

Larçay

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Compte rendu : Réunion publique 4 - le lundi 22 octobre 2018 - 19h00 Salle François Mitterrand

Environ 60 personnes sont présentes.

Objet de la réunion publique

- I. Les éléments de patrimoine paysager et bâti à protéger dans le cadre du PLU
- II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- III. Les évolutions du zonage
- IV. Questions / Réponses
- V. Le calendrier

I. Introduction de M. le Maire

Explications sur les évolutions à l'échelle de la CCTEV :

- Le PLU réalisé sera le dernier, car la Communauté de Communes (CCTEV) lancera en 2021, la réalisation de son PLU intercommunal. Ce PLU devrait aboutir en 2025.
- Le PLH, programme local de l'habitat est également en cours de révision à l'échelle de la CCTEV. Il est élaboré par les élus du territoire. Pour Larçay, le PLH prévoit une moyenne de 23 logements à créer par an. L'ancien PLH prévoyait 20 logements par an. Nous précisons que la population de Larçay au dernier recensement INSEE (01/01/2018) est d'environ 2450 habitants. Ce calcul nous amène à envisager la création d'une moyenne de 230 logements en 10 ans (correspond à la durée de vie d'un PLU). Pour permettre de répondre aux objectifs du PLH, la commission PLU a dû préciser le nombre d'hectares à urbaniser (les espaces libres en zone Urbaine + les logements vacants à remettre sur le marché de l'immobilier + les secteurs de projet en zone à urbaniser AU).

La concertation :

- Celle-ci est toujours active : chacun peut s'exprimer par l'intermédiaire du registre de concertation disponible en mairie et/ou en transmettant un courrier à la mairie faisant part des observations ou demandes particulières.
- L'enquête publique sera le moment de rencontrer le commissaire enquêteur pour lui faire part des demandes particulières que ce même commissaire et les élus devront analyser.
- **PRECISION IMPORTANTE :** certains courriers d'habitants de Larçay ou de propriétaires fonciers, sont parvenus en mairie avant le démarrage des travaux sur le PLU, soit avant le 10/02/2016 (date de la délibération). Pour que la commune puisse prendre en compte vos demandes, il faut que votre courrier soit postérieur au 10/02/2016. Nous invitons les personnes concernées à nous retourner leur courrier en mettant la date à jour, et ceci courant novembre.

II. Présentation du diaporama par Virginie Duchiron et Sébastien Bondoux (cf document joint)

- Les éléments de paysage et de bâti à protéger dans le cadre du PLU : ces éléments font l'objet d'une fiche qui est annexée au Règlement du PLU. L'objectif n'est pas de contraindre mais d'utiliser le PLU comme un outil de mise en valeur de l'identité de Larçay par l'intermédiaire de son patrimoine bâti et paysager. Cinq fiches ont été réalisées pour le bâti. Les éléments de paysage correspondent aux actuels EBC, Espaces Boisés Classés, qui restent très contraignants et parfois inadaptés aux réalités de terrain (notamment pour le PPRMT, plan de prévention des risques mouvements de terrain et pour les coteaux).
- L'orientation d'aménagement et de programmation « Déplacements » : cette OAP définit un cadre d'actions pour les futurs aménagements de voies sur la commune. L'objectif est de planifier les aménagements en fonction de 3 critères : la sécurité des riverains et utilisateurs, la fluidité du trafic,

la prise en compte des futurs projets d'aménagement qui sont générateurs de déplacements supplémentaires.

- L'orientation d'aménagement et de programmation de « l'Ecosite de Loisirs » (la Braquerie) : à l'interface des quartiers d'habitations de Larçay et de Saint Avertin, ce projet s'inscrit sur le long terme avec plusieurs fonctions. Au-delà de l'articulation entre les deux communes au sein de l'agglomération, il est envisagé la création d'espaces de loisirs.
- Par conséquent, cette zone de projet, constitue une centralité importante à l'échelle territoriale.
- Les orientations prises dans le PLU de Larçay sont durables et s'inscrivent dans une démarche écologique :
 - o Utilisation des matériaux bio sourcés
 - o Réalisation de bâtiment performant au delà de la RT en cours
 - o Préservation de la Trame Verte et Bleue
 - o Prise en compte de la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert
 - o Développement des modes doux
 - o ...

III. Le plan de zonage est présenté par les élus :

- Explication des éléments nouveaux depuis la dernière réunion publique (avril 2018). Sont intégrés :
 - o Les éléments de paysage
 - o Les emplacements réservés
- Ce document est provisoire et susceptible d'évolutions.
- Précision sur l'analyse des 50 demandes faites dans le cadre de la Concertation : cette étape est en cours d'analyse.

IV. Questions/Réponses :

Question : quelle est la position et la plus value du commissaire enquêteur : que se passe-t-il si la commune ne suit pas son avis ?

Réponse : la commune peut ne pas suivre son avis mais doit le justifier.

Q : il semble que les derniers documents ne soient pas disponibles sur le site internet.

R : nous allons effectivement le mettre à jour.

Q : le Parquet était constructible dans l'ancien PLU, pourquoi ce n'est plus le cas dans le zonage présenté ce jour ?

R : le porté à connaissance de l'Etat précise que les secteurs construits comme les hameaux, situés en zone Agricole et Naturelle ne doivent pas faire l'objet d'extension de leur enveloppe urbaine. Le Parquet se trouve dans cette situation, chaque parcelle a été étudiée afin d'estimer sa destination future (constructible ou pas). Il s'avère qu'une seule parcelle répond aux critères de constructibilité ; ceci n'est pas suffisant pour justifier le maintien de l'ensemble du Parquet en zone urbaine, au risque de fragiliser juridiquement le PLU.

Q : peut-on acheter un terrain agricole pour y faire son jardin ?

R : oui.

Q : peut-on acheter un terrain agricole pour y faire un chenil ou un abri pour animaux ?

R : il faut différencier l'usage domestique ou professionnel (dans le cadre activité économique) du terrain ou de la construction. Un abri pour protéger vos chevaux en cas de pluie ou autre est possible avec une demande d'autorisation de construire mais si c'est pour un élevage, cela devient différent ; vous êtes soumis à d'autres obligations. Même chose pour un chenil.

Q : pouvez-vous refaire un point sur la procédure et les prochaines étapes ?

R : si vous avez des observations à faire, il faut les envoyer par écrit à la Mairie ou les noter sur le registre de concertation disponible en Mairie, avant la fin novembre. Si vous n'en avez pas la possibilité ou en complément, vous pourrez rencontrer le commissaire enquêteur (entre mars et mai, la date sera confirmée par le Tribunal Administratif) pour lui faire part de votre demande.

Q : est-ce que le registre de concertation est toujours valable ?

R : oui, jusqu'à l'arrêt du PLU envisagé en décembre 2018.

Remarque : 23 logements par an, c'est peu. Veigné ou Azay-sur-Cher accueillent beaucoup plus d'habitants que nous alors que Larçay est plus proche de Tours centre.

R : le raisonnement de l'équipe municipale s'inscrit dans la continuité des équipes précédentes : nous ne souhaitons pas déséquilibrer la commune par un apport massif de nouveaux habitants. Cela nuirait à nos équipements, à nos agents, à notre école. Un trop grand nombre de nouveaux habitants nécessiterait obligatoirement des investissements de masse pour répondre à la demande. Les équipes municipales qui se succèdent depuis des décennies, préfèrent maîtriser l'arrivée de population pour maîtriser les investissements.

V. Le calendrier prévisionnel

- décembre 2018 : arrêt du PLU

- janvier/février/mars 2019 : analyse du PLU par les personnes publiques associées

- avril ou mai : enquête publique avec permanences en mairie

- juin : rapport du commissaire enquêteur et approbation du PLU

M. le Maire et Mme Bucheron concluent la réunion et remercient les intervenants.