

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**



NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE : 19
PRÉSENTS : 17
VOTANTS : 19

Le 03 octobre 2017 à 19 heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 29 septembre 2017, s'est réuni à la Salle François-Mitterrand en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-François CESSAC, Maire.

En présence de Mesdames et Messieurs Eric ANEZO, Bernadette BONGRAND, Francis BOUTIN, Alain BRETON, Nelly BUCHERON, Laurence CHAPOT, Nathalie DESCHAMPS, Bruno GARREAU, Philippe JACQUES, Sylvie LETIENNE, Mathieu MABROUQUE, Ghislaine NICOLAS, Dominique PEIGNAUX, Nathalie PENOT-COINDRE, Yves PETIBON, Marie-Christine THIMONIER formant la majorité des membres en exercice.

Absents :

- Madame Marie-Lyse PAPIN donne pouvoir à Madame Ghislaine NICOLAS
- Monsieur Jean-Marie RENAUDEAU donne pouvoir à Monsieur Dominique PEIGNAUX

A l'unanimité, le Conseil Municipal décide de procéder à l'élection à main levée du Secrétaire de séance. Monsieur Dominique PEIGNAUX a été élu à l'unanimité Secrétaire de séance.

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Larçay

Monsieur le Maire précise les raisons de la délocalisation de ce Conseil Municipal. Compte tenu de l'ordre du jour et afin de permettre au public d'assister à la séance dans de bonnes conditions s'il vient nombreux, la salle François-Mitterrand a semblé mieux adaptée que la salle du Conseil de la mairie, par sa capacité et par les moyens techniques à disposition (sonorisation et projection).

Ce changement de lieu a été annoncé par affichage à la mairie, sur les panneaux dédiés du Centre Commercial et de la place de l'Eglise, ainsi que sur le bulletin municipal et dans la presse.

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée que la commune de Larçay dispose d'un document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont la révision générale a été prescrite par délibération N° 2016 0202 006 du 02 février 2016.

Une commission spécifique PLU a été installée par délibération N° 2016 0103 012 du 1^{er} mars 2016. Ses membres travaillent sur le dossier avec l'appui d'un bureau d'études (parenthesesURBaineS), la collaboration des services de l'Etat (DDT) et autres organismes Personnes Publiques Associées.

Le Code de l'Urbanisme précise la procédure et le contenu du dossier de PLU.

Ce dernier est composé de plusieurs pièces dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PADD définit :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations générales définies dans ce PADD doivent faire l'objet d'un débat en Conseil Municipal conformément aux articles L.153-12 et L. 153-13 du Code de l'Urbanisme.

Monsieur le Maire procède à la lecture du PADD de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Larçay se compose de 3 axes principaux et d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, mettant en œuvre l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

1^{er} axe : Un projet à échelle humaine pour fédérer les habitants autour du dynamisme communal, assurant un équilibre entre les centralités du plateau et du bourg

2^{ème} axe : Une maîtrise du développement de la commune qui assure un juste équilibre entre l'identité de Larçay et sa proximité avec Tours Métropole Val de Loire

3^{ème} axe : La protection d'un paysage rythmé par le Cher, le coteau et le plateau, et la préservation du patrimoine environnemental et bâti

Axe 1

Un projet à échelle humaine pour fédérer les habitants autour du dynamisme communal, assurant un équilibre entre les centralités du plateau et du bourg

Larçay est une commune accueillante et calme qui bénéficie d'un cadre de vie de qualité à quelques minutes du cœur de la métropole. Ces atouts sont connus des habitants qui cherchent à se fixer sur la commune pour bénéficier de cet environnement favorable.

La commune est bien équipée et dispose d'un tissu associatif diversifié ; les Larcéens sont impliqués dans la vie locale. Larçay propose les premiers services de proximité indispensables au quotidien. Cette valeur est à consolider pour permettre le maintien du dynamisme communal. Dans cette perspective, Larçay souhaite renforcer ses deux centralités : le plateau et le centre-bourg par des aménagements adaptés.

La proximité des pôles d'emploi de Tours Métropole Val de Loire entraîne une mutation de l'identité de la commune ; celle-ci historiquement agricole devient résidentielle. Larçay est alors une commune d'échanges avec les pôles d'emploi. Par conséquent, elle souhaite maintenir ses commerces de proximité et ses zones artisanales afin de permettre à sa population de se fixer sur son territoire et de limiter les déplacements vers les pôles d'emploi extérieurs.

L'agriculture est également un enjeu majeur qui porte l'identité historique communale. Les espaces agricoles sont contraints par les secteurs urbains qui se sont développés autour des terres cultivées. A ce titre, Larçay souhaite préserver les exploitations et l'espace agricole afin de maintenir et valoriser cette économie locale.

Le projet revêt également un caractère touristique qui peut devenir une économie complémentaire aux activités principales (zones artisanales, commerces de proximité, agriculture). Dans cette perspective, la commune envisage de préserver les sites de qualité et de valoriser les lieux d'hébergement (chambres d'hôtes, gîtes...).

Les dispositifs de communication trouvent tout leur sens au sein du projet communal et permettent les échanges pour le développement des entreprises, des services et le bien-être des personnes. A ce titre, le traitement des déplacements se décline avec la mise en sécurité des entrées de ville et les aménagements des centralités du plateau et du bourg. D'autre part, le réseau de circulations douces est conforté entre les quartiers, les équipements et l'espace naturel et agricole.

Consolider le dynamisme présent sur le territoire

- **Envisager l'extension mesurée du centre commercial** proposant de nouveaux commerces de proximité et espaces publics pour consolider l'attractivité du plateau et compléter l'offre de services à la population.
- **Permettre le maintien du tissu associatif** pour valoriser les échanges entre les habitants.
- **Préserver l'activité agricole** comme ressource agro-alimentaire et économique par la prise en compte d'un équilibre entre espaces naturels et agricoles, et espaces urbanisés.
- **Favoriser la mixité des fonctions dans le bourg et sur le plateau** par le maintien, la création ou la rénovation de commerces et services, et équipements : répondre aux enjeux d'animation au sein des centralités urbaines.
- **Permettre le développement des zones d'activités intercommunales des Brosses** pour favoriser les emplois de proximité et participer à la réduction des déplacements domicile / travail.
- **Permettre le développement touristique** qui valorise durablement les ressources locales et les richesses patrimoniales : Châteaux, Castellum, petit patrimoine, maisons bourgeoises, mais aussi les capacités d'hébergement et les espaces paysagers.

Favoriser les outils de déplacements et de communication sur le territoire communal au service des habitants

- **Renforcer la communication entre le bourg et le plateau** en prévoyant des aménagements pour faciliter et sécuriser les flux.
- **Engager une réflexion sur les entrées de ville** et plus particulièrement : sécuriser, qualifier et agrémenter le carrefour de la Croix avec la RD et celui du Placier.
- **Poursuivre le maillage des liaisons douces** inter quartiers (habitat, équipements, services, ...) sur l'ensemble de la commune.
- **Reconsidérer et conforter le dynamisme du centre-bourg** en réaménageant les stationnements, la place de l'église et la rue du 8 Mai.
- **Favoriser l'accès aux communications numériques** sur l'ensemble de la commune par la promotion de la fibre optique.

Axe 2

Une maîtrise du développement de la commune qui assure un juste équilibre entre l'identité de Larçay et sa proximité avec Tours Métropole Val de Loire

Larçay est une commune péri-urbaine située le long du Cher. Son développement est progressif depuis 1950. Les nouveaux quartiers sont regroupés majoritairement le long de la VCI (rues de la Croix, du Castellum, de la Bergerie et du Val Joli). Ils bénéficient de poumons verts de part et d'autre de cet axe, de la proximité du Cher au nord et de la Forêt de Larçay au Sud.

Le territoire vit une transition de son identité rurale historique vers un profil plus urbain insufflé par la proximité de la métropole. Consciente de ce changement, Larçay souhaite assurer un équilibre de son territoire. Des choix cohérents et favorables aux habitants seront opérés. Ils prendront en compte les enjeux d'économie du foncier, d'investissements liés aux réseaux, de préservation des espaces naturels et agricoles, et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet consiste également à maintenir un accueil de population mesuré et régulier afin de maîtriser les impacts sur les équipements, les services, le paysage et les déplacements.

Le bien-être des habitants s'exprime aussi par la qualité des quartiers résidentiels. Dans cette perspective, Larçay souhaite proposer des logements adaptés à tous en fonction des parcours de vie. Ces logements seront réalisés dans le respect de l'environnement pour une meilleure gestion du foncier, du paysage, des éléments naturels et ils contribueront à développer le lien social.

Cet équilibre entre Nature et Ville est également un atout pour l'accueil des jeunes ménages qui recherchent une commune à taille humaine où les échanges entre générations sont facilités, et ceci tout en bénéficiant des services de proximité liés au bassin de vie.

Permettre l'évolution de la commune de Larçay tout en préservant son équilibre

- **Se donner les moyens d'accueillir toutes les personnes** (familles, personnes seules, toutes catégories socio-professionnelles, ...) en fonction de leurs besoins.
- **Continuer l'accueil de nouveaux habitants de manière régulée** pour se prémunir d'un urbanisme excessif.
- **Permettre le renouvellement de la commune** par le comblement des espaces libres au cœur du tissu urbain dans le respect de l'identité paysagère et patrimoniale des quartiers.
- **Mettre en adéquation l'accueil de nouveaux habitants** et le niveau d'équipements et de services tout en préservant un cadre de vie de qualité.

Proposer des habitats variés au service de la mixité sociale et urbaine

- **Favoriser la diversité des types de logements** en proposant des constructions répondant aux besoins de tous et permettant la réalisation du parcours résidentiel pour les jeunes ménages.
- **Diversifier les formes urbaines** par la production d'habitats groupés, de maisons de ville, de logements intermédiaires, ... intégrés dans le tissu urbain local.

Axe 3

La protection d'un paysage rythmé par le Cher, le coteau et le plateau et la préservation du patrimoine environnemental et bâti

Larçay souhaite mettre en valeur le potentiel environnemental, paysager et bâti qui constitue le socle de l'identité communale. Ce potentiel participe au cadre de vie du territoire. Il concerne les paysages constitués de boisements, d'ensembles paysagers cultivés ou non, du plateau, du coteau et des bâtiments à caractère patrimonial.

Dans cette perspective, le Castellum et ses abords peuvent être le socle d'un projet qualitatif d'une portée plus large que les limites communales : valorisation des perceptions depuis le coteau vers la plaine alluviale, préservation des ensembles de bâtis remarquables... A ce titre, il convient de rappeler que la qualité patrimoniale est également liée à certains ensembles bâtis d'intérêt majeur et représentatifs de l'histoire de la commune. Ces constructions de qualité sont le support d'un cadre de vie d'exception reconnu sur le territoire.

La reconnaissance des milieux naturels ou agricoles constituant les trames verte et bleue, riches en biodiversité, le souhait de préserver les continuités écologiques, s'expriment par la maîtrise de l'urbanisation et par la protection du patrimoine environnemental et de l'espace agricole.

Valoriser l'identité de Larçay liée au patrimoine bâti et paysager

- **Etre attentif au patrimoine bâti et paysager** en définissant un cadre de protection pour sa préservation.
- **Limiter l'étalement urbain**, consommateur de terres agricoles, naturelles et forestières.

- **Préserver les îlots non bâtis** d'une pression foncière excessive.
- **Préserver les terres agricoles et naturelles**, ressource économique et écologique, par la prise en compte d'un équilibre entre espaces naturels et agricoles et espaces urbanisés.
- **Préserver les vues** sur le Cher et sa vallée depuis les abords du coteau.

Préserver les trames verte et bleue, les continuités écologiques et les espaces naturels, agricoles et forestiers

- **Accompagner les projets d'aménagement d'une réflexion sur le traitement des franges urbaines et des transitions avec le paysage naturel et agricole.**
- **Préserver la trame bleue** constituée par le Cher et le Filet ainsi que la sous trame bleue composée des noues, fossés, mares et bassins.
- **Favoriser et préserver la trame verte** constituée de la plaine alluviale, de la Forêt de Larçay, du parc des Brosses et autres parcs privés, des arbres isolés, des haies et des jardins.
- **Maintenir les continuités écologiques du coteau**, trait d'union entre le plateau de Fausse Champagne et la vallée.

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Larçay a défini ses besoins en accueil de population soit environ 450 à 500 personnes supplémentaires jusqu'en 2027 pour atteindre une population maximum d'environ 2800 à 2900 habitants.

Cette évolution est le reflet de la croissance démographique de Larçay et de la volonté de maîtriser l'accueil de population pour conserver un équilibre avec les équipements et les services.

Elle correspond à la tendance actuelle et aux objectifs du PLH soit la production d'une moyenne de 20 logements par an.

L'accueil de 450 à 500 personnes maximum nécessite un besoin théorique d'environ 194 logements supplémentaires jusqu'en 2027 répartis entre les nouveaux logements (139), les logements vacants remis sur le marché de l'immobilier (6) et les opérations déjà engagées (61), soit :

- Un besoin foncier théorique de 10 à 11 ha.
- Un potentiel de production de 20 logements/an en moyenne.

Toutefois, il est important de rappeler que la consommation d'espace se répartit de la manière suivante :

1. L'utilisation des espaces interstitiels (petits espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine) et leur capacité de densification.
2. La prise en compte du renouvellement des constructions avec les logements vacants.
3. La consommation d'espace complémentaire.

1. Les espaces interstitiels

Une fine analyse du foncier au sein de l'enveloppe urbaine fait apparaître une réceptivité dans le tissu d'environ 6200 m². Nous pouvons alors estimer que sur la période du PLU, **ce sont environ 6200 m² qui pourraient être utilisés pour la construction de logements au sein de l'enveloppe urbaine.** Ceci représente un potentiel d'environ 10 logements.

2. La prise en compte du renouvellement du bâti

Les logements vacants représentent une faible part du parc de logement. La commune a procédé à un travail de recensement de ces logements ; en 2017 le nombre de logements vacants est estimé à 8. Nous pouvons considérer que les logements restent peu de temps inoccupés. Par conséquent, **ce sont environ 6 logements vacants qui pourront être remis sur le marché de l'immobilier sur la période du PLU.**

3. La consommation d'espace complémentaire

Le présent projet de PADD prévoit, malgré un projet de développement mesuré, l'utilisation de certains secteurs déjà inscrits comme secteurs à vocation constructible dans le PLU approuvé, les droits sont prolongés et repris dans le futur PLU.

Le total de ces zones à urbaniser représente 10,4 ha répartis de la manière suivante :

- Le Valette : 2,6 ha
- La Bergerie/La Plaudrie : 5,5 ha
- Le Carroi/la Poterie : 2,3 ha

TOTAL : environ 10,4 ha

A ces surfaces, s'ajoute le pôle dynamique d'activités économiques ; les ZA des Brosses I, II, III qui permettent de conforter les enjeux économiques de la communauté de communes Touraine-Est Vallées. A ce titre, la commune bénéficie de disponibilités foncières de 10 ha sur la ZA des Brosses III dont elle confirme la nécessité intercommunale.

Ces 4 secteurs d'urbanisation font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Ces objectifs prennent en compte une modération de la consommation d'espace.

Moyenne de 2006 à 2016 :

- 1,36 ha/an ont été consommés pour le développement résidentiel et économique
- 20 à 21 logements/an
- La taille moyenne de parcelle est estimée à environ 900 m²
- La moyenne de la densité résidentielle est équivalente à 15 logements/ha.

Dans le cadre du projet de PLU, pour les prochaines années :

- 0,8 ha/an consommés pour le développement résidentiel
- 10 ha pour la ZA des Brosses III, déjà prévus dans le PLU approuvé, reconduits dans le futur PLU, la compétence « zones d'activités » étant intercommunale.

Les potentialités de foncier constructible et le nombre de logements envisagés		
Secteurs en zone urbaine (U)		Surface totale avec VRD
Le Carroi / La Poterie	Secteur dans l'enveloppe urbaine, constitué de 3 ensembles de parcelles.	2,3 ha
Secteurs complémentaires (AU)		Surface totale avec VRD
La Plaudrie / Bergerie	Secteur dans la continuité des opérations de la Bergerie, le secteur représente environ 10 ha mais uniquement 5,5 ha sont constructibles.	5,5 ha
Le Valette	Secteur à proximité de la Bergerie	2,6 ha
Total secteurs	Environ 10,4 ha aménagés pouvant accueillir près de 140 logements	

CONCLUSION

Les objectifs de la ville de Larçay dans le cadre du PLU révisé sont les suivants :

- Conserver le rythme de production d'environ 20 logements par an avec le souhait de réaliser des logements locatifs sociaux.
- Modérer sa consommation de l'espace en s'inscrivant dans le contexte actuel de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Faire le choix de secteurs à urbaniser s'inscrivant dans l'enveloppe urbaine.

Après cet exposé, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert.

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu les lois et règlements qui s'imposent sur notre territoire,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification à l'articulation de documents supra-communaux (Schéma de Cohérence Territoriale, Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains),

Considérant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et de Madame Nelly BUCHERON, et la lecture du PADD,

Après avoir débattu des orientations générales définies dans le PADD,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal décide à l'unanimité :

- De donner acte de l'organisation de ce débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- De formaliser la tenue de ce débat par la présente délibération.

Pour extrait conforme,
Larçay, le 11 octobre 2017

Le Maire

Jean-François CESSAC



Transmis au représentant de l'Etat le	1 2 OCT. 2017
Reçu par le représentant de l'Etat le	1 6 OCT. 2017
Affiché le	1 1 OCT. 2017
ACTE EXECUTOIRE	

Le Maire,
Jean-François CESSAC



