

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

De la commune

**DU LOUROUX
37130**

**Enquête publique du 05 mai au 05 juin 2026 pour le PLU
le PDA et le Zonage réseau d'assainissement**

RAPPORTS D'ENQUETES PUBLIQUES

Etabli par

Monsieur le commissaire enquêteur

Claude ALLIOT

SOMMAIRE

1- Généralités

1-1- Préambule

1-2- Objets de l'enquête commune

1-3-Cadre juridique pour chaque enquête

1-3-1-Code de l'urbanisme

1-3-2-Code du Patrimoine

1-3-3- Code des collectivités locale (zonage assainissement)

1-4-Nature et caractéristiques des projets

1-4-1-Concernant le PLU

1-4-1-1-Historique

1-4-1-2-Orientations générales

1-4-1-3-Bilan de concertation

1-4-1-3-1-Modalité

1-4-1-3-2-Résultats

1-4-1-3-3-Réunions avec les PPA

1-4-1-4-Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

1-4-1-5-Les Aménagements d'Orientations et de Programmation (OAP)

1-4-2-Concernant le PDA

1-4-2-1- Préambule

1-4-2-2-Elaboration du PDA du Louroux

1-4-3-Concernant le réseau d'assainissement

1-4-3-1-Préambule

1-4-3-2-Détermination du zonage collectif et du zonage non collectif

1-4-3-3-Capacité de traitement de la station d'épuration

1-5-Composition du dossier

2-Observations des Partenaires Publics Associés (PPA) ayant répondu

2-1-Avis de l'état sur le projet (Préfet-DDT)

2-2-Avis de l'Autorité Environnementale (MRAE)

2-3-Avis de la Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire

2-4-Avis du Conseil Départemental d'Indre et Loire

2-5-Avis de la CDPENAF

2-6-Avis de la CCLST

2-7-Avis du SDIS 37

2-8-Avis de l'UDAP 37

2-9-Mémoire en réponse de la commune aux observations des PPA.

3-Organisation et déroulement des enquêtes

3-1-Organisation de l'enquête

3-2-Information du public

3-3-Déroulement de l'enquête

3-3-1- Mise à disposition des documents au public

3-4-Climat de l'enquête et participation du public

3-5-Observations recueillies

3-6-Synthèse des observations

3-7-Observations du commissaire enquêteur avec Mr Eric Deniau, Maire de la commune

3-8- Remise du procès-verbal de synthèse au Maire du Louroux

3-9- Réponse du Maire du Louroux aux questions et observations des habitants et du commissaire enquêteur

3-10- Commentaires généraux du commissaire-enquêteur

3-10-1- Rappel sur l'historique

3-10-2- Sur l'intérêt public du projet de révision générale du PLU

3-10-3- Sur l'intérêt public du projet du PDA

3-10-4- Sur l'intérêt public du projet sur le zonages assainissement

4- Conclusions et avis du commissaire enquêteur

5- Annexes

1-GENERALITES

1-1-PREAMBULE

Le Louroux est une commune rurale qui compte 533 habitants en 2023. Elle fait partie de l'aire d'attraction de la métropole de Tours située distante de 28km au nord. Elle est située sur la départementale D50 qui relie Tours à Ligueil. Elle est traversée par les cours d'eau l'Échandon, le Saint-Branchs et divers autres petits cours d'eau.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine (CCLST)

Elle couvre une superficie de 29km².

C'est une commune dont 80% du territoire est occupé par des activités agricoles et 15% par des espaces boisés et forestiers.

Même si le nombre d'exploitations agricoles diminue, l'activité de la commune est donc principalement tournée vers l'agriculture et la sylviculture.

La population active travaille pour l'essentiel à l'extérieur de la commune (Tours métropole).

De 2012 à 2023 la population de Louroux a progressé de 0,9% du fait de la proximité du bassin d'emploi de Tours métropole (3ème couronne)

La commune possède un patrimoine naturel et architectural remarquable composé de :

- -trois zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique .
 - L'étang du Louroux (classé ENS) °propriété du département mais géré par la commune t
 - Pelouse de la Fuye (ZNIEFFde type 1)
 - Vallée de l'Echandon (ZNIEFF de type 2)
- trois immeubles protégés au titre des monuments historiques
 - La croix du cimetière datant du XV^e siècle, (inscrite en 1973).
 - L'église Saint-Sulpice du Louroux, édifice roman avec tour-beffroi et abside prolongée au XVII^e siècle, (inscrit en 1973).
 - La ferme abbatiale du Louroux, ensemble fortifié aux courtines du XIII^e siècles réédifiés au XV^e siècle, (inscrit en 1975)

La commune du Louroux n'est pas concernée par un site Natura 2000

Le PLU de la commune du Louroux par ailleurs doit se mettre en compatibilité avec les textes de rang supérieur :

- ✓ - 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.

Le dernier Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Louroux date de 2007. Une déclaration de projet (Stecal) a été faite en 2017.

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. Une révision générale du PLU s'avérait donc nécessaire.

Les dossier PLU et PDA ont été réalisé par le bureau d'études Scale, 4 rue du Ponant 85500 LES HERBIERS (géré par la commune)

Le dossier étude de zonage assainissement a été réalisé par SAS NCA Environnement 11 allée Jean Monnet 86170 NEUVILLE DE POITOU (géré par la communauté de commune (CCLST))

1-2-OBJETS DE L'ENQUETE UNIQUE CONJOINTE

L'enquête publique concerne :

- la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Création d'un périmètre des Abords
- Réalisation d'un schéma d'assainissement des eaux usées

1-3-CADRE JURIDIQUE

- ✓ Code général des collectivités territoriales (notamment l'étude de zonage d'assainissement proposé : Délimitation de la zone actuellement desservie par l'assainissement collectif en assainissement collectif et sur les secteurs non desservis, le choix se porte sur l'assainissement non collectif).
- ✓ Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-19 et suivants, et R.153-8, et suivants
- ✓ Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R-123-1 et suivants,
- ✓ Code de l'environnement et notamment les articles L.210-1 et suivants
- ✓ Code du patrimoine et notamment les articles L.621-30 et R.621-92 à R.621-4,
- ✓ Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « loi Grenelle 2 ») et notamment l'article 236,
- ✓ Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- ✓ Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 modifiée,
- ✓ Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (AAAF) du 13 octobre 2014 modifiée,
- ✓ Loi Climat et résilience du 21 août 2021 modifiée
- ✓ Le SRADDET Centre-Val de Loire approuvé le 4 février 2020 et modifié en 2023
- ✓ Le SCot de Loches Sud Touraine approuvé le 27 octobre 2022
- ✓ Schéma de Cohérence Territoriale de la communauté de communes de Loches Sud Touraine, adopté en 2022 ;
- ✓ Plan Climat Energie Territorial (PCAET) de la communauté de communes Loches Sud Touraine approuvé par le conseil communautaire le 25 juin 2020.
- ✓ SDAGE Loire Bretagne du 03 mars 2022 pour la période 2022-2027.
- ✓ SAGE Vienne Tourangelle actuellement en cours d'élaboration (diagnostic validé le 29 septembre 2023 par la CLE°
- ✓ Arrêté du 24 juin 2008 modifié précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides (application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement

- ✓ Délibération du Conseil Municipal en date du 05 novembre 2024 fixant les orientations du PADD
- ✓ Délibération du Conseil Municipal en date du 22 décembre 2025 tirant bilan de concertation et prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- ✓ Avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) et consultées
- ✓ Décision du 02 mars 2026 de Monsieur le Président du tribunal administratif d'Orléans désignant Monsieur Claude ALLIOT en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Edith Savelon en qualité de commissaire suppléant,
- ✓ Pièces du dossier mis à l'enquête.
- ✓ Arrêté municipal n°2026-9 en date du 09 avril 2026 prescrivant une enquête publique relative au projet révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).et création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA)

1-4-NATURE ET CARACTERISTIQUE DES PROJETS

1-4-1-Concernant le PLU

1-4-1-1-Historique

Le dernier document d'urbanisme approuvé par la commune date de 2007

Avec l'évolution des diverses lois relatives à l'urbanisme depuis cette date, ainsi que l'évolution démographique de la commune et les préoccupations des citoyens qui ont évolué ces dernières années, il s'est avéré nécessaire que le document d'urbanisme existant prenne en compte ces changements. Ainsi, le conseil municipal du 22 décembre 2025 a décidé de réviser le PLU.

1-4-1-2-Orientations générales

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**
- **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**
- **Répondre à une demande en logement qui se renforce**
- **Valoriser et densifier les dents creuses dans le bourg.**
- **Diminuer les logements vacants.**
- **Mettre en place de nouvelles programmations de logement (logements collectifs, semi-collectifs intergénérationnels,)**
- **Utiliser des sources d'énergie locale centrées autour du photovoltaïque en toiture ou au sol**
- **Implanter les énergies renouvelables de manière raisonnée et raisonnable, compatible avec l'environnement proche**
- **Installer des bornes de recharge**
- **Conserver ses services**
- **Conserver ses commerces**
- **Préconiser les circuits courts**
- **Renforcer le tourisme**
- **Tendre vers une réduction de 50% des surfaces consommées**

1-4-1-3-Bilan de la concertation préalable (cf. pièce n°9 du dossier)

1-4-1-3-1- Modalités

La concertation publique permet d'associer à la définition du projet et tout au long de la procédure, les habitants de la Commune, les personnes intéressées ainsi que les personnes publiques associées.

Les modalités de la concertation ont été définies par le Conseil municipal dans sa délibération du 19 septembre 2023, de la manière suivante :

- La diffusion d'informations sur le site internet de la commune,
- Une exposition permanente en mairie, mettant à disposition les éléments d'études tout au long de la réflexion engagée jusqu'à l'arrêt du PLU afin de présenter la démarche de révision, la stratégie communale, le diagnostic, le PADD et les OAP le cas échéant,
- L'organisation d'au moins une réunion publique avant l'arrêt de projet du PLU :

La concertation a fait l'objet de:

- Diffusion sur le site internet de la commune d'un onglet dédié au PLU permettant la diffusion d'informations en lien avec la procédure de révision du PLU.
- Diffusion d'informations sur Panneau Pocket
- Possibilité de transmettre ses observations par mail à la mairie
- La tenue de 2 réunions publiques :10 janvier 2025 et le 15 juillet 2025
- La tenue d'une réunion avec les agriculteurs le 9 avril 2024
- Les moyens de concertation et d'information ont été mis en œuvre et ont permis aux citoyens de s'exprimer, et d'informer régulièrement la population et les acteurs locaux,

La concertation a permis de rencontrer les habitants de la commune et de connaître leurs attentes, leurs préoccupations et leurs préconisations, notamment lors des réunions publiques et en particulier avec les agriculteurs. Elle a également donné la possibilité d'expliquer les lois qui encadrent le PLU et de débattre sur le projet global de PLU.

1-4-1-3-2- Résultats

La concertation a permis de rencontrer les habitants de la commune et de connaître leurs attentes, leurs préoccupations et leurs préconisations, notamment lors des réunions publiques. Elle a également donné la possibilité d'expliquer les lois qui encadrent le PLU et de débattre sur le projet global de PLU.

Au stade du bilan de la concertation, il a été recensé 2 requêtes par courrier.

- Une demande de CU pour la construction de 3 maisons sur les parcelles FR21 FR23 FR 161 dans le hameau de la Gitonnière. Le projet est en cours depuis plusieurs années, empêché par des contraintes techniques aujourd'hui levées
- Une demande de changement de zonage de Nh en NL pour le développement d'une activité touristique Le projet porte sur la création d'une zone de gîtes et de camping à la ferme sur la parcelle AR 711. La parcelle est actuellement en Nh et passerait en NL pour le développement de l'activité

La prise en compte de ces demandes a été réalisée en fonction de leur cohérence avec les orientations du PADD et la réalité du terrain.

Après approbation du bilan de la concertation préalable, le Conseil Municipal a arrêté le projet de **PLU** lors de sa séance du 22 décembre 2025.

1-4-1-3-3-Réunions avec les PPA

Deux réunions ont eu lieu avec les personnes publiques associées pour leur présenter le projet et recueillir leurs avis :

- Une réunion avec les personnes publiques associées a également eu lieu le vendredi 10 janvier 2025.

- Une deuxième réunion avec les personnes publiques associées s'est tenue le mardi 15 juillet 2025.

Remarques du commissaire enquêteur : la concertation préalable à l'arrêt du projet, s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités fixées par la délibération du Conseil Municipal du 22 décembre 2025.

1-4-1-4- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)(Pièce n° 3 du dossier)

La commune a mis en place un projet d'ensemble dont les grandes orientations sont détaillées dans le **PADD annexé au PLU le 24 novembre 2025** (Pièce n°2 du dossier).

Le **PADD** expose les objectifs essentiels pour l'avenir de la commune et présente les orientations générales qui définissent l'organisation future du territoire communal dans une logique de développement durable, conformément aux principes généraux du droit de l'urbanisme.

➤ **Les orientations générales du PADD de la commune de Le Louroux sont**

Elles sont fixées sur trois axes :

- **Axe 1. Développer l'offre en logements pour accueillir de nouvelles populations et répondre au besoin des parcours résidentiels**

- 1.1 Permettre des opérations de requalification du bâti et offrir plus de diversité dans les formes architecturales et urbaines
- 1.2 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel
- 1.3 Encourager l'amélioration du parc existant et le développement d'un parc neuf ambitieux pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux

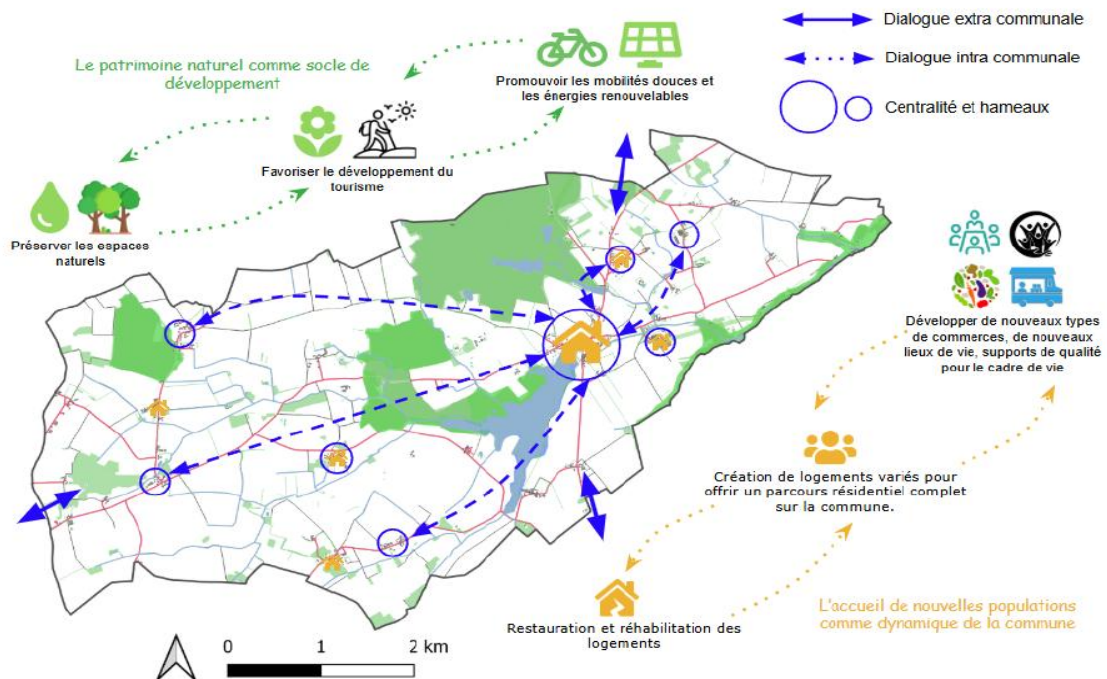
- **Axe 2. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire**

- 2.1 Renforcer la préservation des sites et entités remarquables du territoire
- 2.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement économique
- 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

- **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
- 3.3 Encourager le développement de lieux innovants : tiers-lieux, espaces partagés ou coworking...
- 3.4 Renforcer les continuités et le maillage de la commune vers le centre-bourg afin de garantir la prospérité des équipements

Carte de synthèse du PADD



1-4-1-5-Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles comprennent les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, dans le respect des orientations définies par le **PADD**. Elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et de promouvoir la mixité sociale.

- **Les OAP ont été divisées en deux parties suivi d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

1. Les OAP « thématiques »

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité ou une portion du territoire communal tel que mentionné par l'OAP. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec les principes et objectifs globaux ici développés. Les projets sont également encouragés à prendre en compte les recommandations émises.

Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

C'est-à-dire :

- Patrimoine
 - Adaptation au changement climatique
 - Préservation de la biodiversité

2. Les OAP « sectorielles »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au tableau de

programmation ou au schéma le concernant. Celui-ci précise les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière de composition, programme et échéancier d'aménagement. Le demandeur devra justifier de la compatibilité de son projet avec les éléments développés
C'est-à-dire :

✓ -Secteur rue Souffrette

Localisation : Entrée Ouest du bourg - Parcelles BR42, 24

- Surface : 5330 m²
- Programmation : Extension, habitation mixte, afin accueillir une diversité de logements, 6 logements pouvant aller de type 2 à type 5 et possibilité d'habitat semi-groupé
- Zonage : AU

✓ -Secteur Beauregard

Localisation : Entrée Est du bourg - Parcelle 0B 223, 226

- Surface : 4520 m²
- Programmation : Extension, habitation mixte, afin accueillir une diversité de logements, 5 logements pouvant aller de type 2 à type 5 et possibilité d'habitat semi-groupé
- Zonage : AU

3.Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'échéancier proposé concerne l'ensemble des secteurs urbanisés ou à urbaniser concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (zones UA,)

Comme stipulé par le Code de l'Urbanisme, cet échéancier reste "prévisionnel" (avec par conséquent, une part d'incertitude) et a été déterminé à moyen terme, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (plus ou moins 10 ans)

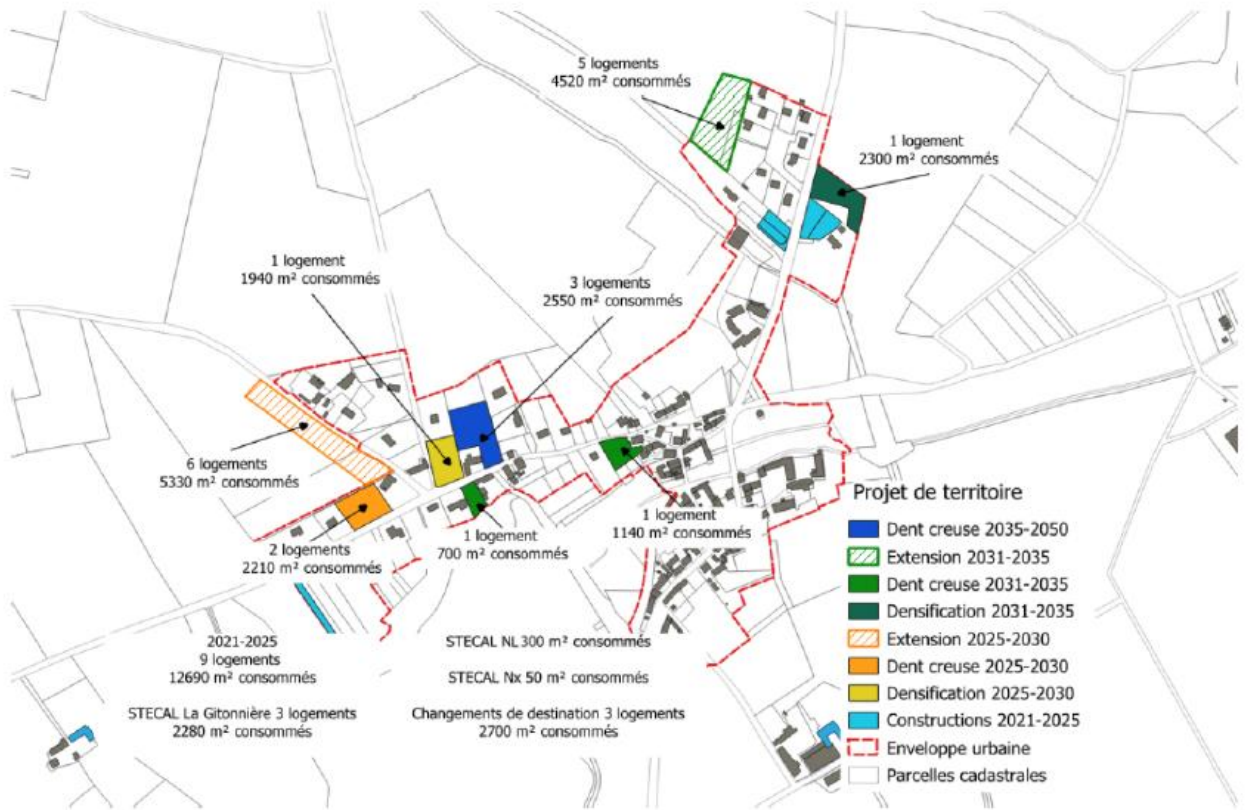
OAP	Surface (m ²)	Nombre estimé de logements produits (12 logements/ha)	Échéancier
OAP Rue Souffrette	7426	9	Moyen terme
OAP Route de Sainte-Maure	18817	22	Moyen terme En plusieurs phases
OAP Beauregard	4524	5	Moyen terme

Cartographie zones à urbaniser



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

Cartographies zones à urbaniser avec échéancier



Sur le Louroux, 5 STECAL ont été définis, ils correspondent à :

- 1. Hameau La Gitonnière** (construction de 3 logements sur une surface délimitée de 3340 m², mais seuls 2280 m² seront constructibles. Les espaces non constructibles seront laissés naturels.)
- 2. Hameau Le Bois Hardeau** – (construction sur une surface de 3982 m² d'un nouveau centre de secours au sein de la commune-SDIS).
- 3. Hameau Tartois - Zone NL**
- 4. Hameau La Turmelière - Zone Nx** (création d'un espace de stockage pour l'activité de gestion des déchets inertes. Une surface de 50 m² est estimée pour recevoir des équipements techniques fixes.)
- 5- Secteur Prieuré - Zone NL** (création d'un espace d'implantation de logements insolites dans le cadre d'un projet de tourisme comprenant des « chambre d'hôte » ou une « maison d'hôte » et une activité de SPA dans le logis du prieuré et la grange Dimière. Une surface de 150 m² est estimée pour recevoir des logements insolites.)

1-4-2-Concernant le PDA

1-4-2-1-Préambule

L'objectif de la création d'un Plan de Délimitation des Abords est, en remplacement des rayons de protection de 500m autour des monuments historiques, est d'adapter les périmètres aux espaces bâtis ou non bâtis à fort enjeux patrimoniaux qui forment écrin des monuments historiques, a contrario d'exclure les secteurs sans intérêt patrimonial ou paysager (notamment certains lotissements pavillonnaires). Et ainsi de clarifier la situation vis-à-vis des habitants en identifiant les secteurs à enjeux patrimoniaux dans le nouveau périmètre dont le critère de covisibilité n'est plus exclu.

La délimitation du PDA se fonde sur un diagnostic du patrimoine bâti et non bâti

Ce diagnostic permet d' :

- Identifier le champ de visibilité des Monuments Historiques en associant les critères du PDA. Il ne s'agit plus seulement de notions de covisibilité mais aussi de cohérence paysagère et urbaine qui sert d'écrin
- Identifier la qualité patrimoniale (architecture, urbanisme, paysage) des abords des Monuments Historiques
- Identifier les enjeux résultant de cette double analyse

Il est régi par l'article L621-32 du code du patrimoine

L'architecte des bâtiments de France est consulté pour tout projet modifiant l'aspect extérieur d'un immeuble bâti ou non-bâti protégé se trouvant dans le PDA.

Un périmètre délimité des abords peut être commun à plusieurs monuments historiques (articles L621-30 du code du patrimoine).

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Une fois créé, le périmètre délimité des abords est annexé au document d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique (servitude AC1).

A l'occasion de la révision de son plan local d'urbanisme, la commune du Louroux a engagé par délibération du 19 septembre 2023 une étude de création d'un périmètre délimité des abords (PDA) afin d'établir un véritable projet de territoire et un ensemble cohérent autour de ses monuments, et d'assurer leur conservation ou leur mise en valeur.

Par délibération du conseil municipal du 24 novembre 2025, la commune a validé l'accord des ABF concernant la procédure PDA en parallèle de la révision du PLU.

1-4-2-2-Elaboration du PDA du Louroux

L'élaboration du périmètre délimité des abords est une démarche partenariale entre l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme soucieuse de protéger et de mettre en valeur son patrimoine architectural, urbain et paysager, et la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), par le biais de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) d'Indre-et-Loire.

Trois édifices font l'objet d'une protection au titre des Monuments historiques. qui sont tous propriétés de la commune

Il s'agit de :

- 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,
- l'église paroissiale Saint-Sulpice, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques depuis le 19 décembre 1973,
- la croix du cimetière inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques depuis le 18 avril 1973.

La ferme prieurale du Louroux est propriété de la commune et a été le centre d'une exploitation agricole jusqu'à ces dernières années. Le dernier exploitant a quitté le lieu, durant l'année 2005. Le périmètre délimité des abords s'appuie sur l'Espace Naturel Sensible (ENS) départemental de l'étang du Louroux.

Les limites parcellaires servent de support à la délimitation du périmètre délimité des abords à une exception, au sud du tracé, le périmètre rejoint la berge de l'étang, à l'angle nord-ouest de la parcelle G393.t

Un rapport de présentation du périmètre délimité des abords du Louroux, a ainsi été établi pour :

- L'ancienne ferme abbatiale
- L'église paroissiale Saint Sulpice
- La Croix du cimetière

Il a été réalisé par la commune du Louroux avec l'appui de la DRAC /UDAP 37 (Mme Elodie Roland ABF de ce secteur) en vue de remplacer les rayons de protection de 500m actuel autour des monuments historiques définir un PDA

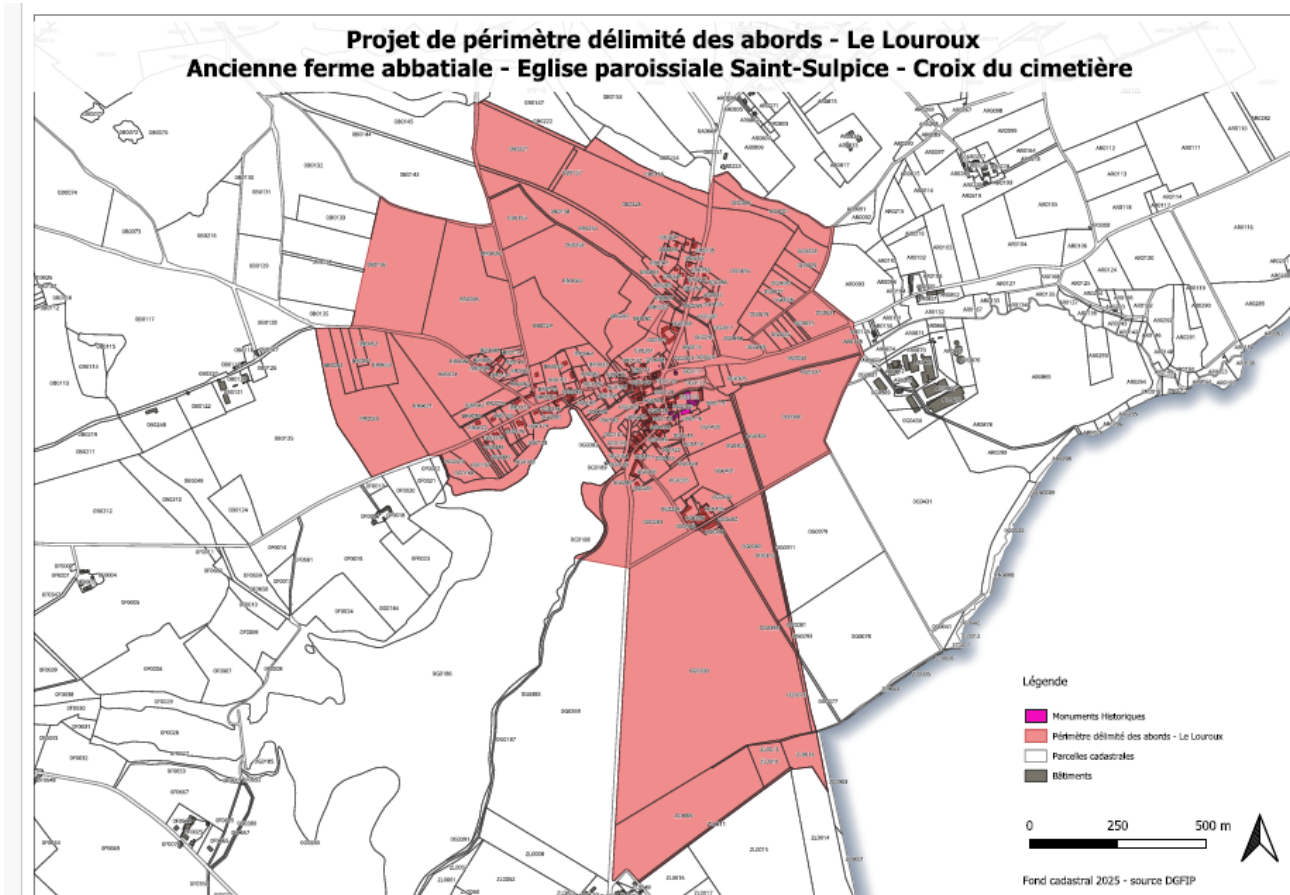
Ce document comprend :

- 1-un préambule définissant le cadre du PDA
- 2-un descriptif des monuments (fiches techniques de chaque monument) avec les périmètres de protection actuels et quelques éléments remarquables du territoires lourousien.
- 3-Le développement urbain (historique)
- 4-L'analyse urbaine et architecturale (relief, tissu bâti urbain, le tissu ancien diffus
- 5-L'analyse paysagère
- 6-L'élaboration du périmètre délimité des abords du Louroux (carte des justifications du PDA °ci-après)

Observation du commissaire enquêteur

Ce dossier a bien pris en compte les enjeux d'aménagement, de protection et de mise en valeur des paysages et du patrimoine de la commune (avec notamment la prise en compte du tissu urbain avec son passé et son évolution ainsi que les paysages remarquables de la commune en particulier les étangs)

La commune étant propriétaire des monuments, a participé activement avec les ABF à la réalisation de ce dossier.



Le dossier PDA a été réalisé par le bureau d'études Scale, 4 rue du Ponant 85500 LES HERBIERS)

1-4-3-Concernant le zonage d'assainissement

1-4-3-1-Préambule

Sur le territoire de la commune, il apparaît qu'aucune étude de zonage n'a été réalisée à ce jour. La CCLST (autorité compétente en la matière) a donc décidé d'engager une étude de zonage (pour l'assainissement collectif et pour l'assainissement individuel) afin de le définir en fonction des perspectives d'urbanisation.

Cette étude est engagée au titre de l'article L.224-10 du Code des Collectivités Locales

Les secteurs actuellement desservis par un réseau d'assainissement collectif seront délimités en zonage collectif

1-4-3-2-Détermination du zonage collectif et non collectif

Les zones à urbaniser d'ores et déjà desservies par le réseau d'assainissement collectif seront délimitées en zonage collectif :

- Zone AU-Secteur rue Souffrette pour 6 logements ;
- Zone AU- Secteur Beauregard pour 5 logements

Sur le reste du territoire communal, la densité de l'habitat ne justifie en aucun cas la mise en place de systèmes d'assainissements collectifs

Une étude de zonage assainissement a été réalisée qui comporte :

- Une note de présentation (définissant notamment l'objet de l'enquête, l'autorité compétente, le bureau d'étude, la localisation et les caractéristiques du projet)
- Une introduction indiquant qu'aucune étude de zonage n'a été réalisée à ce jour.
- Un rappel réglementaire avec la description de la méthodologie du zonage et les différents types d'assainissement (collectif et non collectif)
- Présentation de la commune (caractéristiques générales et caractéristique du milieu naturel.)
- Présentation des systèmes d'assainissement non collectifs (gestion du service, aptitude des sols)
- Présentation du système d'assainissement collectif (compétence, réseau et station de traitement)
- Etude des solutions d'assainissement (secteurs étudiés, approche technique et financière et notamment les zones à urbaniser desservies par le réseau d'assainissement collectif- Zone AU secteur rue Souffrette et secteur Beauregard)
- Proposition de zonage
- Impact sur le système d'assainissement collectif
- Etude des solutions d'assainissement avec les obligations des usagers et celles de la collectivité pour l'assainissement collectif et individuel.

Des cartes de zonage pour les différents systèmes d'assainissement ont été jointes à ce dossier (ci-après)

Il ressort de l'étude du dossier que :

1-Au niveau du zonage :

« -Les secteurs actuellement desservis par un réseau d'assainissement collectif seront délimités en zonage collectif

-Les zones à urbaniser d'ores et déjà desservies par le réseau d'assainissement collectif seront délimités en zonage collectif :

- Zone AU-Secteur Rue Souffrette pour 6 logements
- Zone AU-Secteur Beauregard pour 5 logements

-Le reste du territoire communal, la densité de l'habitat ne justifie en aucun cas la mise en place de système d'assainissement collectif. »

2-Au niveau technique et financier

« ...Il n'est donc pas raisonnable sauf si des situations particulières l'exigent, d'étendre les réseaux lorsque le ratio de raccordement descend au-dessous d'un branchement tous les 20m de canalisation posée, d'autant plus que le taux d'occupation des habitations est faible. Il devient alors préférable de privilégier l'assainissement autonome. »

3-Au niveau de l'assainissement autonome (Contrôle SATESE) :

« ...Entre 2022 et 2026, 42 installations ont fait l'objet d'un contrôle :

- Installations conformes ou absence de non-conformité : 31 installations (environ 69%)
- Installations non conformes : 11 installations (environ 24%)
- Avis favorable sur projets (conception) : 3 installations (environ 7%)

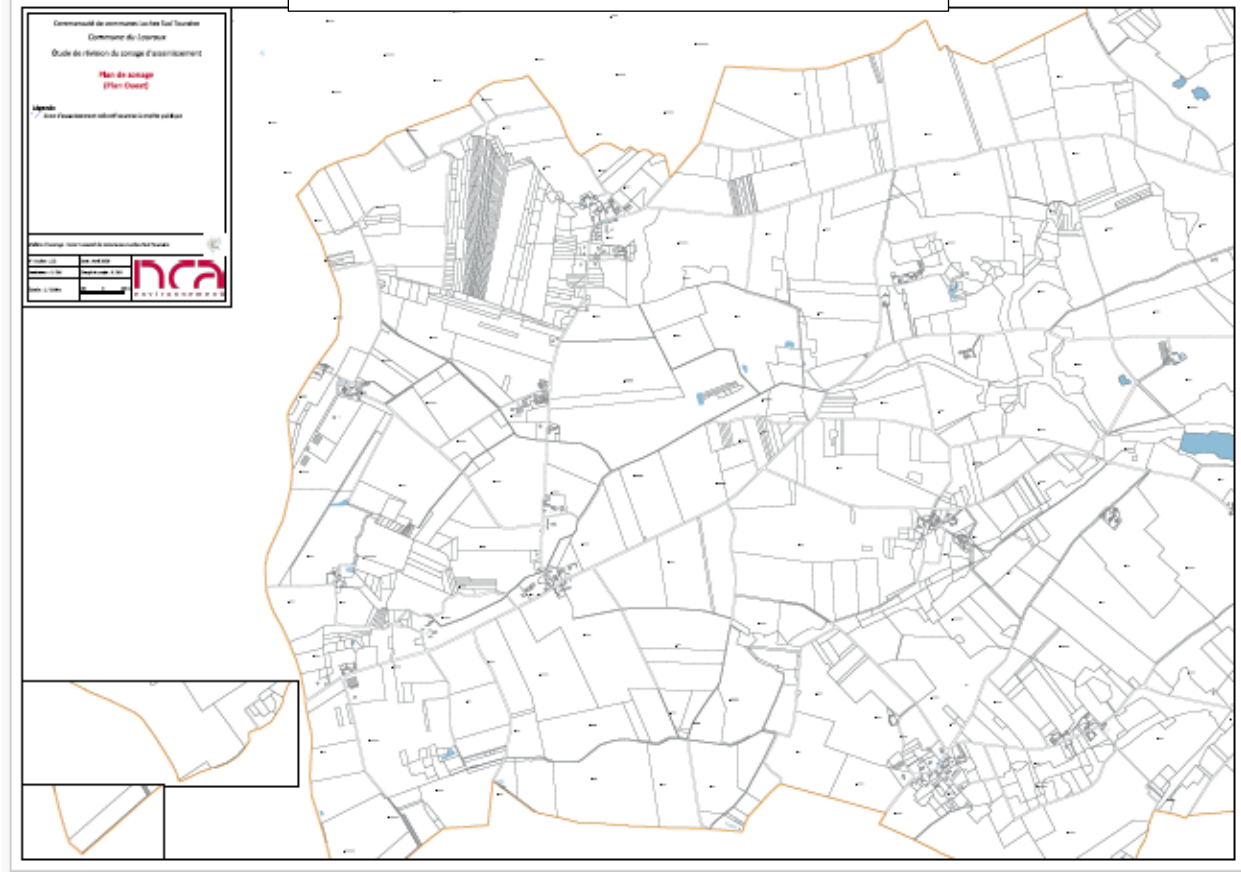
Par ailleurs, « **Dans le cadre de constructions neuves ou de réhabilitation, une étude de définition d'assainissement non collectif devra être réalisée.** »

4-Au niveau de l'assainissement collectif (Contrôle SATESE)

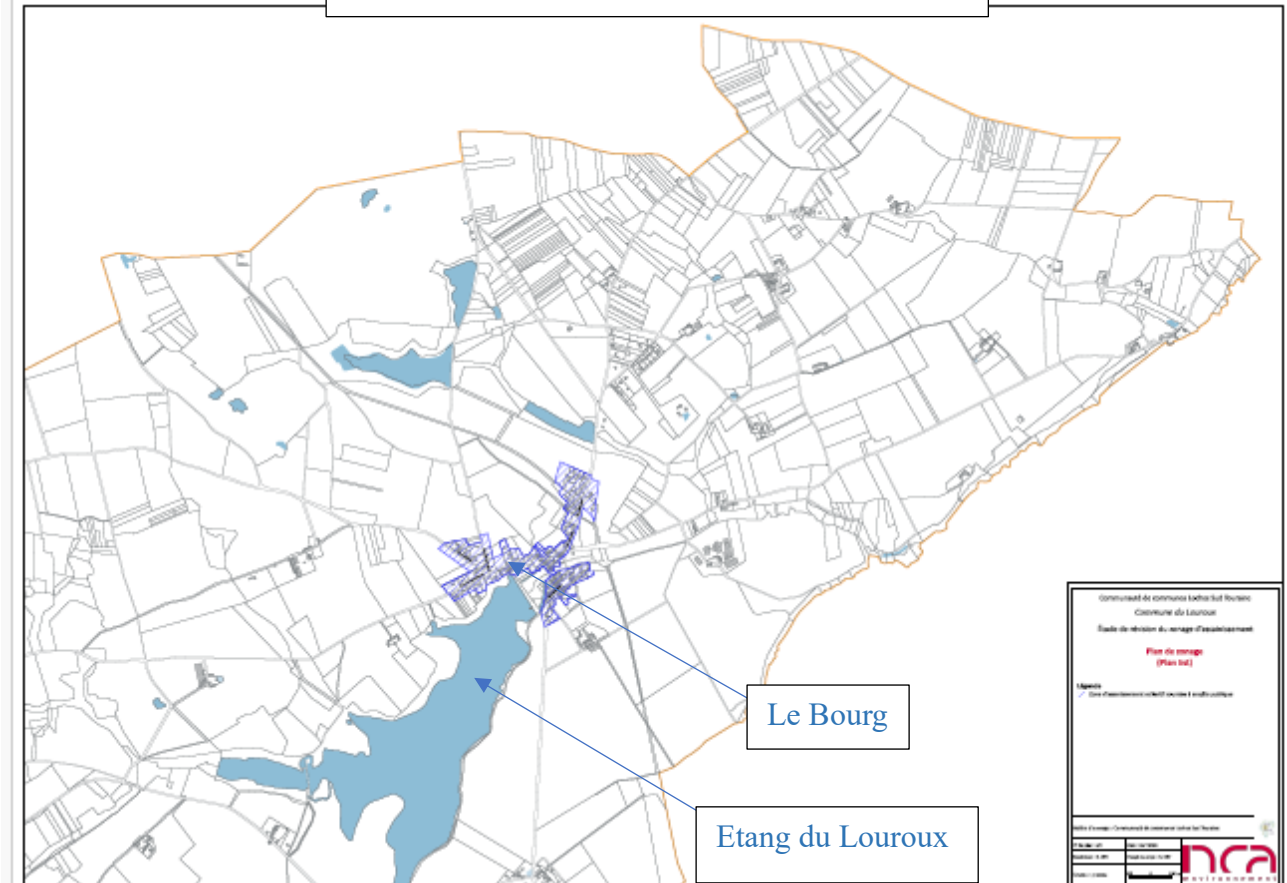
« ...En 2025, la charge moyenne reçue en entrée de station était de 36m³/jour, soit 177% de la charge hydraulique nominale de la station (le débit journalier maximum atteint étant égal à 60m³/jour en janvier). Ces résultats témoignent d'une sensibilité à l'intrusion d'eaux claires » ...

« En 2025, l'estimation de la pollution reçue, faite à partir du nombre d'habitants raccordés sur le système d'assainissement indique que cette station se situe presque à 100% de sa capacité organique nominale (134EH) »

Plan de zonage assainissement Secteur ouest



Plan de zonage assainissement Secteur est



1-4-3-3-Capacité de traitement de la station d'Épuration.

La capacité nominale actuelle de la station est de 140EH. Dans le cadre de l'étude de diagnostic du système d'assainissement collectif, le schéma directeur prévoit une réhabilitation et un agrandissement de la station à **180EH**.

La charge actuelle de la station est de **134EH** sur la base du nombre d'abonnés raccordés sur le réseau d'assainissement collectif.

Ainsi sur le bourg, la charge future potentielle à traiter est estimée à environ **161 EH (Charge actuelle 134EH+ Charge future 27EH)**

Un point d'attention concerne la charge hydraulique reçue en entrée de station qui dépasse 100% de la capacité nominale de l'installation (Intrusion d'eaux claires dans le réseau d'assainissement)

**Le dossier étude du zonage assainissement a été réalisé par SAS NCA Environnement
11 allée Jean Monnet 86170 NEUVILLE DE POITOU**

Observation du commissaire enquêteur

Le rapport annuel 2025 du SATESE Chargé de surveiller la station (suite à ma demande) fait état de ces disfonctionnements (cf. annexe 5)

Par ailleurs, il sera nécessaire de vérifier l'étanchéité du réseau de collecte actuel afin de déterminer les entrées d'eaux parasites et de les supprimer pour ne pas perturber le fonctionnement de la station d'épuration de Manthelan qui traitera dans l'avenir les eaux usées de Le Louroux d'ici 2030 (cf. Mémoire en réponse annexe3)

1-5-COMPOSITION DES DOSSIERS

➤ Pièces du dossier d'arrêt du PLU ;

- ❖ Le rapport de présentation - Pièce n°1
- ❖ Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** - Pièce n°2
- ❖ L'**O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation -Pièce n°3
- ❖ Evaluation Environnementale et résumé non technique -Pièce n°4
- ❖ Documents graphiques- Pièce n°5
- ❖ Règlement - Pièce n°6
- ❖ Servitude d'utilité publique-Pièce n°7
- ❖ Avis PPA-Pièce n°8
- ❖ Bilan de concertation-Pièce n°9
- ❖ Délibérations Conseil municipal-n° 10
- ❖ Annexe « Divers » Pièce 11 contenant
 - Mémoire en réponse-11-1)
 - Arrêté et désignation TA 11-2
 - Avis de presse NR et AAT + Affichages extérieurs (11-2)

➤ Pièces du dossier PDA

- ❖ Délibération du conseil municipal du 12 juillet 2023 sur le lancement de la procédure de PDA
- ❖ Délibération du conseil municipal du 24 novembre 2025 portant accord des ABF concernant la procédure de PDA
- ❖ Rapport de présentation du PDA (Ancienne ferme abbatiale, Eglise paroissiale St Sulpice, Croix du cimetière)

Les dossiers PLU et PDA ont été réalisés par le **bureau d'études Scale, 4 rue du Ponant 85500 LES HERBIERS (géré par la commune)**

➤ **Pièces du dossier zonage d'assainissement**

- ❖ Etude de zonage assainissement
- ❖ Annexes
- ❖ Plans

Le dossier a été réalisé par le **bureau d'études NCA Environnement 11, allée Jean Monnet 86170 Neuville-de Poitou (géré par la communauté de commune)**

➤ **Pièces du dossier administratif ;**

- ❖ Le registre d'enquête publique
- ❖ L'arrêté du maire de du Louroux en date du 09 avril 2026 prescrivant l'enquête publique conjointe,
- ❖ Délibération du conseil municipal du 19 septembre 2023.prescrivant la révision du PLU
- ❖ La liste des Personnes Publiques Associées aux quelles un dossier du PLU a été transmis pour avis :

PPA	Courrier réponse du
Communauté de Communes Sud Loches Touraine	19 février 2026
Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire	19 mars 2026
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers	01 avril 2026
Conseil Départemental d'Indre et Loire	11 mars 2026
Service Départemental d'Incendie et de Secours	28 janvier 2026
Direction Départementale des Territoires	14 avril 2026
Mission Régionale d'Autorité Environnementale	17 avril 2026
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine	24 février 2026
Sous-préfecture de Loches	Pas de réponse
Office Français de la Biodiversité	Pas de réponse
Agence Régional de Santé	Pas de réponse
Chambre de Commerce et de l'Industrie 37	Pas de réponse

Chambre des métiers et de l'Industrie 37	Pas de réponse
Communes de : Bossée sur Claise Bournan Ciran Cussay Ligueil Manthelan Vou	Pas de réponse Pas de réponse Pas de réponse Pas de réponse Pas de réponse Pas de réponse Pas de réponse Pas de réponse
Direction Départementale du Travail et de l'Emploi et des Solidarités	Pas de réponse
Direction Départementale de la Protection des Populations	Pas de réponse
Direction Régionale des Affaires Culturelles	Pas de réponse
Direction Régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du Logement Centre	Pas de réponse
ENEDIS	Pas de réponse
Région Centre Val de Loire	Pas de réponse
SAFER du Centre	Pas de réponse
SIEIL 37	Pas de réponse
Touraine Logement	Pas de réponse
Val Touraine Habitat	Pas de réponse
Office Français de la Biodiversité 37	Pas de réponse

- ❖ Les réponses des Personne Publiques Associées ayant donnés un avis ;
- La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale,
 - Le Conseil Départemental 37
 - La Chambre d'agriculture 37
 - SDIS 37
 - Préfet d'Indre et Loire (DDT 37)
 - Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
 - UDAP 37 (Joint à l'avis de la DDT 37)
 - Communauté de Communes Sud Loches Touraine

Remarques du commissaire enquêteur :

Le dossier d'enquêtes conjointes (3 enquêtes) est complet et permet une bonne compréhension du projet par le public malgré quelques difficultés à rassembler toutes les informations et les classer (PLU, PDA et Zonage d'assainissement). Les divers documents expliquent bien les enjeux et les choix de la commune en fonction des contraintes diverses notamment environnementales et patrimoniales.

Des pièces en annexe 5 ont complété le dossier à ma demande.

2-OBSERVATIONS DES PARTENAIRES PUBLICS ASSOCIES (PPA) AYANT REPONDU

2-1- Avis de l'état sur le projet (DDT 37- Courrier du 14 avril 2026 Annexe7-1)

Avis favorable sous les réserves suivantes notamment :

« ...Le projet de PLU proposé pour accueillir cette nouvelle population sur votre territoire communal comporte certains oublis et approximations qui ont attiré l'attention de mes services :

- **Préservation de l'environnement**

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

- **Adaptation des logements aux besoins de la population :**

Des prescriptions complémentaires sont à apporter notamment dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de caractériser le type de logements attendus et répondre ainsi aux besoins identifiés sur votre territoire. **Plusieurs corrections et compléments seront également attendus concernant l'identification des changements de destination**, à commencer par un référencement de ces bâtiments sur le plan de zonage.

- **Consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :**

La consommation d'ENAF projetée dans le cadre de ce projet de PLU (1,7 Ha sur la période d'application du PLU 2025-2035) semble cohérente avec la trajectoire cible issue de la loi climat et résilience du 22 août 2021. **Des compléments sont néanmoins attendus afin de préciser la méthodologie d'analyse de la consommation d'ENAF** (basées sur l'analyse des fichiers fonciers), notamment en **localisant les parcelles considérées comme consommées sur la période 2021-2024**.

- **Les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) :** la définition de ces secteurs, bien que cohérente, nécessite **l'apport de précisions concernant les projets associés à ces périmètres**, afin de permettre de justifier leur création. Selon la définition de ces secteurs, **ils doivent de plus être intégrés à la consommation d'ENAF projetée par votre commune**. De plus, le règlement écrit du projet de PLU doit impérativement intégrer les prescriptions encadrant la constructibilité de ces secteurs.

- **Préservation du patrimoine et des paysages :** plusieurs pièces de votre PLU doivent impérativement être complétées ou modifiées comme précisé dans l'annexe en pièce-jointe de ce courrier, notamment au sujet de la préservation et de la valorisation du patrimoine de la commune, de la protection des marqueurs de l'identité bâtie du bourg.

Sur le plan juridique, depuis le 1^{er} janvier 2023, le PLU devient exécutoire dès lors qu'il est publié sur le Géoportail national de l'urbanisme (GPU) et qu'il a été transmis aux services préfectoraux. Il

vous appartient donc de numériser votre PLU selon le standard du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) afin de le téléverser et le publier sur le GPU conformément à l'article L. 133-1 du CU.

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

Est joint à cet avis

- **-Une annexe précisant les demandes de précision de la DDT 37 dans le domaine :**
 - De l'environnement (Gestion des eaux usées, adduction en eau potable, Identification et préservation des Zones Humides)
 - De l'Aménagement urbanisme (Projection démographique et besoins en logements, Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, Secteur de taille et de capacité limitées)
 - Du développement durable (Prise en compte du SRADDET et du PCAET dans le PLU, énergies renouvelables, adaptation au changement climatique)
 - Du paysage, architecture et patrimoine)
 - De corrections diverses
 - Des informations relatives à GEOPORTAIL
- **Une annexe « avis détaillé de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine Historique d'Indre et Loire (Repris au §2.8**

2-2- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE-Courrier du 17 avril 2026-Annexe 7-5)

L'autorité environnementale a émis l'avis suivant :

« ...Je vous informe que la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévus à l'article R. 122-21 du code de l'environnement.

Cette information devra être jointe au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public. Elle figure sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale :

Centre-Val de Loire : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews>.

2-3-Avis de la Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire (Courrier du 19 mars 2026-Annexe 7-6)

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes:

✓ Au niveau du logement

« ...Votre scénario démographique vise l'atteinte d'une population de 560 habitants avec l'accueil de 31 habitants supplémentaires à l'horizon 2035, correspondant à un gain annuel de 0,4% Pour accueillir la population visée, vous estimez un besoin de 31 logements en tenant compte du point mort et d'une estimation de 2,3 personnes par ménage en 2035.

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

*-le comblement de dents creuses pour **6 logements***

*-le changement de destination pour **2 logements***

*STECAL pour **trois logements** (hameau de la Gitonnière).*

*-extension urbaine pour **11 logements***

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

*...La consommation foncière projetée sur la période 2025-2035 est de **1,7ha** d'ENAF (Espace Naturel Agricole et Forestier), **1,3 ha ont été consommés** sur la période 2021-2024 ... Toutefois des **surfaces de STECAL** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) ne semblent pas avoir été prises en compte... **un ajustement de la taille du STECAL au réel besoin du projet est à envisager...***

*Concernant les projets comportant des habitats légers de loisir nous inquiétons **risque d'artificialisation** engendré par les voies d'accès ou les raccordements divers... ».*

✓ **Au niveau du zonage**

*.. Au niveau du secteur Soufrette, nous notons que la surface à urbaniser est diminuée par rapport au PLU actuel afin d'être en cohérence avec votre projet et vos besoins d'urbanisation... Nous serions favorables à conserver en AU (à urbaniser) **la frange Sud en lieu et place de la frange Est du secteur ...***

*Nous notons par ailleurs que dans le phasage présenté sur la période 2025-2030, un secteur de densification est envisagé avec **un seul logement pour 1940m²**. Cette surface est conséquente et une optimisation envisageable en augmentant le nombre de logements ...*

Il resterait éventuellement à s'assurer que tous les bâtis comportant une activité agricole sont en zonage A...

✓ **Au niveau du règlement écrit**

...Concernant les règles afférentes aux clôtures, il pourrait utilement être rappelé que les clôtures agricoles et forestières (protection de jeunes plans,) ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme et aux règles édictées dans le cadre du PLU...

✓ **Au niveau des cartes**

...Nous vous invitons soit à distinguer les fossés des cours d'eau (conformément à la carte disponible auprès des services de l'Etat en (Indre et Loire), soit à remplacer le terme «cours d'eau» par «réseau hydrographique »

2-4-Avis du Conseil Départemental d'Indre et Loire (Courrier du 11 mars 2026 -Annexe 7-7)

A émis les observations suivantes :

✓ **Sur le règlement écrit**

*« ...Contrairement à ce que mentionne le règlement du PLU (page 28) **les RD50, RD83 et RD 128 ne sont pas des routes classées à grande circulation** (cf. carte jointe)*

*Le règlement de la zone la **zone A** en ce qui concerne « l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » **doit être modifié en conséquence...***

Supprimer également l'alinéa relatif aux voies classées à grande circulation de la zone N (page 34) ...

...Le règlement pourrait nuancer la rédaction et indiquer « accès hors routes départementales est à privilégier pour toute nouvelle opération quand cela est possible... »

De plus dans la mesure où il n'y a pas encore de piste cyclable sur la commune...la rédaction du même alinéa relative aux pistes cyclables pourrait être complétée comme suit«...pistes cyclables et cyclables à créer.»

✓ **Sur le PADD**

Le PLU exprime la volonté de la commune de faire de «l'étang le point central du territoire qui permet de faire le lien entre espace naturel et le bourg » et ainsi l'aménager en conséquence.

Toutefois en cas d'aménagement du site cela doit s'effectuer en concertation avec le Département qui est propriétaire du site....

✓ **Sur le rapport de présentation**

...-

- La RD 50 ne traverse pas la commune de Descartes..... corriger la page 6 comme suit : « **La commune du Louroux est traversée par la RD 50 (Tours Ligueil-Descartes)**

-Les données relatives au trafic routier sur la **RD50 et la RD83 doivent être actualisées...**

- La RD83 pourrait être indiquée sur la cartographie de la page 6 ...

-Page 31, il est indiqué «2 départementales dont 1 axe majeur » alors qu'il y a 3 départementales...

-Le paragraphe 1.61 relatif aux axes de communications laisse entrevoir un enjeu potentiel lié à « des contraintes de largeur de la RD50 »

-Dans ce même paragraphe 1.6.1, le dernier axe pourrait-être identifié comme étant la RD93 et le faire figurer sur la carte (page 32)

-Concernant l'enjeu mentionné lié à la pollution de l'air générée par les véhicules ...**Il serait peut-être utile de joindre une analyse au PLU si l'enjeu est important...**

- Concernant les nuisances sonores p110 du rapport.....il convient de corriger la phrase comme suit«la commune est impactée par le bruit venant **des différents axes routiers et l'aérodrome** » ...

-Concernant le lieu-dit « Bois Hardeau », le rapport de présentation **devrait mentionner le centre de secours qui est en cours de construction (page 193).**

Est joint au courrier des cartes de classement des routes à grandes circulation du 37 et des recensements permanents et temporaires des routes du secteur.

2-5-Avis de la CDPENAF (Courrier du 01 avril 2026-Annexe 7-3)

Avis favorable

2-6-Avis de la CCLST (Délibération du bureau de la communauté de communes du 19 février 2026- Annexe7-2)

La communauté de communes émis un avis favorable conditionné par les remarques suivantes :

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

-Volet démographique

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

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

-Volet logement

...La Gitonnière est un hameau historique ...dent creuse...Le STECAL proposé a pour but la création de 3 nouveau logements ...Une division parcellaire en cours permettra de limiter la construction à une emprise de 2280m² soit 0,23ha...

...Remarque n°1

Les justifications du STECAL Indiquent une surface constructible de 2280m² et un ensemble de règles qui ne sont pas reprises dans les pièces perspectives du PLU.

Il semble pertinent que les objectifs en matière d'espaces constructibles soient rendus prescriptifs dans le règlement du PLU et dans le cadre d'une OAP...

- Volet changement de destination

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

...Remarque n°2

Le taux de rétention concernant le changement de destination est relativement important. Il semble pertinent d'apporter des précisions sur ce point particulier

-Volet espace d'activité économique

...Remarque n°3

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

-Volet énergie

..Dans sa thématique énergie

, le SCoT indique que les trois filières favorisant les ressources locales dans un mix énergétique, seront développées de manière prioritaire: la méthanisation, le bois-énergie et la géothermie...

Remarque n°4

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

-Volet zones d'accélération des énergies renouvelables, (ZAENR)

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

Remarque n°5

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

-Ressources en eau

*En 2021, la Communauté de Commune Loches Sud Touraine a procédé à l'étude de zonage d'assainissement de la commune du Louroux. Le rapport de présentation et son plan de zonage ne correspond pas aux projets inscrits dans le PLU notamment pour les rues Soufrettes et Beauregard. La capacité de la station d'épuration de 140 équivalent -habitants est quasi atteinte, d'un point de vue hydraulique mais aussi organique. L'urbanisation projetée (page 116 du rapport de présentation), à savoir 9 logements entre 2025 et 2030 et 8 logements entre 2031 et 2035, ne pourra être accordée en l'état. Il conviendra de définir un échelonnement des raccordements des nouvelles habitations selon les échéances des travaux à mener concernant l'assainissement collectif. **La communauté de Communes a pris en compte ces éléments et projette d'adapter la capacité de la station d'épuration au projet de développement à l'horizon 2030.***

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

Consommation ENAF

...Les objectifs de consommation d'ENAF en extension urbaine fixée par le SCoT ne semblent pas respectés....

Remarque n°6

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

Annexe 1

- Analyse du document graphique

...certaines nouvelles constructions (en fonction de leur localisation, pourraient engendrer de la consommation d'ENAF.

- Analyse OAP

Remarques sur certaines précisions à apporter)

- Analyse règlement du PLU

Remarques sur certaines précisions à apporter

Annexe 2

- Volet eau et assainissement

Remarques sur certaines précisions à apporter

2-7-Avis du SDIS (courrier du 28 janvier 2026- Annexe7-4)

Le SDIS a précisé « ...la nécessité de prendre en compte les contraintes de sécurité concernant plus particulièrement l'accessibilité des engins de secours et les mesures permettant la défense incendie...»

2-8-Avis de l'UDAP 37 (courrier du 24 février 2026-Annexe 1, jointe au courrier de la DDT- Annexe7-1)

L'UDAP a émis un avis réservé.

*«Il convient en préambule de rappeler que le règlement et les OAP doivent-être en accord et **en cohérence** avec la qualité patrimoniale, urbaine et architecturale attendue dans les espaces soumis à la servitude d'utilité publique constituée par les abords de monuments historiques (une procédure de périmètre délimité des abords est en cours) pour ne pas créer de disparité entre les secteurs, lors de l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme lorsqu'ils sont soumis à l'accord de l'ABF. Un porteur de projet doit pouvoir accéder via le règlement et les orientations du PLU à une information qui soit cohérente avec les servitudes et qui ne viennent la contredire.*

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

OAP

OAP Patrimoine

*..L'OAP Patrimoine vient nécessairement compléter le règlement dont le choix a été de limiter les prescriptions. **Cette OAP est donc un élément majeur du PLU** et porte sur le bâti ancien, les extensions et nouvelles constructions (extension, annexe et construction principale)*

Des corrections, compléments et reformulations, listés ci-dessous doivent être cependant repris pour:

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

1.1.2. Entretien et restauration...

1.1.3 «Extension du bâti » ...

1.1.4. «Nouvelles constructions » ...

OAP «Habitat » ...

OAP «Adaptation au changement climatique » ...

OAP «Sectorielles » ...

Article L151-19 du Code de l'Urbanisme...

Règlement

Qualité urbaine, architecturale et environnementale pour toutes les zones...

Clôtures pour toutes les zones...

Hauteur des constructions...

Zone AU...

Zone A...

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

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

Observations du commissaire enquêteur sur l'avis de la DDT 37 et l'UDAP 37

L'avis de la DDT 37 et l'UDAP 37 abordent les enjeux environnementaux, urbanistiques, développement durable, paysagers et patrimoniaux notamment sur :

-La gestion des eaux usées

La STEP date de 1998 (initialement prévue pour 280EH ne fonctionne actuellement que pour 140EH°) Elle est en surcharge hydraulique 10 mois sur 12 avec une qualité des rejets variables.

Le raccordement des nouveaux logements paraît difficile à cause de ces dysfonctionnements (31habitants supplémentaires d'ici 2035)'

-La gestion de l'alimentation en eau potable

Les ressources en eaux restent fragiles nécessitant une sécurisation, via une interconnexion ou ressource complémentaires pour assurer la croissance démographique prévue. (560 habitants prévus en 2035)

-La qualité patrimoniale de la commune

Il est nécessaire de renforcer la cohérence avec la qualité patrimoniale des bâtis de la commune et en particulier autour des monuments historiques pour une commune qui possède un patrimoine architectural remarquable.

2-9- Mémoire en réponse de la commune aux observations des PPA

2-9-1-Réponses aux observations de la DDT -37

• 1.1-Gestion des eaux usées

Question

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

Réponse

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

• 1.2-Adduction en eau potable

Question

«Les projets de sécurisation de cet approvisionnement doivent être mentionnés dans le cadre du projet de PLU afin de traduire d'une prise en compte de cette problématique par la commune.»

Réponses

- État des ressources et sécurisation
 - *Le service d'eau potable de la commune du Louroux est géré par la Communauté de Communes Loches Sud Touraine, qui a missionné la société VEOLIA EAU pour l'exploitation de son réseau.*
 - *Origine de l'eau : 100% de l'eau prélevée sur le territoire est d'origine souterraine.*
 - *Fragilité et Interconnexion : Le rapport de 2022 confirme que le service travaille activement à la sécurisation des ressources. En 2022, des investissements majeurs ont été réalisés pour l'interconnexion des réseaux (122 322 € engagés).*
 - *Projets en cours : Pour 2023, le programme d'investissement prévoit la poursuite du renouvellement des canalisations et la sécurisation des ouvrages pour un montant total prévisionnel de plus de 3,2 millions d'euros sur l'ensemble du territoire géré.*
- Capacités actuelles et consommation
 - *Les données de 2022 permettent d'évaluer la capacité du réseau à absorber une croissance démographique :*
 - *Abonnés et consommation : Le Louroux compte 262 abonnés pour un volume facturé de 24 946 m³, soit une consommation moyenne de 95 m³/abonné.*
 - *Performance du réseau : Le rendement global du secteur "Ligueillois" (dont fait partie Le Louroux) est de 67,3% avec un indice linéaire de pertes de 1,36 m³/j/km. Bien que classé comme "bon" pour un secteur rural, des marges de manœuvre existent via la réduction des pertes.*
 - *Stockage : Le territoire dispose d'une capacité de stockage totale de 13 870 m³, assurant une autonomie globale moyenne d'environ 2 jours, ce qui est jugé satisfaisant pour accompagner le développement local.*
- Qualité de l'eau
 - *Le suivi sanitaire confirme la potabilité de l'eau, malgré la vigilance requise par la DDT :*
 - *Le taux de conformité microbiologique est de 99% et le taux de conformité physico-chimique est de 98% sur l'ensemble du service.*
 - *Au Louroux spécifiquement, 3 prélèvements microbiologiques et 3 physico-chimiques ont été réalisés en 2022, tous conformes.*
- En conclusion
 - *Le développement de l'urbanisme au Louroux s'appuie sur un service structuré et une politique d'investissement soutenue visant à transformer les ressources "fragiles" en un système interconnecté et sécurisé*
 - *Compte tenu de ces données, le rendement du réseau ressort à 76.6% avec un indice linéaire de perte de 0.96 m³/j/km ce qui le caractérise comme bon.*
- 1.3 Identification et préservation des Zones Humides (ZH)

Question

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

Réponse

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

• 2.1 Projection démographique et besoins en logements

Question

« il est nécessaire de mentionner les caractéristiques attendues des logements, notamment afin de répondre aux objectifs du SCOT-LST et à ceux fixés dans le cadre de l'axe 1 du PADD et ainsi tenir compte des besoins de la population de votre commune. »

Réponse

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

Question

« Concernant les changements de destination, la numérotation et l'identification des bâtiments évoquée dans le rapport de présentation doit se retrouver sur le plan de zonage afin d'éviter toute confusion, ce qui n'est pas le cas en l'état. »

Réponse

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

Question

« Des prescriptions complémentaires seront ainsi à apporter dans le cadre des OAP sur les dispositions architecturales et paysagères attendues. Par ailleurs comme mentionné précédemment, il apparaît indispensable de préciser les types de logements attendus afin de permettre de répondre aux enjeux identifiés dans le cadre du rapport de présentation (P.13). »

Réponse

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

Question

« Il conviendra notamment de préciser la méthodologie retenue pour l'analyse de la consommation d'ENAF au regard de l'exploitation des fichiers fonciers et de localiser les parcelles considérées comme consommées sur cette même période (2021-2024). »

Réponse

- La méthodologie est expliquée en p67 à 69 du rapport de présentation (appui sur les données de mondiagartif). La carte portant sur les constructions réalisées est située p116. Elle pourra être remise à jour (uniquement pour les*

logements déjà construits sur la période 2021-2025) au niveau de la p 69 pour faciliter la compréhension de la consommation foncière.

Question

« Par ailleurs les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) devront également être intégrés à la consommation à venir de la commune. »

Réponse

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

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

Question

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

Réponse

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

Question

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

Réponse

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

Question

«Il a également été relevé que plusieurs STECAL ne font pas l'objet de zonages spécifiques dans le cadre du plan de zonage du PLU.»

Réponse

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

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

Question

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

Réponse

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

• **3.2 Energies renouvelables**

Question

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

Réponse

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

• 4. Paysage, architecture et patrimoine

Question

« [article 151-19] Le repérage au titre de cet article est présenté sur le document graphique, mais ne fait pas l'objet d'une liste dans le règlement, contrairement à ce qui est annoncé dans le rapport de présentation. »

Réponse

- *La liste est présente p170 du rapport de présentation*

Question

« les ensembles architecturaux remarquables associés à ces granges, parsemés sur la commune, doivent aussi être repérés. Leur qualité de composition urbaine et architecturale le justifie ; par exemple : L'ensemble de la ferme du bois Hardeau et son étang (composition déjà établie sur le cadastre de 1832), son alignement d'arbres Le manoir de la Hubaudière du XVI^e siècle Etc. »

Réponse

- *Ces points seront retravaillés en commission avec les élus pour éventuellement ajouter d'autres éléments patrimoniaux au titre du 151-19 du C.U.*
 - *L'ensemble des autres points sera corrigé et complété conformément aux demandes de l'Architecte des Bâtiments de France. (cf réponses détaillée UDAP ci jointe § 2.8.5)*
- ## • 5. Corrections diverses
- Réponse
 - *L'ensemble des points sera corrigé et complété.*

2-9-2-Réponses aux observations à la chambre d'agriculture 37

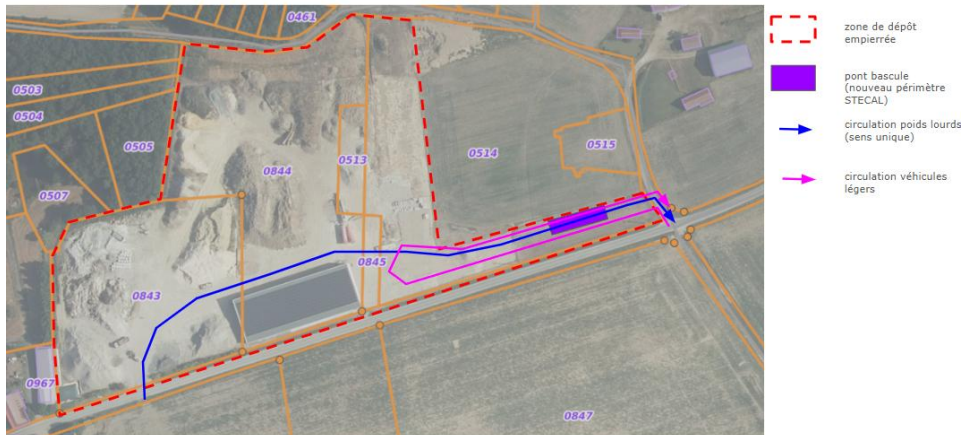
Observations

« Toutefois, des surfaces de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités) semblent ne pas avoir été prises en compte (ex : Bois Hardeau). Pour plusieurs STECAL, la surface envisagée constructible est bien inférieure à celle du STECAL, un ajustement de la taille du STECAL au réel besoin du projet est à envisager. Lors des réunions publiques, il a été fait mention de proposer aux propriétaires le souhaitant d'indiquer les bâtiments susceptibles de changer de destination. Seuls quatre d'entre eux (pour 5 bâtiments) se sont manifestés.

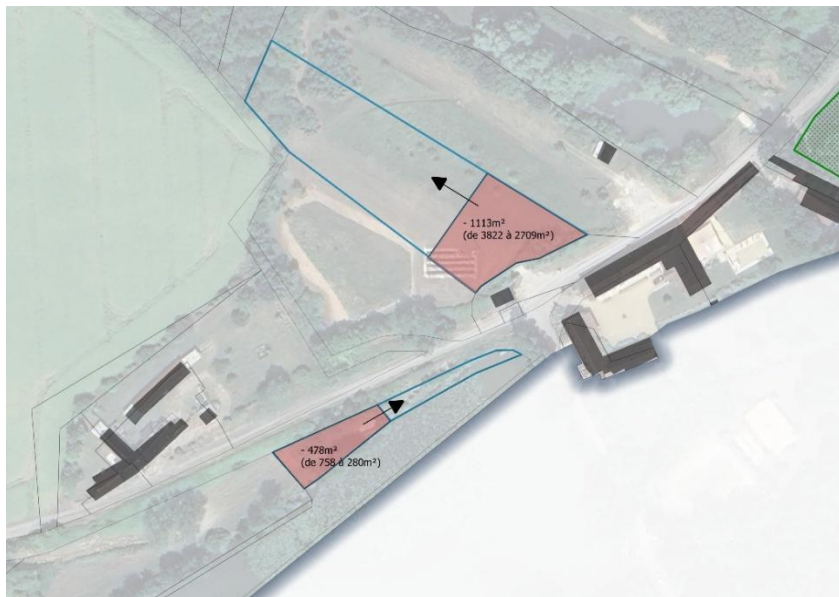
Concernant les projets comportant des habitats légers de loisir, nous nous Inquiétons du risque d'artificialisation engendré par les voies d'accès ou les raccordements divers. »

Réponse

- Hameau de la Gitonnière : pas de possibilité de réduire la surface du STECAL.
- Hameau le Bois Hardeau : pas de possibilité de réduire la surface du STECAL.
- Le Prieuré : pas de possibilité de réduire la surface du STECAL. La voie d'accès est déjà existante.
- Le Prieuré : pas de possibilité de réduire la surface du STECAL. La voie d'accès est déjà existante.
- Hameau la Turmelière : la surface sera réduite au plus près du projet.



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

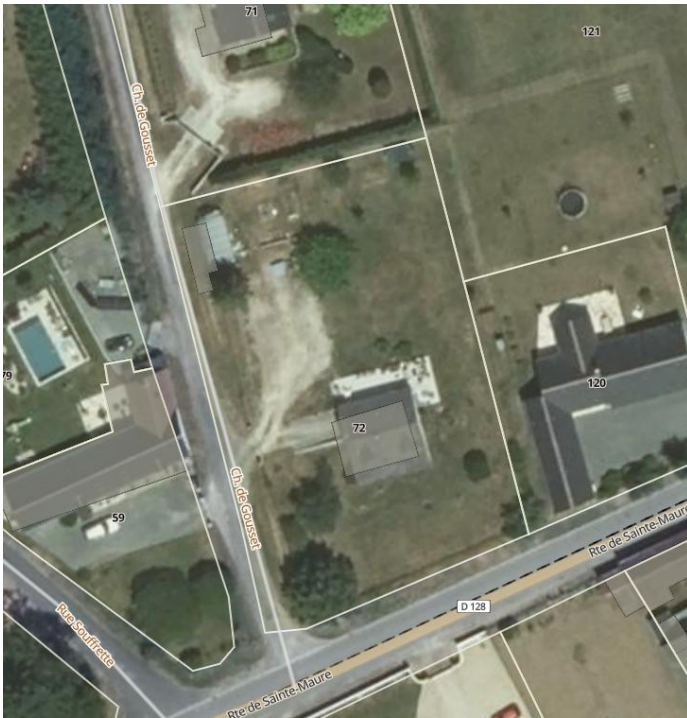


Observation

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

Réponse

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



Observations

« Il restera éventuellement à s'assurer que tous les bâtis comportant une activité agricole sont en zonage A. »

Réponse

- *Après une analyse avec les élus, tous les bâtiments agricoles en activité sont situés en zone A.*

Observations

« Concernant les règles afférentes aux clôtures, il pourrait utilement être rappelé que les clôtures agricoles et forestières (protection de jeunes plants, ...) ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme et aux règles édictées dans le cadre du PLU. »

Réponse

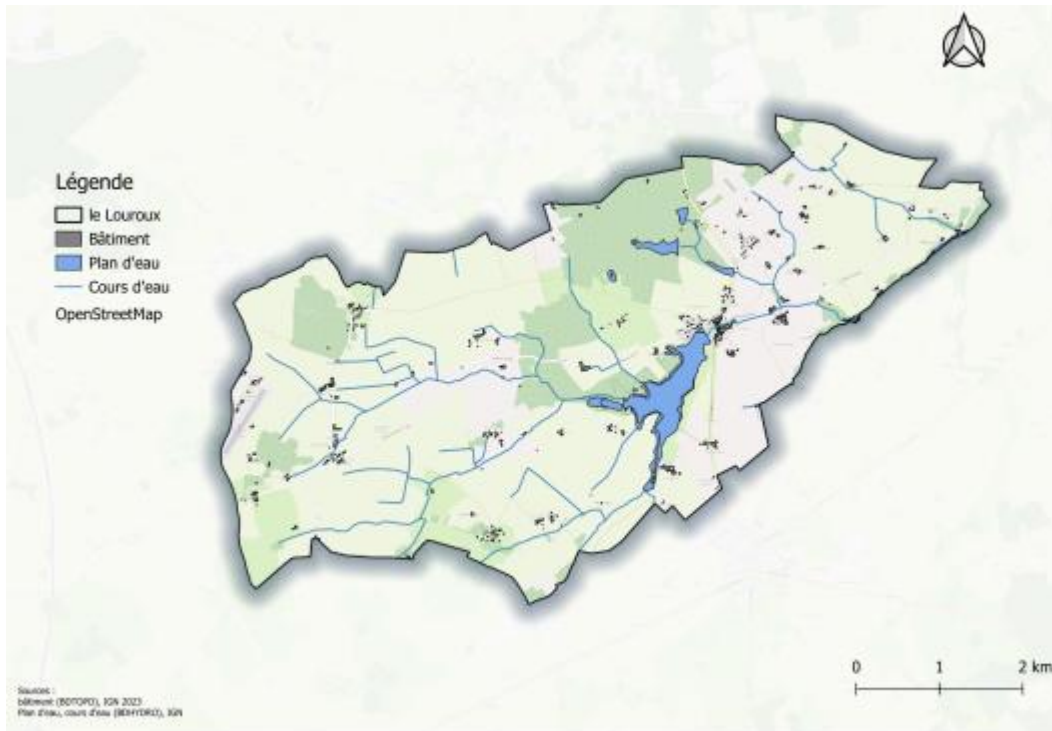
- *Ce point sera rajouté au règlement écrit.*

• Observations

« Nous constatons que la carte des cours d'eau figurant au dossier intègre à la fois des cours d'eau (tels que définis au Code de l'Environnement) et des fossés (non cours d'eau). Aussi, nous vous invitons soit à distinguer les fossés des cours d'eau (conformément à la carte disponible auprès des services de l'Etat en Indre-et-Loire), soit à remplacer le terme « cours d'eau » par « réseau hydrographique ». »

Réponse

- *La légende sera modifiée page 73 et 74 du rapport de présentation*



Carte du réseau hydrologique, le Louroux. Source SCALE.

2-9-3-Réponses aux observations du Conseil Départemental 37

Observations sur:

-Règlement écrit

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

De plus, dans la mesure où il n'y a pas encore de piste cyclable sur la commune de Le Louroux, la rédaction du même alinéa relative aux pistes cyclables pourrait être complétée comme suit : "...pistes cyclables et pistes cyclables à créer".

Réponse

- *Ces points seront corrigés.*

-PADD

Le PLU exprime la volonté de la commune de faire de « l'étang le point central du territoire qui permet de faire le lien entre espace naturel et le bourg » et ainsi de l'aménager en conséquence.

Toutefois, en cas d'aménagement du site cela doit s'effectuer en concertation avec le Département qui est propriétaire du site. Le PADD pourrait ainsi indiquer "La commune aimerait que cet espace soit aménagé... » au lieu de « ... doit être aménagé » (page 12).

Réponse

- *Ce point sera corrigé.*

-Rapport de présentation

- *Plusieurs points doivent être actualisés dans le rapport de présentation : La RD 50 ne traverse pas la commune de Descartes. Il convient de corriger la page 6 comme suit : "La commune du Louroux est traversée par la RD 50 (Tours-Ligueuil- Descartes). Les données relatives au trafic routier sur la RD50 et la RD83 doivent être actualisées et mises en cohérence concernant la RD50 dans le rapport car elles diffèrent d'une page à l'autre.*

Sur l'extrait des comptages permanents 2024 (cf. carte jointe), il y a 3558 véhicules par jour sur la RD50 dont effectivement 2,5 % de poids lourds. Sur la RD83, il y a 249 véhicules (données comptages temporaires de 2024 - cf. carte jointe).

La RD83 pourrait être indiquée sur la cartographie de la page 6.

Page 31, il est indiqué "2 départementales dont 1 axe majeur", alors qu'il y a 3 départementales sur la commune, les RD50, RD83 et RD128.

Le paragraphe 1.6.1 relatif aux axes de communications laisse entrevoir un enjeu potentiel lié à « des contraintes de largeur de la RD50 ». La largeur de la RD50 est de 6,00 m, elle est moins large uniquement au niveau de la mairie (largeur 5,00 m) ce qui peut induire un effet ralentissement pour les véhicules également.

Dans ce même paragraphe 1.6.1, le « dernier axe » mentionné dans le rapport de présentation pourrait être identifié comme étant la RD83 et le faire figurer sur la carte (page 32).

Concernant l'enjeu mentionné lié à la pollution de l'air générée par les véhicules, le rapport indique que « La D50 passe par le bourg et entraîne alors une pollution de l'air assez importante. » (Page 101).

Il serait peut-être utile de joindre une analyse au PLU si l'enjeu est important.

Concernant les nuisances sonores évoquées page 110 du rapport, celles-ci sont liées à la fois aux axes routiers et à l'aérodrome, c'est ce que le rapport voulait surement mentionner. Dans ce cas, il convient de corriger la phrase comme suit "la commune est impactée par le bruit venant des différents axes routiers et de l'aérodrome".

Concernant le lieu-dit Bois Hardeau, le rapport de présentation devrait mentionner le centre de secours qui est en cours de construction (page 193).

Réponse

- *Ces points seront corrigés et complétés. Concernant l'enjeu pollution de l'air lié aux déplacements routiers dans le bourg, l'enjeu n'est pas une priorité pour les élus et ne mérite pas d'être analysé plus précisément.*

2-9-4-Réponses aux remarques de la CCLST

-Volet logement

- **Remarque n°1**
Les justifications du STECAL indiquent une surface constructible de 2280 m² et un ensemble de règles qui ne sont pas reprises dans les pièces prescriptives du PLU. Il semble pertinent que les objectifs en matière d'espaces constructibles soient rendus prescriptifs dans le règlement du PLU ou dans le cadre d'une OAP.

Réponse

- *Les éléments du rapport de présentation sur les STECAL seront ajoutés dans le règlement écrit.*
- **Remarque n°2**
Le taux de rétention concernant le changement de destination est relativement important. Il semble pertinent d'apporter des précisions sur ce point particulier.

Réponse

- *Depuis l'arrêt de projet, plusieurs changements de destination sont en cours:*
 - *N°11, l'aménagement en logement est en cours*
 - *N°15, le bâtiment est transformé en gîte*
 - *N°28, le bâtiment est transformé en gîte**Ainsi, il est fort probable qu'une partie des changements de destination se tournent davantage vers le tourisme que vers du logement principal.*

-Volet espace d'activité économique :

- **Remarque n°3**
Les règlements du PLU et les pièces constitutives du dossier ne présentent aucun élément sur ce site.

Réponse

- *Le rapport de présentation sera complété sur l'activité AVTP (p 25)*

-Volet énergie :

- **Remarque n°4**
Dans sa thématique énergie, Le SCoT indique que trois filières, favorisant les ressources locales dans un mix énergétique, seront développées de manière prioritaire : la méthanisation, le bois-énergie et la géothermie. Ces trois éléments ne sont pas évoqués. La commune semble s'orienter vers le développement du photovoltaïque sur son territoire. Certains éléments pourraient être annexés à la réflexion. Le cas échéant, la justification des choix réalisés pourrait être ajoutée.
- **Remarque n°5**

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

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

Réponse

- *Le rapport de présentation sera complété sur les possibilités de géothermie et de bois énergie (elle abrite déjà la méthanisation).*

-Ressources en eau :

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

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

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

Réponse

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

-Consommation ENAF :

• **Remarque n°6**

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

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

Réponse

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

-Annexe 1

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

Réponse

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

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

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

Réponse

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

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

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

Réponse

- *Des précisions sur la typologie seront apportées sur chacun des OAP.*

Analyse règlement du PLU : Onglet 2: Faire le lien avec les annexes obligatoires en matière de coefficient biotope.

Réponse

- *Le lien sera fait.*

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

Réponse

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

Annexe 2

Volet eau et assainissement :

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

Réponse

- *Les corrections seront effectuées.*

2-9-5- Réponses aux observations de l'UDAP 37 du 24/02/2026 (annexe 1 joint à l'avis de la DDT°)

Concernant les OAP:

...« OAP patrimoine »

Réponse

- *Les corrections seront effectuées.*
- *Sur la partie clôture, des éléments contradictoires apparaissent avec la proposition au niveau du règlement voire au sein même du texte (par exemple, même matériau entre pilier et portail alors qu'il est demandé de garder des murs maçonnés sous certaines conditions). Un arbitrage sera effectué en commission pour retenir certains éléments de cette proposition et s'assurer qu'il n'y ait pas d'éléments contradictoires*

« OAP Habitat »

Réponse

- *De nouvelles illustrations plus adaptées seront intégrées au document Les corrections seront effectuées.*

« OAP adaptation au changement climatique »

Réponse

- *Les termes sur les modifications de modelé de terrain seront complétés.*

OAP Sectorielle »

Réponse

- *L'introduction sera réécrite pour intégrer les références au tissu urbain et architectural locale*
- *Des illustrations complémentaires seront ajoutées*
- *Pour chaque OAP, il est retenu de citer les éléments du tissu urbain traditionnel qui jouxte le site.*

... « les ensembles architecturaux remarquables associés à ces granges parsemés sur la commune, doivent aussi être repérés. Leur qualité de composition urbaine et architecturale le justifie ; par exemple : L'ensemble de la ferme du bois Hardeau et son étang (composition déjà établie sur le cadastre de 1832), son alignement d'arbres Le manoir de la Hubaudières du XVIe siècle Etc.. »

Réponse

- *Ces points seront retravaillés en commission avec les élus pour éventuellement ajouter d'autres éléments patrimoniaux au titre du 151-19 du CU.*

« Règlement »

Réponse

- *Toutes les modifications proposées sont retenues hormis :*
 - *L'implantation en limite séparative car afin de gérer les eaux pluviales sur la parcelle et assurer une végétalisation des parcelles, l'implantation en limite séparative systématique peut-être problématique.*
 - *Article 2.1.4 : il est interdit d'interdire certaines productions énergétiques. Le choix des élus s'est porté sur l'interdiction d'éolienne à moins de 1000m des habitations pour limiter les nuisances.*
 - *Les bâtiments de grandes dimensions ne sont effectivement pas l'objet de prescriptions particulières mais bien de prescriptions générales (point 2.1.1) qui indique « La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doit faire l'objet d'un soin particulier pour la construction, l'extension ou la rénovation*

s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine ». Cet élément suffit à assurer les objectifs d'intégration de nouvelles constructions de grands bâtiments.

- *Pour les clôtures, cf. le point précédent dans l'OAP Patrimoine.*
- *Pour la hauteur des constructions, la notion d'intégration au contexte environnant et suffisamment explicite pour éviter de rajouter des éléments de distance qui seront difficilement contrôlables.*

Observations du commissaire enquêteur sur les PPA

La commune de Le Louroux a bien pris en compte l'ensemble des remarques et observations des services consulté, notamment celles de la DDT, des ABF, de la chambre d'agriculture, de la communauté de communes et du département dans son mémoire en réponse

3-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3-1-Organisation de l'enquête conjointe

Démarches préalables

J'ai rencontré :

- Le 12 mars 2026 Mr Eric Deniau (maire de Le Louroux) afin de définir le contenu du dossier notamment au niveau du PDA et de l'assainissement ainsi que les modalités de l'enquête pour le PLU (date d'ouverture et de fin d'enquête et heures de permanence du commissaire enquêteur, publicité et affichage).
- Le 27 avril 2026 Madame Valérie Niels secrétaire de Mairie pour parapher le dossier papier déposé en mairie et faire le point sur les divers compléments d'informations que le commissaire enquêteur avait sollicité par courriel.

➤ Dates d'enquête et permanences

Un arrêté municipal établi en date du 09 avril 2026 a fixé avec mon accord les dates d'enquête **du mardi 05 mai 2026 à partir de 9h jusqu'au vendredi 05 juin à 12h**. Les jours de permanences du commissaire enquêteur ont été définis également : le mardi 05 mai de 9h à 12h, le vendredi 22 mai 2026 de 14h à 17h et le vendredi 5 juin 2026 de 9 h à 12h

Le 5 mai, j'ai vérifié les zones d'affichage de l'enquête publique liée au PLU, PDA et Zonage assainissement.

➤ Rencontres complémentaires d'information

Le 27 mai.2026, j'ai rencontré par communication téléphonique Mme Guilloteau Mercier responsable de l'urbanisme à l'UDAP 37 pour avoir des compléments d'information sur le PDA.

Pendant mes permanences, j'ai pu poser des questions au maire pour avoir des renseignements complémentaires, notamment sur le devenir de la station d'épuration de la commune.

3-2-Information du public

Conformément à l'arrêté du maire, un avis au public faisant connaître les modalités de l'enquête publique a été publié dans les éditions des deux journaux suivants :

Le 15 avril 2026 dans la Nouvelle République

Le 19 avril 2026 dans la Nouvelle République du Dimanche dans les 15 jours précédant l'enquête publique.

Le 12 mai 2026 dans la nouvellerepublique.fr

Le 13 mai dans Leberry.fr

dans les huit jours du début de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été mises sur le site internet de la commune de Le Louroux dès le début de l'enquête.

Un avis au public a été affiché sur les panneaux extérieurs et intérieurs d'information :

- de la mairie de Le Louroux (extérieurs et intérieurs)
- divers endroit de la commune
- une information complète a été publiée incitant la population à participer à la concertation.
- sur le site internet de la commune

Observation du commissaire enquêteur

J'ai pu constater que les informations préalables à l'enquête (réunions de concertation, affichages, internet, etc...) étaient suffisantes pour informer les habitants de la commune sur la révision du PLU, le PDA et le zonage assainissement.

3-3-Déroulement de l'enquête

3-3-1-Mise à disposition des documents au public pour le PLU

Le dossier d'enquête a été déposé en Mairie de Le Louroux où il était à la disposition du public aux jours et heures habituelles d'ouverture de la Mairie, c'est-à-dire les. Lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 Jeudi en télétravail mais joignable par mail et téléphone Ouverture le samedi matin uniquement sur rendez-vous.

Il était également consultable sur internet (site de la commune).

3-4- Climat des enquêtes et participation du public

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée dans un climat parfaitement serein et courtois. La participation a été moyenne les jours de permanence (3 personnes à l'ouverture de l'enquête le 05/05, 4 le 22 /05, 3 le 05/06) et quelques-unes les jours hors permanence. Cela prouve que la concertation préalable a traité la majorité des problèmes en amont (concertation, affichages, etc...)

Mr Éric Deniau maire de Le Louroux était présent à toutes les permanences, ce qui a permis de répondre à certaines questions que se posaient les personnes qui s'étaient déplacées en complément des explications du commissaire enquêteur.

Observation du commissaire enquêteur

La participation faible du public, lors de l'enquête, montre que la concertation préalable et les personnes reçues par la mairie ont permis de répondre à la majorité des questions que se posaient les habitants de la commune sur le PLU, le PDA et le zonage assainissement.

3-5- Observations recueillies

Il y a eu :

- 2 observation écrite sur le registre d'enquête (référencées R.Obs. suivi d'un n° d'ordre et de date et de page du registre d'enquête).
- 1 courriers (référéncé L -courrier papier, suivi d'un n° d'enregistrement) en mains propres les jours de permanence du commissaire enquêteur (
- 0. courrier transmis par internet. (Référéncés M - suivi d'un n° d'enregistrement)
- 10. personnes sont passées pour consulter le dossier ou avoir des renseignements les jours de permanence et n'ont pas consigné d'observations dans le registre d'enquête.

3-6-Synthèse des observations

✓ Pour le PLU

→ **Observations écrites dans le registre d'enquête et courriers complémentaires transmis lors de l'enquête pour compléter les observations écrites.**

-R. Obs.n°01-p 3-22/05/2026.

Monsieur Patrice Quenard et Madame Arnaud pour les parcelles BR42+99 du secteur de la rue Souffrette se posent la question de savoir s'ils pourront vendre la partie non constructible (terres agricoles ou jardin) avec les parcelles constructibles)

-R. Obs.n°02-p.5 du 05/06./2026

Monsieur Depoorter Jean-Paul souhaite savoir si sur les parcelles AR 711-717-715-727 et 677 située en zone NL pourraient être converties en parc de loisir avec habitat léger insolite de plein air. Une pièce jointe accompagne son observation écrite sur le registre.

Lettre-L Obs .n°01 du 05/06/2026

Monsieur Braud a écrit dans ce courrier son opinion générale négative sur la consultation des habitants lors de l'enquête publique

→ **Aucun mail n'a été consigné sur le site internet dédié**

✓ Pour le PDA

Il n'y a eu aucune observation de faite sur le registre papier, par courrier ou sur internet

✓ Pour le zonage assainissement

Il n'y a eu aucune observation de faite sur le registre papier, par courrier ou sur internet

3-7-Observations du commissaire enquêteur

Par ailleurs le commissaire enquêteur par courriel du 25 mai 2026 a souhaité obtenir quelques précisions ou éléments d'information complémentaires sur les points suivants :

Observation n°1

Comment la commune est approvisionnée en eau potable ? (Forage)

Observation n°2

Pourquoi l'ARS n'a pas été consultée ? (Fragilité et qualité de l'approvisionnement en eau potable)

Observation n°3

La commune ayant 15% de son territoire en bois, pourquoi le Centre Régional Propriété Forestière n'a-t-il pas été consulté ?

Observation n°4

D'après le rapport annuel 2025 du SATESE (cf. annexe...) sur la station d'épuration de la commune, il ressort dans sa conclusion :

« Le fonctionnement de la station d'épuration est correct, mais le réseau collecte des eaux claires parasites et la capacité hydraulique de la station est souvent dépassée... »

« **Lors des périodes humides, le réseau d'assainissement collecte beaucoup d'eaux claires parasites contre lesquelles il est nécessaire de lutter** : poursuivre les travaux recommandés par le diagnostic réseau de 2020 ou mener de nouvelles investigations.

L'estimation de la pollution reçue, faite à partir du nombre d'habitants raccordés sur le système d'assainissement indique que cette station se situe presque à 100% de sa capacité organique nominale.

Au vu de ces éléments, le raccordement de nouvelles habitations sur ce système d'assainissement est fortement déconseillé »

- Quel est le calendrier pour la rénovation de la station d'épuration ou d'une solution alternative de traitement et des réseaux prévue par la communauté de commune avec échéancier de réalisation des travaux ?

Observation n°5

- Les zones AU à urbaniser sont-elles concernées tout ou partie en zone humide et quelles sont les compensations envisagées (ERC) ?

Observation n°6

Y a-t-il des zones de gonflement et retrait d'argile sur la commune ?

Observations du commissaire enquêteur :

Mr le maire du Louroux a répondu très rapidement par mail le 26 mai (réponses jointes au pv de synthèse ci-joint en annexe 1)

3-8- Remise du Procès-verbal de synthèse au pétitionnaire (cf. Annexe 1)

Le 09/06/2026, le commissaire enquêteur a remis, par courriel à Mr le Maire de Le Louroux le procès-verbal de synthèse regroupant les différentes observations des habitants et celles du commissaire enquêteur sur la révision du PLU, l'établissement du PDA et le schéma d'assainissement

3-9- Réponses du Maire de Le Louroux aux questions et observations formulées par les habitants et le commissaire enquêteur pour le PLU, PDA, Zonage assainissement (Mémoire en réponse du 22 juin 2026 cf. annexe 3)

Par courriel du 22 juin 2026 la Mairie de Le Louroux dans son mémoire en réponse a donné les réponses à chaque question formulée par les habitants de la commune et au commissaire enquêteur notamment sur le problème de traitement des eaux usées conditionnant la constructibilité de certaines parcelles.

Il est à noter qu'aucune observation n'a été formulée par les habitants sur le PDA et sur le zonage assainissement

3-10-Commentaires généraux du commissaire-enquêteur

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions (information du public, accueil en mairie, affichage etc..). Les permanences se sont passées dans une atmosphère sereine avec les personnes venues écrire leurs observations sur les registres en mairie ou se renseigner.

La participation du public faible (2 observation sur le registre d'enquête, 10 visites de personnes venues se renseigner et consulter les dossiers) montre que la concertation préalable a été positive.

La majorité des observations ont porté sur des questions personnelles. La plupart d'entre elles concernent des demandes d'aménagement interne de parcelles constructibles, modifications de l'usage d'habitation., des aménagements divers Depuis le précédent PLU datant de 2007, les règles ont changé (densifier l'enveloppe urbanisée, éviter l'étalement urbain, préserver l'espace agricole, tenir compte des zones humides répertoriées, zéro artificialisation des sols d'ici 2050, etc...).

Il est à noter que des personnes sont venues se renseigner sur le dossier et poser des questions au commissaire enquêteur ainsi qu'au Maire de la commune de Le Louroux, toujours présent lors des permanences du commissaire enquêteur.

Aucune observation n'a été formulée concernant le PDA et le zonage assainissement.

3-10-1 Rappel sur l'historique

Le projet de la révision du PLU porté par la commune Le Louroux est dû principalement à l'augmentation notable de sa population nécessitant la construction à moyen terme de logements et à la nécessité de mettre à jour le PLU (datant du 20 février 2007.) en fonction des évolutions réglementaires et d'établir un schéma d'assainissement pour assurer à la commune la capacité de traitement des eaux usées (collectif et individuel) afin d'accueillir de nouveaux habitants et ainsi assurer son développement.

Par ailleurs :

- Le Louroux possédant sur son territoire 3 bâtiments remarquables au niveau du patrimoine, un PDA s'est avéré nécessaire de les protéger en les intégrant dans l'historique architectural de la commune et son environnement paysager. La commune étant propriétaire de ces bâtiments est fortement impliqué.

- Le Louroux n'ayant pas de schéma d'assainissement jusqu'à ce jour (collectif et individuel) il était donc nécessaire de définir les zonages pour l'assainissement collectif et individuel.

3-10-2- Sur l'intérêt public du projet PLU

Cette révision du PLU permettra :

- de construire à moyen terme (10ans) en tenant compte de la résolution des problèmes de la rénovation du réseau de collecte et de traitement des eaux usées (raccordement à la station de Manthelan)

- de loger les nouveaux habitants de la commune en tenant compte des contraintes géologiques (gonflement et retrait des argiles, zones humides.) et de mélanger les générations,

- de compléter les zones urbanisées existantes afin d'éviter le mitage et en respectant la loi ZAN

- d'adapter la voirie et les équipements collectifs de la commune, (notamment le raccordement à la STEP de Manthelan) à ces nouveaux habitants.

- de permettre un développement économique (notamment avec sa couverture numérique) de la commune sans modifier son caractère rural.

Les zones à urbaniser AU ont été définies en fonction des contraintes environnementales (trame verte, trame bleue, zones humides) et de la voirie existante ou à créer.)

3-10-3- Sur l'intérêt public du projet PDA

Le PDA permet de protéger et d'intégrer les 3 monuments historiques, dont la commune est propriétaire, (Eglise, croix du cimetière et abbaye) à la particularité environnementale et architectural du village.

3-10-4- Sur l'intérêt public du projet zonage assainissement

Ce zonage permet de définir la séparation de traitement des eaux usées entre les raccordements au réseau collectif (bourg de Le Louroux) et celles des hameaux en assainissements individuels, c'est-à-dire que :

- l'assainissement collectif concerne le bourg
- l'assainissement non collectif concerne le reste de la commune

Suite à ce rapport, les conclusions et avis du commissaire enquêteur concernant les 3 enquêtes conjointes :

- PLU
 - PDA
 - Zonage assainissement
- font l'objet de documents séparés

A Joué les Tours, le 25 juin 2026

Le commissaire enquêteur



Claude ALLIOT

CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

Pour le PLU

L'enquête conjointe (PLU, PDA et zonage d'assainissement) s'est déroulée normalement conformément aux textes et à la réglementation en vigueur.

Le public a été largement informé de l'enquête non seulement par les publications réglementaires (affichage en mairie et en différents sites de la commune, annonces légales) mais aussi par divers moyens de communication (affichages publics, presse locale, bulletins municipaux, site internet).

Le dossier d'enquête réglementaire était complet,

Il comprenait :

Le rapport de présentation (pièce n°1) a présenté tous les aspects des scénarii de développement. Il a permis une bonne compréhension du projet de révision générale du PLU par le public en montrant le choix d'un développement futur harmonieux de la commune avec les contraintes environnementales fortes (zones humides, retrait et gonflement des argiles et des massifs forestiers qui couvrent 15,5% du territoire de la commune).

Les études menées dans le cadre du :

- PLU m'ont paru satisfaisantes. Le PADD et les OAP ont été bien définis dans le PLU en tenant compte du caractère particulier et du développement nécessaire de la commune.
- PDA réalisé avec les ABF a permis de définir un zonage adapté à la protection des 3 bâtiments classés et intégrer les contraintes patrimoniales de la commune.
- Zonage pour l'assainissement de répartir le traitement collectif des eaux usées du bourg et celui individuel du reste de la commune.

Toutefois, sur les plans de zonage il était parfois difficile de trouver les parcelles concernées

De l'étude du dossier, il ressort que :

✓ le projet du PLU :

- A bien pris en compte les observations des différents services ayant répondu sur tous les aspects du PLU (cf. mémoire en réponse de la commune annexe 3.)
- Est en cohérence avec le PADD et bien adapté à la commune et à son développement (favoriser le tourisme, préserver les espaces naturels, promouvoir les mobilités douces et développer les énergies renouvelables, développer de nouveaux types de commerces, renforcer, le tissu associatif,).
- Limite l'étalement urbain par un développement au sein de l'enveloppe urbaine existante et n'autorise pas l'extension des hameaux, interdit les nouvelles constructions hors de cette enveloppe et donc le mitage.
- Respecte la loi ZAN

- Préserve les espaces agricoles et forestiers ainsi que les zones humides.
- Préserve les valeurs paysagères
- Protège les corridors écologiques et les espaces naturels.
- Préserve les ressources en eau.
- Est en cohérence avec les documents supra communaux tel le Scot
- Respecte les objectifs prévus en matière d'habitat compatibles avec le PLH de la Communauté de Communes du Sud Lochois Touraine, prévoyant la production de 22 logements sur 10ans. En tenant compte de la diversification proposée du parc de logements notamment la mixité intergénérationnelle), il serait intéressant de donner la typologie et le caractère des logements dans les OAP présentées D'autant plus que le taux de logements vacants est important sur la commune (vieillesse de la population et résidences secondaires).

Le projet de PLU :

- Assure le développement des activités économiques et commerciales sans oublier la vocation touristique de la commune (figurant parmi les objectifs du PADD).

- ✓ Le PADD traite les modes de déplacements et de communication
 - En prenant en compte la diversité des modes de déplacements (chemins piétonniers, voies cyclables, chemins forestiers et agricoles)
 - En tenant compte des axes routiers départementaux qui traversent la commune
- ✓ L'évaluation environnementale est complète

Il est à noter cependant qu'il aurait-été utile pour le développement économique de préciser la couverture numérique (Schéma Territorial d'Aménagement Numérique 37)

- Le PADD a bien pris en compte la volonté d'assurer la protection des sites sensibles (étangs et monuments historiques) et la nécessité de préserver la continuité écologique
- Le plan de zonage et le règlement transposent correctement le PADD.

En conséquence, dans le PADD il sera utile de préciser la couverture numérique de la commune dans le volet « Encourager le développement de lieux innovants (tiers-lieux, espaces partagés ou co-working...) (Schéma Territorial d'Aménagement Numérique 37). »

En conclusion, je constate que le projet de PLU a bien pris en compte :

- Les enjeux de développement démographique, de développement économique et touristique, de protection du patrimoine naturel et paysager ainsi que du développement urbain
- Les contraintes liées aux risques naturels (argiles, zones humides)

Cependant pour de développement urbain, il sera nécessaire de bien informer les futurs habitants des contraintes géotechniques nécessaires avant la construction d'habitation (études géologiques)

- Les observations recueillies au cours de l'enquête (qui ne concernent principalement que des problèmes de constructibilité de parcelles ou de changement de destinations de bâtiments pour des particuliers) ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD et le projet du PLU. Le mémoire en réponse (cf. annexe 3) de la commune a répondu à ces observations ainsi qu'à celles du commissaire enquêteur.

Ainsi, les choix de la commune pour assurer son aménagement urbain et son développement durable, et la stratégie pour atteindre ces objectifs me paraissent globalement bien étudiés même si le côté climat et énergies renouvelables sont à développer.

Par ailleurs, les PPA ont tous donné un avis favorable, même si certaines ont émis des réserves ou mis des conditions à cet avis. La commune s'est engagée à en tenir compte dans son mémoire en réponse aux observations et aux recommandations émises pour améliorer le PLU.

En définitive, je considère que ce projet de PLU va dans le sens de l'intérêt général de la commune en tenant compte globalement des contraintes environnementales liées à sa situation sans contrarier son développement.

Cependant de l'étude du zonage de l'assainissement de la commune qui a défini le zonage d'assainissement collectif et le zonage d'assainissement individuel, il ressort, notamment dans le **rapport annuel du SATESE de 2025** que le réseau d'assainissement collecte des eaux claires parasites qui perturbe la capacité de traitement de la station d'épuration actuelle. **Au vu de cette situation, le raccordement de nouvelles habitations sur le système d'assainissement est fortement déconseillé.**

Depuis, la mairie avec la communauté de commune :

- a choisi de **raccorder le réseau d'eaux usées du Louroux à la station d'épuration de MANTHELAN** –
- a **réglé le problème de l'arrivée des eaux claires** dans ce réseau de collecte
- a **défini un calendrier de réalisation** des travaux pour rendre constructible les nouvelles zones constructibles d'ici 2030. (Notamment UA Rue Souffrette-6 logements et secteur Beauregard-5 logements).

Pour toutes ces raisons, j'émet un **AVIS FAVORABLE sans réserve**, au projet de révision du PLU de la commune de Le Louroux.

A Joué les Tours, le 25. juin 2026

Le commissaire enquêteur



Claude ALLIOT

CONCLUSIONS et AVIS

du

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Pour le PDA

L'enquête conjointe (PLU, PDA et zonage d'assainissement s'est déroulée normalement conformément aux textes et à la réglementation en vigueur.

Le public a été largement informé de l'enquête non seulement par les publications réglementaires (affichage en mairie et en différents sites de la commune, annonces légales) mais aussi par divers moyens de communication (affichages publics, presse locale, bulletins municipaux, site internet).

Le dossier d'enquête réglementaire était complet,

Il comprenait :

- ❖ Délibération du conseil municipal du 12 juillet 2023 sur le lancement de la procédure de PDA
- ❖ Délibération du conseil municipal du 24 novembre 2025 portant accord des ABF concernant la procédure de PDA
- ❖ Rapport de présentation du PDA (Ancienne ferme abbatiale, Eglise paroissiale St Sulpice, Croix du cimetière) réalisé avec l'appui de Mme Roland ABF responsable du secteur

L'objectif de la création de PDA, en remplacement des rayons de 500m autour des monuments, est d'adapter les périmètres aux espaces bâtis ou non bâtis à fort enjeu patrimonial qui forment écran des Monuments Historiques et, à contrario, d'exclure les secteurs sans intérêt patrimonial ou paysager (notamment certains lotissements pavillonnaires). Et ainsi de clarifier la situation vis-à-vis des habitants en identifiant les secteurs à enjeux patrimoniaux dans le nouveau périmètre dont le critère de covisibilité n'est plus requis.

Le périmètre délimité des abords tient ainsi compte du contexte architectural, patrimonial, urbain ou paysager de la commune.

Le rapport de présentation a bien exposé :

-La situation administrative et technique des 3 monuments historiques pour :

- ✓ -L'ancienne ferme abbatiale
- ✓ -L'église paroissiale
- ✓ -La croix du cimetière

-Quelques éléments remarquables de la commune au niveau patrimonial et paysager

-L'historique du développement urbain

-L'analyse urbaine et architecturale (relief, composition urbaine, tissu ancien et pavillonnaire)

-L'analyse paysagère

Il a permis de déterminer les enjeux et la justification du PDA et d'établir la carte du PDA.

Les réserves émises par l'ABF37 par son courrier du..... ont bien été prises en compte par le mémoire en réponse du... de la commune notamment sure :

- l'OAP patrimoine
- l'OAP habitat
- l'OAP sectoriel
- le règlement

dans le cadre du PLU permettant de lever ces réserves.

La commune étant propriétaire de ces trois monuments assurera la mise en place et le respect de ce PDA.

Par ailleurs aucune observation n'a été émise lors de l'enquête sur le registre papier, par courrier ou par internet, ce qui prouve que les habitants ont bien été informés et n'avaient pas de remarques à formuler.

En conclusion, je constate que le projet de PDA:

-A bien pris en compte les enjeux d'aménagement, de protection et de mise en valeur des paysages et du patrimoine (Enjeux paysagers, enjeux urbains, enjeux architecturaux et principes à respecter pour les nouveaux quartiers)

-A été pris en compte dans le PADD et les OAP (thématiques et sectorielles) du PLU

-A été pris en compte dans le règlement écrit (Paysage, bâti ancien, nouvelles constructions) et graphique du PLU (Carte PDA)

Ce qui permet de mettre en cohérence le PLU et les enjeux patrimoniaux.

En définitive, je considère que ce projet de PDA va dans le sens de l'intérêt général de la commune qui a un patrimoine paysager et patrimonial remarquable en tenant compte globalement des contraintes environnementales liées à sa situation sans contrarier son développement.

Pour toutes ces raisons, j'émet un **AVIS FAVORABLE sans réserve**, au projet de PDA pour les 3 monuments historiques (Ancienne ferme abbatiale, Eglise paroissiale St Sulpice, Croix du cimetière) situés sur la commune de Le Louroux.

A Joué les Tours, le .25. juin 2026

Le commissaire enquêteur



Claude ALLIOT

CONCLUSIONS et AVIS

Du

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Pour le ZONAGE ASSAINISSEMENT

L'enquête conjointe (PLU, PDA et zonage d'assainissement s'est déroulée normalement conformément aux textes et à la réglementation en vigueur.

Le public a été largement informé de l'enquête non seulement par les publications réglementaires (affichage en mairie et sur différents sites de la commune, annonces légales) mais aussi par divers moyens de communication (affichages publics, presse locale, bulletins municipaux, site internet).

Le dossier d'enquête réglementaire était complet,

Il comprenait :

- ❖ Etude de zonage assainissement
- ❖ Annexes
- ❖ Plans

L'enquête consiste à soumettre à l'avis du public le zonage d'assainissement en application de l'article L.224610 du Code Général des Collectivités Territoriales (aucun zonage n'avait été réalisé jusqu'à aujourd'hui).

L'autorité compétente et responsable du projet est la communauté de communes Loches Sud Touraine (tant en assainissement collectif -STEP, qu'individuel-SPANC-délégué au SATESE 37). Ce projet a pour but de définir les zones d'assainissement collectifs et celles d'assainissement non collectif.

Le dossier a :

- Etabli un état des lieux
- Fait des propositions de scénarios
- Proposé un choix de zonage en concertation avec la commune et la communauté de commune en fonction des perspectives d'urbanisation futures, des systèmes d'assainissement non-collectifs mis en place et du système d'assainissement collectif existant.
- Décrit les types d'assainissement individuels et collectifs
- Fait un état des installations des assainissements individuels conformes ou non conformes suivant les critères de l'arrêté du 27 avril 2012.
- Décrit l'aptitude des sols à recevoir les assainissements individuels et faisant remarquer que « *dans le cadre de constructions neuves ou de réhabilitations, une étude de définition de filières d'assainissement non collectif devra être réalisée* »

- Décrit le système d'assainissement collectif actuel (réseau et STEP) et fait remarquer l'intrusion d'eaux claires dans le réseau et la saturation de la STEP (presque 100% de sa capacité de traitement)
- Décrit les solutions d'assainissement (techniques et financières)
- Décrit les zones à urbaniser par le réseau d'assainissement collectif (Zone AU : Secteur Souffrette, Secteur Beauregard)
- Fait des propositions de zonages (collectif et non collectif)
- Etudié l'impact des zones à urbaniser sur l'assainissement collectif
- Résumé les obligations (techniques et financières) des usagers et des collectivités sur l'assainissement collectif
- Résumé les obligations (techniques et financières) des usagers et des collectivités sur l'assainissement non-collectif
- Joint en annexes les différents textes réglementaires encadrant ces différents types d'assainissement et des plans.

Par ailleurs aucune observation n'a été émise lors de l'enquête sur le registre papier, par courrier ou par internet, ce qui prouve que les habitants ont bien été informés et n'avaient pas de remarques à formuler.

En conclusion, je constate que le projet de zonage d'assainissement

- A bien réalisé un diagnostic de l'état des lieux initial (caractéristique du milieu naturel, hydrologie, géologie, hydrogéologie, captage d'eau, etc...) pour établir un zonage des différents types d'assainissement adaptés.
- A bien pris identifié les secteurs relevant de l'assainissement collectif et celui de l'assainissement non-collectif.
- A bien décrit les différents types d'assainissements (collectifs et non collectifs)
- A rappelé les règles de gestion techniques et financières des différents types d'assainissement (STEP, SPANC)
- A bien défini les secteurs actuels déjà en assainissement collectifs (Bourg) et à l'ouest où l'urbanisation future sera possible avec l'assainissement collectif (Rue Souffrette-6 logements et secteur Beauregard -5 logements), le restant du territoire de la commune restant en assainissement non-collectif.

Ce qui permet de mettre en cohérence le PLU et les enjeux liés au traitement des eaux usées sur l'ensemble de la commune.

En définitive, je considère que ce projet de zonage va dans le sens de l'intérêt général de la commune qui a ainsi mis en place un cadre de gestion de ses eaux usées en tenant compte globalement des contraintes environnementales hydrologiques et géologiques liées à sa situation sans contrarier son développement.

Cependant ;

le rapport annuel du SATESE de 2025 a mis en évidence que le réseau d'assainissement collecte des eaux claires parasites qui perturbent la capacité de traitement de la station d'épuration actuelle. Il est indiqué notamment que « **Au vu de cette situation, le raccordement de nouvelles habitations sur le système d'assainissement est fortement déconseillé.** »

Depuis la mairie avec la communauté de commune :

-a choisi de raccorder les eaux usées du Louroux à la station d'épuration de Manthelan.
-a réglé le problème de l'arrivée des eaux claires dans le réseau de collecte des eaux usées par la vérification de l'étanchéité et sa réparation en 2024 (cf. mémoire en réponse de la mairie du 17 juin 2026 joint en annexe 3).

-a défini un échancier de raccordement du réseau de collecte à la station d'épuration de Manthelan avec les travaux nécessaires d'adaptation (cf. mémoire en réponse de la mairie du 17 juin 2026 joint en annexe 3)

-a répondu complètement dans le mémoire en réponse aux interrogations diverses du commissaire enquêteur sur ce sujet

Pour toutes ces raisons, j'émet un **AVIS FAVORABLE sans réserve**, au projet de révision du PLU de la commune de Le Louroux,

A Joué les Tours, le .25. juin 2026

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claude Alliot', written over a faint circular stamp or seal.

Claude ALLIOT

ANNEXES

Annexe 1 - Procès-verbal de synthèse

Annexe 2 - Observations : du public et du CE

Annexe 3 - Mémoire en réponse de la commune au CE

Annexe 4 - Parutions des annonces légales et photographie du panneau d'information de l'enquête publique

Annexe 5 - Rapport annuel 2025 du SATESE 37

Annexe 6 - Arrêté du maire prescrivant l'enquête publique

Annexe 7- Avis PPA

-

Annexe 1

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

PRÉAMBULE

L'article R. 123-18 du Code de l'environnement stipule « qu'après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »

Le présent procès-verbal de synthèse est remis à Mr Eric DENIAU Maire de Le Louroux porteur du projet de de la révision du PLU du PDA et du zonage assainissement de Le Louroux

- Ainsi, il est invité à produire ses observations sous quinzaine.

L'enquête s'est déroulée dans les conditions prévues par l'arrêté du 09 avril 2023 de Monsieur le maire de Le Louroux

Les 3 permanences programmées ont eu lieu comme prévu à savoir :

- Le mardi 05 mai en mairie de Le Louroux de 9h à 12h
- Le mercredi 22 mai en mairie de Le Louroux de 14h à 17h
- Le vendredi 06 juin en mairie de Le Louroux de 9h à 12h.

Le registre d'enquête a bien été mis à la disposition du public et la boîte mail dédiée était bien opérationnelle.

La publicité, l'information du public et l'affichage sur le terrain ont bien été réalisés suivant les dispositions de l'arrêté de prescription de l'enquête.

Les permanences se sont déroulées dans un climat serein sans qu'aucun incident ne soit à signaler. Pendant la durée de l'enquête :

-2 requêtes ont été portées sur le registre d'enquête (cf. annexe 3)

-1 courrier a été remis au commissaire enquêteur (cf. annexe 3)

-0 message électronique (cf. annexe 3) Mais il convient de noter qu'en outre, des personnes se sont présentées hors permanences pour avoir des explications ou des informations sur le projet sans pour autant déposer de requête ou formuler des observations.

La codification des requêtes a été établies comme suit en fonction de l'ordre d'arrivée :

Pour le registre : R- Obs- n°1,2,3, etc...

Pour les courriers : L-Obs-n°1,2,3 etc...

Pour les messages électroniques : M-Obs-n°1,2,3, etc...

Les observations sont examinées par moyens de communication et par personne :

I- Observations recueillies

Il y a eu :

- 2 observations écrites sur le registre d'enquête (référencées R.Obs. suivi d'un n° d'ordre et de date et de page du registre d'enquête).
- 1 courriers (référencés L -courrier papier, suivi d'un n° d'enregistrement) a été remis en mains propres le dernier jour de permanence au commissaire enquêteur
- 0 courrier transmis par internet. (Référencés M - suivi d'un n° d'enregistrement)
- 10 personnes sont passées pour se renseigner lors des permanences et n'ont pas consigné systématiquement des observations dans le registre d'enquête

II-Synthèse des observations

✓ Pour le PLU

- **Observations écrites dans le registre d'enquête (cf. annexe 2)**

-R. Obs.n°01-p 3-22/05/2026.

Monsieur Patrice Quenard et Madame Arnaud pour les parcelles BR42+99 du secteur de la rue Souffrette se posent la question de savoir s'ils pourront vendre la partie non constructible (terres agricoles ou jardin) avec les parcelles constructibles (cf. Annexe 2-ci jointe)

-R. Obs.n°02-p.5 du 05/06./2026

Monsieur Depoorter Jean-Paul souhaite savoir si sur les parcelles AR 711-717-715-727 et 677 située en zone NL pourraient être converties en parc de loisir avec habitat léger insolite de plein air.

Une pièce jointe accompagne son observation écrite sur le registre. (cf. Annexe 2-ci jointe)

- **Lettre reçue**

-Lettre-L Obs .n°01 du 05/06/2026

Monsieur Braud a écrit dans ce courrier son opinion générale négative sur la consultation des habitants lors de l'enquête publique (cf. Annexe 2-ci jointe)

- **Aucun mail n'a été consigné sur le site internet dédié**

✓ Pour le PDA

Il n'y a eu aucune observation de faite sur le registre papier, par courrier ou sur internet

✓ Pour le zonage assainissement

Il n'y a eu aucune observation de faite sur le registre papier, par courrier ou sur internet

III-Observations du commissaire enquêteur

III-1-Le commissaire enquêteur par courriel du 25 mai 2026 a demandé par mail quelques précisions ou éléments d'information sur les points suivants

Observation n°1

Comment la commune est approvisionnée en eau potable ? (Forage)

Observation n°2

Pourquoi l'ARS n'a pas été consultée ? (Fragilité et qualité de l'approvisionnement en eau potable)

Observation n°3

La commune ayant 15% de son territoire en bois, pourquoi le Centre Régional Propriété Forestière n'a-t-il pas été consulté ?

Observation n°4

D'après le rapport annuel 2025 du SATESE (cf. annexe...) sur la station d'épuration de la commune, il ressort dans sa conclusion :

« **Le fonctionnement de la station d'épuration est correct, mais le réseau collecte des eaux claires parasites et la capacité hydraulique de la station est souvent dépassée...** »

« **Lors des périodes humides, le réseau d'assainissement collecte beaucoup d'eaux claires parasites contre lesquelles il est nécessaire de lutter : poursuivre les travaux recommandés par le diagnostic réseau de 2020 ou mener de nouvelles investigations.**

L'estimation de la pollution reçue, faite à partir du nombre d'habitants raccordés sur le système d'assainissement indique que **cette station se situe presque à 100% de sa capacité organique nominale.**

Au vu de ces éléments, le raccordement de nouvelles habitations sur ce système d'assainissement est fortement déconseillé »

- Quel est le calendrier pour la rénovation de la station d'épuration ou d'une solution alternative de traitement et des réseaux prévue par la communauté de commune avec échéancier de réalisation des travaux ?

Observation n°5

- Les zones AU à urbaniser sont-elles concernées tout ou partie en zone humide et quelles sont les compensations envisagées (ERC) ?

Observation n°6

Y a-t-il des zones de gonflement et retrait d'argile sur la commune ?

La mairie a répondu par mail en retour (cf. annexe 2 jointe au PV de synthèse)

III-2-Observations supplémentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur souhaite obtenir quelques précisions ou éléments d'information supplémentaires sur les points suivants notamment du fait du choix de la commune du raccordement du réseau eaux usées à la STEP de Manthelan

Observation n°1

--Quel est le calendrier de vérification de l'étanchéité du réseau actuel de collecte des eaux usées (avant tout raccordement à la STEP de Manthelan pour ne pas perturber son fonctionnement et ainsi permettre le raccordement de nouvelles habitations sur le système d'assainissement) ?

Observation n°2

-Est que la STEP de Manthelan a la capacité de traiter ces nouveaux effluents ?

Observation n°3

-Quel est l'échéancier des travaux de raccordement à la STEP de Manthelan ?

Observation n°4

-Quand le démantèlement de l'ancienne STEP du Louroux et de la remise en état du site (affectation ultérieure du site) sera réalisé ?

Observation n°5

-Pour faire un point zéro des assainissements autonomes, est-il possible de faire un état des lieux par un contrôle de tous les assainissements non-collectifs pour avoir une situation réelle technique et réglementaire des systèmes d'assainissement (SATESE) ?

Observation n°6

Quelle est la surface maximum de constructibilité d'une parcelle constructible ?

Observation n°7

Quelle est la répartition des logements sociaux sur la commune ?

Observation n°8

Quelle est la couverture numérique de Le Louroux ?

Observation n°8

Y-a-t-il des logements sociaux de prévus dans les futures constructions ?

Remarques générales du commissaire enquêteur.

Lors de toutes les permanences, j'ai pu avoir l'aide de Mme Valérie NIEPS Secrétaire de mairie et de Mr Eric DENIAU Maire qui ont pu répondre aux questions des habitants de la commune venant se renseigner.

Les observations, comme dans tous les PLU, portent sur la constructibilité sur les parcelles, le changement d'utilisation de bâtiments ou de terrain. Il n'y a eu aucune observation habitants sur le PDA et le zonage assainissement.

Document établi en **deux exemplaires originaux**

Par Claude ALLIOT le commissaire enquêteur

Le 09 juin 2026

Par le commissaire enquêteur



Claude ALLIOT

Le Maire de Le Louroux



Annexe 2- Observations du public et du CE

I-Observations Registre papier

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Ouverture de l'enquête le 05/05/2026

à 9h

le C.F.



3 personnes sont venues pour se renseigner.

Pas d'observations écrites

le 06/05/2026

Aucune observation

le 07/05/2026

Aucune observation

le 11/05/2026

Aucune observation

le 22/05/2026

Aucune observation

le 23/05/2026

Aucune observation

le 25/05/2026

Aucune observation

le 28/05/2026

Aucune observation

le 29/05/2026


Aucune observation


le 20/05/2025
Aucune observation

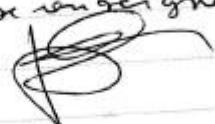
le 21/05/2025
Aucune observation


R. Obs n°1

le 22/05/2025
Secteur de la Rue Souffrette BR42+99
Suite au nouveau PLU, nous nous
posons la question de savoir si
nous pourrions vendre la partie
non constructible (terres agricoles
ou jardin) avec la parcelle(s)
constructible(s).

Famille QUENARD
Patrice QUENARD Reigner


Evelyne ARNAUD


3 personnes sont venues pour se renseigner
Pas d'obs écrites 

26/05/2026 et 27/05/2026
Aucune observation 

le 28/05/2026

Aucune observation

le 29/05/2026

Aucune observation

le 01/06/2026

Aucune observation

le 02/06/2026

Aucune observation

le 03/06/2026

Aucune observation

le 04/06/2026

Aucune observation

le 05/06/2026



R-Obs n°2 - est joint PJ1
et PJ2- à cette requête

[Signature]
le 07 Juin 2018
L'architecte de P. et

Bonjour
suite à mes courriers du 16/10/18 et la modification du P.L.C
Commune, je souhaite savoir quelle partie des parcelles
AR 711 - 714 - 715 - 727 et 677 pourraient être couvertes en
' Parc Résidentiel de loisir, Zone N1?
Projet d'habitat léger de plein air - habitats insolites
Dans l'attente de vos avis
Avec mes remerciements anticipés.

[Signature] Jean-P. et
L'architecte de P. et

[Signature]

VB lettre jointe
Lettre déposée par M. N. Brand en personne ce jour

Lettre jointe L.n°1 ci après

Premier menu clos et EP terminée à 12h
[Signature]



PJ 1 Obs n°2

Fig 2

SARL 37 LMDP

Le Louroux, le 17 mai 2025

Moulin du Pré
37240 Le Louroux
SIRET 900 599 614 00014
Co-Gérant : JP DEPOORTER

Mairie du Louroux
14 Rue nationale
37240 Le Louroux

02 47 92 82 07

Changement de P.L.U. commune du Louroux , concernant l'utilisation des sols :
Demande de transposition des parcelles NH (pour partie) en parcelles NL , soit base de loisirs / PRL
Mutations immobilières

Monsieur Deniau
Madame, Monsieur,

Dans le cadre du changement de PLU communal nous sollicitons la transposition des parcelles suivantes et dont nous sommes propriétaires de NH en NL ? afin de pouvoir y exercer des activités de « Parc Résidentiel de loisir » (P.R.L.).

Dans le cadre des axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), axe 3 : assurer le développement économique du territoire, nous souhaiterions envisager de transposer les actuelles parcelles 37136000AR0711 – NH (couleur saumon) .

Parcelle cadastrale
37136000AR0711

Liens utiles

Liste des mutations immobilières

Transactions

VENTE

1040000 €

02/05/2021
19/05/2021

360 m²
11326 m²

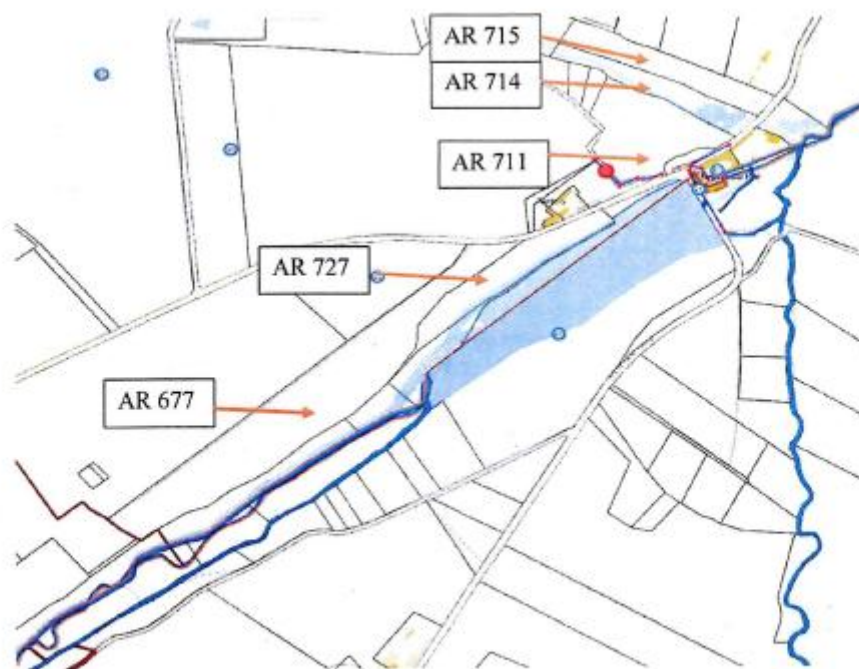


Dans l'attente de vous lire, Madame, Monsieur.

Bien sincèrement

JP DEPOORTER Co-gérant SARL 37LMDP

PJ 1 Obs n°2



<http://public.sofreast.fr/?idat=815626&L169076&zone=17>

Parcelle : 37136 000 AR 711

Commune Le Louroux
 Contenance cadastrale 1 ha 14 a 84 ca
 Arpentée Non

Parcelle : 37136 000 AR 727

Commune Le Louroux
 Contenance cadastrale 80 a 24 ca
 Arpentée Non

Parcelle : 37136 000 AR 677

Commune Le Louroux
 Contenance cadastrale 3 ha 3 a 12 ca
 Arpentée Non

Parcelle : 37136 000 AR 714

Commune Le Louroux
 Contenance cadastrale 58 a 15 ca
 Arpentée Non

Parcelle : 37136 000 AR 715

Commune Le Louroux
 Contenance cadastrale 74 a 80 ca
 Arpentée Non

II-Observation lettre

Lettre remise en mains propres à la
permanence du 5 juin 2026

L. n° 01

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Un nouveau Plan Local d'Urbanisme prend forme dans ma commune ; nous demande-t-on vraiment notre avis ou bien tout n'est-il pas déjà péremptoirement gravé ?

Un précédent PLU prévoyait des zones à construire, un peu compliqué , AU1 ,AU2 ,etc...Respecté ? Non.

De ce précédent on retiendra que l'on a construit partiellement là où ce n'était pas constructible et que l'on ne construira pas sur ce qui pouvait l'être en AU2.

Mais ce n'est pas tant cet aspect des choses (assez étrange en vérité) que le manque flagrant de concertation quand à l'art et la manière de créer de nouveaux lieux de vie davantage en phase avec une véritable réactualisation de nos habitats à l'aube d'un dérèglement climatique bien réel et menaçant ainsi que du besoin croissant de logements résolument organisés en regard du 21^{nième} siècle.

Bien sûr on me dira qu'il y eut pourtant des réunions préparatoires mais force est de constater qu'elles confortèrent généreusement les méthodes du passé...

Quand on sait également la très avantageuse alchimie réalisée par la transmutation de terres agricoles en terres à bâtir, vous me permettrez de jeter un regard empreint de scepticisme au fronton de ma mairie où s'affichent en belles lettres les trois mots de notre devise Républicaine, car il existe un fossé dévastateur entre « égalité et iniquité » .

Ne nous étonnons donc pas si de nos jours (certes confus) nombre de mes concitoyens en viennent à bouder la votation, tendent à la défiance et parfois allument des feux....

On nous dira peut-être encore que c 'est pire ailleurs (...) et ce sera alors la manière la plus simpliste d'occulter nos mauvais choix et leurs conséquences regrettables représentées au final par l'endettement spectaculaire de notre pays.

On me rétorquera peut-être et sans doute que ces considérations philosophico-politiques n'apportent rien à la réalisation de ce nouveau PLU et c'est dommage car il y aurait encore tant à dire et à réfléchir....

Croyez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes sentiments les plus respectueux.

Max BRAUD

Réponse de Monsieur le Maire
Suite à mail CE du 25 mai 2026

Joué les tours le 25 mai 2026

Objet : Renseignements complémentaires

Référence Dossier PLU,PDA et zonage assainissement Le Louroux

Monsieur le Maire,

Avant de faire mon PV de synthèse récapitulant les diverses observations recueillies lors de l'enquête conjointe (PLU, PDA et zonage assainissement), je souhaiterais obtenir quelques précisions ou éléments d'information complémentaires sur les points suivants :

Observation n°1

Comment la commune est approvisionnée en eau potable ? (Forage)

Vous avez déjà la réponse, il s'agit d'un forage qui est situé sur la commune de LOUANS.

Observation n°2

Pourquoi l'ARS n'a pas été consultée ? (Fragilité et qualité de l'approvisionnement en eau potable)

L'ars a été consulté (l'organisme est sur la liste des personnes consultées) mais l'ARS n'a pas fait de réponse

Observation n°3

La commune ayant 15% de son territoire en bois, pourquoi le Centre Régional Propriété Forestière n'a-t-il pas été consulté ?

L'OFB a été consulté mais n'a pas fait de commentaire et n'a pas apporté de réponse.

Observation n°4

D'après le rapport annuel 2025 du SATESE sur la station d'épuration de la commune, il ressort dans sa conclusion :

« Le fonctionnement de la station d'épuration est correct, mais le réseau collecte des eaux claires parasites et la capacité hydraulique de la station est souvent dépassée... »

« Lors des périodes humides, le réseau d'assainissement collecte beaucoup d'eaux claires parasites contre lesquelles il est nécessaire de lutter : poursuivre les travaux recommandés par le diagnostic réseau de 2020 ou mener de nouvelles investigations.

L'estimation de la pollution reçue, faite à partir du nombre d'habitants raccordés sur le système d'assainissement indique que cette station se situe presque à 100% de sa capacité organique nominale.

Au vu de ces éléments, le raccordement de nouvelles habitations sur ce système d'assainissement est fortement déconseillé »

- Quel est le calendrier pour la rénovation de la station d'épuration ou d'une solution alternative de traitement et des réseaux prévue par la communauté de commune avec échéancier de réalisation des travaux ?

Des travaux de mise aux normes de l'assainissement ont été fait par la Communauté de communes en 2024 et en 2025.

Comme déjà exprimé plusieurs fois auprès de vous, le calendrier des travaux d'assainissement ne sont pas sur la rénovation de la station d'épuration mais sur le rattachement des eaux usées à la station de Manthelan qui est situé à 2 kms.

Les travaux seront effectués au plus tard en 2030 d'après les dernières informations en ma possession.

Observation n°5

- Les zones AU à urbaniser sont-elles concernées tout ou partie en zone humide et quelles sont les compensations envisagées (ERC) ?

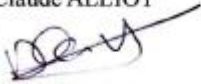
NON

Observation n°6

Y a-t-il des zones de gonflement et retrait d'argile sur la commune ?

OUI, toute la commune est soumise à ces gonflements et retraits d'argile comme noté dans les documents fournis par notre bureau d'étude.

Cordialement.
Claude ALLIOT



Annexe 3

MÉMOIRE EN RÉPONSE

De la Mairie de Le Louroux du 17 juin 2026 (reçu par mail)



Révision·PLU

Mémoire·de·réponse

17·juin·2026.....Saut de page.....

2. → Observations et propositions des personnes publiques associées ¶

¶

¶

DDT - Avis favorable sous réserve

• → 1.1. Gestion des eaux usées ¶

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

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

• → 1.2. Adduction en eau potable ¶

«Les projets de sécurisation de cet approvisionnement doivent être mentionnés dans le cadre du projet de PLU afin de traduire d'une prise en compte de cette problématique par la commune.» ¶

⇒ État des ressources et sécurisation ¶

■ → Le service d'eau potable de la commune de Louroux est géré par la Communauté de Communes Loches Sud Touraine, qui a missionné la société VEOLIA EAU pour l'exploitation de son réseau. ¶

■ → Origine de l'eau : 100% de l'eau prélevée sur le territoire est d'origine souterraine. ¶

■ → Fragilité et Interconnexion : Le rapport de 2022 confirme que le service travaille activement à la sécurisation des ressources. En 2022, des investissements majeurs ont été réalisés pour l'interconnexion des réseaux (122 322 € engagés). ¶

■ → Projets en cours : Pour 2023, le programme d'investissement prévoit la poursuite du renouvellement des canalisations et la sécurisation des ouvrages pour un montant total prévisionnel de plus de 3,2 millions d'euros sur l'ensemble du territoire géré. ¶

⇒ Capacités actuelles et consommation ¶

■ → Les données de 2022 permettent d'évaluer la capacité du réseau à absorber une croissance démographique : ¶

¶

→ → → → → 4 ¶

- → Abonnés et consommation : Le Louroux compte 262 abonnés pour un volume facturé de 24 946 m³, soit une consommation moyenne de 95 m³/abonné. ¶
 - → Performance du réseau : Le rendement global du secteur "Ligueillois" (dont fait partie Le Louroux) est de 67,3% avec un indice linéaire de pertes de 1,36 m³/j/km. Bien que classé comme "bon" pour un secteur rural, des marges de manœuvre existent via la réduction des pertes. ¶
 - → Stockage : Le territoire dispose d'une capacité de stockage totale de 13 870 m³, assurant une autonomie globale moyenne d'environ 2 jours, ce qui est jugé satisfaisant pour accompagner le développement local. ¶
 - → **Qualité de l'eau** ¶
 - → Le suivi sanitaire confirme la potabilité de l'eau, malgré la vigilance requise par la DDT. ¶
 - → Le taux de conformité microbiologique est de 99% et le taux de conformité physico-chimique est de 98% sur l'ensemble du service. ¶
 - → Au Louroux spécifiquement, 3 prélèvements microbiologiques et 3 physico-chimiques ont été réalisés en 2022, tous conformes. ¶
 - → En conclusion, le développement de l'urbanisme au Louroux s'appuie sur un service structuré et une politique d'investissement soutenue visant à transformer les ressources "fragiles" en un système interconnecté et sécurisé. ¶
Compte tenu de ces données, le rendement du réseau ressort à 76,6% avec un indice linéaire de perte de 0,96 m³/j/km ce qui le caractérise comme bon. ¶
- ¶
- → **1.3. Identification et préservation des Zones Humides (ZH)** ¶
« Il conviendra d'indiquer dans le cadre du projet de PLU qu'un diagnostic zones humides (sondages et inventaires) sera à réaliser en phase amont de tout projet car certains secteurs pourraient probablement se trouver en ZH (notamment pédologique). » ¶
 - → Il est déjà indiqué p7 du règlement « Une carte de prélocalisation des zones humides a été réalisée sur la commune (cf. Etat initial de l'Environnement). Cette carte servira de base pour la réalisation d'inventaire de zone humide sur des secteurs où des projets urbains seront envisagés. » ¶
 - → **2.1. Projection démographique et besoins en logements** ¶
« Il est nécessaire de mentionner les caractéristiques attendues des logements, notamment afin de répondre aux objectifs du SCOT-LST et à ceux fixés dans le cadre de l'axe 1 du PADD et ainsi tenir compte des besoins de la population de votre commune. » ¶
 - → Il sera indiqué pour chaque OAP la typologie des logements attendus ¶
« Concernant les changements de destination, la numérotation et l'identification des bâtiments évoquée dans le rapport de présentation doit

se retrouver sur le plan de zonage afin d'éviter toute confusion, ce qui n'est pas le cas en l'état. »

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

• → **2.2. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**

« Des prescriptions complémentaires seront ainsi à apporter dans le cadre des OAP sur les dispositions architecturales et paysagères attendues. Par ailleurs comme mentionné précédemment, il apparaît indispensable de préciser les types de logements attendus afin de permettre de répondre aux enjeux identifiés dans le cadre du rapport de présentation (P.13). »

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

« Il conviendra notamment de préciser la méthodologie retenue pour l'analyse de la consommation d'ENAF au regard de l'exploitation des fichiers fonciers et de localiser les parcelles considérées comme consommées sur cette même période (2021-2024). »

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

« Par ailleurs les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) devront également être intégrés à la consommation à venir de la commune. »

→ La consommation des STECAL est bien prise en compte (cf. tableau p115)

• → **2.3. Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)**

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

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

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

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

« Il a également été relevé que plusieurs STECAL ne font pas l'objet de zonages spécifiques dans le cadre du plan de zonage du PLU. »

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

• → **3.1. Prise en compte du SRADDET et du PCAET dans le PLU du Louroux**

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

=> Il n'est pas prévu d'apporter d'éléments complémentaires sur ce point.

• => 3.2. Energies renouvelables

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

=> Des données complémentaires de la CC seront ajoutées au rapport de présentation.

• => 4. Paysage, architecture et patrimoine

«OAP Patrimoine»

=> Les corrections de vocabulaires seront effectuées

=> Sur la partie clôture, des éléments contradictoires apparaissent avec la proposition au niveau du règlement voire au sein même du texte (par exemple, même matériau entre pilier et portail alors qu'il est demandé de garder des murs maçonnés sous certaines conditions). Un arbitrage sera effectué en commission pour retenir certains éléments de cette proposition et s'assurer qu'il n'y ait pas d'éléments contradictoires.

«OAP Habitat»

=> Des nouvelles illustrations plus adaptées seront intégrées au document.

«OAP Adaptation au changement climatique»

=> Les termes sur les modifications de modelé de terrain seront complétés.

«OAP Sectorielle»

=> L'introduction sera réécrite pour intégrer les références au tissu urbain et l'architecture locale.

=> Des illustrations complémentaires seront ajoutées.

=> Pour chaque OAP, il est retenu de citer les éléments du tissu urbain traditionnel qui jouxte le site.

«^o[article 151-19] Le repérage au titre de cet article est présenté sur le document graphique, mais ne fait pas l'objet d'une liste dans le règlement, contrairement à ce qui est annoncé dans le rapport de présentation.»

=> La liste est présente p170 du rapport de présentation

«^oLes ensembles architecturaux remarquables associés à ces granges, parsemés sur la commune, doivent aussi être repérés. Leur qualité de composition urbaine et architecturale le justifie. par exemple: L'ensemble de la ferme du bois Hardeau et son étang (composition déjà établie sur le

cadastre de 1832), son alignement d'arbres. Le manoir de la Hubaudière du XVII^e siècle. Etc.» ¶

⇒ Ces points seront retravaillés en commission avec les élus pour éventuellement ajouter d'autres éléments patrimoniaux au titre du 151-19 du C.U. ¶

¶

«Règlement» ¶

⇒ Toutes les modifications proposées sont retenues hormis :


- → L'implantation en limite séparative car afin de gérer les eaux pluviales sur la parcelle et assurer une végétalisation des parcelles, l'implantation en limite séparative systématique peut être problématique. ¶
- → Article 2.1.4^o : il est interdit d'interdire certaines productions énergétiques. Le choix des élus s'est porté sur l'interdiction d'éolienne à moins de 100m des habitations pour limiter les nuisances. ¶
- → Les bâtiments de grandes dimensions ne font effectivement pas l'objet de prescription particulière mais bien de prescriptions générales (point 2.1.1) qui indique «La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doit faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction, l'extension ou la rénovation s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine.» Cet élément suffit à assurer les objectifs d'intégration de nouvelles constructions de grands bâtiments. ¶
- → Pour les clôtures, cf. le point précédent dans l'OAP Patrimoine ¶
- → Pour la hauteur des constructions, la notion d'intégration au contexte environnant et suffisamment explicite pour éviter de rajouter des éléments de distance qui seront difficilement contrôlable. ¶
- → Pour les éoliennes domestiques en zone A, il s'agit d'une erreur et elles seront bien interdites. ¶

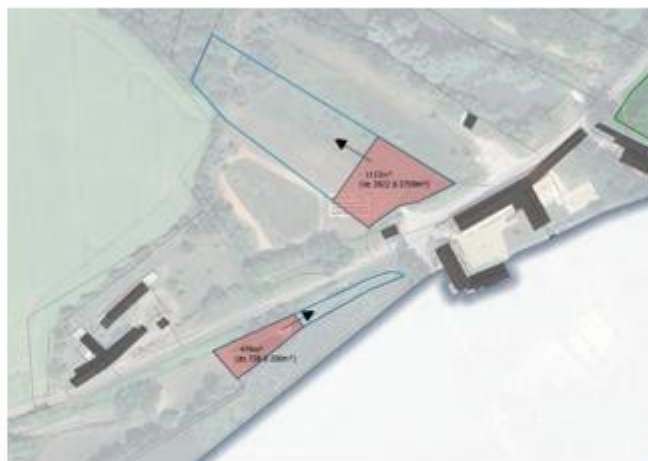
¶

• → 5. Corrections diverses ¶

⇒ L'ensemble des points sera corrigé et complété. ¶

¶

<p>• CDPENAF -- Avis Favorable sans observations</p>
<p>• SDIS-37 -- Sans avis</p>
<p>• Chambre d'agriculture -- Avis favorable</p>
<p>• → «<i>Toutefois, des surfaces de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités) semblent ne pas avoir été prises en compte (ex : Bois Hardeau). Pour plusieurs STECAL, la surface envisagée constructible est bien inférieure à celle du STECAL, un ajustement de la taille du STECAL au réel besoin du projet est à envisager. Lors des réunions publiques, il a été fait mention de proposer aux propriétaires le souhaitant d'indiquer les bâtiments susceptibles de changer de destination. Seuls quatre d'entre eux (pour 5 bâtiments) se sont manifestés. Concernant les projets comportant des habitats légers de loisir, nous nous inquiétons du risque d'artificialisation engendré par les voies d'accès ou les raccordements divers.</i>»</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Hameau de la Gitonnière⁰ : pas de possibilité de réduire la surface du STECAL. ¶ ⇒ Hameau le Bois Hardeau⁰ : pas de possibilité de réduire la surface du STECAL. ¶ ⇒ Le Prieuré⁰ : pas de possibilité de réduire la surface du STECAL. La voie d'accès est déjà existante. ¶ ⇒ Hameau la Turmelière⁰ : la surface sera réduite au plus près du projet.  <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Hameau Tartois⁰ : il n'est pas prévu de créer d'accès pour l'installation des HLL. La surface du STECAL est réduite conformément au plan ci-dessous⁰. ¶



- → «Au niveau du secteur Soufrette, nous notons que la surface à urbaniser est diminuée par rapport au PLU actuel afin d'être en cohérence avec votre projet et vos besoins d'urbanisation. Toutefois, vous avez fait le choix de conserver en AU (à urbaniser) la frange Est du secteur. Pour réduire les zones de contact entre parcelles agricoles et habitat ainsi que faciliter l'exploitation des terrains, nous serions favorables à conserver en AU la frange Sud en lieu et place de la frange Est du secteur. Nous notons par ailleurs que dans le phasage présenté sur la période 2025-2030, un secteur de densification est envisagé avec un seul logement pour 1 940 m². Cette surface est conséquente et une optimisation envisageable en augmentant le nombre de logements.» ¶
- ⇒ L'objectif est de limiter les travaux pour réduire le bilan carbone de l'opération et l'artificialisation des sols. La conservation de la frange Est permet de s'appuyer sur la voirie et les réseaux existant contrairement à l'urbanisation de la frange sud. ¶
- ⇒ Concernant le secteur de densification de la parcelle B72, si sa surface est importante, la position du logement existant ne permet pas de créer plusieurs logements sans poser des problèmes d'intimité (cf. photo-aérienne ci-après). Ainsi, il ne paraît pas opportun de prévoir plus de logement sur cette parcelle. ¶

¶

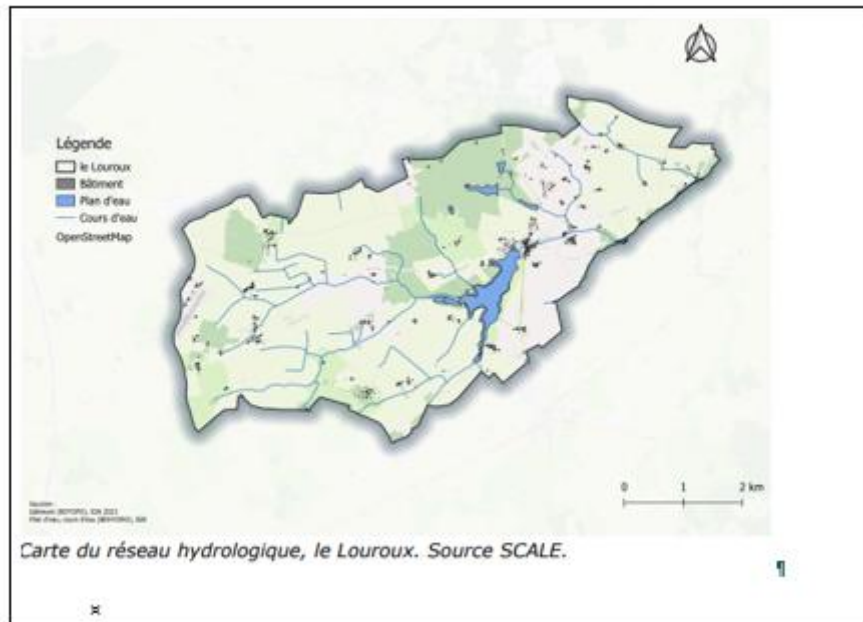
→ → → → → 10 ¶



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

¶

+ → → → → → 11 ¶



CD37--Avis favorable

Règlement écrit

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

<p>= → Ces points seront corrigés. ¶</p>	¶
¶	
¶	
PADD : ¶	
<ul style="list-style-type: none">• → Le PLU exprime la volonté de la commune de faire de « l'étang le point central du territoire qui permet de faire le lien entre espace naturel et le bourg » et ainsi de l'aménager en conséquence. ¶ Toutefois, en cas d'aménagement du site cela doit s'effectuer en concertation avec le Département qui est propriétaire du site. Le PADD pourrait ainsi indiquer "La commune aimerait que cet espace soit aménagé... » au lieu de « ... doit être aménagé » (page 12). ¶ = → Ce point sera corrigé. ¶	
Rapport de présentation : ¶	
<ul style="list-style-type: none">• → Plusieurs points doivent être actualisés dans le rapport de présentation : - La RD 50 ne traverse pas la commune de Descartes. Il convient de corriger la page 6 comme suit : "La commune du Louroux est traversée par la RD 50 (Tours-Ligueil-Descartes). ¶ Les données relatives au trafic routier sur la RD50 et la RD83 doivent être actualisées et mises en cohérence concernant la RD50 dans le rapport car elles diffèrent d'une page à l'autre. ¶ Sur l'extrait des comptages permanents 2024 (cf. carte jointe), il y a 3558 véhicules par jour sur la RD50 dont effectivement 2,5 % de poids lourds. Sur la RD83, il y a 249 véhicules (données comptages temporaires de 2024 -- cf. carte jointe). ¶ La RD83 pourrait être indiquée sur la cartographie de la page 6. ¶ Page 31, il est indiqué "2 départementales dont 1 axe majeur", alors qu'il y a 3 départementales sur la commune, les RD50, RD83 et RD128. ¶	
¶	
Le paragraphe 1.6.1 relatif aux axes de communications laisse entrevoir un enjeu potentiel lié à « des contraintes de largeur de la RD50 ». La largeur de la RD50 est de 6,00 m, elle est moins large uniquement au niveau de la mairie (largeur 5,00 m) ce qui peut induire un effet ralentissement pour les véhicules également. ¶	
¶	
Dans ce même paragraphe 1.6.1, le « dernier axe » mentionné dans le rapport de présentation pourrait être identifié comme étant la RD83 et le faire figurer sur la carte (page 32). ¶	
¶	
Concernant l'enjeu mentionné lié à la pollution de l'air générée par les véhicules, le rapport indique que « La D50 passe par le bourg et entraîne alors une pollution de l'air assez importante. » (page 101). ¶ Il serait peut-être utile de joindre une analyse au PLU si l'enjeu est important. ¶	
¶	
Concernant les nuisances sonores évoquées page 110 du rapport, celles-ci sont liées à la fois aux axes routiers et à l'aérodrome, c'est ce que le rapport voulait sûrement mentionner. Dans ce cas, il convient de corriger la phrase comme suit "la commune est impactée par le bruit venant des	
¶	
→ → → → → 13 ¶	

<p><i>différents axes routiers et de l'aérodrome".</i></p> <p>Concernant le lieu-dit Bois Hardeau, le rapport de présentation devrait mentionner le centre de secours qui est en cours de construction (page 193).</p> <p>→ Ces points seront corrigés et complétés. Concernant l'enjeu pollution de l'air lié aux déplacements routiers dans le bourg, l'enjeu n'est pas une priorité pour les élus et ne mérite pas d'être analysé plus précisément.</p>
<p>CC Loches Sud Touraine</p>
<p>Volet logement</p> <ul style="list-style-type: none"> • → Remarque n°1 <i>Les justifications du STECAL indiquent une surface constructible de 2280 m² et un ensemble de règles qui ne sont pas reprises dans les pièces prescriptives du PLU. Il semble pertinent que les objectifs en matière d'espaces constructibles soient rendus prescriptifs dans le règlement du PLU ou dans le cadre d'une OAP.</i> → Les éléments du rapport de présentation sur les STECAL seront ajoutés dans le règlement écrit. • → Remarque n°2 <i>Le taux de rétention concernant le changement de destination est relativement important. Il semble pertinent d'apporter des précisions sur ce point particulier.</i> → Depuis l'arrêt de projet, plusieurs changements de destination sont en cours : <ul style="list-style-type: none"> ■ → N°11, l'aménagement en logement est en cours ■ → N°15, le bâtiment est transformé en gîte ■ → N°28, le bâtiment est transformé en gîte Ainsi, il est fort probable qu'une partie des changements de destination se tournent davantage vers le tourisme que vers du logement principal. <p>Volet espace d'activité économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • → Remarque n°3 <i>Les règlements du PLU et les pièces constitutives du dossier ne présentent aucun élément sur ce site.</i> → Le rapport de présentation sera complété sur l'activité AVTP (p.25) <p>Volet énergie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • → Remarque n°4 <i>Dans sa thématique énergie, le SCoT indique que trois filières, favorisant les ressources locales dans un mix énergétique, seront développées de manière prioritaire : la méthanisation, le bois-énergie et la géothermie. Ces trois éléments ne sont pas évoqués. La commune semble s'orienter vers le développement du photovoltaïque sur son territoire. Certains</i>

éléments pourraient être annexés à la réflexion. Le cas échéant, la justification des choix réalisés pourrait être ajoutée. ¶

Remarque n°5 ¶

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

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

¶

=> Le rapport de présentation sera complété sur les possibilités de géothermie et de bois énergie (elle abrite déjà la méthanisation). ¶

Ressources en eau : ¶

La capacité de la station d'épuration de 140 équivalent-habitants est quasi atteinte, d'un point de vue hydraulique mais aussi organique. L'urbanisation projetée (page 116 du rapport de présentation), à savoir 9 logements entre 2025 et 2030 et 8 logements entre 2031 et 2035, ne pourra être raccordée en l'état. ¶

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

=> Le rapport de présentation sera complété en intégrant les travaux envisagés par l'EPCI d'ici 2032 (Extension de la station en lagunage ou raccordement à la station de Manthelan). ¶

Consommation ENAF : ¶

•> Remarque n°6 ¶

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

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

¶

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

¶

Annexe 1. ¶

Analyse du document graphique : Le document graphique est le règlement écrit intègre une zone U qui permet la réalisation de construction à destination d'équipement de loisirs notamment. Dans cette zone, certaines nouvelles constructions (en fonction de

¶

→ → → → → 15 ¶

leur localisation, pourraient engendrer de la consommation d'ENAF. Ces éléments pourraient être pris en compte dans les projections. ¶

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

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

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

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

Attention, les OAP ne présentent pas vraiment d'informations concernant la mixité de logements et les objectifs permettant de combler les besoins identifiés dans le PADD. L'OAP diversification de l'habitat ne développe pas de véritable volet prescriptif. Les OAP sectoriels ne reprennent pas d'éléments concrets concernant les typologies d'habitat. ¶

=> Des précisions sur la typologie seront apportées sur chacun des OAP. ¶

* Analyse règlement du PLU: Onglet 2: Faire le lien avec les annexes obligatoires en matière de coefficient biotope. ¶

=> Le lien sera fait. ¶

Onglet 6.1: Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités en zone naturelle. Peut-on autoriser des nouvelles constructions agricoles en zone N2? Peut-on autoriser des nouvelles installations d'activités agricoles en zone N2? N'est-il pas uniquement possible d'autoriser extension ou nouvelle construction pour des activités existantes en zone N. Dans ce cadre, changement du figuré concernant la possibilité d'implanter des constructions de ce type en zone N car des conditions sont à associer à l'onglet 6.1.1 ¶

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

Annexe 2 ¶

Volet eau et assainissement: ¶

Evaluation environnementale: page 58, il est indiqué que la station située aux Coteaux à une capacité de 140 EH dont 35% sont utilisés. En réalité, la station est située au lieu dit Le Parc. Elle a une charge de 90% (cf. rapport annuel SATESE 2024). Parallèlement, il est également indiqué que l'exploitation est confiée à la SAUR alors qu'elle est en régie depuis le 01/01/2025. La station a la capacité d'accueillir 14 EH supplémentaire. Ces modifications seront également prises en compte en page 78. Rapport de présentation: ¶

¶

page 77, il est indiqué que la station d'épuration à une charge maximale en entrée de 0. EH. Le débit moyen arrivant à la station d'épuration est de 32m³/j avec un débit maximal (capacité hydraulique de 21m³/j). Rapport de présentation : page 102, il est indiqué que la SAUR est gestionnaire alors que la gestion est désormais en régie

=> Les corrections seront effectuées.

✕

¶

¶

→

¶

¶

¶

¶

¶

¶

.....Saut de page.....¶

¶

→ → → → → 17¶



3. → Observations lors de l'enquête publique ¶

¶

3.1 → Dans le cadre du PLU ¶

Observation×	Réponse×
<p>-R. Obs.n°01-p. 3-22/05/2026. ¶</p> <p>Monsieur Patrice Quenard et Madame Arnaud pour les parcelles BR42+99 du secteur de la rue Souffrette se posent la question de savoir s'ils pourront vendre la partie non constructible (terres agricoles ou jardin) avec les parcelles constructibles. ¶</p>	<p>Il s'agit de terres agricoles cultivées identifiées au RPG 2024. La SAFER peut être prioritaire pour racheter ses terrains dans le but de préserver la vocation de culture. ¶</p> <p>Si la SAFER ne se positionne pas alors le terrain peut être vendu à un tiers. Néanmoins, s'agissant de terrains situés en zone A, ils ne pourront accueillir aucune construction. Seule une clôture pourra être installée. ¶</p>
<p>-R. Obs.n°02-p.5. du 05/06/2026. ¶</p> <p>Monsieur Depoorter Jean-Paul souhaite savoir si sur les parcelles AR. 711-717-715-727. et 677. située en zone NL pourraient être converties en parc de loisir avec habitat léger insolite de plein air. ¶</p>	<p>Un STECAL a déjà été défini au plus près des constructions existantes pour l'installation de quelques logements touristiques insolites. ¶</p> <p>En l'état de la demande, il ne semble pas y avoir de projet structuré et bien délimité sur ce périmètre élargi. Il est nécessaire que M. Depoorter puisse avancer avec un projet bien défini de manière à ce que les élus et les autorités concernées (DDT, <u>DREAI</u>) puissent se prononcer sur celui-ci. ¶</p> <p>Ainsi, il n'est pas possible en l'état d'agrandir le projet de STECAL dans la révision du PLU. Une déclaration de projet devra être réalisée pour étudier une modification du PLU afin d'accueillir ce projet (ou bien dans le cadre d'une future révision du PLU). ¶</p>
<p>Lettre-L.Obs.n°01 du 05/06/2026 ¶</p> <p>Monsieur Braud a écrit dans ce courrier son opinion générale négative sur la</p>	<p>La concertation a été réalisée conformément aux procédures en vigueur. ¶</p>

¶

consultation des habitants lors de l'enquête publique	
---	--

¶

4. → Observations du commissaire-enquêteur ¶

¶

Observation	Réponse
1. Quel est le calendrier de vérification de l'étanchéité du réseau actuel de collecte des eaux usées (avant tout raccordement à la STEP de Manthelan pour ne pas perturber son fonctionnement et ainsi permettre le raccordement de nouvelles habitations sur le système d'assainissement)?	La communauté de communes a refait la canalisation d'eaux usées fin 2024. Plusieurs fuites ont été constatées et ont été recolmatées cette année. Ainsi, le réseau ne présente plus de fuite et est donc opérationnel pour être raccordé à la station de Manthelan.
2. Est-ce que la STEP de Manthelan a la capacité de traiter ces nouveaux effluents?	La station de MANTHELAN de 900 E.H. est à 80% de charge organique et régulièrement à 100% en hydraulique, à 50% en temps sec (juin/juillet/août et sep 2025) suite aux travaux réalisés en 2024. Pour la station de LE LOUROUX, il faudra aux alentours de 180 E.H. donc un agrandissement de la station de MANTHELAN apparaît indispensable surtout au vu des projets d'urbanisme à MANTHELAN (lotissement de 23 lots en cours). L'étude de reconstruction de la station de Manthelan est prévue en 2028 pour des travaux allant de 2029 à 2031.
3. Quel est l'échéancier des travaux de raccordement à la STEP de Manthelan?	La communauté de communes prévoit des travaux entre 2030 et 2031 pour un raccordement d'ici 2032 à la station à Manthelan.

¶

<p>4. Quand le démantèlement de l'ancienne STEP du Louroux et de la remise en état du site (affectation ultérieure du site) sera réalisé?¶</p>	<p>La communauté de communes prévoit une remise en état du site après 2032 et le raccordement du réseau d'eaux usées à la station de Manthelan.¶</p>
<p>5. Pour faire un point zéro des assainissements autonomes, est-il possible de faire un état des lieux par un contrôle de tous les assainissements non collectifs pour avoir une situation réelle technique et réglementaire des systèmes d'assainissement (SATESE)?¶</p>	<p>Le syndicat Echandon s'occupait du contrôle de conformité avant sa dissolution en 2018. Depuis, chaque propriétaire est responsable du contrôle et de l'entretien de ces assainissements autonome, ce qui représente 5-6 habitations.¶</p>
<p>6. Quelle est la surface maximum de constructibilité d'une parcelle constructible?¶</p>	<p>Il n'y a pas de surface maximum de constructibilité d'une parcelle. Néanmoins, sur les projets d'ensemble couverts par une OAP (et qui va concerner une partie importante des projets de constructions dans la durée de vie du PLU), une densité minimale est à respecter ce qui va limiter la taille des parcelles (en moyenne 600m²).¶</p>
<p>7. Quelle est la répartition des logements sociaux sur la commune?¶</p>	<p>Un logement social est présent depuis 2012 au 8 rue nationale.¶</p>
<p>8. Quelle est la couverture numérique de Le Louroux?¶</p>	<p>Conformément aux données de l'Arcep, la fibre a été déployée sur l'ensemble de la commune (https://cartefibre.arcep.fr/). Il reste 5 prises non raccordées à ce jour. Leur raccordement est prévu fin 2026.¶</p>
<p>9. Y a-t-il des logements sociaux prévus dans les futures constructions?¶</p>	<p>Non, il n'est pas prévu de construire des logements sociaux sur la commune. Il est proposé dans les OAP une variété de parcelles pour assurer une mixité sociale «de type 2 à type 5 et possibilité d'habitat semi-groupé».¶</p>

¶

¶

→ → → → → 20¶

Annexe 4-Publicité

Affichage commune



Publicité Presse

Publicité Presse
NR du Dimanche
19/04/2025

Publicité Presse
NR du Mercredi
15/04/2025

les annonces | i

COMMUNE DE LE LOUROUX ENQUÊTE PUBLIQUE

Conjointe sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sur la création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA)

Par arrêté en date du 9 avril 2025, le Maire de la commune de Le Louroux a ordonné l'ouverture de l'enquête publique conjointe sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la création d'un Périmètre Délimité des Abords de Le Louroux.

A cet effet, le tribunal administratif d'Orléans a désigné M. Claude ALLIOT comme commissaire enquêteur. L'enquête se déroulera du mardi 5 mai 2025 au vendredi 5 juin 2025. Les dossiers du PLU et du PDA de la commune de Le Louroux peuvent être consultés sur le site internet suivant : <https://www.lelouroux.com>

Le Commissaire enquêteur recevra le public pour recueillir ses observations à la mairie de Le Louroux pendant les périodes suivantes :

Mardi 5 mai 2025 de 09 h à 12 h
Vendredi 22 mai 2025 de 14 h à 17 h
Vendredi 5 juin de 09 h à 12 h

Chacun pourra formuler ses observations en les adressant sur le registre ouvert à cet effet en mairie, en les adressant par voie postale au commissaire enquêteur : maire de Le Louroux, 14 rue Nationale à 37240 LE LOUROUX, en les adressant par voie électronique au commissaire enquêteur : mairie@lelouroux.com

Au terme de l'enquête, la révision du Plan Local d'Urbanisme et la création du Périmètre Délimité des Abords seront approuvées par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès lors qu'ils seront transmis en mairie, et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête. Ils seront également mis en ligne sur le site internet mentionné ci-dessus.

PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE

Pour consulter un avis de marchés publics : www.pro-marchespublics.com

ANNONCES LÉGALES

Enquêtes publiques

COMMUNE DE LE LOUROUX ENQUÊTE PUBLIQUE

Conjointe sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sur la création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA)

Par arrêté en date du 9 avril 2025, le Maire de la commune de Le Louroux a ordonné l'ouverture de l'enquête publique conjointe sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la création d'un Périmètre Délimité des Abords de Le Louroux.

A cet effet, le tribunal administratif d'Orléans a désigné M. Claude ALLIOT comme commissaire enquêteur. L'enquête se déroulera du mardi 5 mai 2025 au vendredi 5 juin 2025. Les dossiers du PLU et du PDA de la commune de Le Louroux peuvent être consultés sur le site internet suivant : <https://www.lelouroux.com>

Le Commissaire enquêteur recevra le public pour recueillir ses observations à la mairie de Le Louroux pendant les périodes suivantes :

Mardi 5 mai 2025 de 09 h à 12 h
Vendredi 22 mai 2025 de 14 h à 17 h
Vendredi 5 juin de 09 h à 12 h

Chacun pourra formuler ses observations en les adressant sur le registre ouvert à cet effet en mairie, en les adressant par voie postale au commissaire enquêteur : maire de Le Louroux, 14 rue Nationale à 37240 LE LOUROUX, en les adressant par voie électronique au commissaire enquêteur : mairie@lelouroux.com

Au terme de l'enquête, la révision du Plan Local d'Urbanisme et la création du Périmètre Délimité des Abords seront approuvées par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès lors qu'ils seront transmis en mairie, et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête. Ils seront également mis en ligne sur le site internet mentionné ci-dessus.

Avis administratifs

Publicité Presse
Le Berry du
13/04/2025

 **pro-legales**
Annonces Légales et Formalités

Nos bureaux sont ouverts du lundi au vendredi
de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
Téléphone : 02 47 60 62 70
Mail : legales@nr-communication.fr

ATTESTATION DE PARUTION



COMMUNE DE LE LOUROUX ENQUÊTE PUBLIQUE

Cette annonce 0000167318-1 est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage, au sein de :

Support : Leberry.fr
Édition : Indre et Loire
Département : Indre-et-loire
Date de parution : 13/05/2026

Conjointe sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sur la création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA)

Par arrêté en date du 9 avril 2026, le Maire de la commune de Le Louroux a ordonné l'ouverture de l'enquête publique conjointe sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la création d'un Périmètre Délimité des Abords de Le Louroux.

A cet effet, le tribunal administratif d'Orléans a désigné M. Claude ALLIOT comme commissaire enquêteur. L'enquête se déroulera du mardi 5 mai 2026 au vendredi 5 juin 2026. Les dossiers du PLU et du PDA de la commune de Le Louroux peuvent être consultés sur le site internet suivant : <https://www.lelouroux.com>

Le Commissaire enquêteur recevra le public pour recueillir ses observations à la mairie de Le Louroux pendant les permanences suivantes :
Mardi 5 mai 2026 de 09 h à 12 h
Vendredi 22 mai 2026 de 14 h à 17 h
Vendredi 5 juin de 09 h à 12 h

Chacun pourra formuler ses observations en les adressant sur le registre ouvert à cet effet en mairie, en les adressant par voie postale au commissaire enquêteur : mairie de Le Louroux, 14 rue Nationale à 37240 LE LOUROUX, en les adressant par voie électronique au commissaire enquêteur : mairie@lelouroux.com

Au terme de l'enquête, la révision du Plan Local d'Urbanisme et la création du Périmètre Délimité des Abords seront approuvés par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès lors qu'ils seront transmis en mairie, et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête. Ils seront également mis en ligne sur le site internet mentionné ci-dessus.

Fait à Tours, le 12/05/2026

Le Président Directeur Général de NR Communication

Pierre-Yves ETLIN



Vérifier la validité de l'attestation avec votre code :

Votre code de vérification : **afdhXHPqt**

Cliquez ici :

<https://digitalisation.actulegales.fr/#/afdhXHPqt>

Pro-legales / NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet la validation des éléments relatifs au contenu de l'annonce, mais n'en garantit pas sa composition.



Retrouvez tous les jours, toutes les annonces légales relatives à la vie des entreprises, sociétés et fonds de commerce, parues dans la presse française habilitée depuis le 1er janvier 2010 sur le site <https://actulegales.fr>



Pro-legales - NR Communication - Groupe la Nouvelle République
Tél : 02 47 60 62 70 - 26 Rue Alfred de Musset - BP 81228 - 37012 TOURS Cedex 01
SA au capital de 100000€ - RCS Tours 8114579423 - Siret 4145794230005
TVA intracommunautaire FR 82 414 670 423

Publicité Presse
NR du 12/04/2025

 **pro-legales**
Annonces Légales et Formalités

Nos bureaux sont ouverts du lundi au vendredi
de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
Téléphone : 02 47 60 62 70
Mail : legales@nr-communication.fr

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce 0000167317-1 est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage, au sein de :

Support : lanouvellerepublique.fr
Édition : Indre et Loire
Département : Indre-et-loire
Date de parution : 12/05/2026

Fait à Tours, le 12/05/2026

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN



Vérifier la validité de l'attestation avec votre code :

Votre code de vérification : afdhXCZ1S

Cliquez ici :

<https://digitalisation.actulegales.fr/#/afdhXCZ1S>

Pro-legales / NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.
La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet la validation des éléments relatifs au contenu de l'annonce, mais n'en garantit pas sa composition.



Retrouvez tous les jours, toutes les annonces légales relatives à la vie des entreprises, sociétés et fonds de commerce, parues dans la presse française habilitée depuis le 1er janvier 2010 sur le site <https://actulegales.fr>



Pro-légales - NR Communication - Groupe la Nouvelle République
Tél : 02 47 60 62 70 - 26 Rue Alfred de Musset - BP 81228 - 37012 TOURS Cedex 01
SA au capital de 100000 € - RC Tours B4114679423 - Siret 41467942300035
TVA intracommunautaire FR 80 414 670 423



COMMUNE DE LE LOUROUX ENQUÊTE PUBLIQUE

Conjointe sur le projet de révision général du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sur la création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA)

Par arrêté en date du 9 avril 2026, le Maire de la commune de Le Louroux a ordonné l'ouverture de l'enquête publique conjointe sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la création d'un Périmètre Délimité des Abords de Le Louroux.

A cet effet, le tribunal administratif d'Orléans a désigné M. Claude ALLIOT comme commissaire enquêteur. L'enquête se déroulera du mardi 5 mai 2026 au vendredi 5 juin 2026. Les dossiers du PLU et du PDA de la commune de Le Louroux peuvent être consultés sur le site internet suivant : <https://www.lelouroux.com>

Le Commissaire enquêteur recevra le public pour recueillir ses observations à la mairie de Le Louroux pendant les périodes suivantes :

Mardi 5 mai 2026 de 09 h à 12 h
Vendredi 22 mai 2026 de 14 h à 17 h
Vendredi 5 juin de 09 h à 12 h

Chacun pourra formuler ses observations en les adressant sur le registre ouvert à cet effet en mairie, en les adressant par voie postale au commissaire enquêteur : mairie de Le Louroux, 14 rue Nationale à 37240 LE LOUROUX, en les adressant par voie électronique au commissaire enquêteur : mairie@lelouroux.com

Au terme de l'enquête, la révision du Plan Local d'Urbanisme et la création du Périmètre Délimité des Abords seront approuvés par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès lors qu'ils seront transmis en mairie, et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête. Ils seront également mis en ligne sur le site internet mentionné ci-dessus.

Annexe 5 Bilan STEP 2025



SYNDICAT MIXTE D'ASSISTANCE TECHNIQUE POUR L'EPURATION ET LE SUIVI DES EAUX

RAPPORT ANNUEL 2025 n° 043713650001
LOUROUX (LE)/Le Parc

Type d'épuration : **SUPPORT FIN OUVERT** Maître d'ouvrage : **COMMUNAUTE DE COMMUNES LOCHES SUD TOURAINE**
 Constructeur : Exploitant : **COMMUNAUTE DE COMMUNES LOCHES SUD TOURAINE**
 Capacités nominales : **140E.H. 21m3/j 8,4Kg DBO5/j** Milieu récepteur : **RUISSEAU DU LOUROUX**
 Mise en service : **octobre 1998** Régime d'autosurveillance : **Simplifiée** Porté à connaissance : **15/10/1998**

Origine de la pollution

Réseaux : 100% Séparatif - Postes de relevage/refoulement : 1 - Déversoirs d'orage : 0 - Linéaire de réseau : 1815 ml

Communes raccordées :

	Population		
	Recensée	Saisonnaire	Raccordée estimée
LOUROUX (LE) : 88 branchements (2025)	531		202

Principaux établissements raccordés :

Entreprise	Activité	Modalités de raccordement	Fin de l'autorisation

Interventions réalisées : Visite légère avec analyses : 1 Visite légère avec tests : 1

Incidents de fonctionnement risquant d'impacter le milieu naturel

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.	total
Arrêts biologiques (jours)													
Arrêts station (jours)													
Panne filière boues													
Perte de boues observées dans le rejet (jours)													
Départ d'effluent non traité dans le milieu naturel (heure)													

Effluents rejetés

Synthèse des tests réalisés :

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.
Matières oxydables	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Matières oxydables et en suspension	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ammoniacque	4	4	1	3	2	5	1	3	4	3	2	3
Nitrates	4	4	1	3	2	5	1	3	4	3	2	3
Phosphates	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Absence de rejet (en %)												

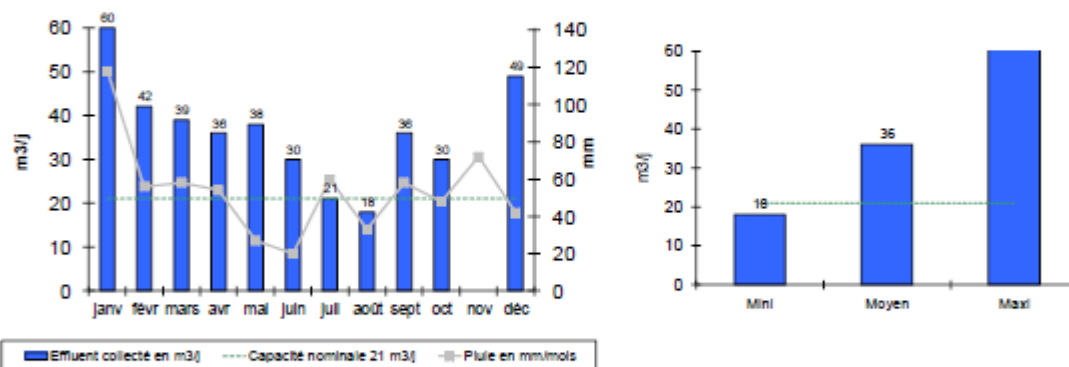
Remarque : La qualité du fonctionnement est plus particulièrement appréciée à partir des tests sur les matières oxydables et l'ammoniacque.

-	Pas de test effectué (test facultatif)	?	Pas de test effectué (test demandé)	I	Nombre de tests réalisés
I	Bonne qualité	I	Qualité moyenne	I	Mauvaise qualité

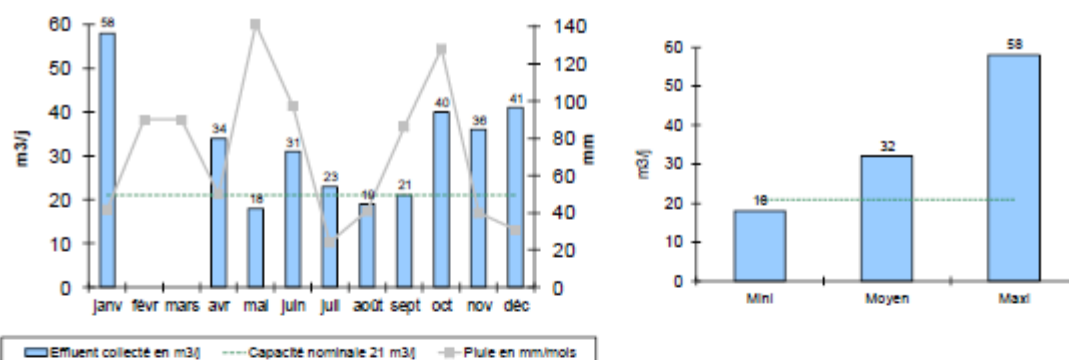
DETAILS DES DONNEES TECHNIQUES

Volumes collectés

2025 : Pluviométrie totale : 646 mm



2024 : Pluviométrie totale : 862 mm



Estimation pollution reçue

Cette rubrique concerne les stations qui ne font pas l'objet de bilan d'autosurveillance ou d'assistance technique, souvent du fait de l'impossibilité d'équiper le point de mesure en entrée de station et/ou de très faibles charges polluantes et volumes reçus.

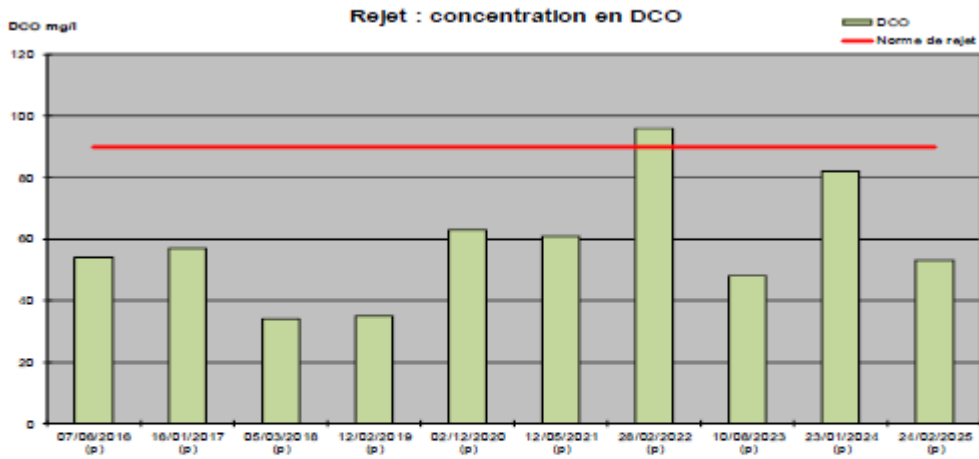
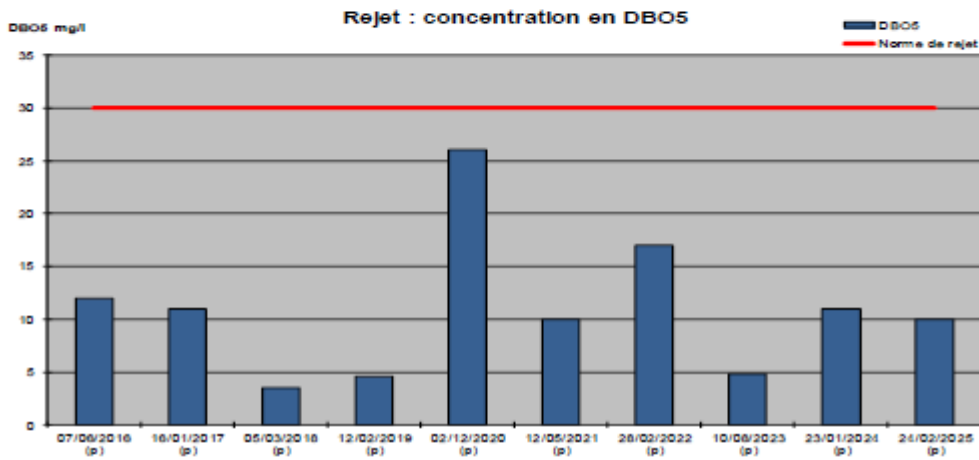
Nombre de branchements à la station	88
Nombre d'habitants par logement	
Nombre d'habitants raccordés	202
Volume estimé par habitant par temps sec (m³)	0,1
Pollution organique estimée par hab (kg DBO5)	0,04

Volume (m³)				Pollution organique (kg DBO5)		
estimé	mesuré	capacité step	% capacité	estimée	capacité step	% capacité
20,2	36,4	21	174	8,08	8,4	96

Effluents rejetés : historique des analyses réalisées

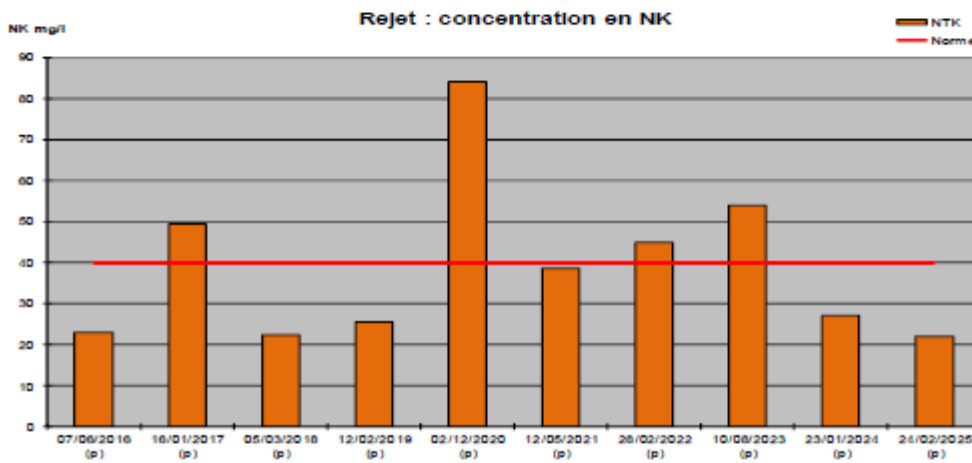
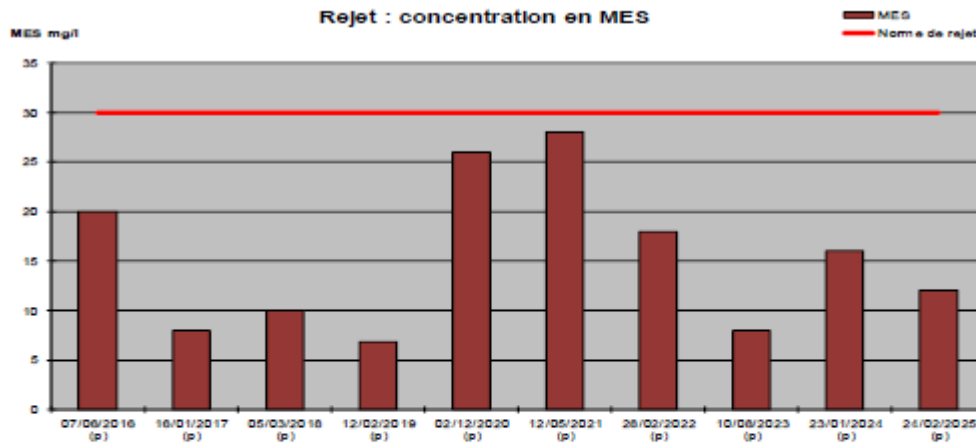
	pH	Cond. µS/cm	DBO5 eb mg/l D'O ₂	DCO eb mg/l D'O ₂	MES eb mg/l	Ammoniaque N(NH ₄) mg/l	Azote Kjeldahl (NK) mg/l	Nitrite N(NO ₂) mg/l	Nitrate N(NO ₃) mg/l	Azote global (NGL) mg/l	Phosphate P(PO ₄) mg/l	Phosphore total (Pt) Mg/l
07/06/16 (p)	6,8	884	12	54	20	18,8	22,9	0,29	6,6	29,79	6,6	7,54
16/01/17 (p)	7,2	1234	11	57	8	44,9	49,5	0,68	19	69,18	7,05	7,09
05/03/18 (p)	6,8	857	3,5	34	10	18,7	22,4	0,34	12	34,74	4	4
12/02/19 (p)	6,8	827	4,6	35	6,8	21,2	25,5	0,28	11	36,78	4,08	4,27
02/12/20 (p)	7,1	1444	26	63	26	78,5	84	0,12	1,7	85,82	10	11,1
12/05/21 (p)	6,7	1054	10	61	28	35	38,7	0,55	14	53,25	6,9	8,17
28/02/22 (p)	6,9	1126	17	96	18	42,5	45	0,54	6,2	51,74	6	6,7
10/08/23 (p)	7,1	1310	4,8	48	8	49	54	0,183	15	69,183	9,02	8,84
23/01/24 (p)	7	941	11	82	16	23	27	0,199	6,4	33,599	3,14	3,83
24/02/25 (p)	6,7		10	53	12	17	22	0,956	19	42	4,99	5,17
Normes			30	80	30		40					
Valeurs réductrices			60	180	75							

Vert : respect des normes ; orange : dépassement des normes ; rouge : dépassement des valeurs réductrices.



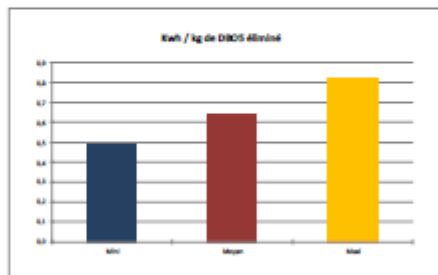
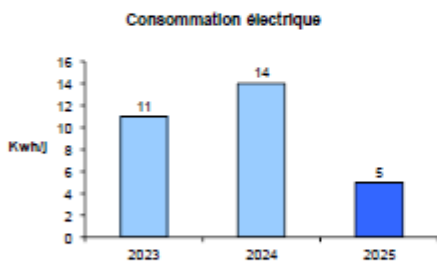
LOUROUX (LE) Le Parc





Consommation électrique

	Janv.	Fev.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Aout	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.	Moy.
Consommation électrique (Kwh/j)								5	4				5



Traitement des boues

N° 3 : A6-Pt réglementaire : Boue produite

	janv	févr	mars	avr	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc	Total	Moy/j
Volume(m3)	8			30				30					68	0,2
Siccité(%)	3			3				3						3
Quantité(kg MS)	240			900				900					2040	5,6

Siccité en gras = siccité mesurée

Destinations	Quantité (kg MS)
Station d'assainissement (Loches)	2040

	M.S produites/j (moy) (kg)	M.S produites/an (kg)
2023	3,3	1200
2024	0	0
2025	5,6	2040

COMMENTAIRES OU INTERVENTIONS NECESSAIRES

▪ SUR RESEAU

Des travaux de réhabilitation du réseau d'assainissement ont été réalisés au 1^{er} trimestre 2024. Néanmoins, face à l'ampleur des volumes d'eaux parasites collectés tout au long de l'année, il est nécessaire de prévoir de nouvelles investigations et de nouvelles actions visant à réduire au maximum ces apports indésirables (action prioritaire).

Le compteur électrique du PR réseau était en panne en fin d'année : à réparer/remplacer.

▪ SUR STATION

ENTRETIEN - EXPLOITATION

L'entretien et l'exploitation de la station et du PR réseau sont bien réalisés.

Sur cette année, l'entretien des filtres à sable (désherbage, nivelage...) était bien réalisé.

Le PR réseau a été curé aux mois de janvier, juin et octobre.

Il est préconisé de curer la fosse toutes eaux 2 fois par an : réalisé en 2025.

À chaque fois, bien nettoyer le préfiltre.

L'armoire électrique de la station a été remplacée au mois d'octobre.

Les compteurs et la télégestion du PR réseau ont été remplacés en novembre.

ASPECTS ADMINISTRATIFS ET REGLEMENTATION

Le présent rapport annuel constitue le « bilan de fonctionnement » tel que demandé à l'article 20 de l'arrêté du 21 juillet 2015.

Suite à la demande de la collectivité, le cahier de vie de la station sera rédigé par le SATESE 37.

AUTOSURVEILLANCE

Qualité des données : bonne.

Le débit entrée station n'est pas connu au mois de novembre : remplacement des compteurs horaires du PR réseau.

Fréquences recommandées : respectées 4 mois sur 12.

Recommandation : 1 série de tests par semaine sur le rejet.

La mise en place d'un débitmètre électromagnétique en tête de station est conseillée en cas de réhabilitation ou de refonte du système épuratoire (fiabilité de mesure des volumes entrant).

CONCLUSION

Le fonctionnement de la station d'épuration est correct, mais le réseau collecte des eaux claires parasites et la capacité hydraulique de la station est souvent dépassée.

Au vu des tests terrain sur l'azote, la qualité du rejet est moyenne en début d'année et s'améliore à partir du mois de mars.

Lors de l'analyse réalisée en février, la dégradation des matières oxydables (DBO5 et DCO) et des matières en suspension (MES) était correcte. Celle de l'azote réduit (NK) était moyenne.

Lors des visites SATESE en 2025, les filtres à sable étaient propres et l'infiltration était bonne.

Sur l'année, le débit moyen entrée station est de 36 m³/j, soit 170% de sa capacité hydraulique.

On enregistre des variations importantes selon les périodes humides ou sèches :

- Sur les mois plutôt secs de juillet et août, le débit moyen entrée station est de 20 m³/j, soit 95% de sa capacité hydraulique.
- Sur les mois les plus humides, janvier et décembre, ce débit est de 55 m³/j, soit 260% de sa capacité hydraulique.

Lors des périodes humides, le réseau d'assainissement collecte beaucoup d'eaux claires parasites contre lesquelles il est nécessaire de lutter : poursuivre les travaux recommandés par le diagnostic réseau de 2020 ou mener de nouvelles investigations.

L'estimation de la pollution reçue, faite à partir du nombre d'habitants raccordés sur le système d'assainissement indique que cette station se situe presque à 100% de sa capacité organique nominale.

Au vu de ces éléments, le raccordement de nouvelles habitations sur ce système d'assainissement est fortement déconseillé.

Remarque : à compter de 2025, l'Agence de l'Eau met en place une redevance pour performance des systèmes d'assainissement collectif. Due par les collectivités compétentes en la matière, elle prendra en compte plusieurs critères liés à la conformité réglementaire (performances station, collecte...), à l'efficacité du système d'assainissement (rendements, destination des boues), mais aussi à l'autosurveillance du système d'assainissement (réseau et station).

Cette redevance incite plus que jamais à une très bonne gestion du système d'assainissement (déversements d'effluents non traités à limiter, normes à respecter...), mais aussi à la production de données d'autosurveillance fiables et validées (en lien avec le SATESE 37) qui serviront au calcul de cette nouvelle redevance.

Annexe 6 Arrêté Municipal de mise à l'enquête publique



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE L'INDRE ET LOIRE

ARRONDISSEMENT DE LOCHES

COMMUNE DE LE LOUROUX

ARRETE 2026 – 9

Prescrivant l'ouverture d'une enquête publique conjointe sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune et sur la création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA)

Le Maire de la commune de Le Louroux,

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et suivants, et R. 153-8 et suivants,
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,
Vu le code du patrimoine et notamment ses articles L.621-30 et R. 621-92 à R.621-4,
Vu la délibération en date du 19 septembre 2023 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
Vu la délibération du 12 juillet 2023 portant lancement d'une procédure de Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques,
Vu le débat organisé en conseil municipal en date du 5 novembre 2024 concernant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
Vu la délibération en date du 22 décembre 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,
Vu la délibération en date du 24 novembre 2025 donnant un avis favorable sur la proposition de périmètre délimité des abords (PDA),
Vu les avis des personnes publiques associées et consultées sur le dossier de PLU proposé,
Vu la décision E26000023/454 en date du 02 mars 2026 de Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Claude ALLIOT en qualité de commissaire enquêteur et Madame Edith SAVELON en qualité de commissaire enquêteur suppléante,

ARRÊTE

Article 1^{er} : Objet et dates de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique conjointe sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Louroux et sur la création d'un périmètre délimité des Abords du mardi 5 mai 2026 au vendredi 5 juin 2026 soit une durée de 31 jours qui a pour objet de recueillir les observations du public.

Article 2 : Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Monsieur Claude ALLIOT en qualité de commissaire enquêteur et Madame Edith SAVELON en qualité de commissaire enquêteur suppléante.

Article 3 : Durée de l'enquête publique et modalités de mise à disposition du dossier au public

Les pièces du PLU arrêtées et le dossier du PDA soumis à enquête publique conjointe, ainsi que le registre à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront déposés en mairie de Le Louroux pendant la durée de l'enquête publique conjointe. Ils seront consultables du 05 mai au 05 juin 2026 inclus aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Envoyé en préfecture le 10/04/2026
Reçu en préfecture le 10/04/2026
Publié le
ID : 037-213701360-20260409-2026_9815-A1

Le commissaire enquêteur recevra le public pour recueillir ses observations à la mairie de Le Louroux, 14 rue Nationale 37240 Le Louroux pendant les permanences suivantes :

- Mardi 5 mai 2026 de 9h à 12h
- Vendredi 22 mai 2026 de 14h à 17h
- Vendredi 5 juin de 9h à 12h

Pendant la durée de l'enquête publique conjointe, le dossier sera également consultable sur le site internet de la mairie : <https://www.lelouroux.com/revision-du-plu>

Chacun pourra formuler ses observations :

- En les consignant sur le registre ouvert à cet effet en mairie,
- En les adressant par voie postale au commissaire enquêteur à l'adresse : mairie de Le Louroux, 14 rue Nationale - 37240 Le Louroux
- En les adressant par voie électronique au commissaire enquêteur à l'adresse mail suivant : <https://www.lelouroux.com>

Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Le Louroux.

Article 4 : Clôture de l'enquête et diffusion du rapport, des conclusions et de l'avis du commissaire enquêteur

A l'expiration du délai de l'enquête prévue à l'article 1, les registres d'enquêtes seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Il disposera d'un délai d'1 mois pour transmettre à Monsieur le Maire :

- Le dossier d'enquête accompagné du registre papier et des pièces annexées,
- Son rapport, ses conclusions motivées et son avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et la création de deux périmètres Délimités des Abords (PDA).

Il transmettra simultanément une copie du rapport, des conclusions motivées et de son avis au Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

Une copie du rapport, des conclusions motivées et de l'avis du commissaire enquêteur seront adressés par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet d'Indre et Loire ainsi qu'à Madame Roland, Architecte des Bâtiments de France.

Le rapport, les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie et à la Préfecture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête et sur le site internet de la mairie : <https://www.lelouroux.com>

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication à leur demande et à leur frais.

Article 5 : Mesure de publicité et information au public

Un avis au public faisons connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique conjointe avant son ouverture en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Cet avis sera affiché à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Le Louroux. Il sera également publié sur le site internet de la commune.

Envoyé en préfecture le 10/04/2026
Reçu en préfecture le 10/04/2026
Publié le
ID : 037-213701380-20260409-2026_9BIS-AJ

Article 6 : Approbation finale de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur est approuvé par délibération du Conseil municipal et devient exécutoire après avoir été mis en ligne avec ladite délibération sur le portail national de l'urbanisme et à l'expiration d'un délai d'un mois suivant leur transmission au Préfet.

Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de création du Périmètre Délimité des Abords éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions motivées du Commissaire enquêteur.

Article 7 : Conditions de recours

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, qui peut faire l'objet, dans les deux mois à compter de sa publication ou notification, soit d'un recours gracieux, soit d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif d'Orléans.

Article 8 : Notification

Une copie de ce présent arrêté sera adressé à :

- o M. le Président du Tribunal Administratif d'Orléans
- o M. le Préfet du département d'Indre-et-Loire
- o M. Claude ALLIOT en qualité de commissaire enquêteur
- o Mme Edith SVELON en qualité de commissaire enquêteur suppléante
- o Mme Elodie ROLAND, Architecte des Bâtiments de France

Fait à Le Louroux, le 9 avril 2026



Annexe 7 Avis PPA

7-1-DDT 37 et UDAP 37



Direction départementale
des territoires

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

Tours, le 14 avril 2026

Le préfet d'Indre-et-Loire

à

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

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

Pj : Avis détaillé de l'État

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

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

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

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

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

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

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

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

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


Thomas CAMPEAUX

Révision générale du PLU du Louroux

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

Mars 2026

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

Table des matières

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

1. ENVIRONNEMENT

1.1 Gestion des eaux usées

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

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

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

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

1.2 Adduction en eau potable (AEP)

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

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

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

1.3 Identification et préservation des Zones Humides (ZH)

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

2. AMÉNAGEMENT URBANISME

2.1 Projection démographique et besoins en logements

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

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

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

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

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

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

Un effort conséquent de la commune de limitation des zones ouverte à l'urbanisation a également été noté avec une limitation à 1 ha de zones AU en extension dans le projet de PLU comparé au PLU actuel qui comprend 9,4ha en zone 1AU. Les deux secteurs AU (OAP Rue Soufrette et OAP Beauregard) sont situés dans les parties Nord-Est et Nord-Ouest de la commune en entrée de bourg. Au regard de leur localisation, leur intégration paysagère devra faire l'objet d'une attention particulière. **Des prescriptions complémentaires seront ainsi à apporter dans le cadre des OAP sur les dispositions architecturales et paysagères attendues. Par ailleurs comme mentionné précédemment, il apparaît indispensable de préciser les types de logements attendus afin de permettre de répondre aux enjeux identifiés dans le cadre du rapport de présentation (P13).**

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

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

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

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

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

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

3. DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

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

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

3.2 Énergies renouvelables

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

3.3 Adaptation au changement climatique

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

4. PAYSAGE, ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

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

Les compléments attendus sont précisés dans le cadre de l'avis détaillé de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre-et-Loire du 24 février 2026 et concernent principalement la rédaction des OAP, du règlement et le recensement du patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

5. CORRECTIONS DIVERSES

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

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

6. GÉOPORTAIL

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

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

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



Service de l'Architecture et du Patrimoine
11, rue de la République - 37000 TOURS

Objet : Révision générale du PLU de Louroux

Date :

Le 24 février 2026
à 10 heures

Monsieur le Maire
Mairie de Louroux

Vous avez l'honneur de solliciter l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre-et-Loire en vue de la révision générale du PLU de Louroux.

Le projet de révision générale du PLU de Louroux a été transmis à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre-et-Loire le 12 février 2026. Ce projet a été examiné en séance publique le 24 février 2026, à 10 heures, au sein de la Mairie de Louroux. L'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre-et-Loire est émis en vertu de l'article L.411-1 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de révision générale du PLU de Louroux est conforme aux orientations de l'État en matière de développement durable et de transition écologique. Le projet est également conforme aux orientations de la Région Centre-Val de Loire en matière de patrimoine et de culture. L'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre-et-Loire est émis en faveur du projet de révision générale du PLU de Louroux.



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

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

Tours, le 24/02/2026

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

DDT

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

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

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

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

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

OAP

OAP Patrimoine

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

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

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

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

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

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

1.1.3. « Extension du bâti »

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

1.1.4. « Nouvelles constructions »

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

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

OAP « Habitat »

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

OAP « Adaptation au changement climatique »

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

OAP Sectorielles

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

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

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

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

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

Article L151-19 du code de l'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

Règlement

Qualité urbaine, architecturale et environnementale pour toutes les zones

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

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

Clôtures pour toutes les zones

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

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

7 / 9

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

Hauteur des constructions

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

Zone AU

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

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

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

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

Zone A

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

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

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

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

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

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

Élodie ROLAND



7-2-CCLST



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – Département d'Indre et Loire
Arrondissement de Loches

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

037-200071507-20200219-D2bis-DE

Loire
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES

DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LOCHES SUD TOURAINE

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

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

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

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

Étaient excusés : Gilbert SABARD

Secrétaire de séance : Sophie METADIER

Rapporteur : Pascal Dugué

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

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

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

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

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

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

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

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

- Volet démographique :

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

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

Le SCOT affiche une perspective d'évolution de population à 0,2% par an d'ici à 2037. L'objectif de croissance démographique présenté par la commune est de 0,4% par an, en lien avec la croissance constatée et dans un objectif de renforcement de l'attractivité de la commune.

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

La projection est ambitieuse. Elle est néanmoins justifiée par la dynamique actuelle constatée. Par ailleurs, la commune du Louroux fait partie des communes du territoire qui comptent une part importante de jeunes actifs et de familles. Elle connaît une pression en matière de logement sur son territoire.

- Volet logement :

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

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

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

L'urbanisation du hameau est justifiée et encadrée afin de limiter les consommations d'ENAF. Par ailleurs, les constructions en dents creuses et la réutilisation de la vacance sont justifiées.

Remarque n°1

Les justifications du STECAL indiquent une surface constructible de 2280 m² et un ensemble de règles qui ne sont pas reprises dans les pièces prescriptives du PLU.

Il semble pertinent que les objectifs en matière d'espaces constructibles soient rendus prescriptifs dans le règlement du PLU ou dans le cadre d'une OAP.

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

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

Remarque n°2

Le taux de rétention concernant le changement de destination est relativement important. Il semble pertinent d'apporter des précisions sur ce point particulier.

- Volet espace d'activité économique :

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

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

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

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

Remarque n°3

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

- Volet énergie :

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

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

Dans sa thématique énergie, Le SCoT indique que trois filières, favorisant les ressources locales dans un mix énergétique, seront développées de manière prioritaire: la méthanisation, le bois-énergie et la géothermie.

Remarque n°4

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

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

Remarque n°5

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

- Ressources en eau :

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

La capacité de la station d'épuration de 140 équivalent-habitants est quasi atteinte, d'un point de vue hydraulique mais aussi organique. L'urbanisation projetée (page 116 du rapport de présentation), à savoir 9 logements entre 2025 et 2030 et 8 logements entre 2031 et 2035, ne pourra être raccordée en l'état.

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

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

- Consommation ENAF :

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

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

Remarque n°6

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

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

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

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

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

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

- Ecriture réglementaire et règlement graphique :

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

- Informations complémentaires :

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

- Synthèse chiffrée de la compatibilité avec le SCOT :

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

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

- Synthèse chiffrée Consommation ENAF :

	2011-2012	Objectifs (Diminution -56%)	PLU (2021/2035)	Consommation ENAF (%)	Correction PLU (2021/2035)	Consommation ENAF (%)	Passage (2021/2030)	Consommation ENAF (%) (2021/2030)
Consommation ENAF	3,08 Ha	4,84 Ha	3,07 Ha	-42% (3,26 Ha)		-59% (0,29 Ha)		-72%

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

- **PREND ACTE**
 1. De l'analyse de compatibilité de PLU du Louroux avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine.
 2. Des annexes associées à la présente analyse.
- **ÉMET un avis favorable** quant à la révision générale du PLU du Louroux.
- **INVITE** la commune du Louroux à faire évoluer le document d'urbanisme en prenant en compte l'ensemble des remarques présentées ci-dessus, ainsi que celles décrites dans les 2 annexes à la présente délibération.

Le Secrétaire de séance
Sophie METADIER

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

Pour extrait conforme
Le Président de Loches Sud Touraine
Gérard HÉNAULT



Mairie de Loches - Mairie de Montreuil

037-200071587-20260219-02bis-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2026

Direction de l'Aménagement

Pôle Urbanisme et Habitat

Annexe 1 – PLU arrêté de la commune de Le Louroux.

Analyse des OAP, des règlements graphique et écrit du PLU
03/02/2026

- **Analyse du document graphique :**

Le document graphique est le règlement écrit intègre une zone NI qui permet la réalisation de construction à destination d'équipement de loisir notamment.
Dans cette zone, certaines nouvelles constructions (en fonction de leur localisation, pourraient engendrer de la consommation d'EMAF.

Ces éléments pourraient être pris en compte dans les projections.

- **Analyse OAP :**

- **Préambule et p.49**

Attention, l'annexe demandée n'est pas une pièce obligatoire à fournir. La commune devra sensibiliser les porteurs de projets sur la nécessité de cette pièce.

- **Onglet 1.1.1 : Extension du bâti**

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

- Attention, les OAP ne présentent pas vraiment d'informations concernant la mixité de logements et les objectifs permettant de combler les besoins identifiés dans le PADD. L'OAP diversification de l'habitat ne développe pas de véritable volet prescriptif. Les OAP sectoriels ne reprennent pas d'éléments concrets concernant les typologies d'habitat.

- **Analyse règlement du PLU :**

- **Onglet 2 :**

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

- **Onglet 6.1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités en zone naturelle.**

Peut-on autoriser des nouvelles constructions agricoles en zone N ?

Peut-on autoriser des nouvelles installations d'activités agricoles en zone N ?

N'est-il pas uniquement possible d'autoriser extension ou nouvelle construction pour des activités existantes en zone N. Dans ce cadre, changement du figuré concernant la possibilité d'implanter des constructions de ce type en zone N car des conditions sont à associer à l'onglet 6.1.1.

Consommation ENAF en extension urbaine	19 Ha	0,98HA	Consommation de 5% de l'enveloppe du groupe (pour rappel dans ce groupe LCBSM et Le Louroux ont modifié leur document d'urbanisme. Au total, les consommations en extension urbaine représentent 10% de l'enveloppe du groupe)
Production de logements : Groupe Autres communes	60 logements/an	2 logements/an	Consommation de 8% de l'enveloppe affectée au groupe. (Pour rappel, dans ce groupe, LCBSM et Le Louroux ont modifié leur document d'urbanisme. Au total, les projections de production de logements représentent 20% de l'enveloppe du groupe).
Production de logements en intensification urbaine	30% minimum	Environ 25%	
Consommation ENAF pour les activités économiques	75 Ha	0 Ha	
Consommation ENAF pour les projets touristiques	40 Ha	0,03 Ha	Consommations liées aux STECAL qui limitent les emprises constructibles (2x150 m²).
Consommation ENAF pour les projets développement des ENR	42 Ha	0 Ha	

- Synthèse chiffrée Consommation ENAF :

	2011-2022	Objectifs (Délimitation 50%)	PLU (2011/2035)	Consommation ENAF (%)	Correction PLU (2021/2035)	Consommation ENAF (%)	Passage (2021/2036)	Consommation ENAF (%) (2021/2036)
Consommation ENAF	0,00 Ha	4,81 Ha	3,07 Ha	-62%	0,36 Ha	-95%	2,29 Ha	-72%

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

- **PREND ACTE**

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

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

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

Le Secrétaire de séance
Sophie METADIER

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

Pour extrait conforme
Le Président de Loches Sud Touraine
Gérard HÉNAULT



PLU de Loches - Mise à jour 2026

037-200071587-20260219-D2bis-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2026

**Direction de l'Aménagement
Pôle Urbanisme et Habitat**

Annexe 2 - PLU arrêté de la commune de Le Louroux.

Modifications de forme à prévoir.

03/02/2026

• **Volet eau et assainissement :**

- Evaluation environnementale : page 58, il est indiqué que la station située aux Coteaux à une capacité de 140EH dont 35% sont utilisés. En réalité, la station est située au lieu-dit Le Parc. Elle a une charge de 90% (cf rapport annuel SATESE 2024). Parallèlement, il est également indiqué que l'exploitation est confiée à la SAUR alors qu'elle est en régie depuis le 01/01/2025. La station a la capacité d'accueillir 14 EH supplémentaire.

Ces modifications seront également prises en compte en page 78.

- Rapport de présentation : page 77, il est indiqué que la station d'épuration à une charge maximale en entrée de 0 EH. Le débit moyen arrivant à la station d'épuration est de 32m³/j avec un débit maximal (capacité hydraulique de 21m³/j).
- Rapport de présentation : page 102, il est indiqué que la SAUR est gestionnaire alors que la gestion est désormais en régie.

7-3- CDPENAF



**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par :
Pauline LUGNOT-ALBRECHT
Service Urbanisme et Démarches de Territoires
Unité Planification et Urbanisme

Tours, le

01 AVR. 2026

Tél. : **02.47.70.80.56**
Courriel : **ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr**

Monsieur le Maire,

Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Louroux que vous portez a été soumis à l'examen de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) conformément aux articles L. 151-12 (dispositions du règlement concernant les annexes et extensions de bâtiments existants) et L. 151-13 (délimitation de secteur de taille et de capacités limitées - STECAL) du Code de l'urbanisme ainsi que l'article L. 112-1-1 (autosaisine de la commission sur l'ensemble du document) du Code rural et de la pêche maritime pour lesquels la commission devait émettre un avis sur le projet.

La commission s'est réunie le 19 mars 2026. Elle a émis au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, trois avis simples **favorables** à l'unanimité.

La commission souligne que le projet apparaît globalement bien maîtrisé et que l'équilibre entre le besoin de développement de la commune et l'objectif de maîtrise de l'artificialisation des sols est assuré.

Conformément à l'article R. 153-8 du Code de l'urbanisme, ces avis sont à joindre à l'enquête publique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Préfet d'Indre-et-Loire
et par déléation,
Le président de séance,

Michaël CHARLOT

Monsieur le Maire
Commune du Louroux
14 route Nationale
37240 Le Louroux

Direction départementale des territoires
61 avenue de Grammont BP 71655
37016 TOURS GRAND TOURS CEDEX 1
Tél. : 02 47 70 80 90
Mél : ddt@indre-et-loire.gouv.fr
www.indre-et-loire.gouv.fr

1/1

7-4-SDIS 37

République Française
SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS D'INDRE-ET-LOIRE

FONDETTES, le **28 JAN. 2026**

37

**SAPEURS
POMPIERS
DE TOURAINE**

REÇU LE
- 2.FEV. 2026
Mairie du LOUROUX

Le Directeur Départemental

à

Direction Départementale des Territoires
61, Avenue de Grammont
B.P. 71655
37041 TOURS Cedex 1

POLE PREVENTION ET ORGANISATION DES SECOURS
GROUPEMENT PREVENTION ET PREVISION DES RISQUES
Service Prévision

Affaire suivie par :
☎ 02 47 49 69 67
prevision@sdis37.fr

MJ/NLC/PPOS/GPPR/PVID-2026-000372

slc
copie pour SRACS

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LE LOUROUX
Réf : Courriel du 7 janvier 2026
P.J. : Annexe Modèle serrure et canon.

Par courriel ci-dessus référencé, vous sollicitez l'avis du SDIS 37 concernant la révision du plan local d'urbanisme de la commune.

La révision de ce plan nécessite de prendre en compte les contraintes de sécurité concernant plus particulièrement l'accessibilité des engins de secours et les mesures permettant d'assurer la défense incendie.

Celles-ci reposent sur les textes réglementaires suivants :

- articles L2225-1 à 4 et R2225-1 à 10 du Code Général des Collectivités Territoriales
- articles R111-2 et R111-5 du Code de l'Urbanisme,
- article R143-4 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- arrêté du 15 décembre 2015 fixant le référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie,
- arrêté préfectoral du 27 octobre 2017 portant approbation du nouveau Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du département d'Indre-et-Loire.

En conséquence, il y a lieu d'intégrer à ce projet les prescriptions applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie, à savoir :

1°) Conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, la voirie doit présenter des caractéristiques appropriées permettant l'accès des engins de lutte contre l'incendie en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions. A ce titre, les bâtiments doivent répondre aux réglementations les concernant :

- à l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection des incendies dans les bâtiments d'habitation ;
- au Règlement de Sécurité contre l'incendie relatif aux Etablissements Recevant du Public pris par arrêté du 25 juin 1980 modifié ;
- au Code du travail pour les établissements recevant des travailleurs ;
- au Code de l'Environnement pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (article L511-1 et suivants).

D-2026-000372 1

Afin de faciliter l'intervention rapide des secours, il convient que les dispositifs risquant d'entraver l'accès aux engins de secours et matériels des sapeurs-pompiers (barrière, portique, etc.) soient munis d'un dispositif de condamnation déverrouillable par la polycolse ou clé triangle (voir modèle en pièce jointe).

2°) La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée conformément à l'arrêté préfectoral du 27 octobre 2017 portant approbation du nouveau Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du département d'Indre et Loire disponible sur le site du SDIS, notamment pour les habitations individuelles : <https://www.sdis37.fr/>

En cas d'infaisabilité technique, il est admis que les besoins en eau pour l'alimentation des engins-pompes des sapeurs-pompiers soient disponibles dans une réserve d'eau, accessible en permanence aux services de secours, réalisée conformément aux règles d'aménagement des points d'eau.

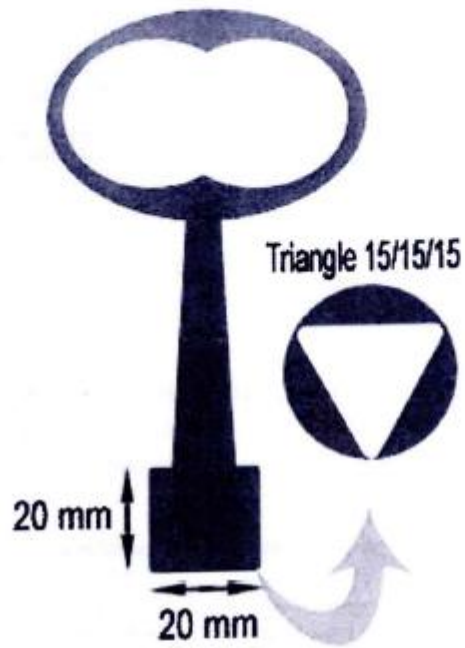
Pour le Directeur Départemental
et par délégation,
la cheffe du groupement prévention et prévision des risques



Commandante Rachel VERNA

- Copie : - Mairie de LE LOUROUX pour information.

MODELE SERRURE ET CANON



7-5-MRAE



MRAe Centre-Val de Loire

Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Courriel : mrae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Orléans, le 17 avril 2026

Monsieur le Maire,

Le 07 janvier 2026, vous avez saisi l'autorité environnementale pour avis sur le dossier relatif au projet de révision du PLU de Le Louroux (37).

Je vous informe que la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévu à l'article R. 122-21 du code de l'environnement.

Cette information devra être jointe au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public.

Elle est également mise en ligne sur le sur le portail de l'évaluation environnementale (<https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews>).

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

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire



Jérôme PEYRAT

Monsieur Eric Deniau

7-6- Chambre d'Agriculture 37



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
INDRE-ET-LOIRE**

Le Président

Mairie
Monsieur le Maire
14 rue Nationale
37240 LE LOUROUX

Chambray-lès-Tours, le 19 mars 2026

Monsieur le Maire,

Objet
Avis sur l'arrêt de projet du PLU

Commune de
LE LOUROUX

Référence
N/Réf. : BB/DH 25056

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

Copie/mail
mairie@lelouroux.com

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.../...

1/3



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
INDRE-ET-LOIRE**

Le Président

Mairie
Monsieur le Maire
14 rue Nationale
37240 LE LOUROUX

Chambray-lès-Tours, le 19 mars 2026

Monsieur le Maire,

Objet
Avis sur l'arrêt de projet du PLU

Commune de
LE LOUROUX

Référence
N/Réf. : BB/IHB 25056

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

Copie/mail
mairie@lelouroux.com

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.../...

1/3



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

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

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

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

Bruno BOIS



**Chambre d'agriculture
Indre et Loire**
38 rue Augustin Fresnel
BP 50139
37171 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX
Tél : 02 47 48 37 37
Fax : 02 47 48 17 36
Email : accueil@cda37.fr

7-7- Département 37



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en D. Norrito le 16/03 par mail

Tours, le 11 MARS 2026

POLE INGENIERIE ET PARTENARIATS

Commune de Le Louroux
Monsieur Eric DENIAU
Maire
14 RUE NATIONALE
37240 LE LOUROUX

*V₄
26*

REÇU LE
13 MARS 2026
Mairie du LOUROUX

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Louroux

Monsieur le Maire,

Par courriel reçu en date du 24 décembre 2025 vous sollicitez l'avis du Conseil départemental sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Louroux.

Après avoir pris connaissance de ce dossier, **le Conseil départemental émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune.** Vous trouverez également en annexe quelques observations sur les différentes pièces du PLU arrêté à prendre en compte.

Par ailleurs, je vous invite à vous rapprocher systématiquement du STA quand des aménagements sont à proximité et/ou sont liés notamment à des routes départementales.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes cordiales salutations.

La Présidente
du Conseil départemental d'Indre-et-Loire,

Nadège ARNAULT

Annexe
Observations sur les différentes pièces du dossier PLU arrêté

- Règlement écrit :

- Contrairement à ce que mentionne le règlement du PLU (page 28) les RD50, RD83 et RD128 ne sont pas des routes classées à grande circulation, (cf. carte jointe).

Le règlement de la zone A en ce qui concerne l'« Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » doit être modifié en conséquence.

Aussi, le règlement du PLU peut définir des distances de retrait pour l'implantation des constructions aux abords de ces axes. Toutefois, ce retrait n'est pas lié aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Supprimer également l'alinéa relatif aux voies classées à grande circulation de la zone N (page 34).

- Par ailleurs, comme les RD50, RD83 et RD128 ne sont pas des routes classées à grande circulation, la réglementation du PLU de la zone N (page 33) concernant l'interdiction des accès directs sur ces axes semble être restrictive. Le règlement pourrait nuancer la rédaction et indiquer "un accès hors routes départementales est à privilégier pour toute nouvelle opération quand cela est possible".
De plus, dans la mesure où il n'y a pas encore de piste cyclable sur la commune de Le Louroux, la rédaction du même alinéa relative aux pistes cyclables pourrait être complétée comme suit : "...pistes cyclables et pistes cyclables à créer".

- PADD :

Le PLU exprime la volonté de la commune de faire de « l'étang le point central du territoire qui permet de faire le lien entre espace naturel et le bourg » et ainsi de l'aménager en conséquence.

Toutefois, en cas d'aménagement du site cela doit s'effectuer en concertation avec le Département qui est propriétaire du site. Le PADD pourrait ainsi indiquer "La commune aimerait que cet espace soit aménagé..." au lieu de « ...doit être aménagé » (page 12).

- Rapport de présentation :

Plusieurs points doivent être actualisés dans le rapport de présentation :

- La RD 50 ne traverse pas la commune de Descartes. Il convient de corriger la page 6 comme suit : "La commune du Louroux est traversée par la RD 50 (Tours-Ligueil-**Descartes**).
- Les données relatives au trafic routier sur la RD50 et la RD83 doivent être actualisées et mises en cohérence concernant la RD50 dans le rapport car elles diffèrent d'une page à l'autre.
Sur l'extrait des comptages permanents 2024 (cf. carte jointe), il y a 3558 véhicules par jour sur la RD50 dont effectivement 2,5 % de poids lourds. Sur la RD83, il y a 249 véhicules (données comptages temporaires de 2024 – cf. carte jointe).
- La RD83 pourrait être indiquée sur la cartographie de la page 6.

Routes à Grande Circulation

Indre-et-Loire



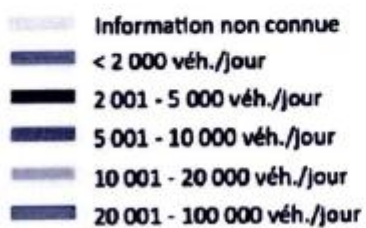
Routes à Grande Circulation

Source : Journal Officiel de la République Française - Décret du 31 mai 2010
Document : RGC n° 4 / jour le 22/03/2017

 **TOURAINÉ**
LE DÉPARTEMENT



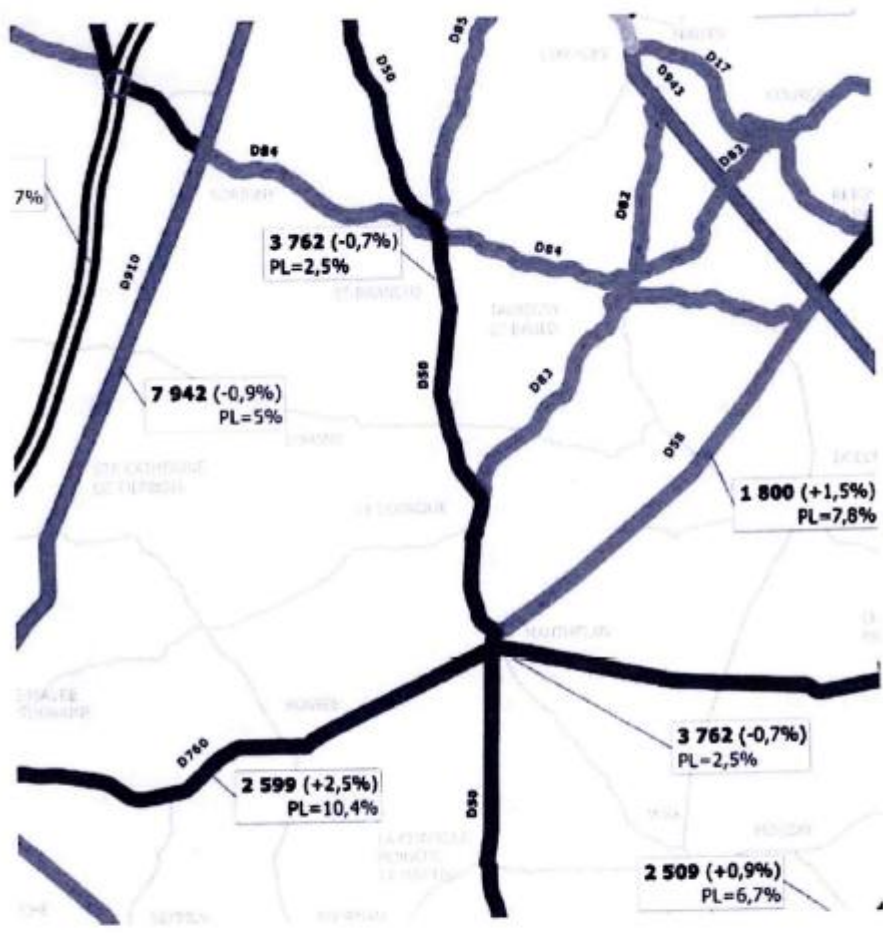
Réseau routier départemental - RECENSEMENTS PERMANENTS 2024





Réseau routier départemental - RECENSEMENTS TEMPORAIRES 2024

-  Information non connue
-  < 2 000 véh./jour
-  2 001 - 5 000 véh./jour
-  5 001 - 10 000 véh./jour
-  10 001 - 20 000 véh./jour
-  20 001 - 100 000 véh./jour



Réseau routier départemental - RECENSEMENTS PERMANENTS 2023

- Information non connue
- < 2 000 véh./jour
- 2 001 - 5 000 véh./jour
- 5 001 - 10 000 véh./jour
- 10 001 - 20 000 véh./jour
- 20 001 - 100 000 véh./jour