

PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

Référence : SUDT/UP/Secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Dominique BERTHONNEAU

Tours, le 30 JUIN 2020

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE RÉUNION DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Séance du 18 juin 2020

I – **OBJET** : ÉTUDE D'UN DOSSIER DE RÉVISION DE PLAN LOCAL D'URBANISME DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DES ARTICLES L.151-12, L.151-13 ET L.153-16 DU CODE DE L'URBANISME ET L.112-1-1 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME

1-1 - **Pétitionnaire** : Monsieur le Maire de Larçay

1-2 – **Adresse du pétitionnaire** : Mairie
3 rue du 8 mai
37270 Larçay

1-3 – **Objet du dossier** : Révision du Plan Local d'Urbanisme de Larçay

II – **RÉGLEMENTATION APPLICABLE** :

Textes de référence :

Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 : article 51
Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014
Article L.112-1-1 du code rural et de la Pêche Maritime
Articles L.151-11, L.151-12, L.151-13, L.153-16 2°, L.153-17 3° du code de l'urbanisme

III – **ÉTAIENT PRÉSENTS** :

Membres avec voix délibérative :

- Monsieur Damien LAMOTTE, Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire, représentant la Préfète d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Thierry TRETON, Adjoint au Chef du Service Urbanisme et Démarches de Territoires de la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire, représentant le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire
- Monsieur Dominique BOUTIN, représentant le Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Monsieur Dominique DURAND, représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Jean-Pierre GASCHET, représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Madame Colette JOURDANNE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Monsieur Martin SOULIEZ, représentant le Président de la Chambre des Notaires
- Monsieur Antoine REILLE, Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Franck MALLET, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Jacques THIBAUT, représentant le porte parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Nicolas STERLIN, représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles
- Monsieur Jacky GAUVIN, Maire de Luzillé
- Monsieur Lilian GIBOUREAU, représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité
- Monsieur Joël BOISARD, Co-Président de Terres de Liens Centre
- Monsieur Jacques LE TARNEC, représentant le Président du Conseil Tours Métropole Val de Loire

Pouvoirs :

- Monsieur Daniel LANGÉ, représentant le Président du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle a donné son pouvoir au représentant du Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire (Thierry TRETON)
- Monsieur Jacques THIBAUT, représentant le porte parole de la Confédération Paysanne de Touraine a donné son pouvoir à monsieur le maire de Luzillé (Jacky GAUVIN)
- Monsieur Fabien LABRUNIE, représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs a donné son pouvoir représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale (Colette JOURDANNE)
- Monsieur Gaby BARILLET, représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire a donné son pouvoir au représentant du Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire (Franck MALLET)

IV- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur la révision du PLU de Larçay : (avis simple)

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 du PLU pour 2 437 habitants en 2016, soit un taux d'évolution démographique annuel estimé supérieur à 2 % par an contre + 1,49 % entre 1999 et 2009 et + 1,07 % entre 1999 et 2016,
- Considérant que la commune appartient à la Communauté de Communes Touraine Est-Vallées dont le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en 2019 prévoit la réalisation, pour la commune de Larçay, de 23 logements par an entre 2019 et 2024,
- Considérant que le projet de développement du PLU à l'horizon 2030 pour l'habitat s'est calé sur le rythme des 6 années du PLH prolongé à l'échéance de 10 ans du PLU,
- Considérant que la démarche de la commune vise à réaliser 230 logements, soit 23 logements par an contre 15 logements par an entre 1990 et 2018,
- Considérant que le projet prévoit la réalisation des logements selon la répartition suivante :
 - 62 logements par densification du tissu urbain existant soit 26 % des besoins
 - 164 logements par extension urbaine sur secteur 1AUh pour 9,07 ha et 2AU pour 2,23 ha, soit 71 % des besoins
 - 6 logements par mobilisation du logement vacant
- Considérant que la taille des ménages à l'horizon du PLU serait de 2,07 personnes par logement contre 2,20 en 2016,
- Considérant que le taux de logements vacants s'élève à 4,0 % en 2016,
- Considérant que le taux de résidences secondaires s'élève à 2,0 % en 2016,
- Considérant que la commune de Larçay se situe dans le périmètre du SCoT de l'Agglomération Tourangelle approuvé en 2013, que la production de logements devrait se répartir pour 40 % en densification et 60 % en extension avec une densité minimum de 15 logements par hectare,
- Considérant que la commune de Larçay est adossée à une commune du coeur métropolitain (Saint-Avertin) et bénéficie de commerces, services équipements et de transports en commun,
- Considérant que la densité brute moyenne pour les opérations de logements réalisés en extension sera de 25 logts/ha au minimum,
- Considérant que le secteur d'extension de "La Plauderie" est pourvu d'une OAP qui ne mentionne pas de phasage particulier,
- Considérant que le projet prévoit une extension de la zone d'activités AUX "Les Brosses III" pour 10,48 ha et comporte une OAP,
- Considérant que le projet prévoit une extension de la zone des équipements sportifs et de loisirs AUI pour 5,59 ha,
- Considérant que le projet a classé tous les écarts et les hameaux du territoire en zones A et N du PLU,
- Considérant que le projet n'a pas identifié en zones A et N de bâtiments susceptibles de changer de destination étant entendu que l'ensemble du potentiel a déjà été mobilisé,
- Considérant que le projet comporte 1 sous-secteur dénommé Ap pour 42,64 ha dont l'objectif est de protéger les espaces agricoles pour des raisons paysagères et limiter les nuisances agricoles (les installations de bâtiments agricoles ne sont pas autorisées),
- Considérant que les Espaces Boisés Classés (EBC) représentent 375 ha de la surface du territoire dont 334 ha pour la forêt de Larçay dans le PLU en vigueur et que le projet prévoit de les remplacer par des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'extensions pour les constructions à usage d'habitation limitées à 100 m²,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'annexes d'une emprise au sol limitée à 30 m² à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale,
- Considérant que le projet autorise la construction de piscine et des locaux techniques sans limitation d'emprise, avec une implantation en retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 avis distincts :

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.

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 :

- 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.

2) Le projet recueille 19 votes favorables sur 19 votes au regard de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

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 :

- de limiter l'implantation des piscines et des locaux techniques associés à une distance de 15 à 20 mètres de la construction principale.

**Pour la Préfète d'Indre-et-Loire et
par délégation
Le président de séance**

Damien LAMOTTE

Damien Lamotte