fuligula</i> (Linnaeus, 1758)	Fuligule morillon	Quasi menacée	Vulnérable
<i>Botaurus stellaris</i> (Linnaeus, 1758)	Butor etoile	Vulnérable	En danger critique
<i>Calidris canutus</i> (Linnaeus, 1758)	Becasseau maubeche	Quasi menacée	
<i>Calidris pugnax</i> (Linnaeus, 1758)	Combattant varie,Chevalier combattant	Quasi menacée	
<i>Carduelis carduelis</i> (Linnaeus, 1758)	Chardonneret elegant	Vulnérable	
<i>Cettia cetti</i> (Temminck, 1820)	Bouscarle de Cetti	Quasi menacée	Quasi menacée
<i>Charadrius alexandrinus</i> Linnaeus, 1758	Gravelot a collier interrompu,Gravelot de Kent	Vulnérable	
<i>Charadrius hiaticula</i> Linnaeus, 1758	Grand Gravelot	Vulnérable	
<i>Chlidonias hybrida</i> (Pallas, 1811)	Guifette moustac		En danger
<i>Chlidonias niger</i> (Linnaeus, 1758)	Guifette noire	En danger	En danger critique
<i>Chloris chloris</i> (Linnaeus, 1758)	Verdier d'Europe	Vulnérable	
<i>Chroicocephalus ridibundus</i> (Linnaeus, 1758)	Mouette rieuse	Quasi menacée	En danger
<i>Ciconia ciconia</i> (Linnaeus, 1758)	Cigogne blanche		En danger
<i>Circaetus gallicus</i> (Gmelin, 1788)	Circaete Jean-le-Blanc		Vulnérable
<i>Circus aeruginosus</i> (Linnaeus, 1758)	Busard des roseaux	Quasi menacée	En danger
<i>Circus cyaneus</i> (Linnaeus, 1766)	Busard Saint-Martin		Quasi menacée
<i>Circus pygargus</i> (Linnaeus, 1758)	Busard cendre	Quasi menacée	Vulnérable
<i>Cisticola juncidis</i> (Rafinesque, 1810)	Cisticole des joncs	Vulnérable	
<i>Curruca curruca</i> (Linnaeus, 1758)	Fauvette babillarde		Vulnérable
<i>Delichon urbicum</i> (Linnaeus, 1758)	Hirondelle de fenetre	Quasi menacée	
<i>Dendrocopos major</i> (Linnaeus, 1758)	Pic epeiche		Quasi menacée
<i>Dendrocopos minor</i> (Linnaeus, 1758)	Pic epeichette	Vulnérable	
<i>Egretta garzetta</i> (Linnaeus, 1766)	Aigrette garzette		Quasi menacée
<i>Emberiza calandra</i> Linnaeus, 1758	Bruant proyer		Quasi menacée
<i>Emberiza citrinella</i> Linnaeus, 1758	Bruant jaune	Vulnérable	
<i>Emberiza schoeniclus</i> (Linnaeus, 1758)	Bruant des roseaux	En danger	Vulnérable
<i>Falco peregrinus</i> Tunstall, 1771	Faucon pelerin		En danger
<i>Falco subbuteo</i> Linnaeus, 1758	Faucon hobereau		Quasi menacée
<i>Falco tinnunculus</i> Linnaeus, 1758	Faucon crecerelle	Quasi menacée	
<i>Ficedula hypoleuca</i> (Pallas, 1764)	Gobemouche noir	Vulnérable	En danger
<i>Galerida cristata</i> (Linnaeus, 1758)	Cochevis huppe		Vulnérable
<i>Gallinago gallinago</i> (Linnaeus, 1758)	Becassine des marais	En danger critique	En danger critique

<i>Glareola pratincola</i> (Linnaeus, 1766)	Glareole a collier	En danger	
<i>Grus grus</i> (Linnaeus, 1758)	Grue cendree	Quasi menacée	
<i>Himantopus himantopus</i> (Linnaeus, 1758)	Echasse blanche		En danger critique
<i>Hirundo rustica</i> Linnaeus, 1758	Hirondelle rustique,Hirondelle de cheminee	Quasi menacée	
<i>Ichthyaetus melanocephalus</i> (Temminck, 1801)	Mouette melanocephale		Quasi menacée
<i>Jynx torquilla</i> Linnaeus, 1758	Torcol fourmilier		Vulnérable
<i>Lanius collurio</i> Linnaeus, 1758	Pie-grieche ecorcheur	Quasi menacée	
<i>Larus argentatus</i> Pontoppidan, 1763	Goeland argente	Quasi menacée	
<i>Larus canus</i> Linnaeus, 1758	Goeland cendre	En danger	
<i>Larus michahellis</i> Naumann, 1840	Goeland leucophee		Vulnérable
<i>Limosa limosa</i> (Linnaeus, 1758)	Barge a queue noire	Vulnérable	
<i>Linaria cannabina</i> (Linnaeus, 1758)	Linotte melodieuse	Vulnérable	Quasi menacée
<i>Locustella luscinioides</i> (Savi, 1824)	Locustelle luscinoide	En danger	En danger critique
<i>Mareca strepera</i> (Linnaeus, 1758)	Canard chipeau		En danger
<i>Mergellus albellus</i> (Linnaeus, 1758)	Harle piette	Vulnérable	
<i>Mergus merganser</i> Linnaeus, 1758	Harle bievre	Quasi menacée	
<i>Milvus migrans</i> (Boddaert, 1783)	Milan noir		Vulnérable
<i>Muscicapa striata</i> (Pallas, 1764)	Gobemouche gris	Quasi menacée	
<i>Netta rufina</i> (Pallas, 1773)	Nette rousse		Vulnérable
<i>Numenius arquata</i> (Linnaeus, 1758)	Courlis cendre	Vulnérable	En danger
<i>Numenius phaeopus</i> (Linnaeus, 1758)	Courlis corlieu	Vulnérable	
<i>Nycticorax nycticorax</i> (Linnaeus, 1758)	Bihoreau gris,Heron bihoreau	Quasi menacée	Vulnérable
<i>Pandion haliaetus</i> (Linnaeus, 1758)	Balbusard pecheur	Vulnérable	En danger
<i>Periparus ater</i> (Linnaeus, 1758)	Mesange noire		Quasi menacée
<i>Phalacrocorax carbo</i> (Linnaeus, 1758)	Grand Cormoran		Quasi menacée
<i>Phylloscopus sibilatrix</i> (Bechstein, 1793)	Pouillot siffleur	Quasi menacée	Vulnérable
<i>Phylloscopus trochilus</i> (Linnaeus, 1758)	Pouillot fitis	Quasi menacée	Quasi menacée
<i>Platalea leucorodia</i> Linnaeus, 1758	Spatule blanche	Vulnérable	
<i>Podiceps auritus</i> (Linnaeus, 1758)	Grebe esclavon	Vulnérable	
<i>Podiceps nigricollis</i> Brehm, 1831	Grebe a cou noir		Vulnérable
<i>Porzana porzana</i> (Linnaeus, 1766)	Marouette ponctuee	Vulnérable	En danger critique
<i>Pyrrhula pyrrhula</i> (Linnaeus, 1758)	Bouvreuil pivoine	Vulnérable	Vulnérable
<i>Rallus aquaticus</i> Linnaeus, 1758	Rale d'eau	Quasi menacée	Vulnérable
<i>Regulus regulus</i> (Linnaeus, 1758)	Roitelet huppe	Quasi menacée	
<i>Rissa tridactyla</i> (Linnaeus, 1758)	Mouette tridactyle	Vulnérable	
<i>Saxicola rubetra</i> (Linnaeus, 1758)	Tarier des pres,Traquet tarier	Vulnérable	En danger critique
<i>Saxicola rubicola</i> (Linnaeus, 1766)	Tarier patre	Quasi menacée	
<i>Scolopax rusticola</i> Linnaeus, 1758	Becasse des bois		Quasi menacée
<i>Serinus serinus</i> (Linnaeus, 1766)	Serin cini	Vulnérable	
<i>Spatula clypeata</i> (Linnaeus, 1758)	Canard souchet		En danger
<i>Spatula querquedula</i> (Linnaeus, 1758)	Sarcelle d'ete	Vulnérable	En danger critique
<i>Sterna hirundo</i> Linnaeus, 1758	Sterne pierregarin		Quasi menacée
<i>Sternula albifrons</i> (Pallas, 1764)	Sterne naine		Quasi menacée
<i>Sylvia borin</i> (Boddaert, 1783)	Fauvette des jardins	Quasi menacée	
<i>Tyto alba</i> (Scopoli, 1769)	Effraie des clochers,Chouette effraie		Quasi menacée
<i>Vanellus vanellus</i> (Linnaeus, 1758)	Vanneau huppe	Quasi menacée	Vulnérable

- La flore

Les espèces floristiques protégées et menacées présentes sur la commune du Louroux sont listées dans le tableau ci-dessous. Elles sont au nombre de 7 et se développent dans les milieux les plus communs comme les forêts et prairies. Certaines de ces espèces sont en danger comme le damasonie plantain-d'eau ou le renoncule langue.

Nom scientifique de référence	Nom vernaculaire	Liste rouge nationale	Liste rouge régionale
Damasonium alisma Mill., 1768	Damasonie plantain-d'eau,Etoile d'eau,Damasonie étoilée,Fluteau étoile	En danger	En danger
Gentiana pneumonanthe L., 1753	Gentiane pneumonanthe,Gentiane des marais,Gentiane pulmonaire des marais		Quasi menacée
Littorella uniflora (L.) Asch., 1864	Littorelle à une fleur,Littorelle des étangs,Littorelle des lacs		Vulnérable
Ophioglossum vulgatum L., 1753	Ophioglosse répandu,Herbe paille-en-queue,Langue de serpent		Vulnérable
Potentilla supina L., 1753	Potentille couchée		Quasi vulnérable
Ranunculus lingua L., 1753	Renoncule langue,Grande douve	Vulnérable	En danger critique
Schoenus nigricans L., 1753	Choin noircissant,Choin noiratre		Vulnérable

Sur le territoire communal du Louroux, il y a une multitude d'espèces de faune et de flore qui est menacée et qui a besoin d'être protégée pour continuer à se développer et à rester sur le territoire. Il faut prendre en compte cette biodiversité riche au sein de la commune. Il faut la protéger pour qu'elle perdure dans le temps.

2.4.1.5. Milieux remarquables

Les milieux remarquables sont soit :

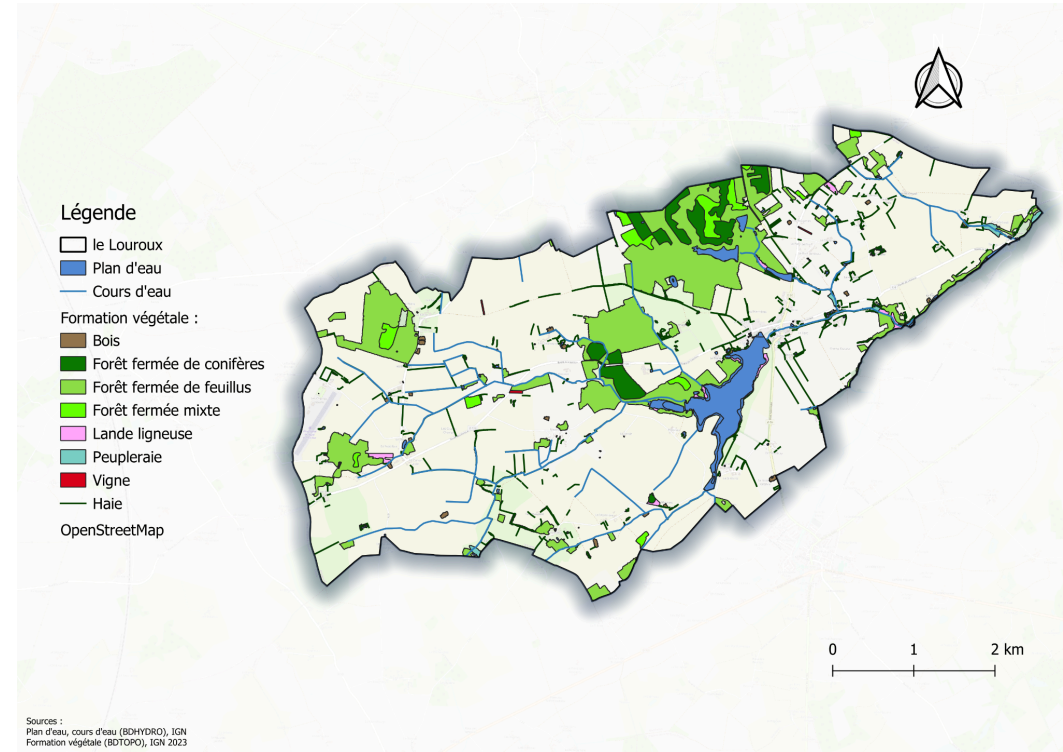
- des habitats rares susceptibles d'héberger une faune ou une flore remarquables. Ces milieux sont listés à l'annexe I de la directive « habitats ». Ils peuvent justifier la création d'un site Natura 2000 ;
- des milieux ordinaires susceptibles d'héberger une faune remarquable ;
- des milieux constituant de corridors écologiques.

Concernant les habitats ordinaires, les Orientations Régionales de Gestion et de conservation de la Faune sauvage et de ses Habitats les définissent comme suit :

- les zones humides et landes qui sont des habitats propices pour l'avifaune, les insectes et les mammifères, notamment l'Agrion de mercure (milieux représentés sur la commune) ;
- les milieux rupestres et cavernicoles qui accueillent les chiroptères dont 50% de la population nationale du Rhinolophe euryale (milieux représentés sur la commune) ;
- les coteaux et plateaux agricoles qui assurent un corridor écologique intéressant pour de nombreuses espèces avec les haies, bandes enherbées et arbres isolés qui composent en partie ces habitats (milieux bien représentés sur la commune) ;
- les massifs forestiers qui accueillent de nombreux oiseaux et mammifères.

Sur la commune, il existe des milieux remarquables comme les zones ZNIEFF et ENS. Cependant, le reste des espaces de végétations sont également propices à accueillir une biodiversité diversifiée.

Les différentes forêts fermées de feuillus ou forêts mixtes sont également des espaces refuges de faune et de flore. Ces espaces sont tout aussi importants que les milieux remarquables et il est important de les conserver et les préserver.



Carte des milieux remarquables, le Louroux. Source : Scale.

- Les haies bocagères remarquables

Les haies jouent de nombreux rôles écologiques au sein des espaces dans lesquels elles sont implantées.

Fonction de « microclimat » : Sous la haie et à proximité, le sol est meuble et riche en humus. Les haies constituent d'importants capteurs d'eau. Ainsi, lors de précipitations, elles stockent l'eau des pluies qui va ensuite être progressivement ponctionnée par les racines des arbustes, avant d'être évaporée par le feuillage de ceux-ci, c'est ce qu'on appelle l'évapotranspiration.

Ce processus favorise une humidité de l'air plus importante qui s'accroît durant la nuit, ce qui explique le phénomène de rosée du matin. La haie maintient donc une humidité plus ou moins constante à la fois dans les sols et dans l'air, théoriquement favorable au développement de la biodiversité. Cet apport en humidité représente une solution sérieuse face aux épisodes de sécheresse très rudes ces derniers étés.

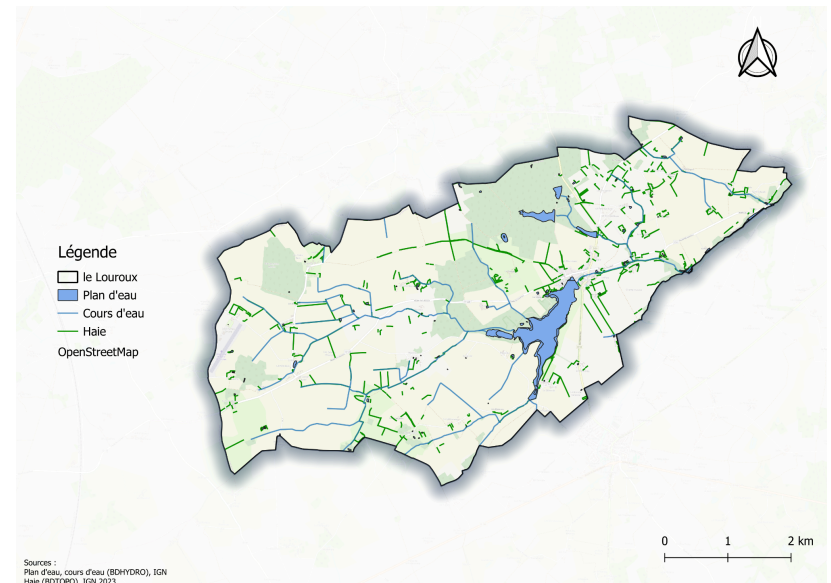
Fonction de « brise-vent » : Selon les types de haies, leur essence et leurs dimensions, les formations végétales linéaires ont la possibilité de freiner la vitesse du vent jusqu'à plus de 40 %, sur une distance qui peut atteindre dix fois la hauteur de la haie. Cette fonction brise-vent a pour conséquence de réduire la pression exercée par l'érosion du vent et l'évaporation du sol par celui-ci.

Fonction de « stabilisation du sol » : Les haies participent à la consolidation du sol et diminuent la probabilité d'un aléa glissements de terrain grâce à la solide implantation de leurs racines. Cette fonction stabilisatrice est prépondérante sur les berges des cours d'eau où les racines maintiennent ces dernières. Les haies peuvent également jouer un rôle « d'épurateur » des nitrates rejetés dans les cours d'eau et participent à maintenir un bon état chimique de l'eau.

Continuité écologique et refuge : Selon les essences et les types de haies, celles-ci peuvent constituer des corridors écologiques pour l'entomofaune, les micromammifères, batraciens et reptiles afin que ces derniers puissent regagner les prairies, bosquets et autres réservoirs biologiques représentant leur lieu de nourrissage ou de reproduction en toute sécurité. En effet, les formations végétales linéaires comme les haies assurent une protection à ces espèces vis-à-vis de leurs prédateurs notamment.

Les haies forment ainsi une continuité écologique importante qui assure la circulation naturelle de nombreuses espèces entre plusieurs réservoirs de biodiversité comme les forêts.

Sur la commune du Louroux, les haies sont réparties sur l'ensemble du territoire de manière égale. Il y a une quantité importante de haie qui permet le maintien et le passage de la biodiversité. Elles permettent de délimiter les parcelles agricoles, mais également de créer des corridors écologiques pour les espèces.



Carte des haies, le Louroux. Source : Scale.

L'article L211-1 du Code de l'Environnement définit la notion de zone humide de la façon suivante :

« [...] On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Les zones humides ont considérablement régressé en France et même dans le reste du monde depuis les années 1960. En effet, entre 1960 et 1990, plus de 50 % des zones humides en France ont disparu, et même si cette tendance semble reculer depuis 30 ans, ces milieux continuent de disparaître. Les principaux responsables de cette catastrophe écologique sont :

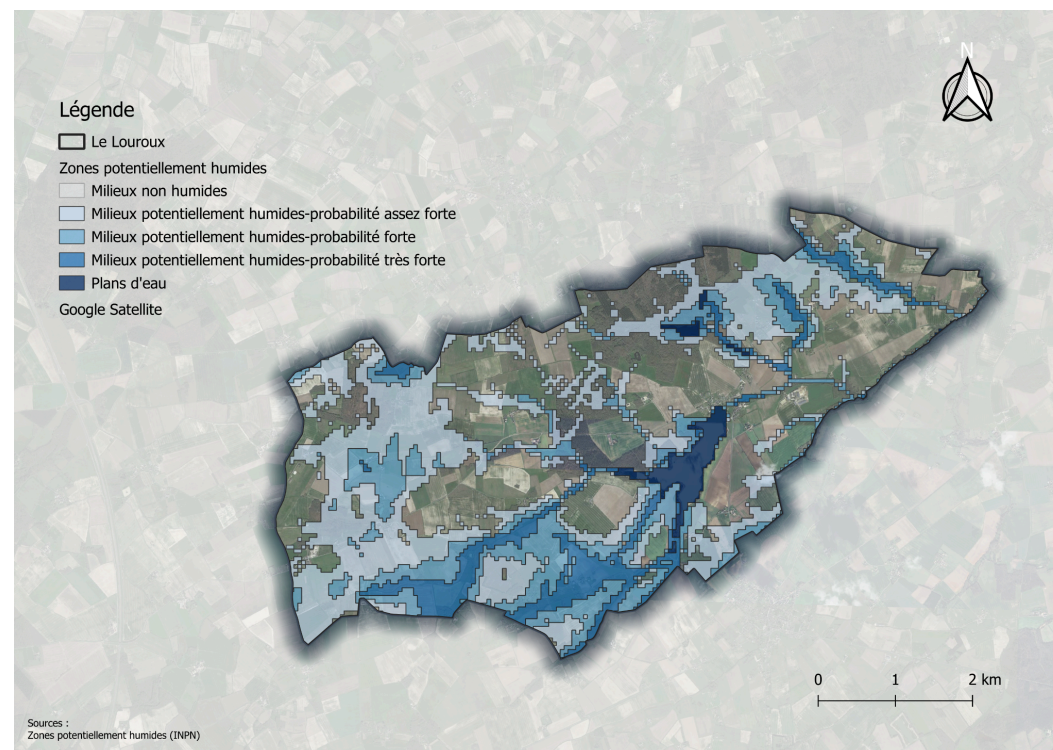
le détournement sans réelle gestion environnementale, et pendant de nombreuses années, des eaux des zones humides pour la consommation en eau potable ;
l'assèchement de ces biotopes pour l'agriculture ;
l'artificialisation des sols et des bassins versants provoquée par l'urbanisation qui empêche l'alimentation naturelle en eau des zones humides et des cours d'eau environnants.

La préservation des zones humides est un enjeu environnemental majeur de ces dernières décennies. Ce sont des habitats naturels qui abritent de nombreuses espèces faunistiques et floristiques rares nécessitant un milieu aquatique pour se développer.

Par ailleurs, elles contribuent notamment à l'épuration des eaux, au soutien des nappes à l'étiage et à l'écrêtement des crues. Ainsi, les zones humides se comportent comme une éponge en absorbant l'eau en période hivernale et en la rendant en période estivale.

Sur la commune, il y a 4 zones humides définies, l'étang du Louroux étant la zone humide majeure du territoire communal. Comme il a été dit, les zones humides sont des zones essentielles au bon fonctionnement de la biodiversité, mais également pour la ressource en eau. Dans le SCoT Loches sud Touraine, les zones humides ont été intégrées afin d'être protégées.

P1 : Les zones humides et cours d'eau, lorsqu'ils sont identifiés, doivent être préservés dans les documents d'urbanisme, dans le respect des dispositions prévues par le SDAGE Loire-Bretagne, via un zonage ou une prescription spécifique.



Carte des zones potentiellement humides, le Louroux. Source : Scale.

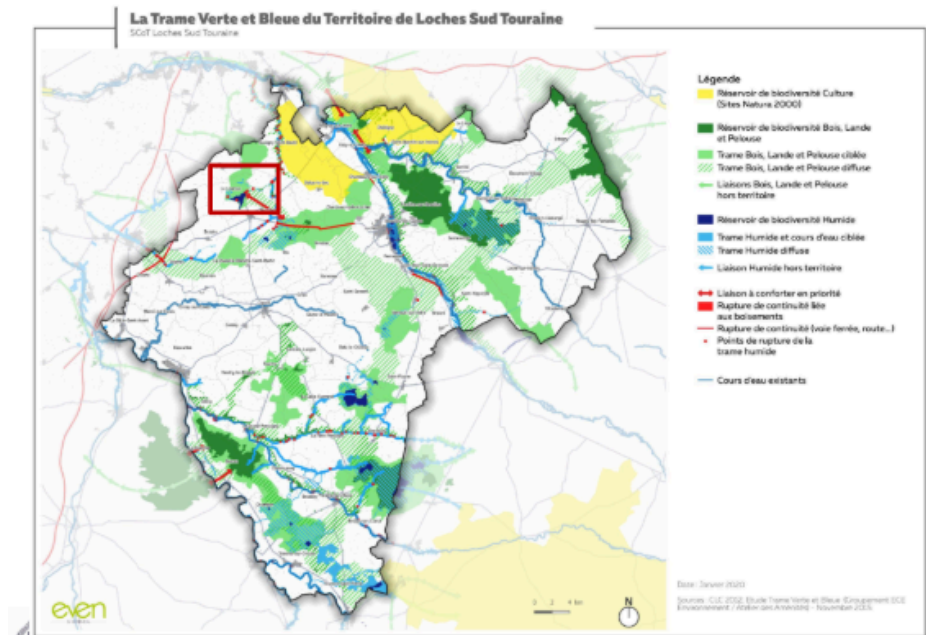
2.4.1.6. Trame verte et bleue

La trame verte et bleue est une des mesures du Grenelle de l'environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et la restauration des continuités écologiques.

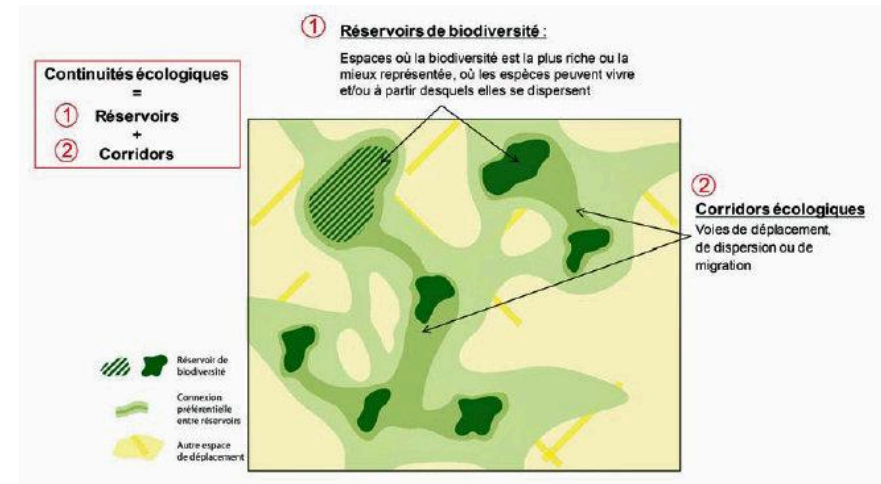
D'après l'article L.371 du Code de l'environnement, "la trame verte et bleue ont pour objectifs d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. À ces fins, les trames contribuent à :

1. Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leurs déplacements dans le contexte du changement climatique.
2. Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques.
3. Mettre en œuvre les objectifs visés au VI de l'article L.212-1 et préserver les zones humides visées au 2° et 3° du III du présent article.
4. Prendre en compte la biologie des espèces sauvages.
5. Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages.
6. Améliorer la qualité et la diversité des paysages

La trame verte et bleue, se caractérise par des continuités écologiques qui correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La trame verte et bleue est ainsi constituée de continuités écologiques sous la forme de réservoirs de biodiversité et de corridors qui les relient.



Carte de la trame verte et bleue, SCoT Loches Sud Touraine



Source : SCoT Loches sud Touraine

La commune du Louroux joue un rôle clé dans la trame verte et bleue du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Loches Sud Touraine, grâce à son statut de réservoir de biodiversité humide. L'étang du Louroux et les cours d'eau qui traversent la commune en font un site unique, essentiel à la préservation de la biodiversité locale.

Elle fait également partie des trames bois, lande et pelouse ainsi que de la trame humide diffuse, renforçant les continuités écologiques avec les communes voisines. Ces trames facilitent le déplacement des espèces et la connectivité des habitats naturels à une échelle plus large.

Toutefois, des ruptures dans la trame humide ont été identifiées et nécessitent une attention particulière. La création de corridors écologiques dans ces zones permettrait de restaurer la continuité des milieux humides et de favoriser la mobilité des espèces.

Enfin, le SCoT recommande de créer une liaison écologique vers le sud pour renforcer la trame verte et améliorer les déplacements de la faune. Ces actions sont cruciales pour préserver et développer la biodiversité dans toute la communauté de communes.

Le SCoT Loches Sud Touraine émet de plus des prescriptions qui devront être prises en compte dans les documents d'urbanisme :

P1 : Les documents d'urbanisme traduiront la Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle de leur territoire en s'appuyant sur celle identifiée au SCoT et sur les connaissances locales. Cette TVB doit servir de base pour une réflexion plus générale sur la multifonctionnalité des espaces (biodiversité, qualité des paysages, « nature en ville », amélioration du cadre de vie...).

P4 : La dominante agro-naturelle est privilégiée dans l'occupation du sol des réservoirs liés à la biodiversité ordinaire (trames ciblées et diffuses). Les documents d'urbanisme s'assureront que l'urbanisation nouvelle permise est limitée et ne porte pas atteinte à la fonctionnalité des habitats.



Source : Trame verte et bleue, SCoT Loches Sud Touraine

Pour chacun des espaces, des préconisations sont également faites afin de favoriser au maximum le maintien de la faune et de la flore sur le territoire.

Les boisements :

P1 : Les documents d'urbanisme doivent protéger les boisements en prenant en compte leur superficie, la présence d'activités sylvicoles ainsi que leur rôle environnemental et paysager, par le biais d'outils adaptés comme un zonage spécifique et/ou des prescriptions graphiques.

Les haies :

P1 : Les documents d'urbanisme doivent identifier, et le cas échéant protéger les haies, alignements d'arbres et/ou ripisylves selon l'évaluation de leurs intérêts (hydraulique, écologique et/ou paysager).

P2 : Des mesures compensatoires de replantation en cas d'arrachage d'une haie protégée doivent être définies et mises en œuvre.

Les zones humides :

P1 : Les zones humides et cours d'eau, lorsqu'ils sont identifiés, doivent être préservés dans les documents d'urbanisme, dans le respect des dispositions prévues par le SDAGE Loire-Bretagne, via un zonage ou une prescription spécifique.

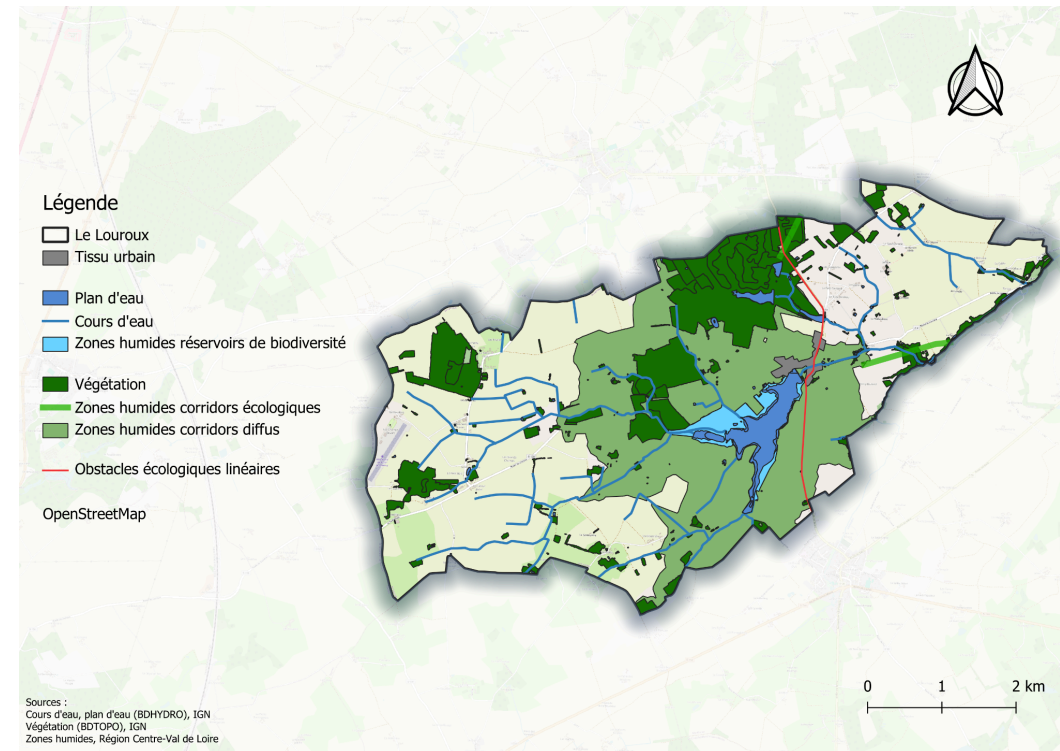
Ces différentes préconisations permettent de protéger les espaces propices au développement de la biodiversité, mais également de bien identifier ces espaces afin de les protéger.

À l'échelle communale, plusieurs corridors écologiques et réservoirs de biodiversité ont été identifiés sur le territoire du Louroux.

La commune est traversée par la trame bois, lande et pelouse, tant dans sa forme ciblée que diffuse, grâce à la présence significative de bois et forêts qui constituent des réservoirs écologiques. Ces espaces permettent la circulation des espèces et la connectivité des habitats naturels.

Le centre du territoire est particulièrement important, formant un vaste réservoir de biodiversité. Les forêts et l'Étang du Louroux offrent un habitat favorable à de nombreuses espèces animales et végétales, comme illustré sur la carte, où cette zone centrale est bénéfique à la biodiversité.

La commune est également reconnue comme une zone de trame humide diffuse, en raison de son réseau hydrographique dense. Les cours d'eau et fossés favorisent les déplacements des espèces et créent des corridors écologiques, participant ainsi à la préservation des milieux naturels.



Carte de la trame verte et bleue, le Louroux. Source : Scale

2.4.1.7. Trame noire

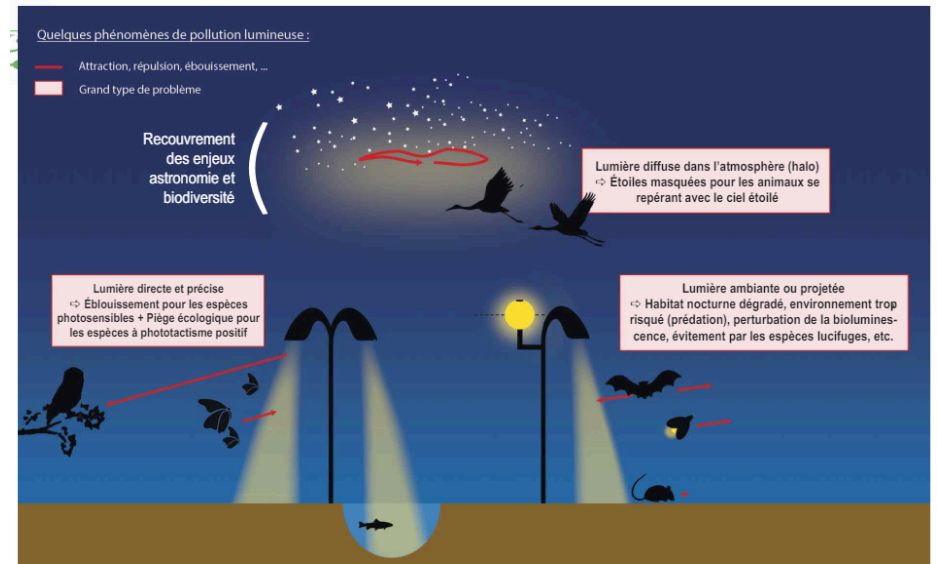
La trame noire désigne un réseau de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques où un niveau d'obscurité adéquat est maintenu pour préserver la biodiversité nocturne.

Avec l'urbanisation croissante, l'éclairage nocturne, qu'il soit public ou privé, provoque une perte d'habitats naturels, une fragmentation des milieux, et augmente la mortalité des espèces nocturnes. L'objectif de la trame noire est de préserver des espaces où l'obscurité est suffisante, non seulement pour observer les ciels nocturnes, mais aussi pour protéger la faune et la flore nocturnes. La réduction de la pollution lumineuse permet de maintenir les cycles naturels de la nuit, de minimiser les perturbations pour les espèces nocturnes, et de réduire la consommation énergétique liée à l'éclairage inutile.

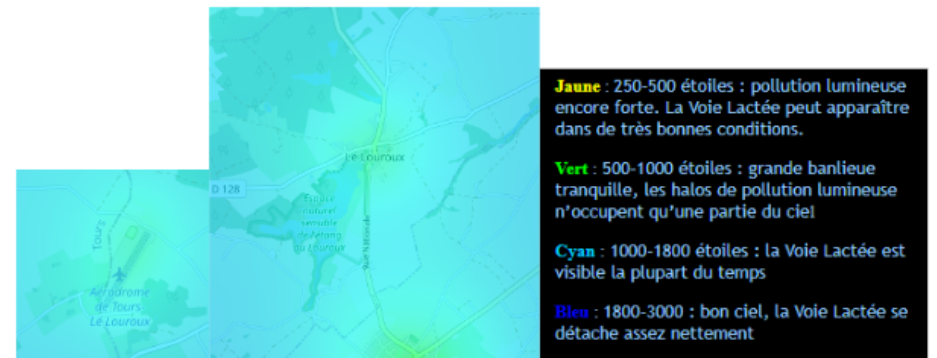
Le décret du 24 janvier 2014 mentionne la pollution lumineuse comme une problématique liée à l'urbanisation. Les Orientations nationales pour la Trame verte et bleue (ONTVB) de 2019 prennent davantage en compte ce facteur, en l'incluant parmi les obstacles aux continuités écologiques.

Au Louroux, la pollution lumineuse est présente, en particulier dans le bourg, toutefois elle est à relativiser. En 2023, l'éclairage public a été remplacé par des leds dirigés vers le sol.

L'éclairage public reste une menace pour les espèces sensibles, notamment les chiroptères (chauves-souris) qu'il faut contrôler et mesurer.



Principaux phénomènes de pollution lumineuse ayant des effets sur le vivant. Source : d'après Sordello, 2017 [32].



2.4.1.8. Synthèse

Le Louroux est un territoire riche en biodiversité et fortement concerné par la protection de l'environnement. Plusieurs zones de protection de la faune et de la flore sont identifiées sur la commune. La commune comprend deux zones ZNIEFF 1 et une zone ZNIEFF 2, classées pour leur intérêt écologique élevé. Ces zones abritent des espèces faunistiques et floristiques rares. L'étang du Louroux, classé en Espace Naturel Sensible (ENS), bénéficie également de mesures de protection, garantissant la préservation de son écosystème et des espèces qui y vivent.

Par ailleurs, certaines parcelles sur la commune font l'objet de compensation écologique pour la ligne LGV Tours-Bordeaux, et des zones BCAE (Bonne Conduite Agricole et Environnementale) protègent les cours d'eau des effets des activités agricoles.

Un inventaire des espèces menacées a été mené, permettant d'identifier celles à protéger en priorité pour garantir leur survie et leur développement sur le territoire.

Les milieux remarquables de la commune jouent un rôle clé pour la biodiversité. Les haies, bien implantées le long des cours d'eau et des parcelles agricoles, facilitent les déplacements des espèces. Ces milieux, tout comme les zones humides qui couvrent une grande partie du territoire, sont essentiels à la survie de nombreuses espèces.

Le Louroux est aussi intégré à la trame verte et bleue, un réseau de corridors écologiques permettant la circulation des espèces et reliant des réservoirs de biodiversité. Le SCoT prévoit de renforcer les liaisons écologiques avec les communes au sud, afin de favoriser ces déplacements.

Enfin, la trame noire vise à réduire la pollution lumineuse, qui reste faible au Louroux, se concentrant principalement dans le bourg. Cette pollution a un impact limité sur les espèces nocturnes, mais mérite d'être surveillée pour préserver la faune nocturne.

2.4.2. Climat - Air - Energie

2.4.2.1. Climat

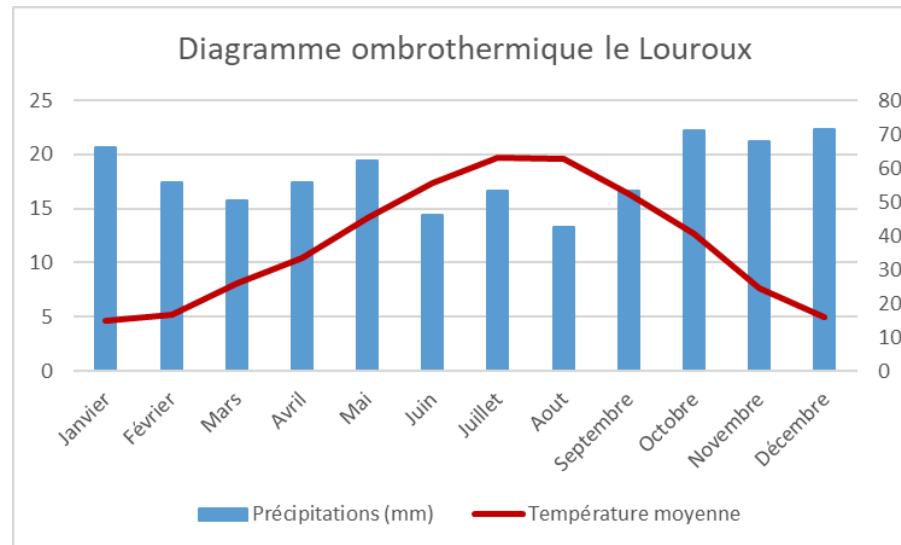
Le climat du Louroux correspond à un climat océanique altéré et est dans la région climatique Moyenne vallée de la Loire, caractérisée par une bonne insolation (1 850 h/an) et un été peu pluvieux.

Le climat océanique est caractérisé par des températures douces et une pluviométrie relativement abondante en liaison des perturbations venant de l'Atlantique, répartie tout au long de l'année avec un léger maximum d'octobre à février.

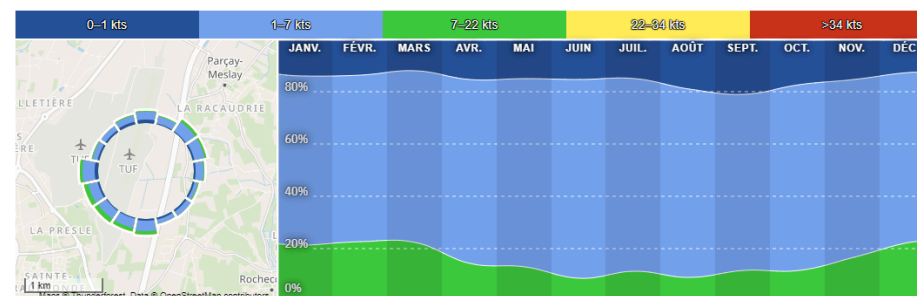
Entre 1981 et 2010, les précipitations évoluent entre 42,5 mm au mois d'août et 71,3 mm au mois de décembre. La hauteur de précipitations annuelle est de 695 mm. Il pleut en moyenne 57,9 mm par mois.

La température moyenne du Louroux est de 11,7 °C. Les mois de janvier, février et décembre sont les mois les plus froids, avec 4,6, 5,2 et 5 °C. Les mois les plus chauds sont les mois de juin à septembre, avec des températures allant de 17,4 °C à 19,7 °C.

Selon la station météorologique de l'aéroport de Tours Val de Loire située à 26 km au nord du Louroux, la commune est soumise à des vents faibles qui sont principalement orientés vers le sud-ouest. Les rafales de vent sont peu importantes et se ressentent plus en hiver atteignant 38,9 et 42,6 km/h. Ainsi, la vitesse de vent moyenne annuelle est de l'ordre de 13 km/h.



Source : Source : Infoclimat, Météo-France



Source : Station aéroport de Tours

mois	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Température moyenne	4,6	5,2	8,1	10,4	14,1	17,4	19,7	19,6	16,4	12,7	7,7	5
Précipitations (mm)	66,2	55,8	50,3	55,8	62,3	46,1	53,2	42,5	53,2	70,9	68	71,3

2.4.2.2. Potentiel en énergies renouvelables

- Bois-énergie

Les espaces boisés du Louroux, notamment au nord du territoire communal, pourraient être intéressants pour fournir du bois de chauffage en grande quantité. Cependant, ce sont des espaces à fort intérêt écologique. Il paraît alors difficile de développer la filière bois au sein de ces espaces. Les autres bois présents sur la commune ne sont pas suffisants pour produire du bois de chauffage.

- Hydroélectricité

Les débits des cours d'eau sont relativement faibles, ce qui entrave grandement la possible implantation d'une exploitation hydroélectrique. Il y a cependant la présence d'un barrage sur la commune qui peut être un facteur de production d'énergie. Cependant, le débit étant faible, l'énergie potentiellement produite ne permettra pas de fournir l'ensemble de la commune.

- Potentiel éolien

La commune ne souhaite pas accueillir d'installations éoliennes sur son territoire. En effet, avec une réflexion globale à l'échelle de l'intercommunalité, le choix a été fait de développer les énergies renouvelables sous d'autres formes que l'éolien (bois-énergie, méthanisation, photovoltaïque...)

- Biomasse

Un projet de méthanisation a été implanté dans la commune du Louroux. La méthanisation est un processus naturel, biologique de dégradation de la matière organique animale ou végétale en l'absence d'oxygène (digestion anaérobie), grâce à l'action de multiples micro-organismes. Elle est en place depuis 2020 et vise à produire de l'énergie avec les effluents venant des élevages.

- Potentiel photovoltaïque

La commune possède vraisemblablement un gisement solaire intéressant avec 152.8h de soleil en moyenne par mois sur une année.

De plus, des panneaux photovoltaïques sont et vont être installés sur des bâtiments agricoles.

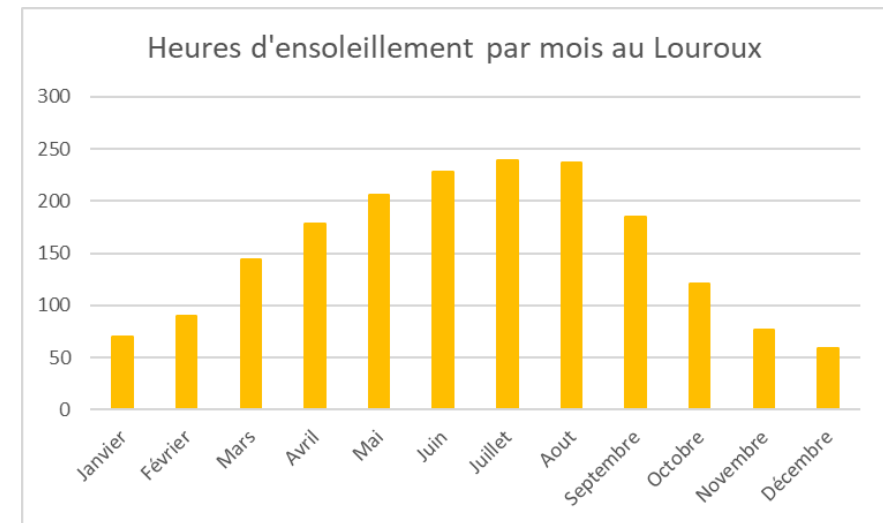


Tableau ensoleillement le Louroux, Infoclimat, Météo-France

À l'échelle de la communauté de commune, un plan de relance et de transition écologique a été mis en place pour les années 2021-2026. Ce plan a pour objectif de développer les énergies renouvelables dans la communauté de communes. Elle s'inscrit également dans le projet LIFE_GO4CLIMATE, un projet européen qui vise à accélérer la production d'énergie renouvelable et diminuer la consommation énergétique individuelle et collective.

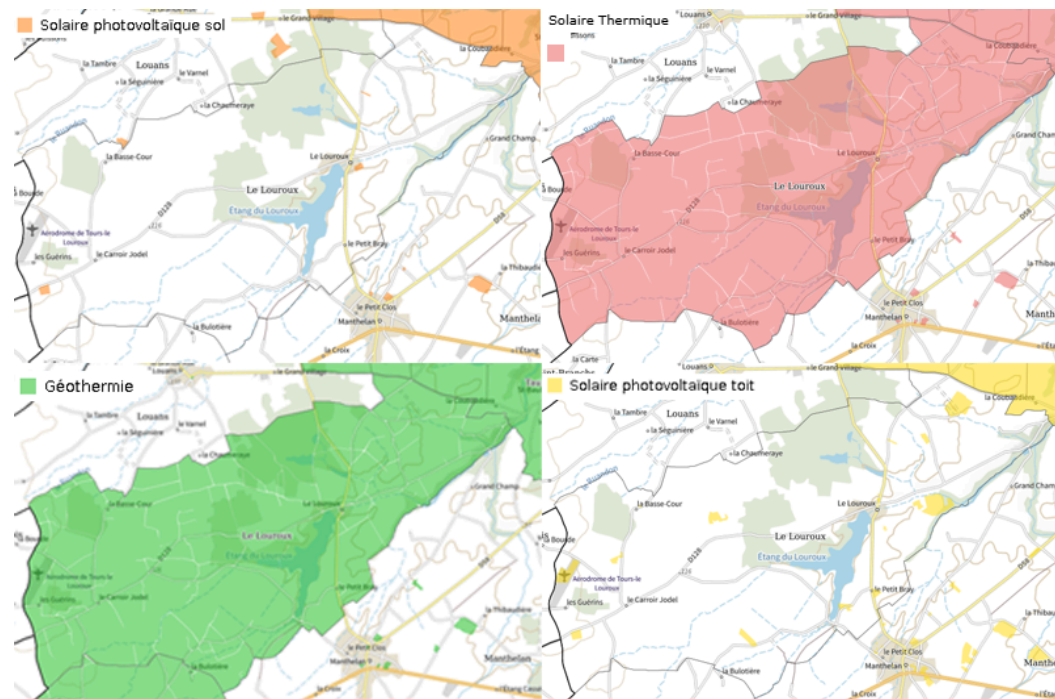
Suite au COT (contrat d'objectifs territorial), la communauté de commune propose également des subventions pour la création de projet d'énergies renouvelables (45% pour les travaux).

Zone d'accélération des énergies renouvelables

Dans le cadre des objectifs nationaux en matière de production d'énergie renouvelable, la loi n°2023-175 du 10 mars 2023, dite loi APER (Accélération de la Production des Énergies Renouvelables), consacre la planification territoriale comme un levier essentiel. À ce titre, les communes ont identifié, pour chaque filière, des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER) sur leur territoire. Ces zones offrent une meilleure lisibilité aux porteurs de projets sur les orientations locales en matière de développement des énergies renouvelables, tout en permettant aux collectivités de guider les implantations vers les secteurs jugés les plus pertinents.

À l'issue de cette démarche, l'arrêté préfectoral officialisant la cartographie des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables dans le département a été signé le 22 avril 2025 par la Sous-Préfète de Chinon, référente préfectorale pour les énergies renouvelables.

La commune du Louroux a identifié, dans le cadre de ses zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER), plusieurs filières prioritaires. Ces zones incluent le développement du solaire photovoltaïque au sol et sur toiture, ainsi que du solaire thermique et de la géothermie. Ce choix diversifié reflète la volonté de la commune de valoriser les ressources locales disponibles et de contribuer activement à la transition énergétique, en soutenant des projets adaptés aux spécificités de son territoire.



Zones d'accélération ENR identifiées selon l'arrêté portant arrêt de la cartographie des zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables du département d'indre-et-loire

2.4.2.3. Synthèse

Au niveau du climat, la commune se trouve dans un climat tempéré qui permet le développement d'activités et la mise en place de différentes énergies renouvelables.

En effet, le photovoltaïque est une énergie qui est en développement sur la commune avec de nombreux panneaux solaires présents sur les bâtiments agricoles et sur les habitations.

La biomasse, avec méthanisation, est également implantée sur la commune avec un méthaniseur présent depuis 2020. Cette méthanisation a été mise en place en collaboration avec les agriculteurs/éleveurs et une association "Valeur Agri Métha". Le méthaniseur permet aujourd'hui de produire une quantité importante d'énergie afin de subvenir aux besoins d'environ 2000 habitants (hors chauffage). La commune du Louroux ne bénéficie pas de cette production d'énergie qui part vers Tours.

2.4.3. Risques et nuisances

2.4.3.1. Pollution de l'air

La pollution de l'air est directement liée aux installations de combustion, aux activités domestiques, industrielles, agricoles et au transport routier qui rejettent des polluants et des gaz à effet de serre. La pollution de l'air est aussi indirectement liée à la consommation énergétique.

Il n'existe pas de station de mesure dans la commune du Louroux. La qualité de l'air est alors calculée à l'échelle de l'Indre-et-Loire et est surveillée à l'aide de 4 stations permanentes de mesure réparties dans l'agglomération tourangelle :

- 1 station urbaine La Bruyère
- 1 station urbaine Joué-lès-Tours
- 1 station périurbaine Tours périurbaine
- 1 station trafic Pompidou

Une étude de la qualité de l'air a été réalisée par Lig'Air (association de surveillance de la qualité de l'air en région Centre-Val de Loire) en 2020. Cette étude permet de donner des indications sur la qualité de l'air et les problématiques liées à la pollution de celui-ci.

L'année 2020 confirme la baisse de l'ensemble des polluants primaires. Cependant, 3 types de polluants ont dépassé les seuils sanitaires :

- Ozone : le seuil sanitaire recommandé par l'OMS étant de 100 µg/m³/8 h, il a été dépassé 12 jours à la station Joué-lès-Tours (station urbaine) et 8 jours à la station Tours périurbaine. Un dépassement a également été observé pour la protection de la végétation (AOT40). La réglementation en vigueur limite la quantité à 6000 µg/m³.h alors que la station Tours périurbaine obtient des mesures de 7466 µg/m³.h
- PM10 : Le seuil sanitaire de recommandation de l'OMS est de 50 µg/m³/24h et les stations de Tours Pompidou et Tours la Bruyère ont mesuré 50 µg/m³/24h

- PM 2,5 : La moyenne annuelle du seuil sanitaire recommandé par l'OMS est de 10 µg/m³ et les différentes stations ont recensé une moyenne annuelle à 10 µg/m³ soit un risque de dépassement. Pour ce qui est du maximum journalier, le seuil sanitaire de l'OMS recommande 25 µg/m³/24h alors que des stations de Tours pompidou et Joué-lès-Tours ont mesurées 45 et 44 µg/m³/24h.

Les données ne correspondent pas exactement à l'air du Louroux et sont pour certaines mesurées dans des stations urbaines et/ou périurbaines. Cependant, elles représentent tout de même les grands axes de la pollution de l'air.







Particules fines PM2,5	0-10	10-20	20-25	25-50	50-75	> 75
Moyenne journalière en µg/m ³						
Particules fines PM 10	0-20	20-40	40-50	50-100	100-150	> 150
Moyenne journalière en µg/m ³						
Dioxyde d'azote NO ₂	0-40	40-90	90-120	120-230	230-340	> 340
Maximum horaire journalier en µg/m ³						
Ozone O ₃	0-50	50-100	100-130	130-240	240-380	> 380
Maximum horaire journalier en µg/m ³						
Dioxyde de soufre SO ₂	0-100	100-200	200-350	350-500	500-750	> 750
Maximum horaire journalier en µg/m ³						
Indice ATMO Maximum des 5 sous-indices	Bon	Moyen	Dégradé	Mauvais	Très mauvais	Extrêmement Mauvais
						

Tableau de correspondance entre les concentrations en polluants atmosphériques et les indices ATMO.

La commune du Louroux abrite plusieurs industries dont 5 sont classées installation classée pour l'environnement (ICPE). Aucune d'entre elles n'est classée SEVESO (site qui produit ou stocke des substances potentiellement dangereuses pour la population et l'environnement). Les 5 ICPE identifiées sur la commune sont : AVTP SARL, METHACONNECT, GAEC SAINT MARTIN, EARL VAN DE POL, EARL CHAMP DURAND. Ces activités ne sont pas susceptibles de détériorer l'air de la commune

Ce sont surtout les axes routiers qui engendrent le plus de pollution de l'air au Louroux. En effet, la commune et notamment le centre-bourg sont traversés par plusieurs axes routiers importants dont la Départementale 50.

Au Louroux, l'axe le plus emprunté est la départementale 50 avec, chaque jour, le passage de 3676 véhicules dont 90 poids lourds (2,5%). La D50 passe par le bourg et entraîne alors une pollution de l'air assez importante. Pour ce qui est de la départementale 83 située au nord de la commune, il y a moins de 2000 véhicules qui empruntent quotidiennement cet axe.

Le trafic routier est responsable de nombreux rejets atmosphériques de divers polluants, dont les plus classiques sont : le monoxyde et dioxyde de carbone ainsi que des particules fines.

Politiques de réduction de gaz à effet de serre :

Au niveau de la communauté de communes Loches-sud-Touraine, un plan de climat-air-énergie et territoire (PCAET) a été mis en place. Ce document définit les objectifs et le programme d'action visant à réduire le changement climatique et développer des moyens pour s'y adapter.



Carte des installations classées ICPE, le Louroux. Source : Scale

- Renouveler les équipements de chauffage peu performants,
- Réduire le chauffage au fioul,
- Développer les modes de transports doux,
- Encourager une utilisation d'engrais moins émissifs ; éviter le brûlage des déchets verts ; accompagner le secteur agricole par la diffusion des bonnes pratiques.

Source : PCAET Loches sud Touraine

2.4.3.2. Pollution de l'eau

Eaux usées - réseaux d'assainissement collectif

L'assainissement de l'eau est géré par la communauté de commune Loches Sud Touraine depuis 2019. La Communauté de communes a missionné SAUR en prestation de service pour l'exploitation des réseaux et des systèmes de traitement du Louroux. SAUR est un opérateur délégué de services des eaux. Le groupe SAUR est impliqué dans le développement de procédés de traitement, en particulier pour l'élimination des micropolluants. En 2022, la commune du Louroux a été intégrée à la régie. La gestion du réseau revient alors à la communauté de communes.

En 2022, la commune comptait 88 abonnés pour une facture de consommation de 5 840 m³.

La commune dispose d'un réseau de collecte et/ou d'assainissement des eaux usées de 2,1 km. Des travaux de réhabilitation du réseau ont également été réalisés sur la commune (route de Sainte Maure de Touraine). Sur la commune, 1,786 km de réseau est curé de façon préventive et curative. Le curage permet de garantir le bon écoulement des effluents afin d'assurer la continuité du service, en prévenant les obstructions ou les débordements qui pourraient résulter d'une diminution de la section utile des ouvrages du fait de l'existence de dépôts, mais également de maintenir la qualité des effluents en évitant le développement de fermentations septiques. Le curage curatif des réseaux d'assainissement est réalisé afin de rétablir l'écoulement des effluents qui sont stoppés par des dépôts de matériaux (terre, sable, cailloux), des objets (ballon, ...) en libérant le passage réduit de la section d'écoulement.

Un ouvrage d'épuration est présent sur la commune (le Parc). Cette station traite l'eau avec des filtres à sable et a une capacité de 140 EH. Le débit journalier est de 21 m³.

L'ARS Centre-Val de Loire est chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable. Ce contrôle est assuré régulièrement au niveau des ressources, de la production et de la distribution.

En mars 2024, un prélèvement a été réalisé sur le réseau et en production donnant lieu à diverses analyses indiquant une eau de bonne qualité bactériologique et physico-chimique. L'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Eaux pluviales

Au sein de la commune du Louroux, les eaux pluviales sont gérées par un réseau de canalisation au sein du bourg. Pour le reste de la commune, la gestion des eaux pluviales se fait par des buses et des fossés. Les eaux de pluies sont dirigées vers les différentes cours d'eau et points d'eau présents sur la commune.

2.4.3.3. Pollution des sols

La commune du Louroux abrite 1 site comprenant des sols pollués selon la base de données BASOL du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

Ce site présente les caractéristiques suivantes :

Une station d'épuration (collecte et traitement des eaux usées). Ce site se situe à l'est du bourg du Louroux et a ouvert en 1999. La dernière mise à jour de la fiche détaillée sur le site de géorisques date de 2014. Le site est aujourd'hui fermé.

En parallèle de ce site, certaines exploitations agricoles occasionnent également une pollution du sol. En effet, avec l'utilisation de pesticides, certains sols sont pollués.

2.4.3.4. Gestion des déchets

La gestion des déchets ménagers est réalisée par la communauté de communes Loches Sud Touraine.

La collecte des déchets s'effectue au porte-à-porte par le service concerné. Après leur collecte, les emballages ménagers recyclables sont triés au centre de tri de Parçay-Meslay, nouveau centre de tri qui collecte les déchets de 3 départements. Ce nouveau centre équipé de 15 trieurs optiques permet de recycler davantage. Le centre de tri peut trier 50 000 tonnes de déchets par an.

Au sein de la commune, des poubelles publiques sont à disposition. Elles sont situées aux abords des lieux touristiques (étang, prieuré...).

En ce qui concerne les autres déchets, ils doivent être transférés vers des déchetteries réparties sur l'ensemble de l'intercommunalité : Descartes, Loches, Tauxigny, Genillé, Nouans les fontaines, Bossay/Claise, la Chapelle Blanche Saint-Martin ou encore le Grand-Pressigny.

2.4.3.5. Risques naturels

Depuis 1991, la commune du Louroux a connu 8 arrêts suite à des catastrophes naturelles :

- 5 sécheresses en 1991, 1994, 1997, 1999 et 2023
- 1 mouvement de terrain en 1999
- 1 mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols en 2022
- Une inondation/coulée de boue en 1999

Ainsi, la commune du Louroux est potentiellement sujette aux catastrophes naturelles sachant que certaines d'entre elles ont eu lieu récemment.

Sismicité

La sismicité, aussi appelé tremblement de terre, est la conséquence de mouvements tectoniques générant ainsi des secousses plus ou moins importantes à la surface du sol.

La commune du Louroux est classée au niveau 2 soit un risque de sismicité faible, d'après le zonage sismique de la France entré en vigueur le 1er mai 2011.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle, il est produit à la surface de la terre à partir de l'uranium et selon la nature des sols, sa concentration évolue.

Ce gaz peut être transféré dans l'air, mais aussi dissout dans l'eau. Des suivis sont notamment réalisés dans l'eau potable sujette à cette radioactivité afin d'en assurer la qualité. Le radon présente un risque sanitaire quand il se concentre dans les bâtiments.

La commune du Louroux est faiblement exposée au risque lié au radon.

Mouvement de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol. Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes.



L'affaissement et l'effondrement de cavités souterraines ne concerne pas la commune du Louroux.

Feux de forêt

Le risque de feux de forêt se caractérise par un incendie de forêt couvrant au moins 0,5 hectare avec une partie des arbustes et/ou arbres qui sont réduits en cendres.

Ce risque est présent sur la commune (zone OLD) sur la partie sud-est où se trouve l'Echandon. Dans la zone concernée, il est obligatoire de débroussailler dans une zone de 50 mètres autour des habitations.

En fonction de l'aléa, les propriétaires ont l'obligation de débroussailler et de maintenir en l'état débroussaillé, les terrains situés en zone boisée ou à moins de 200 mètres d'un massif forestier, de landes, garrigues ou maquis, vous avez obligation de débroussailler :

- Dans un rayon de 50 mètres autour de leur habitation, même dans le cas où cette distance dépasse les limites de propriété ; le maire peut porter ce rayon jusqu'à 100 m ;
- Une bande de 10 mètres de profondeur de part et d'autre de la voie d'accès (desserte intérieure de la propriété depuis la voie publique, y compris portail).

L'aménagement d'une interface entre le boisement et la zone d'habitation peut être recommandé, exemple ci-contre :

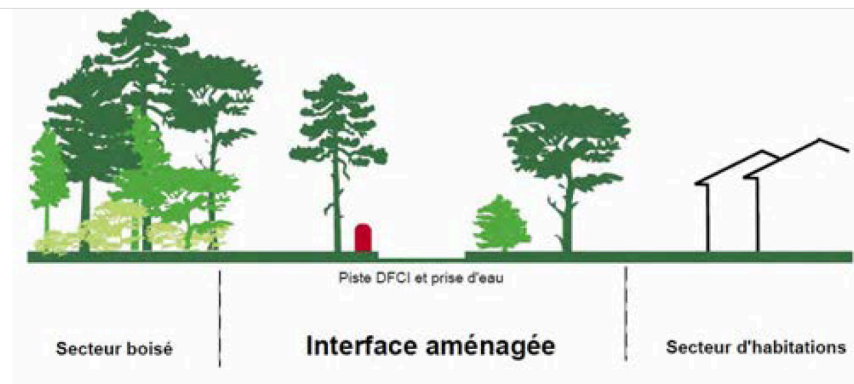


Illustration 11: vue en coupe d'une interface* aménagée (Source : CAUE30)

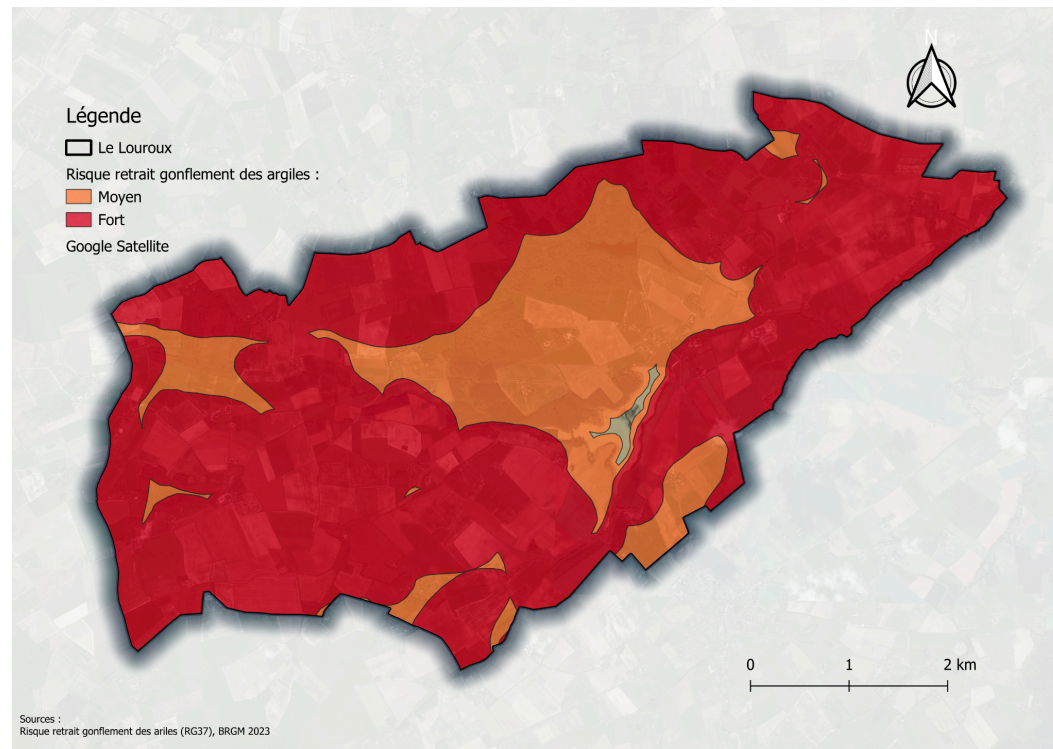
Retrait-gonflement des argiles

Le retrait-gonflement des argiles est un phénomène naturel affectant les terrains argileux, dont le volume varie en fonction de leur teneur en eau. En période de sécheresse, ces sols se rétractent, et lors de précipitations, ils gonflent. Ce cycle peut provoquer des dégâts importants sur les bâtiments, souvent indemnisables dans le cadre des catastrophes naturelles.

Bien que la commune du Louroux ne soit pas couverte par un plan de prévention spécifique à ce risque, elle reste exposée, avec des zones à aléa fort identifiées sur son territoire. D'après la carte de risque, l'ensemble de la commune est concerné par ce phénomène.

La majorité de la commune, y compris le bourg, se trouve en zone d'aléa fort, ce qui signifie qu'il existe une forte probabilité que le phénomène de retrait-gonflement des argiles se produise. Le centre de la commune, où se situent l'étang et des zones végétalisées, est classé en aléa moyen, avec quelques autres zones dispersées dans le territoire.

En résumé, toute la commune du Louroux est exposée au risque de retrait-gonflement des argiles, avec une probabilité élevée d'impacts sur les habitations, notamment celles situées dans le bourg et les hameaux environnants.



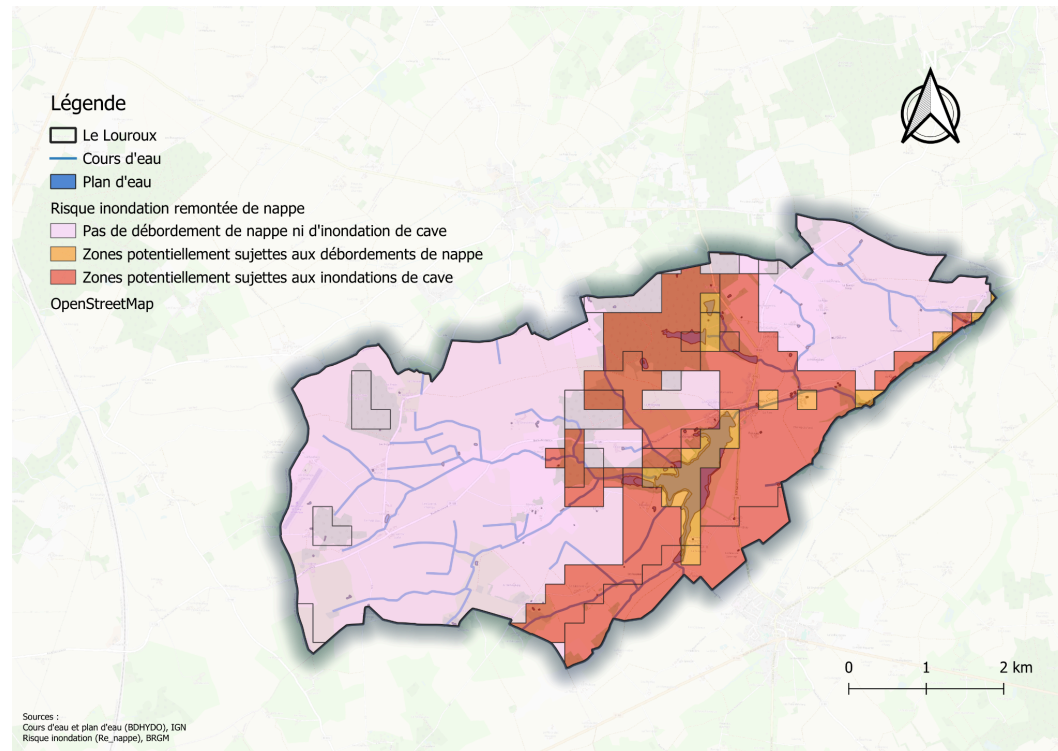
Carte du risque retrait-gonflement des argiles, le Louroux. Source : Scale.

Risque d'inondation

Le risque d'inondation par remontée de nappe est bien présent sur la commune du Louroux, principalement provoqué par des événements pluvieux exceptionnels. Lorsque la nappe phréatique est déjà à un niveau élevé, une recharge importante en eau peut entraîner son débordement, atteignant parfois la surface du sol. Cela provoque l'inondation de la zone non saturée, qui se remplit d'eau en raison de la montée du niveau de la nappe.

Comme le montre la carte, la majeure partie de la commune, notamment les parties est et ouest, n'est pas exposée à ce risque. En revanche, la partie centrale, où se situe notamment le bourg, est davantage concernée. Cette zone présente un risque notable d'inondation de cave et de débordement de nappe.

En résumé, bien que le risque soit globalement faible sur le territoire communal, la partie centrale est plus exposée, avec un risque important d'inondation en cas de remontée de nappe, touchant potentiellement le bourg et ses environs.



*Carte du risque inondation par remontée de nappes, le Louroux.
source : Scale.*

2.4.3.6. Risques technologiques

Risques industriels

Le risque industriel est associé aux ICPE, sites et sols pollués ainsi qu'aux établissements classés SEVESO.

Sur la commune du Louroux, 5 installations classées ICPE sont présentes sur la commune :

- AVTP SARL
- METHACONNECT
- GAEC SAINT MARTIN
- EARL VAN DE POL
- EARL CHAMP DURAND

Aucun de ses établissements est classé SEVESO.

Il existe également un site classé comme sites et sols pollués sur le territoire communal. Il se situe à l'ouest du bourg et est catégorisé comme ancien site industriel. Il correspond à une ancienne station d'épuration.

Transport de gaz à haute pression

La commune du Louroux n'est pas concernée directement par le passage d'un réseau de gaz à haute pression. Le réseau de gaz le plus proche passe au sud par Ligueil.

Source : La carte du réseau GRTgaz en France, GRTgaz, 2022.

Radiofréquences

Il n'existe pas de risques liés aux radiofréquences sur la commune du Louroux. En effet, aucune antenne relais n'est présente. La plus proche se situe à Manthelan.

Source : Carte des antennes de téléphonie mobile (3G/4G/5G), ariase, 2024.

Transport de matières dangereuses

Sur la commune, aucun élément indiquant le transport de matières dangereuses n'est présent. Cependant, il existe tout de même des risques avec le passage de poids-lourd transportant du fioul qui pourrait causer la pollution des sols ou encore un incendie au sein du bourg ou de la commune.

Transport d'électricité

La commune n'est pas concernée par ce risque. Le réseau le plus proche est la LIAISON 90 kV N0 1 GARDES (LES)-GODINIÈRE (LA)-STE-MAURE qui passe à l'ouest de la commune.

<https://www.rte-france.com/carte-reseau-transport-electricite>. 2024.

2.4.3.7. Nuisances

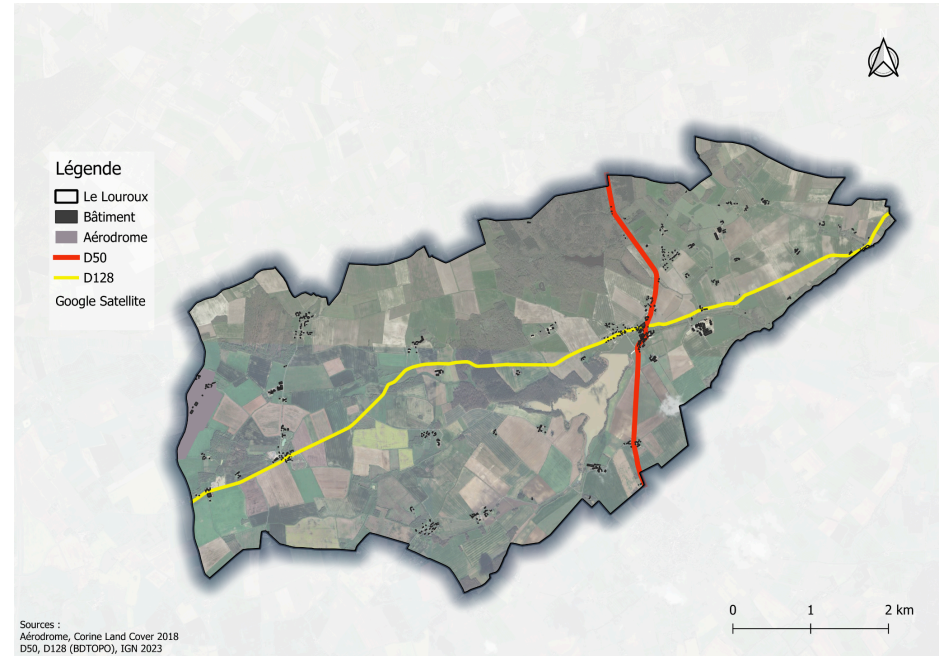
Bruit

Les nuisances sonores sont définies comme des bruits désagréables ou gênants, pouvant avoir des effets néfastes sur la santé en fonction de leur intensité. D'après le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de l'Indre-et-Loire, aucune infrastructure sur la commune du Louroux ne génère de nuisances sonores significatives. Cependant, certains axes routiers, en particulier les plus fréquentés, peuvent causer du bruit.

L'axe principal D50, qui traverse la commune et le bourg, enregistre une fréquentation de plus de 3 000 véhicules par jour, ce qui peut générer des nuisances sonores, surtout pour les habitations situées à proximité de la route. De même, la D128, bien que moins fréquentée, peut aussi être source de bruit.

Bien que ces infrastructures routières ne soient pas officiellement classées comme causant des nuisances sonores majeures, elles peuvent malgré tout provoquer des gênes pour les riverains du bourg.

En outre, la présence d'un aérodrome à l'ouest de la commune, ainsi que le survol occasionnel par des avions et ULM, peuvent également constituer des sources de bruit supplémentaires, affectant le confort sonore des habitants.



Carte du réseau routier principal, le Louroux. Source : Scale

2.4.3.8. Synthèse

La commune du Louroux est concernée par une multitude de risques. En effet, le département de l'Indre-et-Loire est concerné par une pollution de l'air qui peut par année être assez importante. De plus, étant une commune agricole, l'utilisation de produits phytosanitaires peut avoir un impact sur la qualité de l'air au sein de la commune. L'activité agricole peut également avoir un impact sur la qualité des sols qui peuvent devenir pollués. De plus, au sein de la commune, certains sites et sols anciennement pollués sont présents.

Pour ce qui est des risques naturels, la commune est fortement impactée par certains risques. En effet, le risque retrait-gonflement des argiles est présent sur l'ensemble du territoire communal avec des zones, dont le bourg, qui se situent dans une zone d'aléa fort. Le sol de la commune étant majoritairement argileux, l'aléa est important. Cela peut également entraîner des mouvements de terrain qui peuvent avoir un impact direct sur la population.

Le risque inondation par remontée de nappes est également important. En effet, toute la partie centrale de la commune est impactée par ce risque. Le bourg se situe dans une zone où le risque est important et peut entraîner une remontée de nappe sujette aux inondations de caves.

Pour ce qui est des risques technologiques, la commune n'est pas concernée par des risques qui peuvent avoir un impact sur la population.

Au niveau des nuisances, la commune est impactée par le bruit venant des différents axes routiers de l'aérodrome. En effet, pour ce qui est des axes routiers, ce sont des milliers (3500) véhicules qui passent chaque jour sur la commune et au sein du bourg, ce qui peut entraîner des nuisances importantes pour les populations vivant le long de ces axes.

3. Les justifications

3.1. Les orientations fondamentales du PLU

3.1.1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme

La commune du Louroux est située dans la région Centre-Val de Loire, au centre du département de l'Indre-et-Loire, au sud de Tours, dans la Communauté de communes Loche Sud Touraine. Il s'agit d'une commune rurale.

Depuis 2007, date de l'élaboration du PLU, les orientations du PLU en vigueur s'attachent à :

- préserver le patrimoine et le cadre de vie de la commune,
- développer le centre-bourg,
- développer et sécuriser les déplacements,
- développer le tourisme
- maintenir l'activité agricole.

Dans un contexte de croissance démographique, le développement maîtrisé et la préservation du patrimoine tant architectural que paysager sont primordiaux.

Les élus de la commune du Louroux sont profondément attachés à préserver leur identité locale tout en cherchant à maintenir la population et attirer une nouvelle dans les meilleures conditions. Cet équilibre délicat entre qualité de vie dans un territoire rural et besoin d'aménités au quotidien reflète la volonté des élus de bâtir un avenir prospère tout en garantissant la préservation de leur identité.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Préserver la qualité du cadre de vie**

- **Renforcer la fonction de centralité du bourg par la densification de l'habitat**
- **Permettre le développement de services et équipements innovants et adaptés à la vie moderne**

Orientations du SCOT

- Le maintien et la valorisation du maillage multipolaire afin de préserver les équilibres territoriaux et de créer les conditions d'une cohérence générale notamment entre le nord et le sud de l'intercommunalité
- L'accès aux équipements de proximité à l'ensemble du territoire, y compris les communes les plus rurales situées au sud ;
- Le maintien d'un patrimoine « vivant » et « vivable » ;

Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- **Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire**
 - 2.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement
 - 2.3 Conforter et améliorer les liaisons sur le territoire intra et extra communal
- **Axe 3. Assurer le développement économique du territoire**
 - 3.1 Développer une offre en commerces et services ambulants
 - 3.3 Encourager le développement de lieux innovants : tiers-lieux, espaces partagés ou co-working...
 - 3.4 Renforcer les continuités et le maillage de la commune vers le centre-bourg afin de garantir la prospérité des équipements économiques installés

3.1.2. Les orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

La commune du Louroux possède un patrimoine naturel et paysager exceptionnel. Couverte par plusieurs dispositifs de protection, elle bénéficie d'une renommée pour son patrimoine.

Commune rurale, l'agriculture participe fortement à façonner ces paysages et une agriculture durable et raisonnée participe à la préservation des milieux naturels.

Ainsi, l'objectif des élus est de préserver et protéger ce patrimoine naturel et paysager et d'encourager une agriculture responsable, reposant sur une production et une vente locales.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- Protéger les milieux naturels, tel que les bois, les haies ou les zones humides
- Restaurer les milieux et les corridors écologiques
- Encourager le développement d'une agriculture raisonnée et soutenable

Orientations du SCOT

- Réinvestir les paysages urbains dégradés ou stratégiques
- Valoriser la diversité des paysages comme un patrimoine commun
- Intégrer des dispositifs locaux de protection des milieux non protégés, notamment pour le bocage, les réseaux de mares, les pelouses sèches
- Maintenir et restaurer les fonctionnalités écologiques dans les corridors terrestres et aquatiques

Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- **Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire**
 - 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire
 - 2.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement
- **Axe 3. Assurer le développement économique du territoire**
 - 3.1 Développer une offre en commerces et services ambulants
 - 3.2 Encourager l'économie locale avec la vente de produits de la ferme

3.1.3. Les orientations générales concernant l'habitat

Le travail sur les perspectives de développement de la population a permis de retenir un développement permettant d'atteindre 560 habitants en 2035, soit 31 habitants supplémentaires par rapport à 2021. Pour atteindre ce chiffre, trois scénarios démographiques ont préalablement été débattus, basés sur différentes hypothèses d'évolution en rapport avec l'évolution de la commune, de la communauté d'agglomération et du SCoT.

Le SCoT identifie Le Louroux dans *Les "villages" [qui] maintiennent une vie locale via un maillage rural serré. Les villages ne constituent pas des pôles, pour autant les équipements et services ainsi que les commerces de proximité jugés nécessaires aux besoins courants de la population peuvent être maintenus et installés*

Parmi ces bourgs et ces villages, certains bénéficient d'une desserte régulière par les transports en commun, et peuvent en conséquence jouer un rôle accru en termes de logement, d'accueil et de vie des populations..

Le Louroux bénéficie d'une croissance démographique depuis le recensement de 1990. Entre 2015 et 2021, l'évolution de la population a été de +0,3% soit +9 nouveaux habitants.

Les trois scénarios étudiés sont :

- 0% statuant sur un maintien sans évolution,
- +0,2% tel que l'envisage le SCoT
- +0,4% dans une perspective d'évolution renforcée.

Les élus ont choisi de retenir le scénario de +0.4%, en lien avec la croissance à l'œuvre déjà supérieure à +0.2% et dans un objectif de renforcement de l'attractivité de la commune.

Ce scénario est supérieur aux objectifs du SCoT mais il est en adéquation avec l'évolution démographique de la commune.

Cet objectif traduit la volonté actuelle des élus 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.

Pour calculer le nombre de logements à produire, il est nécessaire de calculer "le point mort" (nombre de logements nécessaires pour maintenir la population) et l'accroissement de la population.

Le desserrement des ménages, phénomène social généralisé sur l'ensemble du territoire français, se traduit par une diminution du nombre moyen d'occupants par logement. Sur Le Louroux, la taille des ménages en 2015 était de 2.45 personnes, en 2021 elle est passée à 2.41 et elle va se poursuivre avec une estimation à 2,3 en 2035. Même si Le Louroux est moins touché qu'au niveau de la communauté de communes (2,1 en 2021) ou de Loches (1,8 en 2021), montrant ainsi sa capacité à accueillir et maintenir ses familles, la réduction semble inéluctable vis-à-vis d'une population vieillissante.

Ce phénomène, couplé à l'accueil de nouvelles populations, nécessite la production d'un nombre important de logements : 17 pour le maintien de la population et dû au desserrement des ménages contre 14 pour l'accueil de nouvelles populations, soit un besoin total de 31 nouveaux logements sur la période 2021/2035. Sachant que sur la période 2021-2024, il s'est produit 9 logements, il restera 22 logements à produire soit une production moyenne de deux logements par an.

La vacance

La reconquête des logements vacants est le premier levier pour produire une partie de ces logements. Pour cela, un travail précis de caractérisation de la vacance et d'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination a été réalisé. Mais la vacance s'avère très faible, seuls 6 logements sont réellement vacants, soit de moins de 2.5% de vacance. Aussi, ce levier n'est pas

envisageable pour la production de logement.

Les changements de destination

Les élus ont relevé 28 bâtiments pouvant changer de destination.

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. Toutefois aucune demande directe n'a été faite par les habitants

Avec un redécoupage potentiel des parcelles autour des bâtiments, il est envisagé une consommation foncière liée aux changements de destination de 0.18ha (estimation de 900m² par bâtiment)

Le STECAL : La Gitonnière

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.

Ce STECAL 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.

Les gisements fonciers

La composition urbaine du centre-bourg, très resserrée, limite également les possibilités de construction en dent creuse, d'autant qu'une part de rétention foncière est à prendre en compte.

Dans la partie 3.4.1 sont étudiés les gisements fonciers pouvant être potentiellement urbanisables. Sur les 13 parcelles identifiées et représentant 2 hectares :

- 1.3ha est estimé consommable car identifié comme artificialisé
- 0.7ha est situé en ENAF

La rétention foncière

La rétention envisagée dans les gisements fonciers est justifiée par un blocage possible des propriétaires. La rétention correspond à une non utilisation des droits à construire, avec plusieurs motifs possibles :

- volonté de conservation pour transmission à des héritiers ;
- pour l'habitat, volonté de se prémunir de voisins en conservant non bâti un terrain jouxtant son habitation ;
- valeur sentimentale avant d'être une valeur vénale ;
- usage de loisirs occasionnel ;
- approche spéculative ;
- désintérêt du propriétaire...

Pour Le Louroux, le taux de rétention est estimé à 50%. En effet, la pression immobilière sur Le Louroux étant relativement forte, la vacance spéculative reste possible. Mais c'est la composition urbaine du centre-bourg qui pousse à limiter la vente de terrains afin de conserver des espaces de vie plus importants ainsi qu'une qualité de cadre vie. La densité dans un centre-bourg compact comme au Louroux est donc un frein au développement en dent creuse et favorise la rétention foncière.

Néanmoins, la limitation des terrains constructibles va probablement entraîner dans les prochaines années un regain d'intérêt pour ces terrains. Il est ainsi estimé que la moitié des terrains seront construits dans les dix prochaines années.

Abandon zone Nha

Dans le PLU actuel, il existe 6 zones Nha correspondant aux hameaux constructibles participant ainsi au mitage de l'habitat sur le territoire communal.

L'objectif des élus étant de renforcer le bourg, il a été décidé de

supprimer ces zones constructibles et de ne conserver qu'un STECAL à la Gitonnière pour un projet qui est en cours. Ainsi, hormis les changements de destination, l'espace agricole et naturel est préservé de toute nouvelle construction liée à l'habitat.

L'extension urbaine

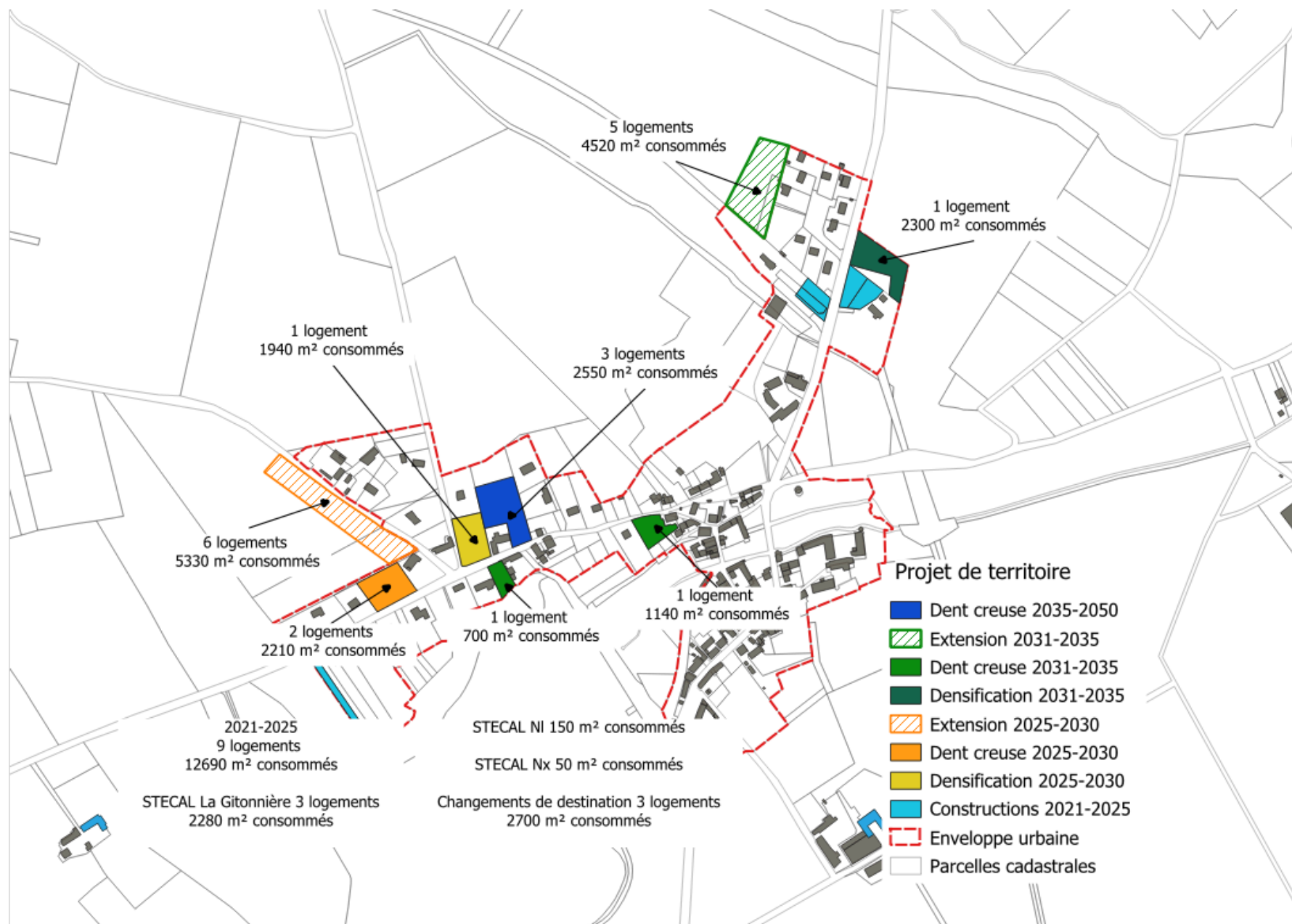
Bien que les élus aient décidé de privilégier la production de logements dans les bâtiments existants (logements vacants, changements de destination) et dans les gisements fonciers, les possibilités restent limitées. Il y a très peu de vacance, les demandes de changement de destination sont rares et l'enveloppe bâtie compacte du centre-bourg laisse peu d'opportunités de construction.

Ainsi, 2 zones AU ont été identifiées pour le développement de la commune, en continuité immédiate du centre-bourg. Il s'agit des OAP suivantes :

- l'OAP Rue Soufrette la plus prompte à sortir de terre,
- l'OAP Beauregard en continuité du lotissement Beauregard. Son accès est aisé, en continuité immédiate du centre-bourg, avec une voie d'accès dédiée à la zone.

Ainsi, compte tenu de l'attractivité de la commune et de son besoin en logement et au vu des possibilités limitées de développement du territoire, le développement en extension au travers de ces 2 OAP apparaît comme la solution la plus envisageable pour ne pas freiner la croissance de la commune et permettre son développement.

Période	Source de production	Total logements	Total logements par période	Consommation ENAF (m²)	Consommation ENAF par période (m²)
2021-2025	Déjà réalisé	9	9	12689	12689
	Dents creuses	2	13	1700	
	Parcelles densifiables	1			
	STECAL La Gitonnière	3		2280	
	Changement de destination	1		900	
2025-2030	OAP Soufrettes	6		13	5330
2031-2035	Dents creuses	2	9	1700	7320
	Parcelles densifiables	1			
	STECAL NL(150 m²) et Nx (50m²)			200	
	Changement de destination	1		900	
	OAP Beauregard	5		4520	
TOTAL sur la période du PLU (dont consommation 2021-2025)		31		30219	
2035-2050	Dents creuses	3	5	2550	3450
	Parcelles densifiables	1			
	Changement de destination	1		900	
TOTAL sur période du PLU et +		36		33669	



Données de bases					
Scénarios			SC1	SC2	SC3
Date	2015	2021	2035		
Taux d'évolution entre période	1,91%	0,29%	0,0%	0,2%	0,4%
Nombre d'habitants	520	529	529	545	560
Taille des ménages	2,45	2,41	2,3		
Résidences principales occupées	213	219	236	243	249
Résidences secondaires	15	12	12		
Résidences vacantes INSEE	17	14	6	6	6
Taux vacance	6,94%	5,71%	2%		
Résidences vacantes réelles		6			
Taux vacance réel		2,45%			

Besoin de logements				
Desserrement ménages	3	17		
Résidence secondaire	-3	0		
Variation vacance	-11	0		
Renouvellement du parc	-10	0		
POINT MORT	-21	17		
Croissance démographique	4	0	7	14
Logements construits entre 2021 et 2025		9		
BESOIN LOGEMENTS NEUFS	-17	8	15	22
par an	-3	0,8	1,5	2,2

Source de production de logements			
Changement de destination	2		
STECAL	3		
Comblement de la vacance	0	0	0
Dents creuses	6		
TOTAL en enveloppe urbaine ou bâtiment existant	11	11	11
Extension urbaine	-3	4	11

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- Répondre à une demande en logement qui se renforce
- Valoriser les dents creuses dans le bourg et densifier
- Mettre en place de nouvelles programmations de logement (logements collectifs, semi-collectifs, intergénérationnels,...)

Orientations du SCOT

- La revitalisation des centres des villes, des bourgs et des villages :
- L'optimisation du foncier ;
- Le développement d'offres nouvelles ;
- Une réponse adaptée aux besoins sociodémographiques et spécifiques :
- La recherche d'alternatives à l'habitat individuel isolé, y compris pour les publics spécifiques (personnes âgées, jeunes en insertion professionnelle...)

Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- **Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels**
 - 1.1 Encourager l'amélioration et la rénovation du parc bâti existant et limiter la consommation foncière
 - 1.2 Développer une offre en logements répondant aux différents besoins du parcours résidentiel

3.1.4. Les orientations générales concernant les transports et les déplacements

La commune du Louroux bénéficie d'une liaison de transport en commun rejoignant Tours.

Elle permet de desservir les pôles d'emplois et offre aux actifs une alternative à la voiture.

Toutefois son rayonnement reste limité et Le Louroux s'inscrit parmi les communes rurales où la voiture reste le moyen de transport privilégié pour les besoins du quotidien.

Le renforcement du réseau de mobilité douces pour relier Le Louroux aux communes avoisinantes bénéficiant d'équipements et de services complémentaires est nécessaire pour endiguer la dépendance à la voiture.

Dans le cas des opérations les plus importantes, les continuités piétonnes sont aussi à assurer. Des voies de liaisons douces sont indiquées dans les OAP afin de créer un maillage permettant le déplacement sur l'ensemble du bourg. Plusieurs emplacements réservés sont créés pour assurer plus de perméabilité dans le tissu urbain.

Les circuits touristiques, de randonnées peuvent être un support de développement.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Améliorer les infrastructures favorisant le déplacement doux**
- **Démocratiser la pratique des modes doux**
- **Aménager des stationnements pour les déplacements doux (vélos, trottinettes)**

Orientations du SCOT

- Le renforcement et l'adaptation des transports collectifs aux besoins des habitants du territoire ;
- La réduction de la part de la voiture individuelle dans les déplacements de proximité ;
- La réponse adaptée aux besoins de mobilités alternatives dans un contexte de territoire vaste et rural.

Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- **Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire**
 -
 - 2.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement
 - 2.3 Conforter et améliorer les liaisons sur le territoire intra et extra communal
- **Axe 3. Assurer le développement économique du territoire**
 - 3.4 Renforcer les continuités et le maillage de la commune vers le centre-bourg afin de garantir la prospérité des équipements économiques installés

3.1.5. Les orientations générales concernant les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques

La commune veut produire une énergie locale pour favoriser son autonomie énergétique. 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).

Les élus souhaitent que les lieux d'implantation soient réfléchis de manière à préserver la qualité paysagère et le patrimoine bâti de la commune.

L'activité agricole ainsi que les habitants pourront se munir de panneaux photovoltaïques en respectant leur intégration paysagère. Suite à la loi APER, la commune préconise des zones concernant l'installation de panneaux photovoltaïques au sol impactant notamment des terrains agricoles de mauvaise qualité. De plus, les parkings publics pourront faire l'objet d'installation d'ombrières photovoltaïques. En aucun cas, les énergies renouvelables ne doivent devenir l'activité principale d'un usager de la commune.

Afin de répondre aux besoins de rechargement de voitures électriques, des emplacements réservés à cet usage seront identifiés et aménagés.

Enfin le développement d'un bâti économe est encouragé, notamment avec la possibilité de nouveaux matériaux biosourcés.

La révision du PLU accompagnent une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Utiliser des sources d'énergie locale centrées autour du photovoltaïque en toiture ou au sol**
- **Planter les énergies renouvelables de manière raisonnée et raisonnable, compatible avec l'environnement proche**
- **Installer des bornes de recharges**

Orientations du SCOT

- La réduction de la consommation d'énergie et notamment liée au bâti ;
- La limitation de la production des gaz à effet de serre en lien avec les transports ;
- Le développement de la production d'énergies renouvelables (ENR), notamment la méthanisation,
- le bois-énergie et la géothermie, en exploitant les ressources du territoire et en préservant le plus possible les terres agricoles.

Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- **Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels**
 - 1.3 Encourager le développement d'un parc ancien et neuf ambitieux pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux
- **Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire**
 - 2.4 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

3.1.6. Les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Le Louroux est très déficitaire en matière d'équipement commercial et économique. La commune dispose cependant d'un attrait touristique qui peut être le support d'activités économiques. De plus, les élus souhaitent renforcer les dispositifs permettant l'accueil de commerces ambulants ainsi que la vente de produits locaux.

Ainsi la commune se doit de créer une dynamique autour de l'étang et de l'abbatiale afin de bénéficier de sa popularité pour attirer des touristes et en profiter pour leur faire découvrir les autres points d'intérêt de la commune.

La révision du PLU accompagnent une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Conserver ses services**
- **Conserver ses commerces**
- **Préconiser les circuits courts**
- **Renforcer le tourisme**

Orientations du SCOT

- La fragilité du maillage en commerces de proximité liée à l'âge des commerçants, à la transmissibilité des établissements (parfois vieillissants et peu accessibles) et à la difficulté de maintenir des activités viables dans les communes rurales ;
- La valorisation des richesses architecturales, patrimoniales, paysagères, naturelles et itinérances comme atouts touristiques ;
- La valorisation économique des filières complémentaires aux activités agricoles traditionnelles ;
- La valorisation des richesses architecturales, patrimoniales et paysagères comme facteur d'attractivité et atouts touristiques ;

Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- **Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire**
 -
 - 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire
 - 2.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement
- **Axe 3. Assurer le développement économique du territoire**
 -
 - 3.2 Encourager l'économie locale avec la vente de produits de la ferme

3.1.7. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

L'étude de densification a été menée en commission communale par l'identification des dents creuses et l'analyse de leurs potentiels pour la construction. Pour l'habitat, la situation à prendre en compte sur la période 2021-2031 est la suivante : construction de 9 logements ayant entraîné une consommation foncière de 1.3 hectares.

La consommation foncière projetée dans le PLU pour la période 2025-2035 est de 1,7 ha

Une première période 2025-2030 de 1 ha :

- 0.17 ha estimé en dents creuses
- 0.09 ha estimé en changement de destination
- 0.2 ha sur le STECAL La Gitonnière
- 0.53 ha en extension urbaine avec l'OAP Soufrettes

Une seconde période 2031-2035, de 0.7 ha :

- 0.17 ha estimé en dents creuses
- 0.09 ha estimé en changement de destination
- 0.45 ha en extension urbaine avec l'OAP Beauregard
- 0.02 ha sur les STECAL NL et Nx

Soit une consommation foncière estimée en ENAF de 3 ha sur la période du PLU 2021-2035 (dont 1,3 ha déjà consommés).

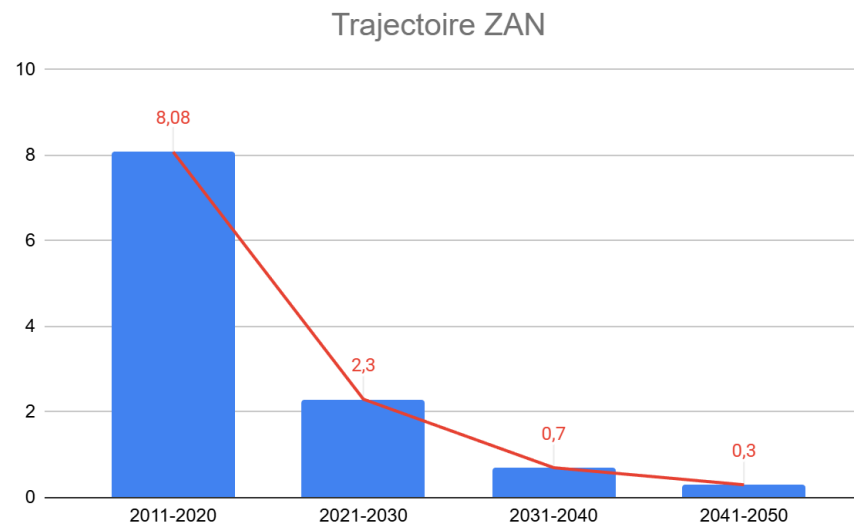
La réduction par rapport à la période 2011-2021 (8.1ha) est de plus de 60% et répond à la capacité à consommer de la commune.

L'enveloppe urbaine du centre-bourg ne dispose pas d'une grande réserve foncière. Les dents creuses sont rares et souvent sans accès ou soumises à des contraintes. De plus, la rétention foncière représente un second frein à ce développement sur la commune.

En parallèle, plusieurs projets de construction sur des terrains en continuité immédiate du centre-bourg sont envisagés à moyen et long terme et permettant de répondre au besoin en logements.

La consommation foncière sur la période 2021-2031 ne concerne que l'habitat.

La consommation foncière liée à l'habitat prévue s'attache donc à répondre aux enjeux de réduction de l'artificialisation et reste proche des surfaces octroyées à la commune soit autour des 2.4ha (entre 2 ha et 3 ha envisagés par le SCoT compte tenu de la croissance démographique et du dynamisme de la commune).



La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- Diminuer les logements vacants, densifier les dents creuses
- Tendre vers une réduction de 50% des surfaces consommées

Orientations du SCOT

- L'optimisation du foncier ;
- La maîtrise de l'étalement urbain pour préserver les paysages, et les principales vues depuis les grands axes qui donnent à voir les paysages du territoire ;
- La protection des outils et du foncier agricole.

Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- **Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels**
 - 1.1 Encourager l'amélioration et la rénovation du parc bâti existant et limiter la consommation foncière
- **Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire**
 - 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire

3.2. Explication des choix retenus pour établir les OAP

3.2.1. Justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD

N° d'OAP - Thème	Projet	Cohérence avec le PADD
1.1 OAP Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier les typologies de bâti • Préserver le patrimoine bâti existant • Garantir sa bonne conservation et son bon entretien • Assurer la continuité urbaine et architecturale du tissu ancien • Préserver l'identité architecturale, urbaine et paysagère de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Encourager l'amélioration et la rénovation du parc bâti existant et limiter la consommation foncière ○ 1.2 Développer une offre en logements répondant aux différents besoins du parcours résidentiel ○ 1.3 Encourager le développement d'un parc ancien et neuf ambitieux pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire
1.2 OAP Adaptation au changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'autonomie du territoire en intégrant harmonieusement les énergies renouvelables • Lutter contre les îlots de chaleur • Gestion des eaux pluviales en favorisant l'infiltration naturelle de l'eau et en mettant en place une gestion intégrée de l'eau 	<ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Encourager l'amélioration et la rénovation du parc bâti existant et limiter la consommation foncière ○ 1.3 Encourager le développement d'un parc ancien et neuf ambitieux pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux

		<ul style="list-style-type: none"> ● Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire ○ 2.4 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie
1.3 OAP Préservation de la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> ● Prendre en compte de la notion d'artificialisation des sols en limitant l'imperméabilisation des sols avec l'instauration d'un coefficient de biotope ● Préserver les qualités identitaires du paysage ● Préserver la qualité climatique du cadre de vie ● Garantir la préservation de la biodiversité ● Assurer un corridor écologique entre les limites de l'urbanisation et des espaces naturels en utilisant des essences locales 	<ul style="list-style-type: none"> ● Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.3 Encourager le développement d'un parc ancien et neuf ambitieux pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux ● Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire ○ 2.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement
1.4 OAP Adaptation au vieillissement de la population	<ul style="list-style-type: none"> ● Affirmer le rôle du centre-bourg ● Maintenir les commerces, services et équipements de proximité pour garantir l'autonomie des populations ● Faciliter les déplacements sur la commune et vers le centre-bourg ● Adapter l'espace public et les logements à l'avancée dans l'âge 	<ul style="list-style-type: none"> ● Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Encourager l'amélioration et la rénovation du parc bâti existant et limiter la consommation foncière ○ 1.2 Développer une offre en logements répondant aux différents besoins du parcours résidentiel ● Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire

		<ul style="list-style-type: none"> ○ 2.3 Conforter et améliorer les liaisons sur le territoire intra et extra communal ○ 2.4 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie <ul style="list-style-type: none"> ● Axe 3. Assurer le développement économique du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Développer une offre en commerces et services ambulants ○ 3.2 Encourager l'économie locale avec la vente de produits de la ferme ○ 3.4 Renforcer les continuités et le maillage de la commune vers le centre-bourg afin de garantir la prospérité des équipements économiques installés
1.5 OAP Diversification de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> ● Permettre une diversification des formes bâties et des typologies ● Envisager une mixité sociale et le développement de différents statuts d'occupation ● Garantir une intégration paysagère de qualité 	<ul style="list-style-type: none"> ● Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.2 Développer une offre en logements répondant aux différents besoins du parcours résidentiel

N° d'OAP - Secteur	Projet	Cohérence avec le PADD
2.1 OAP Rue Soufrette	<ul style="list-style-type: none"> • Créer des logements dans la continuité du tissu bâti • Garantir un traitement harmonieux à l'interface de deux entités territoriales, le tissu existant et le tissu agricole • Proposer une urbanisation sobre, bien intégré et, proposer un cadre de vie qualitatif • Favoriser les mobilités douces • Offrir une diversité de logements • Préserver autant que faire se peut la perméabilité du sol et le végétal existant 	<ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.3 Encourager le développement d'un parc ancien et neuf ambitieux pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire ○ 2.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement ○ 2.3 Conforter et améliorer les liaisons sur le territoire intra et extra communal ○ 2.4 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie
2.3 OAP Beauregard	<ul style="list-style-type: none"> • Gérer l'interface entre 2 tissus : <ul style="list-style-type: none"> ○ le tissu pavillonnaire (zone Ub) ○ le paysage ouvert • Gérer le prolongement avec le lotissement existant. • Éviter l'effet de mitage. • Proposer une densité adaptée. • Intégrer des cheminements doux et des espaces publics, pour garantir un cadre de vie qualitatif et respectueux du site. • Préserver autant que faire se peut la perméabilité du sol et le végétal existant 	<ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.2 Développer une offre en logements répondant aux différents besoins du parcours résidentiel • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire ○ 2.2 Considérer le patrimoine paysager et

		architectural comme support de développement ○ 2.3 Conforter et améliorer les liaisons sur le territoire intra et extra communal
--	--	---

3.2.2. Justifications de la programmation temporelle des projets d'habitat

Les deux OAP sont dédiées à du logement. Parmi elles, l'OAP Rue Soufrette apparaît la plus prompte à sortir de terre.

Enfin l'OAP Beauregard se trouve en continuité du lotissement Beauregard. Son accès est aisé. Elle est envisagée à moyen terme.

Dans l'ensemble, l'aménagement de ces OAP se fera principalement en fonction de la complexité foncière (cf tableau ci-contre).

OAP	Surface (m ²)	Nombre estimé de logements produits (12 logements/ha)	Échéancier
OAP Rue Soufrette	5330	6	Moyen terme
OAP "Beauregard"	4520	5	Moyen à long terme

Tableau de temporalité estimée dans la construction des logements dans les opérations d'ensemble.

3.3. Les choix retenus pour le règlement

3.3.1. Nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du PADD

ZONE URBAINE :

La zone U regroupe une urbanisation ancienne compacte irriguée par un réseau de voies ponctué d'espaces publics et aux extensions récentes de type pavillonnaire. Les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Les bâtiments plus récents, quant à eux, sont plutôt implantés en retrait des voies, en milieu de parcelles. La zone U regroupe donc cette diversité de formes urbaines. Les fonctions urbaines de ces espaces sont variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques équipements publics et des activités économiques ou de services.

ZONE Ua : La zone Ua correspond au centre ancien du bourg, accueillant principalement de l'habitat, mais également des activités commerciales, de services, des équipements, etc. Elle représente le cœur de vie dans le bourg du Louroux.

Il s'agit d'un secteur assez dense, qui comporte essentiellement des bâtiments anciens, implantés majoritairement à l'alignement des voies et emprises publiques, en mitoyenneté, et d'une hauteur moyenne en R+C.

ZONE Ub : La zone Ub correspond à l'extension du bourg qui a vu émerger un tissu de maisons individuelles. Le tissu y est plus lâche qu'en zone Ua, les constructions étant majoritairement implantées en recul par rapport à l'alignement et en retrait des limites séparatives. Les parcelles y sont également plus grandes.

La zone Ub comprend essentiellement des habitations.

Justifications réglementaires

Compte tenu de sa vocation mixte, la zone urbaine peut accueillir des habitations, des hébergements touristiques, des commerces, artisans, restaurants, services, bureaux, activités industrielles, entrepôts, et des équipements d'intérêt collectif et services publics. La mixité fonctionnelle est ainsi recherchée à travers les destinations autorisées.

Les règles de ces zones visent le maintien de la densité du centre bourg ancien, ainsi que le renouvellement urbain à travers :

- Des implantations qui seront éventuellement imposées :
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - Pour permettre la densification du tissu urbain,
- Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale est fixée à un niveau R+Combles. Des hauteurs variables peuvent être acceptées pour s'adapter à l'environnement de la construction, y compris pour les autres destinations.

L'objectif est d'assurer des constructions qui s'insèrent harmonieusement avec leur environnement proche, en termes d'implantation, de volumétrie et de matériaux.

Le principe d'intégration paysagère est également dominant puisque les constructions devront s'implanter en accord avec leur environnement urbain et paysager (aspect des constructions, plantations, abords des constructions, végétalisation des clôtures) mais certains équipements énergétiques devront limiter leur impact visuel sur l'espace public.

L'économie d'énergie ou l'innovation énergétique sont recherchées à travers une conception, une implantation ou des matériaux compatibles avec le concept de développement durable. Les toitures pourront accueillir des dispositifs visant à économiser ou à produire de l'énergie.

L'OAP Patrimoine a pour objectif de compléter cette réglementation pour donner des directives sur les travaux menés sur l'ensemble de la commune mais plus particulièrement sur les secteurs historiques (en zone U).

Zone Ua

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> • Habitation • Commerce et activités de service • Équipements d'intérêts collectif et services publics • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Encourager l'amélioration et la rénovation du parc bâti existant et limiter la consommation foncière ○ 1.2 Développer une offre en logements répondant aux différents besoins du parcours résidentiel ○ 1.3 Encourager le développement d'un parc ancien et neuf ambitieux pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire ○ 2.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement 	<ul style="list-style-type: none"> • Volumétrie caractéristique de l'existant (R+C au maximum) • Construction en alignement, en retrait ou autre en fonction de l'environnement 	<ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Encourager l'amélioration et la rénovation du parc bâti existant et limiter la consommation foncière • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire

	<ul style="list-style-type: none"> • Axe 3. Assurer le développement économique du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Développer une offre en commerces et services ambulants ○ 3.3 Encourager le développement de lieux innovants : tiers-lieux, espaces partagés ou co-working... ○ 3.4 Renforcer les continuités et le maillage de la commune vers le centre-bourg afin de garantir la prospérité des équipements économiques installés 		
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> • Equipements techniques non visible depuis l'espace public 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.3 Encourager le développement d'un parc ancien et neuf ambitieux pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux • Axe 2. Préserver et

			<p>valoriser les richesses patrimoniales du territoire</p> <ul style="list-style-type: none">○ 2.4 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie
--	--	--	---

Zone Ub

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> • Habitation • Commerce et activités de service • Équipements d'intérêts collectif et services publics • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Encourager l'amélioration et la rénovation du parc bâti existant et limiter la consommation foncière ○ 1.2 Développer une offre en logements répondant aux différents besoins du parcours résidentiel ○ 1.3 Encourager le développement d'un parc ancien et neuf ambitieux pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire ○ 2.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de 	<ul style="list-style-type: none"> • Volumétrie caractéristique de l'existant (R+C au maximum) • Construction en alignement, en retrait ou autre en fonction de l'environnement 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Encourager l'amélioration et la rénovation du parc bâti existant et limiter la consommation foncière ○ 1.3 Encourager le développement d'un parc ancien et neuf ambitieux pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire

	développement		
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> • Equipements techniques non visible depuis l'espace public 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.3 Encourager le développement d'un parc ancien et neuf ambitieux pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.4 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

ZONE AU - Elle couvre les OPA :

- Rue Soufrette
- Beauregard

Il s'agit de secteurs destinés à l'habitat. Le règlement et les OAP définissent les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Justifications réglementaires

L'inscription de zones à urbaniser a fait l'objet d'une réflexion approfondie de la collectivité. Le projet de la commune étant de favoriser une croissance démographique à hauteur de +0.4%, la commune accueillerait 560 habitants en 2035, soit 31 habitants supplémentaires. Les possibilités de construction au sein du bourg sont trop peu nombreuses compte tenu de la composition urbaine. Ainsi, pour permettre de garantir une construction de logements suffisante pour le maintien et l'accueil d'une nouvelle population mais aussi assurer le maintien des services et entreprises de la commune, des zones d'extension sont nécessaires. La collectivité a envisagé plusieurs possibilités d'extension.

Zone AU

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> • Habitation • Bureau 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Encourager l'amélioration et la rénovation du parc bâti existant et limiter la consommation foncière ○ 1.2 Développer une offre en logements répondant aux différents besoins du parcours résidentiel • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire • Axe 3. Assurer le développement économique du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Développer une offre en commerces et services ambulants ○ 3.3 Encourager le développement de lieux innovants : tiers-lieux, 	<ul style="list-style-type: none"> • Volumétrie caractéristique de l'existant (R+C) 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.2 Développer une offre en logements répondant aux différents besoins du parcours résidentiel ○ 1.3 Encourager le développement d'un parc ancien et neuf ambitieux pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire

	espaces partagés ou co-working...		
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> • Equipements techniques non visible depuis l'espace public 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.3 Encourager le développement d'un parc ancien et neuf ambitieux pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.4 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

ZONE A - La zone A caractérise des espaces à vocation agricole et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole.

Justifications réglementaires

L'objectif du zonage agricole est de contribuer à la pérennité de l'activité agricole très présente sur la commune et interdire l'installation de tiers à proximité immédiate des sièges d'exploitation agricole, et inversement.

Compte tenu de sa vocation, la zone agricole autorise les constructions (activité et habitation) liées et nécessaires à l'exploitation agricole, liées à la diversification de l'activité agricole tels que les logements occasionnels tournés vers le tourisme rural (gîtes, chambres d'hôtes, meublés de tourisme, yourtes), les "camping à la ferme", ainsi que les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, mais aussi l'implantation d'énergies renouvelables.

Afin d'éviter la disparition du patrimoine bâti rural, la zone agricole autorise le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). La commune a ainsi identifié 28 bâtiments mutables dont l'inventaire est intégré au règlement.

Ces changements de destination pourront se faire vers l'habitat mais également vers l'artisanat.

Le règlement dans les dispositions générales prévoit également des dispositions visant à protéger le patrimoine bâti d'intérêt identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de règles ayant trait à l'architecture des bâtiments, à leur intégration paysagère ou au maintien de la hauteur. La liste est annexée au règlement.

Dans un souci de ne pas compromettre l'activité agricole mais également de préserver la qualité des sites et paysages, la collectivité a souhaité que les maisons d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole soient implantées au maximum à 100m du siège d'exploitation.

Les extensions et les annexes devront être mesurées par rapport à la construction principale et devront intégrer des exigences liées à la proximité et à la volumétrie de cette dernière. L'objectif est de limiter le mitage du territoire pour préserver la qualité des paysages de la commune.

Afin de préserver les qualités écologiques et paysagères des zones agricoles, les aménagements devront intégrer une gestion des eaux pluviales mais aussi des surfaces éco-aménageables (préservation des entités arborées).

Zone A

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole et forestière • Habitation • Équipements d'intérêt collectif et services publics 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Encourager l'amélioration et la rénovation du parc bâti existant et limiter la consommation foncière ○ 1.2 Développer une offre en logements répondant aux différents besoins du parcours résidentiel • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire • Axe 3. Assurer le développement économique du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.2 Encourager l'économie locale avec la vente de produits de la ferme 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale est fixée à un niveau R+C. • Habitation, annexe et extension devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et ne devront pas nuire à l'activité agricole et au paysage 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Encourager l'amélioration et la rénovation du parc bâti existant et limiter la consommation foncière ○ 1.2 Développer une offre en logements répondant aux différents besoins du parcours résidentiel • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire

Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> • Gestion des eaux pluviales et de ruissellement • Surface à éco-aménager 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.3 Encourager le développement d'un parc ancien et neuf ambitieux pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.4 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

ZONE N

La zone N caractérise les espaces présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier. Elle accueille également les écarts et hameaux intégrés à la zone naturelle. Ces espaces sont des zones de protection stricte considérant la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, ce qui constitue en grande partie la Trame Verte et Bleue. Le règlement distingue quatre types de zones :

- les zones N à dominante boisée et les espaces associés aux cours d'eau,
- la zone NL réservée au développement des activités de loisirs et d'équipements,
- la zone Nx correspond à une zone de déchets inertes,
- la zone Ns correspondant à la zone de l'étang du Louroux et de ses abords.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone N sont essentiellement destinées à :

- préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager,
- limiter la constructibilité de ces zones,
- maîtriser les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës des bâtiments d'habitation dans les zones N.

Justifications réglementaires

L'objectif du zonage naturel est de préserver les espaces d'intérêt écologique, de permettre la poursuite de l'activité agricole et forestière ainsi que de les préserver de toute construction non liée et nécessaire. Pour cela, les occupations du sol autorisées sont limitées.

Compte tenu de ses caractéristiques paysagères et environnementales, la zone naturelle n'autorise que les constructions nouvelles à usage agricole et forestier, les annexes et extensions des logements déjà existants et les équipements d'intérêt général.

Les activités touristiques, ou équipements publics destinés aux sports et aux loisirs sont autorisés seulement en zone NL.

La zone Ns correspondant à la zone de l'étang du Louroux et de ses abords est strictement protégée et n'autorise que les locaux techniques et industriels des administrations publiques.

De même, la zone Nx correspond à une zone de déchets inertes n'autorise que les locaux techniques et industriels des administrations publiques.

L'autonomie énergétique est encouragée à travers la possibilité d'intégrer des dispositifs de production type panneaux photovoltaïque sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Parmi les équipements d'intérêt général et/ou collectif sont autorisés les réseaux, les pylônes, les stations de pompage, les transformateurs d'électricité ou encore château d'eau, les sentiers de randonnée.

Les nouvelles antennes téléphoniques se feront en s'appuyant soit sur des antennes abandonnées, soit en remplacement d'antennes abandonnées pour ne pas générer de nuisances visuelles supplémentaires.

L'intégration dans l'environnement faisant partie des dispositions générales et communes du règlement, les clôtures doivent également respecter ce principe à travers la végétalisation. Elles participent ainsi à la sauvegarde de la Trame Verte et Bleue en renforçant les corridors écologiques, le règlement indiquant de surcroît que les clôtures doivent permettre la circulation de la biodiversité, donc de la petite faune (hérissons, lapins, crapauds, etc).

Zone N

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole et forestière • Habitation • Équipements d'intérêt collectif et services publics 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Encourager l'amélioration et la rénovation du parc bâti existant et limiter la consommation foncière • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire ○ 2.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale est fixée à un niveau R+C. • Habitation, annexe et extension devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et ne devront pas nuire aux espaces naturels et au paysage. 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.3 Encourager le développement d'un parc ancien et neuf ambitieux pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire

Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> • Gestion des eaux pluviales et de ruissellement • Surface à éco-aménager 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.3 Encourager le développement d'un parc ancien et neuf ambitieux pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.4 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

Zone NL

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> • Commerces et activités de services • Équipements d'intérêt collectif et services publics 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire ○ 2.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement • Axe 3. Assurer le développement économique du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Développer une offre en commerces et services ambulants ○ 3.4 Renforcer les continuités et le maillage de la commune vers le centre-bourg afin de garantir la prospérité des équipements économiques installés 	<p>Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti environnant et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre de visibilité et de sécurité - Dans le cadre de raison technique <p>Toutefois, aux abords des axes drainants (cours d'eau, talwegs, fossés, etc), les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul d'au moins 4 mètres du fil d'eau.</p>	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Encourager l'amélioration et la rénovation du parc bâti existant et limiter la consommation foncière ○ 1.3 Encourager le développement d'un parc ancien et neuf ambitieux pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire

Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> • Gestion des eaux pluviales et de ruissellement • Surface à éco-aménager 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.3 Encourager le développement d'un parc ancien et neuf ambitieux pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.4 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

Zone Nx

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> • Équipements d'intérêt collectif et services publics 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire 	<p>Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti environnant à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre de visibilité et de sécurité - Dans le cadre de raison technique 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> • Gestion des eaux pluviales et de ruissellement • Surface à éco-aménager 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire ○ 2.4 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

Zone Ns

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> • Équipements d'intérêt collectif et services publics 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire 	<p>Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti environnant à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre de visibilité et de sécurité - Dans le cadre de raison technique 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> • Gestion des eaux pluviales et de ruissellement • Surface à éco-aménager 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire ○ 2.4 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie 	<ul style="list-style-type: none"> • Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire ○ 2.4 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

3.3.2. Complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation

La réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne supprime pas le règlement pour les secteurs qu'elles recouvrent. Les dispositions des OAP de secteur en zones urbaine et à urbaniser s'appliquent selon un principe de compatibilité.

En zone urbaine U, les OAP sont réalisées pour organiser le fonctionnement urbain (voirie, espaces publics, chemins), favoriser l'intégration dans le paysage (végétalisation) et densifier en orientant le nombre de constructions à réaliser.

Les zones urbaines sont recadrées et recentrées. Des hameaux sont ainsi classés dans les zones agricoles et naturelles.

Le règlement reprend pour ces secteurs les principales dispositions sur l'urbanisme et l'architecture des constructions. Des OAP thématiques à valeur de recommandations s'appliquent aussi pour ces secteurs comme pour l'ensemble des zones urbaines, pour prolonger le règlement et orienter les futurs pétitionnaires sur des formes urbaines adaptées au contexte urbain : mieux utiliser l'espace sur un terrain à bâtir, associer gestion durable des eaux pluviales et composition du paysage urbain, planter des essences locales.

Sur l'environnement dans les zones agricoles et naturelles, les OAP prévoient deux types de mesures qui prolongent la réglementation, principalement celle du plan de zonage sur les zones naturelles, les espaces boisés, les haies, allées et arbres remarquables à préserver

: dispositions à valeur de recommandations, applicables à l'ensemble du territoire, sur la trame verte et bleue à l'occasion de travaux de constructions et d'aménagements extérieurs, pour conforter la végétation, avoir des clôtures végétales permettant le transit de la faune, conserver la continuité naturelle des cours d'eau, des berges et des connexions entre zones humides, et limiter l'artificialisation des sols à leur proximité. Il faut préserver la visibilité pour la qualité esthétique des sites et des paysages, par des dispositions spécifiques sur la végétation, pour avoir des essences locales et ne pas fermer les vues, et la construction, pour l'intégration dans le cône de vue.

3.4. La justification de la délimitation des zones

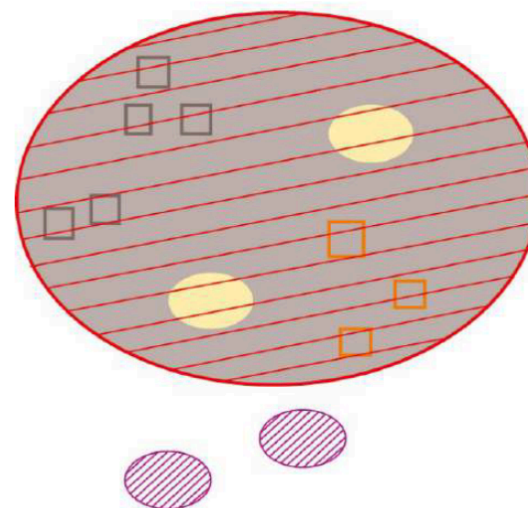
3.4.1. Définition des enveloppes urbaines et des gisements fonciers

Pour délimiter les zones, un travail important de cartographie a été réalisé pour distinguer les zones urbaines des zones agricoles et naturelles.

Afin de faciliter la compréhension du travail réalisé pour le zonage, plusieurs définitions sont détaillées ci-dessous :

- enveloppe urbaine : ensemble de parcelles bâties reliées entre elles par une certaine continuité et pouvant incorporer des enclaves non bâties
- gisements fonciers : sites mutables à court et moyen terme au sein des enveloppes urbaines de la commune. Elles peuvent être de plusieurs natures :
 - Dent creuse stratégique : parcelle ou groupement de parcelles non bâties d'une surface supérieure à 500m²
 - Parcelle densifiable : parcelle bâtie dont la surface libre permet l'accueil de nouveaux bâtiments
 - Parcelle mutable : parcelle non bâtie de faible superficie

Ces définitions sont en partie issues de l'analyse de gestion économe des espaces conçue par le SCoT du Seuil du Poitou



-  **Enveloppe urbaine**
Ensemble de parcelles bâties reliées entre elles par une certaine continuité et pouvant incorporer des enclaves non bâties
-  **Dent creuse potentiellement stratégique au sein de l'enveloppe urbaine**
Parcelle ou groupement de parcelles non bâtie(s) de superficie conséquente
-  **Tache urbaine**
Enveloppe urbaine à l'exclusion des dents creuses potentiellement stratégiques
-  **Parcelle densifiable au sein de la tache urbaine**
Parcelle bâtie dont la surface libre permet l'accueil de nouveaux bâtiments
-  **Parcelle mutable au sein de la tache urbaine**
Parcelle non bâtie de faible superficie
-  **Equipements**

La méthode CEREMA est utilisée comme base de la définition de l'enveloppe urbaine existante.

A l'échelle d'un PLU, la référence à l'enveloppe urbaine existante vise à lui attribuer un objectif de création de logements et à servir de base pour qualifier ce qui relève d'une consommation d'espace en extension (de l'enveloppe urbaine existante). L'objectif est par conséquent de définir l'enveloppe urbaine existante la commune.

La méthode retenue pour définir l'enveloppe urbaine existante de chaque commune est une méthode nationale proposée par le CEREMA et qui est centrée sur l'identification du bâti existant (et non sur le parcellaire). La localisation des enveloppes urbaines existantes consiste à tracer le contour des villes, villages et hameaux selon le principe de la continuité urbaine. Les espaces urbanisés sont principalement des espaces artificialisés en tissu continu, c'est-à-dire les sols bâtis, les sols artificialisés non bâtis revêtus, stabilisés ou végétalisés (y sont inclus les routes, les aires de stationnement...). Peuvent s'y ajouter :

- des espaces naturels (boisements, terrains agricoles cultivés ou non...) dès lors qu'ils sont entourés d'espaces artificialisés.
- des projets dont le permis de construire ou le permis d'aménager est accepté. L'enveloppe urbaine existante ainsi localisée contient un (ou plusieurs) espace(s) urbain(s) formant un ensemble morphologique cohérent.

La localisation de l'enveloppe urbaine existante a servi pour dissocier les zones urbaines existantes U, des zones en extension. Les enveloppes urbaines existantes sont localisées selon la méthode dilatation-érosion du CERTU, avec une dilatation de 50 m et une érosion de 25 m. Cette méthode, qui s'appuie sur la base SIG « BD TOPO » de l'IGN, permet de joindre les bâtiments

contigus et donc formant une continuité bâtie.

Une fois que l'enveloppe issue du traitement cartographique, elle est étendue au niveau parcellaire de manière à constituer l'enveloppe urbaine finale et correspondre ainsi à la définition du SCOT.

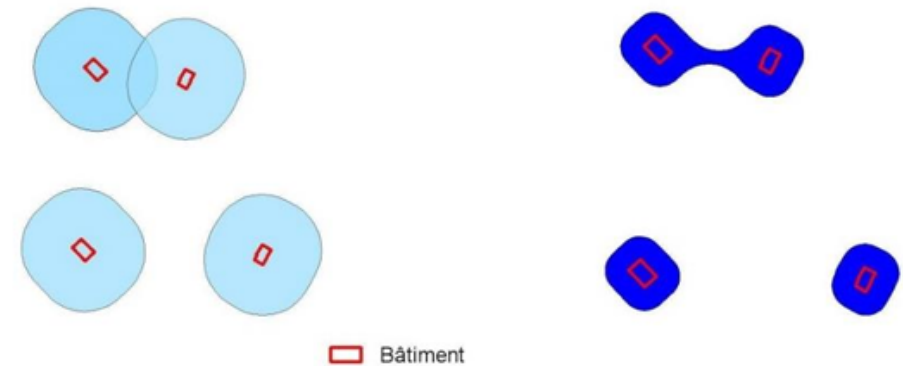
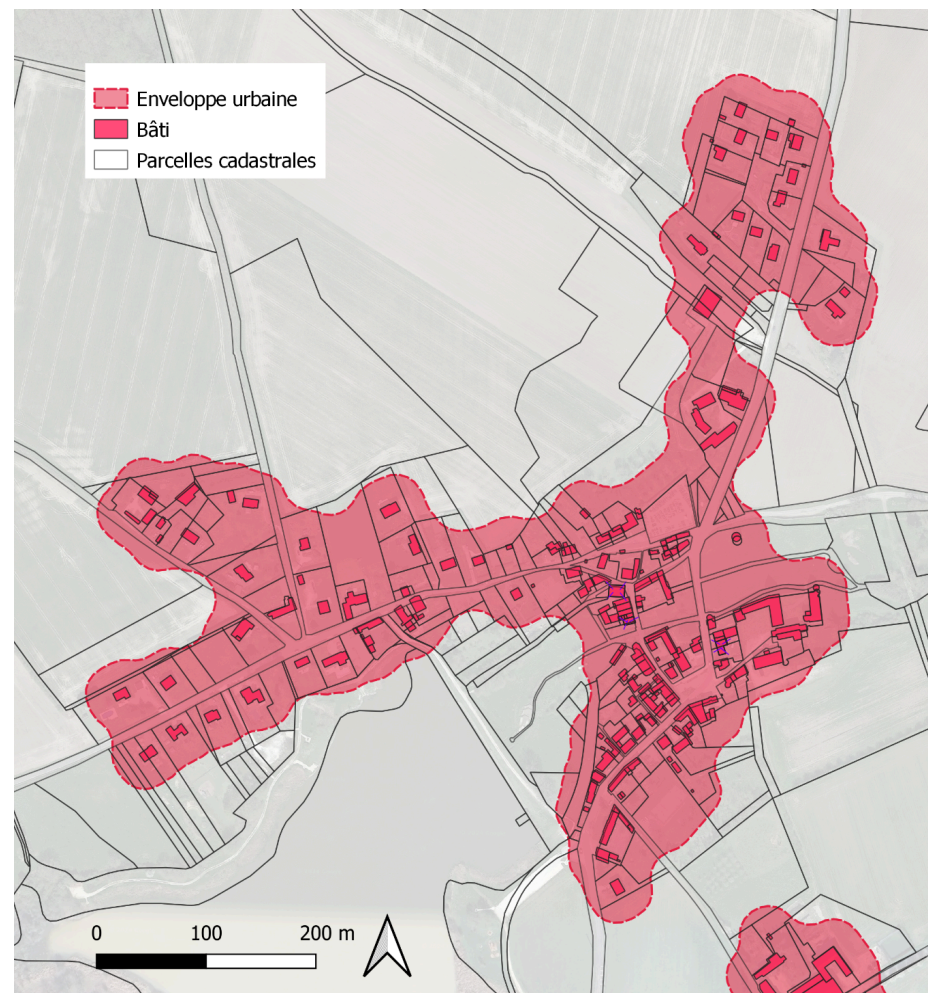


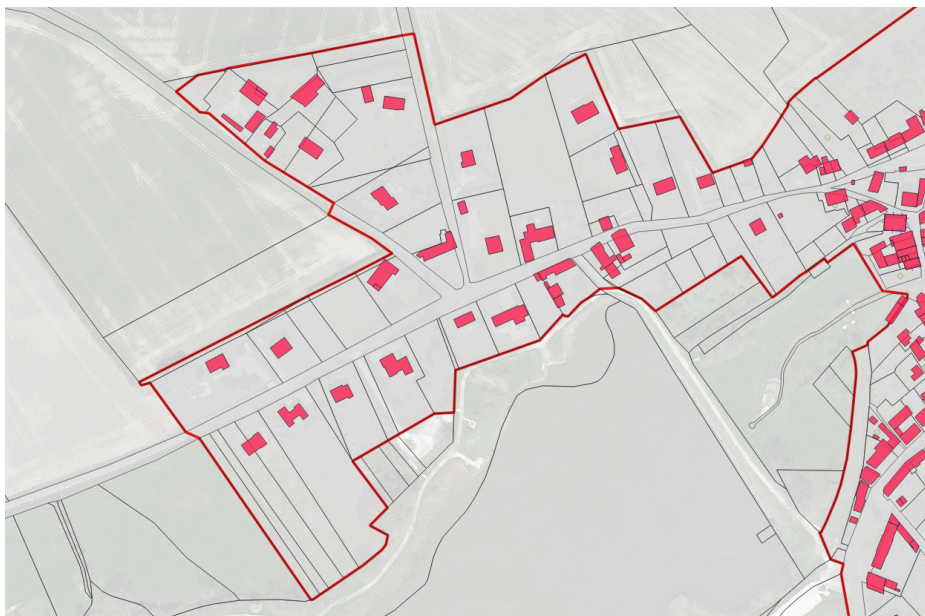
Schéma représentant la méthode dilatation/érosion

Pour déterminer l'enveloppe urbaine, voici le procédé qui a été utilisé :

- Etape 1 : une sélection rigoureuse des bâtiments est réalisée. Seuls les bâtiments 'en dur' d'une superficie supérieure à 50 m² ont été pris en compte. Ce critère permet d'exclure les petites annexes et les constructions légères qui pourraient fausser la perception de l'espace urbanisé. En considérant que chaque bâtiment de plus de 50 m² est potentiellement un logement, une représentation plus réaliste de l'occupation du sol est réalisée.
- Etape 2 : un tampon de 50 mètres est appliqué autour de chaque bâtiment de plus de 50 m² pour délimiter l'espace urbanisé environnant.
- Etape 3 : En juxtaposant les tampons de 50 mètres, une zone continue se forme et englobe l'ensemble des bâtiments. Cette opération permet de visualiser la densité bâtie et de mettre en évidence les zones où les constructions sont regroupées.
- Etape 4 : En réduisant le périmètre de 25 mètres vers l'intérieur, l'enveloppe urbaine est rétrécie afin de la coller au plus près des bâtiments. Ce procédé, appelé érosion, permet de mieux cerner l'espace effectivement occupé par l'urbanisation.



- Le périmètre de l'enveloppe urbaine est par la suite ajusté à la parcelle en fonction de la présence ou non de bât



L'identification des gisements fonciers bruts a pour objectif de localiser les terrains vacants au sein des zones urbanisées. Une méthode en deux étapes est employée : une première étape identifie les parcelles entièrement non bâties situées à l'intérieur des enveloppes urbaines, tandis qu'une seconde étape applique un traitement de dilatation et d'érosion de 10 mètres sur les parcelles bâties pour détecter les espaces non bâtis potentiels.

Ces gisements identifiés vont être ensuite caractérisés pour voir s'ils sont réellement mobilisables pour produire du logement. Ainsi, cinq catégories sont identifiées :

4. Gisements sans contraintes et remobilisables dans le PLU
 5. Gisements confrontés à une contrainte technique (absence d'accès)
 6. Gisements correspondants à des jardins associés à des constructions existantes
 7. Gisement présentant un intérêt écologique (boisement, ...) ou climatique (îlot de fraîcheur)
 8. Gisement soumis à un risque d'inondation

Concernant la catégorie 3, les gisements correspondants à des jardins associés à des constructions existantes, il s'avère que ces parcelles peuvent présenter des contraintes significatives pour la construction d'un logement supplémentaire. Ces contraintes peuvent être liées à l'accès au terrain (dénivelé important, passage étroit, servitude de passage), à la présence d'un potager dont l'entretien régulier témoigne d'un usage régulier et d'un attachement particulier, ou encore à la localisation du jardin par rapport à la construction principale (en arrière de celle-ci, par exemple). Il est important de noter que la notion de difficulté de mobilisation est relative.

Lorsque le jardin paraissait d'une ampleur suffisante et d'un détachement par rapport à la construction principale, l'espace a

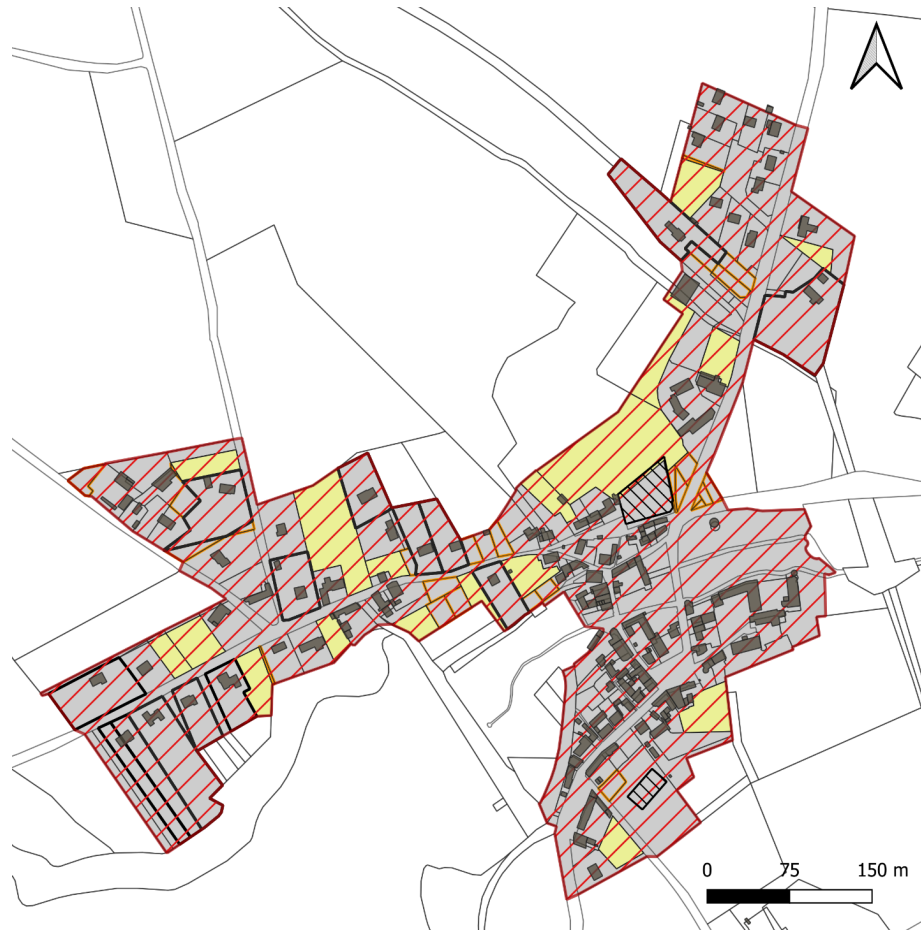
été basculé en catégorie 1 soit gisement mobilisable pour accueillir un ou des logements.







Les cartographies suivantes présentent la classification des gisements sur le bourg du Louroux.

Cette cartographie est ensuite reprise derrière pour correspondre aux définitions du SCOT et notamment préciser les dents creuses stratégiques qui seront comptés dans la consommation foncière.

Les gisements 2,3,4 et 5 sont classés en zone N du PLU pour limiter les possibilités de constructions tandis que les gisements mobilisables sont en zone U.

Bourg du Louroux



-  **Enveloppe urbaine**
Ensemble de parcelles bâties reliées entre elles par une certaine continuité et pouvant incorporer des enclaves non bâties
-  **Dent creuse potentiellement stratégique au sein de l'enveloppe urbaine**
Parcelle ou regroupement de parcelles non bâtie(s) de superficie conséquente
-  **Tache urbaine**
Enveloppe urbaine à l'exclusion des dents creuses potentiellement stratégiques
-  **Parcelle densifiable au sein de la tache urbaine**
Parcelle bâtie dont la surface libre permet l'accueil de nouveaux bâtiments
-  **Parcelle mutable au sein de la tache urbaine**
Parcelle non bâtie de faible superficie
-  **Equipements**

Cartographie de l'ensemble des gisements fonciers repéré sur la commune avant analyse par catégorie.

79 gisements au total représentant 8,1ha

Gisements sans contraintes et remobilisables dans le PLU
13 gisements représentant 2 ha

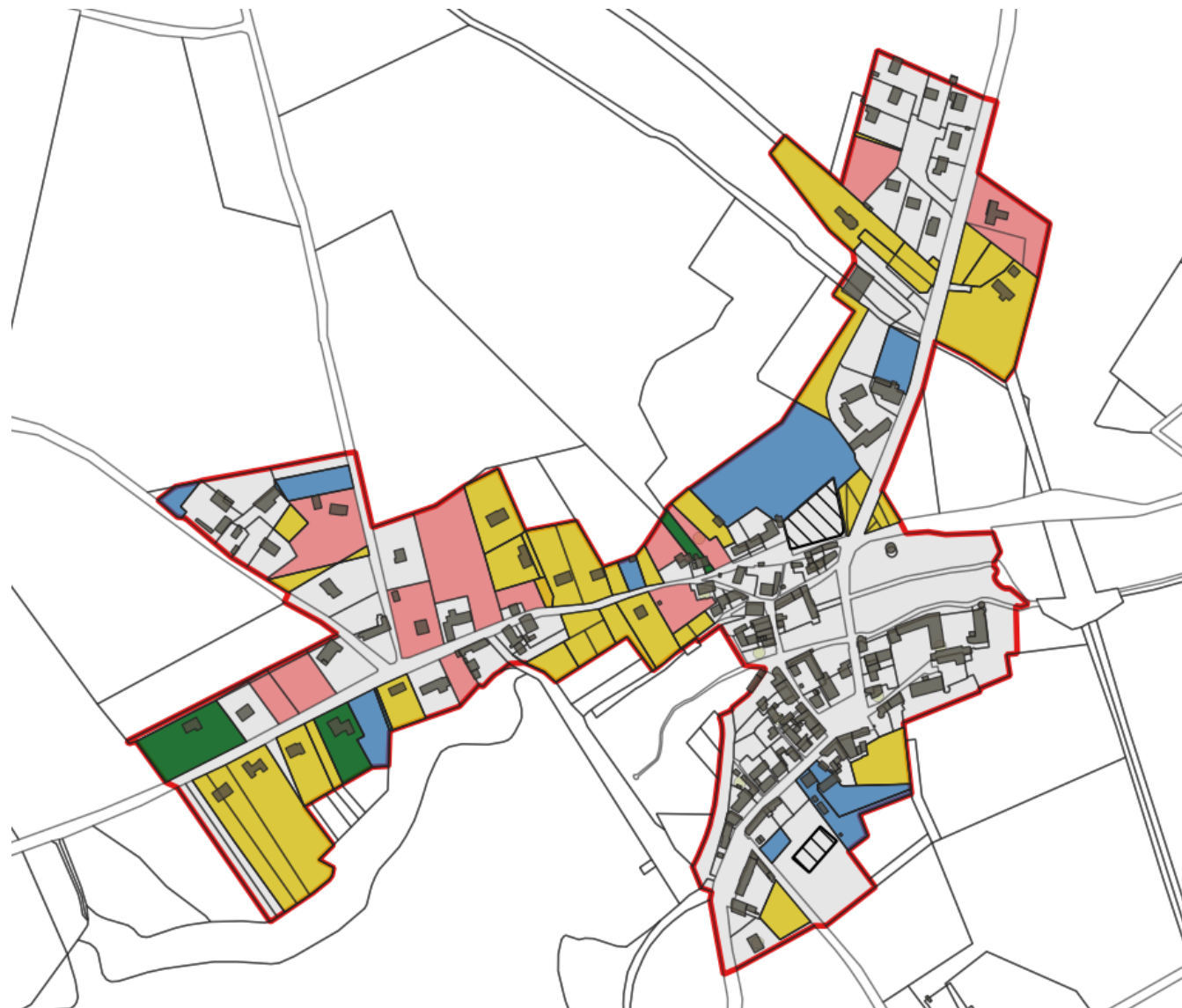
Gisements confrontés à une contrainte technique (absence d'accès, topographie ...)
55 gisements représentant 4,2 ha

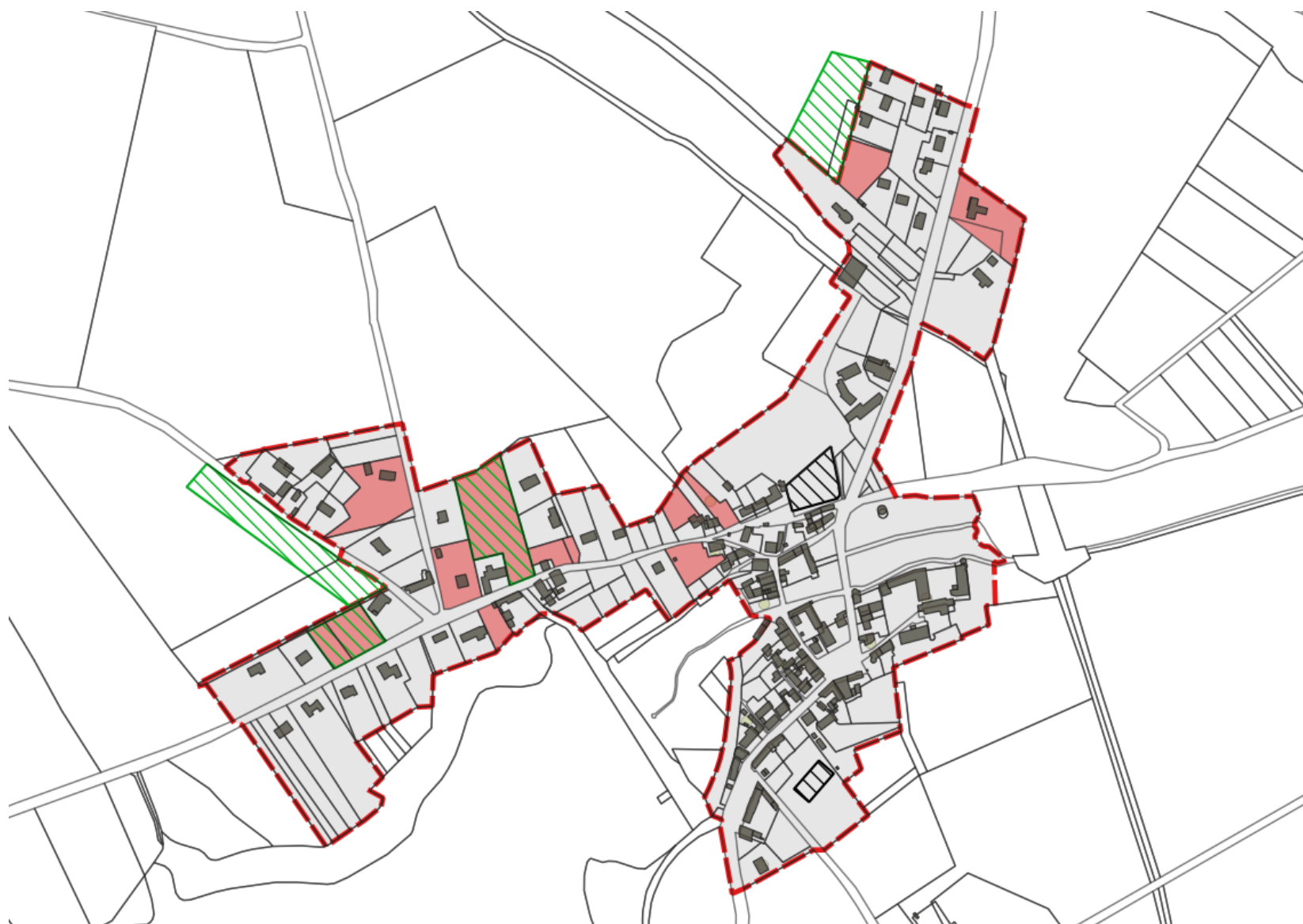
Gisements correspondant à des jardins associés à des constructions existantes
3 gisements représentant 0.5ha

Gisement présentant un intérêt écologique (boisement, ...) ou climatique (îlot de fraîcheur)
8 gisements représentant 1.4ha

La carte ci-jointe identifie les différents gisements fonciers.

La carte ci-après identifie les potentielles consommations ENAF en gisement foncier et en équipement.





Cartographie de l'enveloppe urbaine et des différents gisements fonciers potentiellement aménageables (rouge) du bourg du Louroux et entraînant potentiellement une consommation foncière d'ENAF (rayé vert). Source : SCALE.

3.4.2. Définition des zones urbaines et à urbaniser



Cartographie comparative PLU en vigueur/Projet PLU sur les zones AU et U.

Sous Zonage Actuel	Surface sous Zonage Actuel	Zonage Actuel	Surface Zonage Actuel	Evolution des surfaces	Surface Zonage Révision	Zonage Révision	Surface sous zonage Révision	Sous Zonage Actuel
AU	4,6	AU	9.4	-8.4	1	AU	1	AU
1AU2	1,0	1AU2						
1AU1n	1,0	1AU1n						
1AU1s	0,8	1AU1s						
1AUb1	1,0	1AUb1						
1AUb2	1,0	1AUb2						
Ua	14.6	Ua	20	-4,4	15.6	Ua Ub	8.3 7.3	Ua Ub
Uah	0,4	Uah						
Uap	0.8	Uap						
Ub	4,2	Ub						
TOTAL	29,4			-12,8			16.6	

Total PLU en vigueur : 29,4 ha ; Part territoire communal : 1%

Total projet PLU : 16.6ha ; Part territoire communal : 0.6%

Dans l'objectif de réduire son impact environnemental, les élus ont souhaité réduire très fortement les emprises urbanisables. Ainsi, se sont près de 6 hectares qui sont déduits des surfaces à urbaniser. Les opérations en extension (zone AU) sont envisagées en continuité immédiate du bourg du Louroux pour offrir des logements mixtes rapidement sur la commune.

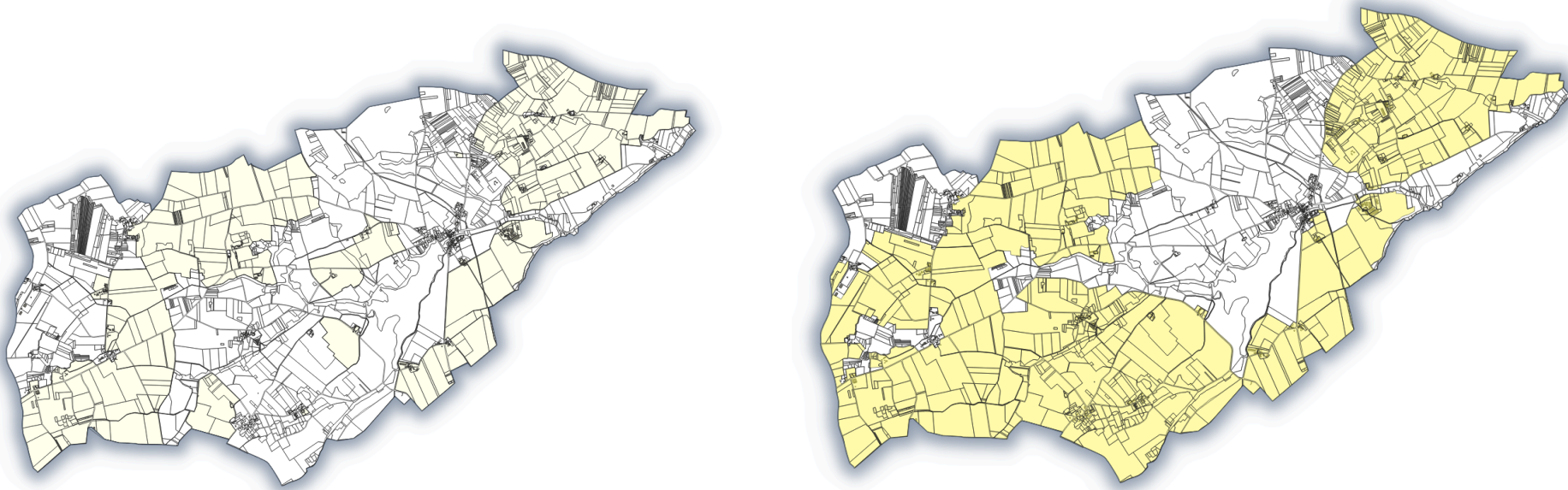
Les hameaux agricoles sont conservés en zone A et leur capacité d'urbanisation pour la création de logements neufs est nulle.

Des connexions piétonnes sont prévues entre les zones AU et U, ainsi que sur les autres secteurs concernés par une OAP dans l'enveloppe urbaine pour densifier les liaisons douces.

Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- **Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels**
 - 1.1 Encourager l'amélioration et la rénovation du parc bâti existant et limiter la consommation foncière
 - 1.2 Développer une offre en logements répondant aux différents besoins du parcours résidentiel
 - 1.3 Encourager le développement d'un parc ancien et neuf ambitieux pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux

3.4.3. Les zones agricoles



Cartographie comparative PLU en vigueur/Projet PLU sur la zone agricole.

Sous Zonage Actuel	Surface sous Zonage Actuel	Zonage Actuel	Surface Zonage Actuel	Evolution des surfaces	Surface Zonage Révision	Zonage Révision	Surface sous zonage Révision	Sous Zonage Actuel
A	1228.4	A	1228.4	+581.9	1810.3	A	1810.3	A

Total PLU en vigueur : 1228.4ha Part territoire communal : 42.5%

Total projet PLU : 1810.3ha Part territoire communal : 62.7%

Les élus souhaitent conserver une activité agricole soutenue pour maintenir une production locale mais aussi préserver la qualité de ses paysages.

Le nombre d'hectares gagné correspond à :

- La transformation de tous les hameaux de la zone N vers la zone A.

En effet, ces hameaux agricoles qui ne présentent pas de potentialité de développement sont rendus à la zone agricole.

Certes, la plupart des bâtiments n'ont plus de fonction agricole aujourd'hui mais une transformation des usages (émergence d'une agriculture locale vivrière) doit être faisable.

Toutefois, pour permettre de préserver le patrimoine bâti agricole, il sera possible de transformer certains bâtiments en logement, y compris pour des personnes n'appartenant pas au monde agricole.

Pour cela, ces bâtiments sont identifiés sur le règlement graphique.

Pour préserver les terres et l'activité agricole associée, les nouvelles constructions sont limitées aux bâtiments agricoles, aux logements, annexes ou extensions liés à l'activité agricole.

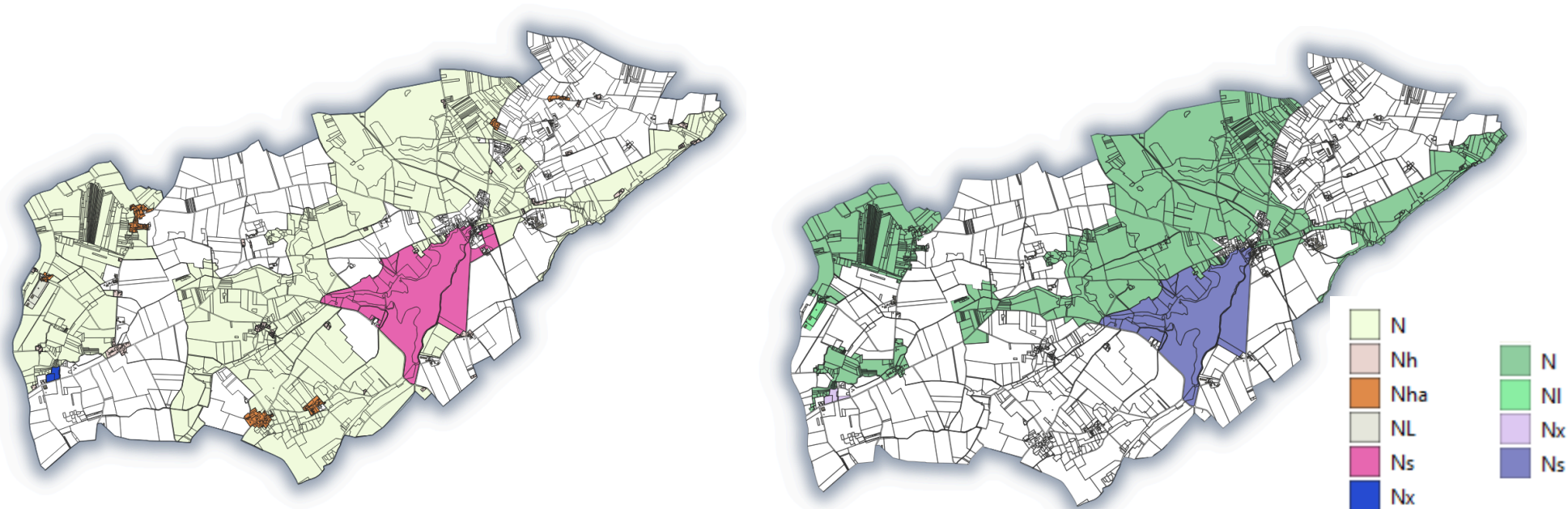
Trois moyens de soutien à la préservation des activités agricoles sont prévus :

- la possibilité d'ouvrir une activité d'agrotourisme en autorisant les constructions légères (yourte, cabane, tiny house,...), de changement de destination de bâtiment existant (gîte),
- la possibilité de développer des énergies renouvelables pour soutenir l'activité,
- le possibilité d'avoir un espace de vente de produits de la ferme

Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- **Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire**
 - 2.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement
- **Axe 3. Assurer le développement économique du territoire**
 - 3.2 Encourager l'économie locale avec la vente de produits de la ferme

3.4.4. Les zones naturelles



Cartographie comparative PLU en vigueur/Projet PLU sur la zone naturelle.

Sous Zonage Actuel	Surface sous Zonage Actuel	Zonage Actuel	Surface Zonage Actuel	Evolution des surfaces	Surface Zonage Révision	Zonage Révision	Surface sous zonage Révision	Sous Zonage Actuel
N	1411.4	N	1631.2	-569.1	1062,1	N	883.8	N
Nh	16.4	Nh				NL	6.4	NL
Nha	18.5	Nha				Ns	168.8	Ns
NL	5.2	NL				Nx	3.1	Nx
Ns	177.3	Ns						
Nx	2.4	Nx						
TOTAL	1631.2						1062.1	

Total PLU en vigueur : 1631.2ha Part territoire communal : 56.5%

Total projet PLU : 1062,1ha Part territoire communal : 36.8%

Les élus ont orienté la révision du PLU vers la préservation de l'environnement et de leur cadre de vie.

La perte d'environ 600 hectares s'explique par le reclassement des hameaux en zone agricole, ainsi que par le passage de certaines zones N en zones A, afin de restituer leur vocation agricole à des espaces propices, de faciliter l'activité agricole et d'en soutenir le développement. En effet, une partie des zones initialement classées en N correspondait déjà à des terres cultivées.

Le reste des zones naturelles proposent une évolution très restreinte afin de préserver la qualité écologique et paysagère de la commune. Des dispositifs pour renforcer la trame verte et bleue sont engagés en renforçant les lisières urbaines et les corridors écologiques.

Seules les zones NL permettent le développement de l'accueil touristique mais en limitant les emprises construites.

Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- **Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire**
 - 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire
 - 2.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement

3.4.5. Bilan des surfaces

Sous Zonage Actuel	Surface sous Zonage Actuel	Zonage Actuel	Surface Zonage Actuel	Evolution des surfaces	Surface Zonage Révision	Zonage Révision	Surface sous zonage Révision	Sous Zonage Actuel
AU	4,6	AU	9.4	-8.4	1	AU	1	AU
1AU2	1,0	1AU2						
1AU1n	1,0	1AU1n						
1AU1s	0,8	1AU1s						
1AUb1	1,0	1AUb1						
1AUb2	1,0	1AUb2						
Ua	14.6	Ua	20	-4,4	15.6	Ua	8.3	Ua
Uah	0,4	Uah						
Uap	0.8	Uap				Ub	7.3	Ub
Ub	4,2	Ub						
A	1228.4	A	1228.4	+581.9	1810.3	A	1810.3	A
N	1411.4	N	1631.2	-569.1	1062,1	N	883.8	N
Nh	16,4	Nh				NL	6.4	NL
Nha	18,5	Nha				Ns	168.8	Ns
NL	5,2	NL				Nx	3.1	Nx
Ns	177,3	Ns						
Nx	2,4	Nx						
TOTAL	2889						2889	

Les surfaces présentées ci-dessus proviennent du logiciel de traitement des systèmes d'information géographique. Celles-ci ont été arrondies. Il existe donc une marge d'imprécision. Les chiffres sont donnés en hectares.

3.5. Explication des choix retenus pour les éléments complémentaires inscrits sur le plan de zonage

3.5.1. Les emplacements réservés

L'emplacement réservé est une disposition du Plan Local d'Urbanisme qui permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un équipement d'intérêt public. Ces emplacements réservés sont délimités par le Plan Local d'Urbanisme et destinés à recevoir des équipements d'intérêt public.

DESTINATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Un emplacement ne peut être réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements énumérés à l'article **L.151-41** du Code de l'Urbanisme : voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics ou espaces nécessaires aux continuités écologiques, programmes de logements.

Deux types d'emplacements réservés existent :

- Emplacement réservé d'infrastructure – dits ERI qui comprennent (Article L.151-41 1° du code de l'urbanisme). :
 - Voies publiques : Cette catégorie recouvre : les autoroutes, routes, rues, chemins, places, cheminements piétonniers, passages publics, parcs de stationnement publics...
 - Ouvrages publics : Il s'agit de tous les équipements publics d'infrastructure et de superstructure réalisés par une personne publique :
 - Équipements d'infrastructures qui comprennent les grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aérodromes) et les ouvrages des réseaux divers (stations d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement etc...)

- Équipements de superstructures : scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs etc...
- Installations d'intérêt général : Les installations doivent présenter un caractère d'utilité publique. Il faut qu'elles assument une fonction collective.
- Espaces verts publics ou espaces nécessaires aux continuités écologiques : La procédure des emplacements réservés peut être utilisée pour réserver des emprises de terrain pour la création d'espaces verts ou d'espaces verts existants à acquérir.
- Emplacement réservé aux logements – dits ERL (Articles L.151-41 4° et R.151-38 du code de l'urbanisme) : il s'agit d'emplacements réservés, dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements dont la nature de ces programmes est défini dans le cadre du PLH.

Le bénéficiaire unique des emplacements réservés est la commune du Louroux, compétente pour la réalisation des équipements de proximité.

L'ensemble des emplacements réservés sont d'Infrastructure – dits ERI.

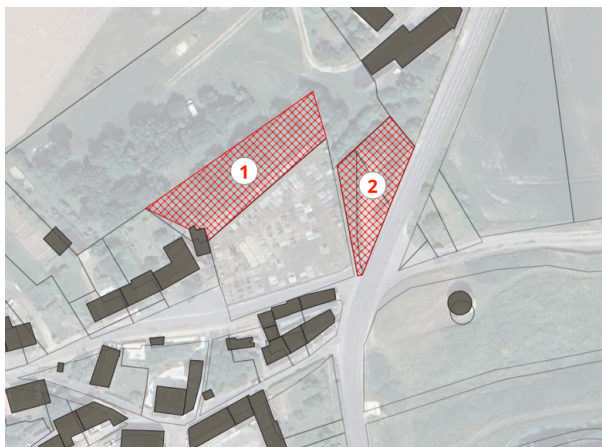
N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m ²)
1	Extension cimetière	0B0261	1130
2	Parking pour le cimetière et sécurisation du carrefour en sortie de la route de Sainte Maure	0G008 / 0G007 / 0G268	721

Localisation des emplacements réservés dans le bourg.



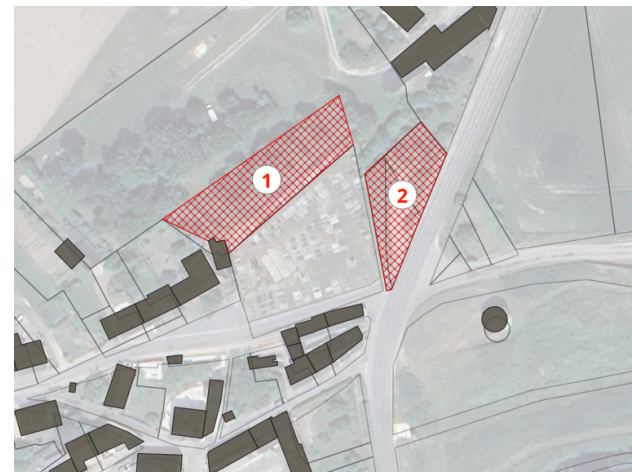
N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m ²)
1	Extension cimetièrè	0B0261	1130

Cet emplacement a pour objectif de créer une extension pour le cimetière.



N°	Dénomination	Parcelles	Surface (m ²)
2	Parking pour le cimetière et sécurisation du carrefour en sortie de la route de Sainte Maure	0G008 / 0G007 / 0G268	721

Cet emplacement a pour objectif de créer une aire de stationnement pour le cimetière et de sécuriser le carrefour et la visibilité en sortie de la route de Saint-Maure



3.5.2. Patrimoine bâti remarquable

Liste du patrimoine bâti protégé
au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

N°	Liste des bâtiments	Parcelles	Surface (m ²)
1	Le Moulin	0G132	153
2	9 rue du Moulin - Maison du XVe siècle	0G134	59
3	Presbytère	0G120	103

L'ensemble des bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (chapitre 3.5.3) est également identifié comme patrimoine bâti remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.



Localisation du patrimoine bâti remarquable dans le bourg de la commune Le Louroux

N°	Liste des bâtiments	Parcelles	Surface (m ²)
----	---------------------	-----------	---------------------------

1	Le Moulin	0G132	153
---	-----------	-------	-----

Moulin "banal", au XIe siècle s'élevait à cet endroit un premier moulin, remplacé au XVe siècle par celui-ci. L'adjectif "banal" indique que les paysans des environs venaient moulinner leurs céréales ici. En contrepartie, ils devaient payer une taxe, reversée directement au seigneur "la banalité", d'où le nom de moulin banal.



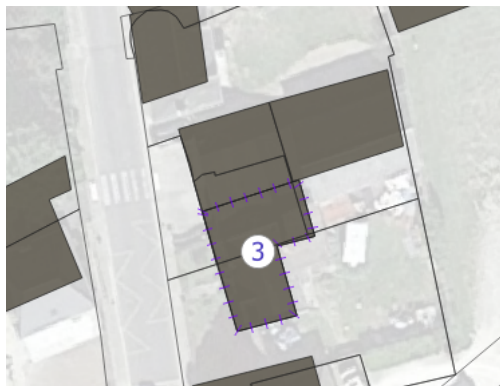
N°	Liste des bâtiments	Parcelles	Surface (m ²)
----	---------------------	-----------	---------------------------

2	9 rue du Moulin - Maison du XVe siècle	0G134	59
---	--	-------	----

Au 9 rue du Moulins, une maison du XVe siècle, remaniée au XVIIIe siècle a conservé une partie de ses colombages et sa pierre.



N°	Liste des bâtiments	Parcelles	Surface (m ²)
3	Presbytère	0G120	103



3.5.3. Bâtiments susceptibles de changer de destination en zones agricoles et naturelles

La commune du Louroux a décidé d'autoriser au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

L'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit :

"I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites."

Suite à un travail avec élus, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le plan de zonage du PLU de la commune. Pour cela, plusieurs critères doivent être respectés afin que la grange puisse faire l'objet d'un changement de destination :

- Le bâtiment ne doit pas avoir d'usage agricole
- Ne doit pas gêner l'activité agricole, le bâtiment doit être à une distance supérieure de 100 mètres par rapport à un siège d'exploitation agricole
- Le bâtiment ne doit pas être considéré comme une ruine
- Le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial

La loi stipule qu'il est interdit de rénover un édifice qui ne peut être catégorisé comme une "construction existante". Selon l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, un tel bâtiment doit avoir

l'essentiel de ses murs porteurs. La jurisprudence tend à qualifier de ruine tout bâtiment avec moins de trois murs porteurs intacts jusqu'au haut du pignon. Les édifices présentant un intérêt patrimonial sur la base de critères architecturaux mais souffrant d'une détérioration avancée (moins de trois murs intacts) ne peuvent pas être réaffectés. Ceux qui n'ont plus de toiture ni de charpente, ou dont les maçonneries sont fortement imprégnées d'humidité, se détériorent rapidement. La transition d'un bâtiment à valeur patrimoniale vers une ruine peut se produire rapidement, ce qui souligne l'importance de surveiller leur état de près.

Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination doivent être réaménagés conformément aux critères énoncés dans le document **OAP thématique Patrimoine et plus particulièrement à la fiche 1 "Entretien et restauration"**.

Le PLU comprend 28 bâtiments représentant un potentiel de changement de destination, en zone agricole (17) et naturelle (11).

L'objectif est de permettre la transformation d'anciens bâtiments agricoles d'un intérêt patrimonial pour les préserver. La destination est multiple :

- touristique (gîtes, chambres d'hôtes...) dans le cadre d'un développement d'une activité agrotouristique.
- vente de produits de la ferme pour soutenir l'activité agricole
- l'activité artisanale pour permettre une conservation des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination . Par ailleurs, ces activités, déjà présentes en zone agricole, ne posent pas de problème de cohabitation.

Afin d'assurer la préservation du bâti ancien, l'ensemble de ces bâtiments est inscrit sur la liste du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

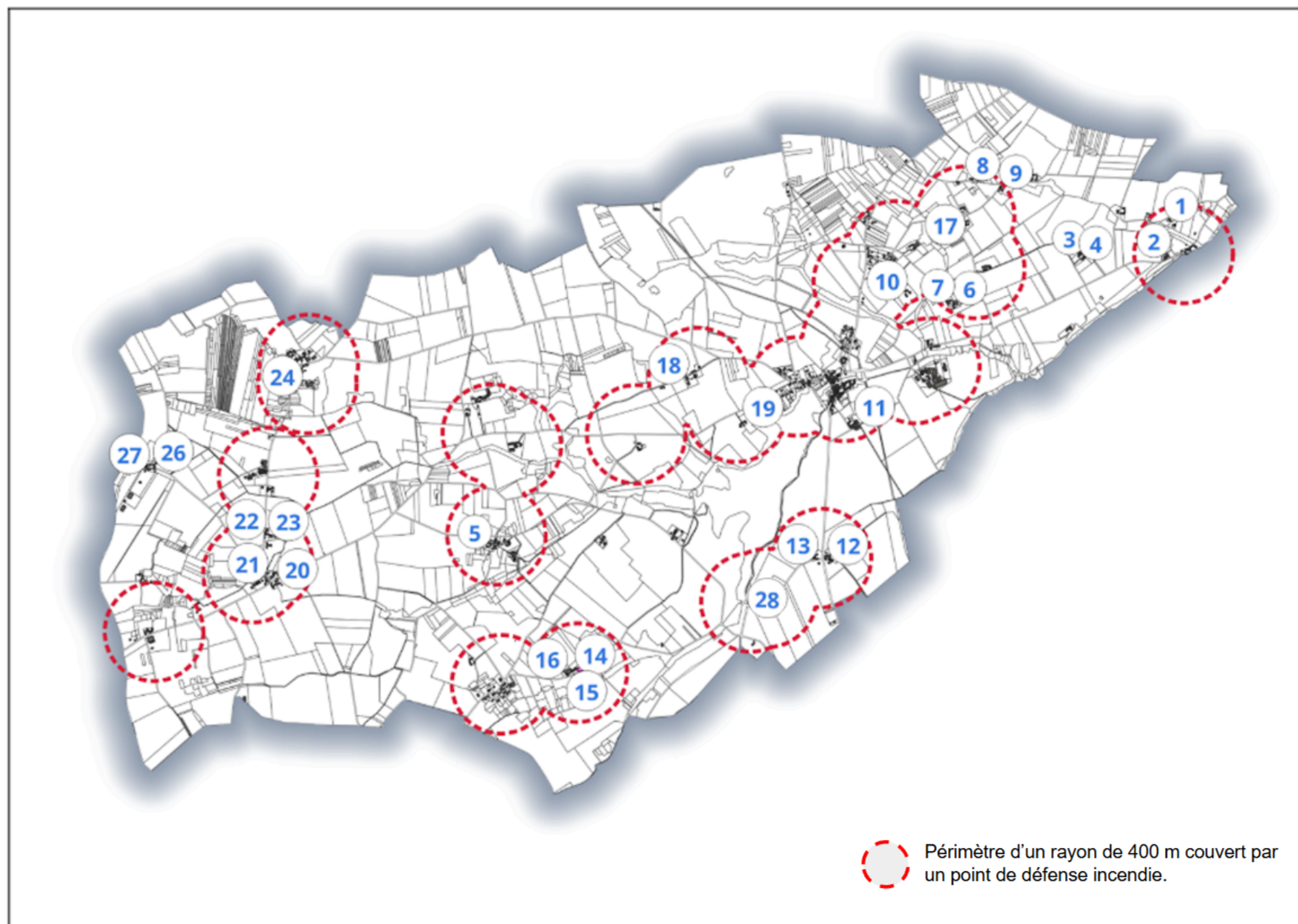
Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- **Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels**
 - 1.1 Encourager l'amélioration et la rénovation du parc bâti existant et limiter la consommation foncière

- **Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire**
 - 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire

N°	Liste des bâtiments	Parcelles	Surface (m²)
1	Puits Gibault	AR 0720	53
2	Tartois	AR 0723	133
3	Armançay	AR 0251	268
4	Armançay	AR 0252	348
5	Mazère	E 0196	133
6	La Hubaudière	AR 0277	174
7	La Hubaudière	AR 0276	100
8	La Gouronnerie	ZM 0042	102
9	La Gouronnerie	AR 0659	67
10	Le Bois Hardeau	AR 0824	203
11	Beauvais	G 0397	476
12	Le Petit Bray	ZL 0042	97
13	Le Petit Bray	ZL 0034	179
14	La Gitonnière	FR 0161	195
15	La Gitonnière	FR 0159	150
16	La Gitonnière	FR 0159	185
17	La Folie	AR 0228	278

18	La Pinardière	B 0121	452
19	La Grangerie	F 0016	288
20	Le Carroir Jodel	ZC 0019	307
21	La Devauderie	ZB 0036	90
22	La Devauderie	ZB 0056	78
23	La Devauderie	ZB 0056	116
24	La Basse Cour	C 1183	207
25	La Basse Cour	C 1196	143
26	La Raudière	ZA 0049	219
27	La Raudière	ZA 0940	287
28	Le Grand Bray	ZL0051	194



1. Puits Gibault

Ancienne habitation inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 53 m².

Parcelle : AR 0720.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.

Le bâtiment est inscrit sur la liste du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



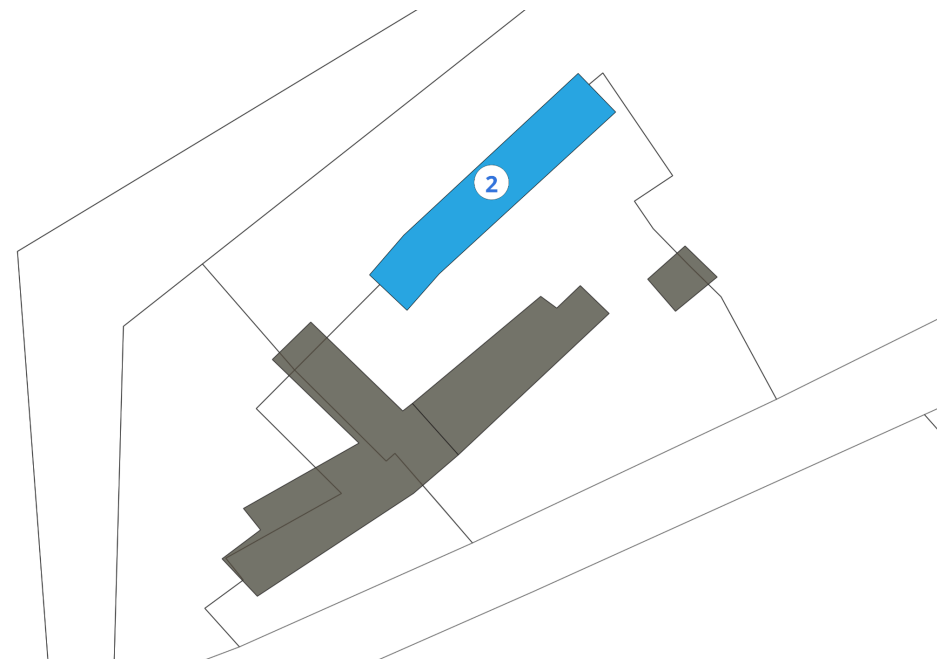
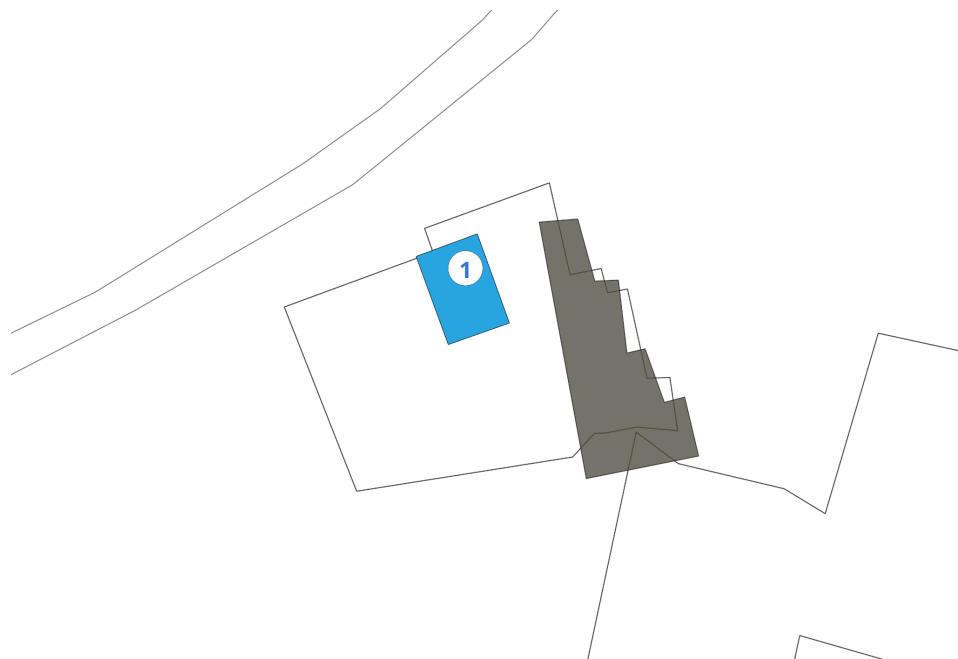
2. Tartois

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 133 m².

Parcelle : AR 0723.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un



3. Armancay

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 268 m².

Parcelle : AR 0251.

Le bâtiment n'est pas situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



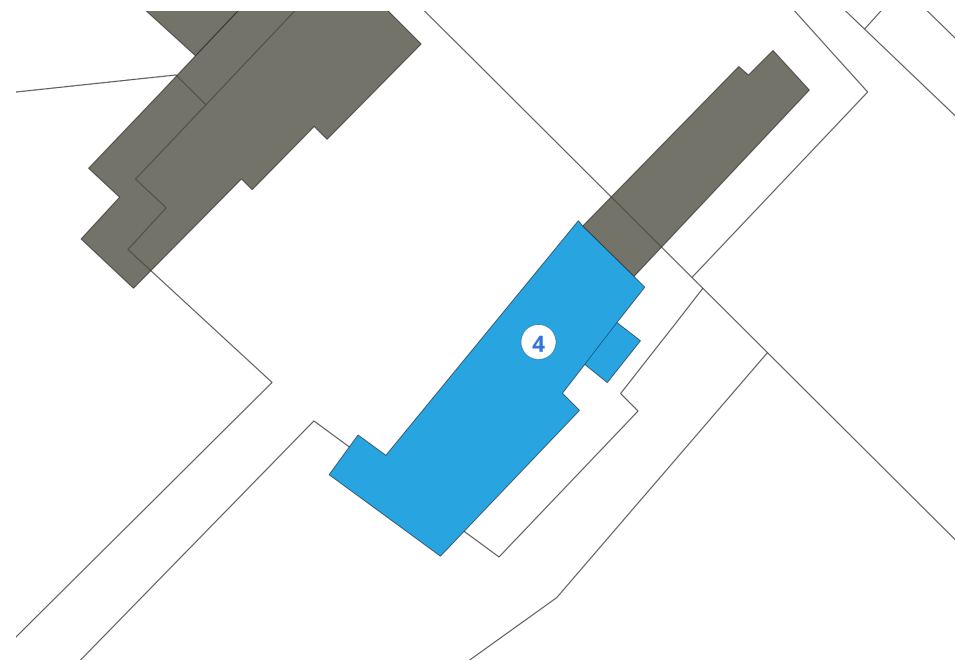
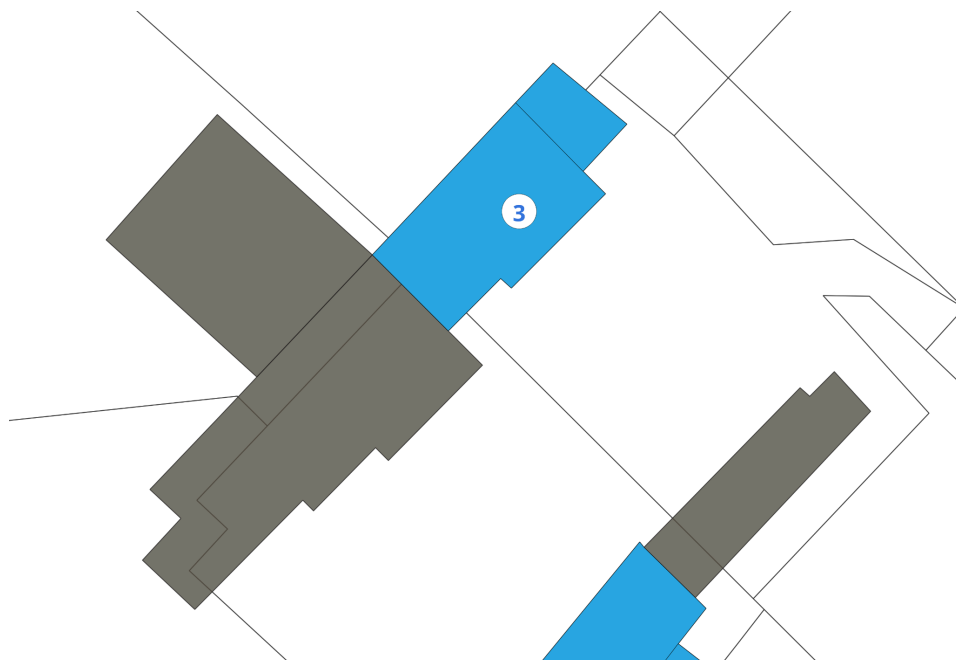
4. Armancay

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 348 m².

Parcelle : AR 0252.

Le bâtiment n'est pas situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



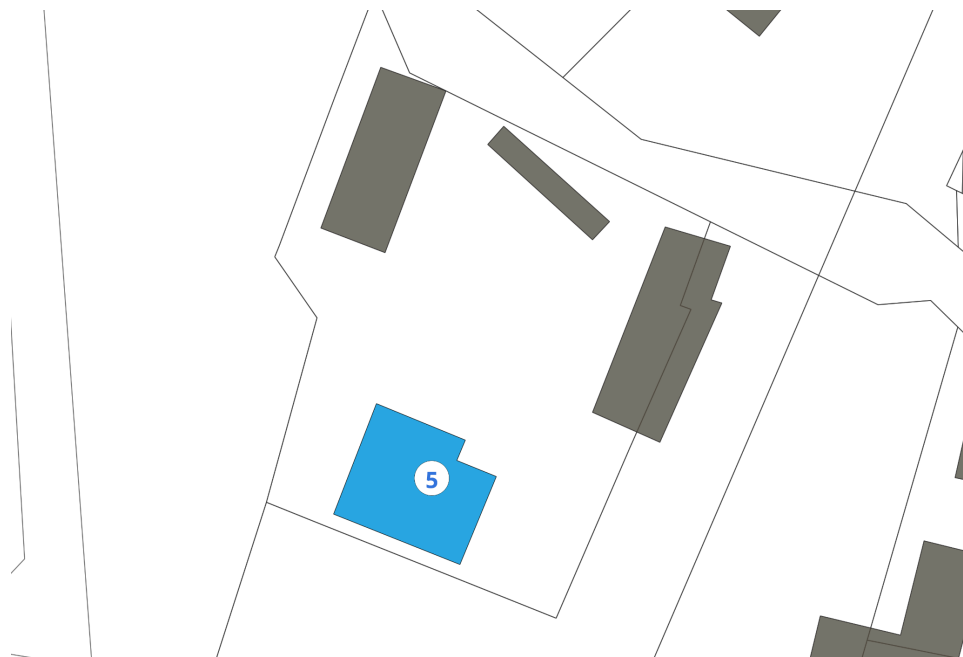
5. Mazère

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 133 m².

Parcelle : E 0196.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



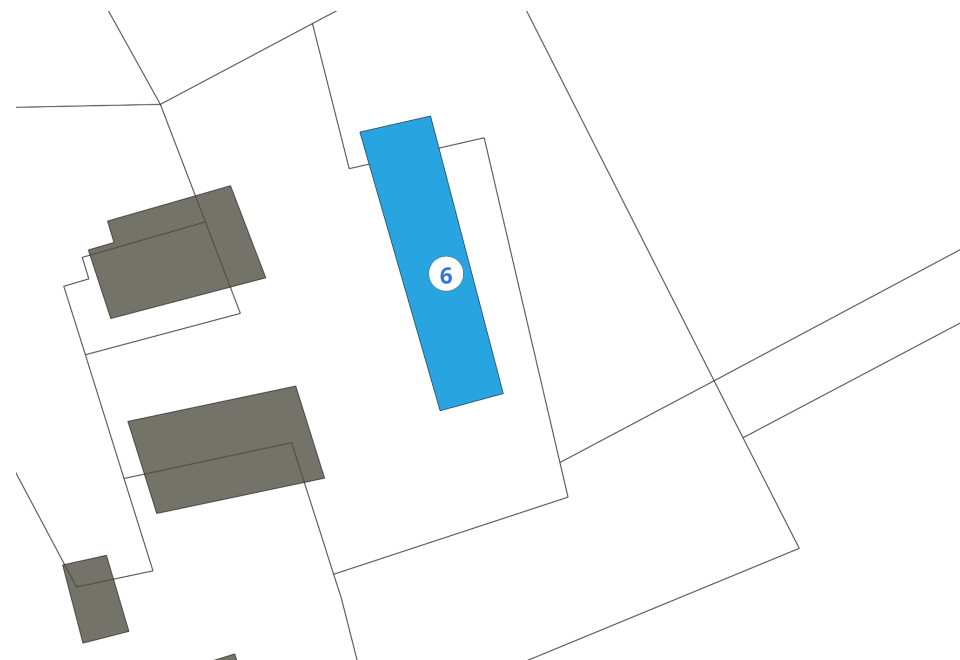
6. La Hubaudière

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 174 m².

Parcelle : AR 0277.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



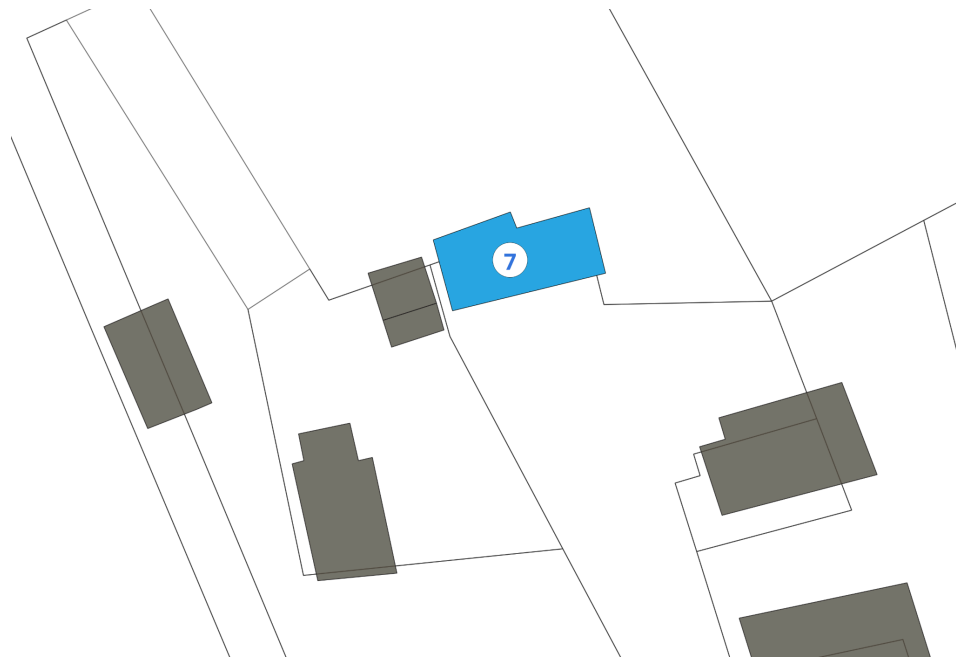
7. La Hubaudière

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 100 m².

Parcelle : AR 0276.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



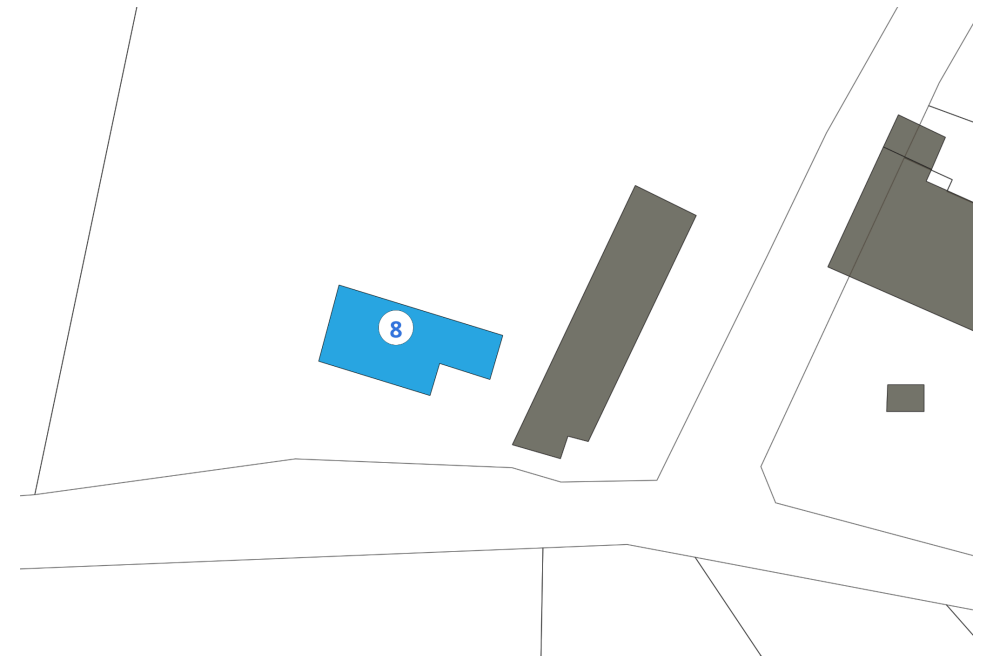
8. La Gouronnerie

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 102 m².

Parcelle : ZM 0042.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



9. La Gouronnerie

Ancienne pension canine aujourd'hui inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 67 m².

Parcelle : AR 0659.

Le bâtiment n'est pas situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



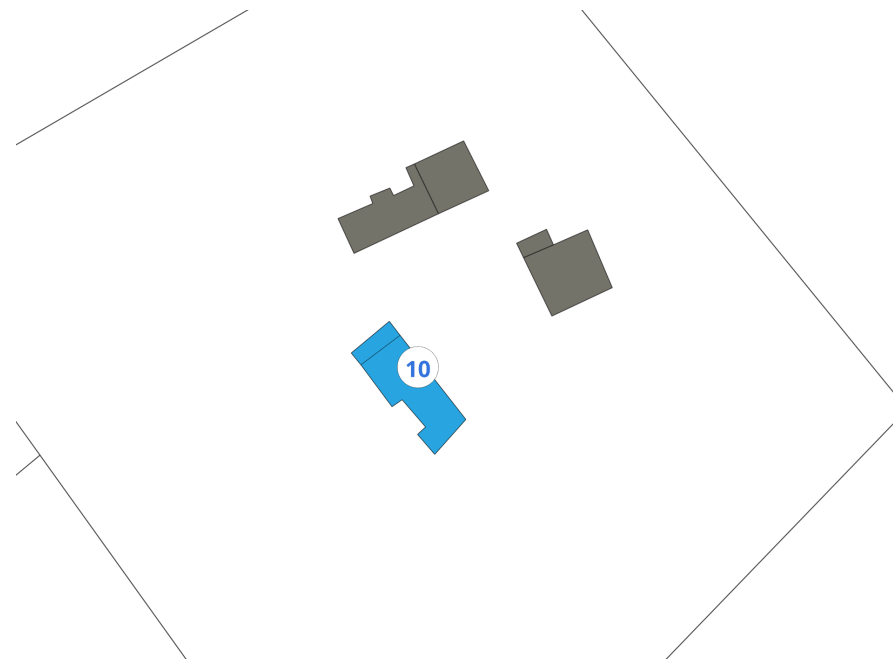
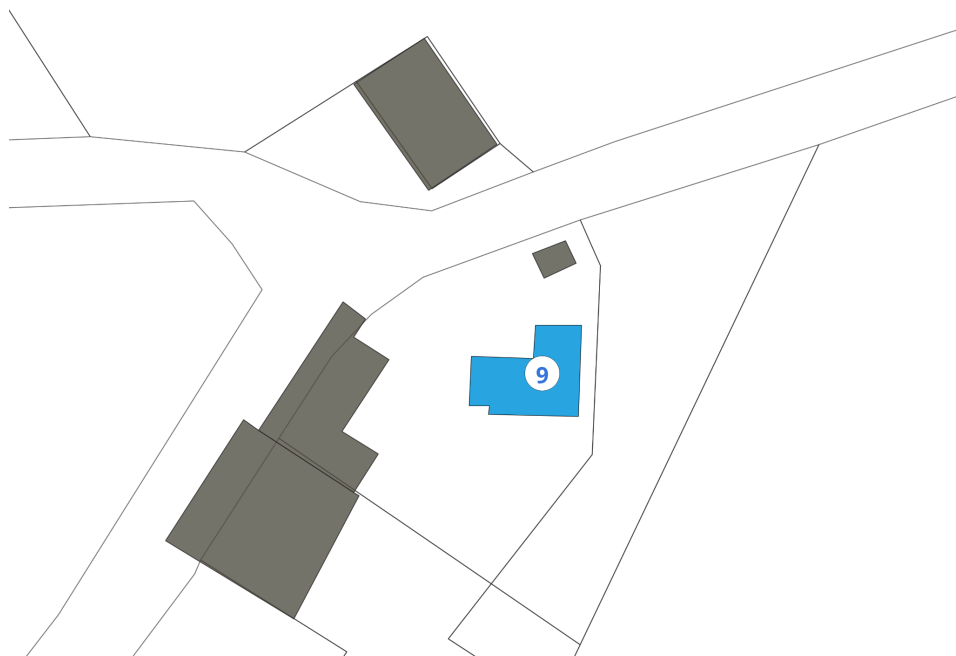
10. Le Bois Hardeau

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 203 m².

Parcelle : AR 0824.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



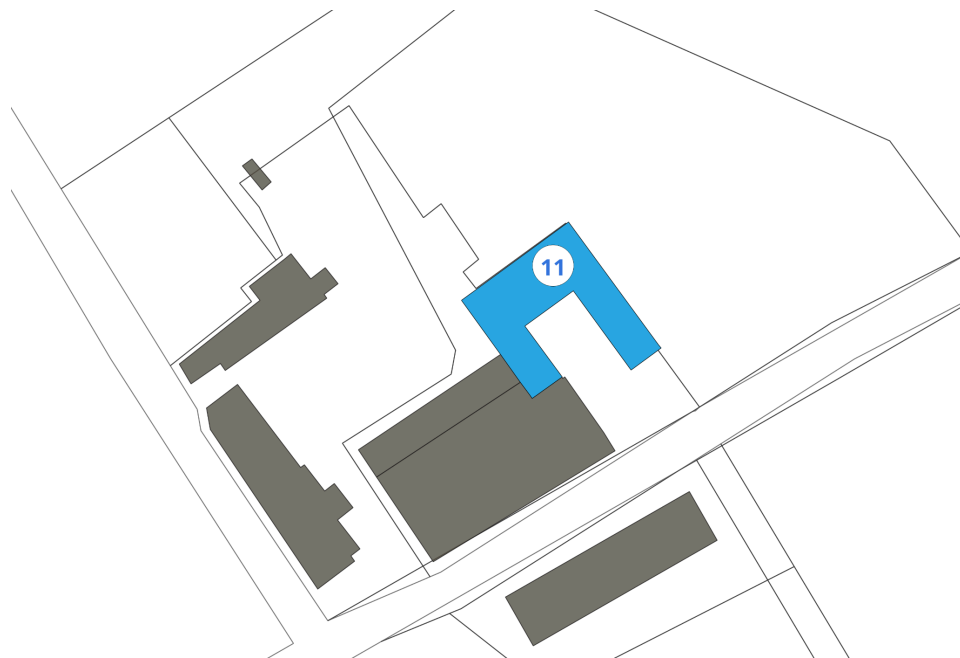
11. Beauvais

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 476 m².

Parcelle : G 0397.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



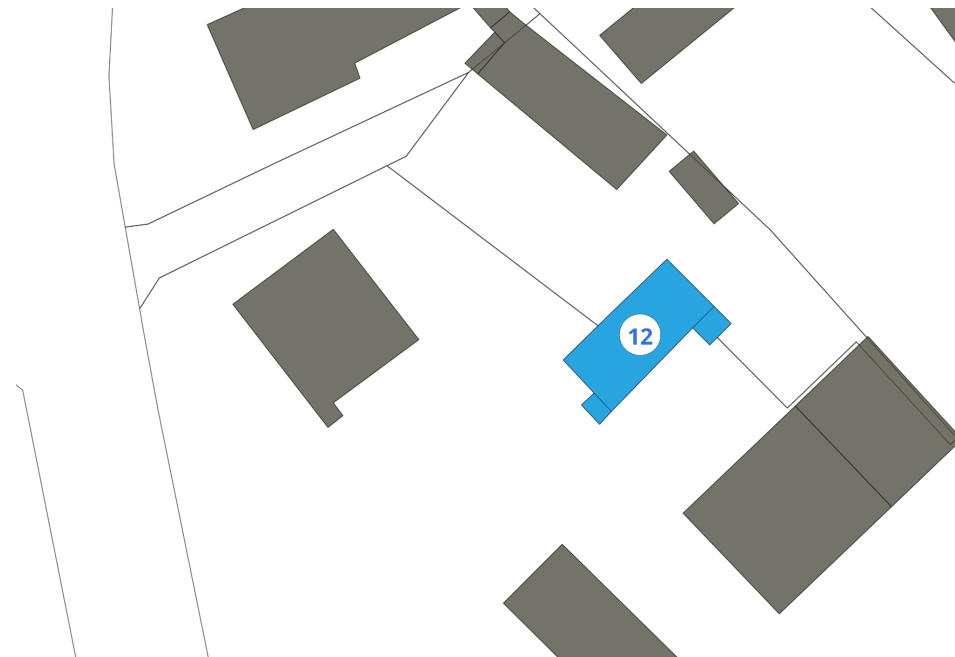
12. Le Petit Bray

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 97 m².

Parcelle : ZL 0042.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



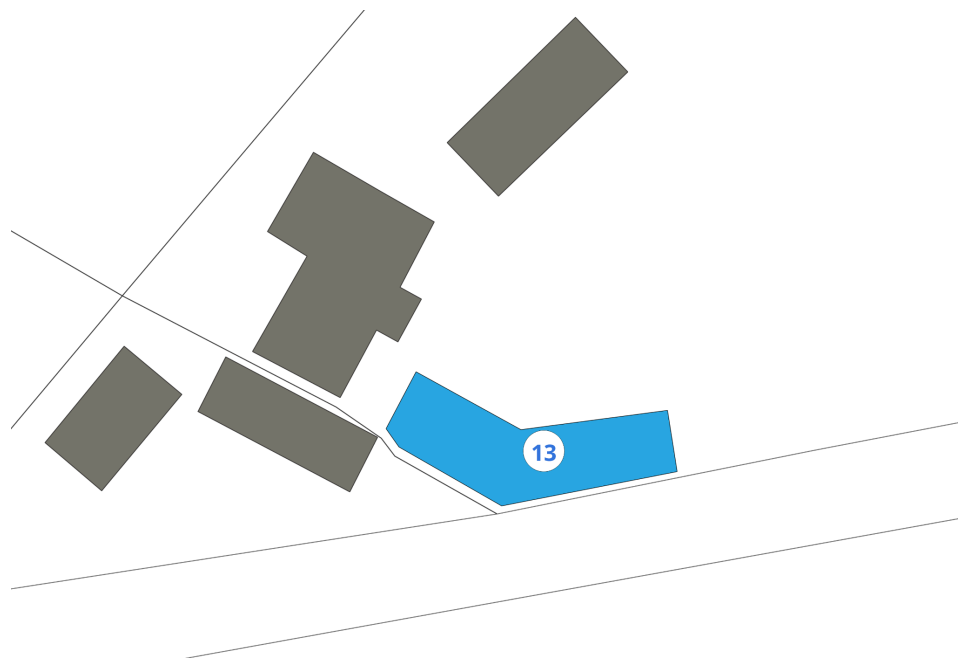
13. Le Petit Bray

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 179 m².

Parcelle : ZL 0034.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



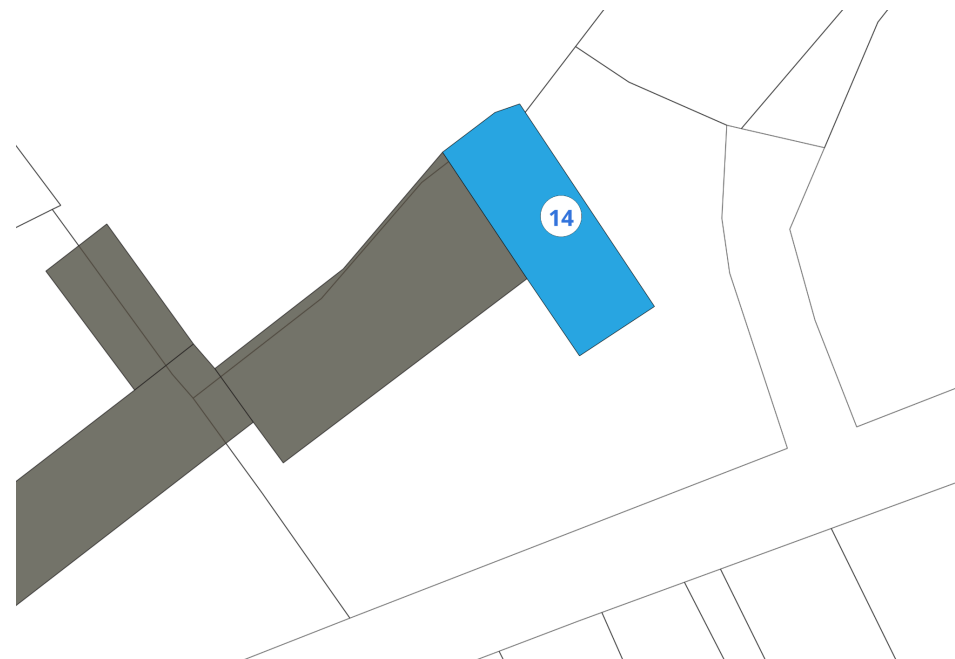
14. La Gitonnière

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 195 m².

Parcelle : FR 0161.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



15. La Gitonnière

Ancienne grange inexploitée aujourd'hui en cours de réhabilitation dans le cadre d'un projet d'habitation.

La surface cadastrale du bâtiment est de 150 m².

Parcelle : FR 0159.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



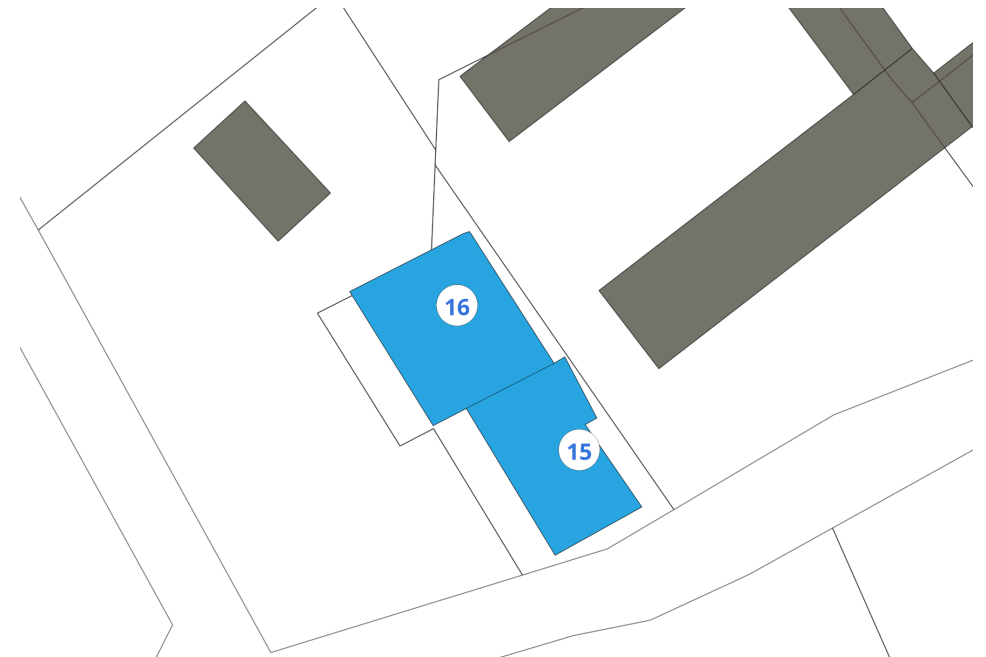
16. La Gitonnière

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 185 m².

Parcelle : FR 0159.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



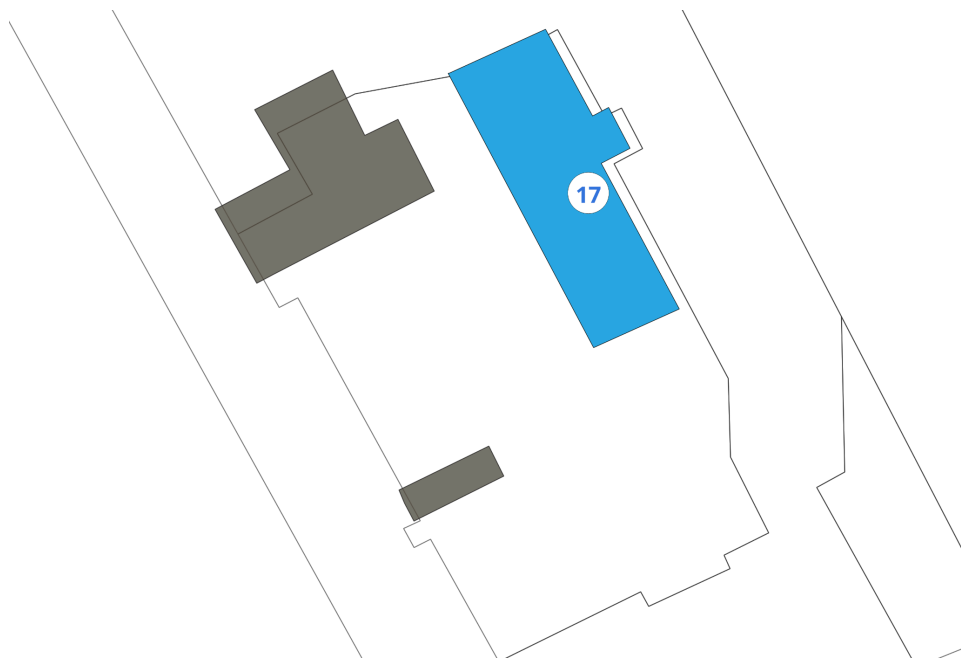
17. La Folie

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 278 m².

Parcelle : AR 0228.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



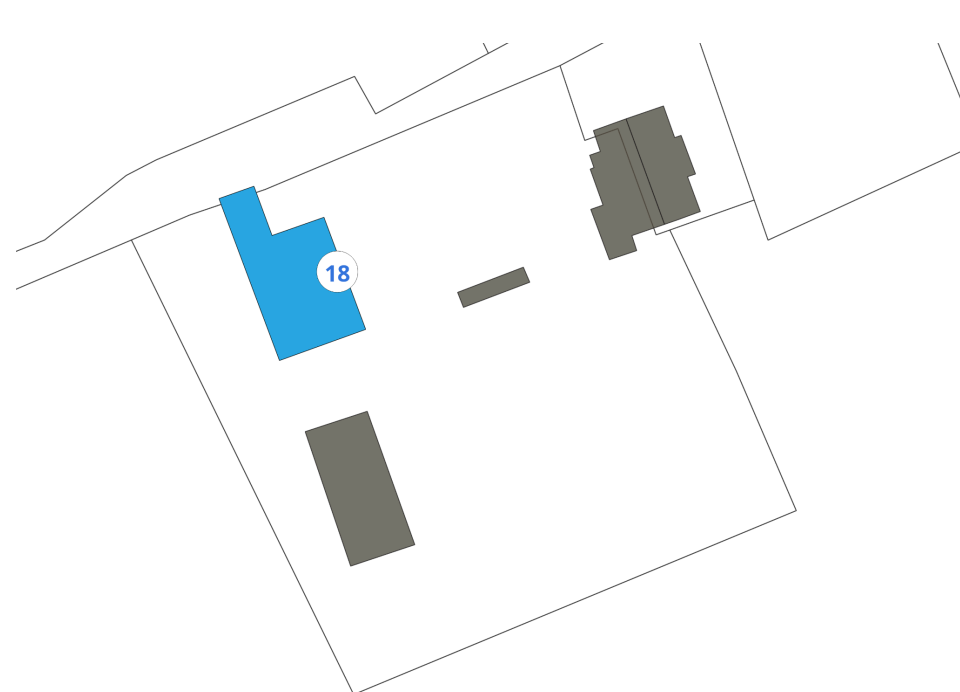
18. La Pinardière

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 452 m².

Parcelle : B 0121.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



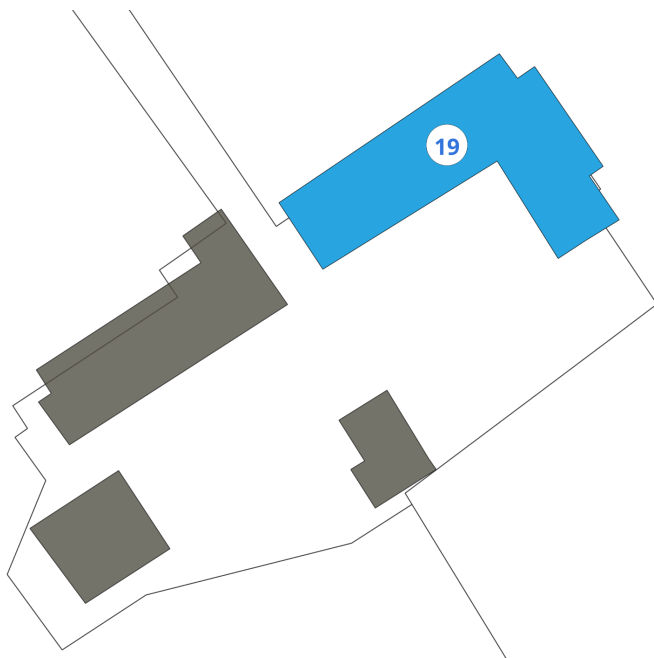
19. La Grangerie

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 288 m².

Parcelle : F 0016.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



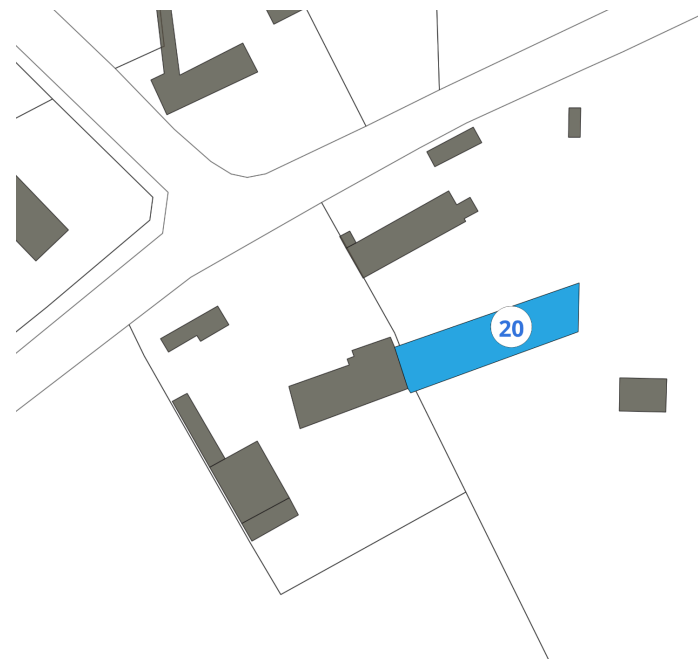
20. Le Carroir Jodel

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 307 m².

Parcelle : ZC 0019.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



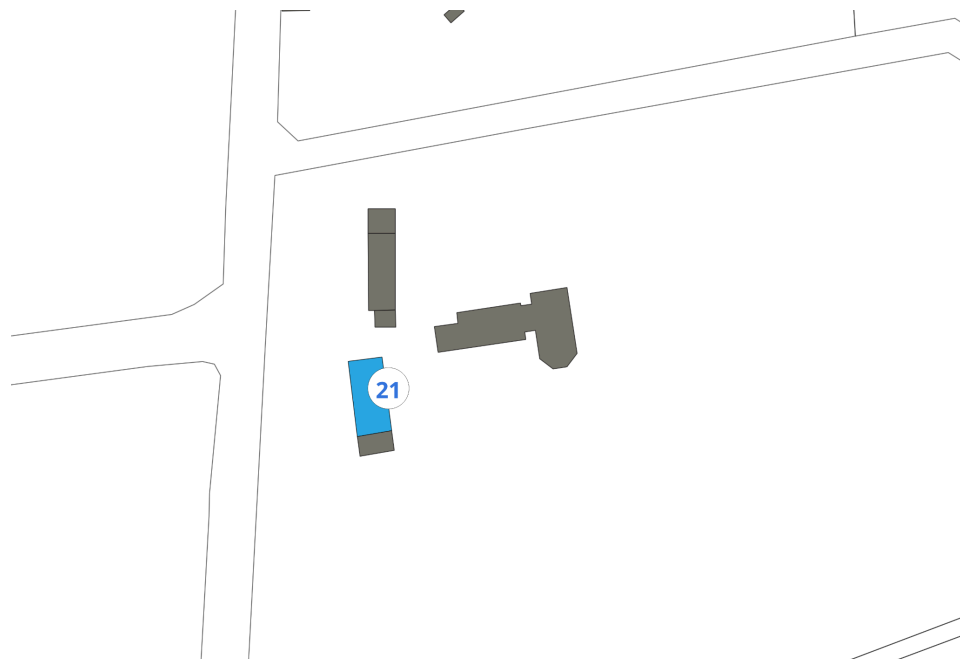
21. La Devauderie

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 90 m².

Parcelle : ZB 0036.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



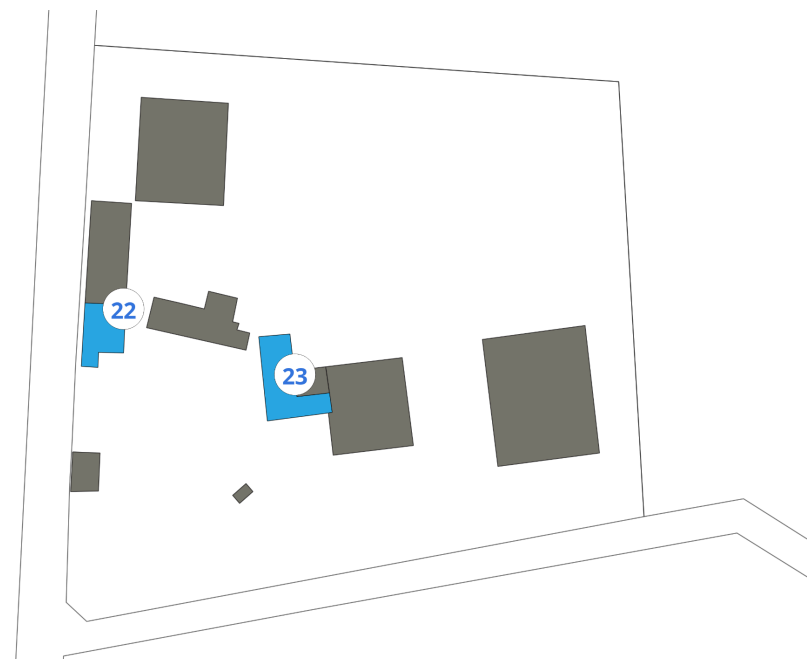
22. La Devauderie

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 78 m².

Parcelle : ZB 0056.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



23. La Devauderie

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 116 m².

Parcelle : ZB 0056.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



24. La Basse Cour

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 207 m².

Parcelle : C 1183.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



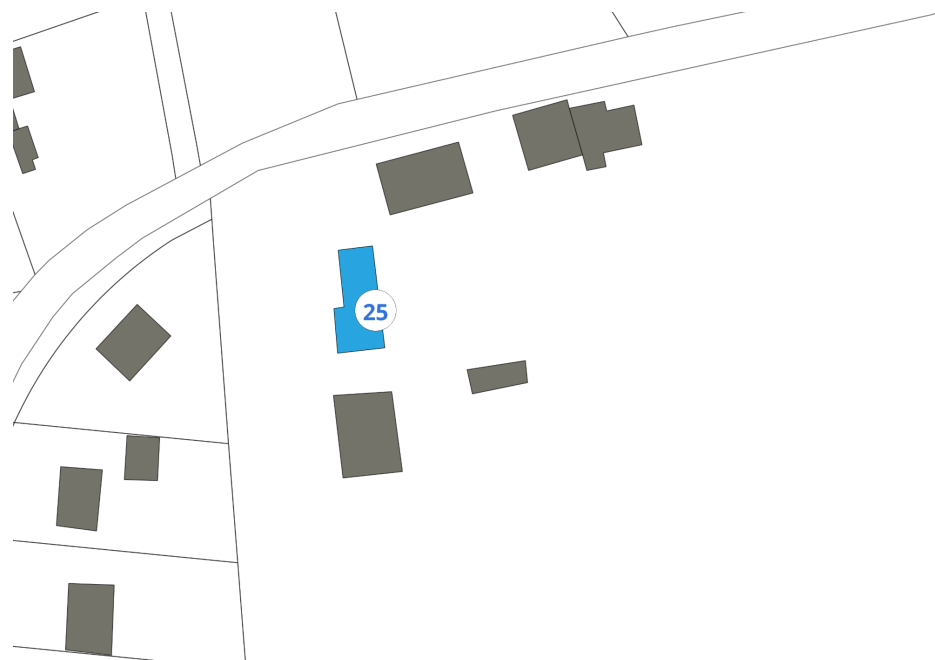
25. La Basse Cour

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 143 m².

Parcelle : C 1196.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



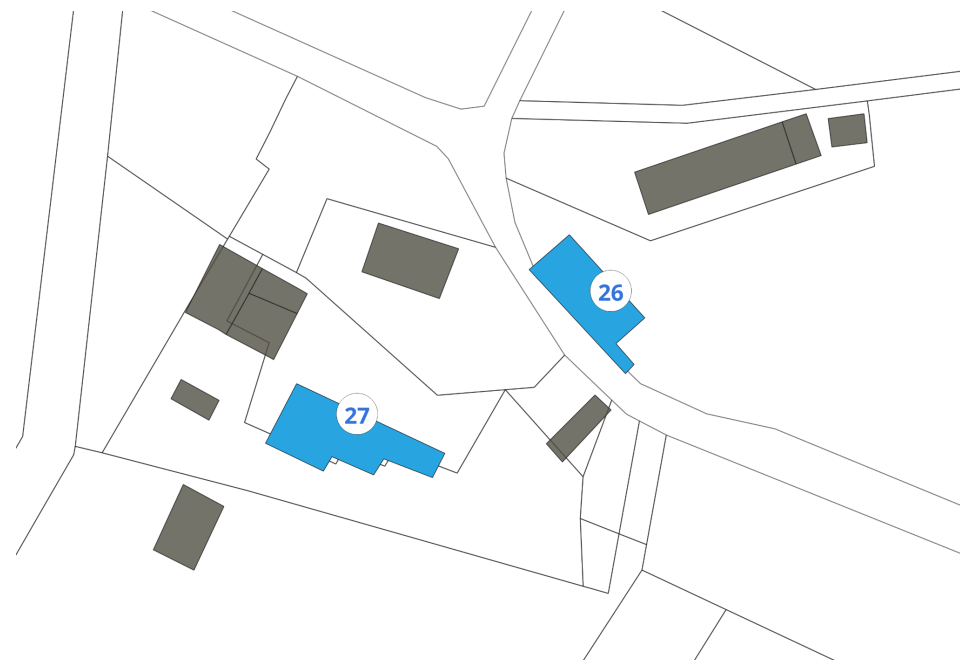
26. La Raudière

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 219 m².

Parcelle : ZA 0049.

Le bâtiment n'est pas situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



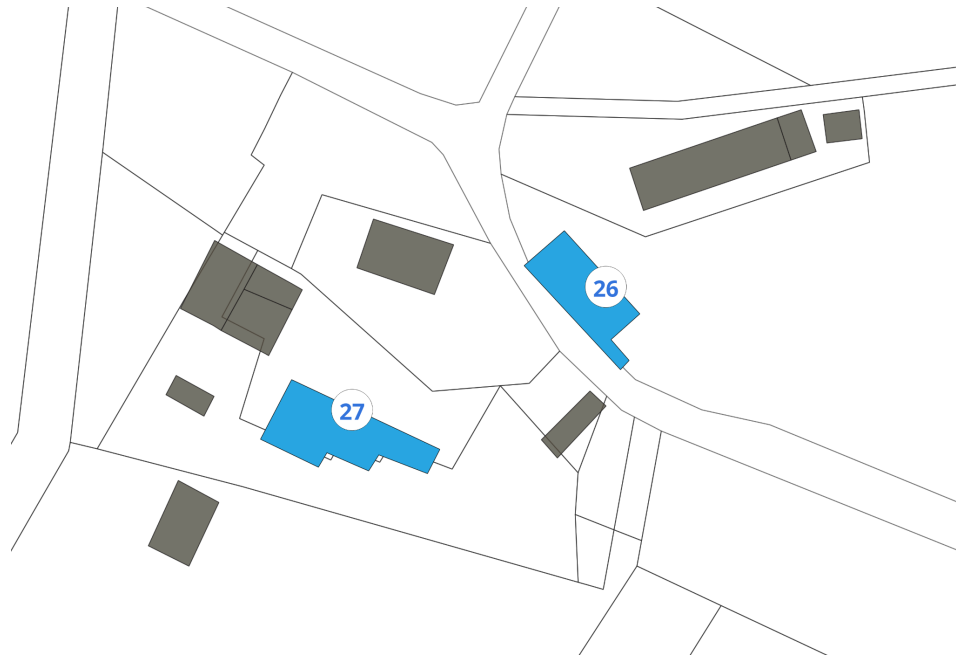
27. La Raudière

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 287 m².

Parcelle : ZA 0940.

Le bâtiment n'est pas situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



28. Le Grand Bray

Ancienne grange inexploitée qui présente les caractéristiques constructives permettant une reconversion.

La surface cadastrale du bâtiment est de 194 m².

Parcelle : ZL 0051.

Le bâtiment est situé dans un cercle de 400 m de rayon d'un point de défense incendie.



3.5.4. Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Le règlement écrit précise les conditions de hauteur, d'implantation et densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ; fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que celles relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.



Sur le Louroux, 4 STECAL ont été définis, ils correspondent à :

1. Hameau La Gitonnière
2. Hameau Le Bois Hardeau - SDIS
3. Hameau Tartois - Zone NL
4. Hameau La Turmelière - Zone Nx

1. Hameau La Gitonnière

Les parcelles FR021, FR026, FR161, FR162, FR163 et FR220 situées le long de la route de la Gitonnière, forment un espace sans construction, entouré d'habitations à l'ouest et à l'est et des champs au nord et au sud.



L'objectif de ce STECAL est de favoriser l'aménagement de la commune et de permettre le développement de l'offre logements sur le territoire. Le STECAL comprend l'accueil de 3 logements sur une surface délimitée de 3340 m², mais seuls 2280 m² seront constructibles. Les espaces non constructibles seront laissés naturels.

Règlement :

Surface constructible : 2280m² .

Hauteur : la hauteur maximale est fixée à un niveau R+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.

Implantation : à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité.



2. Hameau Le Bois Hardeau - SDIS

Les parcelles AR893 et AR894 situées au sein du hameau Le Bois Hardeau au croisement de la route C65 et D83, est un espace sans construction, entouré de champs au Nord, Sud et Ouest et d'habitation à l'Est.

L'objectif de ce STECAL est de construire sur une surface de 3982 m² un nouveau centre de secours au sein de la commune.



Règlement :

Surface constructible : 3982 m².

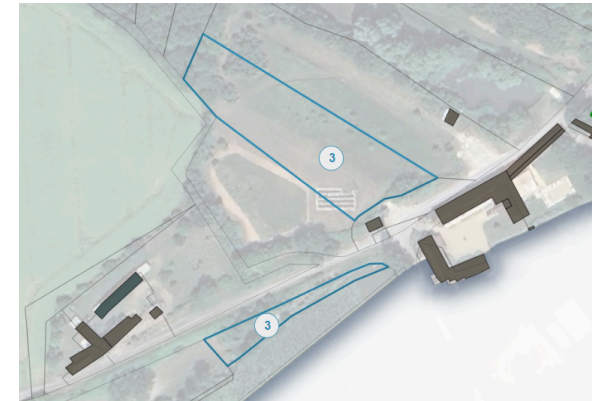
Hauteur : conforme à l'activité en place avec une insertion paysagère nécessaire.

Implantation : à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.



3. Hameau Tartois - Zone NL

Les parcelles AR725 et AR711 situées au sein du hameau Tartois sont envisagées pour un projet habitat léger de loisir. Une surface de 150 m² est estimée pour la construction de ces habitats légers. Le hameau Tartois se trouve à l'est de la commune, le long du ruisseau de l'Echandon.



Règlement :

Surface constructible : 150 m².

Hauteur : conforme à l'activité en place avec une insertion paysagère nécessaire.

Implantation : à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques avec une insertion paysagère nécessaire.



4. Hameau La Turmelière - Zone Nx

Ce STECAL se trouve sur la parcelle D843 au sein du zonage Nx correspondant à une zone de déchets inertes.

L'objectif de ce STECAL est la création d'un bâtiment pour l'activité de gestion des déchets inertes. Une surface de 50 m² est estimée pour cette construction.



Règlement :

Surface constructible : 50 m²

Hauteur : conforme à l'activité en place avec une insertion paysagère nécessaire.

Implantation : à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques avec une insertion paysagère nécessaire.



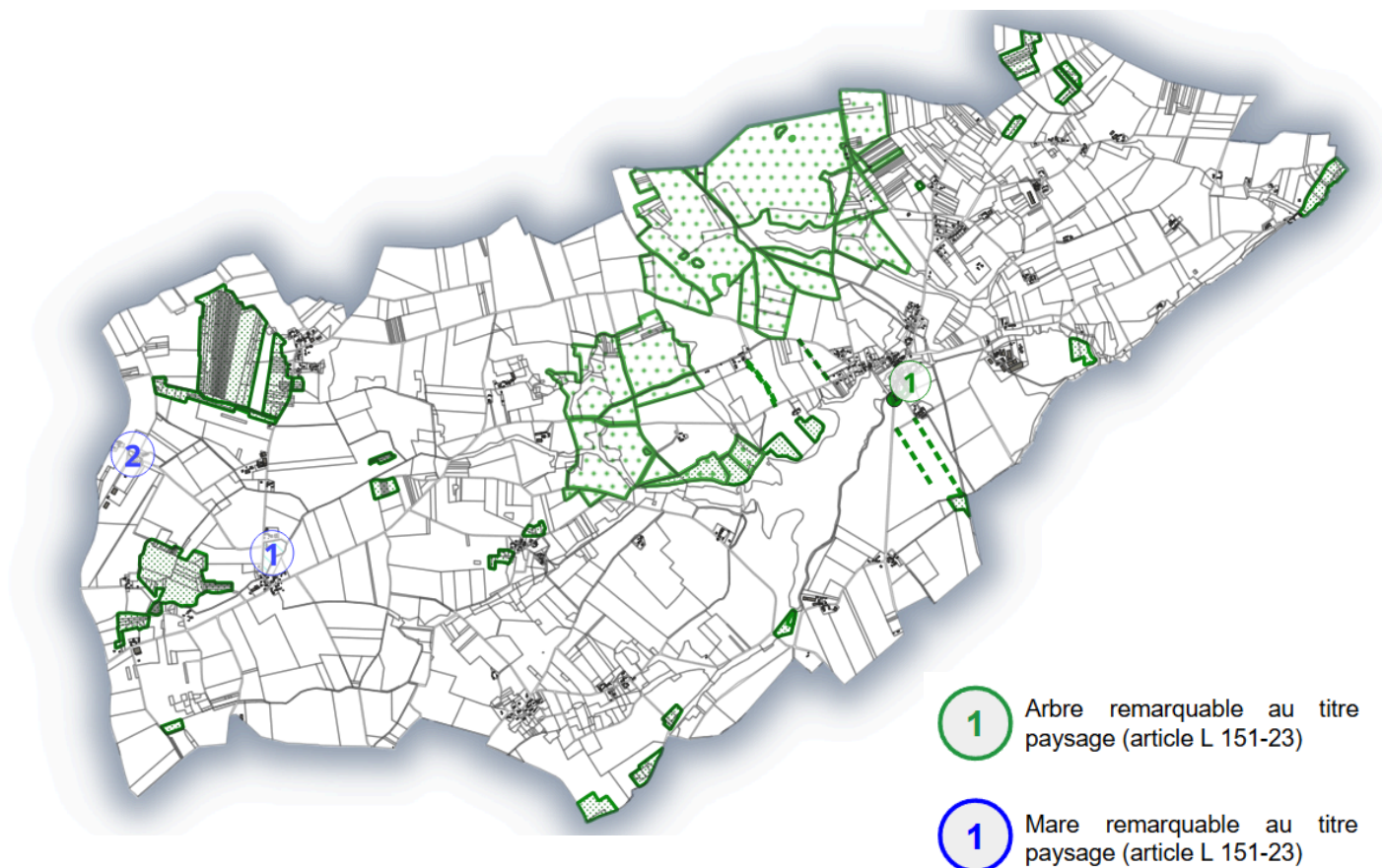
3.5.5. La préservation du paysage

La politique d'urbanisme doit favoriser la conservation des paysages.

Le PLU préserve les grands ensembles boisés de la commune en espaces boisés classés. Cinq haies sont identifiées comme linéaire de haie à protéger.

Au sein de la commune, un arbre remarquable a été identifié en dehors des boisements.

Dans le même esprit, il faut veiller à préserver les haies et parcelles boisées aux abords des principaux hameaux ; malgré leurs qualités variables de densité et de diversité, elles maintiennent une qualité paysagère et constituent des îlots de fraîcheur pour les habitants.



Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire
 - 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire

Éléments préservés	Allées remarquables au titre du paysage (article L 151-23)	Haies et allées remarquables au titre du paysage (article L 151-23)	Boisements remarquables au titre du paysage (article L 151-23)
Surface (ha) et linéaires (km)	0,7	1,5	318,2
Éléments préservés	Arbres remarquables au titre du paysage (article L 151-23)	Mares remarquables au titre du paysage (article L 151-23)	
Unités	1	2	

3.6. Les indicateurs de suivi du PLU

D'après l'article L153-27 du code de l'urbanisme, il est précisé que : "Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan."

De plus, il est ajouté à l'article R151-4 du code de l'urbanisme que : "Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29."

Pour répondre à ces obligations, la commune du Louroux à choisi plusieurs indicateurs de suivi. Ces derniers devront répondre aux orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ces indicateurs devront être suivis six ans après l'approbation du PLU par l'organe délibérant.

Le système de suivi comprend quelques indicateurs qui devront être progressivement mis en place par la collectivité.

Objectif du PADD	Indicateur	Enjeu du porter à connaissance	Source	Objectif
<ul style="list-style-type: none"> Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels 				
Permettre l'amélioration et la rénovation du bâti	Évolution du nombre d'habitants	Promouvoir un modèle de développement vertueux	Commune/INSEE	545 habitants pour 2035, soit 16 habitants de plus qu'en 2021
	Évolution du nombre de logements	Adapter l'offre de logements aux besoins	Commune/ SITADEL / Permis de construire	12 logements neufs soit 1.2 logements par an
Diversifier l'offre en logement	Evolution du nombre de de permis de construire	Encourager la qualité urbaine	Commune/ SITADEL / Permis de construire	Répondre au différents besoins du parc résidentiel
	Evolution du nombre de demandes de déclaration préalable et de permis de construire	Renforcer la revitalisation et accompagner la qualité résidentielle	Commune/ Déclarations préalables	Renforcer l'attractivité du tissu existants

Encourager le développement d'un parc ancien et neuf vertueux	Evolution du nombre de de permis de construire	Renforcer la revitalisation et accompagner la qualité résidentielle	Commune/ SITADEL / Permis de construire / Déclarations préalables	Garantir le confort de vie sur la commune
---	--	---	---	---

Objectif du PADD	Indicateur	Enjeu du porter à connaissance	Source	Objectif
<ul style="list-style-type: none"> Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire 				
Préserver les sites remarquables	Conservation des cours d'eau existants sur la commune	Un patrimoine commun à préserver : l'eau	SDAGE / Commune / Police de l'eau	Garantir une qualité de l'eau (respect des taux de conformité)
	Évolution du nombre de haies et d'arbres	Préserver et valoriser le patrimoine commun - la biodiversité	OCS GE	Végétaliser la commune autant que peut se faire / Limiter les îlots de chaleur
	Préservation des zones humides actuelles / Nombre d'hectares consommés pour l'urbanisation en zone humide	Un patrimoine commun à préserver : l'eau	OCS GE	Garantir un habitat naturel pour de nombreuses espèces faunistiques et floristiques rares
Considérer le patrimoine comme support de développement	Évolution du nombre de demandes de création de commerce, service, équipement, structure de tourisme	Promouvoir un modèle de développement vertueux	Commune / Communauté de communes	Renforcer l'attractivité du territoire
Conforter le maillage de mobilité à l'échelle intra et extra communal	Linéaire de réseau de mobilité (voirie, TC, TAD, ...) et de continuités douces	Mailler et désenclaver le territoire	Commune / Département	Développer la mobilité active du quotidien et à vocation touristique
Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables	Evolution du nombre de demandes de déclaration préalable et	Développer la production d'énergie renouvelable	Commune / Communauté de	Augmentation des consommations et de l'utilisation d'énergie

	de permis de construire pour l'installation d'équipement d'EnR		communes	renouvelable
--	--	--	----------	--------------

Objectif du PADD	Indicateur	Enjeu du porter à connaissance	Source	Objectif
<ul style="list-style-type: none"> Axe 3. Assurer le développement économique du territoire 				
Développer une offre de commerces et services ambulants	Évolution du nombre de demandes de création de commerce, service, équipement,	Promouvoir un modèle de développement vertueux	Commune / Communauté de communes	Renforcer l'attractivité du territoire
Encourager l'économie locale	Évolution du nombre de demandes de création de commerce, service, équipement,	Promouvoir un modèle de développement vertueux	Commune / Communauté de communes	Renforcer l'attractivité du territoire
Encourager le développement de lieux innovants	Évolution du nombre de demandes de création de commerce, service, équipement,	Promouvoir un modèle de développement vertueux	Commune / Communauté de communes	Renforcer l'attractivité du territoire
Renforcer les continuités et le maillage de la commune vers le centre-bourg	Linéaire de réseau de mobilité (voirie, TC, TAD, ...) et de continuités douces	Mailler et désenclaver le territoire	Commune / Département	Développer la mobilité active du quotidien et à vocation touristique



AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com