



21 AOÛT 2020

PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
SERVICE URBANISME ET DÉMARCHES DE TERRITOIRES

UNITÉ URBANISME PLANIFICATION

Annexe A5-5

Révision du PLU de Larçay

*Avis détaillé des services de l'État sur
le projet arrêté*

Août 2020

*Annexé à la lettre de Madame la Préfète d'Indre-et-Loire à Monsieur le Président de la
Communauté de communes de Touraine-Est Vallées*

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| I – LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)..... | 3 |
| II – LE RAPPORT DE PRÉSENTATION..... | 4 |
| II.1. Les Justifications..... | 4 |
| II.2. L'évaluation environnementale..... | 4 |
| III – LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE..... | 7 |
| III.1. PPR mouvements de terrain..... | 7 |
| III.2. Classement sonore..... | 8 |
| III.3. Uj..... | 8 |
| III.4. Patrimoine mondial, cônes de vue..... | 8 |
| IV – LE RÈGLEMENT ÉCRIT..... | 9 |
| IV.1. Mouvements de terrain..... | 9 |
| IV.2. Inondations..... | 9 |
| IV.3. Patrimoine, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... | 9 |
| V – LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)..... | 13 |
| V.1. Paysage & patrimoine..... | 13 |
| V.2. Les OAP qui mériterait d'être complétées..... | 14 |

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.

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. ».

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).

II – LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

II.1. Les Justifications

- 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.
- 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.

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.

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 Etat 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.

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

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.

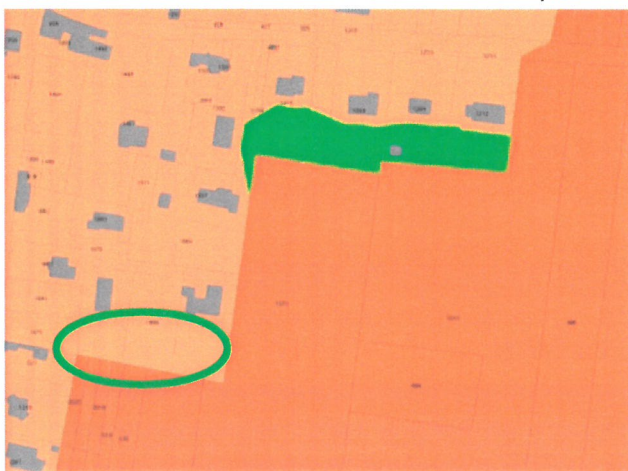
III.2. Classement sonore

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).

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.

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.

IV – LE RÈGLEMENT 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.

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.

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).

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 implantée 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 »*.

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 grillages 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 Voisinet (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* ».

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 encuvement, 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.

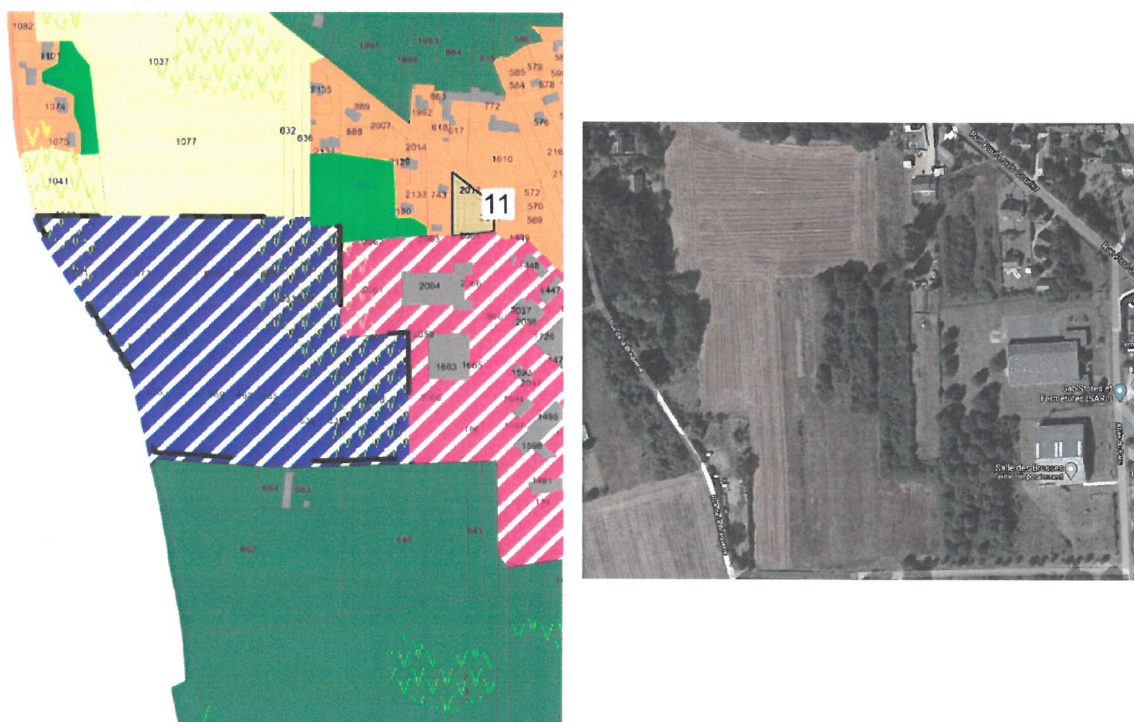
- Pour les OAP des Brosses III et l'écosite de la Braquerie, les **boisements** existants devront être au maximum préservés et faire référence explicitement à la notice d'arbres et arbustes du Conservatoire botanique national du Bassin Parisien (CBNBP), située en annexe. Les végétaux attendus pour les 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, édicules...) sera à éviter, notamment dans les secteurs de lisières agricoles ou naturelles. D'une manière générale, la sobriété sera à rechercher dans ces lisières.

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.