

Le Président

Annexe A5-4

Monsieur le Président
Communauté de Communes
Touraine-Est Vallées
48, rue de la Frelonnerie – CS 70078
37270 Montlouis-sur-Loire

Chambray-lès-Tours, le 05 août 2020

Monsieur le Président,

Objet
Avis sur arrêt de projet PLU
Larçay

Référence
N/Réf. : HF NB 20045

Dossier suivi par
Emmanuelle RENAUD
Pôle Territoires
Tél. 02 47 48 37 37

Vous m'avez adressé, pour avis, les documents relatifs au projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Larçay.

L'examen attentif des différentes pièces de ce dossier reçues le 10 juin 2020 (délais d'avis suspendus jusqu'au 24 juin), m'amène aux remarques ci-après.

Ce projet de P.L.U. prévoit d'atteindre une population d'environ 3000 habitants à l'horizon 2030, soit un gain d'environ 500 habitants. Cet objectif est guidé par les ambitions fortes du PLH en vigueur (2019-2024) en lien avec la proximité immédiate de l'agglomération tourangelle.

Pour atteindre cet objectif il est estimé un besoin de 230 logements supplémentaires sur la période de 10 années, soit un rythme moyen de 23 logements par an.

La répartition envisagée est la suivante : 60 logements dans le tissu urbain existant, 164 logements en secteur avec aménagement d'ensemble et 6 changements de destination. Les logements vacants étant très peu nombreux ($\leq 4\%$), leur mobilisation n'est pas prise en compte.

Le potentiel de densification des secteurs urbains a fait l'objet d'une analyse précise en lien avec la capacité de mobilisation du foncier pour de nouveaux logements.

Les secteurs d'urbanisation sont prévus à « La Plaudrie » environ 9 ha (1 AUh) et « Le Valette », environ 2,20 ha (2AU).

La densité moyenne envisagée d'environ 25 logements par hectare contribuera à limiter l'étalement urbain et la consommation de foncier agricole en réponse aux éléments exposés dans le PADD.

Un secteur AUL (5,60 ha) est prévu à « La Braquerie » pour des équipements, en particulier pour relocaliser des équipements sportifs ou de loisirs et, à longs termes, la salle des fêtes.



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.

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.

Plan de zonage

Le nombre de secteurs permet une compréhension aisée du dossier.

Le secteur Uj permettra de limiter les risques de conflits entre les secteurs urbanisés et les zones agricoles, il est donc à maintenir.

Le classement des hameaux ou écarts en zones A, Ap ou N est tout à fait judicieux.

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.

Règlement écrit

Sa lecture conduit à quelques remarques :

- Toutes zones et leurs secteurs : il sera rappelé que le comblement des mares est interdit sur toutes les zones (U, AU, A, N et tous leurs secteurs).
- Toutes zones et leurs secteurs : les parcs photovoltaïques au sol seront proscrits sauf à identifier des STECAL spécifiques (sols pollués, anciennes carrières...).
- Secteur Uj (p.6) : 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.
- Secteur Ub - Implantation par rapport aux limites séparatives, (p.7) : 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.

Chambre d'Agriculture Indre et Loire

38 rue Augustin Fresnel
BP 50139

37171 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX

Tél : 02 47 48 37 37

Fax : 02 47 48 17 36

Email : accueil@cda37.fr



- Zones A, Ap et N : le réseau de mares est majeur sur le territoire, l'interdiction de leur comblement sera rappelée.

Emplacements réservés

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

La collectivité a accompli un important travail pour aboutir à ce projet. Le dossier arrêté pourra toutefois être complété afin de répondre parfaitement à votre volonté de préserver l'activité agricole.

Sous la stricte condition de la prise en compte des remarques précitées, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur l'arrêt de projet du PLU de la commune de Larçay.

Conformément aux dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme, cet avis sera joint en annexe au dossier soumis à enquête publique.

Je vous prie d'agrèer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Chambre d'Agriculture Indre et Loire

38 rue Augustin Fresnel
BP 50139
37171 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX
Tél : 02 47 48 37 37
Fax : 02 47 48 17 36
Email : accueil@cda37.fr



Henry FREMONT