

Annexe A10-1

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

Révision générale du PLU

LARCAY

(37270)

Enquête effectuée du 1^{er} octobre au 2 novembre 2020

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

établi par le commissaire enquêteur : François BEL

Procès Verbal de synthèse

Etant donné le contenu des observations reçues ce document comporte deux parties principales :

1 les observations déposées par les personnes physiques venues lors des permanences ou envoyées par leurs soins en mairie par la poste ou sur l'adresse courriel dédiée. 11 pages.

Une annexe à ces observations donne le détail que plusieurs personnes liées par une proximité géographique ont souhaité ajouter, en complément d'observations déjà déposées. 15 pages.

2 une brève synthèse des remarques fournies par les personnes publiques associées. Sachant que les abondantes remarques qu'elles ont présentées figurent dans le dossier proprement dit.

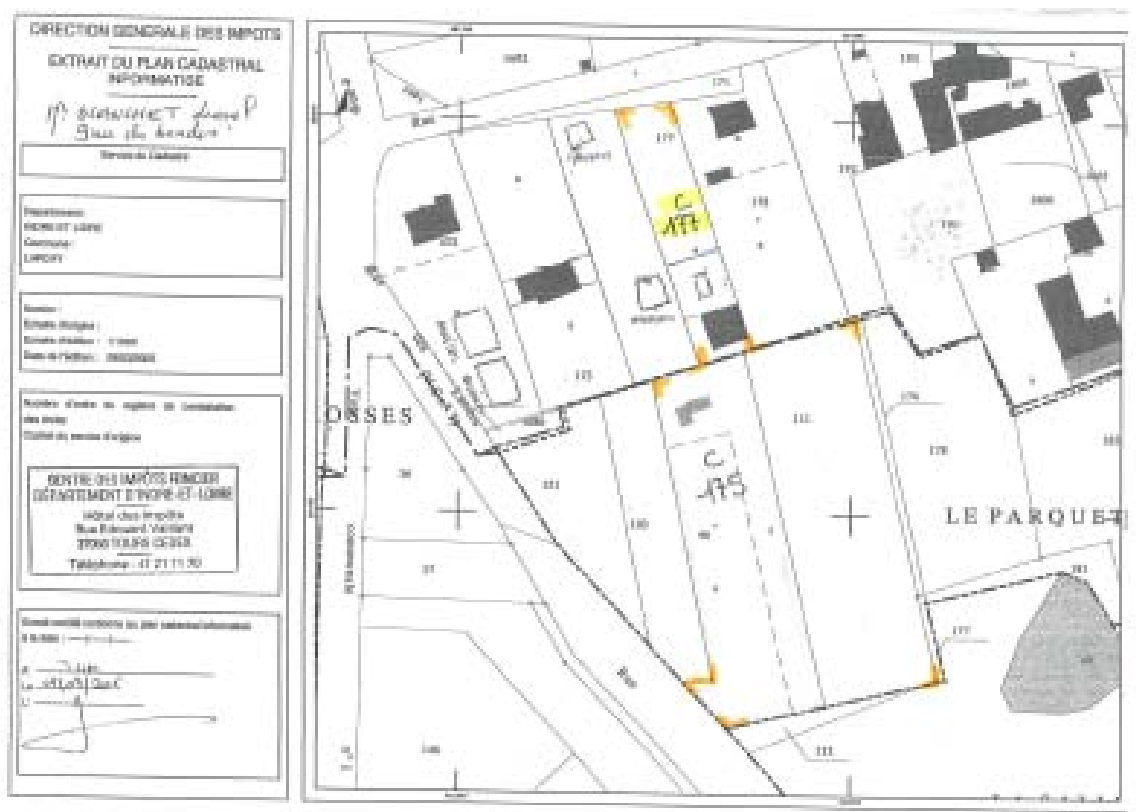
1 page.

1 Observations déposées par les personnes physiques :

Le 1^{er} octobre

Mr Blanchet 9 rue des landes 37270 : je conteste le classement de ma parcelle C177 achetée en 1994. Cette parcelle est aujourd'hui enclavée au milieu de pavillons, d'une surface d'environ 900 m² elle ne correspond en rien à un usage agricole possible.

Le plan est joint :



Le lundi 12 octobre

Gérard Martellière 17 rue des Naudinières : La parcelle C2093 rue de la Pardonnerie est surplombée par une HT électrique. Le PLU de 2007 en tenait compte. Cette parcelle restait à vocation agricole.

Je vois l'existence d'un chemin piétonnier dans le secteur Rochehameau et la Tour -> bonne initiative. Par contre le tracé coupe les parcelles B 472-421 où il y a un tennis privé. Le contournement serait plus judicieux. Le chemin n'a pas de continuité au droit des parcelles B 452-448.

- Surface au sol des constructions sur les parcelles urbaines (U) : je n'ai pas trouvé le pourcentage ou coefficient maximum d'occupation du sol.
- Quelques points d'ordre général seront écrits dans un courrier à venir.



Anne-Claire DECAEN <ac.decaen@touraineestvallees.fr>

Rénovation du PLU : question

1 message

Richard GAGNEUX <richard.gagneux@free.fr>
À : enquetep.lu.larcay@touraineestvallees.fr

11 octobre 2020 à 10:13

Bonjour ,

à l'examen du plan de zonage proposé dans le cadre du projet de rénovation du PLU de Larçay soumis à enquête publique, nous constatons

le changement de zone de deux parcelles par rapport au PLU actuel et au projet de PLU en date de 09/2018 :

- la parcelle 1714 dont nous sommes propriétaires : passage de Ap à Ub
- la parcelle 895 attenante à notre propriété : passage de Ap à Ub

Pouvez-vous nous indiquer qu'elle en est la raison ?

Dans l'attente de votre retour,

Cordialement,

M. et Mme GAGNEUX

5 rue des belles maisons

37270 LARCAY

Le Samedi 17 octobre

M. et Mme MORY Thierry, 18 rue charles de Gaulle Larçay

Demande en 2018 d'une construction de piscine de 32 m² puis d'un caport (appentis) et d'un abri de jardin pour une surface totale d'environ 28 m². Nous avons subi un refus pour motif : piscine limitée à 20 m² et caport toit plat et occupation des sols (emprise au sol des annexes limitée à 20 m²). Notre demande aujourd'hui est de connaître s'il y a toujours des limites pour l'emprise au sol ? voir règlement plan d'urbanisme p 15

Stéphanie POTIER-VIVIER (parcelles 1881 et 1924) : je vais engager une demande auprès de Mme DECAEN de la CCTEV, action collective ou individuelle aux propriétaires voisins de ma parcelle et également concernés par la modification du PLU envisagée. Je souhaite que ma parcelle conserve son aspect constructible par les arguments que je détaillerai.

Mme POTIER et M. POTIER Gérard 8 rue des belles maisons Larçay. Parcelles 1686, 1685, 1866, 1916, 1717 et 439,

Mme POTIER Nathalie 19bis rue des belles maisons parcelle 1716,

M. POTIER Frédéric 19C rue des belles maisons,

Nous allons engager une action individuelle ou collective auprès de Mme DECAEN de la CCTEV pour comprendre et surtout faire modifier le projet de PLU qui nous défavorise sur des terrains pour certains achetés en terrains à construire il y a moins de 10 ans et sur lesquels

plus aucune construction n'est possible alors que nous sommes dans une zone urbaine depuis de longue date, avec tous les réseaux.

Nous allons demander la modification du classement. Tel 06 03 11 09 97

PS : des courriers avaient déjà été faits en ce sens auprès de la mairie fin 2018.

Commissaire enquêteur : Un dossier complémentaire de 15 pages reçu depuis, est annexé à la suite des observations des personnes physiques

Mme THOMAS Marie Christine propriétaire de parcelles situées 12 rue de la pardonnerie cadastrées n°830, 831, 83, 102, 836, 835, 834, 1503, 1505, et 1777.

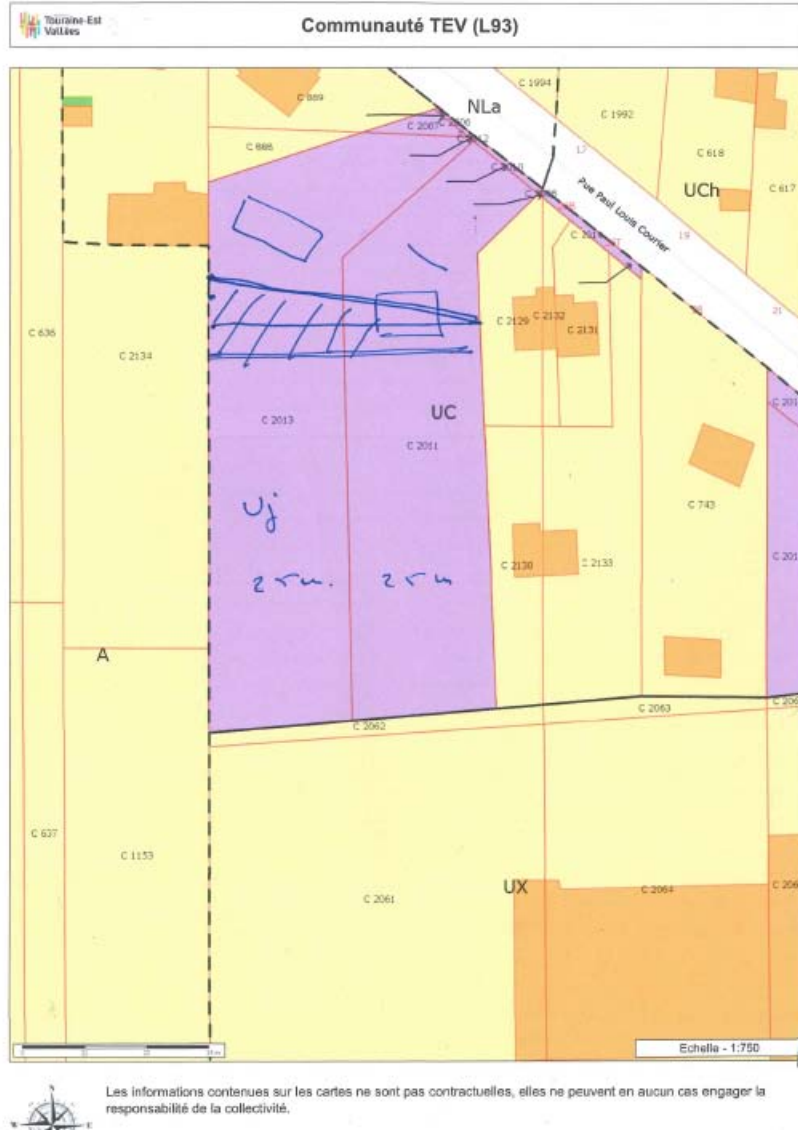
Nous nous entretenons avec le commissaire enquêteur pour une augmentation de la surface constructible sur les 835, 102 et constatons que les parcelles 836 et pour partie 102 ont changé de destination et ne sont plus constructibles.

Ma demande d'origine reste donc l'élargissement de la zone constructible sur les parcelles 835 et 102.

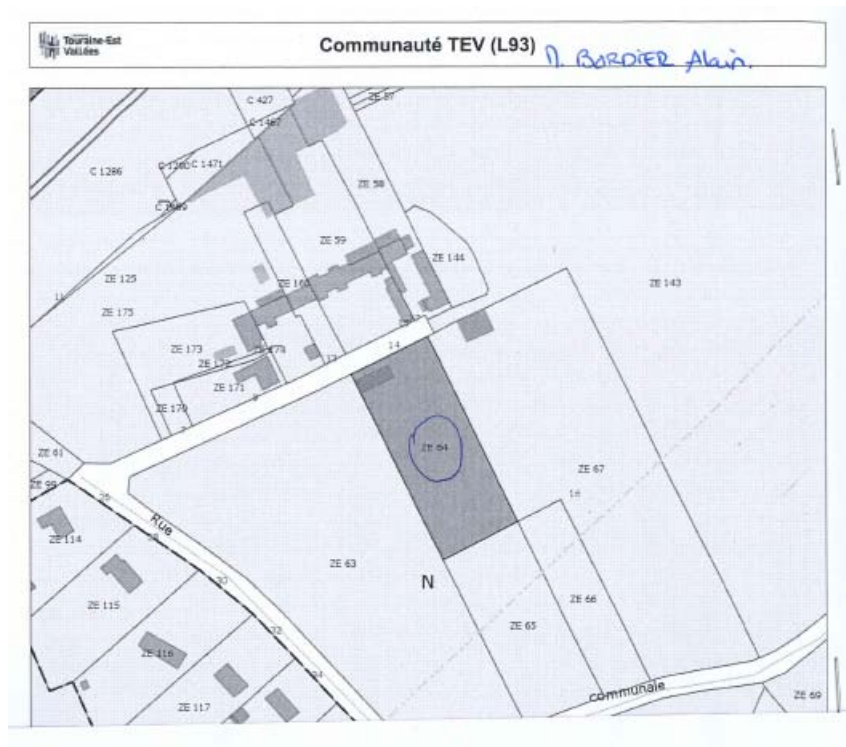


M. ROCHE 14 rue de Cangé, demande la mise en secteur Uj des parcelles 1913 et 1915 pour homogénéiser avec les parcelles voisines (2023, 2024, 2020)

M. GOISIER Jacques 36 rue Roger Bodineau Larcay : dans le cadre de la transaction à l'amiable de l'emplacement réservé n°11, je vous demande le déplacement de la limite de la zone Uj vers le sud sur les deux parcelles n°2013 et C2011 de 10 à 20 mètres comme il apparaît sur le plan joint :



Le mardi 27 octobre 20 M. BORDIER Alain 20 rue du parquet Larcay
Suite à la révision du PLU je me permets de vous solliciter pour la mise de mon terrain 2F64
comme constructible, dessus il y a un hangar bardé depuis plus de 50 ans, alimenté en eau
électricité, vous laissant libre arbitre.
Voir plan joint



Le mercredi 28 octobre

Reçu un courrier de deux pages (y compris plan ci-dessous) de Mr. Et Mme. MARTELLIERE
17 rue des Naudières Larcay.

Ils indiquent que depuis 1992 la parcelle C22 est en zone urbaine du PLU, ce qui nous a permis d'agrandir notre maison et de bâtir une annexe dans le respect des règles d'urbanisme. A la lecture du projet de PLU notre parcelle se voit appliquer en partie le classement Uj, Nous nous y opposons, c'est une véritable spoliation.

La ligne de partage entre les deux zonages coupe en partie notre habitation, et ne tient pas compte de l'annexe à l'habitation, comme indiqué sur le document cadastral joint. Nous demandons, si la zone Uj est maintenue, que la limite entre les zones U et Uj soit repoussée comme il se doit au nord de chacun de ces bâtiments.



Le 2 novembre 2020

La famille BROCHARD/LENEEZ a adressé un courriel sur l'adresse dédiée :

Au niveau de la thématique de déplacement (pièce 05-04 OAP), est il prévu des aménagements de voie douces côté sud du Cher (pistes cyclables, voies piétonnes) pour relier Larcay à Veretz et à St Avertin ?

Car au final, les aménagements récents du Cher à vélo ne profitent pas au tourisme et aux commerces de Larcay. Et la D976 est vraiment trop fréquentée et peu sécurisée pour effectuer ses déplacements avec des moyens de locomotion doux.

Et enfin, avez-vous concerté les maires de Azay s/ Cher et Véretz pour demander à REMI d'étoffer son offre et sa fréquence de passage des bus ?

Le même jour Mme Nathalie POTIER : ce lundi je dépose un complément à la visite du 17 octobre. Il s'agit d'une action collective pour demander une modification du projet d'aménagement du PLU pour la rue des belles maisons. Un total de 15 pages comprenant à la fois un bordereau du collectif et des lettres individuelles pour chacun des propriétaires concernés, un plan du PLU annoté et deux extraits du projet de PLU.

Déposé au nom de l'ensemble des propriétaires.

Les 15 pages sont en annexe.

Le lundi 2 novembre toujours : présence de Messieurs Lionel WAEBER et Nathan BONVALLET de la société ERAE INGENIERIE ; ils souhaitent développer un projet photovoltaïque au sol sur les parcelles inutilisées de la commune 2C82 et 83, en compatibilité avec un élevage de bétail. Ils demandent le classement de ces parcelles en zone Naturelle compatible avec l'énergie photovoltaïque. Et annoncent un mail à venir.

Lundi 2 novembre M. Gérard MARTELLIERE dépose 2 pages reproduites ci-après.

Gérard Martellière
17 rue des Naudinières
37270 Larçay

Courrier à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'occasion de l'enquête publique concernant la révision du PLU de la commune de Larçay.

Larçay le 28 octobre 2020

Monsieur le Commissaire enquêteur.

Je me permets de vous apporter quelques réflexions d'ordre général, à l'occasion de l'enquête publique en cours, dans le cadre de la révision du PLU de Larçay (37270).

Le PLU, en cours ce jour, avait été adopté en 2007. Il était un outil de projection et de projet de développement de la commune dans les 15 à 20 années à venir. Le PLU prévoyait, entre autres, l'urbanisation ultérieure de la Plaudrie/ La Babinière, du Le Valette. Ces zones d'urbanisation future avaient été validées aussi dans le SCOT élaboré par le SMAT.

Je lis dans le projet soumis à enquête que le secteur de la Plaudrie/la Babinière sera destiné à l'urbanisation, dès le PLU adopté. Une modification partielle du PLU fonctionnel suffisait, il n'était pas utile de faire tant d'études.

Une grande partie des zones futures à l'urbanisation seront consommées à terme et j'ai bien peur qu'il n'y ait plus grand-chose en magasin pour les deux décennies à venir. Cela me paraît inquiétant de ne pas se projeter et de ne rien proposer de nouveau pour la révision du schéma de cohérence territoriale de la Métropole et des deux Communauté de Communes (CCVI et TEV).

Donc, dans cette logique, le projet de PLU me paraît manquer d'ambition, ce qui sera dommageable pour l'avenir de notre territoire bien sollicité et situé à 7kms du centre de Tours.

Dans les zones urbaines U, je me suis trouvé interpellé par le zonage Uj, soit secteur urbain de jardin. Franchement, là on pousse un peu le bouchon loin. Ce sont des zones urbaines aujourd'hui, qui peuvent d'ailleurs être construites pour permettre une densification souhaitable des zones classées U. Demain ce sera fini. C'est une véritable spoliation, et contraire à l'esprit de la loi ALUR qui prône la densification des zones urbaines.

Je présume que tout cela a été fait pour gagner un peu de surfaces faussement agricoles, et qui n'en deviendront jamais. Dans cette logique, pourquoi ne pas aussi classer en Uj les espaces verts de tous les lotissements de la commune! On gagnera comme cela quelques hectares pour les jardins. Il ne peut y avoir deux poids et deux mesures. Tout cela n'est pas bon, ce doit être le fruit de réflexions complexes de techniciens, que j'ai bien de la peine à comprendre.

Et si nous parlons de tout le secteur du Parquet. Là, c'est à la limite de la provocation.

Le Parquet est un village composé d'une bonne trentaine d'habitations. Il bénéficie de tous les aménagements urbains derniers cris, à savoir l'enfouissement de tous les réseaux, électriques, gaz, éclairage public, téléphonie et fibre, eau et assainissement collectif. D'ailleurs depuis peu, 6 maisons ont été construites ou sont en cours de construction, rien de plus normal dans cette configuration. Demain, d'un zonage urbain, nous passerons en secteur agricole. Je trouve cela honteux. Il n'est pas possible que nos élus aient proposé cela ! Si ce sont les services de l'état qui ont fait infléchir cette décision, ne tenant pas compte de la réalité du terrain, c'est un abus de pouvoir qui n'aurait pas été possible dans une collectivité plus importante.

L'application de la loi ALUR de 2014 avait permis au Parquet – où, avec le PLU de 2007, construire était possible avec une surface minimum de 1000M2 - de pouvoir densifier ce quartier sans surface minimale de terrain constructible, pour mieux utiliser les viabilisations collectives. C'est cela aussi freiner l'étalement urbain.

Le Parquet a toujours fait partie du plateau urbain de la commune, de part et d'autre de la colonne vertébrale urbaine constituée autour des rues de la Bergerie et du Val Joli. Certes un corridor n'est pas construit entre la Capucnerie et le Parquet. Levons les yeux et on découvre à cet endroit un surlé par 5 lignes à haute tension, dont une THT 2 fois 400 000volts. Il est donc de ne pas y construire.

Je demande que le secteur du Parquet soit de nouveau classé en U. Peut-être que là, le classement des fonds de parcelles en U serait judicieux.

Pour conclure, il y a bien des choses à revoir pour que ce projet de PLU devienne un bon PLU, un PLU qui ressemble à notre commune, qui soit la volonté de la commune, qui soit un outil de développement harmonieux de notre territoire si près de cette bien grosse métropole.

Avons-nous pensé à la protection et même au développement du vignoble Touraine Noble-Joué ? Avons-nous projeté la possibilité d'installer une agriculture de proximité entre nos quartiers ?

Si rien n'est programmé, les terres agricoles situées entre nos maisons ne trouveront plus de preneurs. Ce ne sont pas des semoirs de 8m de large, des moissonneuses-batteuses de 12m de coupe, qui demain viendront cultiver, valoriser et entretenir une bonne partie de nos terres agricoles nécessaires à notre cadre de vie harmonieux.

Personne ne pourra me dire que je n'avais pas averti. Ce que je viens d'écrire, je l'ai dit oralement à l'occasion des deux réunions d'informations qui ont eu lieu au cours des études de ce dossier de PLU. Il est souhaitable que la commission compétente se penche sur les points évoqués ci-dessus.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes respectueuses salutations.


Gérard Martellière

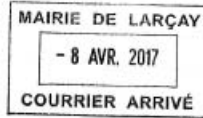
Enfin peu avant la clôture de la permanence et de l'enquête Mme Marie HENOT demande des renseignements sur son projet de garage en zone agricole. Parcelle ZD41. Elle dépose la copie d'une lettre du 8 avril 2017 adressée à la mairie, à laquelle une réponse favorable n'avait pas été donnée, elle voudrait s'assurer que la possibilité de construire le garage qu'elle souhaite est désormais acquise. En présence du maire, nous examinons le règlement d'urbanisme qui permet de donner désormais une réponse favorable à sa demande.

Une page

Mairie de LARÇAY
Monsieur LE MAIRE
3, rue du 8 Mai 1945
37270 LARÇAY

M^{me} Hénri Marie
49, rue de la Babinière
37270 LARÇAY
06 86 44 67 03

Objet : demande de révision du PLU,
modification de zonage.



Monsieur le Maire,

Propriétaire d'une maison située 49 rue de la Babinière à Larçay,
nous faisons appel à vous pour la révision du PLU sur notre zone.

Nous rénovons notre maison depuis 2012, mais malheureusement nous avons
été mal conseillé sur la compréhension de notre zone de PLU.

Nous sommes section ZD parcelle n°344. Nous avons fait une extension car
notre maison était trop petite pour toute la famille, tout en sachant qu'on nous
a dit pouvoir faire par la suite un garage car c'était une annexe indépendante.
Hors nous avons deux zones sur notre parcelle de 2880m² de terrain, du NH et
de l'agriculture... Une fois notre PC fait, prêt à être déposé on nous dit ne pas
"avoir le droit"! Hors nous avons absolument besoin d'un garage pour
protéger nos voitures, tondeuse, salons de jardin etc... De plus une maison sans
garage n'a aucune valeur aujourd'hui. Nous faisons appel à votre bon sens
pour que nous puissions avoir une seule et même zone sur notre parcelle et
ainsi pouvoir construire notre garage. Notre porte vous est ouverte si vous
le souhaitez pour constater vous-même la problématique...

Dans l'attente d'une réponse favorable.

Cordialement

