

Annexe A11-2

Département de l'Indre-et-Loire

COMMUNE DE LARCAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET DE P.L.U. ARRÊTÉ le 04 MARS 2020

**NOTE DE SYNTHÈSE INDIQUANT LES MODIFICATIONS QU'IL EST ENVISAGÉ D'APPORTER AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE
REPOSES AUX OBSERVATIONS DES SERVICES DE L'ETAT ET AUTRES COURRIERS**

| PPA | Observations | Proposition de réponses qui seront apportées au dossier de PLU après Enquête Publique |
|--|---|--|
| <p>Service Départemental d'Incendie et de Secours d'Indre et Loire (SDIS) Date de réception : 29 mai 2020 Pas d'avis formulé</p> | <p>Le SDIS rappelle les articles des textes réglementaires qui s'appliquent en matière de sécurité contre les incendies.</p> <p>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 :</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>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 polycoise ou clé triangle (voir modèle en pièce jointe).</p> <p>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 http://www.sdis37.fr/jcms/jcms/prod_5319/fr/dec, notamment pour les habitations individuelles.</p> <p>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.</p> | <p>Ces précisions seront ajoutées aux Annexes (IV) du Règlement écrit.</p> |
| <p>Chambre des Métiers et de l'Artisanat Date de réception : 03 juillet 2020 Aucune remarque formulée</p> | <p>/</p> | <p>/</p> |
| <p>CDPENAF Séance du 18 juin 2020 Courrier du 30 juin 2020</p> <p>1 – Avis favorable sous réserve de précisions</p> <p>2 - Règlement des zones A et N – Avis favorable aux dispositions du règlement sous réserve</p> | <p>2 avis distincts :</p> <p>1) Le projet recueille 19 votes favorables sur 19 votes au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article L.153-16 2° du code de l'urbanisme.</p> <p>La CDPENAF émet un avis favorable au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article L.153-16 2° du code de l'urbanisme sur l'ensemble du projet sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - fournir des éléments sur le devenir du foncier actuellement affecté aux activités sportives et de loisirs, appelé à se libérer, - de prévoir un phasage sur la zone d'extension 1AUh de La Plauderie dédiée au logement. <p>2) Le projet recueille 19 votes favorables sur 19 votes au regard de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.</p> <p>La CDPENAF émet un avis favorable au regard de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme relatif à l'extension des maisons d'habitation et leurs annexes en zones A et N du PLU sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de limiter l'implantation des piscines et des locaux techniques associés à une distance de 15 à 20 mètres de la construction principale. | <p>Point 1</p> <p>Il a été précisé durant la réunion de commission du 18/06/2020 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le foncier actuellement utilisé pour les activités sportives, fera l'objet d'une étude de requalification voire faisabilité au moment où la commune souhaitera s'engager dans le projet de la Braquerie. Par conséquent, définir actuellement la destination de ce foncier est prématurée. En fonction également de l'étude de faisabilité qui sera réalisée en son temps sur la Braquerie, le foncier actuellement occupé par les activités sportives, le restera peut-être. - Qu'un phasage à ce stade de la réflexion serait aléatoire vis-à-vis de la faisabilité technique et opérationnelle de ce secteur. Lorsque la commune engagera une réflexion plus poussée sur la mise en œuvre de la Plaudrie, les études permettront alors de définir un phasage cohérent avec les aspects environnementaux, opérationnels, de gestion foncière et financiers. <p>Point 2</p> <p>Il sera ajouté dans les zones A et N, article « Implantation des constructions sur l'unité foncière » : « Les piscines et les locaux techniques associés, devront s'implanter à moins de 20 mètres de ladite habitation principale »</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire Courrier du 05 aout 2020</p> <p>Avis favorable</p> | <p>Point 1</p> <p>Un secteur d'extension de la zone d'activités artisanales est envisagé sur 10,50 ha. Le principe d'aménagement prévoit le phasage. Un argumentaire plus précis concernant les besoins de la Communauté de Communes sera à apporter au dossier au regard de la nécessité de cette surface pour le territoire.</p> <p>Point 2</p> <p>Une OAP « Déplacements » a été élaborée. Le paysage, élément du cadre de vie apprécié sur la commune, est composé d'éléments naturels mais également d'une mosaïque de cultures agricoles. Ainsi, une vigilance particulière sera portée au maintien permanent des circulations des engins agricoles sur la commune pour l'accès aux parcelles. Il paraît indispensable d'ajouter cette requête à l'OAP concernée.</p> <p>Plan de zonage</p> <p>Point 3</p> <p>Toutefois, quelques bâtiments à usage bien spécifique (fourrière animale et sécurité civile) sont situés en zone N. Il conviendra de vérifier que le règlement écrit est adapté car un STECAL serait peut-être judicieux.</p> <p>Règlement écrit</p> <p>Point 4</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Toutes zones et leurs secteurs</u> : il sera rappelé que le comblement des mares est interdit sur toutes les zones (U, AU, A, N et tous leurs secteurs). - <u>Zones A, Ap et N</u> : le réseau de mares est majeur sur le territoire, l'interdiction de leur comblement sera rappelée. <p>Point 5</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Toutes zones et leurs secteurs</u> : les parcs photovoltaïques au sol seront proscrits sauf à identifier des STECAL spécifiques (sols pollués, anciennes carrières...). | <p>Point 1</p> <p>Sera ajouté à l'OAP et au RP :</p> <p>Les enjeux majeurs du secteur sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'accueil d'activités, en lien avec le tissu existant de Larçay et avec les besoins de la Communauté de communes. • Conforter le pôle économique de la CCTEV. <p>L'argumentaire de la CCTEV avec les précisions sur le stock foncier disponible sera intégré au rapport de présentation (voir annexe).</p> <p>Point 2</p> <p>Sera ajouté à l'OAP et au RP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les circulations des engins agricoles sur la commune pour l'accès aux parcelles facilitant le maintien de l'agriculture sur le territoire. <p>Plan de zonage</p> <p>Point 3</p> <ul style="list-style-type: none"> - La CDPENAF n'a pas soulevé ce point. - Les équipements collectifs sont autorisés en zone N ; par conséquent la fourrière animale et sécurité civile est un équipement collectif donc autorisée. <p>Extrait règlement : « Les constructions et installations, nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »</p> <p><i>Définition réglementaire</i></p> <p>« Une fourrière est une structure « communale apte à l'accueil et à la garde des chiens et chats trouvés errants ou en état de divagation jusqu'au terme des délais fixés aux articles L. 211-25 et L. 211- 26 » (article L. 211-24 du CRPM). La fourrière est donc un service public relevant des collectivités territoriales, contrairement au refuge qui est « un établissement à but non lucratif géré par une fondation ou une association de protection des animaux désignée à cet effet par le préfet... » (article L. 214-6 du CRPM).</p> <p>Règlement écrit</p> <p>Point 4</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes zones U : déjà interdit. - Toutes zones AU : déjà interdit. - Règlement écrit : Il sera procédé à un rappel en zones A et N <p>Point 5 :</p> <p>Les parcs photovoltaïques sont destinés au développement des énergies renouvelables. Or, il semble incohérent d'interdire les parcs photovoltaïques car cela revient à interdire le développement des EnR, ce qui va à l'encontre du PADD et du développement durable au sens large.</p> <p>D'autre part, le règlement autorise :</p> |
|---|---|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Point 6</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Secteur Uj (p.6)</u> : afin de contribuer à limiter les conflits éventuels avec la proximité de la zone agricole ou naturelle, il sera précisé que les annexes et extensions ne devront pas créer de logement supplémentaire. <p>Point 7</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Secteur Ub - Implantation par rapport aux limites séparatives, (p.7)</u> : une implantation en limite séparative va tout à fait dans le sens de l'économie de consommation de foncier et d'implantation du bâti adaptée à créer un espace de vie satisfaisant sur une parcelle. Toutefois, il serait judicieux de préciser « hors limite séparative avec les zones A, Ap ou N ». En effet, l'implantation d'une nouvelle habitation en limite d'un secteur cultivé peut porter atteinte à l'exploitation agricole du sol. | <p>« Les constructions et installations, nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »</p> <p>L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu précise que la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend 6 sous-destinations dont :</p> <p>Article 4 : « La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>Nous proposons alors de préciser ce qui est autorisé en ajoutant dans toutes les zones du règlement écrit et dans le RP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone N : Les constructions et installations, nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Zone A : Les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général, notamment les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages. - Zone Ux- toutes zones AU : nous proposons d'autoriser : les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <p>Point 6</p> <p>Sera ajouté dans le Règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A condition de ne pas créer de logement supplémentaire : <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes d'une surface comprise entre 9 m² et 20 m² à condition qu'elles soient liées aux constructions existantes. - Les extensions des constructions. <p>Point 7</p> <p>Sera ajouté dans le Règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions principales et leur annexe d'une surface supérieure à 9 m², seront implantées : <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, hors limite séparative avec les zones A, Ap ou N, dans ce cas, un retrait de 3 mètres minimum s'applique. - Soit avec un retrait de la limite séparative de 3 mètres minimum. |
|--|---|--|

Emplacements réservés**Point 8**

- Pour une meilleure lisibilité de chacun, le tableau des emplacements réservés (p. 58) pourra être complété d'une colonne avec la superficie.

Point 9

- Les emplacements réservés pour des cheminements doux, édifiés sur des voies ou chemins privés existants, conserveront impérativement la possibilité d'être utilisés par les engins agricoles s'ils desservent des parcelles ou s'ils constituent une voie de transit utilisée par les exploitants. Leur aménagement sera donc compatible avec la circulation agricole.

Point 10

- L'emplacement réservé N°4 « Les Grands Champs » partage en 2 un espace agricole cultivé en suivant des limites parcellaires. Cela configure un tracé avec 2 angles droits qui créent ainsi des formes d'unités foncières difficiles à entretenir pour l'agriculture et pour la collectivité. Un tracé plus direct serait mieux adapté. De plus, le cheminement n'ayant que des fins de promenade pédestre, sa largeur pourra être diminuée de moitié.

Point 11

- L'emplacement réservé N°2 pour création/extension d'un cimetière paraît avoir une superficie importante par rapport à sa destination, la surface serait éventuellement à diminuer.

Point 8

Les surfaces seront ajoutées dans le Règlement écrit et dans le RP

Point 9

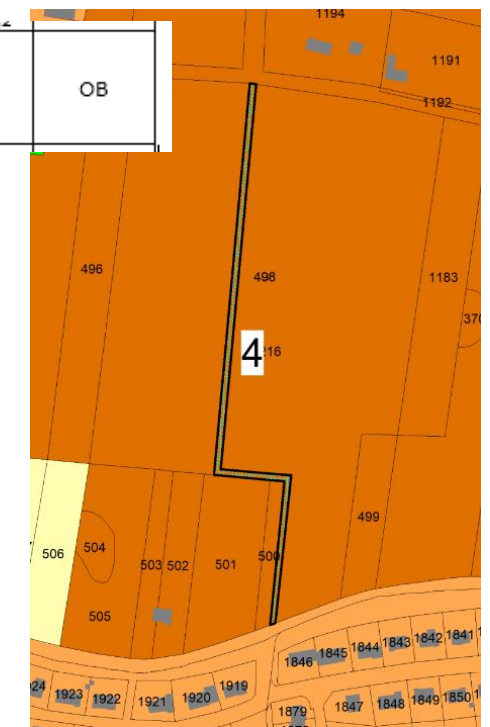
Ce point sera ajouté dans toutes les zones du Règlement écrit :

- « **Cheminements doux** : Les emplacements réservés pour des cheminements doux, édifiés sur des voies ou chemins privés existants, conserveront impérativement la possibilité d'être utilisés par les engins agricoles s'ils desservent des parcelles ou s'ils constituent une voie de transit utilisée par les exploitants. Leur aménagement sera compatible avec la circulation agricole. »

Point 10

Ce chemin est existant et utilisé en l'état ; celui-ci ne pose pas de problème. Il sera réduit à 2 mètres de largeur.

| | | | | |
|---|---|---------|------|----|
| 4 | Création d'un chemin de circulations douces de 4.00 mètres de largeur (Les Grands Champs) | commune | 1216 | OB |
|---|---|---------|------|----|

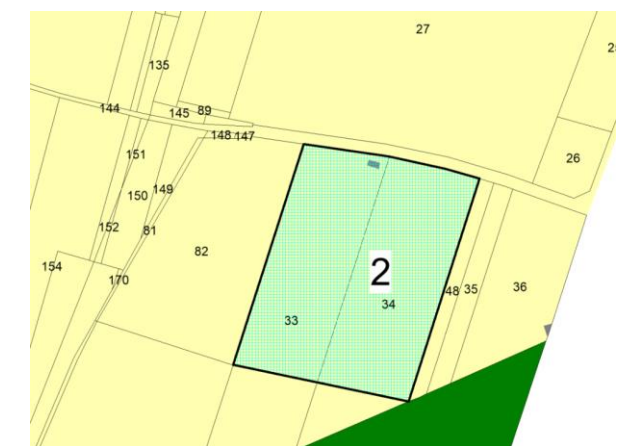
**Point 11**

Cette surface de 1.8 ha répond à une prévision sur le long terme.

De plus, ce futur cimetière à vocation à répondre aux besoins des communes voisines dans le cadre de l'intercommunalité.

D'autre part, l'emplacement réservé n'empêche pas la culture de la parcelle.

L'emplacement réservé est conservé en l'état.



Courrier Préfère Indre et Loire +
Avis DDT
Courrier du 21 aout 2020

Avis favorable sous conditions

Point 1

I – LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

- La liste des servitudes est à reprendre, la servitude en vigueur est le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé le 18 juillet 2016, tel qu'indiqué sur les pièces du PPRI annexés au PLU.

Le service gestionnaire de la servitude est la DDT et non la DDE, il en est de même pour la servitude de marchepied, où l'adresse de l'unité fluviale est également à corriger. A noter, que le document figurant dans la liste des servitudes n'a jamais existé.

- La liste des servitudes est erronée, il est fait mention du PER, mais celui-ci a été transformé en PPR à l'occasion de sa modification le 8 janvier 2002.

- Le plan des servitudes est à reprendre, la SUP PM1 regroupe les limites des PPRn approuvés (inondations et mouvements de terrain) Mais, on ne distingue pas la limite de la zone inondable et celle du plan de mouvements de terrain.

- Le PPR mouvements de terrain est une servitude d'utilité publique et à ce titre, il doit être annexé au PLU. Le règlement et le zonage du PPR doivent a minima, figurer en tant que tel dans le dossier de PLU.

Le tracé de la servitude MH doit être vérifié avec les éléments mis à jour sur l'Atlas des patrimoines (<http://atlas.patrimoines.culture.fr/>). Les couches « shape » sont téléchargeables sur ce géoportail.

Les éléments à jour (liste et tracés) vous seront envoyés par le service SUDT/UP de la DDT avant l'approbation du document.

Point 2

Servitudes et installations liées à RTE

La notion d'ouvrage spécifique doit être précisée au titre de « Dispositions applicables à l'ensemble des zones », afin de bien mettre en exergue que les règles de constructions décrites (notamment les règles de hauteur ou de clôtures (matériaux et hauteur) dans chaque règlement de zones peuvent ne pas s'appliquer aux ouvrages du Réseau Public de Transport d'électricité compte tenu de leur spécificité technique.

En complément, il convient de modifier le règlement écrit par les éléments suivants :

- CHAPITRE 1 au paragraphe 1er des règlements de zone
RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

- CHAPITRE 1 au paragraphe 2 des règlements de zone
« Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques. ».

- CHAPITRE 2 au paragraphe 1er et Article 2 des règlements de zone relatif à la hauteur de constructions
Les ouvrages haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :
« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques. ».

Point 1

Mail fait à la DDT, le 14/09 et le 01/10 (relance). Nous sommes en attente des pièces des SUP à jour pour intégration à l'approbation du PLU.

Point 2

- Précision apportée dans chaque zone :
- **« Réseaux et ligne HT :**
- (...)
- **Pour l'ensemble des zones U, les règles de constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages du Réseau de Transport d'Electricité. »**
- RTE n'est pas mentionné dans le Chapitre 1 au paragraphe 1^{er} des règlements de zone.
- ZONE U :
- Il est rappelé que dans le règlement de Larçay, « ce qui n'est pas interdit est autorisé ».
- Les demandes faites par la DDT pour ajouter au Chapitre 1 paragraphes 2 et chapitre 2 paragraphe 1 article 2, ne sont pas soumises à condition ni interdites, par conséquent, elles sont autorisées.
- D'autre part, il est spécifié dans la destination de la zone :
- **« Réseaux et ligne HT :**
- (...)
- **Pour l'ensemble des zones U, les règles de constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages du Réseau de Transport d'Electricité. »**
- Il n'est alors pas nécessaire d'alourdir le règlement dans le chapitre sur les hauteurs.
- Les zones A et N font déjà état de ses spécificités.

Point 3**Servitudes et installations liées au Gaz**

Il conviendra d'indiquer dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée par les ouvrages GRTgaz (notamment les zones) :

- Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante : « *Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.* ».
- Les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Point 4

- Il conviendrait de justifier plus en détail l'ouverture à l'urbanisation de la zone dite de « La Braquerie » destinée au déplacement du complexe sportif de la commune. La seule justification de la nuisance sonore ne peut totalement légitimer le choix de la commune. La présence, sur le plateau, d'un complexe sportif est important pour répondre aux besoins de la population. Le déplacement en périphérie du centre et la consommation de terres naturelles et agricoles devront être plus justifiés.
- Le PLU doit précisément indiquer le devenir de l'espace actuellement utilisé par cet équipement.

Point 5

- La commune de Larçay faisant partie de l'agglomération tourangelle qui est couverte par un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) arrêté le 3 septembre 2014, les objectifs, notamment en termes de réduction des concentrations de polluants atmosphériques, s'imposeront au PCAET, et par conséquent au PLU. Cette réduction passe par une modération du trafic routier. Dans le projet de 2019, la DDT avait pointé le manque de précisions quant à l'impact des projets de développement urbain et économique sur l'augmentation du trafic routier.

Je vous invite à être particulièrement attentif au bon dimensionnement des réseaux, par une étude détaillée des flux routiers à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire, en particulier en ce qui concerne les trajets domicile-travail et la VC 3 desservant la zone d'activité des Brosses, permettant de justifier l'ouverture à l'urbanisation.

Point 3

- Sera ajouté dans chaque zone du Règlement :

Servitudes et installations liées au Gaz :

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire :

- les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité

Point 4

- Il a été précisé que ce secteur fera l'objet d'une étude de faisabilité pour convenir des éléments de programme, de sa faisabilité technique et environnementale. Outre l'aspect communale, il est aussi précisé dans l'OAP que « *Le secteur de la Braquerie se trouve à l'interface de la ZA des Brosses, et d'espaces naturels et agricoles, tout en étant en limite de Larçay mais également de Saint Avertin par la rue de la Braquerie.*- *Il s'agit d'une articulation multifonctionnelle entre deux communes, puis au-delà, c'est une articulation au sein de l'agglomération.*
- Par conséquent, **cette zone de projet constitue une centralité importante à l'échelle territoriale.**
- *L'aménagement de ce secteur doit s'envisager pour les 10 années à venir et dans un projet de territoire ; c'est dans cette perspective que Larçay souhaite développer ce secteur. »*
- Sur la destination des secteurs d'équipement sportif voir la réponse faite à la CDPENAF.

Point 5

- Il est effectivement pertinent de s'interroger sur les flux routiers et les impacts des projets de développement urbain et économique sur l'augmentation de ce trafic. Or, il semble plus judicieux de convenir d'une étude à l'échelle de Tours Métropole ou encore de la CCTEV et ceci dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration. Il conviendra alors au maître d'oeuvre du PLUi d'engager cette étude via une échelle territoriale maîtrisée par le maître d'ouvrage (CCTEV ou Tours Métropole).
- De plus, une enquête Mobilités est en cours de finalisation (SMAT, Région Centre-Val de Loire, Syndicat des Mobilités). Celle-ci ne propose pas de données communales mais questionne néanmoins les personnes sur leurs pratiques en matière de mobilité. Les données seront accessibles au public en octobre 2020.

Point 6**II.2. L'évaluation environnementale****Analyse sur les zones humides :**

Les critères de définition des zones humides ont évolué avec la loi N° 2019-773 du 24 juillet 2019 actualisant l'article L. 211-1 du code de l'environnement.

Le PLU doit identifier les zones humides, notamment dans le secteur à urbaniser Les Brosses ainsi que le secteur du lieu-dit Carroi-Poterie qui est également concerné. Ces zones humides, qui seront reportées dans l'OAP, devront également figurer dans le règlement graphique, en précisant sa protection juridique spécifique (exemple : éléments de paysage à protéger...).

Prise en compte des risques naturels :

Dans l'état initial de l'environnement, il manque un arrêté catastrophe naturelle :
Inondations et coulées de boue : 1

| Code national CATNAT | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|----------------------|------------|------------|------------|--------------|
| 37PREF20180004 | 11/06/2018 | 11/06/2018 | 23/07/2018 | 15/08/2018 |

A la page 68 du document « Etat initial de l'environnement (EIE) », il est indiqué « *En raison de la présence des cavités souterraines, la commune est concernée par les mouvements de terrain, de type éboulement et effondrement* ». Il serait plus exact d'écrire « *En raison de la présence des cavités souterraines et des coteaux, la commune est concernée par les mouvements de terrain, de type éboulement et effondrement* »

Le PPR mouvements de terrain

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) mouvements de terrain a été approuvé le 8 janvier 2002 sur Larçay. Mais, si la nature du risque est correctement reprise pour les zones B, il convient de la mentionner pour la zone Rouge. Cette zone englobe les principales zones sous cavées reconnues et les secteurs à forte pente concernés par une conjonction de phénomènes (coulées de boues, ravinement, glissement de terrain, effondrement de caves, chutes de blocs...).

De même, comme pour le PPRI, auraient pu être rappelé les objectifs du PPR mouvement de terrain :

- Limiter l'aggravation du risque.
- Ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des activités, ou mieux de la réduire
- Supprimer les risques induits.

Le PPR mouvement de terrain est bien mentionné aux pages 229 et 237, au même titre que la prise en compte du risque lié au retrait et gonflement des argiles, ce qui est source de confusion, le PPR mouvements de terrain ne concerne pas ce risque.

Point 6

- Précision : il n'est pas question d'évaluation environnementale mais de l'état initial de l'environnement, Larçay ne faisant pas l'objet d'une demande d'évaluation environnementale par la DREAL/MRAE.
- Les modifications demandées dans l'Etat initial de l'Environnement seront réalisées
- Modification des fiches OAP zones humides selon la nouvelle réglementation
- Les règles de construction parasismiques seront ajoutées dans les informations dans l'EIE

Les prescriptions des constructions concernées par le retrait-gonflement des argiles et la sismicité

Le PLU fait état du risque mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles dans le rapport État initial de l'environnement (EIE), pages 70 et 71, ainsi que dans plusieurs autres documents.

Toutefois en application de l'article 68 de la loi ELAN, le vendeur d'un terrain à bâtir situé dans les zones exposées au risque de retrait gonflement des argiles (zones à exposition moyenne et forte) a maintenant l'obligation de fournir une étude géotechnique préalable annexée à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique de vente.

En conséquence, il conviendra donc d'adapter et/ou de modifier tous les articles faisant référence au risque de mouvements de terrain liés au phénomène de retrait - gonflement des argiles.

Comme cela est indiqué très sommairement, page 72, la commune de Larçay est classée en zone 2, soit une zone de sismicité faible.

Cependant, dans les zones de sismicité faible, le risque de mouvements de terrain n'en est pas moins inexistant, c'est pourquoi des règles de construction parasismiques y sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).

Par ailleurs, un arrêté du 15 septembre 2014 modifiant l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » paru au Journal Officiel du 23 septembre 2014 est applicable à partir du 24 septembre 2014.

En conséquence, au même titre que cela a été fait pour les risques mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles, une fiche conseil concernant le risque sismique aurait pu être élaborée et annexée au règlement.

Le risque inondation

- Dans l'état initial de l'environnement, il est fait état du risque d'inondation mais cette partie doit être reprise. La commune est concernée par des inondations de plaine par débordement du Cher. Il est indiqué que "*Le Plan de prévention du Risque Inondation (PPRI) est un document qui délimite les zones d'expansion des crues. Ce zonage est réalisé à partir des plus hautes crues connues.*"

Plus exactement, le PPRI est établi à partir de la connaissance des plus hautes eaux connues, des données sur la vitesse d'écoulement et sur le risque de rupture de digue (sur les communes concernées par l'endiguement du Cher et/ou de la Loire) issues des études de danger des digues. L'ensemble de ces données permet d'établir la cartographie de l'aléa, la figure 39 page 65 de l'état initial de l'environnement n'est pas la cartographie de l'aléa, mais le zonage réglementaire du PPRI.

Le zonage réglementaire du PPRI est établi en croisant les aléas et les enjeux (champs d'expansion des crues, zones déjà urbanisées et centres urbains).

Dans le tableau p 228 pour la prise en compte des objectifs du TRI, la partie relative aux mouvements de terrain est à retirer. L'indicateur de prise en compte du risque d'inondation ne peut pas être le PPRI, il devrait plutôt faire référence à un nombre de construction en zone inondable, et/ou à la prise en compte de mesures de réduction de la vulnérabilité.

D'autre part, il conviendrait d'expliquer en quelques phrases ce qu'est la SLGRI de Tours, qui n'a pas été approuvée en 2012 mais en 2017.

La stratégie locale de gestion du risque d'inondation (SLGRI) engage l'ensemble des pouvoirs publics dans une démarche globale de recherche de réduction des conséquences d'une inondation, en identifiant notamment les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde adaptées, qui permettront de maintenir la compétitivité et le développement du territoire.

Les nuisances sonores

L'ensemble des documents (arrêtés préfectoraux, cartes de bruit dynamiques...) est disponible sur le site Internet des services de l'État d'Indre-et-Loire à l'adresse suivante : <http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit/>

Il aurait été utile de rappeler que les constructeurs de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur et d'indiquer que l'enjeu n'est pas de geler ou de contraindre l'urbanisation dans les secteurs affectés par le bruit, mais de s'assurer que cette urbanisation se fera pour tous en toute connaissance de cause, dans des conditions techniques maîtrisées pour éviter la création de nouveaux points noirs dus au bruit et la multiplication des réclamations et des contentieux.

Et enfin, de préciser que le dispositif de classement sonore est encadré par les articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43, ainsi que l'article R. 125-28 du Code de l'Environnement.

A ce titre, la RD976 a été classée route à grande circulation par le décret 2010-578 du 31 mai 2010.

Habitat :

Il est à rappeler que le PLH prévoit de maintenir les actions en faveur du parc privé de façon à améliorer la qualité énergétique des logements et mettre en place un dispositif d'intervention tout en renforçant la lutte contre l'habitat indigne.

Il souligne aussi la volonté de l'EPCI de mettre en place une plate-forme territoriale de rénovation énergétique (PTRE). Le rapport de présentation du PLU n'aborde quasiment pas les besoins des publics spécifiques : personnes âgées, jeunes, gens du voyage, etc. Il met cependant en avant le vieillissement de la population communale. En réponse, un projet de résidence senior est prévu sur le secteur de la Plaudrie.

Le PLU aurait pu être l'occasion d'aborder la thématique de la rénovation énergétique du parc de logement et de répondre aux besoins en logement des publics spécifiques.

Point 7

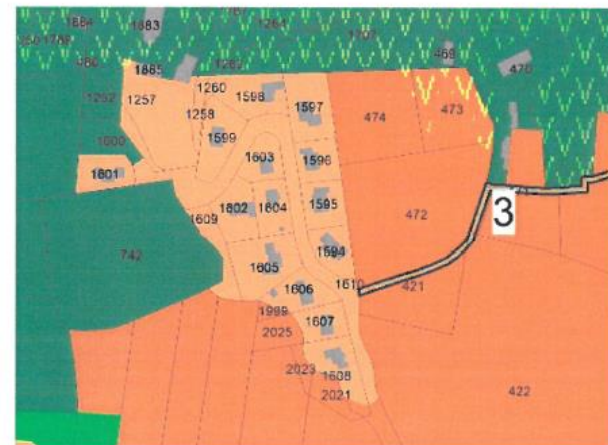
III – LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

III.1. PPR mouvements de terrain

Le zonage du PLU opposable fait mention du risque de mouvement de terrain ainsi que du risque inondation, il est regrettable d'avoir abandonné la matérialisation (en trame ou en indice) des secteurs concernés en particulier dans les zones urbanisées.

Par exemple, le lotissement rue Pierre et Marie Curie a un zonage UCr : risque mouvement de terrain dans le PLU opposable ; il est en secteur B3 du PPR mouvements de terrain.

Il est prévu un classement en zone UB dans le PLU arrêté. Le secteur apparaît constructible sans risque mouvements de terrain identifié (voir ci-dessous).



Extrait plan de zonage arrêté

Point 7

- Le PPRMT a été demandé à plusieurs reprises aux services risques de la DDT en format dématérialisé afin de l'intégrer au PLU car le document papier faisant office de document opposable n'est pas exploitable visuellement et non fiable. De plus les références cadastrales ayant évolué, les zones de risques doivent être reportées par le gestionnaire de la SUP pour assurer un suivi juridique.
- Si la DDT met à jour ses données Risques, ce point pourra être traité dans le futur PLUi.
- Pour une bonne lecture des risques, le PLU sera téléversé sur le Géoportail de l'urbanisme ; c'est au gestionnaire de téléverser la SUP – le PLU ne pouvant pas se substituer à la SUP.

Point 8

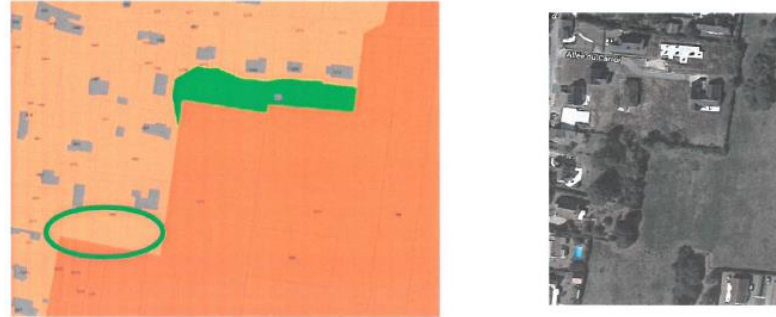
D'autre part, dans le document « Assainissement des eaux pluviales », il n'est pas fait état de la gestion des eaux pluviales dans les secteurs du PPR mvt B1, B2 et B3, mais toutes ces zones bénéficient peut-être déjà d'un réseau collectif. Le plan des réseaux n'ayant pas été joint au PLU, cela n'a pu être vérifié.

Point 9**III.2. Classement sonore**

Il est regrettable que les secteurs affectés par le bruit de 250 m de part et d'autre de la ligne ferroviaire L.431 000 n'aient pas été représentés sur la carte Zonage - Plan général du règlement graphique (pièce N.04-03).

Point 10**III.3. Uj**

Dans la zone Uj sont limités les annexes et abris de jardin liés aux constructions existantes et d'une surface comprise entre 9 m² et 20 m². Toutefois il semblerait que la règle de zonage Uj n'ait pas été appliquée de façon homogène sur l'ensemble de la commune. A titre d'exemple le secteur ci-dessous n'est pas classé en Uj :



Rue du Carroi

Les règles d'insertion paysagère, architecturales du secteur Uj peuvent être complétées pour limiter l'impact visuel et privilégier la bonne insertion (toiture, pentes, matériaux, couleur...) des nouvelles annexes.

Il serait opportun d'identifier au PLU l'ensemble des parcelles comportant une limite de constructibilité comme une zone à vocation de jardin dite "Uj" ou à contrario de l'expliquer.

Point 11**III.4. Patrimoine mondial, cônes de vue**

Les axes du PADD de Larçay développent des intentions de préservation et de valorisation du paysage architectural, urbain et paysager, et notamment, axe 3, « la protection d'un paysage rythmé par le Cher, le coteau et le plateau et la préservation du patrimoine environnemental et bâti ». Le PADD ne mentionne pas le bien inscrit au Patrimoine mondial « Le Val de Loire, de Sully-sur-Loire à Chalonnes-sur-Loire », alors que la commune se trouve dans la zone tampon du site Unesco. À ce titre, le projet aurait pu exploiter le plan de gestion afin de préserver la cohérence avec ses orientations.

L'un des enjeux de la commune de Larçay, au regard du Val de Loire UNESCO, est de maintenir la préservation des hauts de coteau de tout impact visuel depuis le coteau situé à Montlouis-sur-Loire. Il conviendra de vérifier l'innocuité des nouvelles constructions en termes de hauteur et de couleur et d'en tenir compte dans la programmation.

Plus précisément, la hauteur de construction (limitée à 3 niveaux habitables pour l'habitat individuel et 10 mètres au faitage pour le collectif) devra être vérifiée afin que cela n'entraîne pas une visibilité de ces constructions depuis le coteau opposé de Montlouis-sur-Loire.

Les vues ne sont mentionnées que du plateau vers la plaine alluviale, mais elles devraient également prendre en compte les vues depuis la plaine, le Cher, vers le centre ancien et le plateau.

L'ajout de cônes de vues devrait permettre d'adapter des règles d'urbanisme qui concourent à préserver ce paysage ligérien.

Point 8

- Les études des eaux pluviales, schéma d'assainissement et eau potable ont été lancées au même moment. Or, le bureau d'études en charge de ces dossiers n'a pas finalisé en temps et heure le plan des réseaux et certaines pièces du dossier. Par conséquent, le dossier de PLU sera présenté et approuvé avec les pièces du dossier d'arrêt. Une mise à jour sera réalisée par la suite si nécessaire.

Point 9

- Ce point sera reporté sur le géoportail de l'urbanisme car par expérience la superposition de couches devient illisible en format papier.
- Pour autant, c'est une contrainte connue et disponible dans les Annexes du PLU « Classements sonores »

Point 10

- Toutes les zones et parcelles ont été analysées pour être inscrites ou non en secteur Uj. Certaines parcelles ont d'ailleurs été recensées en espaces libres de type dents creuses.
- Concernant le secteur proposé dans l'avis, il vient juste d'être aménagé et il est à peine planté. Son classement en zone Uj pourra se faire au moment de l'élaboration du PLUi si cela est pertinent dans les analyses qui seront menées.

Point 11

Mail fait à la DDT, le 14/09 et le 01/10 (relance). Nous sommes en attente des pièces des SUP à jour pour intégration à l'approbation du PLU.

Des photographies pour vérifier la visibilité depuis le coteau opposé de Montlouis sur Loire seront réalisées et versées au dossier de PLU.

Point 12**IV – LE RÉGLEMENT ÉCRIT****IV.1. Mouvements de terrain**

L'existence du PPR mouvements de terrain et l'obligation d'en respecter les dispositions est mentionné mais uniquement dans le chapitre U1. Or, le PPR mouvements comporte des dispositions relatives à la prévention du risque qui peuvent être différentes du règlement du PLU. Par exemple, l'infiltration des eaux pluviales est recommandée sur la parcelle pour toute construction nouvelle, alors que le PPR impose un raccordement au réseau collectif.

Il convient de rappeler l'existence du PPR et l'obligation d'en respecter les dispositions, dans les Chapitres 1 -U1 et U2, Chapitre 2 - U2, notamment vis-à-vis des clôtures et Chapitre 3 U2. Idem pour les zones N et A concernées.

Concernant le risque de mouvements de terrain des sols argileux, pour les zones Ua, Ub, Uj, A, Ap et N, il est indiqué que toute occupation du sol au sein des zones soumises au risque mouvements de terrain doivent respecter les règles édictées par le PPR mvt et sols argileux, disponible en Annexe du PLU, il conviendra ici de faire référence à l'article 68 de la loi ELAN. Même remarque pour les zones A (1AU, AUx, AUL et 2AU), où dans ces zones, le PLU recommande seulement une étude géotechnique.

Attention par ailleurs à ne pas entretenir la confusion dans la rédaction, il n'existe pas de PPRT sols argileux sur la commune.

Point 13**IV.2. Inondations**

Pour les zones concernées par le risque d'inondation, zones Ua, Ub, Uj, zone A et N, il est indiqué dans le chapitre 1-paragraphe 1 :

« *Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque inondation doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Val de Tours – Val de Luynes (PPRI), disponible en annexes du PLU.* ». C'est la seule information que comporte le règlement, or les dispositions du PPRI peuvent concerner les règles d'emprise au sol, les clôtures.

Par conséquent, il est donc nécessaire de rappeler dans ces articles qu'il convient de respecter les dispositions du PPRI en vigueur.

L'instauration d'un pourcentage de surface perméable/parcelle constructible est intéressant en zone inondable, ce critère participe au ressuyage des terrains en cas de crue.

Cependant, la commune n'a pas prévu de déroger aux règles de hauteur pour permettre la création d'un étage au-dessus des PHEC, imposé par le PPRI.

Point 14**IV.3. Patrimoine, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le règlement dans ces prescriptions sur le bâti ancien et les constructions nouvelles, ne permet pas de mise en cohérence et une égalité de traitement entre cette exigence et les secteurs ne se trouvant pas en co-visibilité avec l'espace protégé du monument historique (MH *castellum*).

Ainsi, une disparité de traitement est possible dans un même secteur (selon que le projet se trouve ou non en co-visibilité). Par exemple, la règle d'implantation des constructions par rapport à la voie et emprise publique n'est indiquée que pour le secteur Ua. Or, cette règle devrait également porter sur le secteur Ub (une partie de l'espace protégé du MH recouvre des secteurs Ub).

Point 12

- Le PPRMT est déjà spécifié dans le PLU pour chaque zone.
- D'autre part, il est fait mention uniquement de RECOMMANDATION dans le CHAPITRE 3 des zones.
- Le règlement pour toutes les zones sera modifié :
- « *Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque mouvement de terrain doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de terrain (PPRMT) et sols argileux, disponible en Annexes du PLU.* »
- Les textes de Loi évoluant constamment, il n'est pas recommandé par le Ministère de la Cohésion des Territoires d'y faire référence.

Point 13

- Ceci est rappelé dans le dispositions générales, il n'est pas nécessaire d'alourdir le règlement pour l'application de la SUP qui de toute manière s'impose au PLU.

Point 14

- La commune ne souhaite pas se substituer à l'avis de l'ABF.
- De manière générale sur les questions relatives au patrimoine, il convient de préciser que l'ABF est consulté dès lors que son avis est requis.

Point 15**Constructions neuves :**

Pour préserver la qualité urbaine et architecturale, les **affouillements ou exhaussements** de sol devraient être strictement limités, et les constructions nouvelles doivent s'insérer au plus près du terrain naturel (avec un delta d'au maximum 50 cm).

De façon générale, les constructions neuves doivent respecter les principales caractéristiques architecturales des bâtiments avoisinants traditionnels ayant le même usage, notamment en termes de volumétrie, de composition et de teintes (voir bâti ancien).

Les **volumes** seront simples, avec présence d'un encuvement permettant l'évolutivité du bâti (agrandissement dans les combles), basés sur un plan rectangulaire relativement peu profond (pignons étroits). Les toitures à deux pentes sont la règle courante, les faitages étant parallèles au long pan. Les pentes des toits devraient être au minimum de 40°. Si la hauteur maximum des constructions est autorisée à 6 m à l'égout, il convient de prévoir une possibilité de l'ordre de 10,50 m au faitage, afin de privilégier les pentes à 45 ° qui sont les plus fréquentes localement. Quant aux abris de jardin et annexes, la hauteur de 3 m devrait être autorisée pour un égout plutôt qu'un acrotère. Afin de ne pas reproduire une architecture « cube », qui ne caractérise pas l'architecture traditionnelle de Larçay, des toitures terrasses (dont l'acrotère ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus), de taille limitée, peuvent être autorisées qu'à la condition de venir articuler deux volumes couverts à deux pentes.

Il est autorisé dans le **secteur N** de construire des extensions et annexes « *dès lors que celles-ci ne compromettent pas la qualité paysagère du site* ». Ces constructions autorisées devraient également ne pas compromettre, par leur volumétrie, implantation et qualité architecturale, la qualité urbaine et architecturale du bâti traditionnel existant et le cadre de vie. Par ailleurs, la hauteur des « constructions d'habitation » est « **fixée** à 2 niveaux habitables » ; cette formulation devrait être reprise de façon relative afin de pouvoir être cohérente avec les différents contextes rencontrés dans ce secteur (également, elle ne peut pas être « fixée »). De même, la hauteur des annexes, de 3 m à l'égout ou à l'acrotère, aurait l'avantage à être exprimée de façon relative pour que la règle puisse aussi s'adapter aux différents contextes architecturaux ; cette règle serait-elle adaptée pour les grandes propriétés du plateau ? C'est le cas aussi pour les règles d'implantation des constructions des annexes par rapport à l'habitation ; « à moins de 20 m », cette règle régit plusieurs types de bâti et ne semble pas forcément adaptée à tous les cas (grandes propriétés, longères...)

Pour les règles d'**implantation**, il convient de préciser dans les dispositions générales de toutes les zones qu'elles doivent veiller à privilégier l'accolement et la compacité, dispositifs qui contribuent à diminuer les déperditions énergétiques, et le gaspillage foncier. L'implantation en retrait des voies publiques engendre un tissu lâche et déstructuré sans cohérence avec le contexte existant (front urbain, îlot), une artificialisation et une imperméabilisation excessives des sols (voies d'accès) et obère les capacités de densité et de densification ultérieure des terrains. Cela nuit, en outre, au respect de la forme groupée de référence des hameaux ou ensembles bâtis agricoles et donc à la préservation des paysages champêtres. L'implantation en limite d'espace public, plus économe en sol, offrant une meilleure intimité aux habitants, et engendrant une forme urbaine plus structurée, devrait être privilégiée. Un léger recul pourrait être défini s'il participe à l'animation et diversité des façades avec la possibilité de végétaliser des pieds de murs, par exemple. Les règles d'implantation devraient être revues. Ainsi, le règlement du secteur Ua exige une implantation à l'alignement pour la rue Nationale. Il devrait en être de même pour les autres secteurs.

La zone Ub autorise des constructions sur limite séparative et en même temps autorise l'implantation en recul de 3 m minimum. Les constructions devraient obligatoirement être implantées sur au moins une limite séparative. Des exceptions peuvent être autorisées (recul de 2 m par exemple), mais elles doivent être justifiées dans le règlement (sous forme de règles qualitatives par exemple).

Pour les **constructions dites « non traditionnelles »**, « contemporaines » ou « d'architecte », il doit être proposé, afin de favoriser ces architectures tout en préservant les qualités locales, que « *Les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine s'attacheront 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 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* ».

Point 15

- Il sera indiqué dans le règlement : « **Les constructions nouvelles devront s'insérer au plus près du terrain naturel prenant en référence la côte Ngf** ».

- Cette demande n'est pas équitable et freine le projet architectural et environnemental. La réponse des lotisseurs a ce type de règlement est la réalisation de pavillon.
- Ceci est déjà mentionné à « article 2-2-1 Insertion de la construction principale dans le contexte », cela sera étendu aux extensions et annexes pour toutes les zones : « Insertion de la construction principale, **de ses annexes et extension dans le contexte** »
- Hauteur : le terme « **maximal** » sera ajouté
- Les règles d'implantation sont celles de la CDPENAF (moins de 20 mètres)
- « Privilégier » n'est pas une règle ; le règlement impose.
- Pour la demande d'implantation en secteur Ua, il n'existe pas de dent creuse, le règlement précise que les implantations existantes seront conservées. Ceci va dans le sens de l'avis de l'UDAP.
 - o « **Dans la zone Ua** :
 - o *En cas de reconstruction des constructions principales, l'alignement existant sera conservé.*
 - o *Les constructions principales de la Rue Nationale, seront implantées à l'alignement de la voirie existante. L'alignement pourra s'effectuer par un muret. »*
- Une grande partie des demandes ne peuvent pas faire l'objet d'une règle. De plus, elles ne correspondent pas aux souhaits de la commune

Dans les zones qui réglementent tous les **grands bâtiments**, les teintes autorisées devraient être proches des couleurs de l'environnement dans lequel les bâtiments s'insèrent. S'agissant généralement d'environnement naturel, agricole ou boisé, parfois dans des contextes paysagers très ouverts, les teintes suivantes sont recommandées : gris moyens colorés de beige, brun, vert, jaune ; des bruns moyens ; des bruns rouges et rouges bruns ; des verts bruns, verts gris, verts jonc. Les bardages en bois devront rester naturels ou seront pré-grisés. Il est d'ailleurs recommandé d'établir une palette resserrée formant un camaïeu adapté à chaque secteur et qui soit suivie dans le temps. Les couleurs trop claires (blanc, blanc cassé, gris clair, gris bleu...) ou trop foncées (gris anthracite, gris noir, brun noir...) devraient être interdites. Par ailleurs, étant donné l'importance et l'impact de ces volumes dans le paysage, des règles devraient être précisées pour permettre une intégration qualitative : par exemple, les éléments techniques et le garde-corps de sécurité devraient tous deux être dissimulés derrière l'acrotère, etc.

Bâti ancien :

Pour permettre une préservation et la possibilité d'évolution du bâti ancien, le règlement devrait indiquer en disposition générale qu'avec le souci de conservation de la qualité du bâti ancien, *« les travaux doivent se faire dans le respect de leur intégrité, en respectant les dispositions d'origine (composition et matériaux) et en contribuant à maintenir la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel ils s'insèrent. »*, *« Les extensions sur le bâti traditionnel doivent s'inscrire dans la continuité du volume bâti existant et respecter la volumétrie, la composition existante, les ouvertures, les décors intéressants, les matériaux et les teintes d'origine »*.

De façon générale, afin de favoriser les matériaux biosourcés, traditionnels et durables, les matériaux peu durables seront proscrits. Ainsi seule l'ardoise naturelle et la petite tuile plate de terre cuite devraient être autorisées. Pour les façades, le bouchage des pierres ne doit pas être réalisé par un enduit « patrimoine », il doit être réalisé par un bouchon de pierre de même nature.

Quant aux façades à pierres vues, cette mise en œuvre, sauf erreur, ne semble pas une mise en œuvre traditionnelle à Larçay. Les enduits seront de teinte plus soutenue que la pierre de taille et réalisés au mortier de chaux et de sable, de finition brossée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels, colorés par les sables locaux (Loir, Cher, Vienne). Les enduits de teinte grise seront donc proscrits. La référence à la teinte des enduits doit se faire par référence à la teinte des enduits locaux traditionnels. Pour les bardages bois, les planches seront larges non rabotées, et mises en œuvre verticalement, soit à joints vifs soit à liteaux couvre-joints. Il sera soit pré-grisé, soit laissé grisé naturellement, soit traité à l'huile de lin, soit peint à l'huile de lin et pigments naturels de teinte moyenne ou soutenue (gris coloré, noir de fumée, noir de vigne, ocre rouge/brun...).

L'isolation par l'extérieur des bâtiments en moellons ou pierres de taille devrait être interdite. En effet, l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ne devra pas aller à l'encontre de leur caractéristique architecturale et structurelle ; les dispositifs de type « isolation par l'extérieur » devront être favorisés sur les bâtiments post-industriels (ce type d'isolation étant incompatible avec les supports en pierre, en brique ou pans de bois). Pour le bâti traditionnel, les menuiseries anciennes seront conservées, restaurées ou refaites à l'identique (avec possibilité de double vitrage). Les menuiseries seront en bois peintes dans une teinte cohérente avec l'époque de construction et la typologie du bâti (les références aux teintes des menuiseries, page 9 du règlement, doivent être revues, le gris foncé devrait être supprimé). Les volets roulants sont proscrits. Les ferronneries doivent être d'une teinte foncée.

Traitement environnemental et paysager :

Les **clôtures et espaces extérieurs** participent à la mise en valeur du paysage et du patrimoine de la commune. C'est pourquoi, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de stopper la banalisation du paysage.

Les murs traditionnels en pierres de taille ou moellons des clôtures de la commune doivent être effectivement maintenus. Leur restauration doit se faire en respectant les dispositions d'origine (matériaux et couleurs).

Les claustras et brises-vues sont bien interdits, mais que « sur rue » ; il conviendrait également, afin d'arrêter l'appauvrissement architectural et la banalisation du paysage, de les proscrire partout et d'interdire également les grillage en treillis soudés (caractère de zone industrielle), les plaques béton, les matériaux non durables (type PVC) et les dispositifs « à redan » qui ne sont pas des dispositifs traditionnels locaux.

Pour les clôtures en limites séparatives, les claustras « de tout type » ne devraient pas être autorisées. Il conviendrait plutôt, pour préserver l'intimité, d'autoriser la mise en œuvre de palissade bois ajourée à lames verticales qui peut être laissée grisée mais non lasurée (planches bois sciées) ou de ganivelles en châtaigner, sur un linéaire à déterminer (5 m par exemple), et préférentiellement dans le prolongement d'un volume existant (principal ou annexe). La hauteur des murs de clôtures en limite séparatives devrait être indiquée. L'autorisation de mur gabion en clôture sur rue ne peut pas être conservée (secteur Ub). La clôture en bois ou clôture avec lisses : il convient de reformuler cette règle pour en préciser la forme, la couleur et les matériaux (dans tous les cas, en interdisant les matériaux synthétiques et composites). Les éléments d'accompagnement tels que les portails et portillons doivent être réglementés : ils doivent être de forme simple (arête supérieure horizontale ou légèrement courbée), sans ornementation, en bois (à lames verticales) ou en métal, peint dans une teinte soutenue à l'exclusion du noir. La largeur devrait être limitée (3,5 m).

Enfin, pour préserver le paysage, les haies monospécifiques d'essences banalisantes comme le thuya, if, troène, etc., doivent être interdites.

Les prescriptions liées à la **perméabilité des sols** (par exemple p. 12) sont très faibles et devraient être revues y compris en intégrant des parcelles dont la surface est inférieure à 500 m² ; par exemple seulement 10 % pour une parcelle entre 500 et 600 m². Les techniques d'aménagement peu imperméabilisantes (parking enherbé, allée gravillonnée ...) doivent être privilégiés. Les surfaces de stationnement et les cheminements et aménagements (terrasses...) à l'intérieur des parcelles, doivent être réalisés dans des matériaux perméables de type stabilisé, grave calcaire, gravillons calcaires, mélange terre-pierre engazonné... Dans le cas de parcelles déjà bâties et dont l'imperméabilisation représente déjà plus de 50 % de la parcelle, il convient de limiter l'imperméabilisation et la constructibilité afin de garantir une surface minimale de terrain perméable.

Dans le PLU de Larçay, le repérage porte sur 7 éléments ponctuels de patrimoine bâti (dont le dernier type porte sur 16 puits) et 3 types d'éléments de patrimoine paysager. Des fiches par éléments sont présentées en annexe (III) du règlement. Cependant, ce **recensement** est lacunaire et n'intègre guère d'ensembles bâtis. Pourtant, la qualité architecturale et urbaine du tissu ancien que recèlent certains hameaux de Larçay aurait dû également faire l'objet du recensement au titre de l'article **L151-19** du code de l'urbanisme, comme, par exemple, le hameau aux abords du *castellum* ou celui du Voisinnet (voir page 39 du rapport de présentation). Également, d'autres éléments repérés dans le rapport de présentation (page 35 et suivantes) ne font pas l'objet d'un repérage au titre de cet article, comme la maison éclusière ou les « châteaux »..., alors que leur préservation devrait être mieux encadrée. De la même façon, le centre ancien aurait pu faire l'objet d'un repérage pour mieux encadrer la préservation et valorisation de son patrimoine bâti, urbain et paysager.

Le recours à l'article L151-19 du code de l'urbanisme (avec les dispositions liées au cadre général), devrait également être mentionné dans le règlement écrit avec un renvoi vers les fiches descriptives en annexe complémentaire III.

Le règlement du PLU doit être complété afin de garantir la préservation paysagère, urbaine et architecturale de Larçay et répondre aux axes 2 et 3 du PADD dans leur objectif de « respect de l'identité paysagère et patrimoniale des quartiers », « préservation d'un cadre de vie de qualité », mise en valeur des potentiels environnementaux, paysagers et bâtis qui constituent le socle de l'identité communale ».

Point 16

V – LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

V.1. Paysage & patrimoine

Les possibilités offertes par la mise en œuvre des OAP sont largement sous-exploitées au regard de celles offertes par le code de l'urbanisme et au regard des enjeux de qualité paysagère et urbaine ci-dessus évoqués. Ainsi des OAP thématiques pourraient être étudiées et proposées sur la préservation des vues vers le village et le coteau, en prenant en compte que Larçay est dans la zone tampon Unesco.

De manière générale, le règlement et/ou les OAP devraient imposer pour toutes les constructions neuves, la conformité au contexte, en termes d'implantation (à l'alignement, notamment), de volumétrie (compacité, toitures à deux pans avec encroisement, notamment), de traitement de façades (fenêtres plus hautes que larges, notamment), d'aménagement paysager (limitant l'imperméabilisation des sols, et interdisant la plantation d'espèces végétales exotiques, banalisantes et opaques, notamment). (cf IV Règlement écrit)

L'imbrication des espaces construits, agricoles et naturels de Larçay et des communes voisines (notamment Saint-Avertin) est peu analysée.

- Pour les OAP des Brosses III et l'écosite de la Braquerie, les **boisements** existants devront être au maximum préservés et faire référence explicitement à la notice d'arbres et arbustes du Conservatoire botanique national du Bassin Parisien (CBNBP), située en annexe. Les végétaux attendus pour les espaces de transitions paysagères entre les secteurs urbains et les secteurs agricoles et/ou naturels seront de préférence choisis dans la liste du CBNBP. Cette liste pourra être complétée par des fruitiers traditionnels (pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers, noyer...). Dans toute la commune, les plantes exotiques envahissantes seront à interdire.

Le « sur-aménagement » (clôtures, édifices...) sera à éviter, notamment dans les secteurs de lisières agricoles ou naturelles. D'une manière générale, la sobriété sera à rechercher dans ces lisières.

- Un travail exhaustif et de terrain a été réalisé avec les élus ce qui a permis de retenir les éléments de qualité à préserver. Beaucoup ont déjà été dénaturé par des travaux des propriétaires.
- Le choix des élus a été de travailler par fiche et de ne pas les mentionner dans le règlement écrit.

Point 16

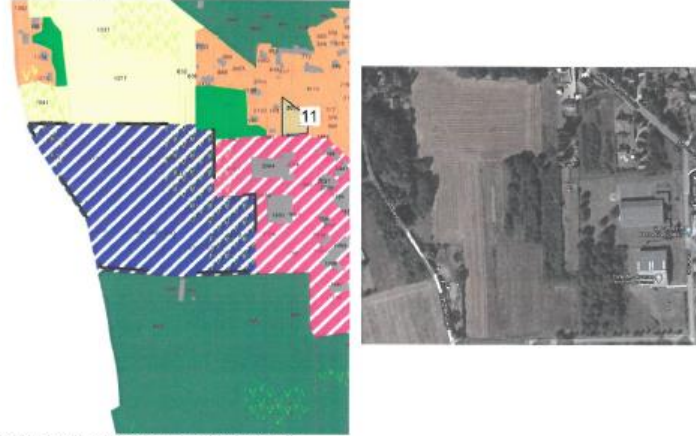
- Point traité dans les paragraphes précédents. En attente des données de la DDT.
- Les OAP sont des orientations, elles ne peuvent pas imposer.
- Ce point sera traité dans le futur PLUi.
- Les boisements sont déjà notés comme « à préserver » dans l'OAP de la Braquerie.
- Pour le secteur des Brosses, celui-ci est sous compétence intercommunale.
- Les clôtures ne sont pas imposées.

Point 17

Point 17**V.2. Les OAP qui mériteraient d'être complétées**

- Comme évoqué précédemment, le secteur de l'OAP de La Braquerie peut poser question. En effet, dans le traitement de l'OAP, il doit être justifié l'implantation de ce nouveau complexe sportif au regard du risque de fragiliser la coupure naturelle et agricole entre la commune de Larçay et la commune de Saint-Avertin et d'isoler (parcelles 1037 et 1077) des terres cultivées au Nord du secteur.

De plus, la commune doit par la suite expliquer quel sera le devenir du foncier qui est actuellement affecté aux activités sportives et de loisirs en centre bourg et notamment sur une potentielle relocalisation du gymnase.



Extrait de zonage La Braquerie + photo aérienne

Dans la justification de l'OAP secteur d'activités des Brosses III, il doit être expliqué et établi une prévision d'accueil de nouvelles entreprises et les types d'entreprises et aménagements souhaités dans leurs implantations (bâtiment à énergie positive, matériaux biosourcés ? panneaux solaires en toiture, mutualisation des parkings et équipements...)

Le site de l'OAP la Plaudrie, d'une surface conséquente (8,4 ha), est l'unique secteur d'urbanisation en 1AU. Cette OAP devrait être plus volontaristes sur ce secteur stratégique pour la commune. Notamment, afin d'adapter la taille des logements aux besoins des ménages et de répondre ainsi aux orientations du PLH. Au regard de la surface du site, un phasage de son urbanisation semble nécessaire pour mieux maîtriser l'urbanisation dans la durée d'application du PLU.

Voir réponses effectuées dans les paragraphes précédents.

Demandes spécifiques de Mme le

Point 18

Point 18

| | | |
|---|---|--|
| <p>Préfète</p> | <p>II/ Densité urbaine et ouverture de zones à urbaniser dans le cadre des OAP</p> <p>Il y a lieu de noter que Larçay fixe une densité moyenne brute de 25 logements par hectare supérieure au ratio fixé par le SCoT de 15 logements par hectare.</p> <p>L'OAP est un outil fondamental de maîtrise foncière, pour la collectivité, permettant de décliner des principes d'aménagement afin de garantir l'atteinte des objectifs du PADD et du PLH. Il y a donc lieu de compléter l'OAP de la Plaudrie sur la typologie des logements (privé, aidé, accession à la propriété...), la forme (individuel, groupé, intermédiaire...) et la taille (T1, T2, T3...).</p> <p>L'OAP de la Plaudrie se contente de renvoyer vers les actions du PLH sans afficher notamment un pourcentage de logements sociaux à atteindre. Au regard du caractère stratégique de ce secteur, il est indispensable que l'objectif de 20 %, affiché dans le PADD, de logements sociaux soit précisé.</p> <p>Au regard de l'importante surface de 8,4 hectares du site de la Plaudrie, un phasage de son urbanisation apparaîtrait pertinent pour répartir d'ici l'horizon 2030 le développement urbain et maîtrisé de la commune.</p> <p>L'OAP de 10 hectares de la zone « Les Brosses III » doit être plus développée. La consommation de terres agricoles pour constituer cette réserve foncière doit être justifiée dans le rapport de présentation et être en adéquation avec les besoins exprimés par la Communauté de Communes Touraine-Est Vallées en matière de développement économique.</p> <p>L'écosite de La Braquerie pose question quant à la nécessité de déplacer les équipements publics existants et d'isoler des terres agricoles au Nord du secteur. Une étude de l'impact de ce projet sur les pratiques des usagers de ces équipements, ainsi que des justifications plus précises, sont attendues dans le rapport de présentation. En outre, le devenir du foncier où se trouve actuellement ces équipements publics doit être également exposé et défini dans le projet communal.</p> <p>III/ Prise en compte des risques naturels et patrimoine</p> <p>Le territoire de la commune de Larçay est soumis à des fortes contraintes liées aux risques naturels. En effet, Larçay est concernée par des plans de prévention en matière de mouvements de terrain, sismiques, et d'inondations.</p> <p>Par conséquent, une attention particulière est demandée sur ces questions dans tout le document. La prise en compte des différents Plans de Prévention des Risques doit être plus aboutie dans le règlement écrit et graphique du PLU. L'annexe jointe permet d'apprécier les éléments à reprendre dans le document.</p> <p>Concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, le PLU doit garantir, dans de son règlement écrit, la préservation du patrimoine bâti ancien et des paysages ligériens, faisant la qualité du cadre de vie de la commune, étant entendu que Larçay se situe dans la zone tampon du périmètre Val de Loire UNESCO.</p> <p>Au cœur des axes du PADD, la préservation de ce cadre de vie pour les habitants et les différentes activités touristiques passe par une meilleure prise en compte dans le document de l'intégration des constructions neuves dans le bâti et le paysage existant. Ainsi, le règlement écrit (matériaux, style architectural, végétations, couleurs...) se doit d'être complété afin d'établir des prescriptions plus qualitatives pour les futures constructions.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Ces précisions sur les typologies de logements seront apportées dans le cadre de la mise en œuvre d'études de faisabilité sur le secteur de la Plaudrie. - Il apparaît prématuré à la commune d'établir une programmation à l'étape du PLU au risque de devoir réviser le PLU de nouveau si cette programmation n'est pas cohérente avec la faisabilité du projet. - Il sera ajouté dans l'OAP une fourchette pour les logements locatifs sociaux comprise entre 15 à 20%. - Le phasage pose la même problématique. - Voir réponse rédigée dans les paragraphes précédents - Voir réponse rédigée dans les paragraphes précédents - L'ABF a été consulté à plusieurs reprises durant l'élaboration du PLU mais malheureusement aucun conseil ou suggestion n'a été mentionné. |
| <p>CNPF Courrier du 25 aout 2020</p> <p>Pas d'avis</p> | <p>Transmission d'une note pour information</p> | <p>/</p> |
| <p>Conseil départemental</p> | <p>Point 1</p> | <p>Point 1</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>Courrier du 09 sept 2020</p> <p>Avis favorable</p> | <p>● <u>Accessibilité / déplacements</u> :</p> <p>Afin d'actualiser les données du trafic routier sur la RD976 dans le rapport de présentation du PLU, je vous invite à consulter les cartes du recensement de la circulation en Indre-et-Loire : https://www.touraine.fr/le-conseil-departemental/missions/mobilites.html</p> <ul style="list-style-type: none"> - RD 976 : 3 769 véh/j dont 6,4% de PL (données 2018 des recensements permanents de la circulation en Indre-et-Loire). <p>Il est à noter également que la RD976 est une voie classée à grande circulation.</p> <p>Point 2</p> <p>● <u>Trame Verte et Bleue (TVB)</u> :</p> <p>L'élaboration de la TVB du PLU de Larçay reprend les orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Centre Val de Loire et les orientations de la TVB identifiée dans le SCOT de l'Agglomération tourangelle.</p> <p>Toutefois, j'attire votre attention sur un enjeu fort pour le territoire de Larçay lié à la présence de « landes sèches » et qui n'apparaît pas assez distinctement dans le descriptif des différents milieux naturels rencontrés sur la commune.</p> <p>Dans l'étude des landes d'Indre-et-Loire : inventaire et analyse (2009) réalisée par la SEPANT, les landes d'Indre-et-Loire sont présentées comme constituant un « patrimoine naturel remarquable au sein duquel des communautés végétales et animales rares se développent ».</p> <p>Sur la commune de Larçay, les Landes d'Evres et du bois de Larçay (soit 17,5 ha) font partie d'un des sept grands secteurs repérés en Indre-et-Loire. Ces landes sont répertoriées dans l'inventaire ZNIEFF : Landes de Larçay nord-Champ de Manoeuvre ; landes d'Evres.</p> <p>Bien que les secteurs identifiés figurent en annexe de l'étude de la SEPANT, en l'absence de fond cadastral le repérage parcellaire nécessite d'être vérifié.</p> <p>Vous pouvez aussi consulter la cartographie interactive des ZNIEFF disponible sur le site de la DREAL Centre Val de Loire.</p> <p>Il convient ainsi de s'assurer que cette typologie de milieux naturels dits « remarquables » soit intégralement protégée dans le PLU.</p> <p>Point 3</p> | <p>Le RP sera actualisé</p> <p>Point 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ce point a été vérifié. <p>Point 3</p> <p>Ce point n'a pas nécessité d'apparaître dans le PLU</p> |
|--|--|--|

● Equipements / services :

Je tiens à vous indiquer que depuis mars 2018, il existe un Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité des Services au Public (SDAASP). L'objectif de ce document est de dresser un état des lieux des services au public (publics ou privés) présents dans le département et de veiller à la meilleure répartition possible. Le SDAASP d'Indre-et-Loire vise « un objectif global de renforcement de l'offre de services notamment dans les zones du département présentant un déficit d'accessibilité ».

Il a été produit conjointement par le Département et l'Etat et est accessible sous le lien suivant : <https://www.data.gouv.fr/fr/organizations/conseil-departemental-dindre-et-loire/>

L'évaluation des besoins d'un territoire s'effectuant sur la base du diagnostic, je vous invite, à toutes fins utiles, à le consulter afin de mettre à jour certaines données du diagnostic du PLU.

Point 4

● Déploiement du numérique :

Le Conseil départemental s'est engagé, auprès des collectivités d'Indre-et-Loire, dans le déploiement du numérique sur le territoire à travers son adhésion au Syndicat Mixte Ouvert Val de Loire Numérique (délibération du Comité syndical du 18 septembre 2017).

Le Syndicat Mixte Ouvert Val de Loire Numérique assure ainsi la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Indre-et-Loire (SDTAN - V4) dans le cadre d'une DSP affermo-concessive. La DSP a été attribuée fin 2017 à TDF Fibre et les travaux ont commencé en janvier 2018 avec la société de projet Val de Loire Fibre. Celle-ci permettra de desservir, à l'horizon 2023, l'ensemble des foyers et entreprises du département en fibre optique (FTTH), soit plus de 186 000 prises.

Concernant la commune de Larçay, mi 2020, 1166 prises étaient construites.

Je vous invite à actualiser le rapport de présentation du PLU dans ce sens.

Point 5

● Accueil petite enfance :

L'accès aux modes d'accueil du jeune enfant est une préoccupation principale des familles. Le Conseil Départemental participe à l'élaboration et la mise en œuvre du Schéma Départemental des Services aux Familles (SDSF) porté par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF).

Il convient de rappeler que ce schéma constitue un levier de développement concerté de l'offre d'accueil des jeunes enfants et des services aux parents.

Point 4

Le RP sera actualisé

Point 5

Ce point n'a pas à figurer dans le PLU

| | | |
|--|--|---|
| | <p>Il permet d'identifier les enjeux et les besoins pour le territoire, en matière de structure d'accueil de la petite enfance et d'accompagnement à la parentalité.</p> <p>Par ailleurs, je tiens à rappeler que dans le cadre de ses missions de protection de l'enfance, le Conseil départemental autorise et finance des structures d'hébergement (Maisons d'enfants à caractère social) au bénéfice de mineurs confiés à l'aide sociale à l'enfance. Aussi, à l'occasion de son schéma départemental de prévention et de protection de l'enfance 2018-2022, le Département a souhaité réorganiser son offre d'accompagnement et d'équipements qui s'articule autour de 5 plateaux techniques territoriaux : nord-ouest, nord-est, sud-ouest, centre, sud-est. A ce titre, les opérateurs « Protection de l'Enfance » retenus sur ces plateaux doivent disposer d'une offre d'hébergement.</p> <p>Point 6</p> <p>● <u>Servitude d'Utilité Publique</u> :</p> <p>La RD976 qui traverse le bourg est concernée par un plan d'alignement (EL7).</p> <p>Le Conseil départemental, en tant que gestionnaire de cette servitude, a engagé, à l'échelle du département, un travail d'actualisation de l'ensemble des plans d'alignement existants.</p> <p>L'objectif est de mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme l'ensemble des servitudes afin que celles-ci soient rendues opposables.</p> | <p>Point 6 Point déjà noté dans les SUP.</p> |
| | | |

Annexes

Argumentaire de la CCTEV pour la zone des Brosses

**COMPLEMENT D'ARGUMENTAIRE CONCERNANT LES BEOINS DE LA TEV RELATIVE A LA
SURFACE D'EXTENSION
DE 10.5 HA SUR LA ZA DES BROSSES III**

16/09/2020

Les sites d'activités économiques de la Communauté de Communes, constituent un poids économique prépondérant, en concentrant les emplois et la richesse fiscale du territoire. Ils sont un élément d'attractivité important de la Communauté de Communes, et leur renouvellement constitue un enjeu fort de pérennité des entreprises et de développement économique sur le plus long terme.

La communauté de communes est très impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation avec les trois plus importants parcs d'activités, Conneuil, Fougerolles et Bois-de-Plante, classés en zone d'aléas forts ne laissant que très peu de possibilités aux entreprises de se développer sur place.

Il est vital dans ce contexte de pouvoir offrir des perspectives de développement aux entreprises déjà installées sur TOURAINE EST VALLEES sous peine d'appauvrissement progressif du territoire.

**STOCK FONCIER DISPONIBLE DE TOURAINE EST VALLEES A COURT
TERME (actualisé au 16/9/2020)**

| | m ² au 16/01/2018 | m ² au 16/09/2020 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| ETAT DU STOCK FONCIER VIABILISE CESSIBLE SUR LA TEV A COURT TERME | | |
| La Ville-aux-Dames | | |
| Bois-de-Plante | 13 499 | 13 499 |
| Larçay | | |
| Brosses III | 3 836 | 0 |
| Montlouis-sur-Loire | | |
| Les Ormeaux | 3 865 | 0 |
| <u>Conneuil</u> | 4 091 | 0 |
| <u>Qualiparc</u> | 9 000 | 9 000 |
| Véretz | | |
| <u>Pidellerie</u> | 3 699 | 3 699 |

Service développement économique – Touraine-Est Vallées

| | | |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Vernou-sur-Brenne | | |
| Launay | 8 860 | 6 014 |
| <u>Fouquiouin</u> | 9 202 | 9 202 |
| | 56 052 | 41 414 |

La communauté de communes a vendu 14 638 m² de foncier entre le 16 /01/2018 et le 16/09/2020, ce qui réduit ses réserves de foncier cessible à 4.1 ha.

La 1^{ère} tranche de commercialisation de l'extension des Brosses III à Larçay est terminée. Les deux derniers lots vendus ont dû faire l'objet d'une extension de périmètre de la tranche pour permettre de répondre aux besoins d'implantation des entreprises.

Au-delà de cette 1^{ère} tranche, TOURAINE EST VALLEES ne dispose plus d'offre d'accueil d'entreprise au sud du Cher, hormis un terrain de 3699 m² sur la Pidellerie, qui va trouver preneur prochainement avec l'implantation d'un supermarché sur la même zone.

Pour permettre de répondre à la demande régulière de foncier, la dernière tranche, de 10.6 hectares, déjà prévue dans les études réalisées depuis 2006, est en cours de réajustement dans le cadre d'une étude de faisabilité technique et financière.

Elle est indispensable au développement de l'activité économique du sud de la Communauté de communes pour permettre la création locale d'emplois et générer des plus-values économiques pour les communes.

| Stock foncier disponible autres EPCI d'Indre et Loire en 2018 | Court terme | Moyen/long terme |
|--|----------------|---------------------|
| Bléré Val de Cher | 6,7 ha | 60 ha |
| <u>Castelrenaudais</u> | 16,5 ha | 30 ha |
| Chinon Vienne Loire | 62 ha | 8 ha |
| Gâtines et <u>Choisilles</u> -Pays de Racan | 59,9 ha | |
| Loches Sud Touraine | 61,8 ha | 6,3 ha |
| Touraine Ouest Val de Loire | 5,6 ha | 31 ha |
| Touraine Val de Vienne | 13 ha | 5 ha |
| Touraine Vallée de l'Indre | 41,5 ha | 140 ha |
| Val d'Amboise | 27 ha | 90 ha |
| Tours métropole | 10 ha | |
| TOURAINE EST VALLEES | 4,1 ha | 18 ha |

Service développement économique – Touraine-Est Vallées