

# Commune de LARÇAY

## PLAN LOCAL D'URBANISME RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce N°01-1

REVISION PRESCRITE LE :	02 février 2016
PROJET ARRETE LE :	04 mars 2020
PLU APPROUVE LE :	17 décembre 2020
"annexé à la délibération du conseil communautaire du 17/12/2020"	

parenthesesURBaines 261 rue de Cormery – 37550 Saint Avertin –  
02 47 55 08 80 [parenthesesurbaines@gmail.com](mailto:parenthesesurbaines@gmail.com)

VIGNES paysage

ADEV environnement

<b><u>PREAMBULE</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>PARTIE I - CONTEXTE</u></b> .....	<b>8</b>
SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE .....	9
DEPLACEMENTS ET ENJEUX.....	16
DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES .....	29
SECURITE ET TRAFIC .....	30
<b><u>PARTIE 2 – FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE</u></b> .....	<b>31</b>
POINTS HISTORIQUES .....	32
UN PATRIMOINE BATI PORTEUR D'IDENTITE ET DE SENS PAYSAGER .....	35
LES ENJEUX PATRIMONIAUX DU TERRITOIRE .....	40
MORPHOLOGIE URBAINE .....	45
LA DYNAMIQUE DES PAYSAGES .....	68
<b><u>PARTIE 3 – TERRITOIRE ET POPULATION</u></b> .....	<b>100</b>
EVOLUTION DU PROFIL DEMOGRAPHIQUE COMMUNAL .....	102
LOGEMENTS .....	106
POPULATION ACTIVE.....	108
COMMERCES - ACTIVITES ECONOMIQUES - TOURISME.....	110
EQUIPEMENTS PUBLICS .....	114
PROFIL AGRICOLE .....	115
SYNTHESE ET ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC .....	119
<b><u>PARTIE 4- BILAN SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER</u></b>	<b>120</b>
<b><u>PARTIE 5- CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES</u></b> .....	<b>125</b>
<b><u>PARTIE 6- PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES</u></b> .....	<b>139</b>
LE CALCUL DU POINT MORT .....	140
SCENARIO D'EVOLUTION DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENT ET OBJECTIFS .....	141
EVOLUTION DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENT RETENU PAR LES ELUS ET REPARTITION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE.....	143
LES POTENTIALITES DE FONCIER CONSTRUCTIBLE .....	146
SYNTHESE .....	163
<b><u>PARTIE 7- JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME</u></b> .....	<b>164</b>
CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	165
COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD.....	171
JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET COMMUNAL : JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT .....	197
MISE EN FORME DU REGLEMENT.....	197
DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES ET SECTEURS DU REGLEMENT.....	198

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER.....	200
DIFFERENCES ENTRE LES ZONES DU PRECEDENT PLU ET DU PRESENT PLU : .....	214
PRINCIPES REGLEMENTAIRES POUR LES ZONES.....	219
<b><u>PARTIE 8- COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS EN VIGUEUR .....</u></b>	<b>227</b>
LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE .....	228
LE PLH DE LA CCTEV – 2019-2024.....	230
LE SDAGE LOIRE – BRETAGNE 2016 – 2021 .....	231
LE SAGE DU CHER AVAL .....	232
LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION (PGRI) LOIRE-BRETAGNE 2016 – 2021 .....	232
LE PPRI VAL DE TOURS-VAL DE LUYNES .....	234
LE PPRN MOUVEMENTS DE TERRAINS.....	234
LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) DU CENTRE-VAL DE LOIRE .....	235
LE PLAN CLIMAT ENERGIE REGIONAL (PCER) DE LA REGION CENTRE-VAL DE LOIRE.....	236
PLAN CLIMAT-ÉNERGIE TERRITORIAL DU CONSEIL DEPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE 2013 – 2020 .....	237
LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITÉ DES TERRITOIRES - SRADDET .....	237
LE SCHEMA REGIONAL DES CARRIERES (SRC) CENTRE-VAL DE LOIRE.....	238
<b><u>PARTIE 9 – LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET INFORMATIONS .....</u></b>	<b>239</b>

## PREAMBULE

## MOTIFS D'ELABORATION DU PLU

Le PLU est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat (U.H.) du 2 juillet 2003. Il constitue un outil privilégié de mise en cohérence de politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'activité économique et d'environnement.

La loi ENL portant Engagement National pour l'Environnement a été adoptée par l'Assemblée Nationale le mardi 29 juin 2010, et complète le dispositif législatif en renforçant la dimension environnementale et la mise en cohérence des SCoT et PLU.

Il s'agit ici d'intégrer l'ensemble de ces préoccupations pour définir un projet d'aménagement qui énonce les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme durables retenues pour l'ensemble de la commune.

Les articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme définissent le cadre dans lequel doit s'effectuer l'élaboration de document d'urbanisme.

L.101-1 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »*

L.101-2 : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

8° *La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

*L. 101-3 : « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.*

*La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, (...) »*

La loi ALUR, « loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové », du 24 mars 2014 renforce les préoccupations environnementales et propose l'intensification urbaine comme alternative à l'urbanisation des terrains agricoles et naturels.

De plus, l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

La loi ELAN « évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » du 23 novembre 2018 apporte plusieurs modifications pour les PLU concernant notamment le contenu du PLU et la procédure.

La commune de Larçay a décidé, par délibération en date du 02 février 2016 de procéder à la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette révision concerne la totalité du territoire communal et doit permettre de maintenir en conformité le document d'urbanisme avec les dispositions législatives. D'autre part, il apparaît nécessaire de considérer à nouveau les orientations de développement de la commune et de définir en conséquence l'affectation des sols.

Dans cette perspective, plusieurs objectifs justifient la révision du Plan Local d'Urbanisme :

- 1) Intégrer les évolutions réglementaires en matière d'urbanisme et répondre aux nouvelles obligations,
- 2) Maîtriser le développement de l'urbanisation en adéquation avec les particularités territoriales en privilégiant les opérations d'ensemble,
- 3) Proposer des formes urbaines et des typologies de bâti permettant une moindre consommation de foncier et garantes du maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle,
- 4) Faciliter la réhabilitation et la rénovation du bâti,
- 5) Garantir une croissance démographique en protégeant durablement le cadre de vie,
- 6) Préserver et contribuer à mettre en valeur les réservoirs et continuités écologiques,
- 7) Poursuivre le maillage de circulations douces (piétons, cyclistes) entre les zones d'habitat, les équipements (écoles, salles de sport, commerces et services) et les secteurs naturels de loisirs ou de promenades en cohérence avec le Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics,
- 8) Conserver et valoriser les secteurs naturels (Bords du Cher et Parc des Brosses en particulier) avec des aménagements durables et dans le respect de l'environnement.

La commune s'est engagée par délibération du 02 février 2016, à élaborer ce document en concertation avec la population et à préciser les modalités de concertation :

- Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études,
- Parution de plusieurs articles dans le bulletin municipal,
- Exposition publique avant que le PLU ne soit arrêté,
- Affichage dans les lieux publics,
- Dossier complet disponible en mairie.

Par délibération du 03 octobre 2017, la commune de Larçay a débattu sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La Communauté de Communes Touraine-Est Vallées est compétente en matière de PLU depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Elle a débattu les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables par conseil communautaire du 28 février 2019.

Le PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale. Il a fait l'objet d'une demande d'examen au cas-par-cas auprès de la MRAe Centre-Val de Loire.

Celle-ci a rendu sa décision en date du 09 décembre 2019 en application des articles R.104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme.

Sa décision est la suivante :

*« L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Larçay (37) n'est pas soumise à évaluation environnementale ».*

# PARTIE I - CONTEXTE

## SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

### Contexte géographique

Larçay est une commune implantée dans le département de l'Indre-et-Loire, en Région Centre – Val de Loire, au Sud-Est de l'agglomération tourangelle (cf. Cartes 1 et 2 page 12).

La commune est à :

- 7 kilomètres de Tours,
- 5 kilomètres de la prise de l'A10 la plaçant à 50 minutes de Blois, 1h15 d'Orléans et 1h20 de Poitiers,
- 18 kilomètres de l'A28 la plaçant à 1h15 du Mans,
- 20 kilomètres de l'A85 la plaçant à 1h15 de Vierzon.

Le territoire s'étend entre la vallée du Cher et le plateau de fausse Champeigne. Le nord de la commune est ainsi traversé par le Cher où s'est développé le coteau identitaire de la commune. La majeure partie du territoire s'étend sur le plateau de fausse Champeigne qui a accueilli une mixité d'occupation des sols avec de l'agriculture diversifiée ainsi que des développements urbains récents. Ce plateau se situe au centre des espaces boisés qui représentent un tiers du territoire avec le Parc des Brosses à l'Ouest, le Parc boisé à l'Est et la Forêt de Larçay au Sud.

Larçay fait partie :

- De l'aire urbaine de Tours.
- Du SCoT de l'Agglomération Tourangelle.
- Du canton de Montlouis-sur-Loire.
- De la Communauté de communes Touraine-Est Vallées.

Larçay compte 2437 habitants en 2016 (INSEE) répartis entre le bourg et les différents hameaux et extensions urbaines situés sur le plateau. Son principal axe de communication est la RD976 qui longe le Cher en passant de Saint-Avertin à la limite des départements 37/41.

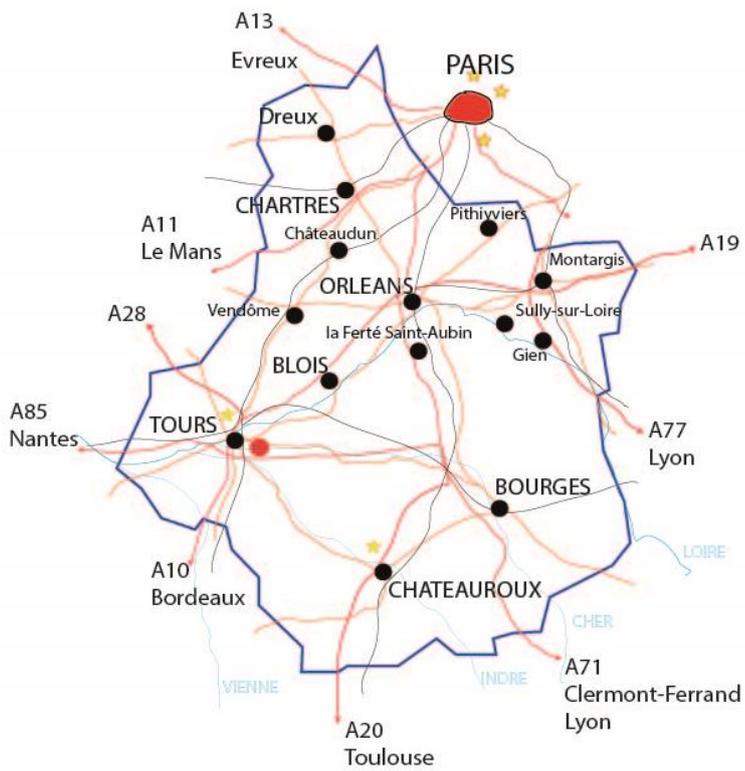
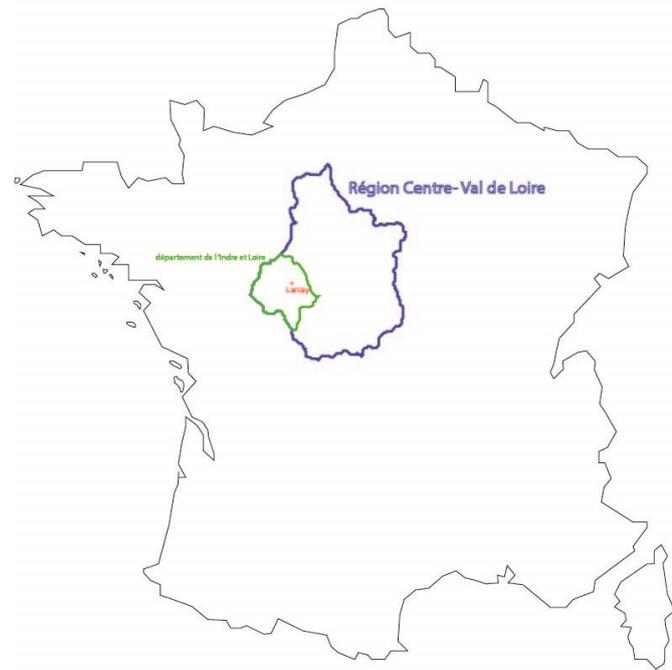
La ligne TGV Paris-Bordeaux traverse le territoire sans gare ni arrêt. La gare la plus proche et la plus accessible est celle de Montlouis-et-Loire ; ainsi que la gare de Saint-Pierre-des-Corps qui permet de relier Paris en 55 minutes. L'aéroport le plus proche est celui de Tours situé au Nord de l'agglomération.

Les communes limitrophes de Larçay sont (cf. Carte 3 page 13) :

- Esvres,
- Chambray-Lès-Tours,
- La Ville-aux-Dames,
- Montlouis-sur-Loire,
- Saint-Avertin,
- Saint-Pierre-des-Corps
- Véretz.

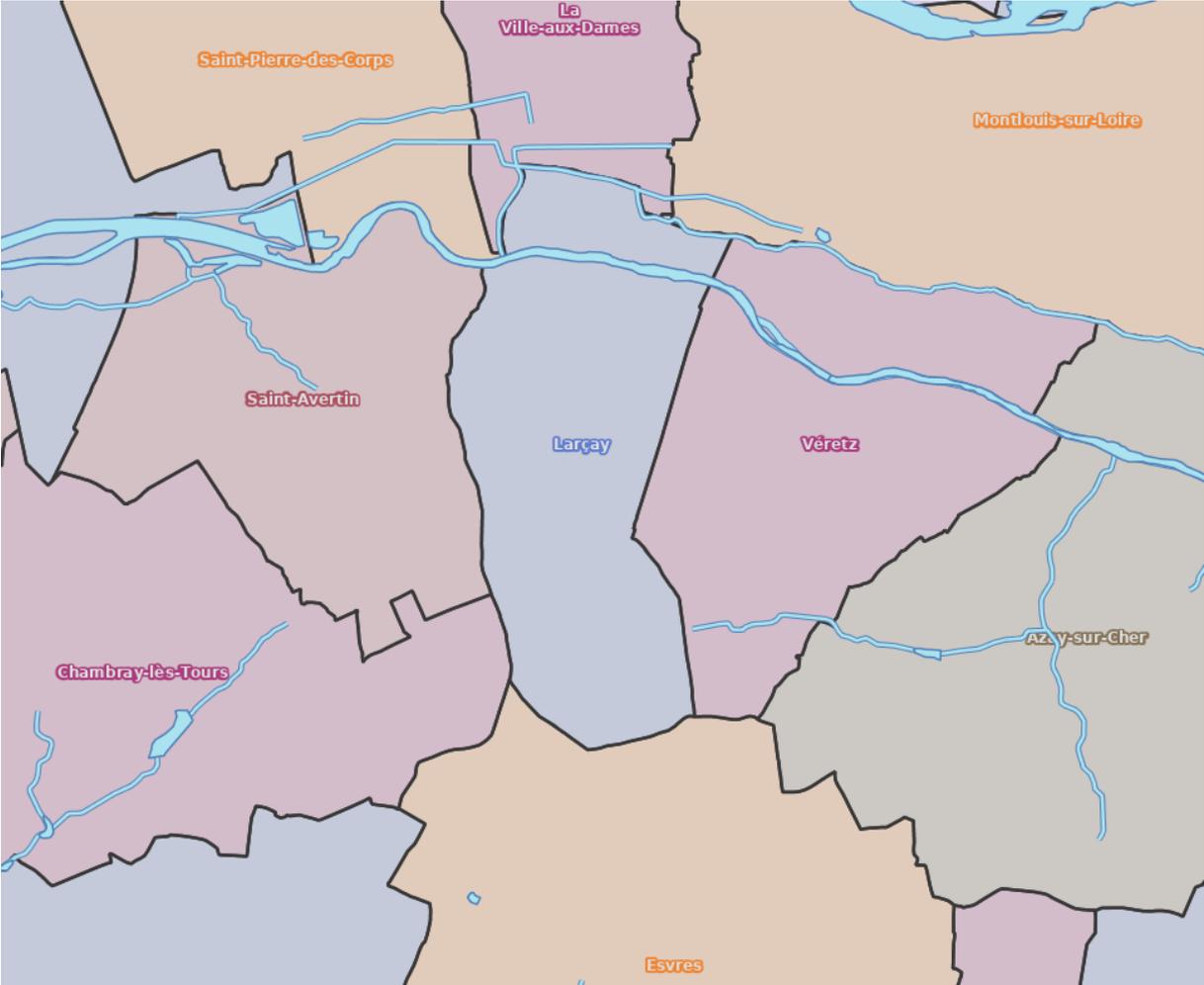
La commune s'étend sur 1119 ha et enregistre une densité de 217,7 hab/km<sup>2</sup> en 2016, soit au-delà de la densité régionale (66 hab/km<sup>2</sup>) ; les densités des territoires étant les suivantes :

- CC Touraine-Est Vallées : 183 hab/km<sup>2</sup>
- Département de l'Indre-et-Loire (2012) : 99 hab/km<sup>2</sup>



- LARCAY
- Autoroute
- Routes départementales et nationales
- Lignes TGV
- ★ Aéroport

Cartes 1 et 2, localisation de Larçay



Carte 3, communes limitrophes

## Contexte administratif

### *Pays Loire Touraine*

La commune fait partie du Pays Loire Touraine composé de 55 communes et de 4 communautés de communes (cf. Carte 4 page 16) :

- Communauté de Communes de Bléré Val-de-Cher,
- Communauté de Communes du Castelrenaudais,
- Communauté de Communes Touraine Est Vallées,
- Communauté de Communes Val d'Amboise.

Situé à l'est de l'agglomération tourangelle et aux frontières du département du Loir-et-Cher, le Pays Loire Touraine occupe une position de carrefour entre Vendôme, Tours et Blois. Ce Pays de plus en plus périurbain est construit autour de l'aire urbaine tourangelle et de celle d'Amboise. Il est toutefois plus rural sur les franges nord (secteur de Château-Renault) et sud du territoire (secteur de Bléré).

Ce territoire présente 4 entités géographiques distinctes :

- les plateaux nord et sud de Gâtine (grandes cultures céréalières et élevage) et de la Champeigne (polyculture à dominante céréalière),
- les coteaux et les vallées de la Loire et du Cher (activités de cultures spécialisées, viticulture et maraîchage).

Ce territoire labellisé « Pays d'Art et d'Histoire » bénéficie d'une grande richesse culturelle et patrimoniale concentrée sur l'axe ligérien et la vallée du Cher.

L'armature urbaine repose sur 5 villes majeures :

- Amboise,
- Bléré,
- Château-Renault,
- Montlouis,
- Vouvray.

La Charte de développement établie pour 2005-2015 a été révisée en 2011. Deux principes transversaux ont été retenus :

- L'implication citoyenne ;
- La généralisation de l'exemplarité des collectivités locales.

Les axes retenus sont :

#### 1. La préservation d'un environnement menacé

- Axe 1 : Mener une approche globale et concertée de l'eau,
- Axe 2 : Préserver et valoriser la biodiversité et les paysages,
- Axe 3 : Veiller à une bonne articulation des politiques urbaines (habitat, déchets, urbanisme).

#### 2. La valorisation des potentiels économiques

1. Axe 1 : Animer les filières et les dynamiques économiques,
2. Axe 2 : Améliorer la qualité des offres d'accueil économique,
3. Axe 3 : Développer le potentiel touristique.

### 3. Le développement d'une offre de services ciblée

- Axe 1 : Offrir une offre résidentielle adaptée et économiquement accessible
- Axe 2 : Développer la prévention et l'offre de soin
- Axe 3 : Favoriser la mobilité des personnes
- Axe 4 : Améliorer l'accès des personnes aux services publics
- Axe 5 : Améliorer l'offre culturelle et sportive en équipement et animation
- Axe 6 : Structurer et perfectionner les conditions d'accueil de l'enfance -jeunesse

#### *Communauté de communes Touraine-Est Vallées (cf. Carte 5 page 17)*

La Communauté de communes regroupe 10 communes : Azay-sur-Cher, Larçay, Montlouis-sur-Loire, La Ville-aux-Dames, Véretz, Monnaie, Vouvray, Chançay, Vernou-sur-Brenne et Reugny. Son siège est à Montlouis-sur-Loire, sa date de création est le 01<sup>er</sup> janvier 2017. Elle compte en 2016, 39 116 habitants pour une superficie de 213.50 km<sup>2</sup>.

Ses compétences sont :

- Aménagement de l'espace communautaire.
- Développement économique.
- Politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur des logements des personnes défavorisées.
- Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire.
- Assistance technique et administrative aux communes.
- Ordures ménagères.
- Action sociale.
- Environnement.
- Sport, culture et loisirs.
- Tourisme.
- Gens du voyage.
- Contrat de pays.
- Services incendie et secours.

#### *SCoT de l'Agglomération tourangelle (cf. Carte 6 page 17)*

D'une superficie d'environ 1090 km<sup>2</sup>, le périmètre du SMAT (Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle) en charge de l'élaboration et de la gestion du SCOT compte environ 390 000 habitants en 2014 (population totale). Il comprend 54 communes regroupé en 3 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale :

- Tours Métropole Val de Loire,
- La Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre,
- La Communauté de Communes Touraine-Est Vallées.

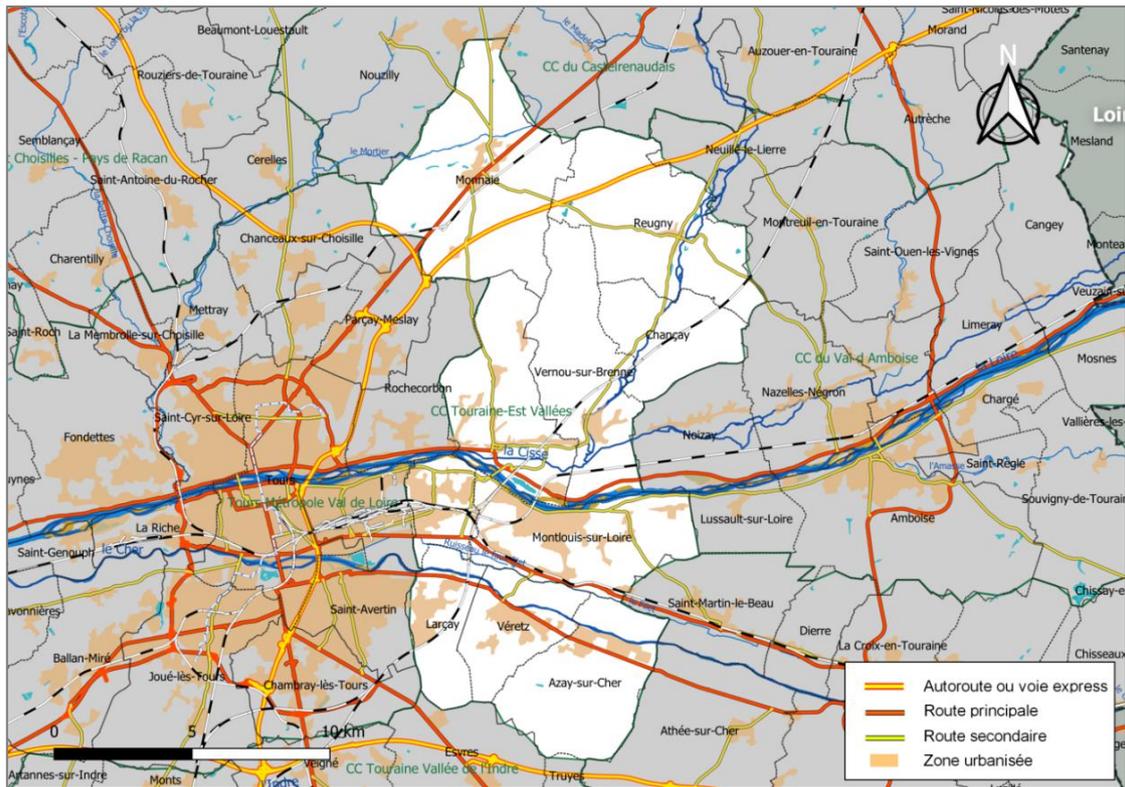
Le SCoT est en cours de révision. Le SCoT opposable a été approuvé le 27/09/2013.

#### *Arrondissement de Tours*

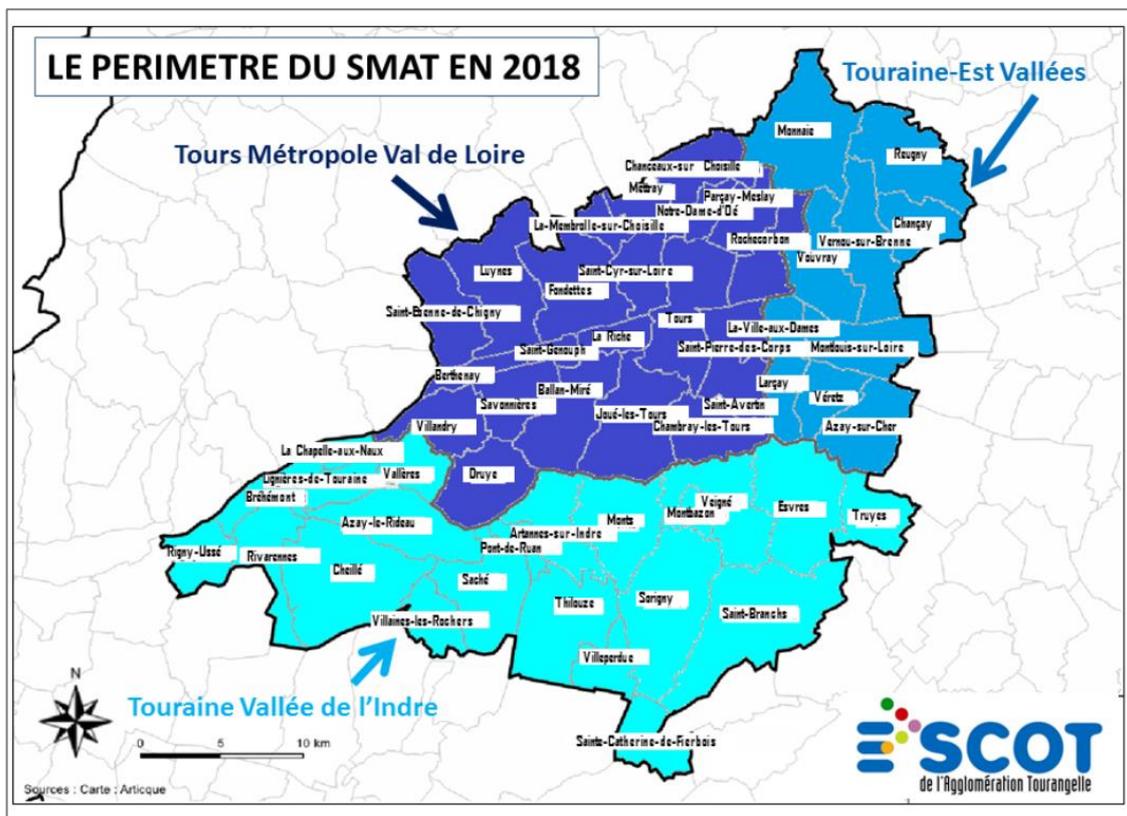
L'arrondissement de Tours est une division administrative française qui compte 384 117 hab. (2016-INSEE) pour une densité de 362 hab/km<sup>2</sup>. Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, il regroupe 54 communes.



Carte 4, périmètre du Pays Loire Touraine (Source : [www.paysloiretouraine.fr](http://www.paysloiretouraine.fr))



Carte 5, carte de la communauté de communes Touraine-Est Vallées au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (Source : [wikimedia.org](http://wikimedia.org)).



Carte 6, périmètre SMAT, SCot (Source : [www.scot-aglotours.fr](http://www.scot-aglotours.fr)).

## Déplacements et enjeux

### Les routes et les chemins dans le territoire

#### Le réseau viaire

##### **Nature et organisation du réseau viaire**

Tout comme le bâti, le réseau viaire s'est organisé en fonction des contraintes naturelles.

Si le réseau routier de Larçay semble insuffisamment hiérarchisé et peu maillé, l'analyse de la distribution de la structure viaire montre une légère gradation de densité du réseau qui reflète assez fidèlement le milieu physique. Aussi se distinguent trois types de réseaux :

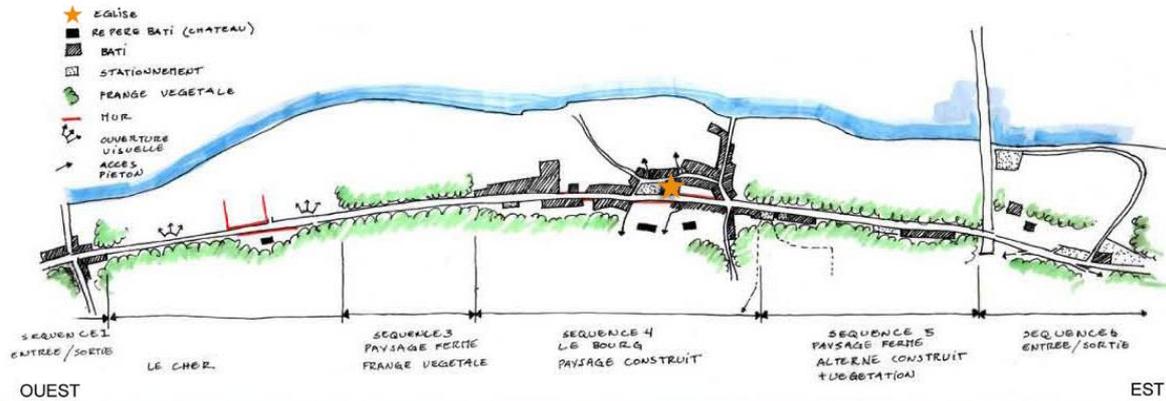
- le premier concerne les voies de transit extra-communal. Il cerne les secteurs habités avec la RD976 qui, entre coteau et zone inondable, emprunte la vallée du Cher, et la VC3 (rue Paul-Louis Courier) qui traverse le plateau en ligne droite dans un sens sud-est/nord-ouest ;
- le deuxième relie ces deux premières voies en empruntant les sillons frais, encaissés et ombragés des vallons de la « Bergerie » et des « Caves à Goûter ». Dans une orientation nord-sud, la VC1 qui relie le centre bourg au plateau par le vallon de la « Bergerie » a cristallisé une grande partie de l'urbanisation, des équipements et des commerces de Larçay ; elle représente également une voie de transit pour les véhicules poids lourds.
- le troisième concerne les voies qui irriguent le plateau et qui desservent principalement les différents pôles d'habitation du plateau. Il concerne également les voies du bourg historique.

Toutes ces voies correspondent à d'anciens tracés le long desquels l'urbanisation s'est développée. Il s'agissait de voies rurales qui se sont retrouvées à accueillir des usages pour lesquels elles n'ont pas été conçues. Hormis les voies de dessertes fermées sur elles-mêmes des plus importantes opérations de lotissements, aucune création de voies structurantes n'est venue accompagner les apports urbains. (cf. Cartes 8 et 9 page 22)

##### **Le réseau viaire comme pratique des paysages**

Les voies de circulation, véritables outils de paysage, combinées au relief et au couvert végétal, donnent à voir le territoire permettant d'apprécier les différentes ambiances paysagères ou conditionnent sa perception.

Ainsi, du point de vue de la RD976, la vallée du Cher est une séquence autonome assez fermée formant une ligne de force est/ouest majeure dans le grand territoire. Bien que longeant la vallée et blotti contre le coteau, cet axe majeur qui relie Tours à Vierzon ne laisse entrevoir le paysage de la vallée que furtivement. Aveugle côté coteau, la traversée de la commune est fragmentée et composée d'une alternance de boisements et de zones anthropiques (habitations, hangars, viaduc ferroviaire, murets, grilles, haies opaques). Seules quelques rares prairies humides permettent des ouvertures sur le paysage de la vallée du Cher. La vision rectiligne de la route est cependant compensée par la présence du clocher de l'église qui, en ligne de mire à l'approche du bourg, crée un temps fort dans la traversée de la commune. (cf. Carte 7 page 19)



Carte 7 : La traversée de la commune de Larçay par la RD976 se caractérise par une alternance de masses boisées et de zones anthropiques qui laissent peu de place à la perception de la vallée du Cher. – Source PLU 2007 - Rapport de présentation – Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours.



Photo 1 : Série de photos de la traversée de la commune via la RD976. Le paysage est fragmenté, rectiligne, le clocher de l'église en ligne de mire constitue un temps fort de l'itinéraire.

Sur le plateau, les parcours de routes et de chemins offrent des perspectives variées. Ils offrent tour à tour des vues fractionnées, conditionnées et des vues panoramiques avec en arrière-plan une lisière boisée.

### Les cheminements doux

#### Diversité de cheminements

Le réseau viaire est issu d'anciens tracés à caractère rural, tout comme la majorité des chemins qui traversent les champs et les venelles qui longent ou parcourent les zones habitées. Ces voies qui autrefois permettaient des liens étroits au sein de l'espace rural et avec l'activité agricole ont perdu de leur importance.

Parmi ces voies :

> Le chemin de halage, qui rive gauche du Cher constitue ponctuellement un chemin touristique rattaché aux différents équipements de loisirs, et qui, rive droite participe au réseau du Cher à travers Cœur de France à Vélo et permet de rejoindre le circuit "Loire à vélo". Ces cheminements de vallée permettent d'apprécier le paysage de la plaine alluviale et du coteau boisé agrémenté des châteaux de Larçay.

> Les trois accès piétons qui relient la RD976 au haut du coteau : la venelle du Castellum, la venelle qui prolonge le chemin de Bellevue et celle qui prolonge de voie d'accès au lieu-dit « le Voisinet » et qui passe sous la ligne TGV.

D'autres cheminements sur le plateau présentent soit un caractère très urbain puisque reliant sur des petits tronçons différentes rues des quartiers habités, soit un caractère rural à l'écart des zones habitées, dessertes des parcelles agricoles, parfois chemins d'exploitation privés. Enfin, un important réseau de circulation douce sillonne la forêt de Larçay et le Parc des Brosses se détachant du pôle urbain de la commune.

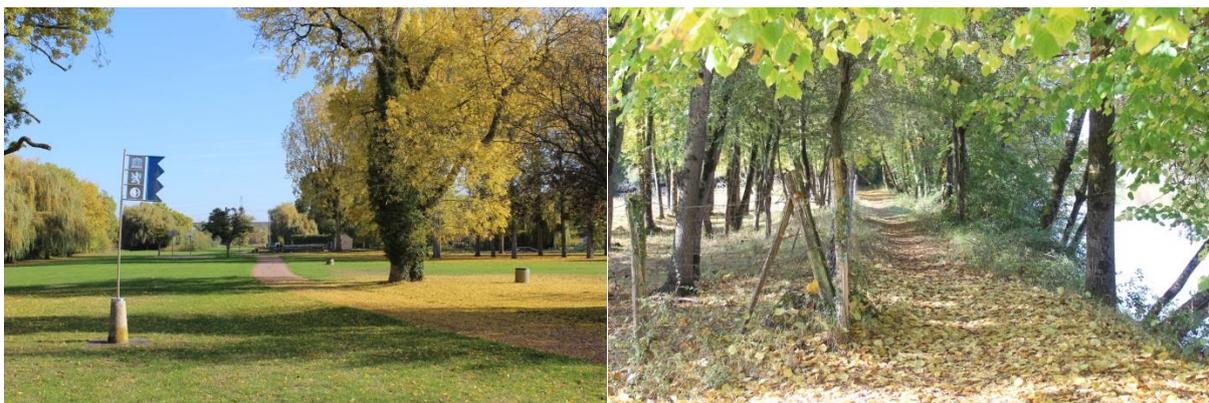
### **Un potentiel à exploiter**

Les potentialités de circulations douces pourraient être mieux exploitées. Les cheminements existants nécessiteraient d'être connectés et/ou d'être aménagés. L'étirement linéaire de l'urbanisation, la répartition des équipements et services sur plusieurs pôles, la structure étroite des anciennes voiries fait ressortir la nécessité d'un tel réseau de circulations douces.

En surplomb de la vallée, le coteau concentre bon nombre d'attributs qu'il s'agit de valoriser. Constituant un belvédère naturel, il accueille également des monuments remarquables qui relèvent du patrimoine de Larçay et participent à son identité. Il est une formidable opportunité pour aménager un cheminement qui relirait ces éléments patrimoniaux et plusieurs points de vue. Les petites venelles qui descendent dans la vallée permettraient de mettre en réseau les différentes promenades.



Photo 2 : Point de vue depuis le Castellum sur la vallée.



Photos 3 et 4 : cheminements le long du Cher. Vue depuis la prairie sous l'ancien bourg et vue depuis le chemin de terre à l'approche du viaduc ferroviaire, côté est.



Photos 5, 6 et 7 : Aspect pittoresque de la rue de la Tour, la venelle de Bellevue. Chemin bucolique au milieu des parcelles vivrières dans le prolongement de la rue de la Pardonnerie.



Photos 8 et 9 : L'allée du parc des Brosses et allée forestière dans la forêt de Larçay.

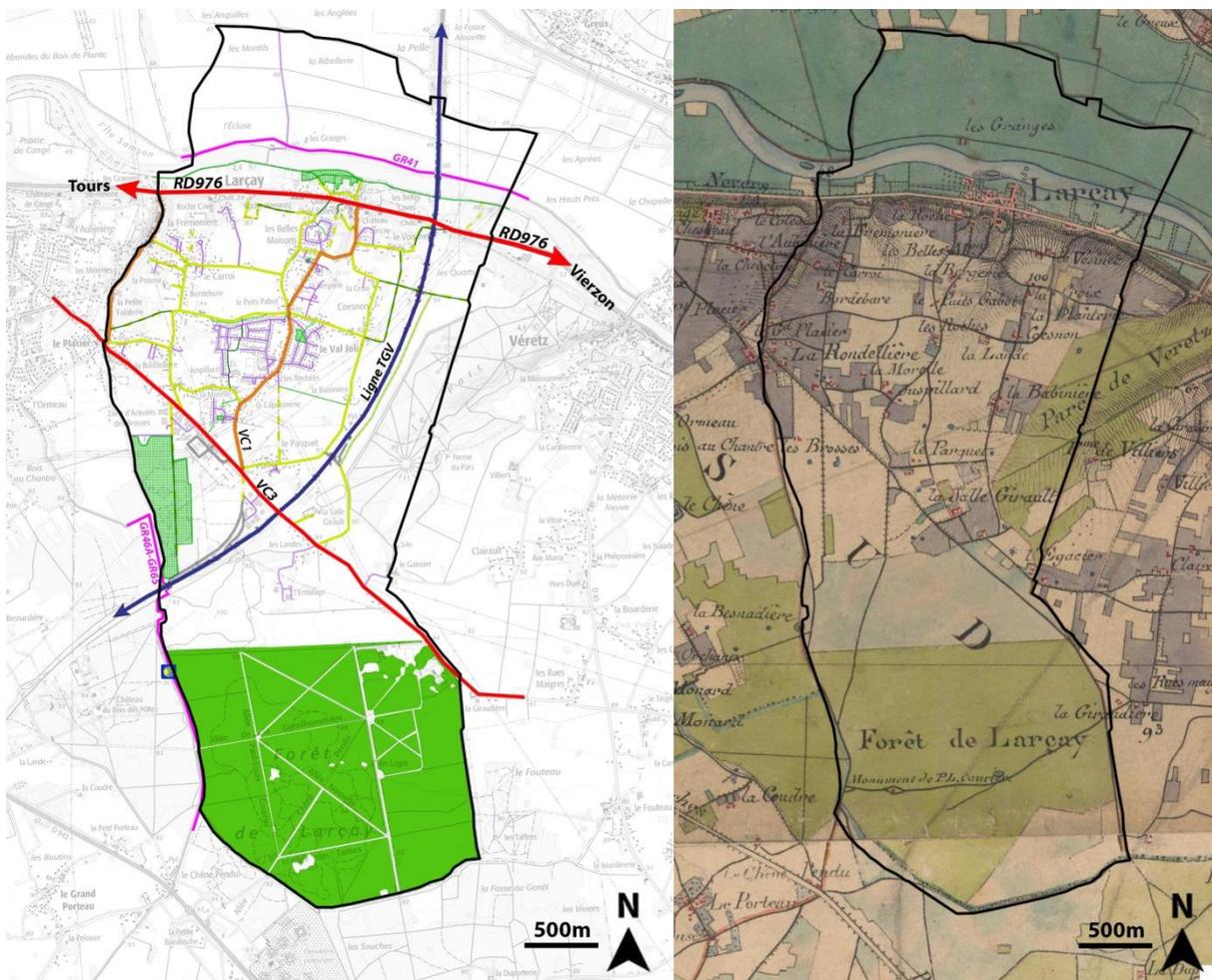


Photos 10, 11 et 12 : Venelles de lotissement entre la rue Roger Bodineau et la rue Raymond Cras et entre la rue Roger Bodineau et la rue Pierre Bérégovoy. Autre venelle de lotissement qui relie la rue du Val Joli à la rue Jean Meunier.

## Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Rapport de présentation Section 1



Photos 13 et 14 : Vue sur les chemins de terre du plateau, dessertes des parcelles agricoles au milieu des champs et à proximité des habitations. Vue sur le chemin de terre qui relie le hameau du Parquet au Val Joli et sur celui qui longe Coesnon côté est.



Cartes 8 et 9 : Les réseaux actuels comparés à ceux de la carte d'état-major (1820-1866).

### Les entrées de ville

Une grande partie de l'urbanisation de Larçay s'est développée le long de la VC1. Celle-ci rejoint la RD976 au Nord et la VC3 au Sud qui structurent le réseau viaire. Larçay bénéficie donc de 4 entrées de ville, dont deux sur la RD976 et deux sur la VC3.

#### - Les entrées de ville Nord-Ouest et Nord-Est – RD976

La D976 est l'axe principal structurant de la commune. Elle longe le pied du coteau au Nord de Larçay. Globalement, la traversée Ouest/Est par ces deux entrées de ville laisse entrevoir une succession de paysages naturels et anthropiques. À part avec quelques prairies qui ouvrent sur le paysage de la vallée du Cher, celui-ci n'est pas vraiment observable.

#### - Les entrées de ville Ouest et Sud-Est – VC3

La VC3, ou rue Paul-Louis Courier, traverse le plateau de fausse Champagne sur lequel s'effectue la nouvelle urbanisation de la commune. Elle le traverse en diagonale, et est un axe susceptible de prendre de plus en plus d'importance. La VC3 intersecte les limites de la commune au Sud-Est, à la forêt de Larçay, et à l'Ouest, en limites de Saint-Avertin. Ces intersections sont créatrices de deux entrées de ville complémentaires pour Larçay.

Cette entrée Sud-Est s'ouvre sur des espaces agricoles, avec des éléments paysagers. Elle offre également une vue sur le grand paysage qui permet d'apprécier la forêt de Larçay.

L'entrée Ouest, quant à elle, s'ouvre sur un espace urbanisé avec des regroupements d'habitat anciens et récents.

### Exemple d'entrée de ville : entrée Sud-Est et Ouest, VC3



Photo 15 : série de photos pour les entrées de ville situées sur la VC3, Larçay. Photos PURBS.

### *L'intermodalité et les modes de déplacements alternatifs à la voiture à Larçay*

Il peut être envisagé de répondre à la multiplication du nombre de déplacements sur le territoire en englobant plusieurs réseaux de transport individuel ou collectif : vélo, covoiturage, voiture, marche à pied, transports collectifs, ...

L'intermodalité est la possibilité d'utiliser plusieurs modes de transport durant un même déplacement. Pour être performante, l'intermodalité doit permettre à l'utilisateur d'utiliser les différents modes de déplacements de manière optimisée.

L'intermodalité doit sa réussite :

- au maillage des réseaux de transport,
- à la hiérarchisation de chaque mode de transport,
- à la bonne lecture donnée de chaque mode de transport à l'utilisateur pour une meilleure compréhension et utilisation,
- à l'articulation des modes de transport (complémentaires et non concurrents),
- à la création de pôles d'échange et de parc relais,
- à la prise en compte du stationnement et sa bonne répartition sur le territoire,
- à la mise en œuvre d'une politique attractive et incitative, puis à la sensibilisation du grand public.

### **L'offre en transports collectifs**

La ligne D Bléré-Tours du réseau Rémi (compétence Région Centre-Val de Loire) permet de lier Larçay à Tours. **La mobilité interurbaine sur la commune reste assez limitée, ce qui explique en partie l'utilisation massive de la voiture individuelle comme moyen de transport.** Neufs arrêts sont disponibles sur Larçay dont seulement 2 disponibles en dehors des périodes scolaires.

### **Le covoiturage**

Face aux enjeux économiques et environnementaux des déplacements, le covoiturage apparaît comme un mode de transport responsable et alternatif à la voiture individuelle.

Ce mode présente des avantages en matière de sécurité routière par l'amélioration de la vigilance des conducteurs et d'un respect plus important du code de la route (responsabilité de plusieurs passagers), puis par le fait de réduire le nombre de véhicules sur les routes utilisées quotidiennement pour les déplacements usuels (domiciles-travail).

La plateforme covoiturons-en-touraine.com proposée par l'agglomération de Tours et le Conseil Départemental d'Indre-et-Loire mettent en relation conducteurs et passagers qui circuleront ensemble dans un même véhicule, régulièrement ou le temps d'un voyage.

### **Réseau ferroviaire et gares de proximité**

Larçay ne bénéficie pas d'une gare SNCF sur son territoire. Les gares les plus proches sont :

- Montlouis-sur-Loire (à environ 3km du bourg)
- Saint-Pierre-des-Corps (à environ 4,5km du bourg)

## Des déplacements nombreux à Larçay

### *Un réseau routier soumis à de nombreux déplacements*

Larçay présente plusieurs caractéristiques qui l'amène à recevoir un trafic important sur son territoire. Dans un premier temps, sa proximité avec l'agglomération de Tours et le centre-ville génère un important trafic de transit, notamment sur la **RD976** (Tours-Vierzon) qui longe le Cher et traverse le centre-bourg ancien). Il s'agit du premier axe principal et structurant de la commune en matière de déplacement.

De même, la **VC3** traverse le plateau en une diagonale en allant de Véretz à Saint-Avertin. La rue Paul-Louis Courier de la VC3 est la seule voie bien adaptée aux véhicules poids lourds qui desservent la zone d'activité des Brosses ou qui transitent par la commune, la rue des Landes n'étant pas calibrée pour le trafic poids lourd. Cette VC3 reçoit alors un trafic important dans la mesure où elle est empruntée par les habitants du Sud-Est de l'agglomération pour se rendre dans le centre de l'agglomération tourangelle (emplois, services, commerces...) et par les véhicules poids lourds ou légers qui se rendent vers la Z.A. des Brosses. La VC3 se place comme l'un des axes principaux en termes de déplacements sur la commune.

Enfin, la **VC1** traverse le plateau à la verticale, faisant le lien entre la RD976 et la VC3. Elle représente la seule voie adaptée pour que les usagers de la RD976 se rendent sur la VC3 (dont poids lourds) à travers le Val Joli, ce qui rend son trafic important. Elle est calibrée poids lourds, ce qui la rend empruntée pour transiter à travers le plateau par les véhicules poids lourds mais également par les résidents pour desservir les habitations, les services, commerces et équipements présents sur le plateau (école primaire, centre commercial de la Bergerie, salles polyvalentes à Juspillard...) mais également rejoindre le bourg où se trouve notamment la maternelle.

**Par conséquent, les déplacements sont nombreux sur la commune, malgré le fait qu'il y ait peu de voies adaptées pour les véhicules poids lourds.**

### *Une forte migration pendulaire constitutive des déplacements sur la commune*

En plus de sa structure et de sa position qui sont génératrices de déplacements, **la commune est soumise à d'importantes migrations pendulaires quotidiennes.**

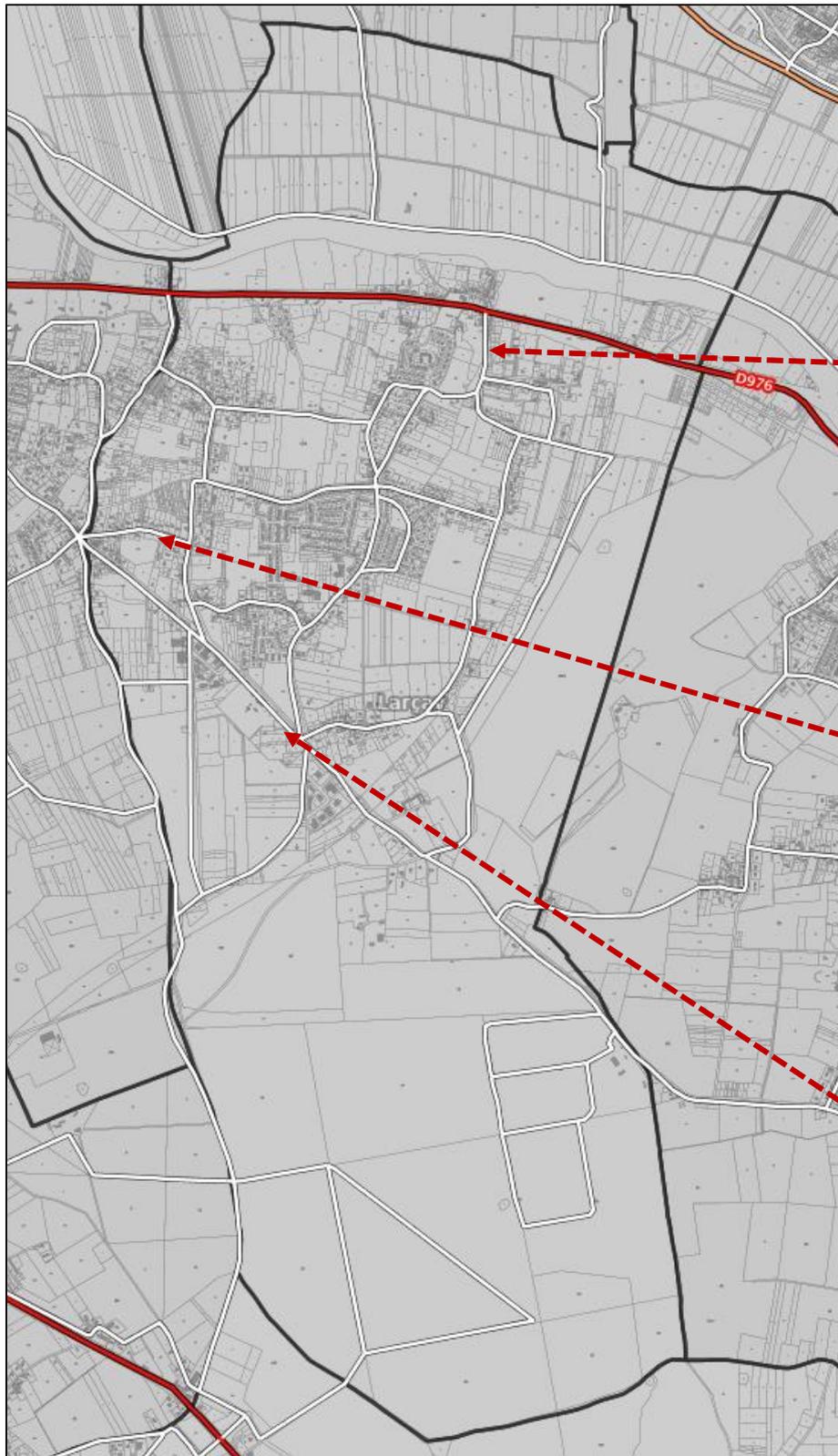
89,2% (2016, Insee) de la population active travaille dans une commune autre que Larçay. Ce chiffre montre une hausse depuis 2011 où il était de 85,9% (+3,3%), indiquant une tendance au renforcement des migrations pendulaires (heures de pointe) quotidiennes. En termes de déplacements domicile-travail, 87,6% des larcéens affirment utiliser un véhicule motorisé personnel (2016, Insee), suivi des transports en commun avec 4%.

### *Une relation compliquée entre le bourg et le plateau*

La voie automobile qui relie le bourg et le plateau est la VC1, dont les échanges avec la RD976 qui traverse le bourg sont organisés par un feu tricolore. Cette voie n'est accompagnée d'aucun aménagement voué à accueillir des circulations douces comme les vélos ou les piétons.

Afin d'éviter le bourg et la VC1, il existe une route à l'Ouest, liant la RD976 au plateau le long des Caves à Goûter. Cette route ne présente toutefois pas les caractéristiques nécessaires à l'accueil d'un trafic important, et ne participe pas vivement à désengorger la VC1.

Entre la RD976 et le Castellum existe un accès piétonnier qui n'est néanmoins pas structurant dans les déplacements de la population puisqu'utilisé principalement pour aller prendre le bus.



Exemple de voie principale pour poids lourds :  
**VC1, rue de la Croix**



Exemple de voie secondaire :  
**rue des Naudinières**

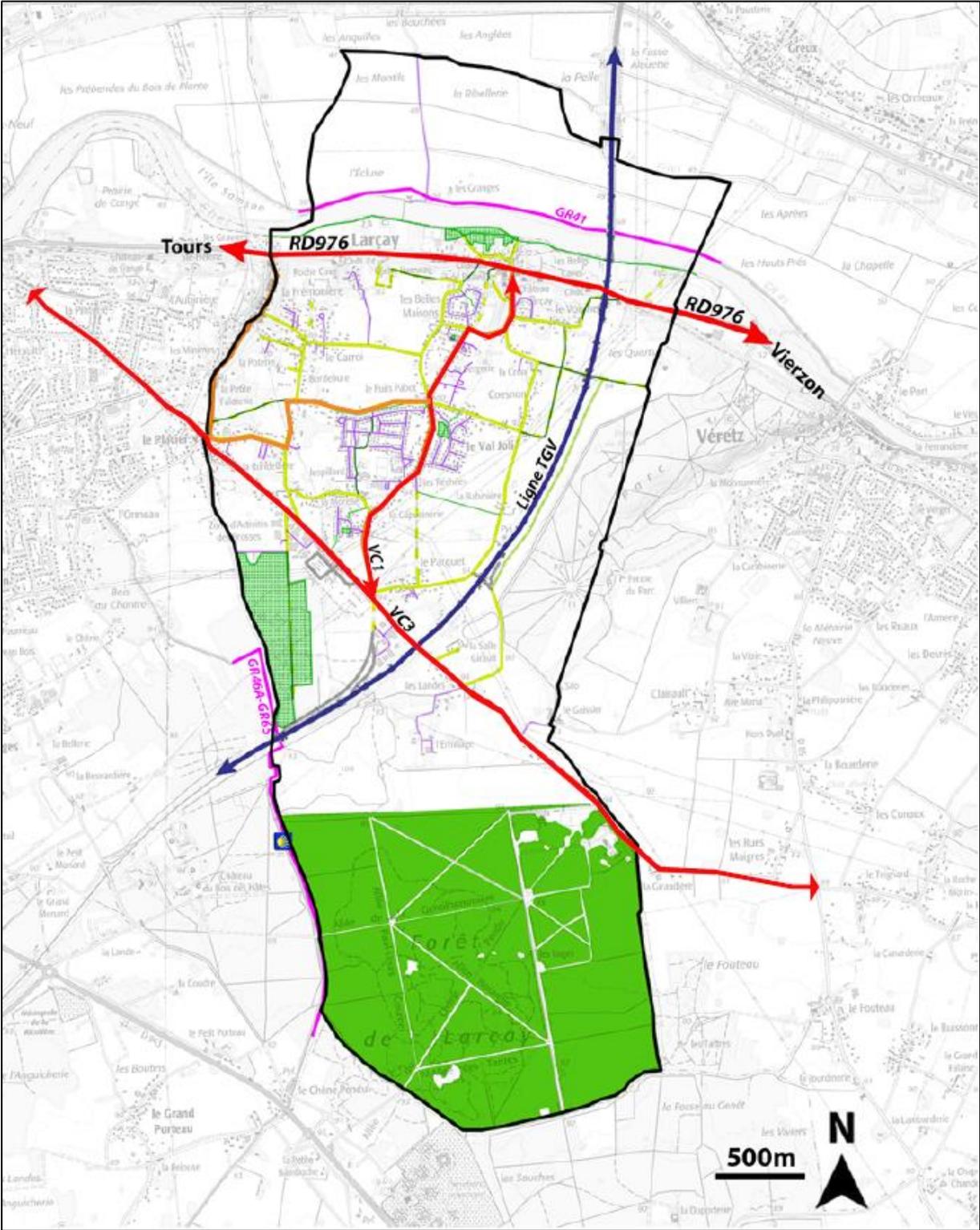


Exemple de voie principale :  
**VC3, rue Paul-Louis Courier**



Carte 10 : Carte de Larçay accompagnée d'exemples de rues.

Carte synthétique des axes structurants et de leur hiérarchisation sur Larçay



- Voies principales (avec fonction de transit)
- Voies secondaires, de connexion des axes principaux
- Voies de desserte

Carte 11 : carte synthétique des axes structurants et de leur hiérarchisation sur Larçay.

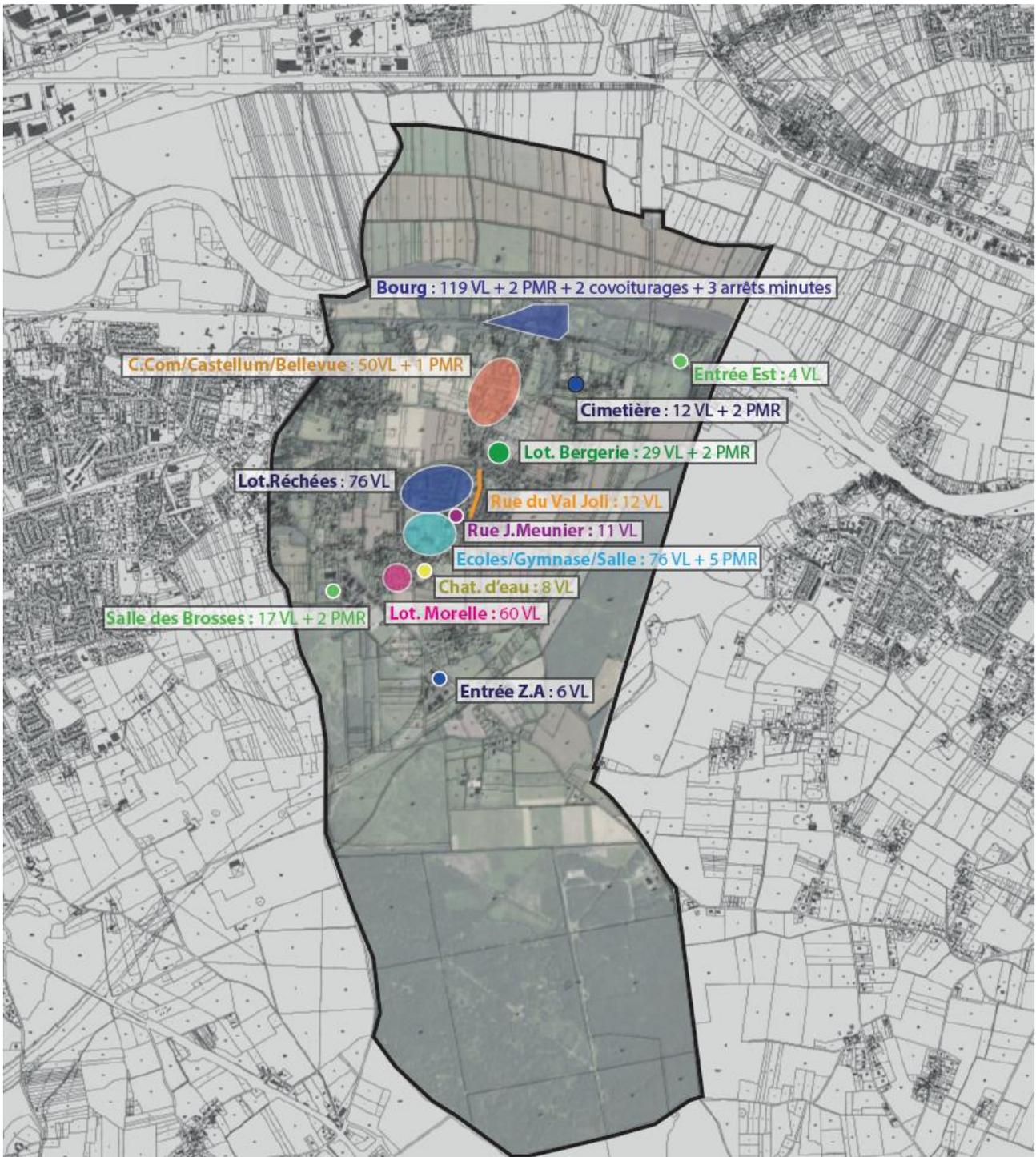
## Un inventaire des capacités en matière de stationnements

Il convient d'établir l'inventaire de la capacité en matière de stationnements de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public, ceci avec l'objectif de mutualiser ces capacités. Les stationnements recensés sont mutualisés pour les équipements, les commerces et services (cf. Carte 12 page 30).

Nombres de stationnements	Localisation
Environ 25 places non marquées sur parking	Rue du 8 Mai, le long de l'église
Environ 30 places VL	Rue de la Plage
Environ 42 places VL + 2 covoiturages	Parking des pêcheurs
Environ 18 places non délimitées mais existantes + 2 PMR	Devant l'église
Environ 4 places non délimitées mais existantes	Entrée « Est » RD976
Environ 4 places VL	Rue Nationale
3 places « arrêts minutes »	Bar, rue Nationale
Environ 12 places VL + 2 PMR	Cimetière
Environ 29 places VL + 2 PMR	Lotissement de la Bergerie
Environ 12 places VL	Rue du Val Joli
Environ 11 places VL non délimitées mais existantes	Rue J. Meunier, proche du centre de loisirs
Environ 31 places VL + 1 PMR	Ecole + Gymnase
Environ 36 places VL + 2 PMR	Salle F. Mitterrand
1 place PMR	Sur le côté de l'école rue Ch. de Gaulle
Environ 8 places VL non délimitées mais parking existant	Château d'eau
Environ 6 places VL non délimitées mais existantes	Entrée de Z.A.
Environ 60 places VL	Lotissement de la Morelle
Environ 76 places VL	Lotissement des Réchées
Environ 9 places VL + 1 PMR	Derrière l'école maternelle

Environ 17 places VL + 2 PMR	Salle des Brosses
Environ 31 places VL + 1 PMR	Centre Commercial Bergerie
Environ 12 places VL	Bellevue
Environ 7 places VL	Rue du Castellum
<b>TOTAL</b>	<b>Environ 472 places pour les véhicules motorisés légers et 18 places PMR.</b>

## Localisation des capacités en matière de stationnements

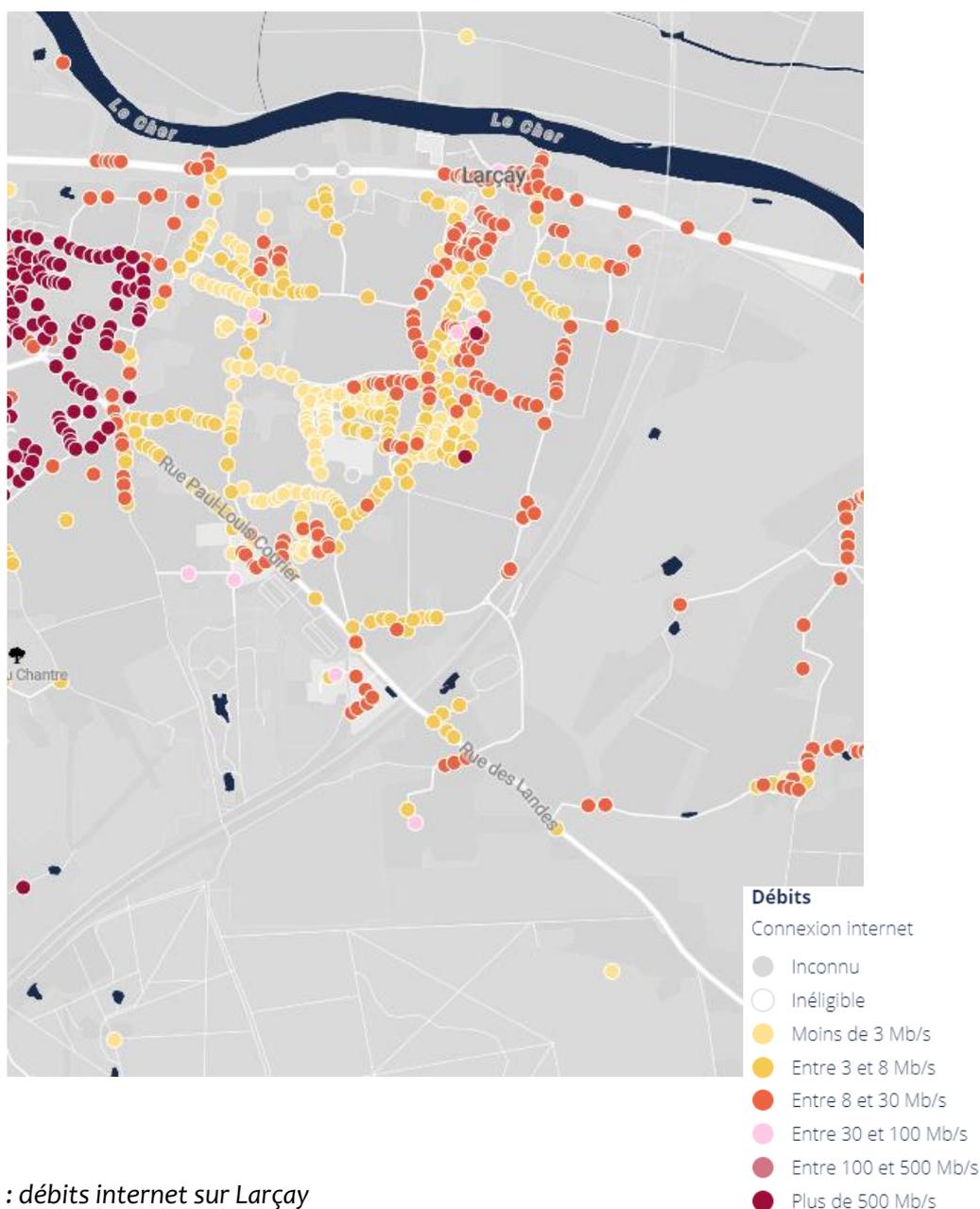


Carte 12 : localisation et capacités en termes de stationnement, Larçay. PURBS

## Développement des communications numériques

Le Conseil départemental s'est engagé auprès des Collectivités d'Indre-et-Loire dans le déploiement du numérique sur le territoire grâce à son adhésion au Syndicat Mixte Ouvert Val de Loire Numérique (délibération du Comité syndical du 18/09/2017). Le Syndicat Mixte Ouvert Val de Loire Numérique assure ainsi la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Indre-et-Loire (SDTAN – V4) dans le cadre d'une DSP affermo-concessive. La DSP a été attribuée fin 2017 à TDF Fibre et les travaux ont commencé en janvier 2018 avec la société de projet Val de Loire Fibre. Celle-ci permettra de desservir à l'horizon 2023 l'ensemble des foyers et entreprises du département en fibre optique (FTTH) soit plus de 186 000 prises.

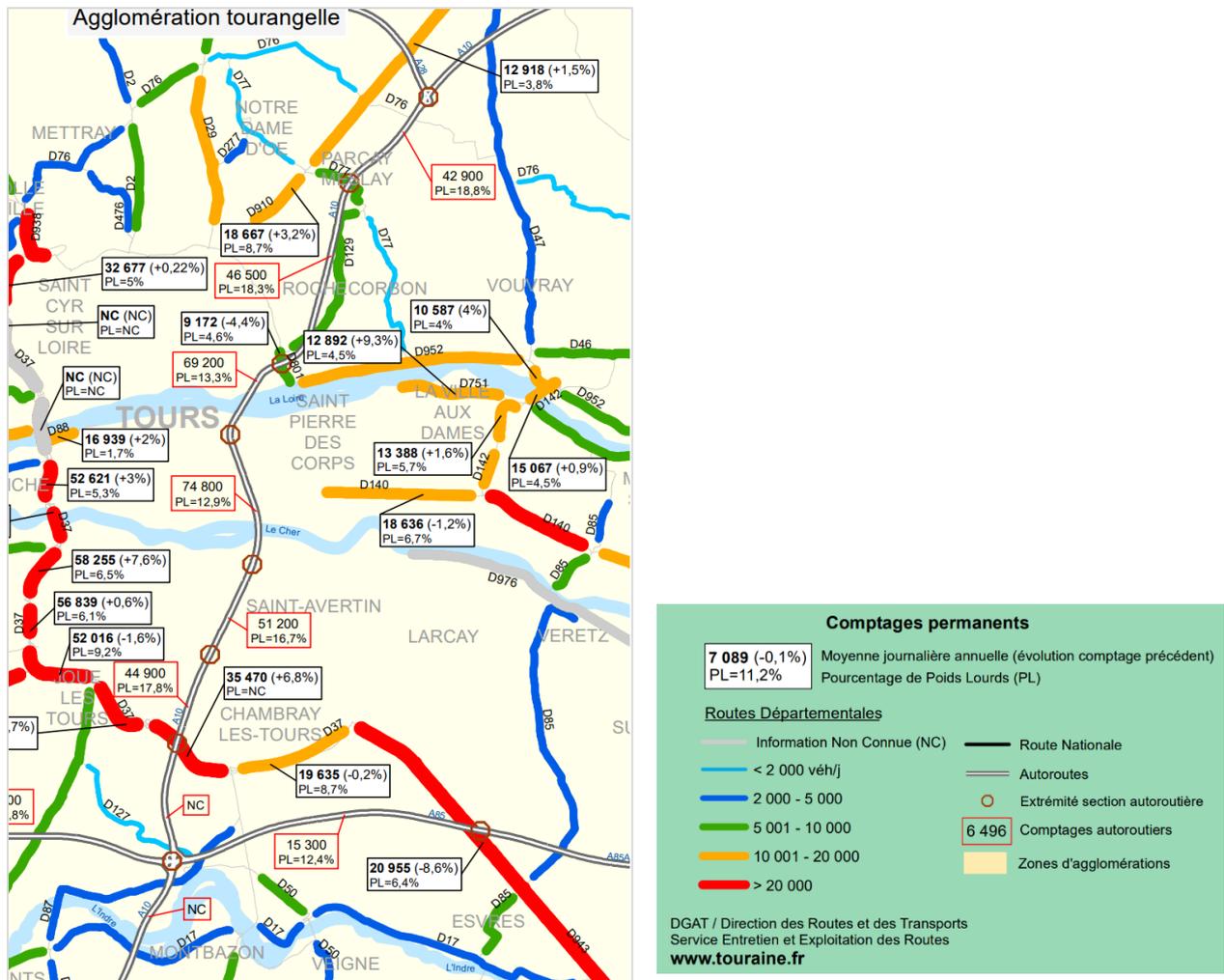
**Concernant la commune de Larçay, mi 2020, 1166 prises étaient construites.**



Carte 13 : débits internet sur Larçay

<https://www.ariase.com>

## Sécurité et trafic



Source : CD37, <https://www.touraine.fr/le-conseil-departemental/missions/mobilites.html> Recensements permanents 2019

### Voies principales :

La D976, voirie classée à grande circulation compte 3 769 véhicules/j, dont 6.4% de PL (données 2018). Cette voie concentre une partie de la circulation depuis le Sud Est du département (Bléré, Veigné, ...), voirie depuis le Loir-et-Cher, ainsi qu'une partie du Nord Est via Montlouis-sur-Loire au passage de la D85.

Les flux se concentrent en direction du cœur de l'agglomération et des zones d'activités sur l'Avenue du Grand Sud ou les pôles d'enseignement comme Grandmont et les Deux Lions.

### Prolongement du périphérique Sud/Est de l'agglomération :

Au regard de l'important du trafic de transit sur la commune de Larçay dû en partie, aux migrations domiciles travail, et afin de sécuriser les déplacements, le Conseil Départemental envisage le prolongement du périphérique Sud/Est de l'agglomération. Ce projet n'est pas inscrit réglementaire dans le PLU de Larçay car le Département engagera une démarche prospective afin de fixer le positionnement géographique exacte du projet d'infrastructure routière en cohérence avec l'ensemble du territoire et des partenaires.

## PARTIE 2 – FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

## Fonctionnement et évolution du développement urbain

### Points historiques

Durant la préhistoire, la commune a été occupée sur ses lieux dits des Grands Champs et des Gravieres, dans la plaine alluviale du Cher. Au VIII<sup>ème</sup> siècle avant J.C., Larçay est un territoire de plus en plus occupé. D'abord gaulois, il est influencé par la conquête romaine pour devenir un territoire gallo-romain. Cette époque a initié les premières voies romaines, un complexe construit sur le plateau, l'aqueduc de Fontenay (Bléré) puis la construction du Castellum qui, sans raison connue aujourd'hui, ne fut pas achevée.

Larçay est une commune qui s'est longtemps rattachée à la basse vallée du Cher grâce aux activités agricoles existantes. Le Cher, affluent de la Loire, prend sa source dans la Massif Central et pénètre 16 communes du département d'Indre-et-Loire, dont Larçay. Ce rattachement a marqué le territoire en définissant son économie liée au développement du trafic commercial sur le Cher jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle, mais également en orientant son développement urbain. À dominante viticole, les espaces agricoles se sont peu à peu effacés sous le coup de la croissance de Tours. En effet, Larçay était jointe à la ville par le tramway (de 1912 à 1936) et elle s'est alors développée selon un statut de territoire périurbain. Après la dernière guerre, elle a connu une évolution urbanistique, notamment en termes d'habitat. L'urbanisation s'est alors étendue sur le plateau, contrairement au bourg dont le développement s'est arrêté. Celui-ci, qui accueillait un semis régulier de hameaux et de fermes isolées, a vu se construire quelques lotissements depuis les années 1970 et est aujourd'hui le site privilégié de l'urbanisation sur le territoire larcéen.

Plusieurs autres éléments de patrimoine bâti sont par ailleurs constitutifs du socle de l'identité communale.

- C'est le cas du barrage-écluse réalisé sur le Cher par l'ingénieur C. Bailloud lors de son aménagement de la rivière avec 16 barrages, dont celui de Larçay (cf. Photo 1 page 34). Comme tout barrage-écluse, il est constitué d'une passe navigable avec un barrage mobile, d'un déversoir fixe, d'une écluse en maçonnerie ainsi que d'une maison éclusière.

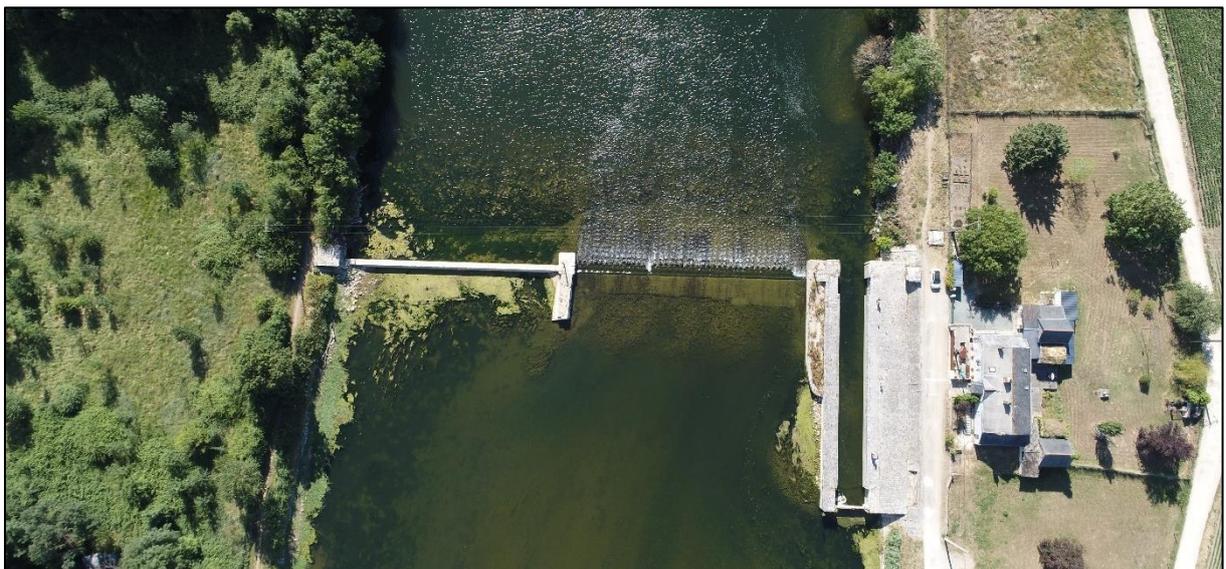


Photo 1 : Barrage de Larçay. S.Bondoux, PURBS.

· Bien que l'existence de l'église Saint-Symphorien (cf. Photo 2 page 35) soit supposée dater du Vème siècle, les traces les plus anciennes connues sont celles qui se situent à la base du clocher actuel, et qui révèlent un ancien clocher datant du XIIème siècle. Elle aurait été construite par l'archevêché de Tours de l'époque, qui maîtrisait la paroisse de Larçay. L'église Saint-Symphorien était alors accompagnée d'un cimetière à l'Ouest, là où se trouve actuellement une place publique. La quasi-totalité des vitraux a été réalisée par J.L. Lobin, maître-verrier tourangeau, entre 1852 et 1878. Seuls deux fragments datent du XVIème siècle et sont classés « Monuments historiques ».



Photo 2 : église Saint-Symphorien, Larçay. S. Bondoux, PURBS.

· Par ailleurs, plusieurs châteaux ont été construits sur le territoire larcéen :

- Le château de Larçay : construit entre le XVIII et le XIXème siècle, accompagné d'une maison de vigneron, d'écuries, de deux chenils, d'un abri pour les voitures à cheval et de la prévôté.
- Le château de Bellevue (cf. Photo 3 page 35) : construit en 1794 puis finalisé avec deux tours en 1854. Les vignes du château s'implantaient sur les restes de la villa gallo-romaine et accueillent aujourd'hui le lotissement de Bellevue.
- Le château de la Quincardière : construit au XIXème siècle.
- Le château de Rochecave : construit à la fin du XIXème siècle.



Photo 3 : Château de Bellevue, Larçay. S. Bondoux, PURBS.

· Depuis 1296, la Ferme des Brosses est connue à Larçay. Appartenant d'abord à l'Archevêque de Tours, des seigneurs et propriétaires se sont succédés jusqu'à son acquisition par le maire de Larçay en 1990, M. Maillet, dans le but de créer deux gîtes ruraux. En 2009, ces gîtes sont réhabilités en location communale. La Ferme des Brosses représente aujourd'hui un bien patrimonial et historique indéniable à Larçay.

- Larçay conserve une histoire datant de l'Ancien Régime avec la prévôté datant du XVIème siècle. Le premier prévôt connu fut Pierre de Larçay, succédé par ses descendants jusqu'au XVIIème siècle. Avant la Révolution, la prévôté était la propriété d'A.L.de Richelieu, duc d'Aiguillon et riche propriétaire français qui a émigré en 1792. En 1794, elle est revendue après avoir été abandonnée (selon les ruines décrites dans l'acte). Aujourd'hui propriété privée, la prévôté demeure dans le domaine du château de Larçay et représente un patrimoine authentique et historique pour la commune.
- Le Mémorial Paul-Louis Courier est aussi un élément de patrimoine important à valoriser dans la mesure où il traduit l'intérêt de l'écrivain pour la commune mais lui rend également hommage tout en racontant son histoire (cf. Photo 4 page 36).



Photo 4 : Mémorial Paul-Louis Courier, Larçay. Source : [www.ville-larçay.fr](http://www.ville-larçay.fr)

- Enfin, la commune raconte son histoire à travers d'autres éléments patrimoniaux importants tels que le presbytère, datant du XVème siècle, des manoirs (de la Fontaine, la Babinière, la Salle-Girault), ou encore des fermes anciennes isolées sur le plateau.

### Un patrimoine bâti porteur d'identité et de sens paysager

Face à l'étalement urbain et à la banalisation des paysages, les éléments bâtis anciens sont des repères dans le paysage. Ils sont des éléments marquants qui stimulent le paysage et lui redonnent du sens.

Larçay regorge d'un patrimoine bâti éclectique. S'ils ne sont pas tous visibles de prime abord, s'ils se cachent parfois dans des fragments d'architecture, ces éléments patrimoniaux de nature différente parsèment l'ensemble du territoire de la commune et participent à définir l'identité de Larçay. Repères paysagers, sites « touristique » et de promenade, éléments fédérateurs et porteurs de sens paysager, la diversité du patrimoine bâti de Larçay reflète la diversité d'usage et d'image qui leur est attribuée. Avec le paysage agricole, ils constituent des alliés précieux pour l'avenir de Larçay.

Six types de patrimoine bâti sont distingués :

- Le patrimoine « officiel », avec le Castellum romain inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques et les vestiges de villa romaine (invisibles, enfouis) et de l'aqueduc, et les différents châteaux du coteau qui dominent la vallée et contribuent au rayonnement de Larçay ;
- Le patrimoine pittoresque ou anecdotique avec les caves nichées dans le coteau ou le petit monument à la mémoire de Paul-Louis Courier, dans la forêt de Larçay ;
- Le patrimoine lié à l'histoire du bourg : l'église Saint-Symphorien, la mairie, des maisons anciennes dont certaines construites sur l'un des murs romains, le manoir des Fontaines, le presbytère, l'ancienne école maternelle, la Quincardière avec son parc arboré, mais aussi un ensemble d'éléments issus d'anciennes pratiques, qui campent le paysage de Larçay et ont valeur de patrimoine comme les parcelles jardinées en interface entre le bourg et le Cher ;
- Le patrimoine lié au Cher : la maison de l'éclusier et le barrage à aiguilles ;
- Le patrimoine vernaculaire ou petit patrimoine du plateau avec ses manoirs, ses hameaux et fermes isolées, mais aussi avec les anciens murets, les puits, les mares, les beaux arbres, les croix qui permettent de donner du sens au paysage ;
- Les marqueurs paysagers comme les châteaux d'eau.



Photos 5 et 6 : Le Castellum, et architecture vernaculaire. Vue rue de la Tour



*Photos 7 et 8 : L'église de Larçay avec en arrière-plan le château de Bellevue, vue de la prairie. L'écluse et la maison de l'écluse vue de la rive gauche du Cher.*



*Photos 9 et 10 : Château de Bellevue et château de Larçay.*



*Photo 11 : Jardins en fond de parcelle, en interface avec les rives du Cher. Vue rue de la Plage en direction du coteau.*



*Photo 12 : Jardins potagers avec un petit patrimoine bâti. Vue rue de la Plage en direction du Cher.*



Photos 13 et 14 : Petit patrimoine au Puits Pabot et puits au hameau de Voisinet.



Photos 15 et 16 : Tilleul et muret rue des Belles Maisons



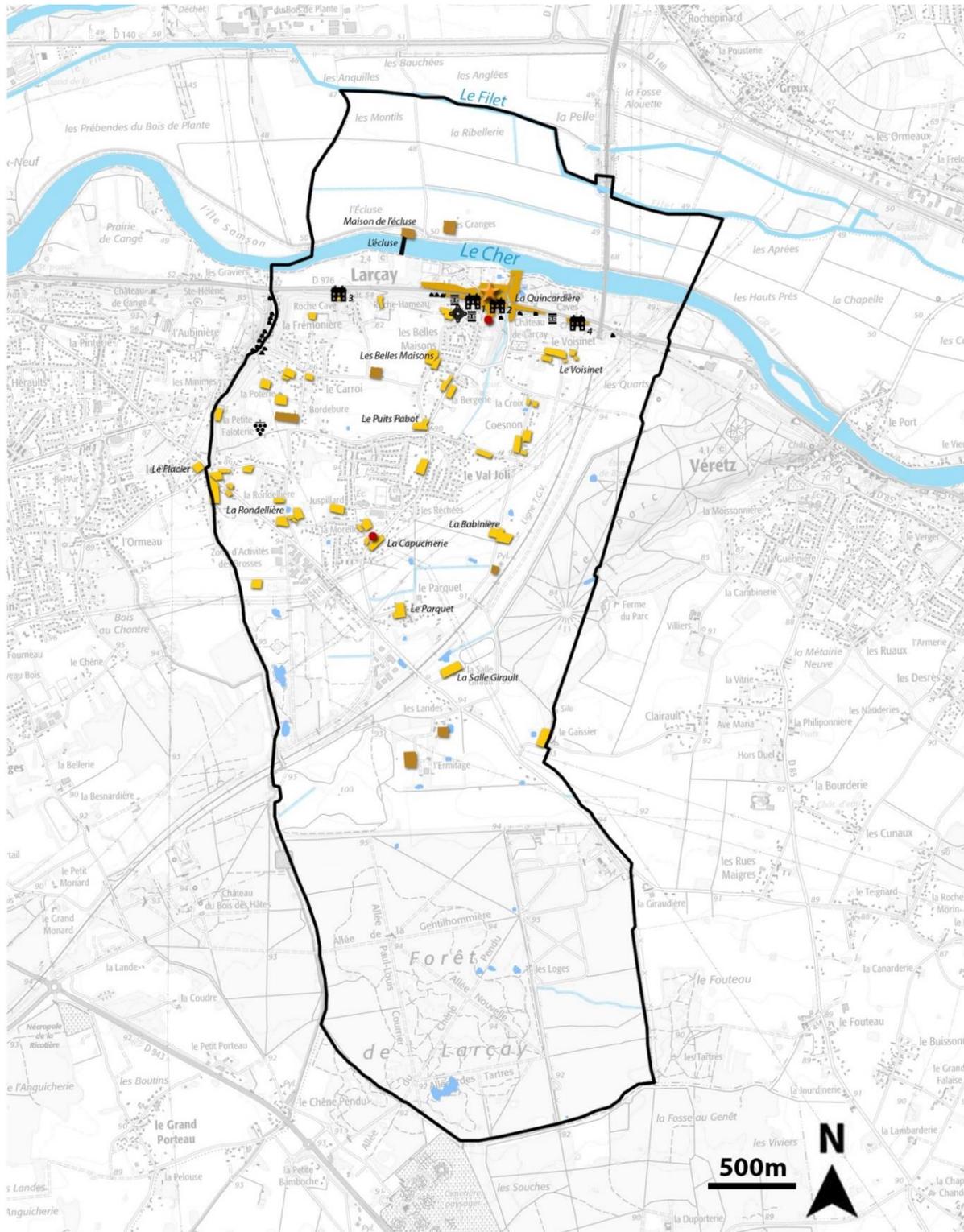
Photos 17 et 18 : Architectures vernaculaires au hameau du Parquet et au hameau de Voisinet, accompagnées de beaux individus comme le tilleul et le marronnier.



*Photos 19 et 20 : Les châteaux d'eau sont des repères dans le paysage. Vue sur le château d'eau et un ancien muret rue de Bellevue et sur le château d'eau de la Capucinerie.*



*Photo 21 : Ancienne mare aménagée en espace vert au hameau de la Rondellière.*



- |   |  |   |
|---|--|---|
|  Noyaux anciens de caractère   |  Châteaux   |  Eglise Saint-Symphorien |
|  Le Castellum - Monument inscrit                                     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Château de Bellevue</li> <li>2. Château de Larçay</li> <li>3. Château de Rochecave</li> <li>4. Château de Bellecave</li> </ol> |  Châteaux d'eau          |
|  Vestiges archéologiques - aqueduc romain de Fontenay, villa romaine |  Caves  |  Vignes                |
|   |  Mares  |   |

Carte 1 : le patrimoine à Larçay.

### Les enjeux patrimoniaux du territoire

En croisant l'analyse historique et les enquêtes de terrains, différents enjeux patrimoniaux méritant une préservation et un encadrement ont été déterminés sur l'ensemble du territoire.

Certains de ces éléments pourront faire l'objet d'une prise en compte et d'une préservation dans la cadre de petit patrimoine et du patrimoine paysager, dont les éléments précédemment énoncés. Le recensement effectué fait l'objet de fiches dans le Règlement écrit. Il est le suivant :

#### *Maison d'habitation – 14 rue de Cangé*

Adresse : 14 rue de Cangé

Intérêt : Élément de bâti à protéger, ancienne maison bourgeoise de caractère

#### *Description :*

La construction principale de cette maison bourgeoise de caractère possède une toiture à croupe avec une couverture en ardoises, et un enduit lisse au ton clair. Elle arbore des encadrements d'ouvertures et un chaînage d'angles en pierre de taille (pierre de calcaire) ainsi que des lucarnes œil de bœuf et lucarne fronton à ailerons. Ses volets sont des volets battants à persiennes en bois avec des lames à la française. Enfin, les piliers du mur de clôture sont en pierres de taille et sont accompagnés de chapeau en pierre de calcaire.



Photo 5 : Maison d'habitation, rue de Cangé, Larçay. PURBS

#### *Dépendance « La Babinière »*

Adresse : rue de la Babinière

Intérêt : Élément de bâti à protéger, dépendance, mur de moellons

#### *Description :*

La dépendance est implantée en front de rue par un pignon revêtu d'un enduit lisse et constitué de petites briques en partie haute. Elle est couverte d'une toiture à deux pans en petites tuiles plates et accompagnée de petits châssis de toit. La façade présente un enduit lisse au ton gris, ainsi que des encadrements d'ouvertures et un chaînage d'angles en pierres de taille (pierre de calcaire). La dépendance est complétée d'un mur de clôture en moellons dont les angles sont en pierre de taille.



Photo 6 : dépendance, Larçay. PURBS

*Ensemble « Petite Faloterie »*

Adresse : rue des Caves à Goûter

Intérêt : Élément de bâti à protéger, ensemble de constructions

*Description :*

Il s'agit d'un ensemble de constructions composé d'un mur de pignon et d'un mur de clôture maçonné formant un front bâti. L'ensemble est couvert en ardoises, avec une toiture à 4 pans ou à 2 pans selon les parties. La façade revêt un enduit lisse au ton clair ainsi que des encadrements d'ouvertures et un chaînage d'angles en pierre de calcaire. Enfin, le mur de clôture en moellons soutient un chapeau de mur, et est assorti de piliers également à chapeaux.



Photo 7 : Pilier restant, ensemble « Petite Faloterie », Larçay. PURBS



Photo 8 : Ensemble en partie restauré aujourd'hui, « Petite Faloterie », Larçay. PURBS

*Maison – rue de la Bergerie*

Adresse : 12 rue de la Bergerie

Intérêt : Élément de bâti à protéger, maison et mur de clôture

*Description :*

La façade et le mur de clôture façonné de cet ensemble de constructions forment un front bâti. Une partie de l'ensemble revêt un enduit lisse au ton clair, et l'autre un enduit lisse au ton gris. Dans les deux cas nous observons un encadrement des ouvertures et un chaînage d'angles en pierre de calcaire. L'ensemble est couvert en petites tuiles plates et de petits châssis de toit, sur une toiture à 4 pans ou à 2 pans suivant la partie de la construction. Le mur de clôture est en moellons, et ses piliers sont constitués d'un mélange de pierres de calcaire et de briques.



Photo 9 : pilier en pierre de calcaire et en briques.



Photo 10 : façade sur rue et mur de moellons. PURBS

*Maison – allée de la Poterie*

Adresse : 9 allée de la Poterie

Intérêt : Élément de bâti à protéger, pignon et rondelis

*Description :*

Le mur de pignon est en pierre de calcaire avec un rondelis.

La construction est couverte de petites tuiles plates.

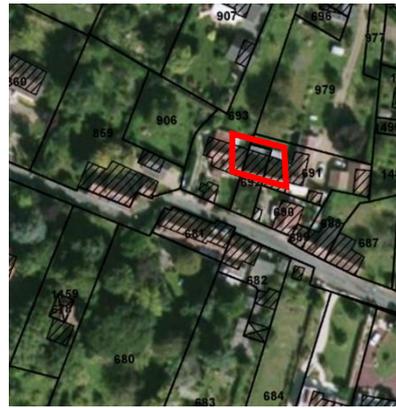


Photo 11 : pignon et rondelis. PURBS

*Mur de clôture – rue de la Babinière*

Adresse : rue de la Babinière

Intérêt : Élément de bâti à protéger, mur de clôture

*Description :*

Mur de clôture maçonné.

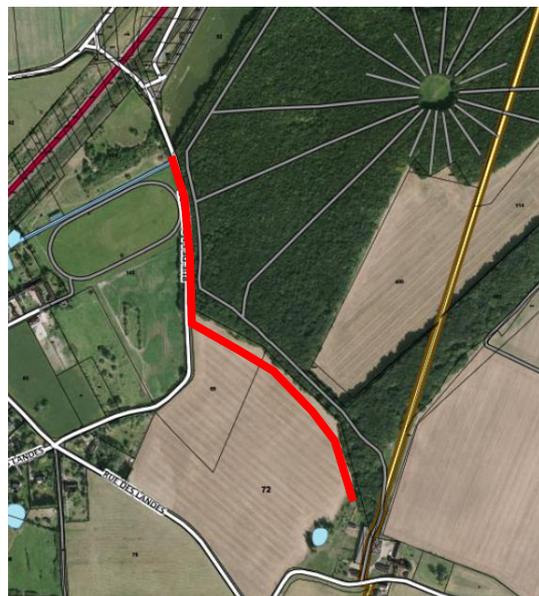


Photo 12 : localisation du mur de clôture.

*Puits*

Adresse : Larçay

Intérêt : Éléments de bâti à protéger

*Description :*

16 puits ont été recensés sur la commune de Larçay et méritent d'être protégés.

*Mares/Etang/Bassins de rétention – régulation des eaux pluviales*

Adresse : Larçay

Intérêt : Eléments naturels à protéger

*Description :*

Sur la commune 40 mares et étangs ont été recensés ainsi que 9 bassins de rétention nécessaires à la régulation des eaux pluviales.

*Zones humides – parcelle 1590 et parcelle 26*

Adresse : rue de la Pardonnerie (Carroi Poterie, parcelle 1590) ; Chemin Blanc (Brosses, parcelle 26).

Intérêt : Zones humides, éléments naturels à protéger

*Description :*

Présence de sols hydromorphes accompagnés d'une biodiversité riche.

*Tilleul, Hêtre, Châtaigner, Marronnier, Noyer, Cerisier*

Adresse : Larçay

Intérêt : Eléments naturels à protéger

*Description :*

Recensement d'arbres isolés méritant d'être protégés, Tilleul, Hêtre, Châtaigner, Marronnier, Noyer et Cerisier.

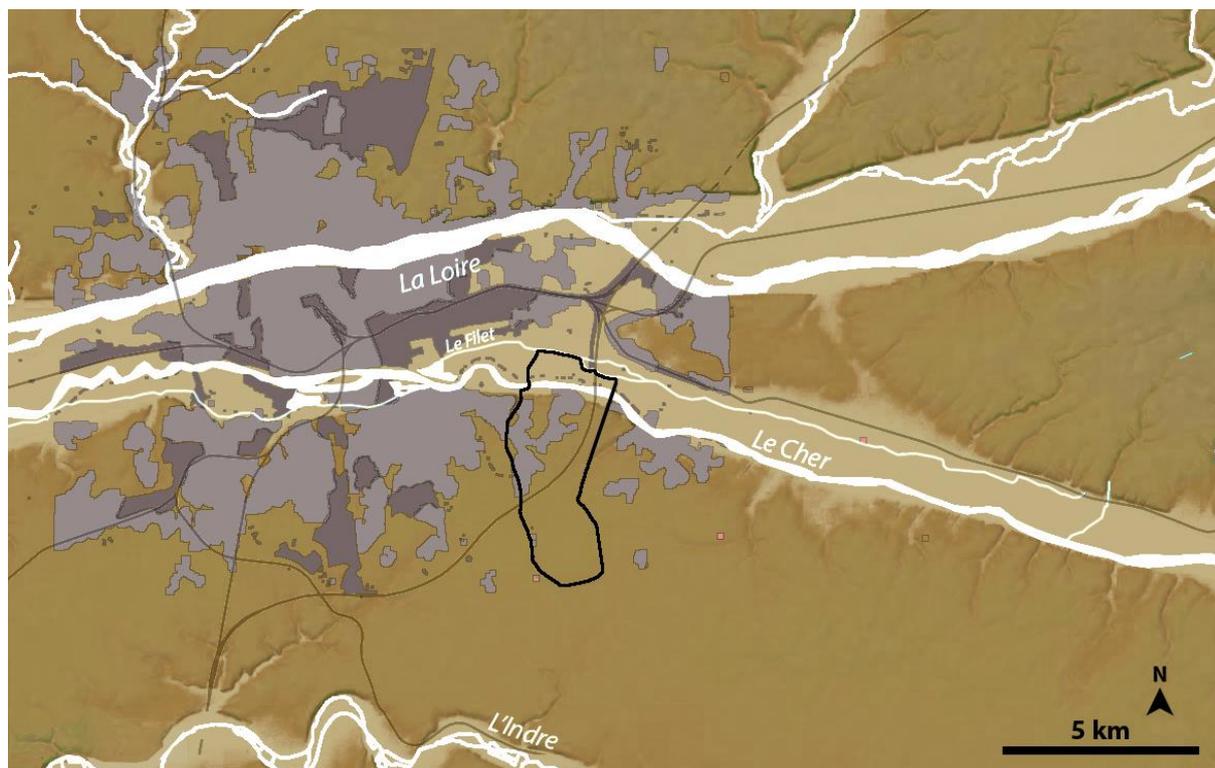


Carte 2 : Localisation des arbres isolés à protéger, Larçay.

## Morphologie urbaine

### *La formation des unités guidée par le Cher*

Le Cher est le marqueur historique de Larçay. Il traverse le Nord de la commune et longe le vieux bourg situé dans la basse vallée du cours d'eau. Au nord du Cher se trouve un paysage ouvert de champs cultivés et de prairies, et au sud un coteau boisé. Ce coteau est l'élément identitaire principal de la commune, et a partagé le territoire en deux entités distinctes : la vallée, où s'était développé le vieux bourg, et le plateau qui accueille la nouvelle urbanisation. Sur le territoire, des boisements se sont développés le long du coteau, mais également au sud du territoire avec la Forêt de Larçay, à l'Est et à l'Ouest avec deux parcs boisés.



Carte 3 : La commune de Larçay dans l'agglomération tourangelle.



Carte 4 : carte d'Etat major et détail ou nous pouvons percevoir la trame de constructions le long de la D976 et du coteau au milieu du XIXème siècle.

## *Un développement urbain qui s'est progressivement détourné des logiques d'implantations originelles*

### **Des contraintes topographiques comme obstacle au développement urbain**

Le coteau et la zone inondable ayant constitués des freins à l'extension urbaine du bourg historique, Larçay s'est progressivement développée sur le plateau (Cf. ensembles de cartes de l'évolution urbaine, pages suivantes). Le bourg centre historique s'est développé au pied du coteau, le long de la D976 et à proximité du Cher. Des hameaux et des fermes étaient implantés sur le plateau qui s'est récemment densifié en accueillant l'urbanisation.

La structure urbaine de Larçay s'est petit à petit cristallisée selon la composition suivante :

- un village historique enclavé en pied de coteau ;
- des extensions urbaines diffuses sur le plateau, greffées sur les noyaux anciens.

### **Un bourg historique enclavé, déconnecté des extensions urbaines du plateau**

Ayant privilégié la proximité du Cher et les avantages économiques et sociaux que cet affluent de la Loire offrait, le bourg historique de Larçay s'est développé sur une mince bande de terre comprise entre le coteau et la zone inondable (cf. Carte 4 page 47).

Or, ces contraintes sitologiques ne permettant pas d'absorber l'évolution toujours croissante de l'urbanisation, la ville a progressivement gagné le plateau agricole. Cette division entre le bourg historique et les extensions urbaines est d'autant plus manifeste que le coteau abrupt se révèle être un obstacle hermétique et infranchissable qui contribue à enclaver le bourg historique et à l'isoler des extensions urbaines du plateau.

### **L'urbanisation du plateau**

Le bourg s'est développé entre le Cher et le pied de coteau, le long de la D976. Sa situation géographique et ses contraintes justifient la faible étendue de ce bourg. D'abord élaboré sur la base d'un noyau central, le bourg s'est urbanisé de façon linéaire par rapport à la D976. Le plateau, quant à lui, a vu se développer des unités satellites de taille plus ou moins conséquentes, traduisant des hameaux ou des fermes isolées.

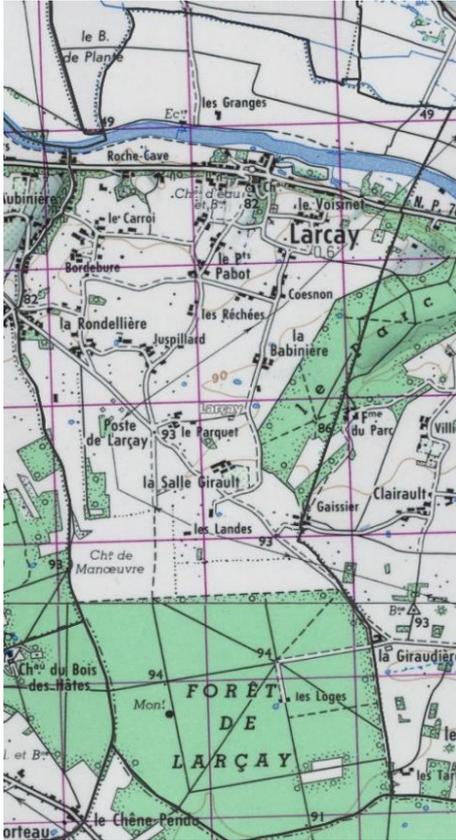
Par la suite, entre 1950 et 1975, il est possible d'observer une nette évolution des unités satellites. Bien que dispersées sur le territoire, ces unités reflètent une densification des hameaux implantés le long de la VC1, de la VC3 ou des autres axes secondaires.

Si peu d'évolutions s'observent entre la Carte de l'Etat-Major et celle de 1950, elles le sont entre celles de 1950 et de 1975 (cf. Cartes 5 et 6 page 49). Les dynamiques de développement rapide d'après-guerre montre que Larçay s'est densifiée sous le coup de son statut de commune périurbaine à Tours. Il est bien possible d'observer que le bourg a cessé de se densifier, contrairement au plateau qui a accueilli l'urbanisation.

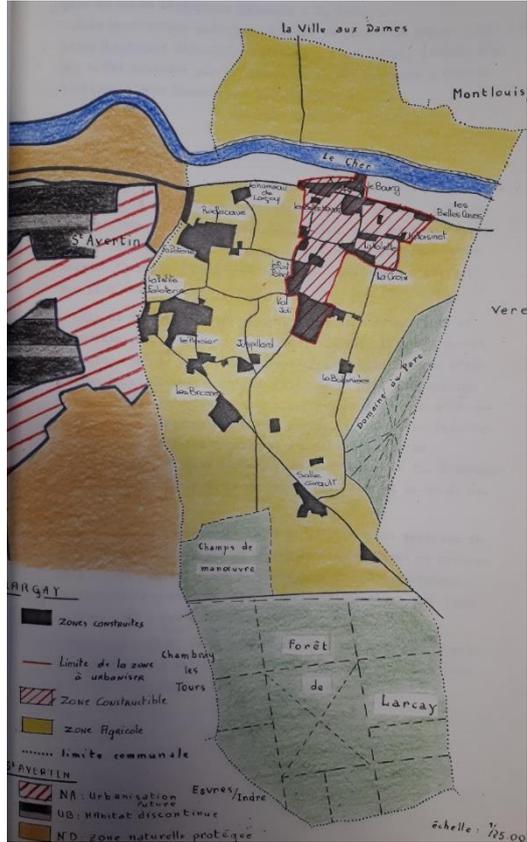
25 ans plus tard, les photographies aériennes confirment une urbanisation renforcée sur le plateau, accompagnant toujours une densification des hameaux (cf. Photos 22 et 23 page 49). Une comparaison avec la carte précédente du POS de 1975 affirme une nouvelle fois l'urbanisation rapide du plateau.

L'urbanisation proche de la VC1 s'est fortement épaissie avec la création de plusieurs lotissements et s'est étendue aux autres axes, plus secondaires. Les images de 2000-2005 et de 2018 montrent que ce phénomène tend encore à se développer.

Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Rapport de présentation Section 1



Carte 5 : carte de 1950, Geoportail.



Carte 6 : carte de 1975, POS Larçay.



Photo 22 : image de 2000-2005, Geoportail.



Photo 23 : image de 2018, Geoportail.



Exemple de zone épaissie le long de la VC1 et des axes secondaires.

### **Des extensions urbaines de plateau déconnectées des logiques du territoire**

Aujourd'hui la lecture de l'organisation spatiale du plateau est quelque peu brouillée par les différents projets d'extensions urbaines. Le socle n'est plus lisible et les nouvelles constructions défient les logiques d'implantations originelles. (Cf. ensembles de cartes de l'évolution urbaine dans le temps et dans l'espace, pages 51 et 52)

S'ils sont encore visibles, les hameaux et les fermes historiques ont tendance à s'effacer face à l'urbanisation rampante. L'étalement urbain et le développement de quelques pôles d'activités ont peu à peu relié les noyaux anciens jusqu'à confondre leurs limites et reléguer le paysage au second plan.

Schématiquement, les extensions urbaines se sont d'abord constituées autour des noyaux anciens, profitant des réseaux existants et de la singularité des lieux grâce à l'objet-repère matérialisé par l'architecture vernaculaire. On observe alors trois types de développement urbain :

- une urbanisation le long des axes routiers, privilégiée par les habitations pavillonnaires individuelles ;
- des opérations autonomes qui, greffées sur d'anciennes trames d'occupation du sol, sont l'apanage des lotissements. Ces lotissements constituent des isolats qui, repliés sur eux-mêmes, répondent à une logique différente et à une pratique modifiée de l'espace.
- Trois zones d'activités (Les Brosses) cernées par l'axe sud-est/nord-ouest, la VC3, formée des rue Paul-Louis Courier et rue des Landes, et l'axe sud-ouest/nord-est du TGV atlantique.



Photo 24 : Le lotissement des Réchées vu depuis la rue des Grands Champs.

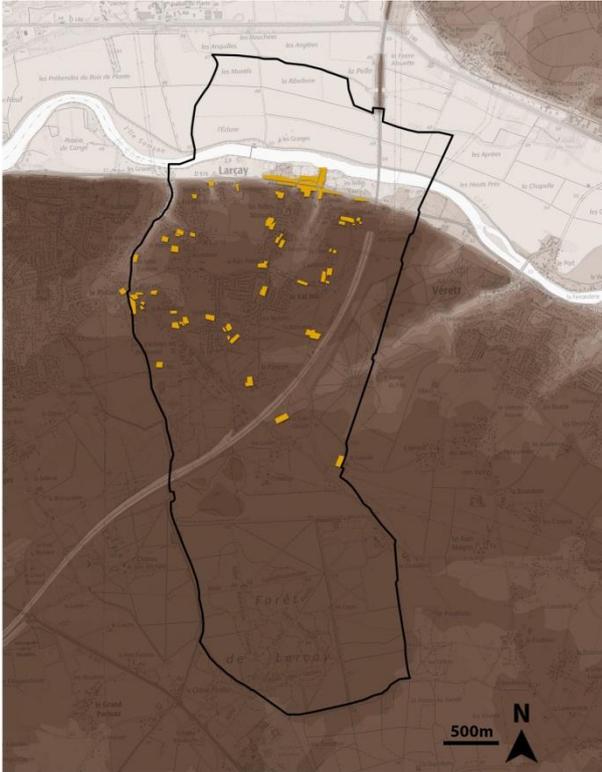


Photo 25 : Le lotissement pavillonnaire de la Roche-Hameau colonise la lisière boisée du coteau et participe à son délitement.

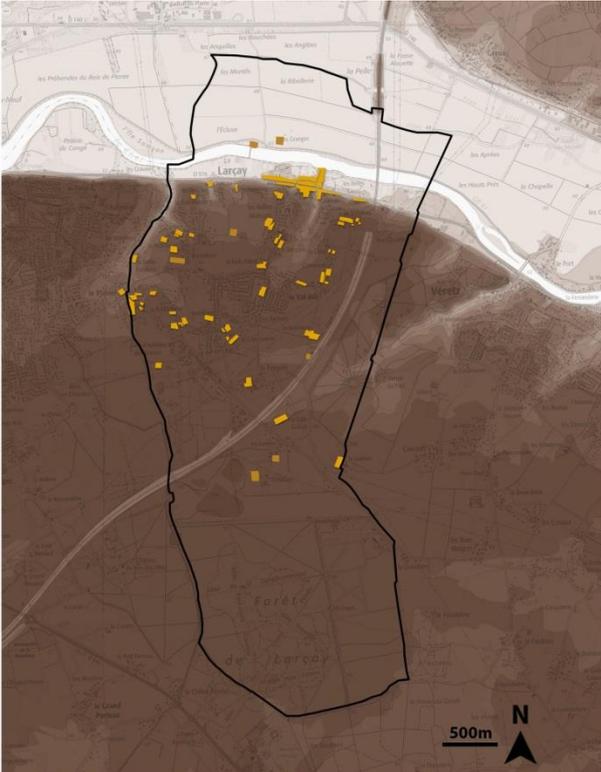


Photo 26 : Nouvelle extension urbaine au hameau de la Bergerie en situation de léger surplomb par rapport au vallon de la Bergerie. Vue depuis la rue de la Croix.

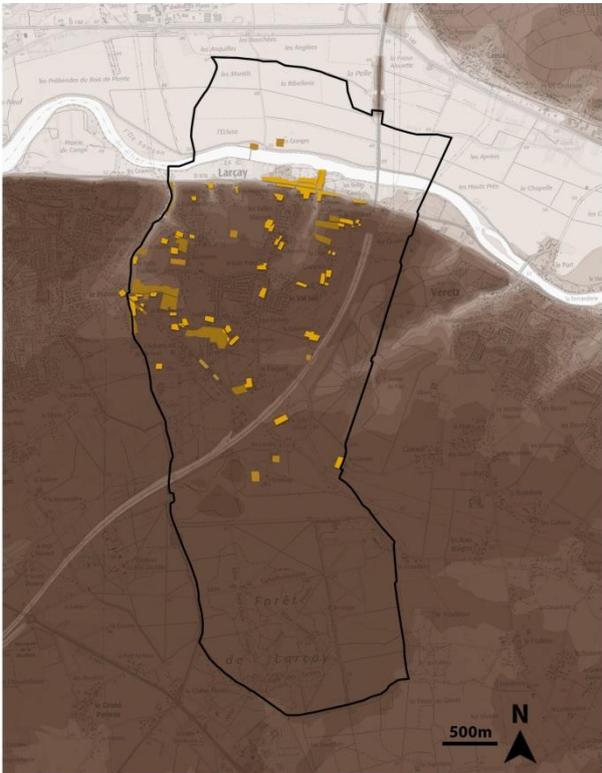
Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Rapport de présentation Section 1



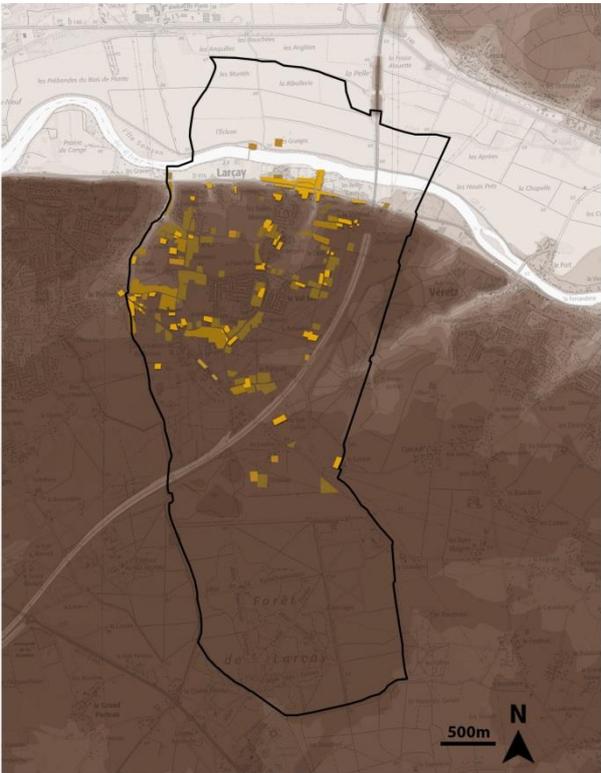
■ Noyaux anciens avant 1866



■ Noyaux anciens avant 1866  
■ Noyaux anciens après 1866

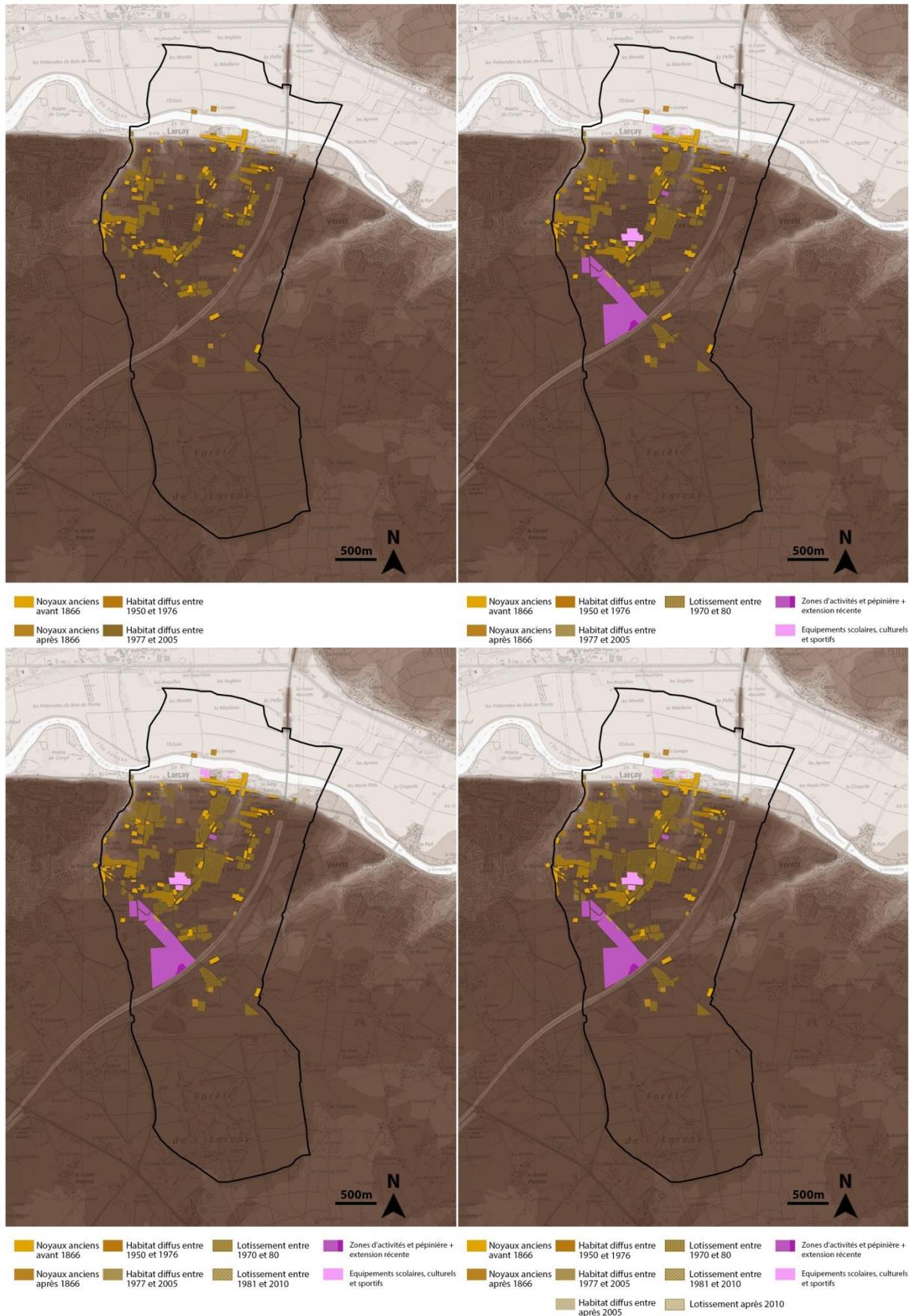


■ Noyaux anciens avant 1866    ■ Habitat diffus entre 1950 et 1976  
■ Noyaux anciens après 1866



■ Noyaux anciens avant 1866    ■ Habitat diffus entre 1950 et 1976  
■ Noyaux anciens après 1866    ■ Habitat diffus entre 1977 et 2005

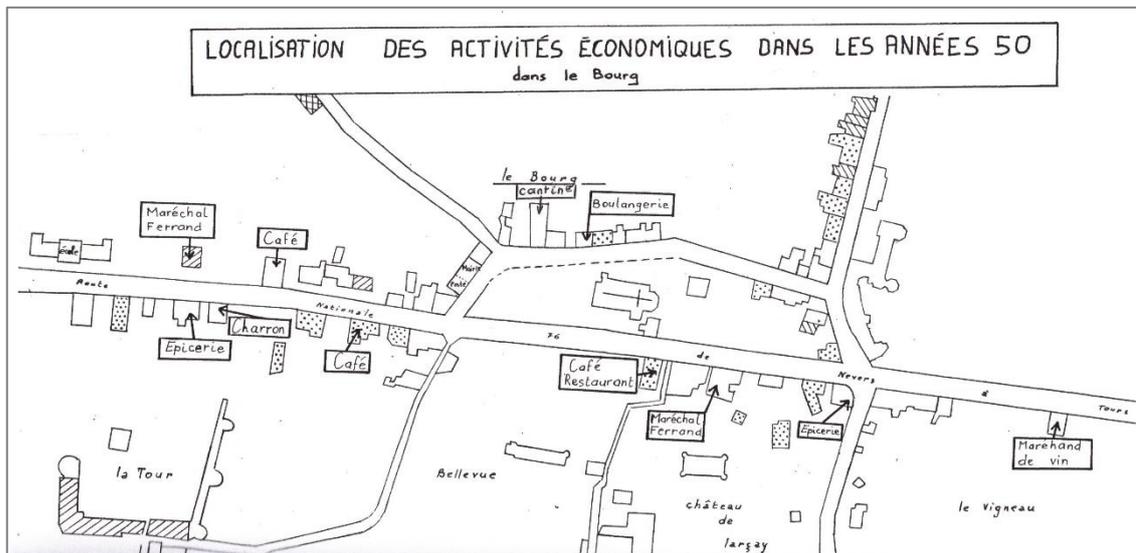
# Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Rapport de présentation Section 1



Cartes 7 : ensemble de carte, répartition de l'implantation humaine dans le temps et dans l'espace.

*Une centralité peu ou pas marquée*

Le noyau central historique est le bourg qui s'est implanté entre le Cher et le coteau, le long de la D976 (cf. Carte 4 page 47). Historiquement, la centralité se trouvait dans le bourg, avec la place publique et l'église. Au XIXème siècle, cette fonction est renforcée avec l'installation de la Mairie et d'une école. Entre le XIXème et le XXème siècle, le bourg a renforcé sa vocation économique avec l'installation de commerces ayant une fonction majoritairement relative aux déplacements (maréchal ferrant, café, restaurant...), ce qui révèle un caractère de commune de transit (cf. Carte 8 page 53).



Carte 8 : schéma issu du POS de Larçay, 1975

Le bourg se situant dans une unité historique contrainte (par sa situation entre le Cher et le pied de coteau), s'est peu développé par la suite, jusqu'à perdre sa fonction de centralité unique, bien que la mairie, l'église et la place publique y soient conservées.

Accompagnant l'urbanisation après-guerre, la nouvelle centralité s'est cherchée sur le plateau. Afin de répondre aux nouveaux besoins des populations, les commerces, services et équipements ont quitté le bourg contraint pour s'implanter sur le plateau. Aujourd'hui, les équipements composants d'une centralité sont dispersés sur le territoire. Par exemple, les équipements sportifs et scolaires se trouvent à « Juspillard », les commerces et services à « La Bergerie » ... etc.



Photo 27 : centre commercial de « la Bergerie », Larçay. PURBS.

### **Larçay fait alors l'objet de pôles de vie collective éclatés.**

Si la dynamique urbaine a engendré des extensions de plateau elle s'est également accompagnée de la création nécessaire de nouveaux pôles de vie autour d'équipements et de commerces. Ainsi, Larçay s'organise autour de deux pôles majeurs : l'un historique, dans le fond de la vallée, l'autre plus récent, sur le plateau.

Le premier regroupe la mairie, l'église et accueille des activités de loisirs et associatives qui lui conservent une animation. A été aménagé en rive du Cher un ensemble d'équipements sportifs et de loisirs de plein-air (tennis, terrain de boules et terrain de foot). Contraint par le risque d'inondation et la présence du coteau, le bourg ne pourra connaître que des constructions très limitées dans les quelques dents creuses existantes.

Le deuxième se situe à proximité des plus grandes zones d'habitation et s'articule autour du hameau de la Bergerie et le quartier « Juspillard ». Les équipements et services sont répartis sur ces deux polarités :

- la Bergerie, constituée d'un petit centre commercial et de services (cf. Photo 27 page 53) ;
- « Juspillard », qui regroupe la salle polyvalente, le gymnase, des terrains de sports, les écoles maternelle et élémentaire. Ce pôle de « Juspillard », contrairement au bourg et à la « Bergerie » ne comporte aucun commerce ou service.

Un troisième pôle est à mentionner. Il se situe également sur le plateau, le long de l'axe formé par de la rue Paul-Louis Courier puis Rue des Landes. Il s'agit de la Zone d'activité Les Brosses avec le parc Les Brosses qui permet un accès à la forêt de Larçay et au Bois des Hâtes.

**L'éclatement de ces pôles de vie collective sur le territoire confère à Larçay l'absence d'une centralité principale.** Les différentes composantes d'une centralité (équipements scolaires, services, arrêts de transport en commun...) sont dispersées sur la commune, ce qui confirme d'autant plus le fait que la centralité se cherche, mais qu'elle est peu marquée (cf. Carte 9 page 55).



Carte 9 : localisation des équipements communaux sur Larçay.

La centralité est composée par :

- L'école maternelle
- L'école élémentaire
- Les équipements de commerces/sportifs/de loisirs
- ★ La Mairie
- Les salles des fêtes/polyvalentes
- △ Les arrêts de bus disponibles uniquement aux périodes/horaires scolaires
- ▲ Les arrêts de bus disponibles également en dehors des périodes/horaires scolaires

### *Un paysage hybride sur plateau*

#### **Un phénomène de mitage : la structure agraire comme matrice des nouvelles formes urbaines**

Facile d'accès, sans contrainte topographique, le plateau s'est vite révélé être un endroit idéal pour que la ville puisse s'agrandir. Cette nouvelle fonctionnalité de l'espace rural, sans pour autant modifier son identité intrinsèque, a progressivement inscrit le paysage du plateau dans une dialectique ville campagne. Petit à petit grignoté par la ville, le plateau est devenu le théâtre d'un phénomène de mitage. Celui-ci se traduit par une alternance de zones habitées hétéroclites et d'espaces agricoles.

L'image type est celle d'un premier plan ouvert, avec au second plan, se détachant de l'horizon, le volume des maisons.

Le grignotage du territoire n'a cessé de progresser sur le plateau depuis la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Qu'il s'agisse de l'habitat pavillonnaire individuel ou groupé, les nombreuses opérations urbaines qui se sont succédées, ont procédé de la même manière, au coup par coup, au gré des opportunités foncières, substituant les parcelles agricoles en terrains à bâtir.

De fait, la campagne se détache petit à petit de sa vocation agricole et tend davantage à offrir un cadre de vie pour une population de néoruraux. Caractères urbains et ruraux s'entremêlent et constituent un paysage périurbain en perdition. Le risque est la saturation et la perte de tous repères paysagers.



*Photo 28 : Percée visuelle entre deux maisons avec en arrière-plan deux maisons en amorce du vallon de Roche-Hameau. Vue depuis la rue des Belles Maisons.*

#### **Un paysage banalisé**

Caractérisé par un paysage périurbain, le plateau met en scène un paysage de frange urbaine, où habitat individuel et zones pavillonnaires s'étirent le long de la trame viaire ou en extension des noyaux anciens. Ces différentes opérations induisent une superposition urbaine et architecturale avec l'émergence de volumes bâtis inédits et uniformes. Greffées sur le bâti ancien, elles créent une couverture bâtie plus ou moins dense, formée d'ensemble disloqués et séparés par les parcelles agricoles résiduelles. Il en résulte un paysage confus, banalisé qui donne l'impression d'être constamment en entrée ou en sortie de ville.

### *Les formes urbaines aujourd'hui à Larçay*

Finalement, le secteur aggloméré et ses extensions sont alors caractérisés par :

- un vieux-bourg linéaire qui ne se développe plus (cf. Photo 29 page 57),
- une centralité partagée entre le Cher et le centre commercial,
- l'étirement de l'urbanisation sur le plateau,
- une forme d'épaississement urbain au centre du plateau.

Il se constitue :

- **D'une partie ancienne et identitaire avec :**
  - o dans le bourg, des maisons jointives sur une partie orientée vers le Cher, un habitat dispersé avec des maisons individuelles aux grands jardins représentatifs du caractère rural du territoire,
  - o sur le plateau, des anciennes fermes isolées ainsi que des hameaux ou des villages constitués de petites maisons en longueur généralement sans étage, parfois avec un édifice plus imposant (comme c'était par exemple le cas à la Bergerie).
- **D'une partie plus récente**, constituée jusqu'ici de maisons individuelles nouvelles, de lotissements récents, et qui s'inscrit dans l'urbanisation linéaire relevée sur le plateau et son épaississement.
- **De constructions récentes dans des espaces anciens** avec, par exemple, des extensions d'anciens bâtiments, ou des réhabilitations d'anciennes fermes.

Il s'est développé selon :

- Une urbanisation linéaire qui s'est épaissie sous les contraintes naturelles et/ou agricoles.
- Différentes périodes d'urbanisation, avec une période récente de constructions de nombreux lotissements.
- Une absence de centralité, pourtant recherchée sur le plateau.



Photo 29 : urbanisation linéaire dans le bourg, le long de la RD976, Larçay. S.Bondoux, PURBS.

## Typologie des constructions

### *Tissu bâti ancien*

Est entendu par « **construction ancienne traditionnelle** » : une construction de type maçonnée qui fut réalisée à partir de matériaux issus des ressources locales et ayant contribué à l'identité du patrimoine local.

#### **Sur Larçay :**

Deux types d'agencement caractérisent le tissu bâti ancien :

1. L'agencement du bâti autour d'une cour sur la parcelle (dont la taille est variable). Le bâtiment principal est implanté à l'alignement par le pignon, face aux annexes également implantées par le pignon à l'alignement. Cet agencement correspond à celui des anciens corps de ferme.  
La construction principale est représentée par des formes et des volumes assez simples, souvent une longère ou un bâtiment en forme de « L ».



Photos 30 et 31 : alignement du bâti par le pignon. Bâti en forme de « L ». Centre-bourg de Larçay. Photos S.Bondoux, PURBS

2. Implantation du bâti principal à l'alignement par la façade. Les annexes peuvent également être implantées à l'alignement.



Photos 32 et 33 : alignement du bâti par la façade, centre-bourg de Larçay, RD976. Photos S. Bondoux, PURBS

Lorsque la construction est en retrait sur la parcelle, l'alignement peut être représenté par le mur de clôture d'une hauteur comprise entre environ 1 et 2 mètres.



Photo 34 : alignement du bâti par la clôture. Centre-bourg de Larçay, rue du 8 Mai. Image satellite Google. Cadastre Géoportail.

Le tissu bâti ancien du bourg présente néanmoins une continuité sans interruption, mise à part pour les ouvertures ou les portails (cf. Photo 35 page 59 et 36 page 60). Seule la résidence récente située en face de l'église marque une rupture quant à l'alignement, avec des espaces verts la séparant de la rue (cf. Photo 35 page 59).



Photo 35 : vue aérienne sur le bourg de Larçay. Photo S.Bondoux, PURBS.



Photo 36 : parcelles et leurs alignements dans le centre-bourg ancien de Larçay, image Géoportail.

Autres éléments caractéristiques qui participent à la composition urbaine du tissu bâti ancien de Larçay, à son identité :

- L'angle des rues et/ou les intersections sont matérialisés majoritairement par l'implantation du bâti principal à l'alignement ou par un mur de clôture d'une hauteur minimum de 1 à 2 mètres environ.
- Présence de petits jardins cultivés attenants ou non à la construction principale.
- L'usage du bois est présent notamment sur les annexes.
- D'une manière générale, la hauteur du bâti est variable : RDC + combles ; RDC + R+1 + combles ; RDC + R+1 + R+2. Le bâti est cependant majoritairement haut.



Photo 37 : hauteurs dans le centre-bourg de Larçay. Photos S.Bondoux, PURBS

*Tissu bâti récent, constructions récentes*

Est entendu par « **construction récente** » : une construction principale d'aspect traditionnelle qui tend à reproduire le même aspect extérieur que la construction ancienne traditionnelle.

Ce tissu s'est développé dans le prolongement du tissu bâti ancien (notamment sur le plateau) et de part et d'autre des axes de communication. À Larçay, après s'être agencées en urbanisation linéaire le long des voies, le tissu pavillonnaire a mené à un épaississement de cette urbanisation sur le plateau, notamment organisée sous forme de lotissements.

Il est caractérisé, notamment, par :

- Une taille des parcelles sur lesquelles se trouvent ces constructions récentes d'une moyenne de 600m<sup>2</sup>, bien que des parcelles soient parfois plus grandes.
- Une absence de l'alignement, avec la construction principale implantée en retrait plus ou moins marqué sur la parcelle.
- Une hétérogénéité quant à l'implantation des constructions en retrait de la voie et au milieu des parcelles ; avec parfois des constructions mitoyennes.
- Une trame régulière et quasi uniforme par opération d'aménagement (forme carrée ou rectangulaire prédomine).



Photos 38 : constructions récentes à La Bergerie, Larçay. Photos S. Bondoux, PURBS



Photo 39 : hétérogénéité quant à l'implantation de la construction sur la parcelle, Larçay. Photos S. Bondoux, PURBS

*Tissu bâti récent, constructions nouvelles*

Est entendu par « **construction nouvelle** » : une construction non traditionnelle, souvent nommée « maison contemporaine » ou « maison d'architecte ».

La commune n'accueille aujourd'hui que très peu de constructions nouvelles sur son territoire.

*Exemples non issus de Larçay : source web*



*Tissu bâti de la zone d'activité*

La zone d'activité intercommunale des Brosses est partagée en 3 zones, dont 2 contigües : les Brosses I, II et III. Elle est composée d'équipements publics comme la Salle des Brosses, et accueille plusieurs entreprises notamment de l'artisanat, des services ou des commerces.

La typologie du bâti possède des caractéristiques représentatives des bâtiments d'activité :

- Une toiture plate ou à très faible pente.
- Un bâti de forme carrée ou rectangulaire.
- Une organisation autour des voies de desserte interne aux terrains des opérations d'aménagement.



Photos 40 : Z.A. des Brosses, Larçay, Photos S. Bondoux, PURBS

## Intensification urbaine

La notion de densité prend différente forme selon les territoires. Elle se calcule en « habitant/hectare » (rapport habitant/km<sup>2</sup>) = densité de population et/ou en « logement/hectare » = densité résidentielle.

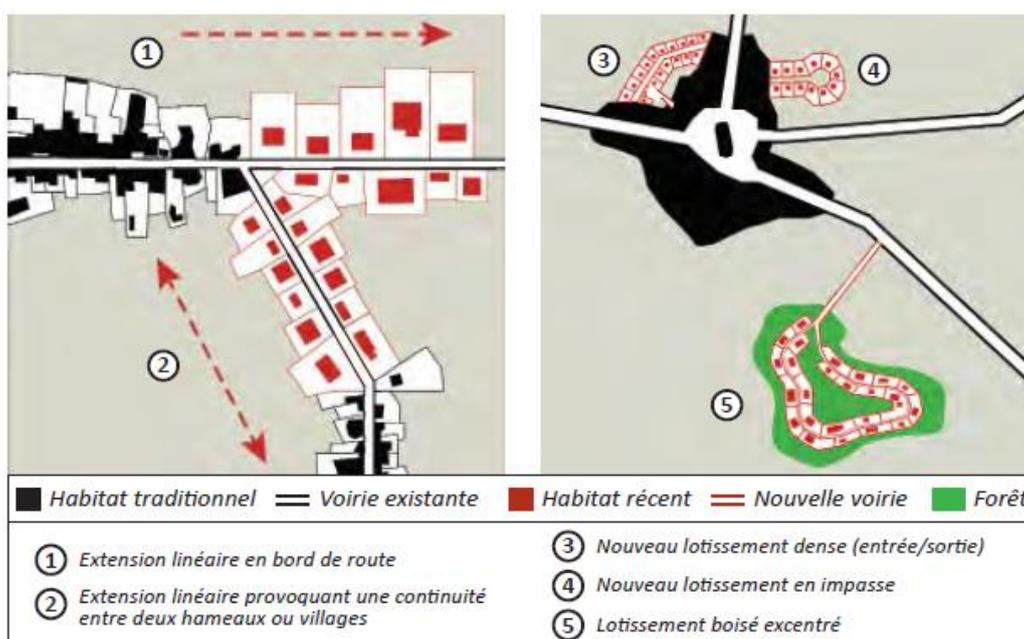
Les caractéristiques de la densité sur le territoire de Larçay mettent en évidence l'évolution des formes urbaines et des extensions sur le plateau. Cette compréhension permet d'envisager, par la suite, les projets urbains pour le territoire afin d'être en cohérence avec l'existant.

La densité est alors utilisée comme un indicateur pour :

- répondre à la demande en logements, et favoriser la mixité,
- économiser le foncier,
- préserver les espaces naturels et agricoles,
- lutter contre l'étalement urbain et économiser les investissements liés aux réseaux.

En termes d'extension, Larçay comporte une forme de développement urbain :

- **Extensions linéaires de l'urbanisation** exprimées par : (1 et 2 sur la figure ci-dessous)
  - o développement le long des voies existantes,
  - o développement des extensions de réseaux,
  - o développement de l'étalement urbain,
  - o tendance à relier les hameaux et les écarts entre eux.
- **Extensions structurantes** caractérisées par : (4 sur la figure ci-dessous)
  - o une vie isolée qui ne favorise par l'attractivité communale.
- **Extensions du bâti avec formation de clos** par : (5 sur la figure ci-dessous)
  - o des extensions en marge du bourg, en continuité avec la trame viaire et parfois le tissu urbain existant,
  - o la création d'intérieur d'îlot avec une recherche d'autonomie par la présence du centre commercial à proximité ainsi qu'une recherche de centralité (placette Gallo-romaine).



Afin d'appréhender les entités urbaines, 5 îlots ont été étudiés selon les critères suivants :

- surface bâtie,
- nombre de log/ha,
- taille de parcelle moyenne,
- nombre moyen d'habitants/ha.

Les 5 îlots étudiés sont les suivants :

1. Centre bourg, impasse du Cher
2. Les Grands Champs/le Carroi
3. Rue du Voisinet
4. Les Réchées
5. Le Val Joli



Carte 10 : localisation des îlots étudiés dans le cadre des entités urbaines.

## 1. Centre Bourg – Impasse du Cher : urbanisation historique



### Caractéristique et densité du bâti

Surface bâtie : 32,2 %  
Environ 32 log/ha  
Taille de parcelle moyenne : 265 m<sup>2</sup>  
Nombre moyen d'habitant/ha : 80

### *Caractéristiques principales des ensembles construits*

Le tissu se caractérise par :

- présence de la Mairie et de l'église,
- des formes urbaines identitaires,
- espace très contraint par le coteau, les cavités, la proximité du Cher et l'aspect linéaire de la D976,
- des cœurs d'îlots construits avec peu de place pour les jardins. Par conséquent, des jardins davantage en limite de parcelles et d'espaces naturels,
- rez-de-chaussée à R+1+combles,
- un front bâti avec des maisons mitoyennes implantées en limite de l'espace public ou des pignons formant limite d'espace,
- des constructions majoritairement d'aspect massif : maçonneries (enduit, pierres apparentes, encadrements d'ouvertures, ...), utilisation de la tuile et de l'ardoise en couverture.

## 2. Les Grands Champs/le Carroi : urbanisation linéaire depuis un hameau



### Caractéristique et densité du bâti

Surface bâtie : 12 %  
Environ 7 log/ha  
Taille de parcelle moyenne : 1073 m<sup>2</sup>  
Nombre moyen d'habitant/ha : 17,5

### *Caractéristiques principales des ensembles construits*

Le tissu urbain se caractérise par :

- une organisation constructive consommatrice d'espace en proposant peu de constructions mitoyennes,
- une individualisation de l'habitat pour les maisons récentes de type pavillonnaire,
- majoritairement du Rez-de-chaussée + combles,
- présence de constructions souvent uniformes : une absence de respect des marqueurs architecturaux de la commune,
- une implantation des constructions au milieu de la parcelle sans prise en compte de l'existant.

### **3. Le Voisinet : habitat ancien et extension**



#### **Caractéristique et densité du bâti**

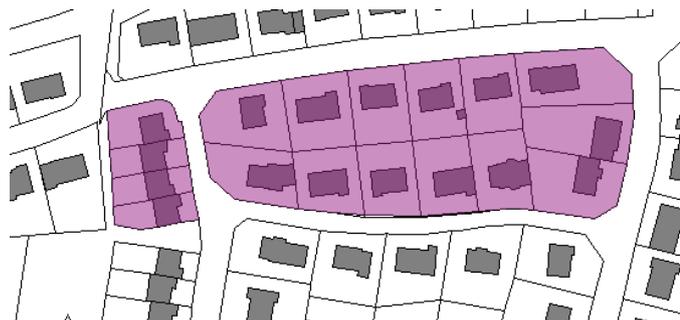
Surface bâtie : 16,2 %  
Environ 12 log/ha  
Taille de parcelle moyenne : 472 m<sup>2</sup>  
Nombre moyen d'habitant/ha : 30

### *Caractéristiques principales des ensembles construits*

Le tissu urbain se caractérise par :

- une organisation constructive consommatrice d'espace en proposant peu de constructions mitoyennes,
- des maisons anciennes avec marqueurs architecturaux de la commune,
- majoritairement du Rez-de-chaussée + combles,
- un front bâti avec des maisons implantées en limite de l'espace public ou des pignons formant limite d'espace,
- des constructions majoritairement d'aspect massif : maçonneries (enduit, pierres apparentes, encadrements d'ouvertures, ...), utilisation de la tuile et de l'ardoise en couverture.

#### 4. Les Réchées : lotissement du plateau



##### **Caractéristique et densité du bâti**

Surface bâtie : 21,1 %  
Environ 18 log/ha  
Taille de parcelle moyenne : 533 m<sup>2</sup>  
Nombre moyen d'habitant/ha : 47

##### *Caractéristiques principales des ensembles construits*

Le tissu urbain se caractérise par :

- des constructions souvent uniformes avec une absence des marqueurs architecturaux de la commune,
- une individualisation de l'habitat,
- un foncier souvent rationalisé,
- majoritairement du Rez-de-chaussée + combles,
- un front bâti qui se perd petit à petit suivant le type de constructions, implantées au milieu des parcelles.

#### 5. Le Val Joli : lotissement du plateau



##### **Caractéristique et densité du bâti**

Surface bâtie : 19 %  
Environ 16 log/ha  
Taille de parcelle moyenne : 569 m<sup>2</sup>  
Nombre moyen d'habitant/ha : 40

##### *Caractéristiques principales des ensembles construits*

Le tissu urbain se caractérise par :

- Des constructions souvent uniformes avec une absence des marqueurs architecturaux de la commune.
- Une individualisation de l'habitat.
- Un foncier souvent rationalisé.
- Majoritairement du Rez-de-chaussée + combles.
- Un front bâti qui se perd petit à petit suivant le type de constructions, implantées au milieu des parcelles.

*Synthèse*

	Centre bourg	Réchées	Le Val Joli	Voisinet	Grands Champs/Carroi
<b>Surface bâtie</b>	32,2 %	21,2%	19 %	16,2 %	12%
<b>Logements/ha</b>	32	18	16	12	7
<b>Taille de parcelle moyenne</b>	265 m <sup>2</sup>	533 m <sup>2</sup>	569 m <sup>2</sup>	472 m <sup>2</sup>	1073 m <sup>2</sup>
<b>Nombre moyen d'habitant/ha</b>	80	47	40	30	17,5

Les densités ont été calculées sur le territoire de Larçay sur la base des îlots répertoriés ci-dessus et du rapport entre les surfaces libres et les surfaces occupées.

Ce calcul montre une densité variable selon le type d'habitat et les périodes de construction. Cela met en évidence une forme de mixité de parcelles déjà présente sur le territoire.

Les densités repérées montrent que le bourg ancien accueille le plus de personnes avec des parcelles de taille plus petites que celles des autres îlots étudiés. Ceci s'explique par les contraintes dues à la basse vallée du Cher et au pied de coteau. Néanmoins, le rapport entre la surface bâtie et la surface libre montre que les parcelles sont optimisées.

La plus faible densité est celle des Grands Champs/du Carroi, qui correspondent à l'urbanisation linéaire depuis un hameau. Ils sont suivis par le Voisinet, représentatif de l'habitat ancien et de leurs extensions, où les parcelles sont plus petites mais accueillent moins de population.

Les opérations de lotissement sont naturellement, celles qui tendent à consommer davantage d'espace. Il paraît évident que les nouvelles constructions sur le territoire devront s'implanter sur des parcelles économes en foncier.

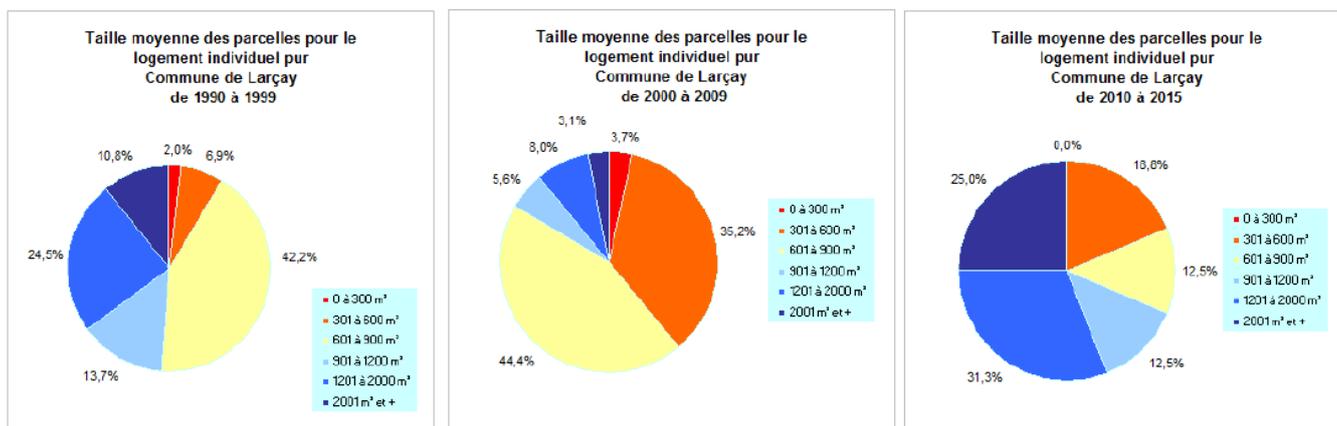
En matière de densité, le nombre de logements par hectare occupé sur Larçay est de 5,1 logements/hectares, ce qui est inférieur à celui de la Communauté de Communes de l'Est Tourangeau (6,9 logt/ha) et du Département (7,7 logt/ha).

La densité nette de population sur Larçay représente 1200 hab/km<sup>2</sup> (2013).

La densité nette de construction qui correspond au nombre de logements construits rapporté à la surface de terrains construits correspondants (logements/ha) est de 15,1 logt/ha en 2015, ce qui reste inférieur à celle de la CC (17 logt/ha) et du Département (18,9 logt/ha).

Ces données issues de Majic 2013 et SITADEL sont à nuancer au regard des expertises de terrain menées dans la cadre du PLU (cf. Diagramme 1 page 69).

Pour autant, il convient de préciser que la superficie moyenne du foncier mobilisé par logement a été réduite depuis 2010-2014 où elle était de 1901m<sup>2</sup> et représentait le triple de celle du Département (644m<sup>2</sup>). En 2015, elle est de 662m<sup>2</sup> sur Larçay, ce qui reste supérieur à celle du Département la même année (528m<sup>2</sup>).



Source : DREAL-Centre - SITADEL 2016

Graphique 1 : diagrammes, Majic 2013 et SITADEL.

La part des parcelles inférieures ou égales à 900 m<sup>2</sup> représente 51,1 % des constructions sur les périodes 1990-1999, 83,3% en 2000-2009 redescend à 31,3% sur la période 2010-2014 sur le territoire larcéen. Sur les mêmes périodes, les parcelles de plus de 1200m<sup>2</sup> représentaient respectivement 35,3%, puis 11,1%, et plus récemment 56,3%.

## La dynamique des paysages

Si l'image d'Epinal de Larçay est son coteau boisé agrémenté de châteaux, l'identité de Larçay ne se résume pas à ce trait de caractère. Entre vallée et plateau, elle présente des aspects très différents d'un paysage à l'autre et donc une grande diversité de problématiques.

Fortement influencée par la proximité de l'agglomération de Tours, Larçay se caractérise par un paysage périurbain qui se délite et perd sa relation au sol.

La conquête du plateau par les aménagements plus ou moins récents banalise le paysage et met à mal l'intégration paysagère des zones habitées.

Pour autant, Larçay se distingue des communes voisines par la présence d'éléments qualitatifs parfois difficilement décelables actuellement et qu'il s'agit de mettre en valeur.

Pour renouer avec les fondements du paysage, son socle géographique et géologique, la commune de Larçay doit s'imprégner de ce qui la caractérise et comprendre le processus de son évolution.

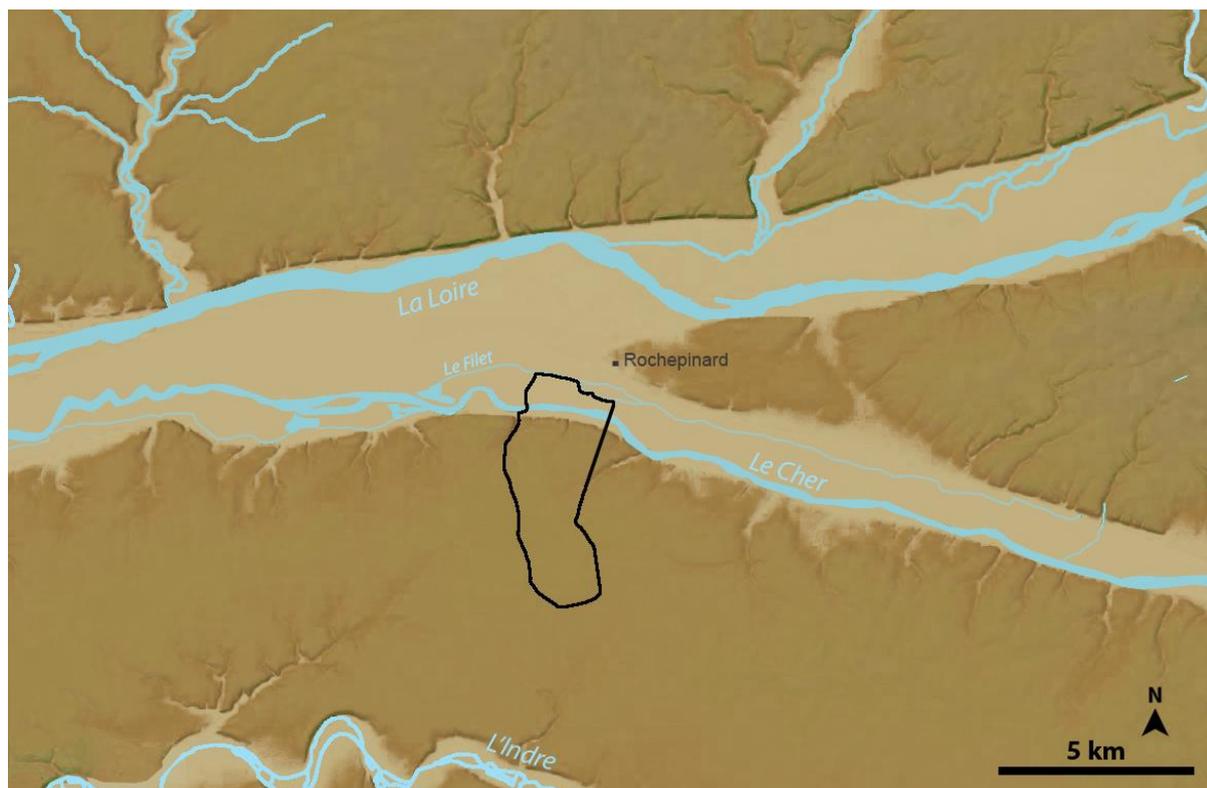
## Les fondements du paysage de Larçay

### *De la vallée du Cher au plateau de fausse Champagne : Continuité ou rupture ?*

Sur une superficie de 1119 hectares, le territoire de la commune de Larçay s'étire tout en longueur, du nord au sud, de la plaine alluviale du Cher à la forêt de Larçay, sur le plateau.

Entre vallée et plateau, le socle topographique détermine deux grandes entités paysagères : celle de la vallée du Cher qui plus largement se fond à celle de la Loire et celle du plateau de fausse Champagne qui s'étend entre la vallée du Cher et la vallée de l'Indre (cf. Carte 11, page 71).

Ces deux entités se distinguent par leurs caractéristiques topographiques et hydrographiques, par l'occupation des sols, par leurs formes d'habitats, leurs motifs végétaux et leurs ambiances paysagères. Si elles semblent différentes et autonomes, elles ne sont pas pour autant complètement hermétiques et indifférentes puisque la limite de l'une annonce celle de l'autre. Un élément à la fois de rupture et de transition s'impose comme troisième entité paysagère de la commune. Il s'agit du coteau abrupt de la rive gauche du Cher qui, aussi modeste soit-il par son emprise au sol, constitue l'un des temps forts du paysage de Larçay tant par sa présence théâtrale dans le paysage que par les échanges visuels qu'il permet. (cf. Carte 12, page 74)



Carte 11 : La commune de Larçay dans le grand territoire. La vallée du Cher et la vallée de la Loire se rejoignent pour ne former qu'une seule grande vallée avec Rochepinard en pointe de cette « confluence ». Les coteaux découpent nettement le territoire de la plaine alluviale.

### **La vallée du Cher : un paysage très ouvert cerné de coteaux escarpés**

Remarquable par son ampleur et ses vastes espaces ouverts, la vallée du Cher participe du patrimoine naturel de Larçay et du paysage ligérien, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

A l'image d'une confluence, le paysage de la vallée du Cher se mêle au paysage Ligérien depuis la pointe de la Rochepinard (cf. Carte 11 page 71). Ses contours sont nettement délimités par des coteaux abrupts qui dessinent un arrière-plan ourlé de boisements.

Sur la commune de Larçay, le paysage de la vallée se différencie selon les rives tant par leurs emprises que par leurs usages. Si la plaine alluviale de la rive droite est très ouverte, la vallée est à l'inverse plus secrète et fermée en rive gauche.

Le paysage de plaine alluviale dédiée à l'agriculture résulte d'un parcellaire géométrique, régulier et uniformément découpé qui offre des grandes vues lointaines. L'impression d'immensité que procure la vue de ce lit majeur agricole est en réalité amplifiée par la proximité septentrionale de la Loire dont les larges méandres décrivent la même trajectoire est-ouest que ceux de son affluent.

Très plate, d'environ 48 mètres d'altitude en moyenne, cette vallée est soumise à de forts risques d'inondation, ce qui en fait un espace préservé des aménagements puisque constituant une forte contrainte à l'urbanisation.

C'est cependant dans la partie haute de la vallée que s'est implanté le village historique de Larçay. En rive gauche, situé au pied du coteau et à distance suffisante de la zone inondable, il participe à

l'identité de la rive sud du Cher. Dans le prolongement d'un paysage de vallée ne laissant que quelques vues sur la rivière, celui-ci s'étire le long de la RD976 présentant un visage minéral, privé de sa relation à l'eau (cf. Carte, page 17).



Photo 41 : vue sur la vallée du Cher depuis les hauteurs du coteau, à proximité de l'allée du Vigneau.

### **Le plateau de fausse Champagne : un paysage mixte**

Le plateau de fausse Champagne s'étire de la vallée de la Loire à la vallée de l'Indre. Ses fondements géologiques à potentiel agronomiquement variable engendrent une grande diversité d'occupation des sols alternant massifs boisés, bosquets, terres arables et prairies.

Sur la commune de Larçay, le plateau occupe les trois-quarts du territoire, en rive gauche du Cher, du coteau aux boisements sud de la commune. Il donne à voir un paysage semi-ouvert de clairières cernées d'un grand arc forestier dans un axe sud/est.

Vaste étendue d'apparence uniforme, le plateau présente un relief peu marqué qui ménage de subtils vallons. D'une moyenne altimétrique d'environ 90 mètres d'altitude pour 20 mètres d'amplitude (de 80 m NGF au point de rupture de pente, à 100 m NGF au point le plus haut situé dans le parc des Brosses), le plateau ondule et s'affaisse au contact de petits vallons qui alimentent modestement le bassin versant du Cher (cf. Carte 13 page 75).

Il repose sur un socle géologique principalement limoneux. Ce sol d'une faible épaisseur (1 mètre environ) recouvre une grande partie du plateau. Il laisse place à de grands affleurements de calcaire lacustre de Touraine, et plus localement à des argiles à silex, des sables et graviers continentaux ou encore de manière résiduelle à des poudingues et cailloutis siliceux. Ces terres plus propices aux prairies et boisements n'ont, dans l'ensemble, pas de grandes qualités agronomiques pour les grandes cultures. La vocation agricole du plateau de Larçay est aujourd'hui fragilisée et concurrencée par une urbanisation rampante. Toutefois, quelques prairies subsistent, et la majorité des parcelles agricoles sont consacrées aux cultures céréalières.

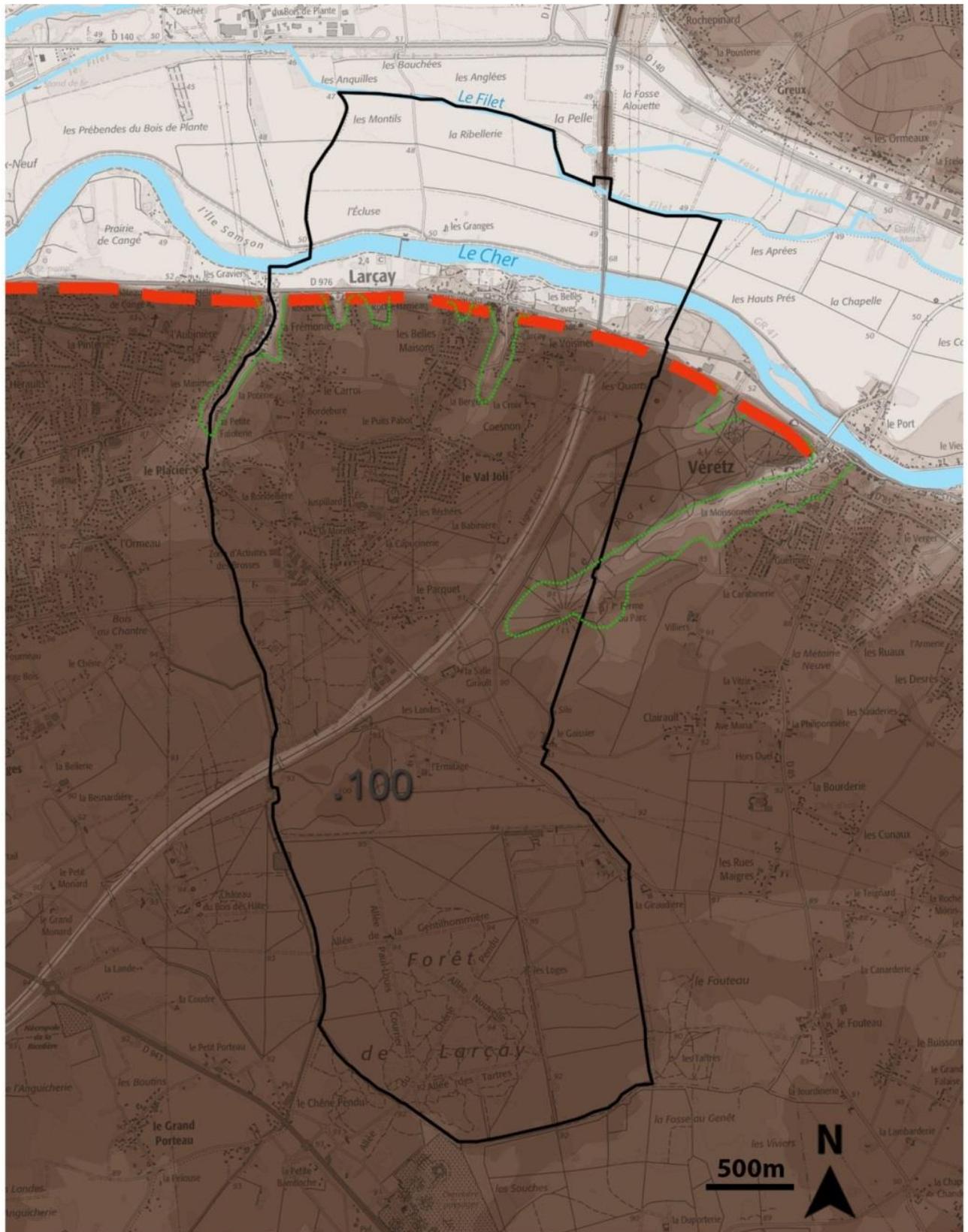
Le paysage du plateau de Larçay se caractérise par une grande mixité d'occupation des sols. Paysage semi-ouvert à fermé, il se caractérise par une alternance de bois-cultures-bâti qui offre des échelles de profondeurs variables, parfois intermédiaires, parfois fermées, parfois ouvertes.

Les parcelles agricoles constituent des ouvertures, des percées visuelles qui mettent en perspectives les zones d'habitations, les bosquets, les massifs boisés et confrontent des échelles intimes à de grands paysages ouverts. Qu'il s'agisse de bosquets ou de massifs forestiers, les lisières boisées cadrent, limitent certaines vues ou constituent des relais visuels successifs ou des toiles de fond. Ainsi, le paysage du plateau est-il fortement marqué par la présence de la Forêt de Larçay et du parc de Véretz qui forment une limite autant physique que visuelle.



- |  |   |  |
|--|---|--|
|  La plaine alluviale :<br>Paysage ouvert de cultures        |  Le plateau :<br>Paysage semi-ouvert ponctué par<br>un habitat dense et petits<br>boisements |  Vallons remontant<br>sur le plateau            |
|  La rive gauche du Cher :<br>Paysage fragmenté, semi-ouvert |  Le plateau forestier  |  Inflexions du relief à<br>l'approche du coteau |
|  Le coteau boisé  |  Parcs   |  Le bourg historique                            |

Carte 12 : Carte des entités paysagères de la commune de Larçay.



Carte 13 : Le socle géographique de la commune de Larçay.

### **Le coteau sud du Cher : un élément identitaire majeur de la commune**

Le coteau est un élément fort du paysage de Larçay. Entre la vallée du Cher et le plateau de fausse Champeigne, sa présence dans le paysage est ambivalente. S'il constitue une frontière géographique qui divise le territoire en deux parties distinctes et qui a contraint l'évolution de l'implantation humaine, il est aussi un élément de transition qui peut être fédérateur, vecteur de continuité paysagère.

Escarpé, boisé, il se dresse face au Cher présentant un flanc calcaire d'environ 30 mètres de haut sur une soixantaine de mètres de large seulement. Il abrite des grottes, des caves et le bourg historique s'est blotti au pied, préférant la proximité de l'eau, premier réseau historique de communication et de commerce. Le coteau est agrémenté de plusieurs châteaux datant de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et il garde secrètement les ruines du Castellum, citadelle militaire gallo-romaine datant du III<sup>ème</sup> siècle après J.C et inscrite aux monuments historiques en 1926, les vestiges enfouis d'une ancienne villa romaine d'époque antérieure et d'un aqueduc.

Il est entaillé par plusieurs petits vallons humides et frais. Les deux principaux sont empruntés par des voies carrossables. Il s'agit du vallon de la Bergerie avec la rue de la Croix. Axe principal de circulation entre la « ville basse » et la « ville haute » et la rue des Caves à goûter, en limite ouest de la commune. Un autre petit vallon permet l'accès au Castellum par un chemin pédestre. Favorisant les relations entre vallée et plateau, ces vallons constituent également des refuges naturels propices à l'implantation humaine. C'est le cas en particulier de Roche Cave et Roche-Hameau.



*Photos 42 et 43 : Vallon emprunté par la rue des Caves à goûter et son petit cours d'eau qui lui donne un caractère humide et frais.*



*Photos 44 et 45 : Vallon de la Bergerie, rue de la Croix avec les caves creusées dans la roche calcaire.*

La présence des nombreux éléments patrimoniaux (cités plus haut) souligne le pouvoir d'attraction du coteau au fil des époques et révèle sa force d'influence du fait de sa position stratégique sur le territoire, à savoir en surplomb de la vallée et à proximité des ressources agricoles. Dominant la vallée, il se voit de la vallée autant qu'il donne à voir le paysage de la plaine alluviale et son coteau septentrional.

Ainsi, à l'échelle du grand paysage de la vallée, le coteau s'impose comme l'élément essentiel de l'identité de Larçay, arborant fièrement ses châteaux situés sur la ligne de rupture de pente. Ces derniers constituent des points d'appel, visibles de toute la vallée et du bourg historique.



*Photo 46 : Vue depuis le château de Bellevue en direction de la vallée du Cher. Les franges urbaines de l'agglomération de Tours se dessinent au loin avec une succession d'immeubles.*



*Photo 47 : La plaine alluviale du Cher avec en arrière-plan le coteau boisé de Larçay ponctué de châteaux.*

Toutefois, si le coteau constitue un belvédère naturel qui donne à voir le grand paysage de la vallée et réciproquement, vu du plateau, sa présence est plus discrète et subtile. Seules les inflexions du relief ou des échancrures dans la lisière boisée permettent de le déceler. Il s'agit là de combinaisons singulières et sensibles des motifs paysagers entre eux qui ouvrent sur le lointain et créent du lien entre plateau et vallée. Or cette relation visuelle entre le coteau et le plateau n'est possible que grâce au recul qu'offrent des poches vierges de toute urbanisation sur le plateau. Cette composition fortuite et vulnérable d'espaces ouverts qui met en perspective plateau, coteau et vallée est une des richesses et une des spécificités de Larçay par rapport aux communes riveraines. Donnant du sens au paysage et créant du lien, cela participe du patrimoine naturel de Larçay qu'il s'agit de préserver et valoriser. En cela la question des sites d'urbanisation future est cruciale (cf. Carte 14 page 80).



Photo 48 : Poche agricole vierge de toute urbanisation qui, en bordure de plateau permet une vue lointaine en direction de la vallée du Cher. Vue depuis la rue des Grands Champs (VC302), à proximité du Carroi.



Photo 49 : Echancre agricole dans la lisière boisée du coteau permettant une vue lointaine en direction de la vallée du Cher. Vue depuis la rue de la Pardonnerie.

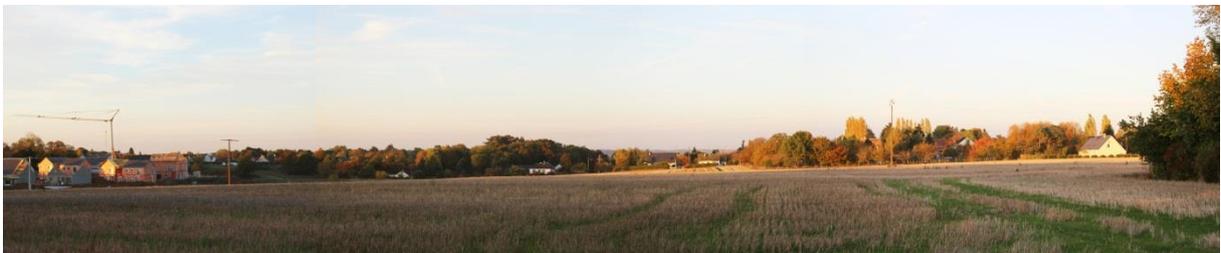


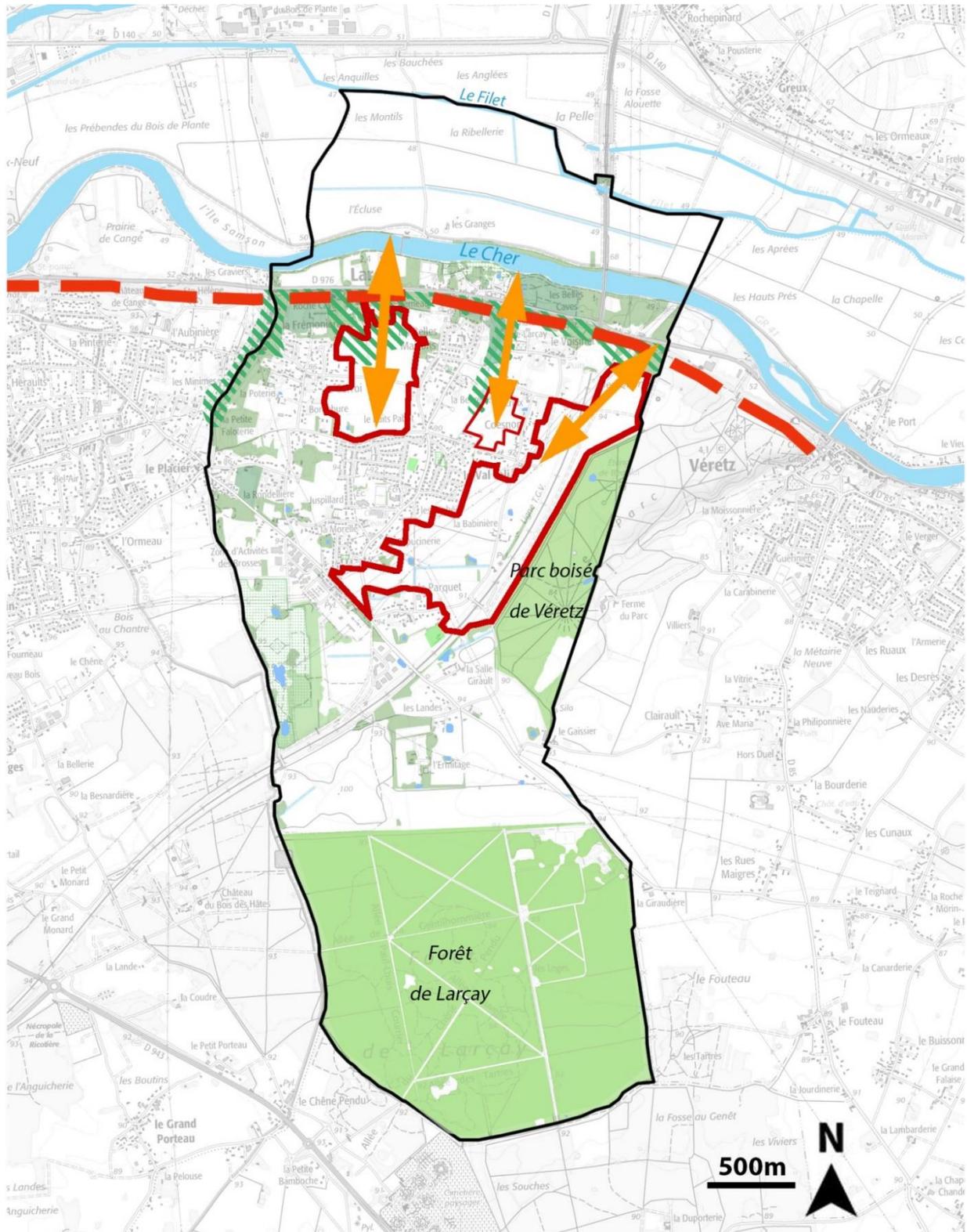
Photo 50 : Le vallon de la Bergerie occasionne une vue lointaine en direction de la vallée du Cher. Vue depuis la rue de Cangé en direction du nord.



Photo 51 : L'implantation des lignes à haute tension et du TGV permet de grandes vues lointaines en direction de la vallée du Cher. Vue depuis la VC2 à l'approche de Coesnon.



*Photo 52 : Le passage des lignes à haute tension a contribué à créer une percée visuelle dans la lisière boisée du coteau et à donner à voir le coteau septentrional de la vallée du Cher. Vue depuis le lieu-dit les Quarts.*

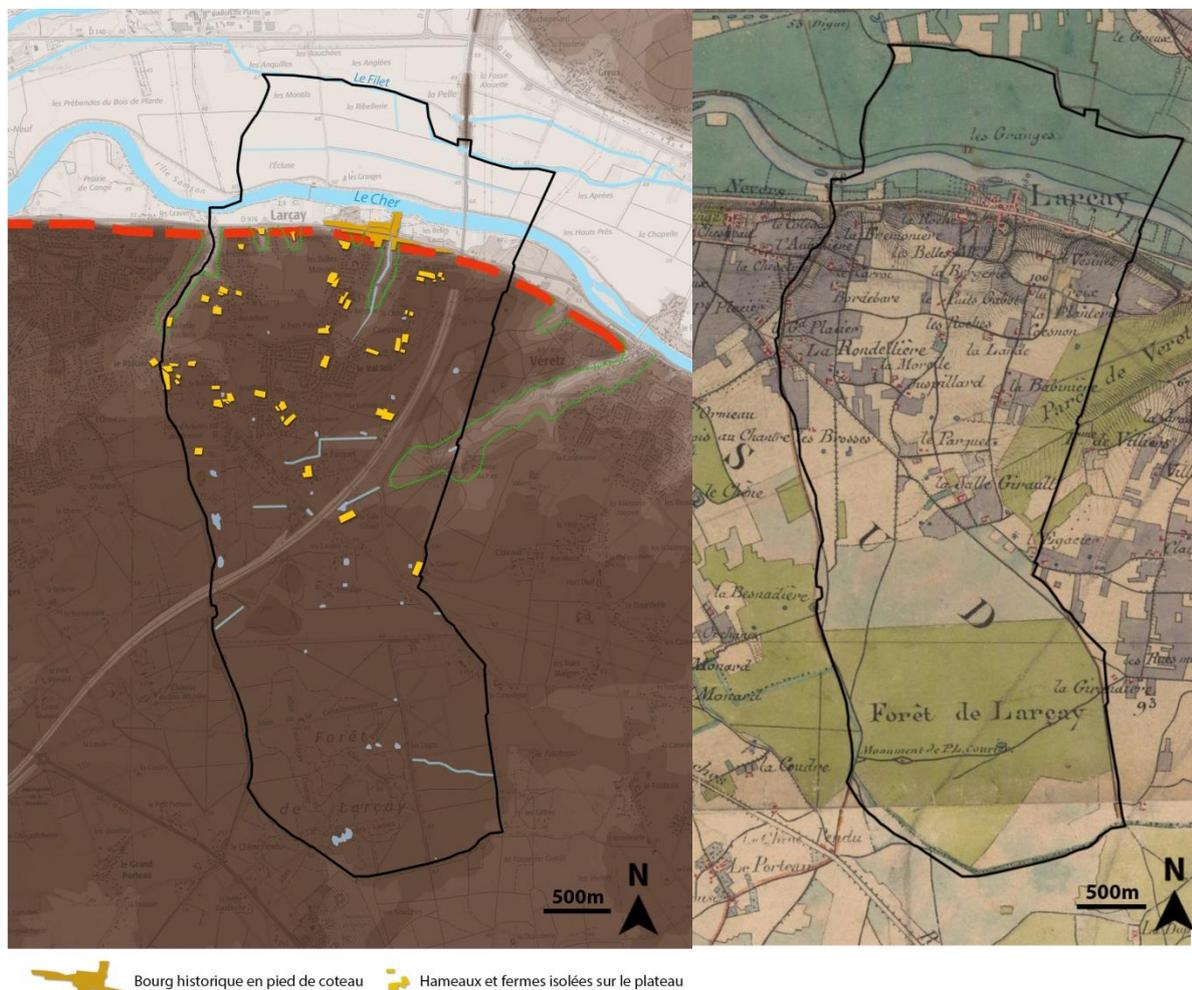


-  Poches vierges
-  Effondrement progressif du plateau
-  Relations visuelles entre plateau et coteau
-  Coteau

Carte 14 : Les espaces ouverts qui mettent en perspective plateau, coteau et vallée comme patrimoine naturel de Larçay.

## Entre vallée et plateau, une stratégie d'implantation humaine liée aux opportunités géographiques et hydrographiques

Le visage actuel de la structure urbaine de Larçay est issu d'un long processus de développement. Il repose sur des données géographiques, des stratégies politiques et économiques qui se sont traduites par une composition simple et binaire de l'implantation humaine. En outre, il distingue le bourg historique, administratif et religieux, en pied de coteau, d'un habitat rural, constitué de hameaux ou fermes isolées dispersés sur le plateau (cf. Cartes 15 page 81).



Carte 15 et 15 bis : Une implantation humaine originelle orchestrée par les opportunités et les contraintes topographiques et hydrographiques. Carte de l'état-major (1820-1866)

### Une relation au Cher ambiguë

#### Le Cher à l'origine de l'implantation du bourg historique

Par nature propice à l'installation de voies de communication et aux échanges commerciaux, les vallées jouent un rôle de catalyseur et concentrent une forte densité de population et d'activités. Affluent de la Loire, le Cher ne déroge pas à la règle. A l'instar des bourgs des communes voisines, le bourg historique de Larçay y élit domicile et s'implante sur la rive gauche du Cher.

A proximité de l'eau mais à distance suffisante de la zone inondable, le bourg historique a profité de la navigabilité du Cher pour prospérer. Comme beaucoup de villes médiévales, il s'est d'abord constitué autour de deux noyaux originels proches, l'un à vocation religieuse autour de l'église et

l'autre à vocation commerciale, lié au trafic fluvial, historiquement situé sur l'actuelle impasse du Cher.

Dans la seconde moitié du XVIII<sup>ème</sup> siècle, un élément nouveau vient renforcer la configuration originelle de Larçay : la route royale qui, en bordure du bourg et à flanc de coteau, permet de relier Larçay aux communes voisines sans emprunter la voie d'eau ou le chemin de halage souvent inondé.

Creusé à même le coteau et insubmersible, l'axe de la route royale - successivement appelé route impériale, puis RN76 et RD976 - est déterminant quant à la forme urbaine du bourg puisqu'il opère dès sa création une force d'attraction sans précédent. A l'instar d'une greffe, le noyau primitif de l'église est alors parachévé par l'aménagement d'une place publique et la construction de la mairie en contrebas de la voie. De même, de nouvelles maisons et commerces s'implantent alors progressivement le long de la voie conférant au village un nouveau visage : celui de village rue.

### **Un village linéaire en pied de coteau privé de son rapport au Cher**

Si le Cher est à l'origine de l'implantation du bourg historique, le développement urbain de Larçay les a progressivement rendus étranger l'un à l'autre.

Contraint par le coteau et la zone inondable, le bourg de Larçay n'a eu d'autres choix que s'étendre le long de la RD976. Si cette évolution urbaine s'est vite révélée insuffisante par rapport au besoin croissant de logements, elle a également eu pour effet de modifier le sens du bourg au point de le déconnecter du territoire qui l'a fait naître.

Le village historique s'est tourné vers l'axe Tours-Vierzon, revendiquant une culture urbaine et cherchant à se distinguer d'un mode de vie rural. Façonné par la RD976, il s'égrène en un chapelet de maisons et de commerces le long de l'axe routier, offrant un visage très minéral, aux dépens de sa relation au Cher. Le cours d'eau est invisible, relégué en second plan, en fond de parcelles. Végétation rivulaire et jardins potagers se mêlent, formant une ceinture végétale plus ou moins perméable. Cependant, si des jardins potagers témoignent d'une survivance de pratiques vivrières, les prairies humides se sont petit à petit transformées en zones de loisirs et en parking.



Photo 53 : Le village linéaire en pied de coteau.



Photo 54 : Boulodrome en rive gauche du Cher, en interface avec le bourg.

### Hameaux et fermes isolées dispersés sur le plateau

Si le village historique de Larçay s'est implanté au pied du coteau, de petits hameaux ou des fermes isolées forment un semis régulier sur le plateau.

L'analyse de la distribution de l'habitat vernaculaire superposée à la carte relief révèle que les noyaux d'habitat originel ne se sont pas implantés au hasard. Profitant de manière stratégique des attributs de la topographie, ils se sont dispersés intelligemment sur le plateau, à distance des zones de dépression et en léger surplomb par rapport aux différents petits vallons. (Cf. Carte Cartes 15 page 81)

Le plateau se définissait alors comme un territoire agrémenté de hameaux et de fermes isolées et abritait quelques belles demeures (La Salle-Girault, La Babinière). En étoile ou installés le long des voies, ces noyaux anciens présentaient une unité cohérente régie par des volumes simples.

Ce territoire alors rural permettait d'embrasser la totalité du paysage agraire, ses chemins, son semis de fermes avec un arrière-plan les lisières boisées du Parc de Vézetz et de la Forêt de Larçay. Sa vocation agricole était alors l'élevage et la production de lait. La survivance de nombreuses mardelles ou mares témoigne de l'abondante animation du plateau jusqu'à la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.



Photo 55 : Le hameau isolé de la Babinière et le noyau ancien du hameau de la Rondelière.

### *La couverture boisée comme horizon et comme relais visuels*

#### **Alternance d'espaces ouverts et fermés**

Alors que la plaine alluviale se définit par un grand espace ouvert, le pied du coteau sud du Cher et le plateau sont à l'inverse constitués d'une couverture boisée très variée qui ponctue le paysage, dirige, cadre, oriente ou limite le regard (cf. Carte 16 page 88).

Paysage semi-ouvert cerné de grandes masses boisées, le territoire du plateau Larcéen s'apparente à une vaste clairière parsemée de petits boisements hétérogènes. Bosquets, boqueteaux, ripisylve, arbres isolés, vergers familiaux et parcelles privées jardinées et arborées ponctuent le paysage du plateau, jouent un rôle important d'écrans successifs et de relais visuels. Ces motifs boisés s'interpénètrent et fabriquent un paysage entre opacités et ouvertures, dégagant des aires visuelles et des espaces de respirations. Petits et grands paysages se côtoient, structurent le territoire, alternant des ambiances périurbaines avec de grandes parcelles agricoles ou boisées.

L'élément boisé le plus marquant du plateau reste l'arc forestier composé de la forêt de Larçay (323 hectares) et du Parc de Véretz qui, au sud et à l'est, constitue une véritable ceinture verte et une limite visuelle autant que physique (cf. Photo 58 page 85).

Hormis la forêt de Larçay, l'essentiel des boisements est privé et composé de feuillus (chênes) avec quelques résineux pour la forêt de Larçay ou des boisements d'essences humides pour les zones rivulaires.



Photo 56 : Vue depuis la VC3 sur les plans successifs créés par les différents motifs arborés.



Photo 57 : Entre la lisière jardinée de la Capucinerie en arrière-plan, les bosquets isolés et la frange boisée du parc de Véretz, les motifs boisés interagissent et créent plus ou moins de profondeur de champ. Vue depuis la VC2 entre le Parquet et la Babinière.



Photo 58 : Vue sur les lisières boisées du bois de Véretz et de la forêt de Larçay en arrière-plan depuis la VC2, à proximité de la Salle Girault.



Photos 59 et 60 : Noyer isolé le long de la rue de la Pardonnerie et pommier au Voisinet.



Photos 61 et 62 : Forêt de Larçay constituée de feuillus et de quelques résineux et ensemble boisé bigarré d'essence humide, horticole et de feuillus vernaculaires.



Photos 63 et 64 : Ripisylve de la vallée du Cher.

### **La disparition des éléments de transition qui créent du lien et du liant**

Si la grande armature boisée a su résister à la pression urbaine, la palette des motifs boisés qui ponctuent le paysage du plateau a quant à elle subi de grandes modifications et a été réduite à sa plus simple expression.

Les haies, les petits boisements, les petites parcelles vivrières qui caractérisaient le paysage rural de Larçay et accompagnaient les hameaux et les fermes ont pour beaucoup disparu après les différentes restructurations du parcellaire et les modifications culturales. Les éléments de transitions ayant disparus, le paysage s'est petit à petit appauvri, simplifié, cloisonné, se résumant à une alternance d'espaces ouverts et fermés, aux dépens d'un paysage aux allures champêtres et bucoliques.

Les zones pavillonnaires (une quinzaine) s'imposent à l'horizon donnant à voir des silhouettes soit dénudées en présentant une architecture monotone aux pignons prégnants, soit repliées sur elles-mêmes avec un appareil végétal d'essences horticoles étrangères aux motifs végétaux originels.



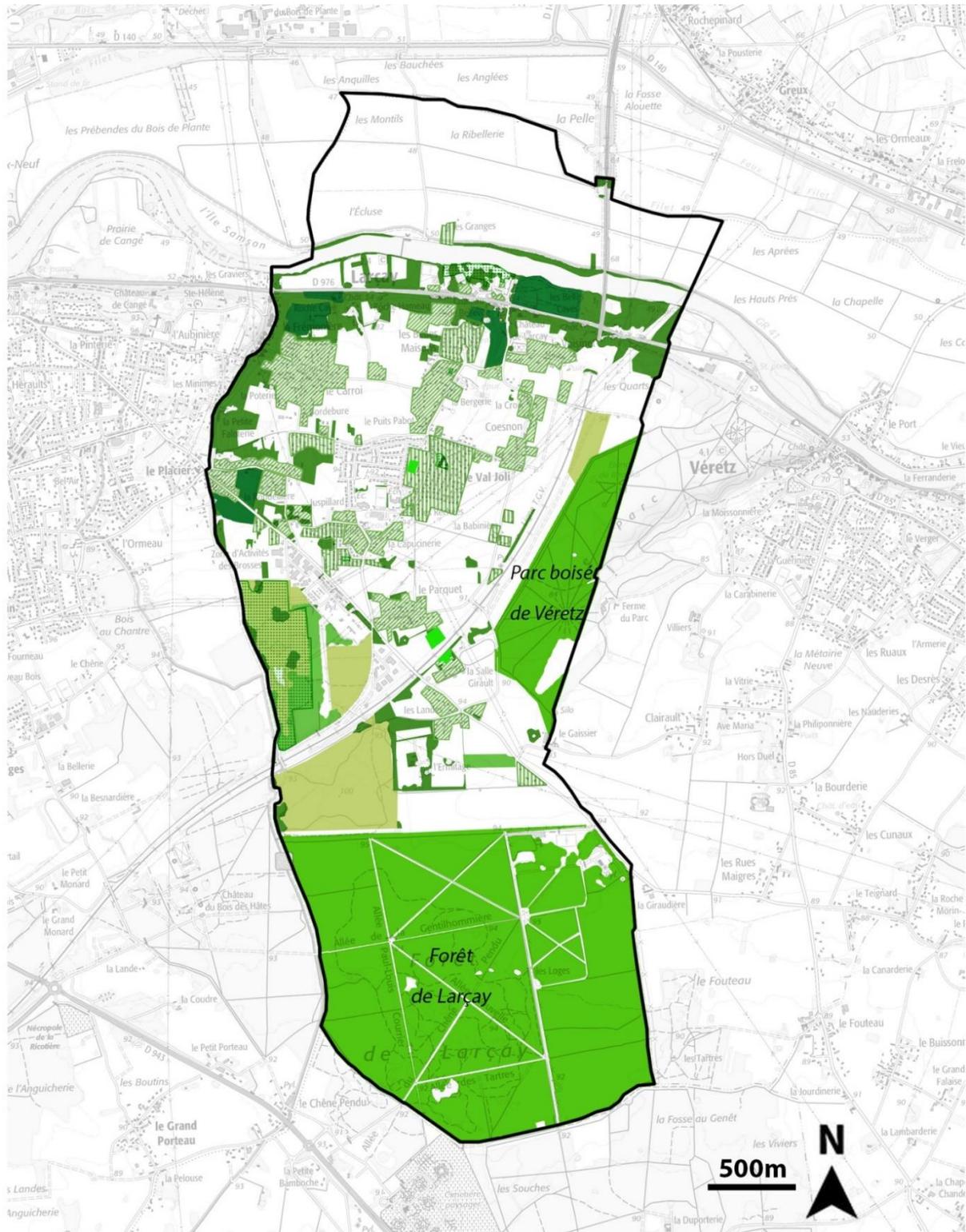
Photo 65 : La lisière urbaine du lotissement des Réchées est dénudée et fait front aux surfaces agricoles de manière franche, sans transition. Vue depuis la rue des Grands Champs, à proximité du Carroi.



Photo 66 et 67 : Les nouvelles habitations sont souvent repliées sur elles-mêmes, se retranchant derrière des haies d'essences horticoles dont l'entretien accentue l'effet de contraste et de cloisonnement. Vue depuis la VC20 à l'approche du Parquet et vue à l'approche de Coesnon depuis la VC2.



Photos 68, 69 et 70 : Exemples de motifs arborés qui agrémentent le paysage et créent du lien. Verger familial à Roche-Hameau, en interface avec une parcelle agricole et chênes remarquables situés rue de la Tour et à l'entrée du hameau du Parquet.



- |                |                              |   |   |
|----------------|------------------------------|---|---|
| Masses boisées | Landes                       | Anciens parcs   | Zones résidentielles avec un aspect jardiné et arboré peu dense |
| Forêt ouverte  | Parcs de châteaux et manoirs | Zones résidentielles avec un aspect jardiné et arboré dense |   |
| Arc forestier  | Espaces verts de proximité   |   |   |

Carte 16 : La couverture boisée et jardinée de Larçay.

### **Un paysage agraire fragilisé, l'agriculture un atout pour le paysage de demain**

Le paysage de Larçay est marqué par une alternance d'espaces urbanisés, de franges boisées et de terres agricoles ou naturelles. Ces dernières permettent un certain recul et des ouvertures sur les différents paysages du plateau et les horizons lointains de la vallée du Cher. Elles sont un atout pour le paysage.

Pour autant, la dynamique agricole du territoire de Larçay est de moins en moins prégnante. Si les terres de Larçay n'ont pas de grandes qualités agronomiques pour les grandes cultures et si l'agriculture ne représente plus une activité économique dominante sur le territoire de la commune, celle-ci participe largement à l'entretien de l'espace et à la gestion des paysages, notamment dans la varenne.

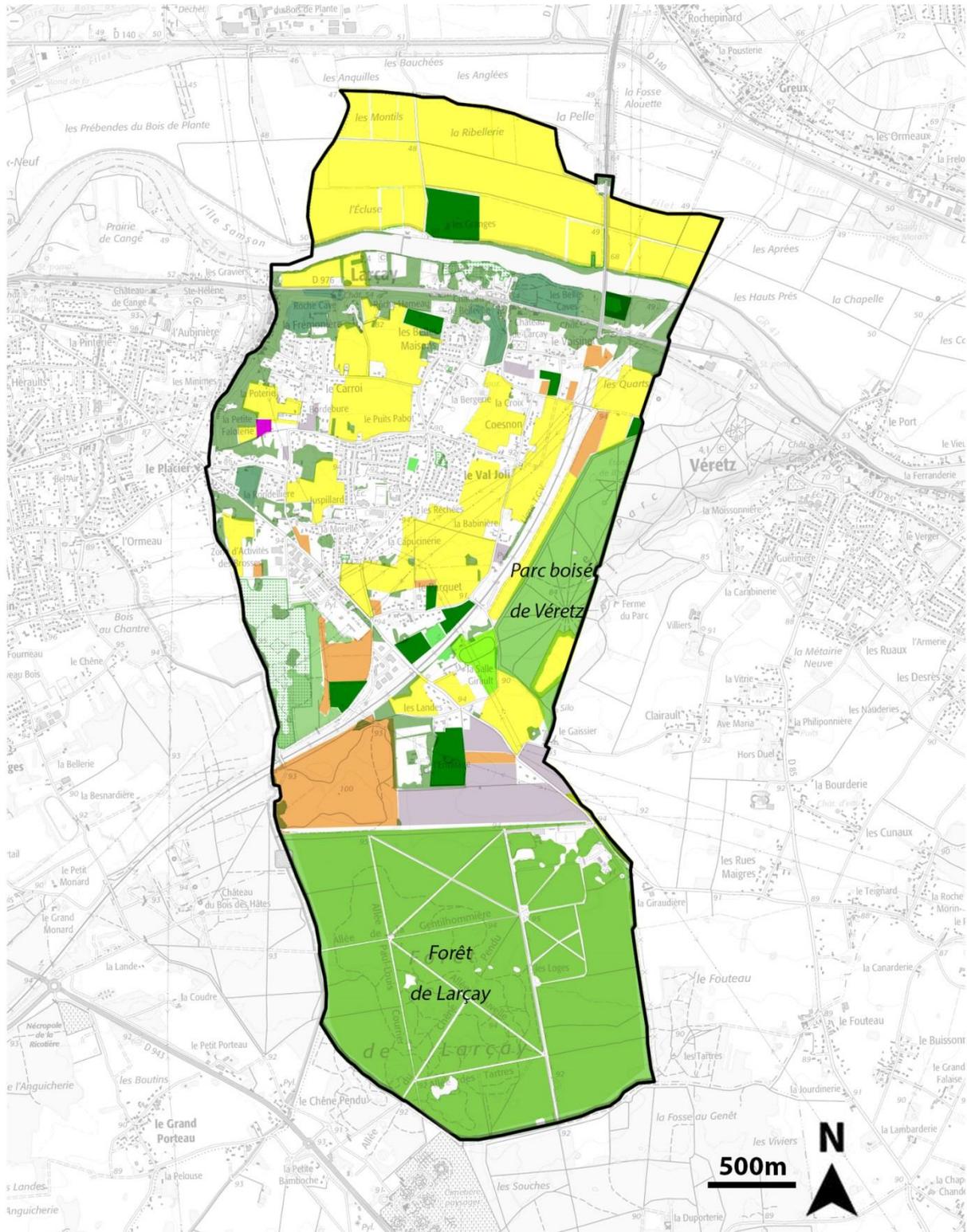
Marqué par une urbanisation rampante, au détriment des parcelles agricoles, ce territoire périurbain semble avoir une carte à jouer pour réinventer son cadre de vie. L'activité agricole peut-être un précieux allié pour valoriser le territoire et la reconnaissance de la dimension paysagère de l'agriculture peut contribuer à une gestion cohérente et à une nouvelle organisation spatiale. Il s'agirait de concilier développement urbain et maintien des espaces agricoles ruraux, dynamiques et vivants. L'agriculture devrait être considérée comme contribuant au projet territorial de la ville, un élément à part entière qu'il s'agirait d'intégrer dans le projet de territoire<sup>1</sup>.

Outre sa fonction nourricière et économique, les autres fonctions auxquelles contribue l'agriculture concernent :

- la fonction paysagère ;
- la fonction d'entretien de l'espace - à peu de frais en comparaison d'un espace vert classique, avec comme corollaire la protection contre les risques naturels et la protection de milieux semi-naturels ;
- la fonction environnementale et climatique ; puits de carbone des sols ;
- la fonction de lien social, d'accueil, de loisirs et de détente.

---

<sup>1</sup> Cf. *Etat initial de l'environnement (pièce 3/6 du rapport de présentation) du SCOT de l'agglomération tourangelle. SCOT 2010*



- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|  Friches |  Cultures céréalières                |  Masses boisées |  Landes                       |
|  Gels    |  Carrière équestre                   |  Forêt ouverte  |  Parcs de châteaux et manoirs |
|  Vignes  |  Agriculture de loisirs et pâturages |  Arc forestier  |  Espaces verts de proximité   |
|   |   |  Anciens parcs  |  |

Carte 17 : L'occupation agricole et naturelle des sols.

### **Les haies champêtres et les jardins familiaux comme espaces de transition entre ville et campagne.**

Parfois trop franches, les interfaces entre les zones habitées et les surfaces cultivées génèrent des paysages binaires, cloisonnés, rigides, inhospitaliers et dépourvus de sensibilité.

L'enjeu est de retrouver des formes, un vocabulaire et une palette végétale plus souples qui permettent une plus grande harmonie et plus grande diversité. L'usage des haies champêtres avec une palette végétale d'essences locales est une bonne solution.

De plus petites tailles que les parcelles agricoles, les parcelles jardinées permettent d'étoffer le paysage, de créer du lien et d'assurer des transitions douces entre les zones bâties et les surfaces agricoles.

Ces ingrédients permettent d'articuler grands et petits paysages. Il en existe d'autres tout à fait opérant.



*Photo 71 : Les jardins familiaux permettent des transitions douces entre les franges dénudées des zones d'habitation et les surfaces agricoles. Vue depuis le chemin de terre qui prolonge la rue de la Pardonnerie, en direction du vallon.*



*Photo 72 : Petite parcelle vivrière avec noyer et rang de vignes, rue de la Pardonnerie.*

## Une dynamique urbaine comme opportunité

### *La pression urbaine : banalisation ou opportunité ?*

Aujourd'hui, les différentes opérations d'extension urbaine confèrent au paysage du plateau un visage confus, altéré, cloisonné, déconnecté des logiques du territoire.

Les paysages habités et agricoles sont dilués. Ils s'entremêlent, formant un paysage d'entre-deux sans véritable générosité d'un côté comme de l'autre, plutôt quantitatif que qualitatif et ne tirant pas avantage des potentiels ni des uns ni des autres.

Pourtant cette cohabitation est une opportunité pour créer une nouvelle forme urbaine. Ville et campagne peuvent se réconcilier en optant pour une « ruralité urbaine » terme employé par Pierre Donadieu pour signifier l'interpénétration et l'équilibre entre ces deux mondes traditionnellement opposés. Ils peuvent se renforcer, s'alimenter l'un l'autre et devenir un atout pour l'identité de Larçay. Cette proximité et cette mixité entre les zones habitées et les zones agricoles peut s'avérer être un atout pour le paysage et la qualité de vie des habitants. En s'appuyant sur les points forts du paysage de Larçay, elle peut être l'occasion de conforter une image encore plus qualitative à la commune.

### *Les espaces ouverts, les espaces de transitions et les patrimoines bâtis et naturels comme attributs du paysage de Larçay*

La lecture du socle géographique, la mise en valeur des noyaux historiques et la manière dont cohabitent les zones bâties et agricoles représentent des enjeux identitaires évidents pour la commune de Larçay.

### **Des poches de respiration sur le plateau**

Se propageant d'ouest en est d'une commune à l'autre, l'urbanisation uniformise les abords du plateau d'une marée de lotissements pavillonnaires ne laissant pour seul répit au paysage que les vallons humides et boisés qui entaillent les coteaux. Face à cette banalisation rampante des paysages du plateau, Larçay semble légèrement épargnée et présente encore quelques espaces agricoles ou naturels « vierges » de bâti. Il s'agit là d'un vrai atout dont dispose la commune de Larçay par rapport aux communes riveraines.

En effet, cette notion d'ouverture sur le paysage est importante car elle est le sceau de l'identité rurale de Larçay et de son plateau. Cette vision en grand angle qu'offre le parcellaire cultivé permet de mettre en perspective les lisières boisées et les différents motifs bâtis. Elle permet d'appréhender la structure du paysage et de renouer avec ses fondements, son socle géographique et géologique. Elle permet enfin de mettre en relation le plateau et le Cher, patrimoine naturel de Larçay.

Les trois secteurs les plus ouverts se situent :

- > entre le Carroi, le puits Pabot, les Belles Maisons et la Frémonière,
- > sur toute la partie est du territoire communal, classé en zone de nuisances sonores et donc inconstructible avec la création en 1992 de la ligne de TGV Atlantique, des lignes électriques THT, HT et MT.
- > entre les deux grandes masses boisées au Sud-Est de la commune en direction du plateau.

Plus discrètes, des poches de respirations secondaires sont à mentionner. Il s'agit de :

- > l'amorce du vallon de la « Bergerie », qui entre la VC1, les rues de la Croix et de la Babinière offre une grande respiration entre les franges des différents quartiers ;
- > la parcelle de vigne confidentielle qui confère au paysage une dimension plus champêtre de terroir ;
- > La poche au niveau du hameau du Voisinet.

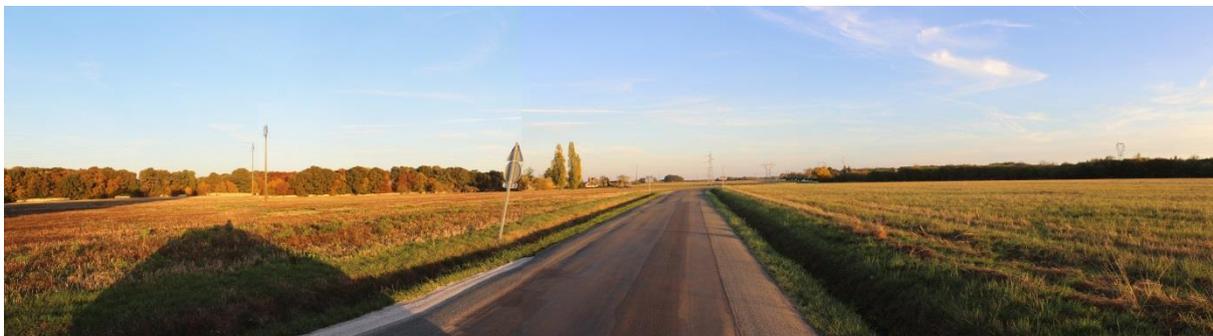


Photo 73 : Ouverture vers l'intérieur du plateau. Vue depuis la VC3 à proximité du lieu-dit les Landes.



Photo 74 : Poche secondaire et confidentielle, vierge de constructions située sur le coteau est de la rue des Caves à Goûter entre le Placier, Bordebure et la Poterie. Il s'agit de la dernière parcelle plantée de vignes de la commune.

### **L'amorce des vallons**

Ces inflexions du paysage constituent des espaces de recul, très importants dans l'appréhension du paysage et notamment du paysage de la vallée du Cher. Elles offrent fortuitement une succession d'espaces ouverts qui met en perspective plateau, coteau et vallée. C'est l'une des grandes richesses de Larçay. Donnant du sens au paysage et créant du lien, elles participent au patrimoine naturel de Larçay qu'il s'agit de préserver et valoriser. En cela la question de l'évolution de l'urbanisation est cruciale.



Photo 75 : Les surfaces agricoles constituent de grandes respirations dans le territoire périurbain et permettent d'appréhender les fondements du paysage. Vue depuis la rue du Castellum en direction du vallon de la Bergerie.



- |   |                                    |   |   |
|---|------------------------------------|---|---|
| Masses boisées                              | Landes                             | Anciens parcs   | Zones résidentielles avec un aspect jardiné et arboré peu dense |
| Forêt ouverte                               | Parcs de châteaux et manoirs       | Zones résidentielles avec un aspect jardiné et arboré dense |   |
| Arc forestier                               | Espaces verts de proximité         |   |   |
| Poches vierges principales                  | Effondrement progressif du plateau |   |   |
| Poches vierges secondaires                  | Coteau                             |   |   |
| Relations visuelles entre plateau et coteau |                                    |   |   |
| Vue lointaine vers l'intérieur du plateau   |                                    |   |   |

Carte 18 : Poches de respirations sur le territoire communal au regard des masses boisées.

### **La ligne ferroviaire et les lignes électriques garantent d'un grand espace ouvert**

Comme deux lignes diamétralement opposées formant une croix au centre du territoire communal de Larçay, la VC3 et le tracé de la voie ferrée génèrent un paysage très contrasté. Si la VC3 concentre un type d'urbanisation banalisée composé majoritairement de bâtiments d'activités ou commerciaux, l'axe sud-ouest/nord-est qu'emprunte la ligne TGV Atlantique constitue un grand espace que peu d'habitations ou bosquets animent. Cette vaste étendue qui offre des vues lointaines résulte d'une double présence : celle de la ligne ferroviaire qui traverse discrètement le plateau en situation de tranchée et celle des lignes électriques qui se déploient depuis le poste de transformation de Larçay, le long de la VC3. Il en découle un paysage composite où les verticales se répondent (pylônes et peupliers entre autres), décrivant des relais paysagers, avec en arrière-plan une lisière urbaine jardinée (côté nord) ou une lisière boisée (côté sud et est). Les limites entre les zones habitées et les espaces agricoles sont douces et offrent de beaux contrastes. Pour compléter ce paysage « semi-industriel » le château d'eau de la rue du Val Joli émerge des zones habitées et constitue un repère paysager qui interagit avec les pylônes électriques.



*Photo 76 : Vue depuis la VC3, à hauteur du poste de transformation électrique de Larçay et en direction du nord-est.*



*Photo 77 : Le passage des lignes électriques a contribué à créer une percée visuelle dans la lisière boisée du coteau et à donner à voir le coteau septentrional de la vallée du Cher. Vue depuis le lieu-dit les Quarts.*

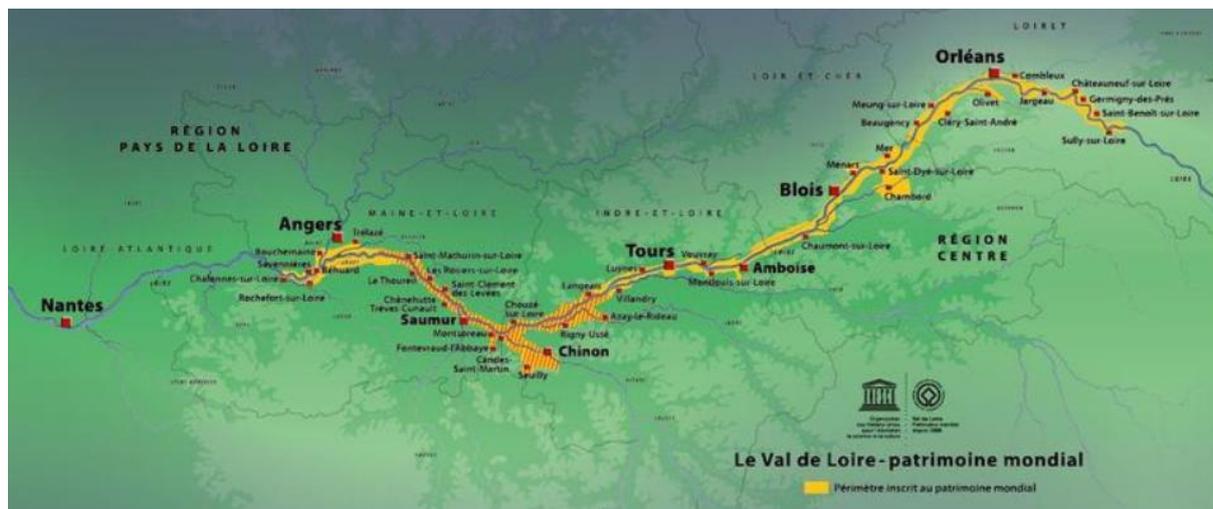
## Patrimoine mondial de l'UNESCO

### *Le plan de gestion du Val de Loire Patrimoine mondial UNESCO*

Le 30 novembre 2000, le Val de Loire est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Le Val de Loire : « Des paysages culturels exceptionnels, qui témoignent d'un développement harmonieux entre l'homme et son environnement sur 2000 ans d'histoire ».

**La commune de Larçay est incluse dans la zone tampon du périmètre « patrimoine mondial ».**



L'inscription concerne spécifiquement le Val de Loire et le périmètre situé entre les deux coteaux le bordant de Sully-sur-Loire (45) à Chalonnes-sur-Loire (49) sur une longueur de 280 km et près de 800 km<sup>2</sup>.

Le territoire concerne :

- 2 régions (Centre-Val de Loire, Pays de la Loire)
- 4 départements (Loiret, Loir-et-Cher, Indre-et-Loire, Maine-et-Loire)
- 17 intercommunalités dont celles autour des villes d'Orléans, Blois, Tours, Chinon, Saumur et Angers.
- 11 pays
- 1 parc naturel régional (PNR Loire-Anjou-Touraine)
- 153 communes.

Il accueille une population de plus d'un million d'habitants.

#### - Le Plan de gestion

Le préfet de la région Centre-Val de Loire, préfet coordonnateur, a approuvé par arrêté en date du 15 novembre 2012, le plan de gestion pour le Val de Loire patrimoine mondial, faisant suite à son adoption par délibération d'une très grande majorité des collectivités concernées. Depuis 2009, l'Unesco exige en effet que chaque bien inscrit soit doté d'un plan de gestion. Ses orientations visent à respecter l'engagement pris devant la communauté internationale. Elles ont vocation à se concrétiser dans les politiques menées sur l'ensemble du site et dans tous les projets.

Le Plan de gestion est destiné à constituer un référentiel commun à tous les acteurs du territoire, pour une gestion partagée de ce site exceptionnel.

Il précise comment protéger et valoriser la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E.) du Val de Loire.

Le plan de gestion comprend 4 volets :

- **la valeur universelle** : formalisation des éléments patrimoniaux et paysagers, constitutifs de l'identité du site, ayant justifié l'inscription sur la liste du Patrimoine Mondial.
- **Les menaces** : analyse des risques d'impacts susceptibles d'altérer ou de porter atteinte à cette valeur universelle exceptionnelle.
- **Un plan d'actions** ciblé sur les domaines de l'aménagement et de la gestion du territoire, visant la protection et la valorisation de la VUE, organisé selon 9 orientations majeures déclinées en propositions d'actions :
  1. Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables
  2. Maintenir les paysages ouverts du Val et les vues sur la Loire
  3. Maîtriser l'étalement urbain
  4. Organiser le développement urbain
  5. Réussir l'intégration des nouveaux équipements
  6. Valoriser les entrées et les axes de découverte du Val de Loire
  7. Organiser un tourisme durable préservant la qualité des paysages
  8. Favoriser l'appropriation des valeurs de l'inscription par les acteurs du territoire
  9. Accompagner les décideurs par le conseil et une animation permanente
- **Les engagements de l'Etat**, regroupant les actions du domaine de compétence spécifique de l'Etat et comprenant notamment la mise en œuvre de protections réglementaires sur les entités territoriales les plus emblématiques.

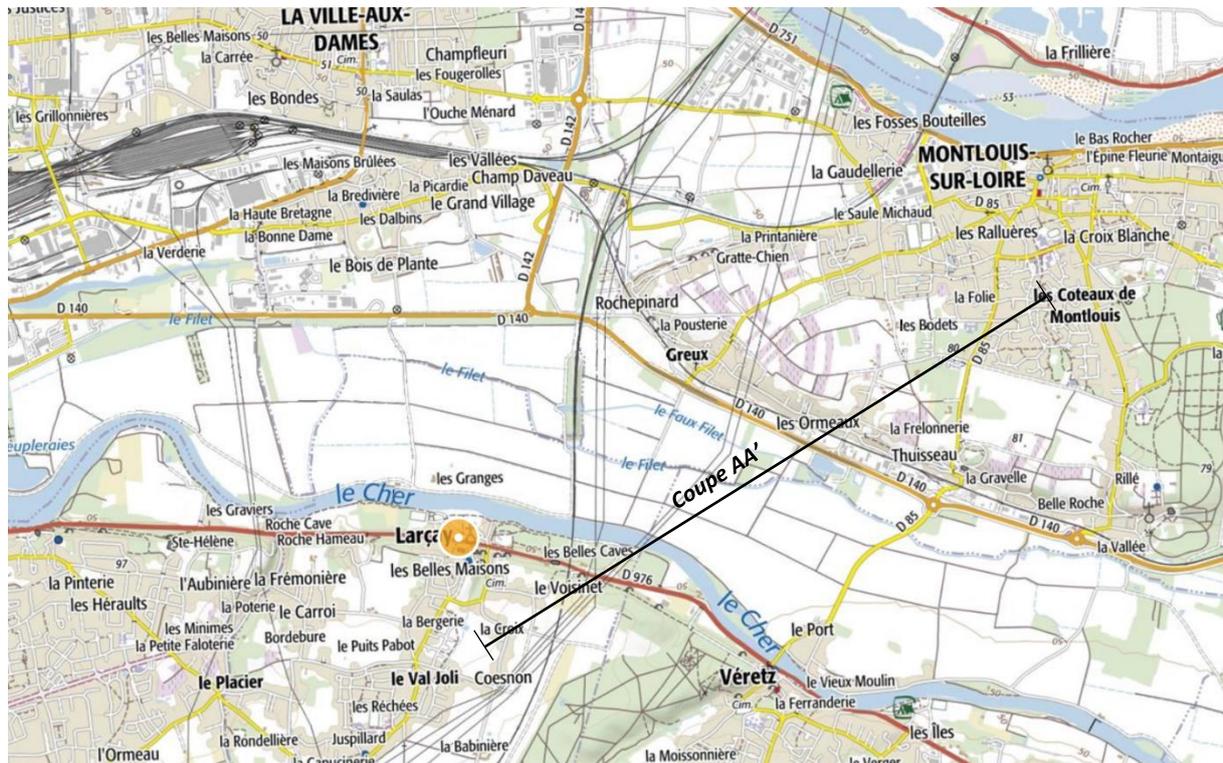
**Le plan de gestion doit être mise en œuvre par chaque acteur du périmètre, dans ses propres domaines de compétences et d'intervention, dans ses actions quotidiennes autant que dans ses actions à caractère plus exceptionnel.**

**Larçay est situé dans la zone tampon du site Unesco. A ce titre, l'un des enjeux de la Commune est de maintenir la préservation des hauts de coteau de tout impact visuel depuis le coteau situé à Montlouis-sur-Loire.**

**Les photographies ci-dessous mettent en évidence les vues depuis les Coteaux de Montlouis-sur-Loire vers la commune de Larçay. Les points hauts sont les deux Châteaux : Château de Larçay et Château de Bellevue. Le plateau se situant en arrière-plan.**

**La bande de boisements classée en zone naturelle est une frange qui accompagne des vues sur le plateau. Les futurs bâtiments devront s'intégrer aux vues existantes.**

**Le profil altimétrique précise que les hauts de Montlouis-sur-Loire (78 mètres) se situent en deçà du plateau de Larçay (91 mètres) d'environ 15 mètres.**



## PROFIL ALTIMÉTRIQUE *Coupe AA'*



Dénivelé positif : 56,1 m - Dénivelé négatif : -43,6 m  
 Pente moyenne : 2 % - Plus forte pente : 67 %

Source : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

*Plateau de Larçay*



Photo 78 : Vue depuis les hauts de Montlouis-sur-Loire vers Larçay. Pont de chemin de fer qui traverse la vallée.

*Plateau de Larçay*

**Château de Larçay et Château de Bellevue**



Photo 79 : Vue depuis les hauts de Montlouis-sur-Loire vers Larçay. Pont de chemin de fer qui traverse la vallée et Château de Bellevue et Château de Larçay.

*Synthèse de l'analyse paysager du territoire : Atouts – faiblesses – opportunités – risques*

<b>Atouts</b>	<b>Faiblesses</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Le coteau boisé agrémenté de châteaux constitue un élément identitaire de la commune ;</li> <li>● Un patrimoine bâti éclectique porteur d'identité et de sens paysager. Qu'ils soient remarquables, pittoresques, vernaculaires ou inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques, les éléments architecturaux de Larçay sont des repères dans le paysage périurbain.</li> <li>● La vallée du Cher est composée d'espaces naturels et agricoles ouverts qui se mêlent au paysage Ligérien. Soumis à de forts risques d'inondation la plaine alluviale est préservée de la pression urbaine. Elle permet un recul sur le coteau et est un atout pour la mise en valeur de la commune (à l'instar d'une vitrine) ;</li> <li>● La profondeur de champ des paysages semi-ouverts du plateau : Cerné d'un grand arc forestier, le plateau se caractérise par une alternance de bois-cultures qui offre des échelles de profondeurs variables, parfois intermédiaires, parfois fermées, parfois ouvertes. De tailles moyennes, les parcelles agricoles constituent des ouvertures, des percées visuelles qui mettent en perspectives les zones d'habitations, les bosquets, les massifs boisés et confrontent des échelles intimes à de grands paysages ouverts.</li> <li>● Le plateau est ponctué de bosquets, boqueteaux, ripisylve et arbres isolés qui jouent un rôle important d'écrans successifs et de relais visuels.</li> <li>● Un réseau de routes et de chemins qui offre des perspectives variées sur le plateau.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Élément identitaire, le coteau constitue également une frontière géographique qui divise le territoire en deux parties distinctes et qui a contraint l'évolution de l'implantation humaine.</li> <li>● Disparition progressive des haies, des petits boisements, des petites parcelles vivrières qui caractérisaient le paysage agricole de Larçay et accompagnaient les anciens noyaux d'habitation.</li> <li>● Un réseau viaire insuffisamment hiérarchisé et peu maillé qui s'est accommodé des anciens tracés le long desquelles l'urbanisation s'est développée.</li> <li>● La RD976, axe majeur entre Tours à Vierzon qui ne laisse entrevoir le paysage de la vallée que de manière furtive.</li> <li>● Si la vallée du Cher est assez pourvue en cheminements doux, les liaisons douces entre plateau et coteaux, et entre les différents quartiers du plateau sont peu exploitées et restent à développer.</li> <li>● Une répartition déséquilibrée de l'habitat (un village historique linéaire construit en pied de coteau et extensions urbaines sur le plateau, la plupart greffées sur les noyaux anciens) ;</li> <li>● L'enclavement du bourg historique en fond de vallée et pied de coteau.</li> <li>● Des pôles de vie sociale et collective éclatés.</li> </ul>
<b>Opportunités</b>	<b>Risques</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● La diversité de paysage : vallée, coteau, plateau.</li> <li>● Le coteau comme élément de transition qui peut être fédérateur, vecteur de continuité paysagère.</li> <li>● Dynamisme lié à la proximité de l'agglomération de Tours.</li> <li>● Les paysages habités et agricoles ou naturels s'entremêlent. Leur cohabitation en bon équilibre peut créer une nouvelle manière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Une urbanisation rampante du fait de la proximité de l'agglomération de Tours (phénomène de mitage) ;</li> <li>● Une urbanisation qui se détache des logiques biophysiques du paysage et qui bouleverse l'implantation originelle des anciens noyaux d'habitation (perte de repères) ;</li> <li>● Un paysage périurbain qui banalise le paysage ;</li> </ul>

d'habiter, renouant avec le paysage originel. Elle peut être l'occasion de contribuer à donner une image encore plus qualitative à la commune.

- Les espaces ouverts, le patrimoine bâti et végétal sont des attributs du paysage de Larçay qu'il s'agit de préserver et de valoriser.
- Compléter le réseau des liaisons douces entre plateau et coteaux, et entre les différents quartiers du plateau.

● Un appauvrissement de la diversité du motif végétal qui engendre progressivement un paysage simplifié et agence de manière frontale les espaces habités et les espaces agricoles.

● Un appauvrissement des vocabulaires architecturaux.

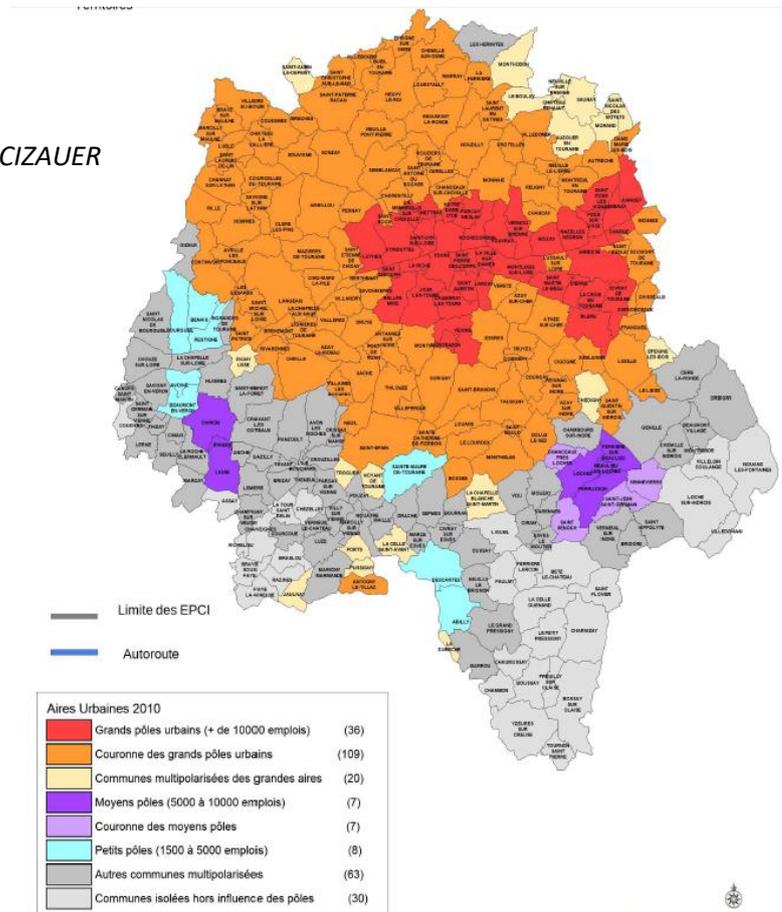
## PARTIE 3 – TERRITOIRE ET POPULATION

Source : Tableaux et graphiques issus de l'INSEE

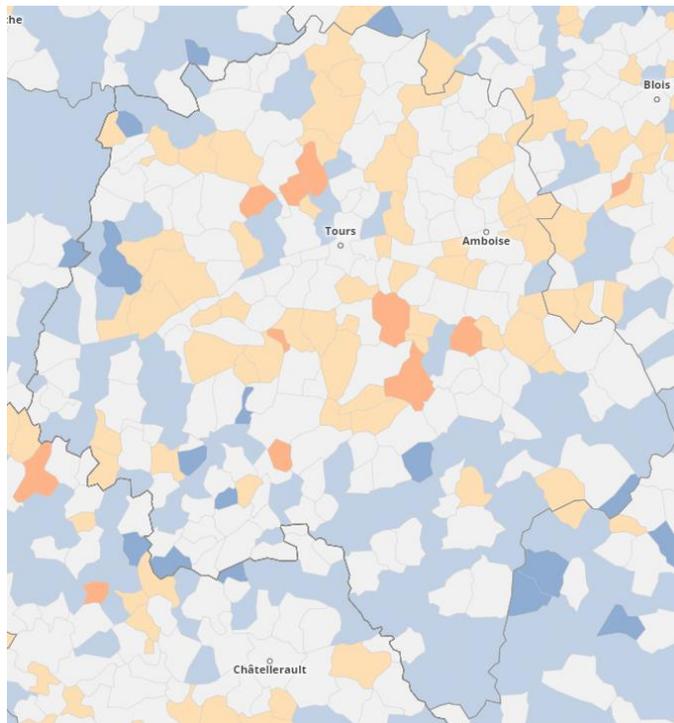
Carte 1 :

Le zonage en Aires Urbaines 2010

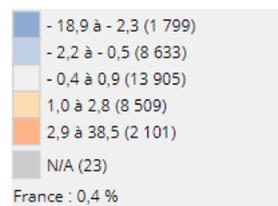
Source : DDT 37-MMT\_SIG\_CL-09/15-MSDCIZAUER



Carte 2 : L'évolution démographique des communes en Indre-et-Loire selon le taux de croissance annuel moyen entre 2011 et 2016.



Taux de croissance annuel moyen :



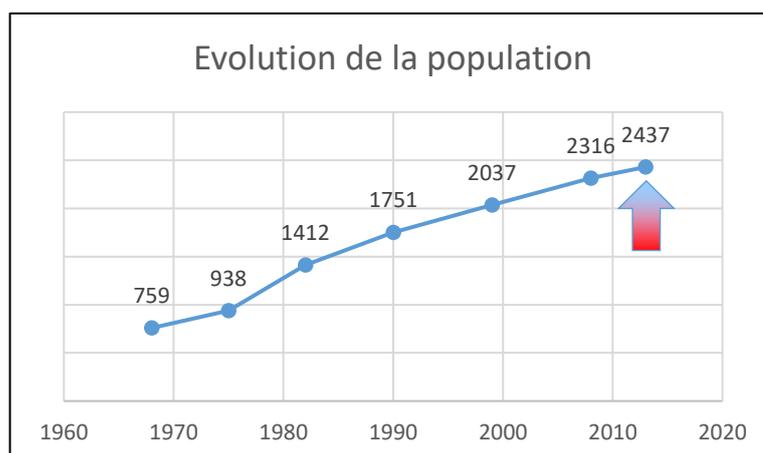
Source : Insee

## Dynamiques socio-économiques

### Evolution du profil démographique communal

En 2011 la population totale s'élève à 2404 habitants. En 2016, elle est de 2437 habitants, soit une augmentation de 1.37%.

#### Une commune en phase évolutive



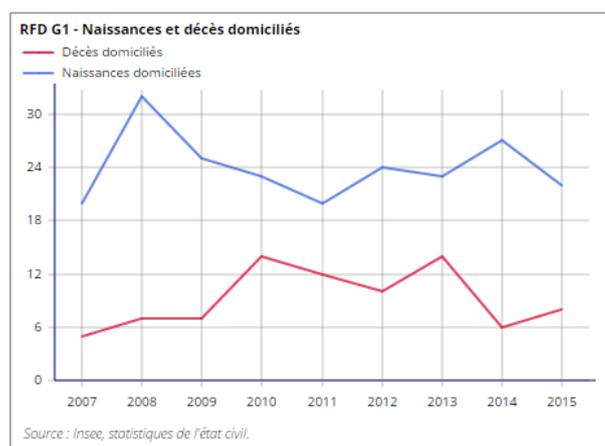
Larçay connaît une évolution démographique régulière depuis 1968, qui tend à ralentir depuis 2011. Cette croissance correspond à deux phénomènes :

- Le positionnement géographique de Larçay : la rive gauche du Cher est un axe de développement qui s'étend de Saint-Avertin à Azay-sur-Cher. Il s'inscrit dans une dynamique d'agglomération (moins de 20km de Tours centre),
- Depuis les années 1970, des constructions diffuses sur l'ensemble du territoire complétées par des opérations de logements.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	759	938	1 412	1 751	2 037	2 254	2 404	2 437
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	67,8	83,8	126,2	156,5	182,0	201,4	214,8	217,8

#### Un solde naturel qui maintient le rythme démographique

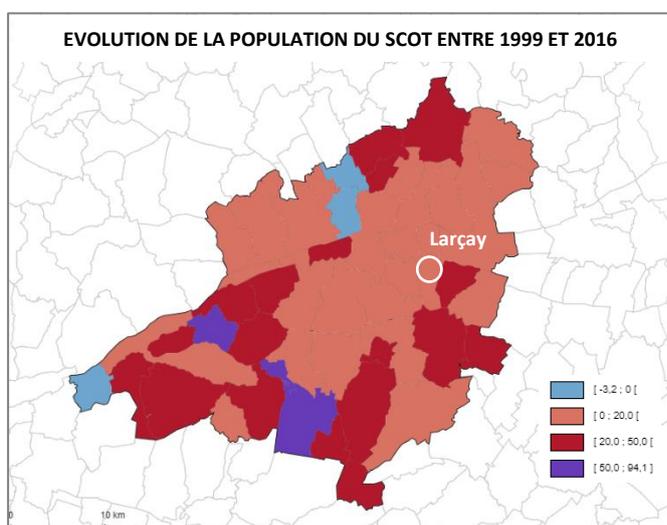
Les taux de natalité et de mortalité suivent des courbes d'évolution quasi identiques avec une part majoritaire du taux de natalité qui se maintient depuis les années 2000.



Le mouvement migratoire est quant à lui en diminution depuis la période 1982-1990, soulignant que l'apport extérieur de population est moins important que les mouvements naturels, à savoir les naissances.

C'est donc bien le solde naturel qui continue de maintenir l'évolution démographique sur le territoire de Larçay.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,1	6,0	2,7	1,7	1,5	1,3	0,3
due au solde naturel en %	0,8	0,6	0,6	0,6	0,7	0,8	0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,3	5,4	2,1	1,1	0,7	0,5	-0,3
Taux de natalité (‰)	16,5	13,5	11,3	9,4	12,1	11,2	9,6
Taux de mortalité (‰)	8,8	7,7	5,1	3,7	4,8	3,5	4,1

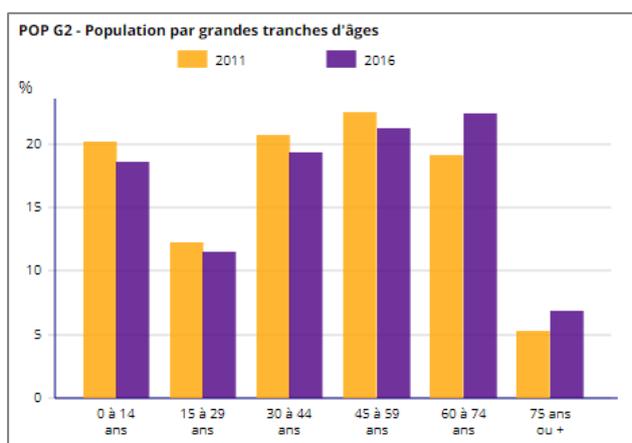


Larçay fait partie des 53 communes qui composent le SCOT de l'agglomération tourangelle affichant une quasi-stabilité du rythme de progression démographique entre 1999 et 2016. La population croît de façon positive sur la quasi-totalité du territoire. Ces communes constituent l'espace périurbain du SCOT.

Il faut souligner que Larçay se trouve dans une dynamique positive qu'il faut entretenir.

Carte 2 : la population du SCOT et son évolution.

### Un profil démographique qui se transforme



	2016	%	2011	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 437</b>	<b>100,0</b>	<b>2 404</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	454	18,6	485	20,2
15 à 29 ans	280	11,5	297	12,3
30 à 44 ans	472	19,3	497	20,7
45 à 59 ans	517	21,2	541	22,5
60 à 74 ans	547	22,4	458	19,1
75 ans ou plus	168	6,9	127	5,3

Population par tranches d'âge, Insee 2016

Entre 2011 et 2016, on observe une diminution des tranches d'âge de moins de 20 ans et des tranches d'âge représentant les actifs.

La tendance amorcée depuis 1990, tend à se confirmer : Larçay connaît un vieillissement de sa population.

Parallèlement, les tranches d'âge des personnes de + de 60 ans tendent à augmenter.

L'indice de jeunesse était de 1,04 en 2011 ; il est de 0,83 en 2016, ce qui fait état d'une population qui commence à se renouveler difficilement.

### Ménages fiscaux de l'année 2016

	2016
Nombre de ménages fiscaux	973
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	2 415
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	24 209
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	67

Ménages fiscaux de l'année 2016, Insee 2016

Le revenu fiscal par unité de consommation est une mesure des revenus déclarés au fisc qui tient compte de la taille et de la composition des ménages.

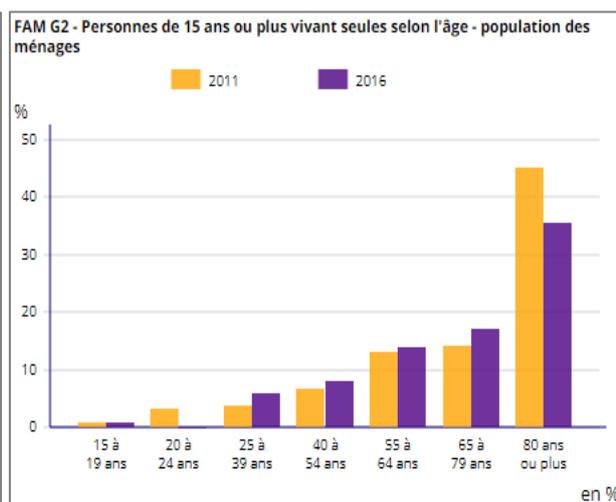
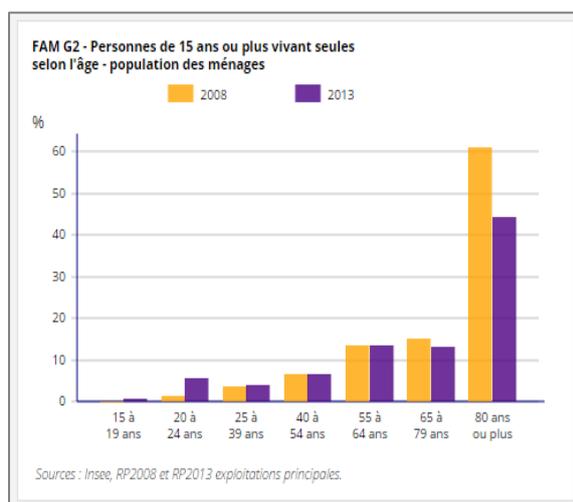
En 2015, la médiane du revenu fiscal en Indre-et-Loire est de 20 710€. Elle est de 24 209€ à Larçay en 2018. (pour comparatif, la même année : Saint-Avertin : 25 499€ / Veretz : 23 453€)

### L'évolution des ménages :

#### Un desserrement des ménages\* remarqué dans la composition des tranches d'âges

L'évolution de la taille des ménages a vu s'entrechoquer deux tendances. En 2013, la tranche des 20-24 ans avait augmenté (+3,2 points depuis 2008), pendant que celles des plus de 65 ans diminuaient nettement et que les tranches d'âges intermédiaires se maintenaient.

Une nouvelle tendance émerge en 2016 : les 20-24 ans ont chuté à 0% pendant que les tranches d'âges intermédiaires augmentent. Les 65-79 ans évoluent positivement aussi, bien que les plus de 80 ans regressent. Ce retournement de la tendance vient confirmer le vieillissement de la population qui avait été pressenti pour la commune.



Evolution des ménages – taille des ménages, Insee 2013/2016

\* Desserrement des ménages: Diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population... Cela conduit à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements.

	2016	%	2011	%
<b>Ensemble</b>	<b>789</b>	<b>100,0</b>	<b>756</b>	<b>100,0</b>
<b>Couples avec enfant(s)</b>	<b>333</b>	<b>42,2</b>	<b>348</b>	<b>46,1</b>
<b>Familles monoparentales</b>	<b>64</b>	<b>8,1</b>	<b>63</b>	<b>8,4</b>
Hommes seuls avec enfant(s)	25	3,1	8	1,0
Femmes seules avec enfant(s)	39	5,0	55	7,3
<b>Couples sans enfant</b>	<b>392</b>	<b>49,7</b>	<b>344</b>	<b>45,5</b>

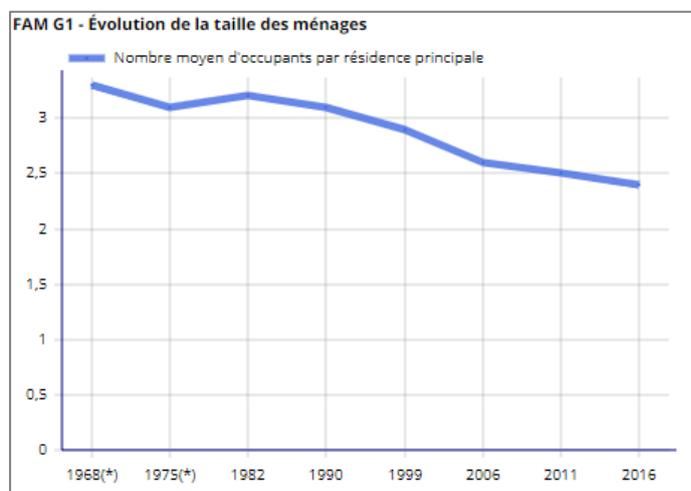
Par conséquent, le type de logement proposé à Larçay devra évoluer vers des logements adaptés à la taille des familles et à l'attraction des jeunes populations.

### *Une diminution de la taille des ménages en adéquation avec le profil démographique*

La taille des ménages ne cesse de diminuer depuis 1982. Bien que cette diminution s'observe à l'échelle nationale et qu'elle soit l'expression du desserrement des ménages (séparation, personne vivant seule, famille monoparentale), elle correspond à l'amorce du vieillissement de la population ainsi qu'à l'augmentation des couples sans enfants.

En effet, la composition des familles tend à se modifier : les familles sans enfant ou avec un seul enfant sont les seules à considérablement augmenter entre 2011 et 2016 (respectivement +0,4% et +4,6%).

Les autres catégories de famille diminuent ou se maintiennent.



	2016	%	2011	%
<b>Ensemble</b>	<b>789</b>	<b>100,0</b>	<b>756</b>	<b>100,0</b>
Aucun enfant	397	50,3	384	50,8
1 enfant	176	22,4	135	17,8
2 enfants	176	22,4	190	25,1
3 enfants	34	4,3	44	5,8
4 enfants ou plus	5	0,6	4	0,5

## Logements

### Un parc de logements composé principalement de maisons individuelles

Le nombre de résidences a légèrement augmenté, suivant ainsi le rythme de l'évolution de la population.

Les résidences secondaires ont légèrement augmenté entre 2011 et 2016, mais elles ont globalement diminué depuis 2008 où elles étaient 31. Le nombre d'appartements augmente légèrement également.

	2016	%	2011	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 087</b>	<b>100,0</b>	<b>1 023</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	1 020	93,9	962	94,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	23	2,1	20	1,9
Logements vacants	43	4,0	41	4,1
Maisons	1 038	95,5	977	95,5
Appartements	47	4,4	43	4,2

Catégories et types de logements, Insee 2016

Cela confirme la dynamique du territoire selon laquelle Larçay quitte petit à petit le profil d'une commune périurbaine pour embrasser celui d'une commune au profil plus urbain.

Le logement vacant, quant à lui, représente une faible part de l'ensemble résidentiel avec 4%.

#### Deux possibilités :

- Le parc de logements est entretenu et/ou récent,
- Il y a peu de renouvellement en termes de vente : en 2016, environ 3% du parc de logements est en vente.

### Un parc de logement composé de grands logements

	2016	%	2011	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 020</b>	<b>100,0</b>	<b>962</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	4	0,4	6	0,6
2 pièces	20	1,9	31	3,2
3 pièces	123	12,0	105	10,9
4 pièces	234	23,0	232	24,2
5 pièces ou plus	640	62,7	588	61,1

Les logements de 1 à 2 pièces tendent à diminuer. Ils sont minoritaires alors que la taille des ménages diminue.

En revanche, les 3 pièces et plus sont en progression. Les logements de 5 pièces et plus sont majoritaires, en représentant encore plus de la moitié du parc de logement en 2016.

Résidences principales selon le nombre de pièces, Insee 2016

*De nouvelles attentes en matière de logements*

La part des locataires entre 2011 et 2016 est en augmentation, alors que celle des propriétaires diminue, signifiant que le type de logement recherché est en évolution.

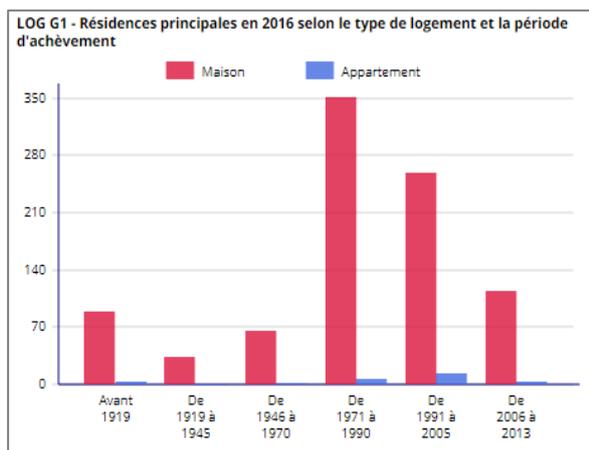
L'ancienneté moyenne des locataires est de 7,2 ans, contre 20,5 ans pour les propriétaires.

	2016				2011	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 020</b>	<b>100,0</b>	<b>2 437</b>	<b>17,7</b>	<b>962</b>	<b>100,0</b>
Propriétaire	792	77,6	1 908	20,5	759	78,9
Locataire	215	21,0	503	7,2	186	19,3
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	86	8,5	195	8,2	73	7,6
Logé gratuitement	14	1,3	26	19,6	17	1,7

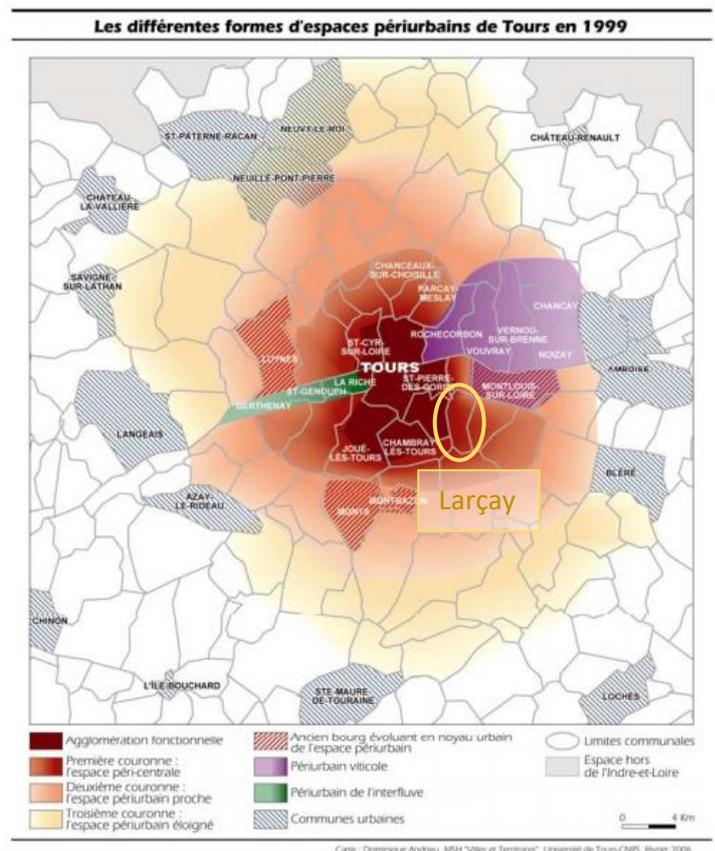
Résidences principales selon le statut d'occupation, Insee 2016

*Un parc de logement construit avec le phénomène de périurbanisation*

C'est à partir des années 1970 que Larçay connaît sa phase de construction la plus importante. Celle-ci correspond au phénomène de périurbanisation qui touche alors les communes de la première couronne de Tours. Elles sont considérées comme l'espace péricentral.



Insee 2016

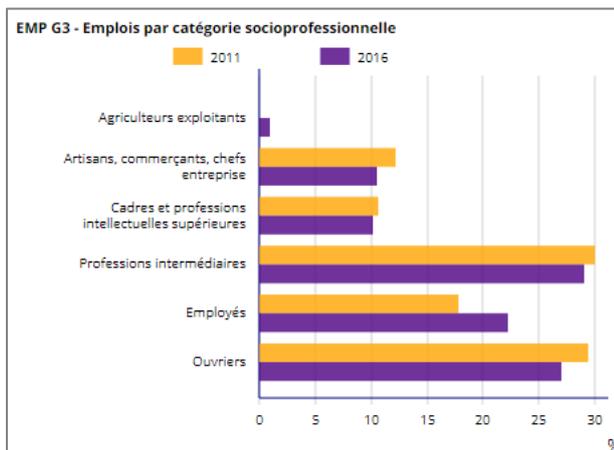


Carte 3 : les différentes formes d'espaces périurbaines de Tours en 1999.

## Population active

*Une population active qui continue à croître*

	2016	2011
<b>Ensemble</b>	<b>1 471</b>	<b>1 550</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>75,9</b>	<b>75,0</b>
Actifs ayant un emploi en %	71,1	70,0
Chômeurs en %	4,8	5,0
<b>Inactifs en %</b>	<b>24,1</b>	<b>25,0</b>
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	9,5	7,5
Retraités ou préretraités en %	10,3	13,7
Autres inactifs en %	4,3	3,8



Population de 15 à 64 ans par type d'activité, Insee 2016

On observe que 71,1% des actifs ont un emploi en 2016, soit une augmentation de 1,1 points depuis 2011. La part de chômeurs dans la population active a légèrement régressé (0,2 points).

Le taux d'inactifs a quant à lui diminué : il faut souligner que le taux d'élèves, étudiants ou stagiaires non rémunérés est le seul qui augmente au sein des inactifs, confirmant le potentiel d'attractivité de la commune.

Les catégories socio-professionnelles les plus représentées sont :

- Les professions intermédiaires
- Les ouvriers

Les employés connaissent l'évolution la plus significative entre 2011 et 2016.

### *Le taux de chômage diminue entre 2011 et 2016*

Alors que le taux de chômage avait augmenté entre 2008 et 2013 (de 5,7% à 6,6%), il tend récemment à diminuer, en perdant 0,3 points en 2016.

La part des femmes représente la diminution la plus significative, tandis que celle des hommes semble plus ou moins se maintenir.

	2016	2011
<b>Nombre de chômeurs</b>	<b>71</b>	<b>77</b>
Taux de chômage en %	6,3	6,6
Taux de chômage des hommes en %	5,9	6,0
Taux de chômage des femmes en %	6,8	7,3
Part des femmes parmi les chômeurs en %	52,8	53,8

Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans, Insee 2016

*De nombreux déplacements pour atteindre le lieu de travail*

	2016	%	2011	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 055</b>	<b>100</b>	<b>1 094</b>	<b>100</b>
Travaillent :				
dans la commune de résidence	114	10,8	154	14,1
dans une commune autre que la commune de résidence	941	89,2	940	85,9

89,2% des actifs larcéens travaillent dans une commune autre que Larçay en 2016.

Ce chiffre est en hausse depuis 2011, en gagnant 3,3 points.

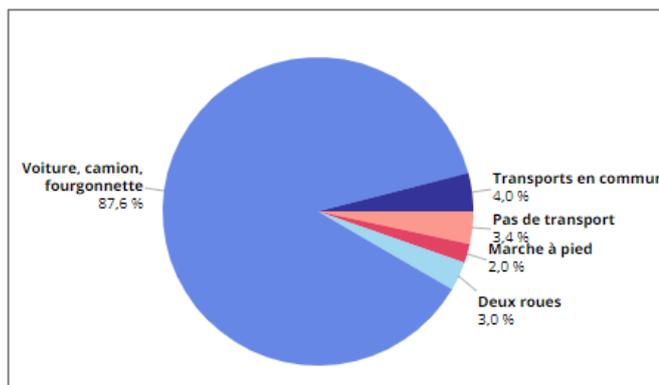
Parallèlement, le nombre d'actifs travaillant dans la commune a diminué de 3,3 points entre 2011 et 2016. Cela s'accompagne d'une diminution du nombre d'emplois dans la zone (-85 entre 2011 et 2016).

	2016	2011
Nombre d'emplois dans la zone	430	515
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 055	1 094
Indicateur de concentration d'emploi	40,8	47,0
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	56,7	61,1

*Lieu de travail des actifs ayant un travail, Insee 2016*

Concernant les déplacements domicile-travail, les actifs utilisent majoritairement la voiture (87,6%), suivie des transports en commun (4%). Larçay est située sur la ligne D du réseau de bus Rémi (Ligne Bléré-Tours).

Elle bénéficie de 6 arrêts de bus sur son territoire (les Graviers, la Carroi, le Parquet/Château d'eau, Val Joli/Bellevue, rue de la Croix et la Mairie) dont seulement 2 sont disponibles indépendamment des horaires et des périodes scolaires (les Graviers et la Mairie).



*Part de moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2016, Insee 2016*

Ces chiffres ne sont pas représentatifs du positionnement géographique et du statut de la commune de la 1<sup>ère</sup> couronne périurbaine de l'agglomération. En effet, les communes rurales font généralement état d'une utilisation de la voiture qui se situe entre 82 et 84%. Les chiffres pour Larçay sont nettement supérieurs.

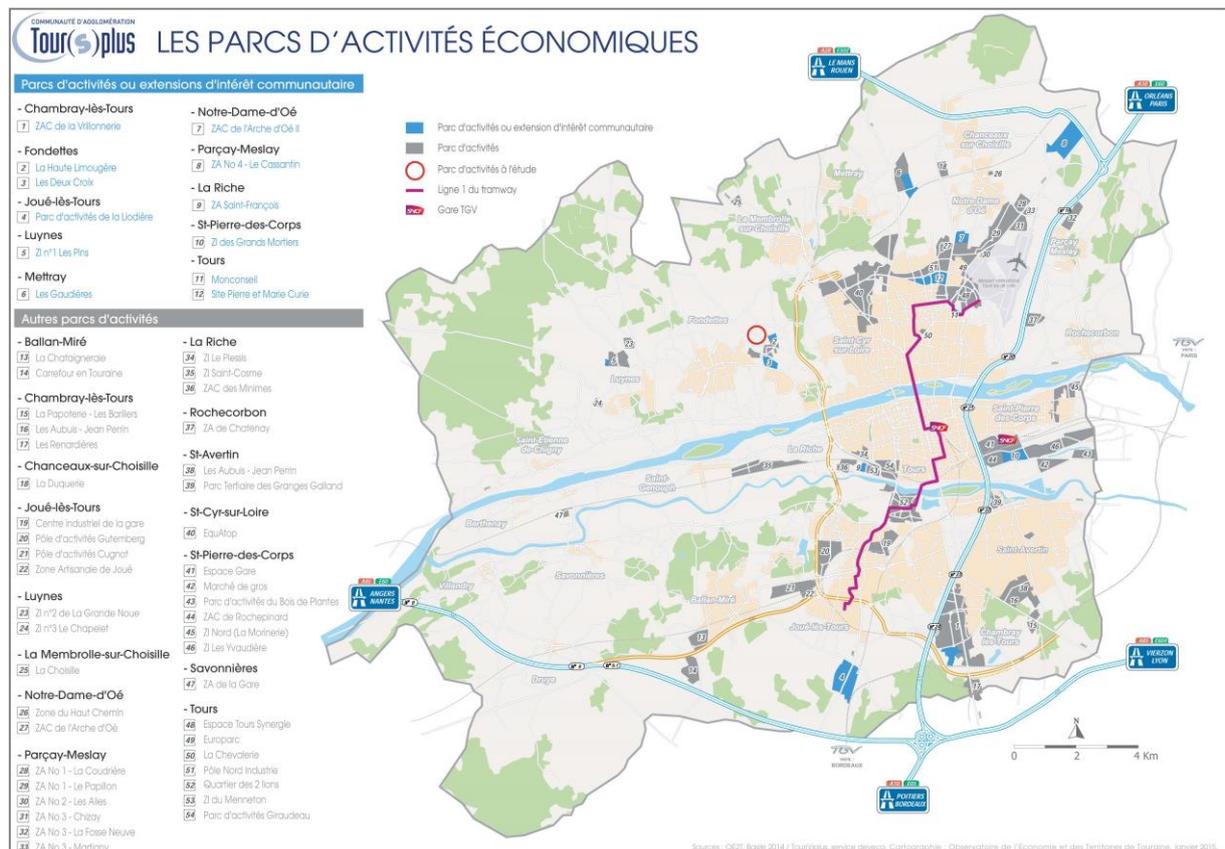
## Commerces - activités économiques - tourisme

En matière d'économie, la commune s'insère dans le territoire du SCoT de l'agglomération tourangelle mais également de la Communauté de Communes Touraine Est-Vallée (TEV) qui constitue un bassin d'emploi avec un pôle d'attraction fort.

En effet, la CCTEV connaît un développement important des activités liées à la logistique et au transport. Elle compte 14 zones d'Activités avec environ 260 entreprises pour environ 5000 salariés.

Plusieurs grands groupes nationaux et internationaux ont choisi de s'implanter sur ce territoire. Des activités de transports routiers, d'entrepôt, de conditionnement sont implantées localement car elles bénéficient par ailleurs de nombreux services : centre routier, formations allant du BAC PRO au Master, stations de lavage, réparation mécanique, ...

Par son positionnement géographique, Larçay bénéficie alors des parcs d'activité et d'emplois de La Ville-aux-Dames, Tours Nord, de Saint-Pierre-des-Corps et de Parçay-Meslay, Vouvray, Montlouis, Chambray-lès-Tours ainsi que Joué-lès-Tours.



Carte 4 : les parcs d'activités économiques sur l'agglomération tourangelle.

En 2018, 15 entreprises sont créées sur Larçay. Elles sont réparties dans les domaines de l'industrie, de la construction, des commerces-transport-hébergement- restauration, des services aux entreprises et des services aux particuliers.

	Entreprises créées		Dont entreprises individuelles	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>15</b>	<b>100,0</b>	<b>13</b>	<b>86,7</b>
Industrie	1	6,7	1	100,0
Construction	3	20,0	1	33,3
Commerce, transport, hébergement et restauration	2	13,3	2	100,0
Services marchands aux entreprises	5	33,3	5	100,0
Services marchands aux particuliers	4	26,7	4	100,0

Nombre d'entreprises créées en 2018, Insee

Les entreprises sont majoritairement individuelles (13), ce qui est probablement représentatif d'artisans et de professions libérales.

Dans l'ensemble, le tissu économique de Larçay se compose de PME, d'artisans et de professions libérales avec une forte présence du BTP.

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>149</b>	<b>100,0</b>
Industrie	6	4,0
Construction	29	19,5
Commerce, transport, hébergement et restauration	38	25,5
Services marchands aux entreprises	48	32,2
Services marchands aux particuliers	28	18,8

Les entreprises les plus représentées sont alors :

- Les services marchands aux entreprises
- Le commerce, transport, hébergement et restauration

Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 31 décembre 2017, Insee

### Le tissu commercial

Larçay est pourvu d'un tissu commercial de proximité cohérent et représentatif de son positionnement au sein de l'agglomération :

- Commerces de bouche, tabac-presse, fleuriste, service à la personne...
- Maison médicale (cabinet dentaire, infirmières, kinésithérapeute, généraliste, orthophoniste, podologue), pharmacie...

Larçay accueille environ une quarantaine de commerces et services en dehors des Zones d'Activités des Brosses.

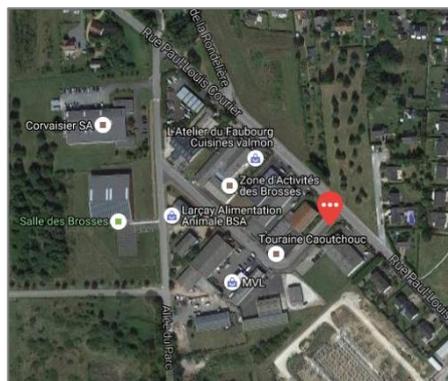
Ces activités sont majoritairement situées rue Nationale ou au sein du centre commercial de la Bergerie. Le centre commercial propose les commerces et les services les plus essentiels au quotidien des habitants, avec une boulangerie, une boucherie-traiteur, une pharmacie, un cabinet médical...

Enfin, il est rappelé que Larçay bénéficie de l'appareil commercial de l'agglomération, et ainsi de la proximité des grandes et moyennes surfaces.

*Les zones d'activités à l'échelle intercommunale*

**La ZA des Brosses I :**

Elle comprend 26 entreprises sur une superficie de 3,2ha. Celles-ci emploient entre 300 et 500 salariés dans les secteurs de la petite industrie, des services et de l'artisanat. Ces emplois ne sont pas tous générés sur place, c'est par exemple le cas avec la présence des sièges sociaux.



**La ZA des Brosses II :**

Elle compte 13 entreprises installées sur 3ha. Ces entreprises emploient environ 90 salariés dans les secteurs de la petite industrie, des services et de l'artisanat. Aussi, elle dispose d'un bâtiment d'accueil d'entreprises intercommunal.



**La ZA des Brosses III :**

Elle est une zone d'activité plus récente, dédiée à l'accueil d'activités de proximité et de services. Elle s'étend sur 11,36ha.

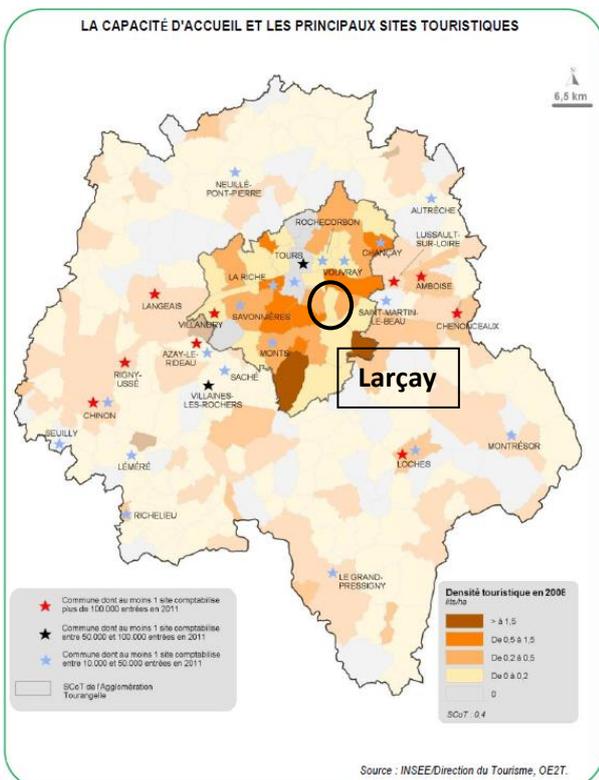
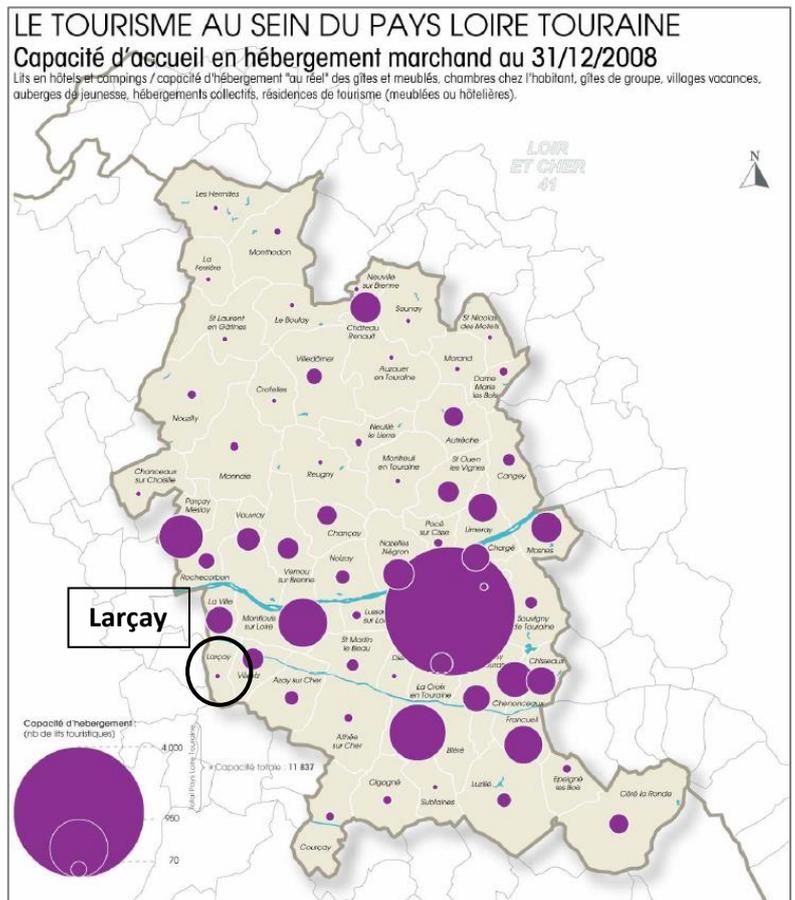


Photos 1, 2 et 3 : zone d'activité des Brosses, images Geoportail.

*La capacité d'accueil touristique de la commune*

En 2010, le Pays Loire Touraine a élaboré le « Schéma de Développement Touristique du Pays Loire Touraine », qui expose les stratégies de renforcement des axes touristiques sur le territoire, à savoir :

- Conforter les portes d'entrée du territoire (patrimoine architectural, Loire à vélo),
- Développer et structurer l'offre identitaire complémentaire (loisirs, savoir-faire, patrimoine et milieux naturels),
- Viser l'excellence en matière d'accueil,
- Optimiser l'organisation, l'accueil et la communication touristiques.



En 2019, Larçay ne dispose d'aucun hôtel ou camping (Insee) et, en matière d'accueil touristique et hôtelier, la commune dispose de très peu de sites d'hébergements complémentaires :

- o Le Manoir de Clairbois, maison d'hôtes.

Le tourisme est par conséquent peu ou pas représenté sur le territoire de Larçay.

## Equipements publics

**En termes de tissu associatif**, Larçay compte une vingtaine d'associations dans les domaines sportif, culturel, parents d'élèves, et comité des fêtes.

**En termes d'équipements** elle dispose :

1. Stade et vestiaires Eddy Merckx
2. Gymnase Roger Couderc multisport - salle Gabler
3. Espace François Mitterrand : dojo, salle des fêtes
4. Ecole maternelle Pierre Perret et accueil périscolaire et de loisirs
5. Ecole élémentaire Jean Moulin
6. Salle des Brosses (tennis, badminton)
7. Services techniques et local annexe
8. Poste
9. Maison médicale (médecin, dentiste, kiné, pédicure, infirmières, orthophoniste)
10. Centre commercial de la Bergerie (pharmacie, salon de coiffure, boulangerie-pâtisserie, boucherie)
11. Cimetière
12. Eglise Saint Symphorien
13. Mairie
14. Salles Gaudin et Marjault
15. Maison des arts et des associations
16. Ancienne Maison des jeunes
17. Salle Rabelais
18. Tennis extérieurs
19. Terrain de foot
20. Boulodrome
21. Espace de jeux et de loisirs aménagé le long du Cher
22. City Park
23. ALSH : Accueil de Loisirs Sans Hébergement
24. Château d'eau
25. Vestiaires sportifs des Bords du Cher
26. Skate Parc
27. Maison de la Petite Enfance (intercommunale)
28. Locaux ancienne école maternelle
29. Salle Luce Roques et garages
30. Prison (local de rangement des associations)
31. Grange de Bellevue
32. Parc des Brosses : espace naturel et rucher

**Larçay possède une offre en équipements et en associations très satisfaisante.**

### *Les équipements pour l'accueil des enfants*

Pour la période scolaire 2016-17, Larçay dispose de :

- Une école maternelle Pierre Perret : 3 classes
- Une école élémentaire Jean Moulin : 6 classes
- Un restaurant scolaire (école Pierre Perret) (environ 200 repas/jour)
- Un accueil périscolaire qui se situe dans les locaux de l'école maternelle Pierre Perret
- Un ALSH (compétence intercommunale) qui est proche de l'école Jean Moulin
- Le pôle petite enfance « les P'tits Moussees » se situe à l'ancienne maternelle : capacité d'environ 19 places

L'établissement de rattachement est : Le Lycée Paul Louis Courier (beaucoup d'élèves intègrent néanmoins le Lycée de Grandmont).

Les effectifs scolaires sont en diminution depuis 2012 mais connaissent une reprise positive en 2016, ce qui correspond à l'évolution démographique de la commune.

Effectifs scolaires	2016-2017	2015-2016	2014-2015	2013-2014	2012-2013	2011-2012	2010-2011
Ecole maternelle P. Perret	90	83	84	83	93	102	107
École primaire J. Moulin	147	145	165	164	183	194	179
<b>TOTAL</b>	<b>237</b>	<b>228</b>	<b>249</b>	<b>247</b>	<b>276</b>	<b>296</b>	<b>286</b>

## Profil agricole

Historiquement, la présence de la viticulture et de ses vignobles a su attirer une petite bourgeoisie sur Larçay, une population qui souhaitait détenir des vignobles sans s'éloigner de la ville de Tours. Au début du XIX<sup>ème</sup> siècle, la vigne s'étendait sur presque 120ha sur le territoire. En 1975, elle ne représentait plus qu'une vingtaine d'hectares, et se dispersait en petites parcelles sur le plateau (cf. Carte 5 page 114).

Une comparaison entre une carte de 1975 et une plus récente montre qu'aujourd'hui la viticulture est quasiment absente sur le territoire. La commune reste située au sein d'un terroir viticole de qualité dans la mesure où elle est incluse dans l'aire géographique de l'AOC « Touraine – Noble Joué ». Avant, les activités agricoles représentaient un facteur de développement important pour la commune. Ce facteur est aujourd'hui remplacé par la proximité avec l'agglomération tourangelle.

Globalement, l'agriculture est de moins en moins représentée sur le territoire communal aujourd'hui. Ceci peut s'expliquer par l'engouement pour la construction qui s'est opéré sur le plateau après-guerre.

En effet, le plateau est le site le plus propice à l'urbanisation en raison des contraintes naturelles et/ou physiques de la vallée, du coteau et des espaces boisés. Parallèlement, il est également le site qui détient les espaces agricoles de qualité. La nécessité d'urbaniser le plateau a donc conduit à grignoter petit à petit des espaces agricoles/naturels.

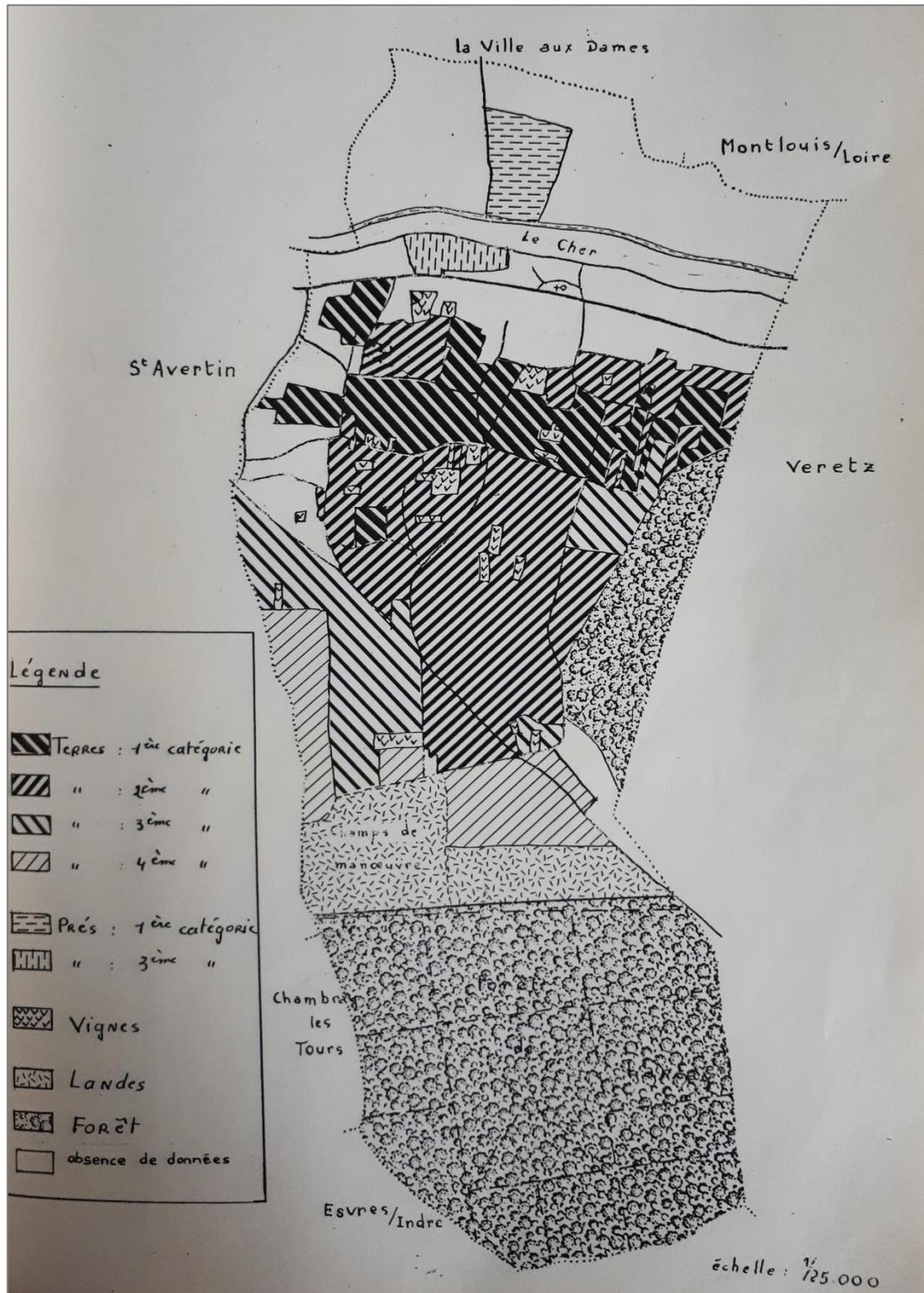
De plus, la commune est couverte par l'AOC Sainte-Maure de Touraine.

Des entretiens agricoles ont été menés avec préalablement, l'envoi d'un questionnaire à tous les exploitants. Les exploitants se sont présentés en mairie pour un entretien individuel. **Les résultats de ces entretiens sont disponibles en Partie 9 du présent Rapport de Présentation.**

La liste des exploitants agricoles sollicités, fournie par la commune est la suivante :

Ref	Entreprise / exploitants	CP	COMMUNE
EA 1	Antoine MOREAU	37270	Véretz
EA 2	SCEA Francis PETIBON	37270	Azay-sur-Cher
EA 3	Fabrice DUGESTE	37570	Saint-Avertin
EA 4	EARL Domaine Bernard et Benoit BLONDEAU	37550	Saint-Avertin
EA 5	SCEA de la Fontaine Patrick GERMAIN Anthony QUILLET	37270	Azay-sur-Cher
EA 6	Dominique et Maryse CHIDAINE	37270	Montlouis-sur-Loire
EA 7	SCEA Régis DANSALT	37700	La-Ville-aux-Dames
EA 8	SARL ATOUT FLEURS SERVICES Yohann et Chantal BLANCHARD	37270	Larçay
EA 9	Thomas MARCHANDEAU	37700	La-Ville-aux-Dames
EA 10	Michel MARCHANDEAU	37700	La-Ville-aux-Dames
EA 11	Frédéric DANSALT	37700	La-Ville-aux-Dames
	Gilles JOULIN	37700	La-Ville-aux-Dames
	Benoît JOULIN	37700	La-Ville-aux-Dames

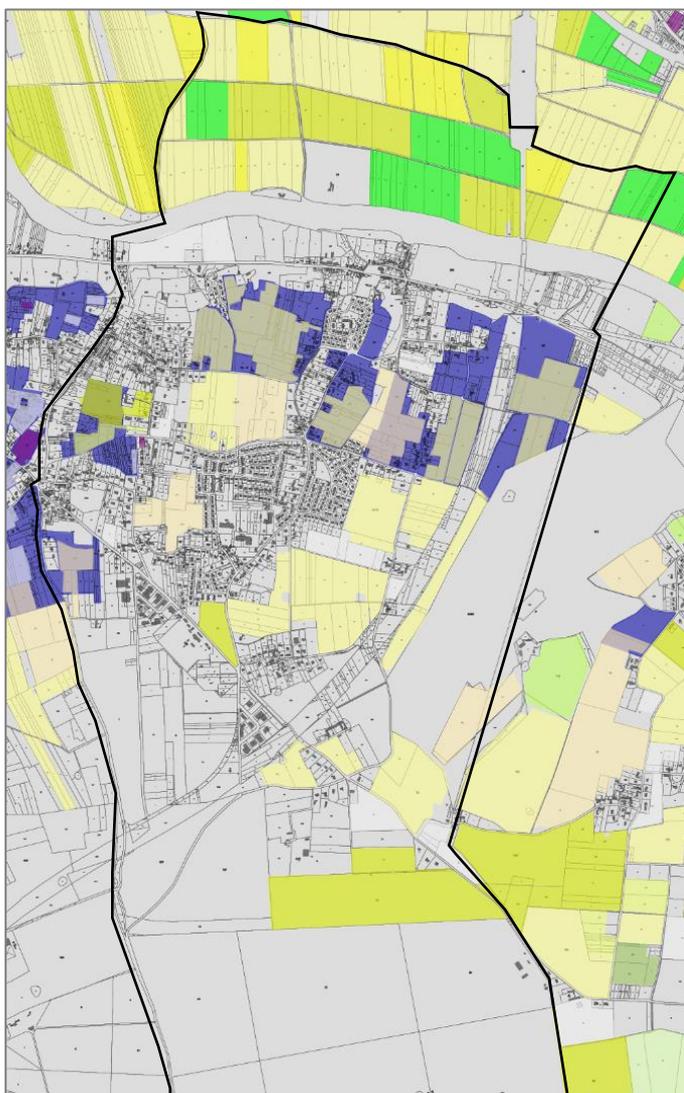
### Carte des terres agricoles et/ou incultes à Larçay en 1975



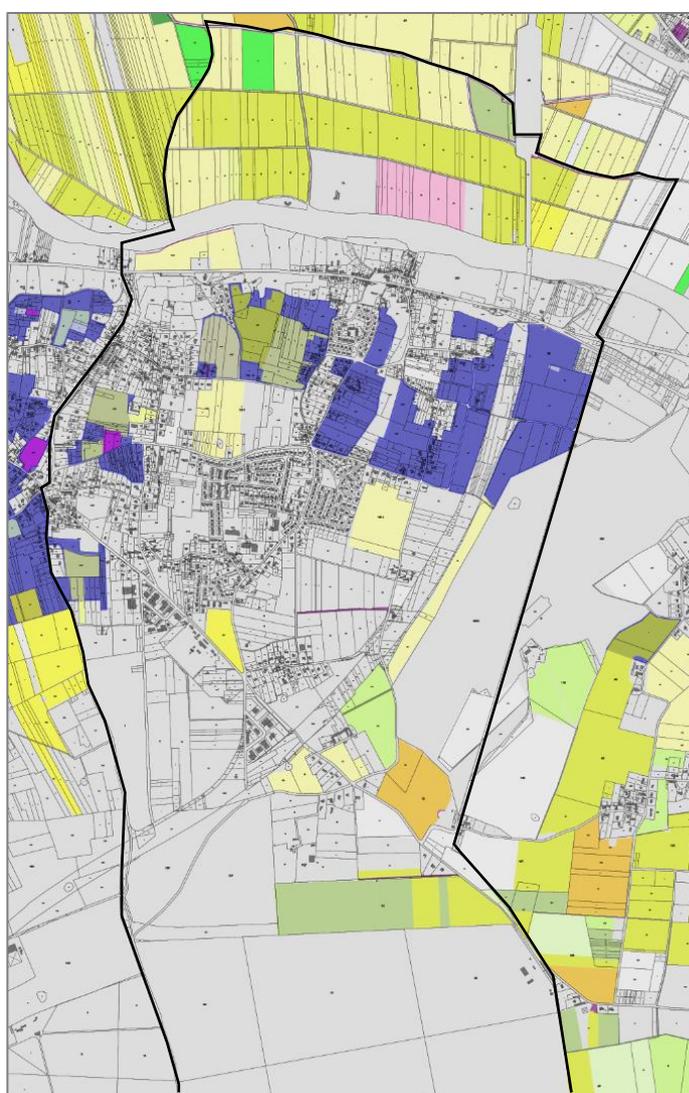
Carte 5 : carte issue du POS de Larçay, 1975. Classification de la qualité agronomique des sols en catégorie, la « 1<sup>ère</sup> catégorie » représentant la meilleure qualité.

## Evolution du parcellaire agricole entre 2007 et 2017 à Larçay

2007



2017



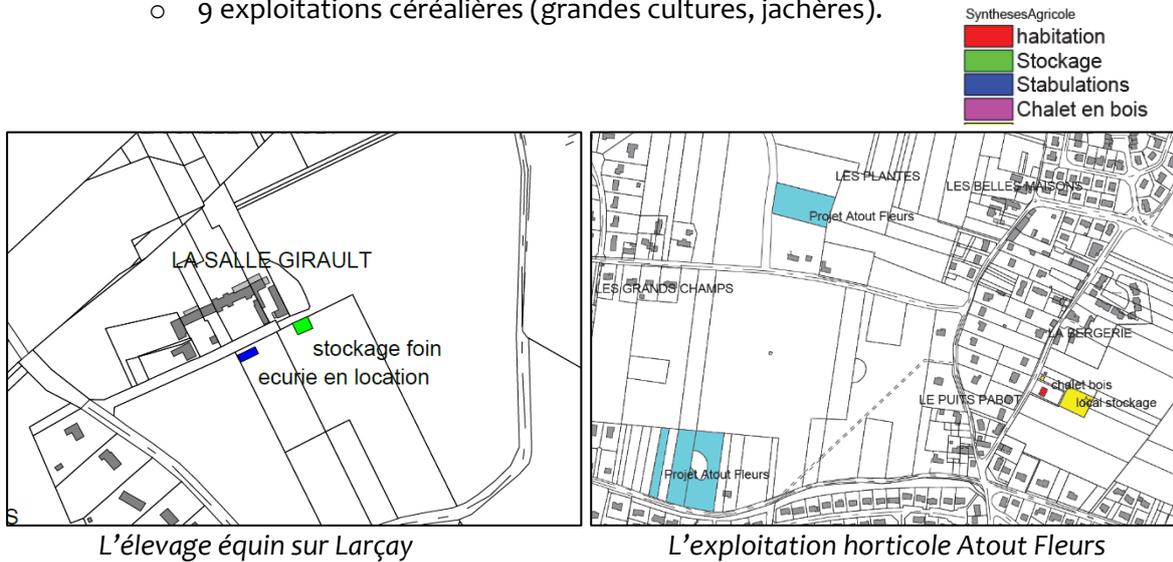
Cartes 6 : parcellaire agricole, générées sur le Geoportail

-  Délimitation AOC viticole (INAO)
-  Vignes
-  Céréales

*La synthèse des entretiens :*

Elle a permis de relever :

- 1 élevage équin (trotteur) installé en partie sur Larçay,
- 1 exploitation horticole installée sur Larçay (Atout Fleurs),
- 9 exploitations céréalières (grandes cultures, jachères).



Les difficultés relevées sont liées aux :

- déplacements, aménagements des voies, signalisation gênante pour la circulation des engins,
- moto cross « sauvage »,
- entretien des chemins,
- le voisinage (pulvérisation, bruit...).

Les projets relevés sont :

- un agrandissement de l'élevage équin,
- une mise aux normes et installation de nouveaux locaux pour l'exploitation horticole, avec une délocalisation partielle.

## SYNTHESE ET ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

À la suite du diagnostic réalisé, plusieurs enjeux principaux ont pu être relevés selon certaines thématiques.

### **L'accompagnement des dynamiques en matière de déplacements**

- Des voies mieux adaptées au trafic (notamment dû au transit).
- Une sécurisation de certaines voies ou intersections/carrefours.
- Un aménagement de voies douces afin d'apaiser les déplacements et de conforter les modes alternatifs à la voiture.

### **Le maintien démographique et la réponse en termes de logement**

- Un dynamisme démographique équilibré pour répondre aux besoins sur environ 10 ans.
- Des logements qui répondent au besoin du plus grand nombre (seniors, logements sociaux...).
- Un équilibre entre la réhabilitation du logement vacant, la construction au sein de l'enveloppe urbaine et l'affirmation de secteurs constructibles.

### **La valorisation du cadre de vie et de l'identité de Larçay**

- Conforter l'accès aux équipements et services de proximité pour les habitants.
- Préserver le paysage du territoire, essentiel à la qualité du cadre de vie.
- Favoriser le maintien et la valorisation de l'activité agricole, composante de l'identité de Larçay.
- Valoriser l'identité de la commune à travers la préservation du patrimoine bâti, paysager et environnemental.

## PARTIE 4- BILAN SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER

**Le bilan de la consommation de l'espace sur 10 années entre 2006 et 2016 est le suivant :**

En dix ans, Larçay a consommé environ 13,6 ha de foncier pour la construction de 209 logements. Cela représente une moyenne de consommation d'1,36 ha/an, et de 20 à 21 log/an, avec une densité résidentielle de 15 log/ha. Les espaces consommés sont compris dans l'enveloppe urbaine de la commune, définie par l'ancien PLU.

**La répartition par année est la suivante :**

ANNEE	SURFACE en m <sup>2</sup>	Nbr de Log
2006	35816	72
2007	19656	16
2008	9661	9
2009	9533	2
2010	15283	14
2011	2901	4
2012	4865	2
2013	2485	3
2014	2646	4
2015	11522	47
2016	22493	36
<b>Somme</b>	<b>136861</b>	<b>209</b>

Source : CCTEV

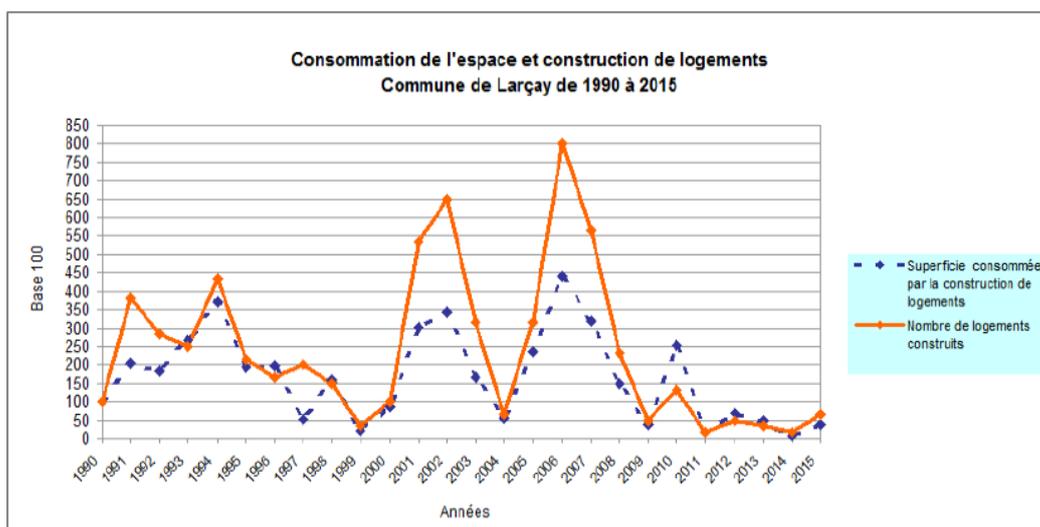
Le rythme de construction a diminué depuis 2009, avec en :

- 2005-2009 : 24 logements construits,
- 2010-2014 : 3 logements construits.

L'étude sur l'évolution de la taille des parcelles montre que celle-ci est comprise entre 662m<sup>2</sup> et 1901m<sup>2</sup>. La taille moyenne des lots construits entre 2005 à 2015 est de 1093 m<sup>2</sup>. Cette moyenne cache par ailleurs des disparités puisqu'entre 2010 et 2014 la taille moyenne des parcelles par logement était de 1901m<sup>2</sup> ; tandis qu'en 2015 elle est réduite à 662m<sup>2</sup>.

Il s'avère que les années 2006-2007 ont été les plus vertueuses en termes de consommation d'espace.

La consommation des espaces fonciers reste relativement rationnelle au regard du nombre de constructions correspondant.

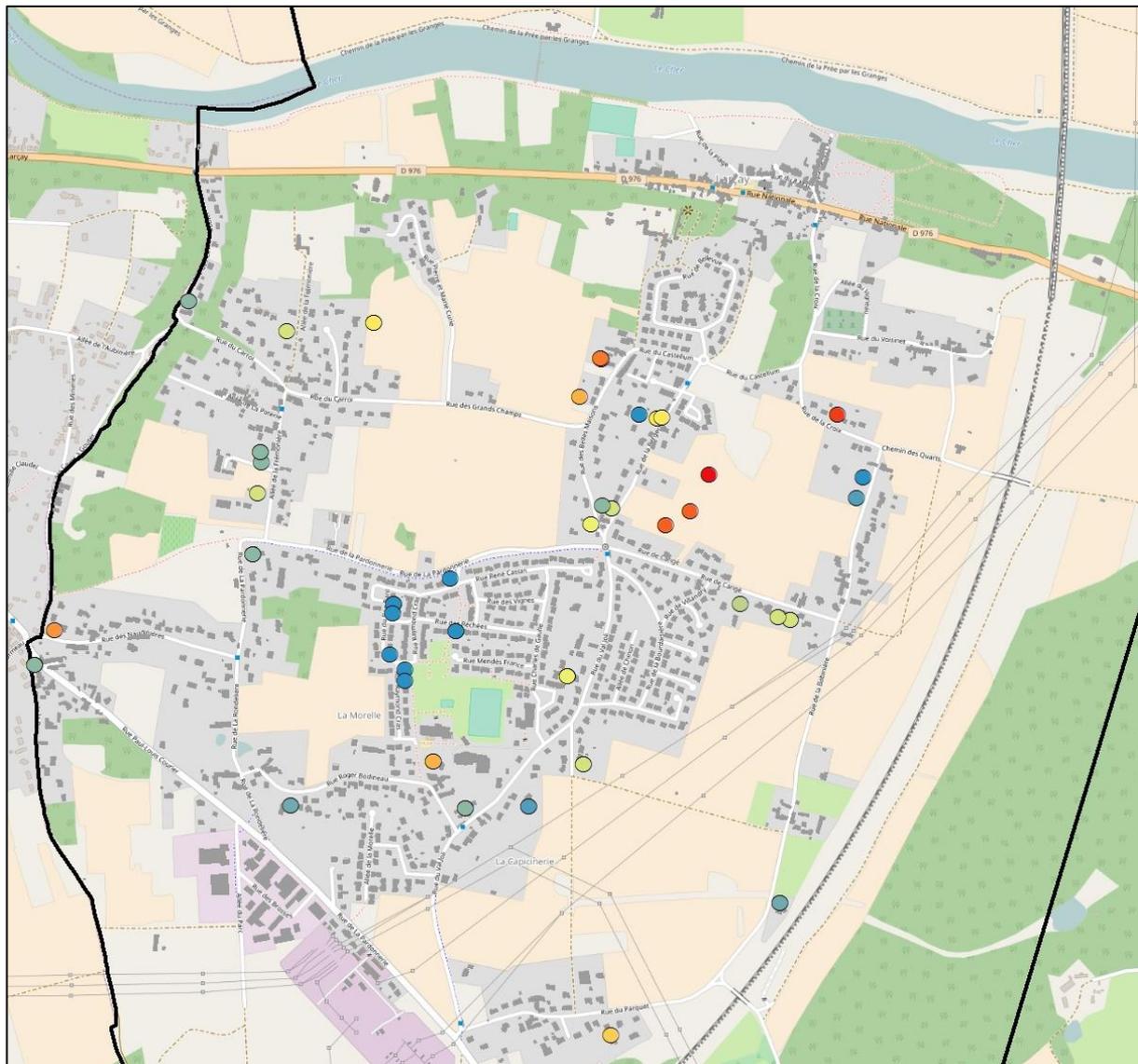


**LIEUX SUR LESQUELS  
DES PERMIS DE CONSTRUIRE  
POUR CREATION DE LOGEMENTS  
ONT ETE DEPOSES  
SUR LA COMMUNE DE LARÇAY  
DEPUIS 10 ANS**

**Permis de Construire**  
annee et nb logements créés



Réalisation : CCET -DAU- novembre 2016



Source : CCETV

La surface consommée en m<sup>2</sup> pour un ménage supplémentaire sur la commune a diminué d'environ 100 m<sup>2</sup> entre les périodes 1990-1998 et 1999-2012, alors que dans le même temps elle a légèrement augmenté sur les communes du même ZAUER.

### Surface consommée pour un logement par habitant et ménage supplémentaire

	Larçay	Communes même ZAUER n°1 (26 communes)
1990 – 1998	437 m <sup>2</sup> /hab	542 m <sup>2</sup> /hab
1999 – 2012	453 m <sup>2</sup> /hab	688 m <sup>2</sup> /hab
1990 – 1998	<b>781 m<sup>2</sup>/mén</b>	<b>447 m<sup>2</sup>/mén</b>
1999 – 2012	<b>699 m<sup>2</sup>/mén</b>	<b>524 m<sup>2</sup>/mén</b>

Sources : SITADEL 2012 & Insee 2013

33 logements collectifs ont été réalisés entre 1990 et 2015 sur la commune de Larçay, alors que plus de 800 ont été construits sur la Communauté de Communes de l'Est Tourangeau. Par ailleurs, 23 logements locatifs sociaux ont été réalisés ensuite sur le site de la Bergerie (permettant de remplir les objectifs du PLH).

La commune de Larçay se caractérise par la construction de logements individuels mobilisant en moyenne une surface de 837 m<sup>2</sup> par logement (moyenne entre 1990 et 2015).

Si la part des parcelles de moins de 600 m<sup>2</sup> et comprise entre 600 m<sup>2</sup> et 900 m<sup>2</sup> progressait considérablement entre 1990 et 2009 et favorisait une moindre consommation d'espace, elle rediminue entre 2010 et 2015.

En revanche sur la même période les parcelles de plus de 1 200 m<sup>2</sup> augmentent et représentent environ 55% du total. Ces fluctuations sont notamment représentatives de la production de logements dans les lotissements.

Par ailleurs, selon les données du PLH de la CCTEV 2011-2016 :

Larçay présente un rythme de construction de 20 logements par an avec une volonté de prévoir 20% de logements locatifs sociaux.

Le bilan 2014 du PLH avait relevé que Larçay :

- a réalisé 12 logements/an,
- a consommé 1,24 ha/an,
- présente une densité résidentielle de 9,69 log/ha,
- pour une surface moyenne de lot de 1 032 m<sup>2</sup>.

De plus, afin de rattraper le retard lié à la production de 20 log/an, Larçay a délivré 23 permis de construire en août 2015 sur le secteur de la Bergerie afin d'atteindre les objectifs du PLH.

En termes de préconisations, le PLH précise pour Larçay qu'elle doit :

- maintenir voire augmenter le rythme de construction (retard comblé),
- réaliser du logement collectif,
- diversifier les formes d'habitat (tailles de logements diversifiées) pour répondre à plusieurs types de demande et non pas seulement à l'individuel,
- produire davantage de petits logements ou de logements intermédiaires,
- réduire la surface de lot.

**Par conséquent, l'objectif du PLH pour la ville de Larçay est d'appliquer le rythme de 23 logements par an avec une volonté de réaliser 20% de logements locatifs sociaux.**

### Opérations réalisées ou en cours :

- La Bergerie : 5ha au total répartis en 2 phases.
  - 1<sup>ère</sup> phase : 3,7ha pour 41 lots à bâtir, 23 logements locatifs sociaux et 6 maisons de ville, pour un total de 70 logements
- Bonas/Juspillard : 3126m<sup>2</sup>
  - 4 lots à bâtir.
- Frères Denis/Carroi : 7983m<sup>2</sup>
  - 8 lots à bâtir.

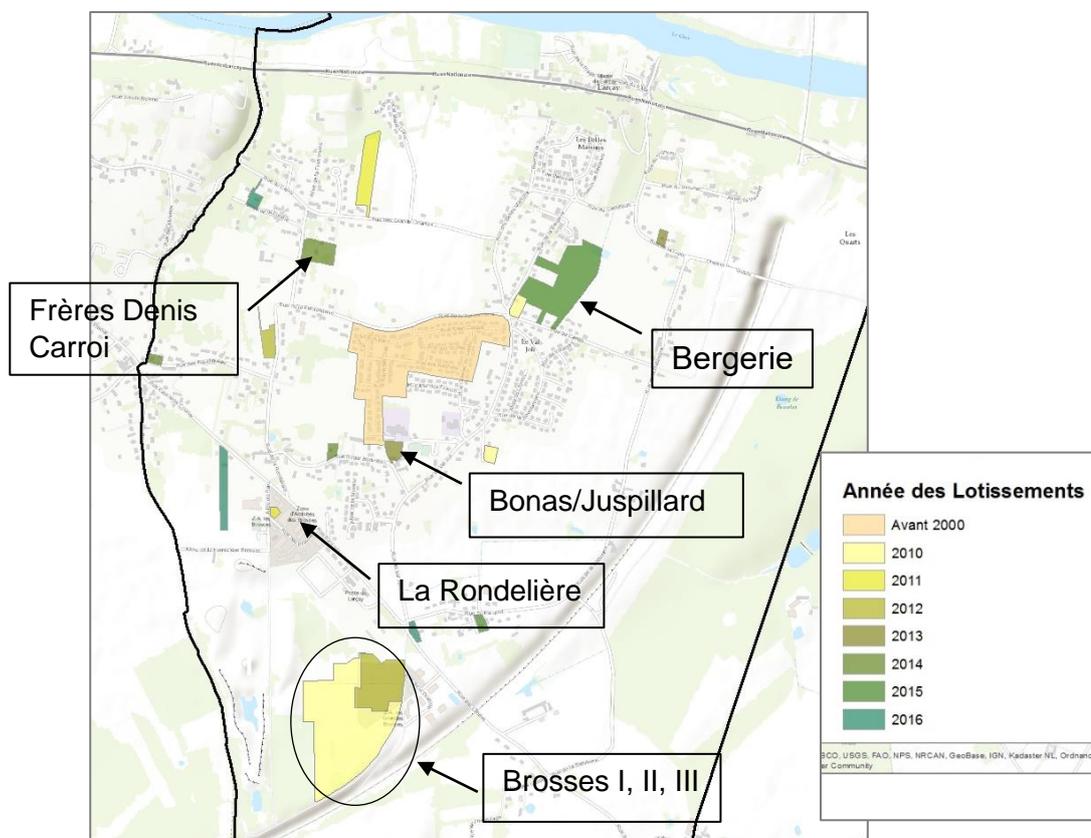
### Opérations projetées :

- La Bergerie : 5ha au total répartis en 2 phases.
  - 2<sup>ème</sup> phase : 1,3ha projetés, 22 lots dont 1 bâtiment collectif
- La Rondelière/Francelot : 1,6ha
  - 27 maisons jumelées + 8 lots à bâtir pour 35 lots au total

### Opérations réalisées ou projetées pour l'activité économique :

- Les Brosses I : 3,5ha
  - 23 entreprises, aucune disponibilité restante
- Les Brosses II : 3ha
  - 13 entreprises, aucune disponibilité restante
- Les Brosses III : 11,36ha
  - Terrains vendus, aucune disponibilité restante sur le site aménagé.

### Localisation des opérations



## PARTIE 5- CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES

Dans l'application du cadre législatif, la valorisation des secteurs situés dans l'enveloppe urbaine et non construits doit prendre en compte la maîtrise énergétique et la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre.

**Dans cette perspective, la mise en place d'une urbanisation dans l'épaisseur du tissu existant contribue à :**

- optimiser le réseau viaire dans les zones urbaines en favorisant l'utilisation des voies existantes,
- optimiser le réseau de voies douces pour limiter l'utilisation de l'automobile,
- organiser une urbanisation de manière à créer un maillage à l'échelle des quartiers de vie en évitant la création de voies en impasse,
- prendre en compte les objectifs de desserte en transports en commun,
- envisager une organisation urbaine moins consommatrice d'espace en favorisant les implantations mitoyennes des habitations afin de réduire également les besoins énergétiques de l'habitat (amélioration de l'isolation par la mitoyenneté).

L'analyse des capacités de densification de Larçay a été réalisée selon plusieurs critères qui ont permis de conserver ou non des parcelles comme potentiel de densification. Ils permettent de concilier :

- valorisation urbaine,
- protection de l'environnement et des paysages,
- prise en compte des aspects liés à l'agriculture,
- respect du cadre de vie communal,
- prise en compte des nuisances et de la sécurité des personnes.

Ces critères appliqués pour l'identification des espaces non bâtis ou en cours de mutation au sein de l'enveloppe urbaine précisent que pour être comptabilisées comme capacité de densification et de mutation les parcelles analysées doivent présenter :

- un accès direct ou facilité depuis une voirie existante et des arrières de parcelles (foncier potentiel),
- une urbanisation dans l'enveloppe urbaine,
- des objectifs de préservation des zones naturelles et agricoles.

**Elles ne doivent pas :**

- porter atteinte à l'environnement existant qu'il soit paysager, naturel ou bâti,
- créer une insécurité pour les riverains,
- porter atteinte à l'espace agricole et forestier.

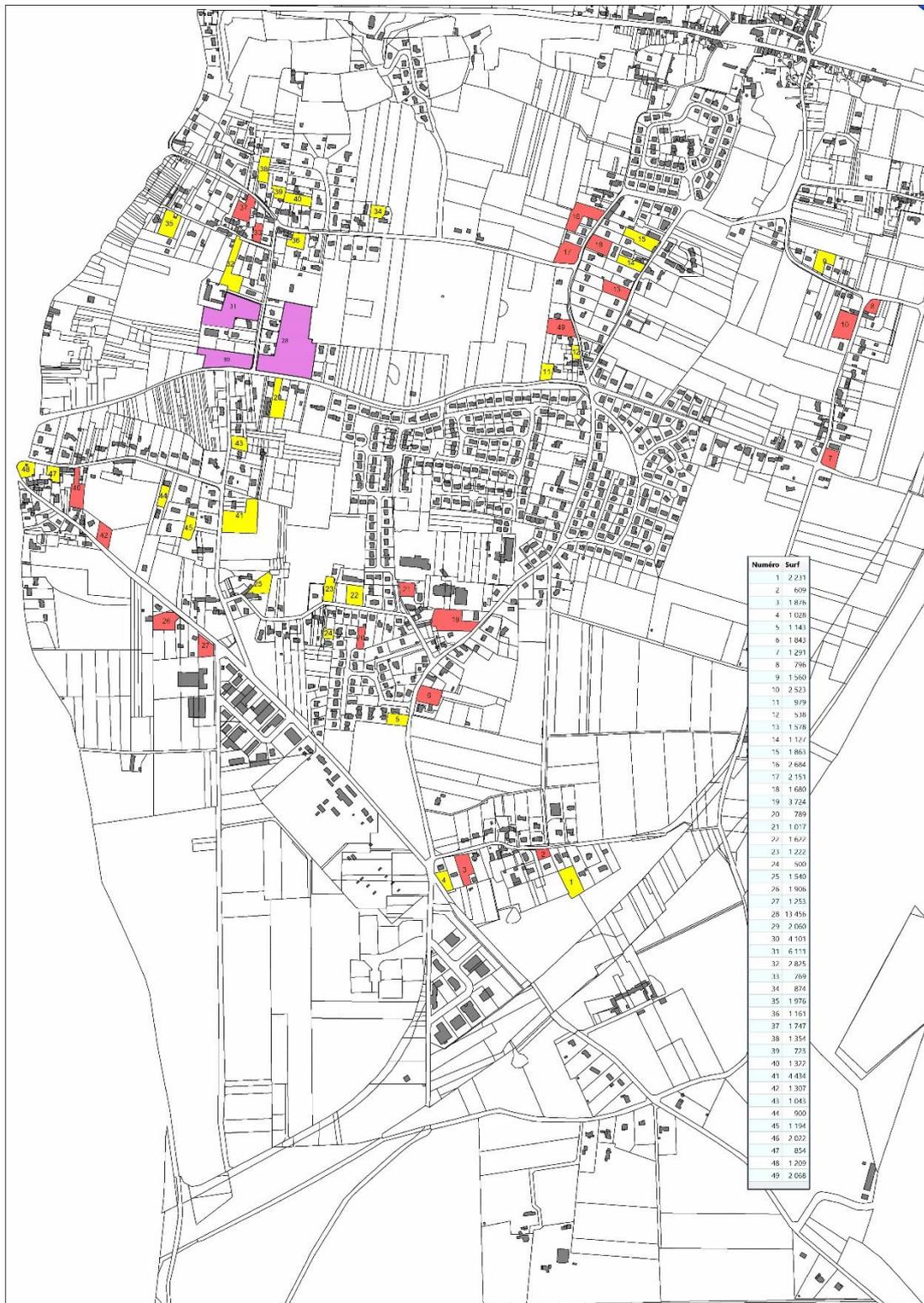
**Elles doivent, en revanche :**

- s'inscrire dans la zone urbaine existante et contribuer à la densification, qu'elle soit d'ordre privé ou maîtrisée par une structure publique.

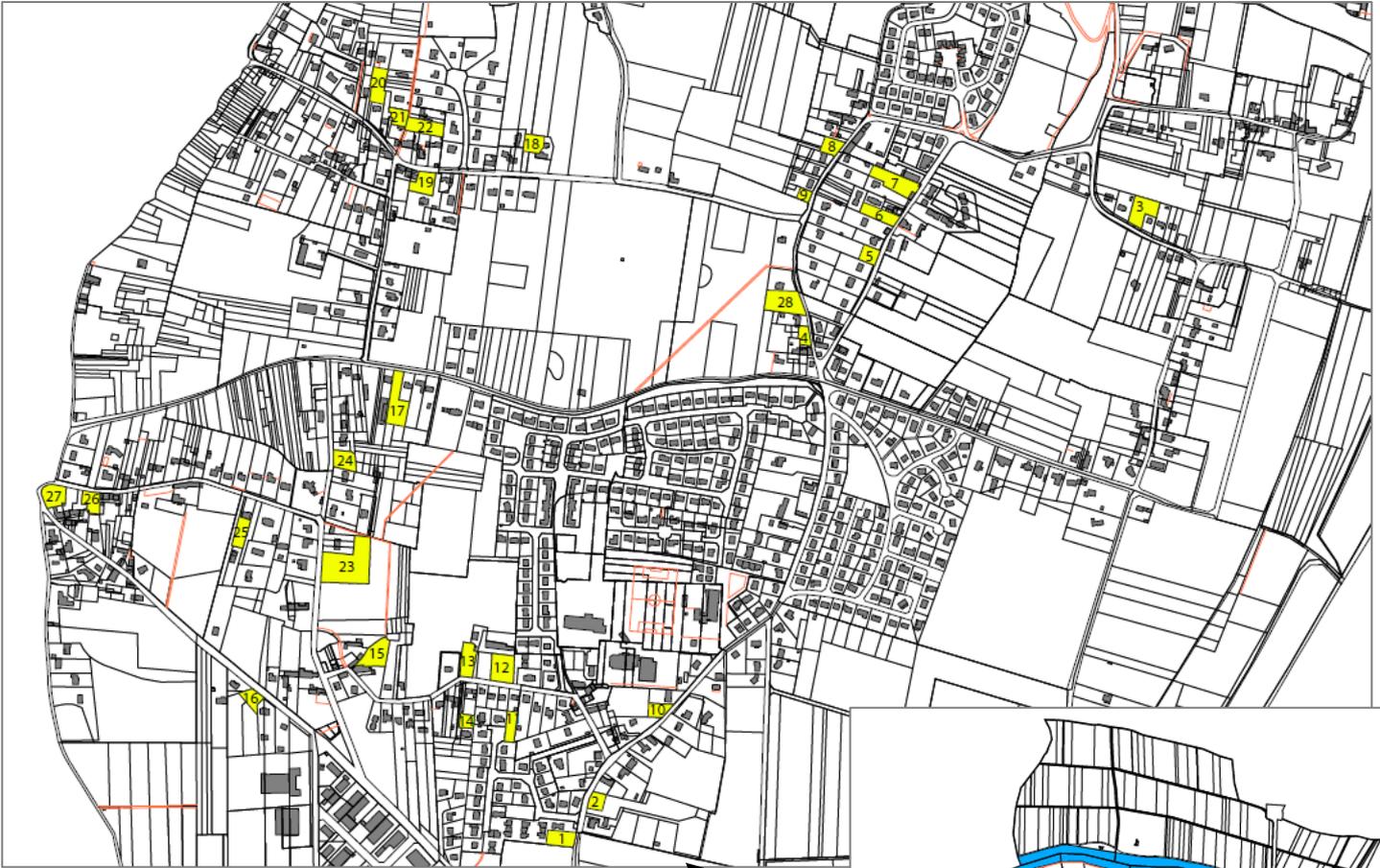
Les secteurs pouvant faire l'objet d'une optimisation sont présentés sur la cartographie suivante, accompagnée d'un tableau comprenant le détail des parcelles concernées.

**CARTOGRAPHIE / Premier relevé des fonciers présentant une capacité de densification au sein de l'enveloppe urbaine/tâche urbaine – source communale – base de terrains / données 2017**

Plus de 4 hectares avaient d'abord été recensés en 2017, sur une première étude des dents creuses. Après avoir étudié plus précisément les terrains, leurs caractéristiques et leur constructibilité, une mise à jour a été réalisée en Janvier 2020.

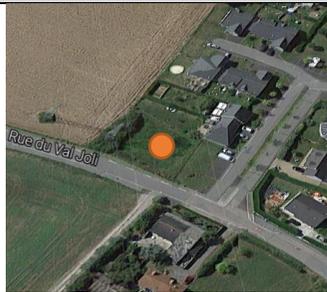
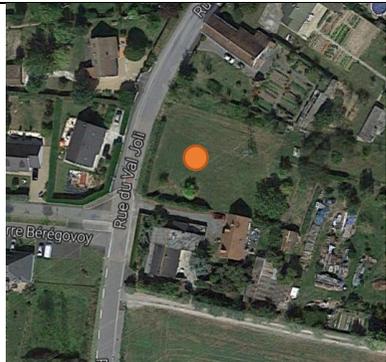
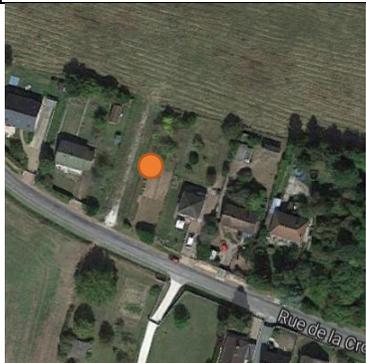


**CARTOGRAPHIE / Fonciers présentant une capacité de densification au sein de l'enveloppe urbaine/tâche urbaine – source communale – base de terrains / MISE A JOUR JANVIER 2020**

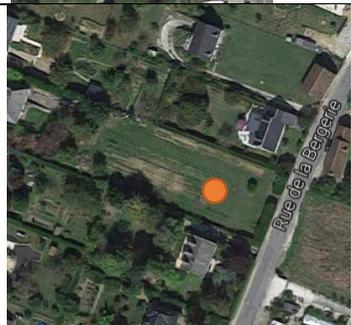


REFERENCE	SURFACE M <sup>2</sup>
1	1100
2	700
3	780
4	700
5	500
6	1620
7	1180
8	1540
9	700
10	4500
11	900
12	813
13	1190
14	1040
15	2050
16	1160
17	1370
18	710
19	1280
20	820
21	525
22	1880
23	531
24	400
25	600
26	1870
27	1190
28	1550

Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Rapport de présentation Section 1

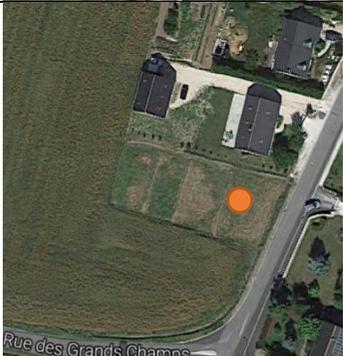
	Parcelle	Photo	Localisation /enjeux	Possibilité d'urbanisation
1.	1752		<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la rue du Val joli.</p> <p><b>Paysage :</b> La construction de cette parcelle peut être l'occasion de requalifier l'entrée du hameau. Pour limiter la prégnance du nouveau pignon, la nouvelle construction devra tenir compte de l'orientation des faitages et de sa position dans la parcelle. Pour assurer son intégration paysagère, des haies champêtres ou des vergers devront accompagner l'opération.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu fort, parcelle potentiellement humide dans la continuité du tissu résidentiel et des zones agricoles, proximité de pylône HT</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non
2.	1019		<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la rue du Val joli.</p> <p><b>Paysage :</b> Située en bord de route, cette parcelle offre le double avantage d'être dans la continuité du tissu résidentiel et d'être dissimulée par une structure végétale, garante d'une bonne insertion paysagère.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu moyen, prairie dans le tissu résidentiel, proximité de pylône</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non
3.	1024-1900-1904		<p><b>Urbanisation déjà réalisée</b></p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non

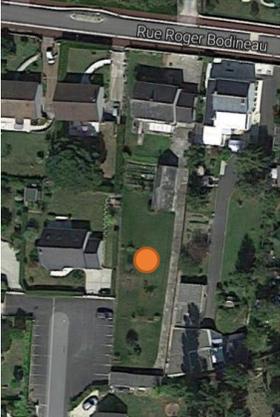
Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Rapport de présentation Section 1

4.	363-364-365			<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la rue des Belles Maisons</p> <p><b>Paysage :</b> Située en bord de route, cette parcelle offre l'avantage d'être dans la continuité du tissu résidentiel tout en le densifiant.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, fond de jardin encastré dans le tissu résidentiel</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non
5.	1526			<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la rue de la Bergerie.</p> <p><b>Paysage :</b> Située en bord de route, cette parcelle offre l'avantage d'être dans la continuité du tissu résidentiel tout en le densifiant.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, fond de jardin encastré dans le tissu résidentiel</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non
6.	1794-1857-1856			<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la rue de la Bergerie. Cours et accès devant l'habitation</p> <p><b>Paysage :</b> Cette séquence ouverte au milieu du tissu résidentiel permet d'appréhender un bâti de qualité. La bâtir risquerait de nuire à l'équilibre de ce noyau ancien.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, fond de jardin encastré dans le tissu résidentiel</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non

Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Rapport de présentation Section 1

7.	403-946-945		<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la rue de la Croix.</p> <p><b>Paysage :</b> Située en bord de route, cette parcelle offre l'avantage d'être dans la continuité du tissu résidentiel tout en le densifiant.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, fond de jardin et verger encastrés dans le tissu résidentiel.</p> <p>A conserver pour un emplacement réservé à destination d'un parking</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non
----	-------------	---	---	---

	Parcelle	Photo	Intérêt écologique et paysager / Localisation	Possibilité d'urbanisation
8.	1866-1686		<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la rue des Belles Maisons</p> <p><b>Paysage :</b> En interface avec une séquence de paysage ouvert, il s'agit de privilégier des vues sur les poches agricoles depuis la rue des Belles Maisons.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, fond de jardin dans la continuité du tissu résidentiel 2 fonds de jardin sont préservés</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non
9.	1880		<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la rue des Belles Maisons</p> <p><b>Paysage :</b> Cette parcelle se situe en interface avec une séquence de paysage ouvert. Il s'agit donc de conserver les vues qu'elle offre depuis la rue des Belles Maisons.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, fond de jardin dans la continuité du tissu résidentiel 1219 : parcelle cultivée</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non

	Parcelle	Photo	Intérêt écologique et paysager / Localisation	Possibilité d'urbanisation
10.	1788		<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la rue du Val joli.</p> <p><b>Paysage :</b> Située en bord de route, cette parcelle offre l'avantage d'être dans la continuité du tissu résidentiel tout en le densifiant.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, prairie encastrée dans le tissu résidentiel</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non
11.	892		<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis l'allée de la Morelle.</p> <p><b>Paysage :</b> Située en bord de route, cette parcelle offre l'avantage d'être dans la continuité du tissu résidentiel tout en le densifiant.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, fond de jardin encastré dans le tissu résidentiel</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non
12.	1715		<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la rue Roger Bodineau.</p> <p><b>Paysage :</b> Située en bord de route, cette parcelle offre l'avantage d'être dans la continuité du tissu résidentiel tout en le densifiant. Les arbres existants pourront être conservés ou replantés pour une meilleure intégration. Des haies champêtres ou des vergers pourront accompagner l'opération.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, fond de jardin encastré dans le tissu résidentiel. Jardin à conserver</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non

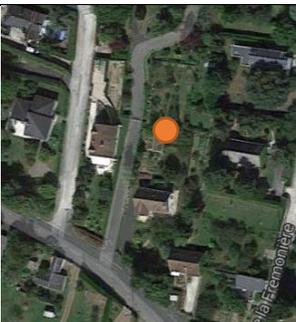
Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Rapport de présentation Section 1

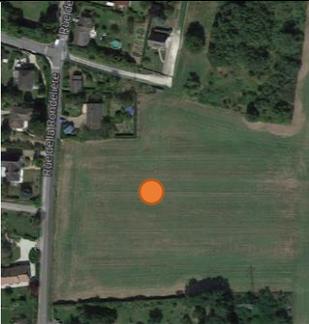
13.	1711-144			<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la rue Roger Bodineau.</p> <p><b>Paysage :</b> Cette parcelle se situe en interface avec une séquence de paysage ouvert. Il s'agit donc de conserver les vues qu'elle offre depuis la rue Roger Bodineau.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, jachère encastrée dans le tissu résidentiel. Accès à la mare à conserver.</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non
14.	1794-1804			<p><b>Accès :</b> Parcelle difficile depuis la rue Roger Bodineau.</p> <p><b>Paysage :</b> Située en bord de route, cette parcelle offre l'avantage d'être dans la continuité du tissu résidentiel tout en le densifiant.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, fond de jardin encastré dans le tissu résidentiel.</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non
15.	912			<p><b>Accès :</b> Accès difficile.</p> <p><b>Paysage :</b> Cette parcelle offre le double avantage d'être dans la continuité du tissu résidentiel et d'être dissimulée par une structure végétale, garante d'une bonne insertion paysagère.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, fond d'exploitation agricole encastré dans le tissu résidentiel</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non

Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Rapport de présentation Section 1

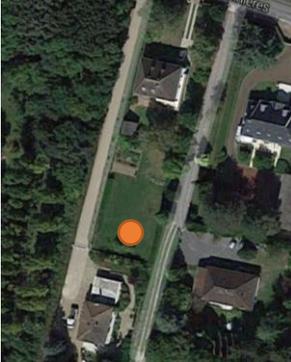
16.	2013-2011-2007		<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la rue PL Courier.</p> <p><b>Paysage :</b> Située en bord de route, cette parcelle offre l'avantage d'être dans la continuité du tissu résidentiel tout en le densifiant.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu moyen, zone semi-naturelle dans la continuité du tissu résidentiel, proche du corridor écologique discontinu entre le parc de Larçay et la Vallée du Cher</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non
17.	93-95		<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la rue de la Pardonnerie.</p> <p><b>Paysage :</b> Se greffant sur de nouvelles constructions et adossée à un petit bosquet, la construction de cette parcelle n'impacte pas le paysage.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, fond de jardin dans la continuité du tissu résidentiel</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non
18.	486		<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la rue des Grands Champs.</p> <p><b>Paysage :</b> Cette parcelle offre l'avantage d'être dans la continuité du tissu bâti tout en le densifiant. Situé en interface avec une grande poche agricole ouverte, des haies champêtres ou des vergers devront accompagner l'opération pour une meilleure intégration.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, fond de jardin intercalé entre une zone résidentielle et une zone agricole. Jardins</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non

Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Rapport de présentation Section 1

19.	1498		<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la rue des Grands Champs.</p> <p><b>Paysage :</b> Située en bord de route, cette parcelle offre le double avantage d’être comprise dans le tissu résidentiel tout en le densifiant et d’être dissimulée par une structure végétale, garante d’une bonne insertion paysagère. Les arbres existants pourront être conservés ou replantés pour une meilleure intégration. Des haies champêtres ou des vergers pourront accompagner l’opération.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, fond de jardin encastré dans le tissu résidentiel</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non
20.	1085		<p><b>Accès :</b> Parcelle difficilement accessible</p> <p><b>Paysage :</b> Cette parcelle offre l’avantage d’être comprise dans le tissu résidentiel tout en le densifiant. Les arbres existants pourront être conservés ou replantés pour une meilleure intégration. Des haies champêtres ou des vergers pourront accompagner l’opération.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, fond de jardin encastré dans le tissu résidentiel</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non
21.	718-719		<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis l’allée de la Fremonière.</p> <p><b>Paysage :</b> Cette parcelle offre l’avantage d’être comprise dans le tissu résidentiel tout en le densifiant. Les arbres existants pourront être conservés ou replantés pour une meilleure intégration. Des haies champêtres ou des vergers pourront accompagner l’opération.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, fond de jardin encastré dans le tissu résidentiel</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non

	Parcelle	Photo	Intérêt écologique et paysager / Localisation	Possibilité d'urbanisation
22.	1635-1636		<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis l'allée de la Fremonière.</p> <p><b>Paysage :</b> Cette parcelle offre l'avantage d'être comprise dans le tissu résidentiel tout en le densifiant. Les arbres existants pourront être conservés ou replantés pour une meilleure intégration. Des haies champêtres ou des vergers pourront accompagner l'opération.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, fond de jardin encastré dans le tissu résidentiel</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non
23.	1073-1071-1069-606		<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la rue de la Rondelière.</p> <p><b>Paysage :</b> En interface avec une séquence de paysage ouvert, il s'agit de privilégier des vues sur les poches agricoles depuis la rue de la Rondelière.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, parcelles cultivées intercalées entre une zone résidentielle et une zone agricole Problème de succession</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non
24.	832 - 833		<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la rue de la Pardonnerie.</p> <p><b>Paysage :</b> Située en bord de route, cette parcelle offre le double avantage d'être dans la continuité du tissu résidentiel tout en le densifiant et d'être dissimulée par une structure végétale, garante d'une bonne insertion paysagère</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, fond de jardin encastré dans le tissu résidentiel. Propriétaire non vendeur</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non

Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Rapport de présentation Section 1

25.	775			<p><b>Accès :</b> Parcelle difficilement accessible.</p> <p><b>Paysage :</b> Située en bord de route, cette parcelle offre le double avantage d'être dans la continuité du tissu résidentiel tout en le densifiant et d'être dissimulée par une structure végétale, garante d'une bonne insertion paysagère.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, fond de jardin encastré dans le tissu résidentiel</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non
26.	826-718			<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la rue des Naudinières.</p> <p><b>Paysage :</b> Située en bord de route, cette parcelle offre l'avantage d'être comprise dans le tissu résidentiel tout en le densifiant. Des haies champêtres, des murets ou des vergers pourront accompagner l'opération pour une meilleure intégration.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, fond de jardin encastré dans le tissu résidentiel. Cour et jardin qui sont les accès à l'habitation.</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non
27.	723-721			<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la rue des Naudinières.</p> <p><b>Paysage :</b> Située en bord de route, cette parcelle offre l'avantage d'être comprise dans le tissu résidentiel tout en le densifiant. Des haies champêtres, des murets ou des vergers pourront accompagner l'opération pour une meilleure intégration.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, fond de jardin encastré dans le tissu résidentiel.</p> <p>Propriétaire non vendeur</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non
28.	1531			<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la rue des Belles maisons.</p> <p><b>Paysage :</b> Située en bord de route, cette parcelle offre l'avantage d'être comprise dans le tissu résidentiel tout en le densifiant.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, encastré dans le tissu résidentiel.</p>	<input type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>

## Synthèse

Sur la commune de Larçay, le nombre de logements vacants est passé de 28 en 2006 à 41 en 2011 puis 43 en 2016. Bien qu'il y ait eu une hausse entre 2006 et 2011, le nombre de logements vacants semble plutôt se stabiliser. En prenant en compte l'évolution du parc de logements, les logements vacants représentaient 4,1% du parc en 2011, contre 4% en 2016, affichant donc une légère baisse de 0.1% (Insee).

Le taux de logements vacants sur la commune reste donc relativement faible. Ils pourront être étudiés de façon à être intégrés dans des opérations de renouvellement urbain et ainsi être remis sur le marché.

En effet, le projet de la commune doit être compatible avec l'orientation fixée dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT de l'agglomération tourangelle de donner la **priorité au renouvellement urbain** :

*« La plus grande partie des constructions neuves doit se situer dans l'empreinte urbaine existante, c'est-à-dire dans les secteurs déjà occupés par une activité humaine (habitat, économie, transport). L'édification de logements ou de locaux d'activités se fait alors par comblement de dents creuses, démolition-reconstruction, division parcellaire, changement d'usage ».*

Ainsi, le projet de PLU a recensé le potentiel de renouvellement urbain. L'objectif fut de recenser les possibilités offertes par les espaces déjà artificialisés avant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, pour la production de logements et de services.

**Le total des surfaces recensées sur la commune de Larçay**, au sein de l'enveloppe urbaine, s'élève à environ **3 ha**. Ces parcelles présentent des caractéristiques simples d'urbanisation. Elles sont cependant des propriétés privées que la collectivité de maîtrise pas, et seront probablement urbanisées d'ici les 10 prochaines années, c'est-à-dire à partir de l'application du PLH 2019-2024, soit du 19 décembre 2019. Elles conservent donc leur vocation d'espace libre au sein de l'enveloppe urbaine.

## PARTIE 6- PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

## Evaluation des besoins en logements

Les prévisions démographiques sont établies sur la base des objectifs d'accueil de nouveaux habitants et de maintien des habitants sur le territoire communal. Ces prévisions prennent en compte la stabilité de la population (le point mort) et sa croissance (scénario communal retenu). Ces deux aspects peuvent être cumulatifs. Le résultat correspond ensuite à la définition d'un nombre de logements à réaliser pour maintenir et augmenter la population.

### Le calcul du point mort<sup>2</sup>

#### Le desserrement des ménages

Le nombre de logements en fonction du nombre de ménages est le suivant :

	Référence	Estimation 2029 référence tendance INSEE base 2.20
Taille des ménages 2016	2.4	2.2
Population INSEE 2016	2437	
Nbre de logements	975 nécessaires, 1087 disponibles	1108
Estimation du point mort	21	

En 2016, selon la taille des ménages, le nombre de logements aurait pu être de 975. Or, il était de 1087, soit +112 logements. Selon les références de 2016, et pour la même population, le nombre de logements à construire d'ici 2030 serait de 21, si la taille des ménages atteint 2.2 personnes selon les tendances récentes.

**Le point mort**, avec une taille des ménages qui se stabiliserait à 2.2, peut être estimé à **+21 logements** (renouvellement, desserrement et variation des LV et des RS compris).

### Evolution des logements vacants

Concernant la commune de Larçay, le nombre de logements vacants, est en légère augmentation entre 2006 et 2016 (*données Insee*), car il passe de 28 à 43 logements vacants. Il reste faible. Nous pouvons supposer que cette tendance va se stabiliser grâce à la mise en place d'outils issus du programme local de l'habitat (PLH), et qu'**environ 6 logements vacants seront remis sur le marché de l'immobilier sur la période du PLU.**

<sup>2</sup> Point mort : seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée. Il permet de rendre compte des besoins en termes de logements pour ne pas perdre de sa population.

## Scénario d'évolution de la population et du parc de logement et objectifs

Sur la base des 4 hypothèses dressées, Larçay souhaite que sa population actuelle évolue de manière mesurée et dans le respect des atouts paysagers, et afin de maîtriser les besoins en équipements, services et foncier.

Les résultats obtenus permettent alors de déterminer :

- l'estimation du parc de logement en 2029. Cette estimation reprend le parc total de logements en 2016 auquel on ajoute le besoin réel en logements à l'horizon 2029. Cette estimation du parc de logements futurs reprend les hypothèses de développement liées aux variations du taux d'occupation (taille des ménages),
  - les besoins fonciers, qui correspondent simplement à une traduction en termes de surface à ouvrir de l'augmentation projetée du nombre de logements.
- **hypothèse 1 : Scénario de croissance démographique de 1.5 % :** moyenne des variations entre 1999-2006.  
Ce scénario présente un gain de population de : +366 habitants.
  - **hypothèse 2 : Scénario de croissance démographique de 1.3 % :** moyenne des variations entre 2006 et 2011.  
Ce scénario présente un gain de population de : +317 habitants.
  - **hypothèse 3 : Scénario de croissance démographique de 0.3 % :** tendance 2011-2016.  
Ce scénario présente un gain de population de : +74 habitants.

Ces hypothèses amènent la commune à accueillir un nombre de familles supplémentaires sur les 10 ans à venir (à partir de la date d'approbation du PLH 2019-2024, soit du 19 décembre 2019) :

Population en 2016 : 2437	+ 1.5%	+ 1.3%	+ 0.3%
Population totale d'ici sur la durée de vie du PLU	2803	2754	2511
Gain de population	+ 366	+ 317	+ 74

Le PLH 2019-2024 a défini les besoins en création de logements pour Larçay sur la période 2019-2024. Cela correspond à la réalisation de 23 logements par an, soit 115 logements de 2019 à 2024. Ce chiffre rapporté à la durée de vie du PLU, implique la création d'environ 230 logements pour une taille de ménage de 2,2. Ceci permet l'accueil d'environ 500 personnes.

Le nombre de logements (230) pourra permettre de :

- stabiliser la courbe démographique avec la création d'environ 21 logements (point mort)
- accroître la population avec la réalisation de 209 logements supplémentaires
- 6 logements vacants remis sur le marché contribuant également au maintien et à la croissance démographique.

Le besoin en foncier est estimé à environ 9,5 ha sur la base d'une densité de 27 logements/ha pour la zone 1AU.

En matière de compatibilité avec le SCoT, Larçay est une commune périurbaine devant appliquer :

- Une densité de 15 log/ha brut, or Larçay a choisi d'appliquer une densité de 27 logements/ha sur le secteur 1AU (la Plaudrie).
- Proposer 25% de ses logements en renouvellement soit dans les enveloppes urbaines soit environ 15 logements. Larçay a choisi de valoriser 3ha en dents creuses pour permettre la réalisation d'environ 60 logements, représentant alors 26% des 230 logements à réaliser sur 10 ans.

**Selon sa volonté de densifier jusqu'à 27 logements/ha brut, et le recensement de 3ha représentant 60 logements dans son enveloppe urbaine, Larçay est une commune vertueuse vis-à-vis du SCoT.**

Après avoir d'abord choisi un scénario de croissance propre, la commune a fait le choix de s'aligner avec le scénario de croissance de la Communauté de Communes Touraine-Est Vallée (CCTEV) et son Programme Local de l'Habitat (PLH 2019-2024).

Cela représente pour **Larçay la création de 23 logements par an, soit 115 logements au terme du PLH, et 230 pour la durée de vie envisagée du PLU (2019-2029)**. Si la taille des ménages se maintient à 2,4 personnes/ménages, cela permettra l'accueil d'environ 95 ménages, soit 552 habitants. Si celle-ci diminue à 2,2 personnes/ménages, les logements permettront l'accueil de 104 ménages, soit 506 personnes.

## Evolution de la population et du parc de logement retenu par les élus et répartition au sein de l'enveloppe urbaine

### HABITAT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit un projet de développement mesuré et compatible avec le PLH en vigueur. L'utilisation de secteurs interstitiels en zone urbaine et la réflexion portée sur l'aménagement de secteurs complémentaires sont envisagées afin de répondre aux objectifs de maintien de ses équipements communaux.

Larçay a défini ses besoins en accueil de population soit environ 500 personnes supplémentaires d'ici 10 ans. Cet objectif est lancé à partir de la date d'entrée en vigueur du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Touraine-Est Vallée, c'est-à-dire du 19 décembre 2019. Elle souhaite maintenir ses commerces, son groupe scolaire, ses services et la dynamique des associations. Dans cette perspective, la commune a conscience qu'il est nécessaire de conserver la population communale et de continuer à attirer de jeunes ménages.

Cette évolution est le reflet de la tendance démographique actuelle de Larçay.

Elle correspond aux objectifs du PLH (2019-2024) soit :

- la construction d'une moyenne de 23 logements par an,
- un besoin théorique d'environ 230 logements supplémentaires durant 10 ans répartis entre les nouveaux logements et les logements vacants remis sur le marché de l'immobilier.

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.

#### *La prise en compte du renouvellement des constructions*

En 2016, les logements vacants représentaient 4.0% du parc de logement (INSEE). Le taux de logements vacants sur le territoire de la commune est donc faible.

Après un travail de recensement des logements vacants réalisé par la commune, 8 logements vacants ont été relevés en 2017.

En considérant que les logements restent peu de temps inoccupés, **environ 6 logements vacants pourront être remis sur le marché de l'immobilier sur la période du PLU.**

#### *Les espaces interstitiels (dents creuses)*

Une fine analyse du foncier au sein de l'enveloppe urbaine a fait apparaître une réceptivité dans le tissu d'environ 3 ha.

Sur la période du PLU, voire plus, **ces 3 ha pourront être utilisés pour la construction de logements au sein de l'enveloppe urbaine**, représentant un **potentiel théorique de 50 à 60 logements**. La collectivité n'ayant toutefois par la maîtrise foncière de ces espaces (majoritairement des jardins de logements existants), ces chiffres restent indicatifs.

### *La consommation d'espace complémentaire*

Concernant l'habitat, le secteur de la Plaudrie représente la zone à urbaniser (1AU) qui permet de répondre aux besoins en matière de constructions sur les court et moyen termes.

La superficie du secteur est de 8,4 ha dont 2,3 ha inscrits en élément de paysage à protéger (EPP) afin de permettre la création d'un espace paysager de qualité au cœur du quartier, en fond de vallon, et non constructible. Le secteur pourrait accueillir environ 163 logements, en comprenant un projet de résidence pour seniors.

**Le total de la zone 1AU constructible est donc de 6,1 ha.**

De plus, le secteur de Le Valette présente une zone à urbaniser sur le long terme (2AU). D'abord étudié dans le cadre des potentialités foncières de Larçay, l'ouverture du secteur n'a pas semblé nécessaire dans la durée de vie du PLH et du PLU. Il est néanmoins conservé en réserve foncière. Pour permettre son urbanisation, le PLU devra faire l'objet d'une évolution.

**Ce secteur présente une superficie de 2,2 ha.**

### ACTIVITES ECONOMIQUES

Le pôle dynamique d'activités économiques des ZA des Brosses I, II et III permet de conforter les enjeux économiques de la communauté de communes Touraine-Est Vallées. À ce titre, Larçay bénéficie de l'ensemble des ZA des Brosses sur son territoire et dont elle confirme la nécessité intercommunale. La totalité des secteurs des Brosses représentent 17,56ha (3,2ha pour les Brosses I, 3ha pour les Brosses II et 11,36ha pour les Brosses III). **La ZA des Brosses III fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur 10,5ha.**

Les sites d'activités économiques de la Communauté de Communes, constituent un poids économique prépondérant, en concentrant les emplois et la richesse fiscale du territoire. Ils sont un élément d'attractivité important de la Communauté de communes, et leur renouvellement constitue un enjeu fort de pérennité des entreprises et de développement économique sur le plus long terme.

La Communauté de communes est très impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation avec les trois plus importants parcs d'activités, Conneuil, Fougerolles et Bois-de-Plante, classés en zone d'aléas forts ne laissant que très peu de possibilités aux entreprises de se développer sur place.

Il est vital dans ce contexte de pouvoir offrir des perspectives de développement aux entreprises déjà installées sur TOURAINE EST VALLEES sous peine d'appauvrissement progressif du territoire.

La Communauté de communes a vendu 14 638 m<sup>2</sup> de foncier entre le 16/01/2018 et le 16/09/2020, ce qui réduit ses réserves de foncier cessible à 4.1 ha.

La 1<sup>ère</sup> tranche de commercialisation de l'extension des Brosses III à Larçay est terminée. Les deux derniers lots vendus ont dû faire l'objet d'une extension de périmètre de la tranche pour permettre de répondre aux besoins d'implantation des entreprises. Au-delà de cette 1<sup>ère</sup> tranche, TOURAINE EST VALLEES ne dispose plus d'offre d'accueil d'entreprise au sud du Cher, hormis un terrain de 3699 m<sup>2</sup> sur la Pidellerie, qui va trouver preneur prochainement avec l'implantation d'un supermarché sur la même zone.

Pour permettre de répondre à la demande régulière de foncier, la dernière tranche, de 10.6 hectares, déjà prévue dans les études réalisées depuis 2006, est en cours de réajustement dans le cadre d'une étude de faisabilité technique et financière. Elle est indispensable au développement de l'activité économique du sud de la Communauté de communes pour permettre la création locale

d'emplois et générer des plus-values économiques pour les communes.

**STOCK FONCIER DISPONIBLE DE TOURAINE EST VALLEES A COURT TERME (actualisé au 16/9/2020)**

ETAT DU STOCK FONCIER VIABILISE CESSIBLE SUR LA TEV A COURT TERME

<b>Communes de la CCTEV</b>	<b>m<sup>2</sup> au 16/01/2018</b>	<b>m<sup>2</sup> au 16/09/2020</b>
<b>La Ville-aux-Dames</b>		
- Bois-de-Plante	13 499	13 499
<b>Larçay</b>		
- Brosses III	3 836	0
<b>Montlouis-sur-Loire</b>		
- Les Ormeaux	3 865	0
- Conneuil	4 091	0
- Qualiparc	9 000	9 000
<b>Véretz</b>		
- Pidellerie	3 699	3 699
<b>Vernou-sur-Brenne</b>		
- Launay	8 860	6 014
- Foujouin	9 202	9 202
<b>TOTAL</b>	<b>56 052</b>	<b>41 414</b>

<u>STOCK FONCIER DISPONIBLE AUTRES EPCI D'INDRE ET LOIRE EN 2018</u>	Court terme	Moyen/long terme
Bléré Val de Cher	6,7 ha	60 ha
Castelrenaudais	16,5 ha	30 ha
Chinon Vienne Loire	62 ha	8 ha
Gâtines et Choisilles-Pays de Racan	59,9 ha	
Loches Sud Touraine	61,8 ha	6,3 ha
Touraine Ouest Val de Loire	5,6 ha	31 ha
Touraine Val de Vienne	13 ha	5 ha
Touraine Vallée de l'Indre	41,5 ha	140 ha
Val d'Amboise	27 ha	90 ha
Tours métropole	10 ha	
<b>TOURAINE EST VALLEES</b>	<b>4,1 ha</b>	<b>18 ha</b>

### EQUIPEMENTS COLLECTIFS

En termes d'équipements, Larçay souhaite développer un projet d'écosite de Loisirs et d'équipements sur le site de la Braquerie, qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

**Ce site représente une surface de 5,3 ha.**

### CHANGEMENTS DE DESTINATION

Aucun bâtiment situé en zones Naturelle ou Agricole et Forestière ne fait l'objet d'une demande dans le cadre d'un changement de destination.

## Les potentialités de foncier constructible

En plus des potentialités de foncier constructible évoquées précédemment, deux secteurs avaient été relevés pour faire l'objet d'un aménagement de zone d'habitat.

Pour donner suite à des études complémentaires, ils n'ont finalement pas été retenus :

- **Le Carroi Poterie** : il n'a pas été retenu car une étude a révélé la présence d'une zone humide importante pour le secteur.
- **Le Valette** : il n'a pas été retenu car son aménagement n'a pas été relevé comme nécessaire et prioritaire pour la commune. Il a néanmoins été conservé en zone 2AU dans le PLU, zone à urbaniser sur le long terme.

Les deux secteurs ont toutefois fait l'objet d'études précises dans le cadre des projets d'orientation d'aménagement et de programmation. **Ces études sont définies ci-après pour chacun des deux secteurs afin de les conserver dans la potentialité d'une mise à jour et de respecter l'esprit initial de leur aménagement qui avait été défini.**

## SECTEUR DU CARROI-POTERIE - DESCRIPTION DU SITE

Les dispositions figurant dans la « Description du site » ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir l'orientation d'aménagement et de programmation.

### Localisation du secteur et contexte

-  Secteur d'OAP
-  Point de jonction des voies principales d'accès
-  Voie douce vers la rue des Caves à Goûter
-  Voie d'accès principal
-  Zone de virage
-  Secteur paysager
-  Corridors verts
-  Secteur d'habitat mixte (traditionnel et pavillonnaire)
-  Limite d'urbanisation
-  Boisements



## Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Rapport de présentation Section 1

Ce site est d'une superficie de 0.7 ha. Il se trouve en limites des espaces agricoles et des espaces construits. Sa situation le place au cœur de trames vertes qui sont liées aux boisements situés aux alentours. Il est entouré par des voies de circulation du quartier qui favorisent sa connexion avec les quartiers avoisinants à l'ensemble du quartier :

- La rue de la Pardonnerie borde le secteur et permet de le relier aux rues de la Bergerie et du Val Joli qui desservent les points clés du plateau (équipements, activités, services et centre commercial).
- La rue du Carroi permet de rejoindre le centre commercial par la rue des Grands Champs. Elle rejoint également la rue des Caves à Goûter, limite avec Saint Avertin et connexion avec la D976.
- Le chemin dans le prolongement de la rue de la Pardonnerie permet de se rendre à pied ou à vélo rue des Caves à Goûter et à Saint Avertin.

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans l'enveloppe urbaine de la commune et dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il permettra de répondre à l'accueil de nouveaux arrivants sur la commune. Il crée également une limite ferme entre l'espace construit et l'espace libre de toute construction. Son aménagement est l'occasion de s'interroger sur le réseau viaire de la rue de la Pardonnerie.



*Vues depuis la rue de la Pardonnerie*



## L'environnement

En matière d'environnement, le site est partiellement constitué de parcelles en cours d'enfrichement. Cette zone a un faible potentiel d'accueil pour la biodiversité de par sa proximité avec les voies d'accès et les secteurs d'habitations. Le site n'est pas boisé mais quelques parcelles limitrophes présentent un reboisement naturel qui peut être mise en valeur dans le cadre de la trame verte, et notamment une haie très développée à l'est de la zone. Le secteur se trouve à l'interface de l'enveloppe urbaine et la zone agricole.

Le site ne fait pas partie d'une zone potentiellement humide selon la prélocalisation du SDAGE Loire-Bretagne et selon le selon UMR SAS INRA-AGROCAMPUS OUEST. Néanmoins, une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, bassins...) serait préférable et ceci en fonction des études de sols.

### Milieux potentiellement humides

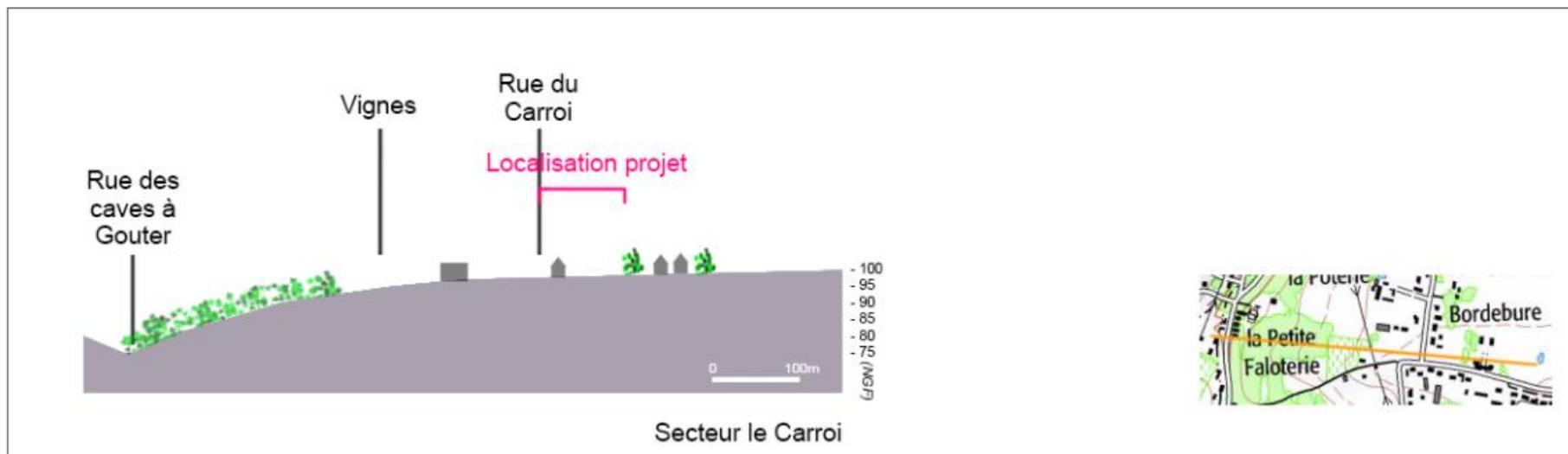
Source : <http://sig.reseau-zones-humides.org/>



Situation géographique de l'OAP



## Topographie



### *Coupe de principe sur le secteur du Carroi*

Le secteur est relativement plat. Le dénivelé s'accroît au niveau de la Rue des Caves à Goûter, en limite de Saint Avertin.

Celui-ci correspond aux espaces de boisements qui accompagnent l'arrivée sur le coteau.

Le secteur de l'OAP du Carroi n'est pas impacté par cette amorce de dénivelé.

## Contexte paysager

Le secteur du Carroi se situe dans un espace confiné, entouré par des zones d'habitations mixtes à caractère jardiné et arboré. Il jouxte une bande boisée qui permettra de faciliter son intégration paysagère.

## Formes urbaines

Le contexte bâti est constitué d'un tissu de maisons individuelles accompagnées d'une végétation régulière et assez fournie qui contribue à l'intimité des habitations et qui s'inscrit dans une trame verte connectée aux masses de boisements.

Les habitations perceptibles depuis le site ou aux alentours correspondent à des constructions majoritairement pavillonnaires :

Rue de la Pardonnerie : les constructions sont des pavillons majoritairement des années 70-80. Elles sont constituées d'un niveau en rez-de-chaussée + combles non aménagés ou d'un rez-de-chaussée équivalent souvent au garage + 1 niveau habitable.

Les styles sont assez classiques : maison à 4 pans ou à 2 pans. Les couvertures sont en tuiles dites mécaniques ou en ardoises.

Les enduits sont clairs avec le soubassement parfois marqué par une teinte plus soutenue. Les encadrements d'ouvertures (fenêtres, portes) ne sont pas soulignés.

Ces constructions sont généralement implantées en retrait de la voirie d'accès avec des clôtures assez variées (muret, haies vives, claustra, ...).

Rue du Carroi : les constructions les plus proches du site de l'OAP sont en majorité récentes. Elles sont constituées d'un niveau en rez-de-chaussée + combles aménagés ou non. Certaines comportent des lucarnes gerbières.

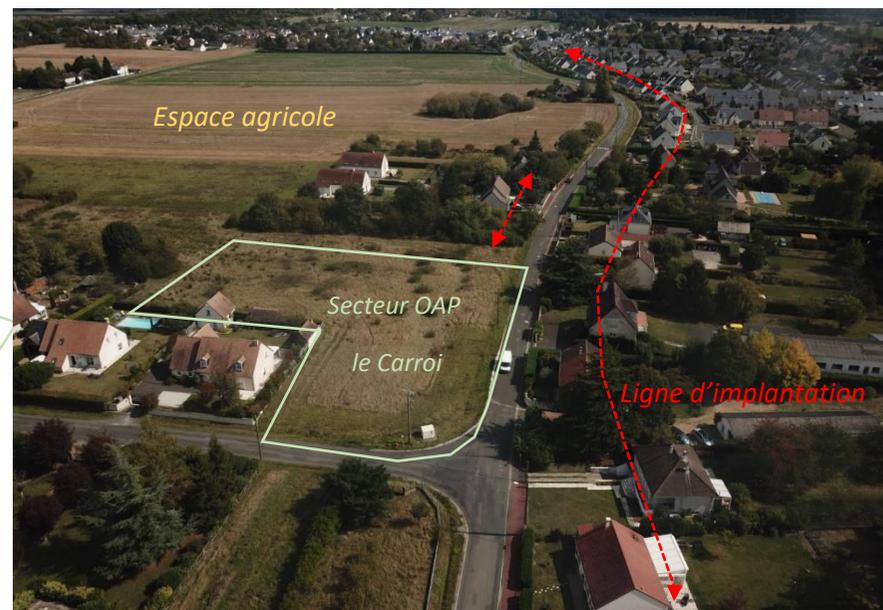
Les ouvrants (portes, fenêtres), sont variables : bois plein et peint, persiennes, ... Les couvertures sont en petites tuiles plates et/ou ardoises. Lorsque les façades sont enduites et de ton clair, les encadrements sont généralement en pierre de taille ou d'aspect équivalent.

Ces constructions sont généralement implantées en retrait de la voirie d'accès avec des clôtures assez variées (muret, haies vives, claustra, ...).



*Rue du Carroi et rue de la Pardonnerie : habitations implantées en retrait sur la parcelle et permettant de paysager l'espace entre la voie et la construction (pointillés rouges). Type de construction avec ligne de faitage perpendiculaire ou parallèle à la voie (ligne jaune).*

Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Rapport de présentation Section 1



Constructions aux abords de la zone d'OAP : rue du Carroi et rue de la Pardonnerie *Ligne d'implantation*

Terrains concernés par l'OAP du Carroi

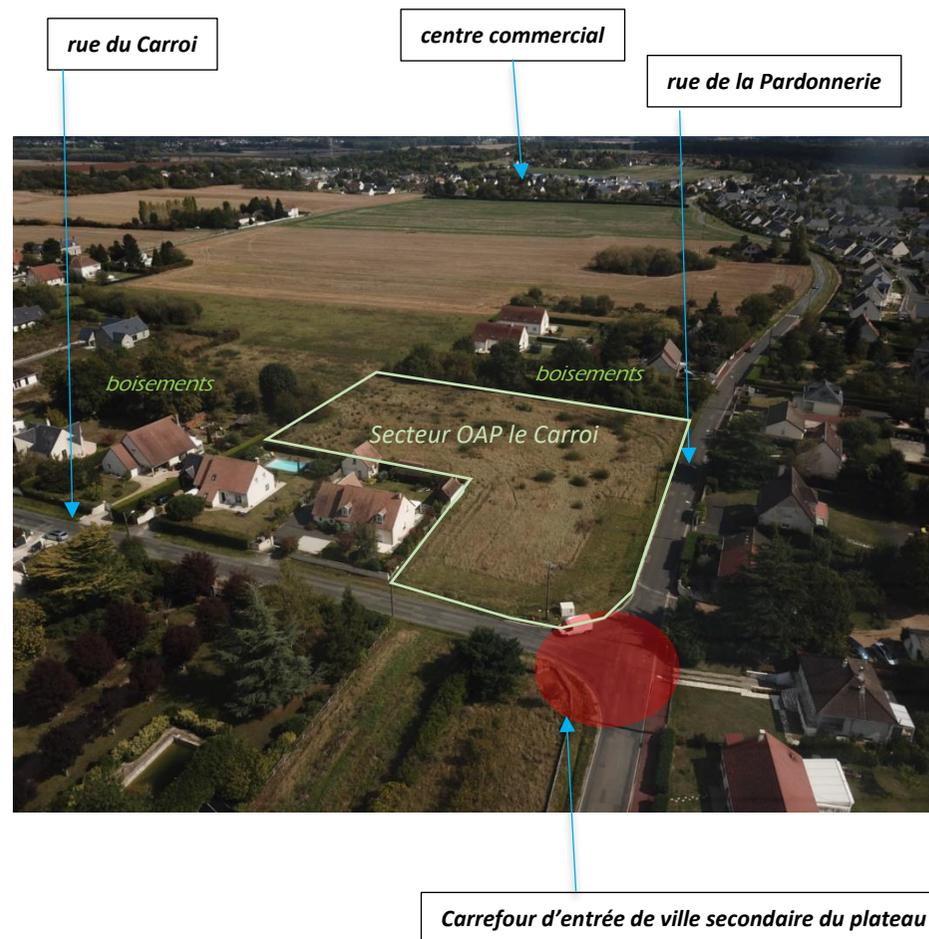
rue de la Pardonnerie

rue de la Pardonnerie



### Les principes directeurs pour l'aménagement

- Ce secteur est privilégié car il est situé dans un quartier où les espaces paysagers sont omniprésents et les constructions peu denses. La partie paysagère de son aménagement sera mise en valeur.
- Le secteur est au carrefour de deux axes (rue du Carroi et rue de la Pardonnerie) qui constituent un accès secondaire via Saint Avertin. Le chemin qui prolonge l'axe naturel de la rue de la Pardonnerie donne accès directement sur le site de l'OAP. Ce quartier, à la croisée des chemins devra s'inspirer de l'ambiance paysagère.
- Les implantations des formes urbaines sur ce secteur devront respecter l'identité de Larçay, et créer du lien avec le bâti existant, bien que celui-ci se développe de manière ponctuelle, souvent au gré des opportunités.
- L'aménagement de ce quartier doit être l'occasion de traiter le secteur comme une entrée de ville secondaire depuis la rue des Naudières et via Saint Avertin. C'est également l'opportunité d'envisager une mise en valeur du chemin.



Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Rapport de présentation Section 1



Voies aux abords de la zone d'OAP : rue du Carroi et rue de la Pardonnerie  
- virage existant et accès au cheminement piéton



**Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale**

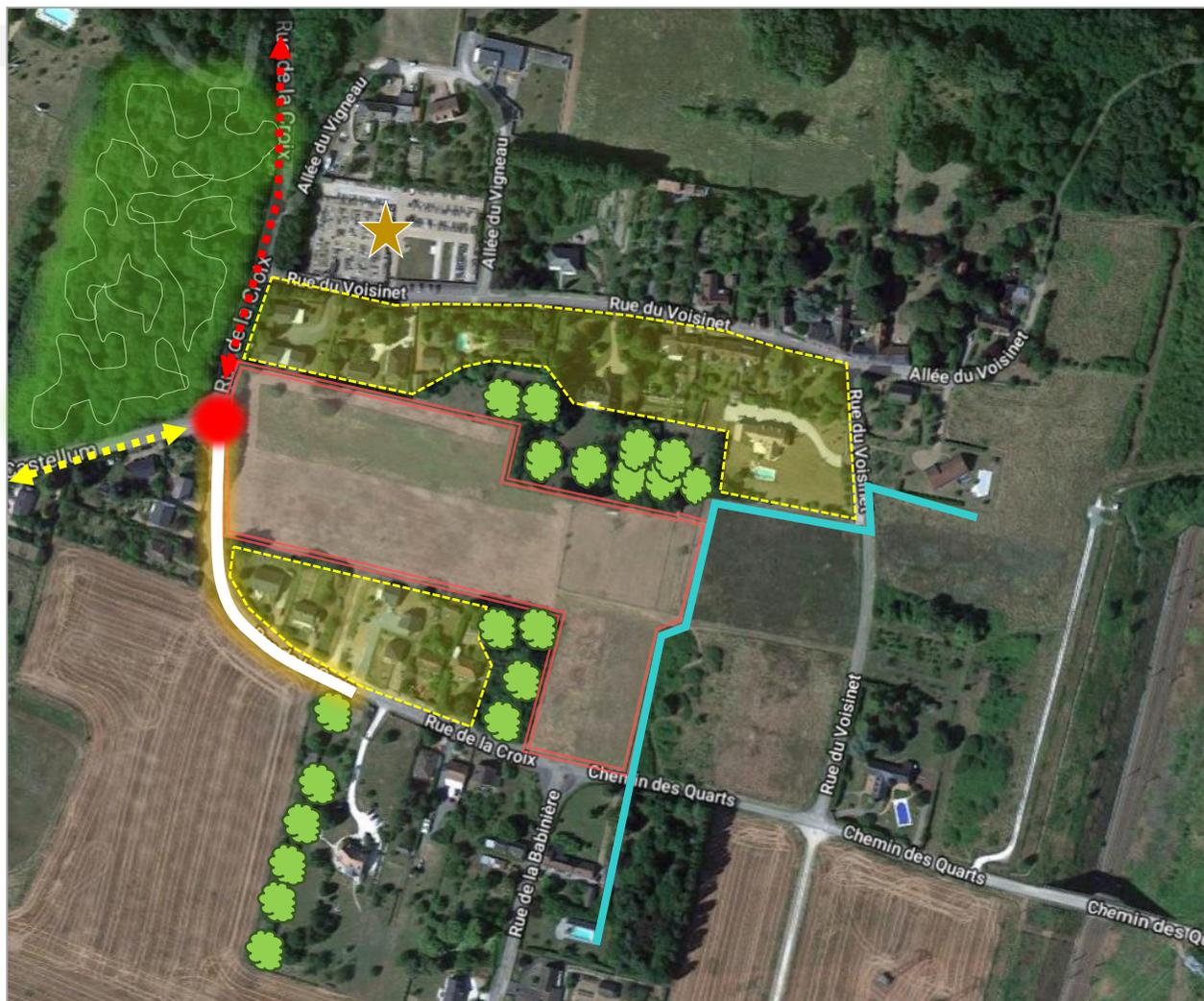


## SECTEUR DE LE VALETTE - DESCRIPTION DU SITE

Les dispositions figurant dans la « Description du site » ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir l'orientation d'aménagement et de programmation

### Localisation du secteur et contexte

-  Secteur d'OAP
-  Cimetière
-  Croisement des voies principales d'accès
-  Voie d'accès au cœur de ville
-  Voie d'accès unique au centre ancien
-  Zone de virage « accidenté »
-  Secteur de jardins paysagers
-  Secteur d'habitat mixte (traditionnel et pavillonnaire)
-  Limite d'urbanisation



Ce site est d'une superficie de 2.2 ha. Il se trouve en limite des espaces de boisements et du coteau ; il est en partie enclavé par l'urbanisation. Il est entouré par des voies de circulation de quartier qui favorisent sa connexion avec les quartiers avoisinants à l'ensemble du quartier :

- La rue de la Croix passe en bordure de secteur et permet de le relier au centre bourg. C'est la voie principale et l'unique accès au plateau depuis le bourg. Elle peut faire l'objet d'un trafic dense. Cette rue borde également le quartier de la Bergerie et le futur quartier de la Plaudrie (OAP).
- La rue du Castellum qui permet de rejoindre le centre commercial et le cœur de vie du plateau (rue de la Bergerie et rue du Val Joli). Elle croise la rue de la Croix au niveau d'un virage qui devra être sécurisé pour garantir une qualité d'accès aux différents quartiers.
- La rue du Voisinet, plus confidentielle, permet d'accéder au cimetière. Elle se connecte avec des cheminements (allée du Voisinet et Chemin des Quarts) et ouvre vers les espaces naturels et agricoles.

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans l'enveloppe urbaine de la commune et dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il permettra de répondre à l'accueil de nouveaux arrivants sur la commune. Il crée également une limite ferme entre l'espace construit et l'espace libre de toute construction.

## L'environnement

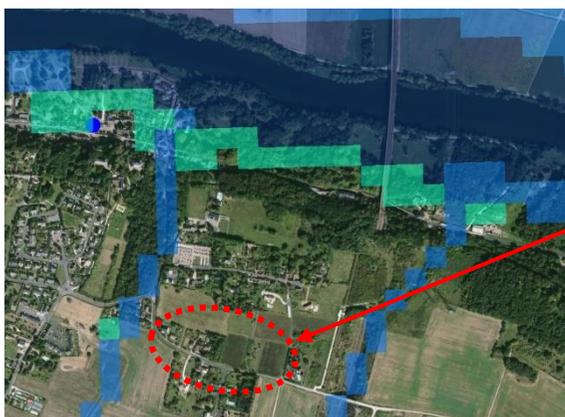
En matière d'environnement, le site est majoritairement constitué de cultures et de friches. Ces zones ont un faible potentiel d'accueil pour la biodiversité, mais les parcelles limitrophes présentent un reboisement naturel qui peut être mise en valeur grâce une trame verte.

La trame verte et bleue est constituée d'un corridor diffus avec des milieux semi-naturels qui sont favorables au déplacement de plusieurs taxons. Mais étant donné que le site est enclavé par l'urbanisation, le développement des espèces est d'ores et déjà contraint.

Le site ne fait pas partie d'une zone potentiellement humide selon la prélocalisation du SDAGE Loire-Bretagne et selon le selon UMR SAS INRA-AGROCAMPUS OUEST. Néanmoins, une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, bassins...) serait préférable et ceci en fonction des études de sols.

### Milieux potentiellement humides

Source : <http://sig.reseau-zones-humides.org/>



Situation géographique de l'OAP



## Topographie

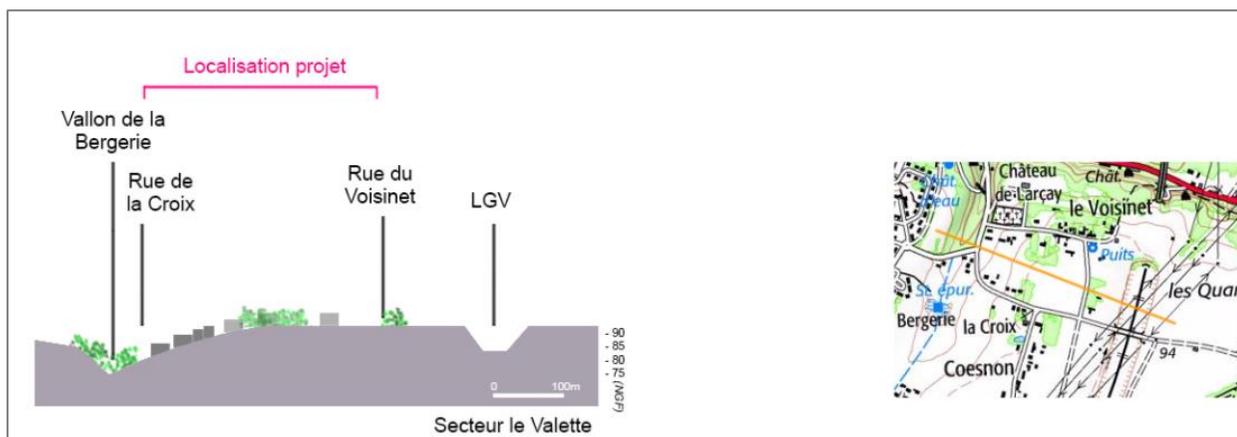
Le secteur de l'OAP est positionné sur un plateau qui s'inscrit entre deux dénivelés : la ligne TGV et la Rue du Castellum.

Au regard de la pente du côté de la Rue du Castellum, il apparaît judicieux de réserver les accès au futur site au niveau de la Rue de la Croix dans sa partie haute.

## Contexte paysager

Légèrement en pente sur sa partie ouest, le secteur est tourné vers le vallon de la Bergerie ce qui lui confère une certaine intimité. Sur sa partie est, il s'ouvre sur le plateau et côtoie les vues lointaines de ce dernier.

Au nord et au sud, il jouxte des habitations mixtes à caractère jardiné et arboré. Cette présence végétale crée des lisières jardinées qui filtrent ou atténuent la présence du bâti malgré le choix d'espèces horticoles avec un entretien parfois strict.



Coupe de principe sur le secteur le Valette

## Formes urbaines

Le contexte bâti est constitué d'un tissu de maisons individuelles accompagnées d'une végétation régulière et assez fournie qui contribue à l'intimité des habitations.

Les habitations perceptibles depuis le site ou aux alentours correspondent à deux types de constructions :

Rue de la Croix et Chemin des Quarts : les constructions sont des pavillons majoritairement des années 70-80. Elles sont constituées d'un niveau en rez-de-chaussée + combles non aménagés ou d'un rez-de-chaussée équivalent souvent au garage + 1 niveau habitable.

Les styles sont assez classiques : maison à 4 pans, maison de type longère à 2 pans. Les couvertures sont en petites tuiles plates, ou tuiles dites mécaniques ou encore en ardoises.

Les enduits sont clairs, voire très clairs. Quelques encadrements d'ouvertures (fenêtres, portes) sont soulignés.

Ces constructions sont généralement implantées sur la parcelle en retrait de la voirie d'accès.

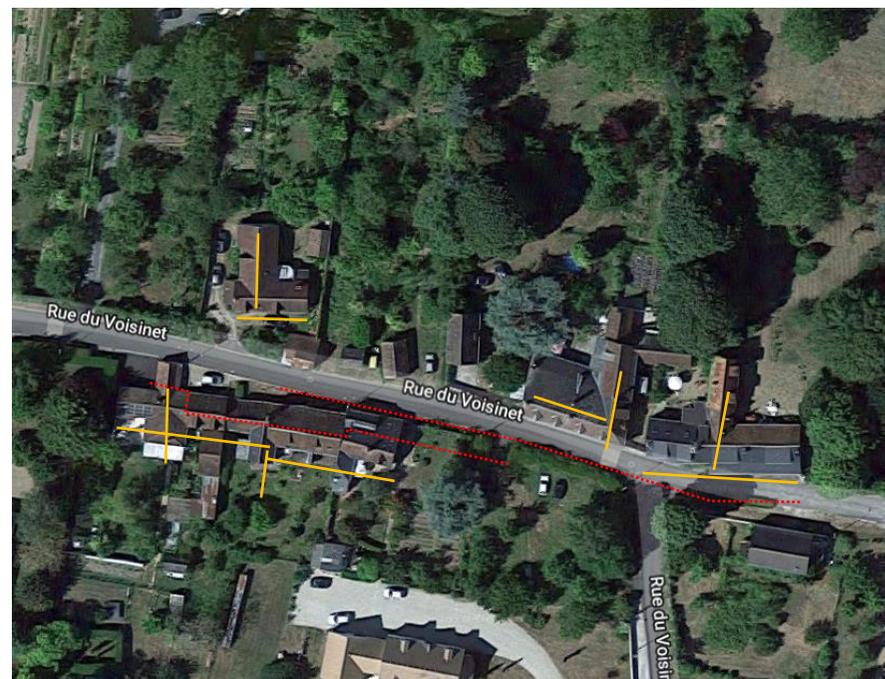
Rue et Allée du Voisinet : les constructions sont en majorité d'anciens corps de ferme, réhabilités ou en cours de réhabilitation. Elles sont constituées d'un niveau en rez-de-chaussée + combles aménagés ou non. Certaines comportent des lucarnes gerbières, jacobines, le plus souvent faisant partie du bâtiment d'origine, ou des lucarnes rampantes dites « chien couché », qui correspondent à des modifications de la toiture.

Les ouvrants (portes, fenêtres), sont le plus souvent en bois plein et peint. Les couvertures sont en petites tuiles plates et/ou ardoises. Lorsque les façades ne sont pas en pierre de taille (tuffeau de Région),

les enduits sont de ton clair. Les encadrements sont généralement en pierre de taille.

Ces constructions sont implantées sur la parcelle en limite avec l'espace public, la voie ou le trottoir. Les bâtiments sont organisés sur une structure orthogonale constituant ainsi un système de cour sur la partie intérieure de la parcelle et un front bâti visible depuis la voie d'accès principale.

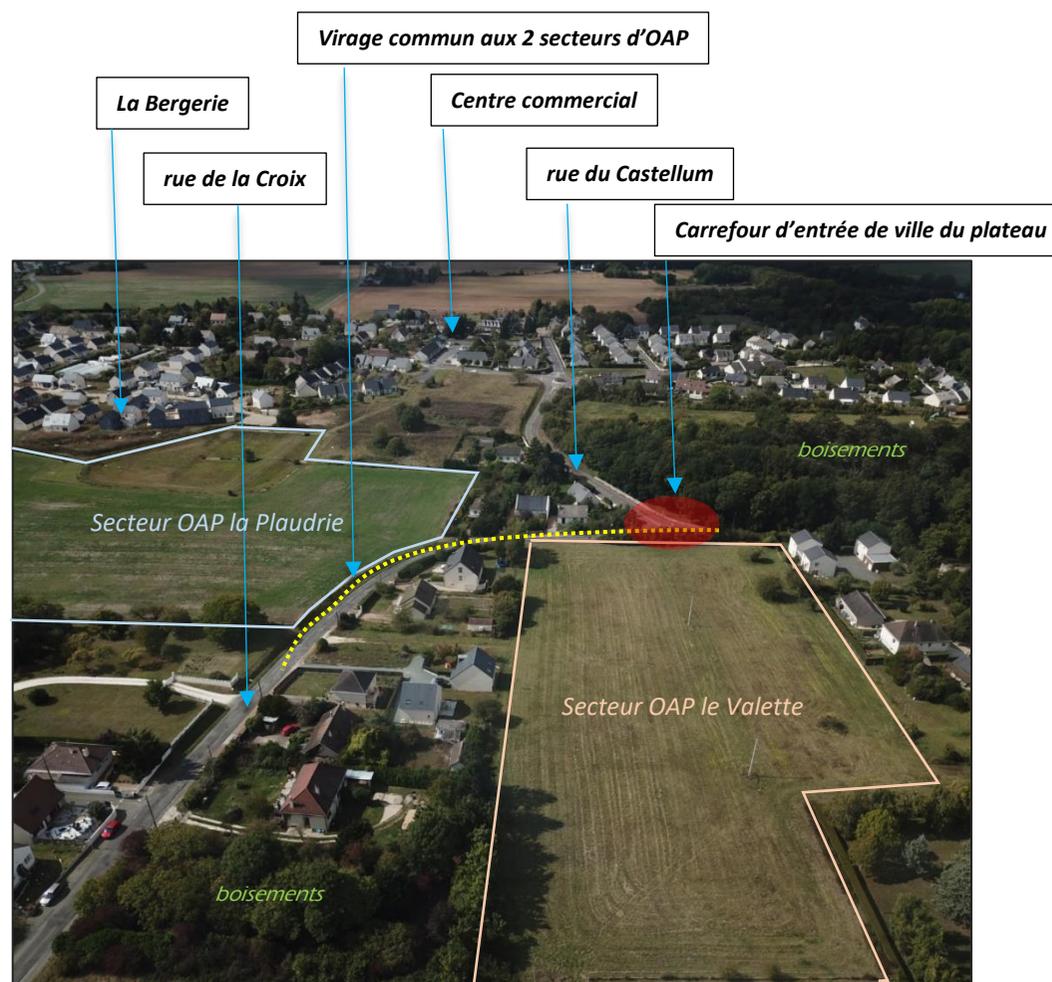
Le front bâti est marqué aussi bien par les constructions que par les murs de clôture.

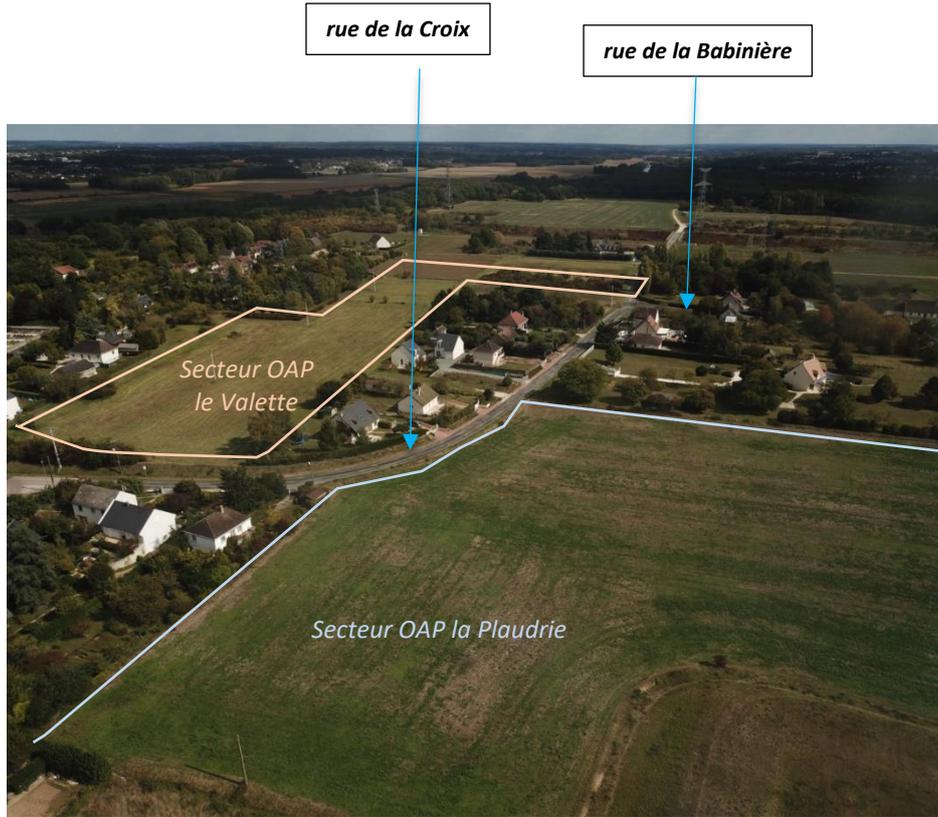


*Rue du Voisinet : habitations et murs de clôture implantés de telle sorte à former un front bâti (pointillés rouges). Type de construction avec organisation orthogonale des bâtiments favorisant l'intimité (cour intérieure) ; ligne de faîtage (ligne jaune).*

### Les principes directeurs pour l'aménagement

- Ce secteur est assez privilégié avec des constructions peu denses, des boisements et une zone agricole à proximité.
- Le secteur est en limite de deux types d'urbanisation : une partie plus ou moins ancienne rue du Voisinnet, et une partie plus récente rue de la Croix. Pourvu d'une qualité paysagère, ce secteur doit permettre d'optimiser le foncier tout en conservant un cadre paysager fort qui permet d'être connecté avec les cheminements vers l'espace agricole.
- Ce site est à proximité des opérations de la Bergerie/Plaudrie. Il doit être imaginé dans sa continuité au niveau des voies, des espaces publics et des espaces paysagers.
- Les implantations des formes urbaines sur ce secteur devront respecter l'identité urbaine de Larçay, et créer du lien entre les deux formes du bâti qui existent. Cela s'appuie aussi sur le paysage et la topographie du site.
- L'aménagement de ce quartier doit être l'occasion de traiter l'entrée de ville du plateau via la rue de la Croix depuis la D976. C'est également l'opportunité d'envisager une mise en valeur de l'ensemble des voies : rue du Castellum, rue de la Croix et virage à traiter.





## SYNTHESE

Les potentialités de foncier constructible pour l'habitat pour les 10 prochaines années			
	Surface brute ha	Nombre de logements	Densité résidentielle
<b>Zone Urbaine</b>			
➤ Parcelles en zones urbaines	3 ha	Environ 60	/
<b>Zone 1AU</b>			
➤ La Plaudrie	6,1 ha	Environ 163	27 log/ha
<b>Total Secteurs</b>	<b>9,1 ha</b>		
<b>Renouvellement du bâti</b>			
➤ Logements vacants		Environ 6 logements	/
<b>TOTAL</b>		<b>Environ 229 logements</b>	

Les potentialités de foncier constructible pour les activités économiques et pour les équipements collectifs pour les 10 prochaines années	
Equipements collectifs et de loisirs	Surface brute ha
➤ Secteur de la Braquerie	5,3 ha
<b>TOTAL</b>	<b>5,3 ha</b>

Dans le cadre du PLU, Larçay :

- Modère sa consommation d'espace en s'inscrivant dans le contexte actuel de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en augmentant les **densités de constructions de 27 log/ha**.
- Applique le rythme de production du PLH soit **23 logements par an** avec le souhait de réaliser **20% des logements locatifs sociaux**.
- Lutte contre l'étalement urbain en prévoyant une **urbanisation dans l'enveloppe urbaine**, et en réduisant l'urbanisation des ensembles isolés au cœur de la zone Agricole.

## PARTIE 7- JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD est l'expression claire et accessible de la vision stratégique du développement territorial à long terme du projet de Larçay. Il résulte des choix retenus par la commune pour son avenir, en fonction du diagnostic et de la connaissance du contexte actuel.

Le PADD exprime les choix et les orientations générales d'aménagement retenus par la municipalité pour donner suite au travail effectué par la commission urbanisme. Il exprime les orientations générales d'aménagement pour les 10 années à venir (2019-2029) et traduit les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de la commune, et ceux-ci de manière conforme aux principes du développement durable :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé,
- Une utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des milieux et paysages naturels,
- Les besoins en matière de mobilité et la promotion des modes de déplacements alternatifs au « tout voiture »,
- La diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat, sans discrimination,
- La diversité de modes d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général,
- La prévention des risques prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature,
- La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des espaces verts,
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

L'élaboration du PADD est issue de la volonté de réaliser un projet cohérent qui s'appuie sur le diagnostic de territoire et l'implication politique pour concevoir un projet durable.

Par conséquent, la démarche engagée pour élaborer ce PADD s'est déroulée de la façon suivante :

- Les enjeux du territoire ont été identifiés sur la base des analyses de terrain et bibliographiques,
- Plusieurs options ont été proposées dans le respect du diagnostic (plusieurs scénarii d'évolution),
- Des orientations d'aménagement ont été formulées puis retenues par la commune.

La loi précise que le contenu du PADD n'est pas opposable aux autorisations de construire. Toutefois, l'ensemble de ces orientations générales d'aménagement ont été traduites de manière réglementaire dans le PLU de Larçay.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de 3 axes majeurs, qui sont ensuite déclinés en grandes orientations.

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

---

*Cet axe consiste à valoriser le dynamisme de la commune et à équilibrer les centralités tout en intégrant les populations locales, moteurs du dynamisme, afin de valoriser au mieux le cadre de vie larcéen.*

Le diagnostic du PLU a permis de confirmer les atouts de Larçay, comme commune calme et accueillante proche de l'agglomération tourangelle, atouts connus des habitants qui bénéficient de cet environnement favorable.

Bien que le diagnostic ait d'abord relevé une absence de centralité sur la commune, plusieurs polarités ont été identifiées. On entend par « polarité » un lieu créant une certaine dynamique spécifique aux usages et pratiques de la population de par les équipements, les services... qu'ils regroupent. Ces pôles se situent dans le centre-bourg ancien (pôle petite enfance, mairie, restaurants...) ainsi que sur le plateau, notamment à La Bergerie (commerces, boulangerie, coiffeur, boucherie, la poste...) et à Juspillard (écoles maternelle et élémentaire, salle polyvalente, gymnase...). Ces services de proximité sont indispensables au cadre de vie de qualité de Larçay, d'où sa volonté de les maintenir. La commune souhaite mettre en œuvre une réelle connexion entre le centre-bourg et le plateau et la valorisation de ces lieux, à travers des aménagements adaptés.

L'identité historiquement agricole de la commune tend à devenir résidentielle par suite de sa proximité avec les pôles d'emploi de la métropole. C'est également pour cela que Larçay souhaite maintenir ses commerces de proximité précédemment identifiés et ses zones artisanales, maintien permettant à sa population de se fixer davantage sur le territoire et ainsi de limiter les déplacements vers l'extérieur (vers les zones d'emplois, Tours Métropole Val de Loire...).

Si les espaces agricoles sont l'un des porteurs fondamentaux de l'identité de Larçay, ils sont néanmoins de plus en plus contraints par les secteurs urbains qui se développent sur le plateau, comme l'a relevé le diagnostic du PLU. La volonté de la commune est alors de préserver les exploitations agricoles et les espaces agricoles dans le but de valoriser cette économie locale ainsi que son identité.

La préservation de sites historiques de qualité comme le Castellum ou le barrage à aiguilles, par exemple, pourra favoriser le développement d'une économie complémentaire telle que le tourisme, et ainsi conforter le développement et l'attractivité de Larçay.

En matière de déplacements, le diagnostic a identifié certains enjeux importants, comme la sécurisation de certains accès/voies, le besoin d'accompagner l'adaptation des voies au trafic (notamment au transit important sur la commune) et celui de conforter les voies douces. C'est donc également dans ce sens que se dirige le projet communal.

Afin de répondre à ces enjeux, le premier axe se décline de la façon suivante :

### **Consolider le dynamisme présent sur le territoire**

- **Permettre 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** par la création d'espaces et de bâtiments dédiés (réalisation d'un écosite de loisirs et d'équipements sur le site de la Braquerie sur le long terme) pour valoriser les échanges entre les habitants.
- **Favoriser la mixité des fonctions dans le bourg et sur le plateau** en permettant le maintien, la création ou la rénovation de commerces, services et équipements, et ainsi 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 maintien de l'économie locale** qui valorise durablement les entreprises de proximité, notamment le commerce, l'artisanat, l'agriculture.

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

- Renforcer et sécuriser les communications liées au réseau routier sur le plateau.
- **Poursuivre le maillage des liaisons douces** inter quartiers (habitat, équipements, services, ...) sur l'ensemble de la commune.
- Aménager les carrefours à proximité des secteurs de projets afin de fluidifier la circulation.
- **Favoriser l'accès aux communications numériques** sur l'ensemble de la commune par la promotion de la fibre optique.

## 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

---

*Cet axe consiste à répondre au statut de commune périurbaine dont dispose Larçay, tout en conservant son identité historiquement rurale à travers la valorisation de son environnement naturel.*

Le développement de la commune prend place à travers deux enjeux : sa proximité avec Tours Métropole Val de Loire, et son caractère rural et naturel.

Le diagnostic du PLU a identifié un développement progressif sur la commune depuis la période d'après-guerre. Ce développement s'est réalisé sur le plateau, dans un premier temps le long de la VC1 (rue de la Croix, du Castellum, de la Bergerie et du Val Joli), et dans un second temps avec un à l'épaississement des secteurs d'habitation qui tendent à se rejoindre. Ce développement fait suite au statut de Larçay comme périurbaine de la métropole et de son agglomération. Sa proximité avec la ville, les gares (Saint-Pierre-des-Corps, Montlouis-sur-Loire) et les zones d'emplois (notamment de l'agglomération tourangelle) lui confère un emplacement d'exception pour les populations qui souhaitent profiter de ces atouts tout en bénéficiant d'un paysage naturel et rural.

En effet, le Cher qui longe le Nord du bourg ancien, le Filet au Nord, la Forêt de Larçay au Sud et les nombreux espaces verts implantés sur le plateau offrent un paysage naturel de qualité, et ainsi un cadre de vie de qualité.

Le projet communal tient donc à trouver un équilibre entre une réponse adaptée à l'accueil de la population et la préservation de son cadre de vie de qualité. Il convient alors de se diriger vers des quartiers résidentiels de qualité, qui assurent le bien-être des habitants et qui doivent être suffisants pour répondre au maintien et à l'accueil de la population. La commune complète cette volonté avec le projet de répondre aux besoins du plus grand nombre de personnes possible (familles, personnes seules, personnes âgées...), et ce en diversifiant son offre de logements, favorable à la réalisation de leur parcours résidentiel sur le territoire.

Afin de répondre à ces enjeux, le second axe se décline de la façon suivante :

### **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, catégories socio-professionnelles, ...) en fonction de leurs besoins.
- **Continuer l'accueil de nouveaux habitants de manière régulée** pour se prémunir d'une urbanisation excessive.
- **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 du plus grand nombre et permettant la réalisation du parcours résidentiel pour les ménages.
- **Diversifier les formes urbaines** par la production d'habitats groupés, de maisons de ville, de logements intermédiaires, ... intégrés dans le tissu urbain local.

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

*Cet axe consiste à mettre en valeur les atouts paysagers et bâtis qui forment le socle de l'identité communale, ainsi qu'à mettre en exergue le potentiel et la sensibilité des milieux naturels et/ou agricoles.*

Comme relevé dans le diagnostic du PLU et dans les axes précédents, l'identité de Larçay repose en partie sur son caractère rural, agricole et naturel. Elle prend également place à travers les différents patrimoines dont elle dispose sur son territoire. Ces patrimoines, identifiés à travers le diagnostic du PLU et rappelés dans ses différentes pièces, sont bâtis, paysagers et environnementaux (bâti remarquable et/ou ancien, puits, mares, essences locales...). Ils forment une mosaïque d'éléments patrimoniaux sur le territoire, offrant une qualité de vie très agréable à quelques kilomètres seulement de l'Agglomération Tourangelle.

Dans ce sens, le diagnostic du PLU a identifié les patrimoines bâtis, paysagers et environnementaux, mais également un diagnostic des zones humides et un travail minutieux sur les paysages de Larçay et leur environnement.

Le projet communal tend alors à mettre en valeur ces patrimoines et leurs potentiels qui, en plus d'être des composants de l'identité larcéenne, confortent la qualité du cadre de vie. Leur porter une attention particulière apparaît alors comme fondamental et transversal aux autres axes du projet communal et au développement équilibré de Larçay.

Ces objectifs prennent vie à travers plusieurs orientations, comme l'affirmation des trames vertes et bleues (avec la reconnaissance des milieux naturels ou agricoles), la maîtrise de l'urbanisation (notamment sur le plateau, consommatrice d'espaces naturels et agricoles), ainsi que la protection du patrimoine et de l'espace agricole.

Afin de répondre à ces enjeux, le troisième axe se décline de la façon suivante :

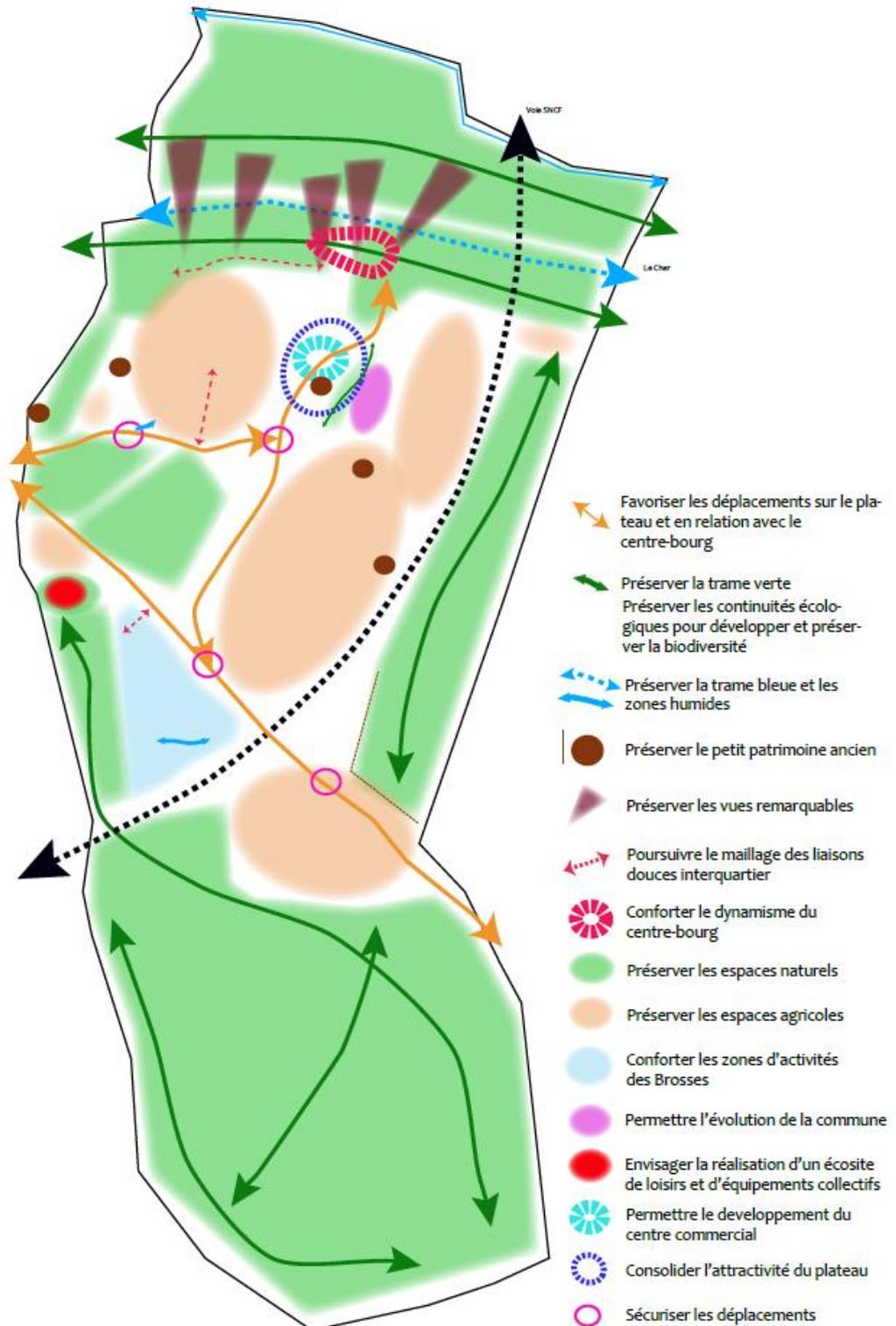
### **Valoriser l'identité de Larçay liée au patrimoine bâti et paysager**

- **Être 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 le potentiel agricole et naturel**, 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 vertes et bleues, 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 notamment des noues, fossés, mares et bassins.
- **Favoriser et préserver la trame verte** constituée notamment de la plaine alluviale, de la Forêt de Larçay, du parc des Brosses et autres parcs privés, des arbres isolés et des jardins.
- **Maintenir les continuités écologiques du coteau**, trait d'union entre le plateau de Fausse Champeigne et la vallée.

## CARTE DE SYNTHÈSE DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



## Cohérence des Orientations d'Aménagement et Programmation avec les orientations et objectifs du PADD

Les orientations d'aménagement permettent à la collectivité de mettre en œuvre et de spatialiser certaines des orientations générales d'aménagement affichées dans le PADD. A ce titre, Larçay réalise 4 OAP : 3 OAP d'aménagement et 1 OAP thématique qui porte sur les déplacements.

Les OAP d'aménagement sont :

- **Secteur 1AU « La Plaudrie »** : OAP relative à l'habitat.
- **Secteurs Ux/AUx « Les Brosses III »** : OAP relative à l'activité économique.
- **Secteur AUL « La Braquerie »** : OAP relative à l'aménagement d'un écosite de loisirs et d'équipements collectifs.

Une OAP thématique sur les **déplacements**.

Il convient de rappeler que ces orientations d'aménagement et de programmation garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles doivent respecter l'esprit du projet dans ses grands principes. Par conséquent, l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements, etc., doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement existantes dans le dossier de PLU.

Durant l'élaboration du présent PLU, des études précises ont visé à évaluer les potentialités foncières dont disposaient la commune. À ce titre, deux autres OAP d'aménagement avaient été retenues : le **secteur du Carroi** et le **secteur du Valette**.

### Secteur du Carroi :

Ce site est d'une superficie de 0.7 ha. Il se trouve au Nord-Ouest du plateau de fausse Champeigne, en limites des espaces agricoles et des espaces construits. L'aménagement de ce secteur visait à s'inscrire dans l'enveloppe urbaine de la commune et dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et à contribuer à l'accueil de nouveaux arrivants sur la commune.

Néanmoins, **une étude plus approfondie a relevé la présence de zones humides sur le secteur**, le site représente bien une potentialité foncière pour la commune, mais elle n'est pas exploitable tel qu'envisagée. Par conséquent, le projet d'OAP sur le secteur du Carroi n'a pas été maintenu.

### Secteur du Valette :

Ce site est d'une superficie de 2.2 ha. Il se trouve en limite des espaces de boisements et du coteau ; il est en partie enclavé par l'urbanisation. L'aménagement de ce secteur visait à s'inscrire dans l'enveloppe urbaine de la commune et dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ainsi qu'à contribuer à répondre à l'accueil de nouveaux arrivants sur la commune.

Il a été étudié selon les potentialités foncières pour Larçay. **Néanmoins, rapporté à la durée de vie envisagée du PLU et du PLH, l'ouverture de cette zone n'apparaît plus comme prioritaire.** Par conséquent, le projet d'OAP sur le secteur du Valette n'a pas été maintenu pour ce PLU, et le **secteur a été classé en zone 2AU** (zone à urbaniser sur le long terme, après l'urbanisation du secteur de la Plaudrie 1AU, et qui nécessite l'évolution du PLU pour être urbanisée).

### *OAP portant sur l'habitat et l'activité*

L'OAP habitat « La Plaudrie » se situe dans l'enveloppe urbaine de la commune et permet la valorisation de ses espaces d'habitat sur le plateau. L'OAP activité des « Brosses III » se situe en continuité des Brosses II et III existantes. Ces orientations contribuent au maintien des services, des équipements notamment l'école et de l'activité économique.

Leurs positions géographiques au sein des ensembles d'habitat/d'activité implique un fonctionnement d'ensemble avec l'existant, notamment concernant le maillage viaire et les voies douces qui lient les différents secteurs de la commune, ainsi que les espaces paysagers qui permettent la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue communale au sein d'un territoire élargie.

## La Plaudrie

*Ce site est d'une surface globale de 8.4 ha, dont 2,3ha sont inscrits en éléments de paysage à protéger (EPP). Il est inscrit en zone 1AU.*

Le secteur se situe sur l'amorce du plateau à proximité des boisements liés au coteau. Le site est entouré par des voies de circulation de quartier qui favorisent sa liaison à l'ensemble du secteur. L'absence actuelle de voie traversant le périmètre permettra de concevoir des modes de déplacements doux et de respecter une continuité paysagère avec les parties Nord et Est. Le centre commercial se trouve à environ 1km à vol d'oiseau, du secteur. Ce pôle de commerces et de services permet d'offrir des services de proximité aux résidents ; il a matière à se développer.

Le site s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposant de préserver le cadre de vie harmonieux de la commune (qualité paysagère : topographie, coteau, boisements) tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants. Afin de garantir cette qualité paysagère, un Espace de Paysage Protégé est mis en place à l'Ouest du site, en fond de vallon.

### *Les principes directeurs retenus pour ce site*

- **Valoriser le quartier et le concevoir de manière cohérente,**
  - Compte tenu de la récente urbanisation du secteur le long de la rue de la Bergerie.
- **Optimiser le foncier tout en conservant le cadre paysager fort,**
  - Le secteur se situe en limite de deux types d'urbanisation : une plus ou moins ancienne le long de la rue de la Babinière, et une plus récente en construction à l'Ouest (Bergerie).
  - Le cadre paysager intègre la régulation et la maîtrise des eaux pluviales et un espace récréatif de qualité.
  - Les vues de qualité sur le paysage environnant dont bénéficie le quartier en s'appuyant sur le paysage urbain et végétal seront valorisées afin que la conception des espaces publics ne les obstrue pas.
- **Être en accord avec l'identité de Larçay,**
  - A travers les formes urbaines et en créant un lien avec le bâti existant.
  - Dans l'esprit de l'identité paysagère de Larçay, l'aménagement de ces parcelles est l'opportunité de créer de nouveaux espaces paysagers comme outils créant des trames vertes urbaines entre les espaces construits.

## Les Brosses III

*Ce site est d'une superficie de 10,50 ha, il est inscrit en zone AUx.*

Le site se trouve dans la continuité des ZA des Brosses. La commune, dans le cadre des compétences de la Communauté de communes Touraine-Est Vallées, entend préserver la ZA des Brosses de façon à conserver les possibilités de développement économique du territoire.

Il est accessible par véhicules depuis la rue Paul Louis Courier et la rue des Landes, voies traversantes d'Est en Ouest. Le site est raccordé au réseau viaire de la commune par la rue du Val Joli et le Placier.

Les accès restent relativement difficiles, notamment pour les véhicules poids lourds. Ceci explique la destination de la zone pour des petites et moyennes entreprises ne générant pas de trafic intense.

En ce qui concerne la commune de Larçay, les enjeux majeurs du secteur sont :

- L'accueil d'activités, en lien avec le tissu existant de Larçay avec les besoins de la Communauté de communes. (cf page 140 du présent Rapport de présentation).

Les objectifs de développement sont quant à eux :

- Favoriser l'aménagement des « Brosses III » avec un phasage flexible pour favoriser l'accueil des entreprises et répondre à leurs besoins.

Le secteur est accolé à des espaces boisés qualitatifs connectés à la Forêt de Larçay et au Bois des Hâtes. Une prospection pédologique a révélé la présence d'une zone humide (2500m<sup>2</sup>) sur les secteurs AUx et Ux, avec un sol très hydromorphe sur la quasi-totalité du site. Cette zone humide a été délimitée et représentée sur le Schéma d'aménagement de l'OAP, afin d'être prise en compte et d'être préservée.

La Communauté de Communes Touraine-Est Vallée maintient l'importance de la Zone d'Activité.

La CCTEV définit les enjeux comme étant :

- Renforcer l'activité et l'emploi sur le territoire.
- Contribuer à limiter les déplacements quotidiens domicile/travail vers l'agglomération.

La CCTEV définit les objectifs de développement comme étant :

- Renforcer la création d'emplois à destination des habitants.
- Créer une offre d'accueil de qualité pour l'implantation de nouvelles entreprises et pour le développement des entreprises majoritairement disséminées dans le tissu local du territoire, principalement artisanat et services.

Par conséquent, l'aménagement de ce secteur s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il permettra de répondre à l'accueil de nouvelles entreprises sur la commune et sur la CCTEV. L'aménagement de cette zone est également l'occasion de s'interroger sur les déplacements au sein des ZA en relation avec le reste du territoire de la commune.

*OAP d'aménagement d'écosite de loisirs et d'équipements collectifs*

## La Braquerie

*Ce site est d'une superficie de 5,3 ha, il est inscrit en zone AUL.*

La commune bénéficie d'équipements sportifs enclavés qui nécessiteront d'être déplacés, notamment le terrain de foot, la salle F. Mitterrand et le dojo. En effet, la salle des fêtes est au centre du lotissement et provoque des nuisances sonores mentionnées par les riverains. Le choix du site de la Braquerie est cohérent car les projets positionnés sur ce foncier sont dans la continuité de la ZA des Brosses. En effet, la proximité des entreprises est plus simple pour la gestion des nuisances sonores.

Le secteur de la Braquerie se trouve à l'interface des quartiers d'habitations, de la ZA des Brosses, et d'espaces naturels et agricoles, tout en étant en limite de Larçay mais également de Saint Avertin par la rue de la Braquerie. Il s'agit d'une articulation multifonctionnelle entre deux communes, et au-delà c'est une articulation au sein de l'agglomération. Par conséquent, cette zone de projet constitue une centralité importante à l'échelle territoriale.

L'aménagement de ce secteur de 5,3 ha doit s'envisager pour les 10 années à venir dans un projet de territoire ; c'est dans cette perspective que Larçay s'inscrit.

Située à l'Ouest de la commune de Larçay, le panorama reste totalement déconnecté du reste de la commune et son enclavement provoqué par les espaces boisés est omniprésent.

Actuellement, le secteur est agricole, composé d'espaces cultivés, de pâtures et de friches. Il est également boisé en partie sur ces extrémités Est et Ouest. Ces espaces contribuent à la préservation des éléments de paysage et permettent le maintien des corridors écologiques au sein de la trame verte et bleue.

Dans le respect du PADD, l'OAP vise à :

- S'inscrire dans l'environnement paysager et environnemental existant.
- Prendre en compte le cycle de l'eau par la gestion des eaux de pluie.
- Envisager un mode de conception architectural des équipements collectifs et de loisirs permettant le meilleur équilibre entre le bâti, le climat environnant et le confort de l'utilisateur / utilisateur.
- Préserver les secteurs sensibles à l'Est et à l'Ouest de la zone.

*Les principes généraux retenus pour l'OAP :*

Les principes pour la réalisation de ce secteur de projet permettront de mettre en œuvre :

- Une architecture bioclimatique,
- Les matériaux biosourcés,
- Les performances énergétiques des bâtiments,
- La gestion des eaux de pluie.

## OAP thématique

### OAP Déplacements

Le diagnostic du PLU a permis d'identifier plusieurs enjeux en termes de déplacements sur la commune. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Déplacements est la traduction réglementaire de certaines actions structurantes qui peuvent permettre aux utilisateurs des voies de la commune de Larçay, de mieux se déplacer au sein de ce territoire. Par l'OAP, ces actions sont opposables aux autorisations d'urbanisme et permettent de fixer un cadre d'évaluation.

Il convient de rappeler que ces orientations d'aménagement et de programmation garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles doivent respecter l'esprit du projet dans ses grands principes. Par conséquent, l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements, etc., doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement existantes dans le dossier de PLU.

#### 3 objectifs sont retenus et transcrits dans l'OAP :

- 1. Adapter et apaiser les voies dédiées à des modes de déplacements actifs ou pouvant le devenir en fonction des aménagements urbains**
  - Appliquer une hiérarchisation lors de l'ensemble des travaux de réaménagement de voirie.
  - Faire évoluer cette hiérarchisation (nouveaux projets urbains, projets de voirie, ...) par des réunions régulières avec les habitants et les associations.
  - Mettre en œuvre cette hiérarchisation à l'aide d'outils plus opérationnels comme la réalisation d'une charte d'aménagement des espaces publics comprenant des profils types par niveau de hiérarchisation.
  - Maintenir les circulations des engins agricoles sur la commune pour l'accès aux parcelles facilitant le maintien de l'agriculture sur le territoire.
- 2. Créer de nouvelles voies douces et les connecter avec les espaces publics, les lieux de rencontre et les quartiers**
  - Identifier les tronçons qui ne sont pas aménagés et qui permettent de continuer le maillage doux et de s'inscrire dans un schéma plus global reliant les communes limitrophes et les quartiers des communes limitrophes.
  - Agir de façon différenciée selon l'état des voies douces :
    - o tronçons correspondant aux niveaux d'exigence vus ci-dessus (largeur minimum, éclairé et avec des bonnes connexions au réseau local),
    - o tronçons à réaménager ou non aménagés (faible largeur, absence d'éclairage, carrefour dangereux...),
    - o tronçons à créer en lien avec les projets d'urbanisations et/ou de voiries.
- 3. Sécuriser certaines voies (carrefour ou croisement)**
  - Apaiser la circulation automobile tout en maintenant une accessibilité sur des axes au profil adapté.
  - Adapter les profils des voies aux nouveaux quartiers avoisinants.
  - Identifier et adapter les voies structurantes dépourvues d'aménagements dédiés aux modes actifs.
  - Préciser la fonction des voies ainsi que les zones pouvant faire l'objet d'une pacification de la circulation (de type zone 30).

## Complémentarité entre le Règlement et l'OAP

Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<b>La Plaudrie</b>		
/	L'ensemble du territoire communal est soumis au <b>risque lié au retrait gonflement des sols argileux</b> , il est recommandé aux porteurs de projet, de réaliser d'une étude géotechnique avant tout projet et réalisation des travaux.	La portée du Règlement est nécessaire pour que la notion de risque soit considérée comme une forte recommandation.
<p><b>1. Mixité fonctionnelle et sociale</b></p> <p>Ce secteur accueillera principalement de l'habitat, il pourra accueillir également des activités artisanales, commerciales et de services compatibles avec l'habitat et avec l'aménagement du quartier. La vocation de ce site est, avant tout, d'accueillir de nouveaux logements en préservant le cadre paysager de qualité.</p> <p>Environ 163 logements sont envisagés (ce chiffre prend en compte des logements réalisés pour une résidence accessible aux seniors). Le nombre de logements pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures.</p> <p>Le nombre de logements locatifs sociaux réalisés sera fonction du PLH en vigueur (2019-2024).</p> <p>Les constructions d'habitations pourront être notamment des maisons individuelles, des maisons accolées, des logements intermédiaires...</p> <p>En matière de fonction sociale du logement, les volumétries et l'organisation de la construction sur la</p>	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes les constructions incompatibles avec l'habitat, soit les constructions qui, par leur destination, leur nature, leurs dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.</li> <li>- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour une activité de camping, l'installation et le stationnement collectif de caravane, de camping-car et d'habitations légères de loisirs.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à la mise en œuvre d'une construction autorisée dans la zone et supérieur à 2 mètres et d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les constructions à usage d'entrepôt d'une emprise au sol supérieure à 100m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<p>L'OAP permet de proposer une souplesse qui permet d'aller vers une qualité de projet.</p> <p>Dans cette perspective ce sont des propositions non métriques qui sont valorisées. Les chiffres proposés sont une direction, « environ 163 logements sont envisagés ».</p> <p>L'intérêt de la réglementation en termes de constructions interdites ou admise et de pouvoir se diriger vers l'esprit de la zone U (la zone 1AU étant par définition vouée à devenir une zone U).</p>

Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p>parcelle pourront être évolutives pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, ...) ou de l'évolution du logement pour l'intégration d'une activité professionnelle au sein de l'habitat (exemple : bureau, prestation de services ...).</p> <p>Il est envisagé d'accueillir une résidence adaptée pour les seniors autonomes de manière à répondre à la demande. Il est entendu par « adaptée », des logements pour une 1 à 2 personnes (accessibles en rez-de-chaussée), des espaces communs aménagés pour l'ensemble des personnes qui habiteront la résidence (salle commune, salle pour des repas de famille, anniversaire, jardins et/ou potagers partagés...). Ainsi, les personnes pourraient bénéficier des services de proximité et se déplacer à pied jusqu'au centre commercial.</p> <p>Ce programme pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures et ceci en fonction du calendrier de réalisation des opérations.</p> <p><b>2. <u>Qualités architecturales, urbaines et paysagères</u></b> <b><u>L'ambiance attendue</u></b></p> <p>Prioriser « l'esprit de quartier » par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'implantation des constructions au cœur d'un îlot paysager au sein de l'enveloppe urbaine de la commune,</li> <li>- la création d'espaces partagés (potagers, espaces verts...), lieux de convivialité et d'échanges qui doivent permettre de continuer la trame des espaces publics,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les cinémas.</li> <li>- Les centres de congrès et d'exposition.</li> <li>- Les industries.</li> <li>- Le comblement des mares.</li> <li>- Les bâtiments de stockage pour les activités économiques compatibles avec l'habitat.</li> <li>- Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière.</li> </ul> <p><u>Sont admises :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées et nécessaires à un service de proximité destiné aux habitants.</li> </ul> <p>(1AU – CH.1 – Paragraphes 1AU1 et 1AU2).</p>	<p>En ce qui concerne les installations classées pour l'environnement admises sous conditions, celles-ci peuvent par exemple être un pressing, service de proximité destiné aux habitants.</p>

Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p>- les cheminements doux qui bordent ou traversent le quartier pour l'insérer dans une dynamique de déplacements.</p> <p>Ce secteur s'inscrit dans la continuité des secteurs d'habitat environnants. La recherche d'un esprit de quartier sera valorisée grâce à la création d'un espace public central, fédérateur de rencontres et de convivialité.</p> <p>L'intimité des futures constructions par rapport au voisinage sera recherchée afin de conserver le caractère du site. Ce point pourra être résolu grâce à l'implantation, l'organisation intérieure de l'habitation ou encore par les réponses architecturales et paysagères (traitement du seuil d'entrée, plantation pour animer et préserver les vues).</p> <p><b>Hauteur des constructions</b></p> <p>- La hauteur sera modulée pour garantir l'intégration des constructions dans l'environnement visuel en cohérence avec la topographie du site.</p> <p><b>Implantation et volumétrie</b></p> <p>- L'implantation du bâti permettra d'assurer une continuité avec les caractéristiques architecturales des ensembles bâtis voisins de telle sorte à créer un lien entre le bâti ancien et le</p>	<p><u>Pour l'habitat individuel</u> : la hauteur sera limitée à 3 niveaux habitables.</p> <p><u>Pour l'habitat collectif</u> : la hauteur maximum est fixée à 10 mètres au faitage.</p> <p>(1AU – CH.2 – Paragraphe 1AU1 – Article 2-1-1)</p>	<p>Le règlement vient compléter l'OAP en définissant 3 niveaux habitables maximum pour l'habitat individuel sur la Plaudrie. L'OAP permet une souplesse quant à la hauteur, afin de moduler celle-ci dans les constructions et de s'insérer dans le paysage. En effet, les constructions existantes ayant une hauteur plus élevée d'un côté du secteur que de l'autre, cette souplesse permettra d'adapter l'aménagement de la Plaudrie pour respecter ces différences de hauteur et être en cohérence avec le paysage environnant.</p>

Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p>bâti plus récent (implantation en courée, implantation en îlot...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions seront préférablement orientées de façon à bénéficier au maximum de la lumière naturelle et des apports solaires.</li> </ul> <p><b><u>Paysage et espaces publics</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une trame végétale sera plantée en limites des rues existantes qui bordent l'OAP pour créer un espace tampon avec les habitations actuelles.</li> <li>- Des haies ou les haies d'alignements d'arbres seront valorisés le long des voies principales afin de contribuer à la qualité paysagère.</li> <li>- Les futures plantations pourront s'inspirer de la « Notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Région Centre-Val de Loire 2016 » (annexe du Règlement du PLU).</li> <li>- L'aspect paysager du site sera valorisé par la création d'un espace vert ; il contribuera à la gestion des eaux pluviales sur le territoire.</li> </ul> <p><b><u>L'espace vert central – la structure verte des quartiers</u></b> : Cet espace public majeur correspond au prolongement de l'axe vert venant du coteau vers l'espace agricole et le plateau.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Il sera le lieu de convergence et le noyau central sur le plateau.</li> <li>o Il pourra être composé de plusieurs secteurs rythmant l'usage des lieux : des cheminements doux, des espaces de détente, des espaces de promenade et de jeux, des équipements de plein air...</li> </ul>	<p><u>Pour les opérations d'ensemble</u> : sur les aires de stationnement groupé : il est prescrit un arbre de haute tige d'essence locale pour 50 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci (1AU – CH.2 – Paragraphe 1AU2 – article 2-2-1).</p>	<p>L'OAP permet de proposer une souplesse qui permet d'aller vers une qualité de projet.</p> <p>Dans cette perspective ce sont des propositions non métriques qui sont valorisées.</p> <p>Intérêt à valoriser un paysage vert à l'intérieur de la Plaudrie, en cohérence avec l'espace vert central qui sera créé.</p>

Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ces vocations multiples doivent être utiles et fonctionnelles : jardins cultivés et/ou partagés par les habitants, vergers collectifs, jeux pour les enfants, parcours sportifs... Cet espace public central pourra être un lieu d'accueil de manifestation.</li> <li>○ Il sera bordé de logements dont l'intimité sera préservée ; ils bénéficieront de la proximité immédiate des jardins.</li> <li>○ Ce parc assurera les liaisons douces entre les futurs quartiers et ceux existants.</li> </ul> <p><b>3. <u>Qualité environnementale et prévention des risques</u></b></p> <p><b><u>Eaux pluviales</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si la nature du sol le permet, privilégier l'infiltration de tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle,</li> <li>- Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, la gestion des eaux pluviales se fera par la rétention d'un volume d'eau ruisselée, de préférence à ciel ouvert, avant le rejet régulé au réseau de manière à assurer un débit de fuite maximal de 10 l/s/ha.</li> <li>- Les surfaces imperméables seront réduites : un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol (favoriser l'infiltration des eaux de pluie pour les voiries).</li> <li>- Les cuves de stockage des eaux de pluie pourront être installées sur les parcelles.</li> </ul>	<p><u>Pour toute opération d'ensemble nouvelle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser une étude de gestion des eaux pluviales, afin de rendre compte du calcul des surfaces actives de la parcelle et de la perméabilité du terrain,</li> <li>- Si la nature du sol le permet, privilégier l'infiltration de tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle,</li> <li>- Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, la gestion des eaux pluviales se fera par la rétention d'un volume d'eau ruisselée, de préférence à ciel ouvert, avant le rejet régulé au réseau de manière à assurer un débit de fuite maximal de 10 l/s/ha.</li> <li>- Privilégier la circulation ainsi que le stockage des eaux pluviales à ciel ouvert,</li> <li>- Favoriser les revêtements perméables et les zones végétalisées afin de limiter l'imperméabilisation. (1AU – CH.3 – Paragraphe 1AU2 – Article 3-2-4)</li> </ul>	<p>L'OAP permet un rappel souple des règles en termes de gestion des eaux pluviales et contribue à l'aspect qualitatif et pédagogique.</p>

Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p><u>Environnement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En termes de biodiversité, l'espace vert central favorisera la mise en place d'un corridor semi-naturel pour améliorer le passage de certaines espèces.</li> <li>- Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.</li> <li>- Le gabarit et l'implantation des constructions seront rationnels pour gérer au mieux les questions énergétiques et les apports solaires.</li> </ul> <p><b>4. Voies - desserte – stationnements – réseaux</b></p> <p>Pour l'ensemble des réseaux, l'emplacement des bassins de rétention ou autres systèmes sera positionné de manière la plus judicieuse possible en fonction des études techniques réalisées.</p> <p><u>Desserte</u></p> <p>Le site pourra être desservi par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La rue de la Croix,</li> <li>• La rue de la Babinière,</li> <li>• La rue de Cangé,</li> <li>• La rue des Anciens Combattants (par le quartier de la Bergerie),</li> <li>• Les voies internes du site qui seront aménagées lors de l'urbanisation.</li> </ul> <p><u>Les aménagements pour les modes doux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les cheminements permettront les déplacements à pieds, à vélo, ... pour l'ensemble du quartier. Dans cette perspective, ils seront en connexion avec les espaces communs (placettes, espaces</li> </ul>	<p>Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès pourra être imposé en fonction des risques et de la sécurité (1AU – Ch.3 – Paragraphe 1AU1 – article 3-1-1).</p>	<p>L'OAP permet un rappel souple des obligations en termes de réseaux.</p> <p>Les calibres de voie sont définis par le Service départemental d'incendie et de secours (SDIS).</p>

Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p>paysagers). Leur trajet sera sécurisé lorsqu'ils sont parallèles aux voies principales ou croisent les voies de circulation des véhicules motorisés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au moins une voie douce sera réalisée, du Nord au Sud, entre le nouveau quartier et celui de la Bergerie, en plus d'une voie douce en continuité de la rue des Anciens Combattants. Elles permettront de lier l'ensemble des secteurs urbains. De petites voies douces perpendiculaires viseront à connecter l'ensemble du site afin de compléter un maillage doux connecté à l'existant.</li> </ul> <p><b><u>Voirie</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La voie de desserte principale du quartier pourra s'effectuer par la création de voies doublées de cheminements piétons pour favoriser le partage de l'espace ; dans ce cas, une hiérarchisation des voies sécurisera les déplacements.</li> <li>- La recherche de connexions avec les voies existantes des quartiers avoisinants est essentielle et privilégiée. Elles s'inscriront dans une continuité de déplacement.</li> <li>- Les voies secondaires seront d'un gabarit moindre par rapport aux voies principales ; elles seront traitées en espace partagé pour les piétons, les 2 roues et les voitures. Dans ce cas de figure, les piétons restent prioritaires.</li> </ul> <p><b><u>Stationnement pour les habitations et les visiteurs</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réflexion est orientée vers la création de plusieurs petites unités de stationnements réparties sur la totalité du secteur à aménager.</li> <li>- Le stationnement sera réparti en petites et moyennes unités.</li> </ul>	<p>Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies et espaces publics.</p> <p>Les aires de stationnements non couvertes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ leur mutualisation ou regroupement est imposé,</li> <li>▪ les sols devront être traités avec des matériaux drainants.</li> </ul>	

Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour l'habitat, le stationnement pourra s'effectuer sur la parcelle ou regroupé pour certains îlots (espaces regroupés). Le choix relatif au mode de stationnement devra être en cohérence avec le type de logement. De manière générale, l'espace dédié à la voiture sera majoritairement paysagé.</li> <li>- Le projet sera l'occasion de répondre à la nécessité de mutualisation des stationnements pour des fonctions complémentaires, sur un même site.</li> <li>- Des stationnements pour les vélos seront préférablement protégés par un auvent, ils pourront se situer à proximité du mail piéton. Ils seront intégrés à l'environnement.</li> </ul> <p><b><u>Aire de partage : lieu où sont présents plusieurs modes de transports (cycles, covoiturage, piétons, stationnements VL)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une zone de stationnement accueillant du covoiturage pourra être envisagée avec l'aménagement d'un carrefour Rue de la Croix.</li> <li>- Les cheminements pour les piétons à proximité de l'aire de partage, seront différenciés physiquement de l'espace dédié aux véhicules (ex. : haie vive). Ils pourront ouvrir sur le mail piéton qui permettra d'accéder à l'entrée du quartier et desservira l'espace vert central.</li> <li>- Tous les croisements sur l'aire de partage seront sécurisés en faveur des piétons.</li> </ul>	<p><b>Pour les constructions à usage d'habitat :</b> 2 places de stationnement minimum par logement.</p> <p><b>Pour les résidences services et seniors :</b> 1 place de stationnement « visiteur » minimum pour 3 places d'hébergement.</p> <p>(1AU – Ch.2 – Paragraphe 1AU1 – article 2-1-1)</p>	<p>L'OAP permet de compléter les dispositions du règlement écrit en termes de stationnement sur la zone. Elle propose la végétalisation des espaces dédiés à la voiture, ainsi que des directions en termes de modalités d'aménagement des zones de stationnement.</p> <p>La mutualisation des stationnements permet de consommer moins d'espace. Les matériaux drainants permettront, eux, de faciliter la gestion des eaux pluviales et l'infiltration sur la parcelle, en étant cohérent avec le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021.</p> <p>Le nombre de place de stationnement par logement a été défini afin d'éviter le stationnement sauvage.</p>

Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p data-bbox="197 260 860 359"><a href="#">Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale</a></p> 		<p data-bbox="1500 502 2004 598">Le schéma de l'OAP reste un principe dont il faut respecter l'esprit afin de tendre vers un projet qualitatif.</p>

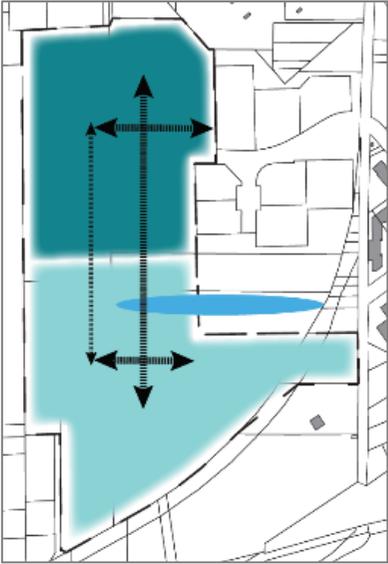
Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p><b>Les Brosses III</b></p>		
<p>/</p>	<p>L'ensemble du territoire communal est soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, il est recommandé aux porteurs de projet, de réaliser d'une étude géotechnique avant tout projet et réalisation des travaux.</p>	<p>La portée du Règlement est nécessaire pour que la notion de risque soit considérée comme une forte recommandation.</p>
<p><b>1. Mixité fonctionnelle et sociale</b></p> <p>Ce secteur a pour vocation d'accueillir principalement des petites et moyennes entreprises, il pourra accueillir des activités artisanales, commerciales et de services difficilement compatibles avec l'habitat.</p> <p>Des entreprises de proximité pourront s'implanter au sein de la ZA des Brosses III. Son aménagement est envisagé en 2 phases. Le nombre d'entreprises pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures.</p>	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.</li> <li>- Le logement, hébergement et locaux accessoires sauf ceux expressément cités au Paragraphe AUx2.</li> <li>- L'hébergement hôtelier et touristique.</li> <li>- Les cinémas.</li> <li>- Les centres de congrès et d'exposition.</li> <li>- Les industries.</li> <li>- Le comblement des mares.</li> </ul> <p><u>Sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les logements et locaux accessoires dans la mesure où ceux-ci sont liés et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site, ou à l'activité elle-même sous réserve qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités ou du bâtiment principal (AUx – CH.1 – Paragraphes AUx1 et AUx2).</li> </ul>	<p>Les dispositions relatives aux usages interdits ou admis permettront de respecter l'esprit de la zone Ux, que la zone AUx est vouée à devenir.</p> <p>Afin de répondre à la diversité des destinations dans le PLU, il faut délimiter des zones pour permettre la création d'activités susceptibles de générer des nuisances pour le logement, et par conséquent, y interdire les habitations. Seuls les logements de fonction, et/ou de gardiennage sont autorisés pour des question de surveillance des locaux d'activités.</p>

Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p><b>2. <u>Qualités architecturales, urbaines et paysagères</u></b></p> <p>La présence d'activités doit être affirmée en confortant les entreprises présentes et en offrant des opportunités pour de nouvelles entreprises.</p> <p>Les formes architecturales proposées seront cohérentes avec la typologie des entreprises existantes.</p> <p>Les constructions et installations devront limiter leur hauteur pour réduire l'impact visuel sur le paysage.</p> <p>La toiture pourra être traitée en terrasse pour limiter l'impact volumétrique de la construction. Les éventuelles installations techniques en toiture seront préférablement masquées par un écran de type bardage ou autre.</p> <p>Les haies multi-strates seront valorisées.</p> <p>L'ensemble des superficies non bâties sera planté d'un nombre total d'arbres de haute tige.</p> <p>Des bosquets seront composés en conservant le principe de sujets d'essences locales variées et adaptées au type de sol. Ils seront implantés dans la zone, par groupes discontinus pour ménager des vues sur les entreprises, et préférablement le long des voies de desserte.</p> <p>Une transition végétale entre le site et le milieu naturel limitera l'impact du projet dans l'environnement. En matière d'enseigne, la hauteur de l'enseigne ne devra pas dépasser celle du bâtiment. Les éléments d'enseigne (totem, ...) ne devront pas masquer les perspectives,</p>	<p>La hauteur des constructions pour les activités autorisées dans la zone sera de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère. (AUx – Ch.2 – Paragraphe AUx1 – Article 2-1-1)</p> <p>Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Il est prescrit un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci. Aucune plantation d'arbres de haute tige ne sera faite à moins de 6.00 mètres de la limite légale de la propriété foncière de SNCF Réseau (AUx – Ch.2 – Paragraphe AUx3 – article 2-3-2).</p>	<p>L'OAP permet de proposer une souplesse qui permet d'aller vers une qualité de projet.</p> <p>Dans cette perspective ce sont des propositions non métriques qui sont valorisées.</p> <p>Ces règles permettent de maintenir le gabarit d'ensemble de la Z.A. en matière d'impact dans le paysage. L'aménagement pourra alors être cohérent avec le paysage dans lequel il s'inscrira.</p>

Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p>gêner l'éclairage public et la signalisation, faire obstacle à la circulation, ni constituer un danger pour la sécurité publique.</p> <p>L'éclairage des espaces extérieurs sera conçu pour ne produire aucun éblouissement vers les voies de circulation.</p> <p><b>3. Qualité environnementale et prévention des risques</b></p> <p>Les eaux pluviales pourront être traitées par des noues le long des voies et un bassin de rétention paysager qui sera intégré dans les espaces paysagers si les études de sol permettent ce type d'aménagement. De ce fait, l'hydromorphie du sol dans les travaux d'aménagement sera prise en compte.</p> <p>Les bassins paysagers s'implanteront en fonction des études de sol et de la topographie du site. Les conditions de traitement des eaux pluviales devront être définies dans le cadre d'un dossier Loi sur l'eau.</p> <p>L'écoulement naturel de l'eau sera favorisé.</p> <p>Les surfaces imperméables seront réduites au maximum : un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol, ainsi que la mise en place de techniques d'infiltration, de surfaces végétalisées, ...</p> <p>Des dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales sont encouragés avec par exemple, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie lors de travaux de gros-œuvre, la réalisation d'un double réseau pour alimenter les postes non destinés à être consommés, ...</p>	<p>Sur les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 800 m<sup>2</sup> et inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, 15% de la parcelle sera perméable. Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> et inférieure à 2000 m<sup>2</sup>, 20% de la parcelle sera perméable. Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>, 30% de</p>	<p>L'OAP permet de proposer une souplesse qui permet d'aller vers une qualité de projet.</p> <p>Dans cette perspective ce sont des propositions non métriques qui sont valorisées.</p>

Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p>Les entreprises implantées seront vigilantes et ne créeront pas de pollution.</p> <p>Le recours aux énergies renouvelables est encouragé ; les équipements seront préférentiellement intégrés au moment de la conception des constructions.</p> <p>Le gabarit et l'implantation des constructions permettront de gérer au mieux les questions énergétiques et les apports solaires.</p> <p><b>4. Besoins en matière de stationnements</b></p> <p>Les stationnements visiteurs et employés seront en nombre suffisant et implantés sur le foncier de l'entreprise, avec une mutualisation interentreprise envisagée. Une attention particulière sera portée à l'intégration des zones de stationnements à l'environnement global du site : plantations, systèmes de</p>	<p>la parcelle sera perméable. (AUX – Ch.2 – Paragraphe AUx3 – Article 2-3-1)</p> <p><u>Pour toute opération d'ensemble nouvelle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser une étude de gestion des eaux pluviales, afin de rendre compte du calcul des surfaces actives de la parcelle et de la perméabilité du terrain,</li> <li>- Si la nature du sol le permet, privilégier l'infiltration de tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle,</li> <li>- Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, la gestion des eaux pluviales se fera par la rétention d'un volume d'eau ruisselée, de préférence à ciel ouvert, avant le rejet régulé au réseau de manière à assurer un débit de fuite maximal de 10 l/s/ha.</li> <li>- Privilégier la circulation ainsi que le stockage des eaux pluviales à ciel ouvert,</li> <li>- Favoriser les revêtements perméables et les zones végétalisées afin de limiter l'imperméabilisation. (AUX – Ch.3 – Paragraphe AUx2 – Article 3-2-4)</li> </ul>	<p>L'OAP permet un rappel souple des règles en termes de perméabilisation des sols, celles-ci dans un but de faciliter la gestion des eaux pluviales et leur infiltration sur la parcelle.</p> <p>L'OAP permet un rappel souple des obligations relatives à la gestion des eaux pluviales. La complémentarité est d'autant plus accentuée que le règlement complète l'OAP, avec des dispositions plus précises.</p> <p>L'OAP oriente vers l'utilisation d'énergies renouvelables, dont les panneaux solaires sont définis dans le règlement écrit (AUX – Ch.2 – Paragraphe AUx2 – Article 2-2-2).</p>

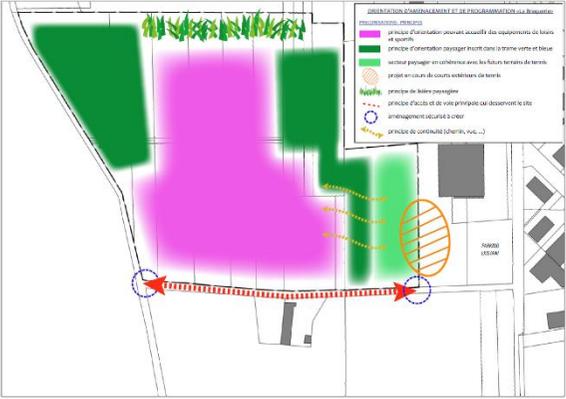
Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p>pergolas, ... Les besoins seront calibrés en fonction de l'activité.</p> <p>Des stationnements pour les vélos seront proposés ; dans ce cas, ils seront facilement accessibles et situés au plus proche de l'entrée des bâtiments (accueil, entrée salariés, entrée de service, ...). Ils seront éloignés des plateformes de circulation des VL et PL pour garantir la sécurité des personnes.</p> <p><b>5. Les voiries</b></p> <p>Un principe de desserte intérieure de la zone pourra s'effectuer en fonction des entreprises s'installant sur le site. Les voies seront suffisamment larges pour garantir le trafic de véhicules motorisés (VL et PL). Les voies principales seront doublées de cheminements piétons pour favoriser le partage de l'espace entre les différents modes de déplacements et assurer la sécurité des piétons. Les voies seront préférablement aménagées de telle sorte à ralentir les véhicules motorisés (vitesse souhaitée inférieure à 30km/h) à l'intérieur de la zone.</p> <p><b>6. La gestion des déchets</b></p> <p>Une bonne accessibilité des dispositifs, tant pour les entreprises que pour les opérateurs de collecte, sera recherchée, c'est-à-dire un positionnement des points de collecte en entrée de site afin de réduire les manœuvres. L'intégration paysagère des points de collecte sera</p>	<p><b>A - Stationnements des véhicules (VL)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement nécessaire à l'activité doit être réalisé en dehors des voies et espaces publics.</li> <li>- Les aires de stationnements non couverts : <ul style="list-style-type: none"> <li>• leur mutualisation et/ou regroupement pourra être imposé,</li> <li>• les sols devront être traités avec des matériaux drainants.</li> </ul> </li> <li>- Le nombre de stationnements sur l'unité foncière doit correspondre à l'activité et à l'importance du projet.</li> </ul> <p><b>B - Stationnement des vélos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de constructions à destination d'habitat collectif, de bureaux, d'activités et de bâtiment accueillant un service public, équipés de places de stationnements destinés aux employés, il sera prévu : un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. (AUx – Ch.2 – Paragraphe AUx4 – Article 2-4-1)</li> </ul> <p>« Dans le cas d'une création de voie, la largeur minimale sera de 4 mètres. Elle sera adaptée à la construction et aux activités. » (AUx – Ch.3 – Paragraphe AUx1 – Article 3-1-1).</p>	<p>L'OAP permet un rappel souple des obligations en termes de stationnements.</p> <p>Elle permet également de proposer une souplesse qui permet d'aller vers une qualité de projet. Dans cette perspective ce sont des propositions non métriques qui sont valorisées.</p> <p>L'OAP permet un rappel souple des règles en termes de voirie. Elle est dans une logique de propositions permettant un projet de qualité,</p>

Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p>recherchée avec une mutualisation possible des dispositifs et lieux de collecte entre les entreprises.</p> <p><u>Schéma d'aménagement</u></p> 		<p>des voies sécurisées ainsi que la prise en compte de chaque usager.</p> <p>L'OAP permet un rappel des obligations en matière de gestion et de collecte des déchets.</p> <p>Le schéma de l'OAP reste un principe dont il faut respecter l'esprit afin de tendre vers un projet qualitatif.</p>

Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p><b>Ecosite de loisirs et d'équipements collectifs : la Braquerie</b></p>		
<p>/</p>	<p>L'ensemble du territoire communal est soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, il est recommandé aux porteurs de projet, de réaliser d'une étude géotechnique avant tout projet et réalisation des travaux.</p>	<p>La portée du Règlement est nécessaire pour que la notion de risque soit considérée comme une forte recommandation.</p>
<p><b>Fiche n°1 – ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE</b></p> <p><u>Les principes majeurs à appliquer</u></p> <p>Il est recommandé de mettre en œuvre les principes de conception architecturale bioclimatique en prenant en compte les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales pour les matériaux et pour les énergies renouvelables utilisées pour la construction.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte le terrain d'insertion du projet en inspectant les points suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>o La topographie.</li> <li>o Le soleil.</li> <li>o Les vents dominants.</li> <li>o Les habitations environnantes.</li> </ul> </li> <li>- Envisager une forme compacte du bâtiment pour réduire les déperditions et minimiser les surfaces en contact avec l'extérieur.</li> <li>- Prévoir une bonne isolation de la construction pour éviter les surchauffes d'été et conserver la chaleur de l'hiver.</li> <li>- Capter le soleil pendant la période d'exposition des vitrages, de la véranda ou des murs massifs</li> </ul>		<p>Les fiches réalisées doivent permettre la réalisation d'une étude de faisabilité, et répondent aux enjeux de qualité environnementale.</p> <p>Ainsi, elles sont axées sur une démarche Haute Qualité Environnementale, avec l'objectif de réaliser des équipements performants en matière d'énergie et peu émissifs.</p> <p>L'OAP permet de proposer une souplesse qui permet d'aller vers une qualité de projet. Dans cette perspective ce sont des propositions non métriques qui sont valorisées.</p>

Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p>pendant la période hivernale et prévoir des protections pour le rayonnement d'été.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concevoir la construction en favorisant l'inertie thermique en stockant l'énergie dans la masse du bâtiment afin d'amortir les variations de températures.</li> <li>- Eviter les pièces fermées où se confine la chaleur. La circulation de l'air sera favorisée par un système mécanique ou par un effet cheminée naturel (ventilation naturelle).</li> <li>- Laisser entrer la lumière naturelle en jouant sur l'orientation des espaces construits.</li> <li>- Choisir un chauffage peu polluant.</li> <li>- Favoriser des matériaux qui s'inscrivent dans un développement local équitable, c'est-à-dire qui est le moins impactant possible sur l'environnement sur l'ensemble de son cycle de vie (fabrication, acheminement, mise en œuvre, fin de vie).</li> </ul> <p><b>Fiche n°2 – MATERIAUX BIOSOURCES</b></p> <p><u>Les principes majeurs à appliquer</u></p> <p>Il est recommandé de mettre en œuvre des matériaux biosourcés dans les nouvelles constructions sur le site de la Braquerie afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'impact sur l'environnement et la santé Protéger les forêts primaires, les essences rares, les forêts tropicales.</li> <li>- Réduire l'utilisation de substances toxiques : certaines peintures, vernis, colles contiennent des</li> </ul>		

Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p>substances dangereuses (métaux lourds, solvants) pour la santé et l'environnement.</p> <p><b>Fiche n°3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BÂTIMENTS</b></p> <p><u>Les principes majeurs à appliquer</u></p> <p>Il est recommandé de réaliser des bâtiments énergétiquement plus performants que la RT en cours en prenant en compte les 3 exigences de résultats :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le besoin climatique,</li> <li>• La consommation d'énergie primaire,</li> <li>• Le confort d'été,</li> </ul> <p>Ainsi que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le recours aux énergies renouvelables,</li> <li>• Le traitement en amont des ponts thermiques,</li> <li>• La perméabilité à l'air des bâtiments,</li> <li>• La surface minimale de baie vitrée,</li> <li>• Le système de protection solaire.</li> </ul> <p>La maîtrise d'ouvrage se dotera d'un Système de Management Environnemental pour mener à bien les exigences environnementales.</p>		

Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p><b>Fiche n°4 – GESTION DES EAUX PLUVIALES</b></p> <p><u>Les principes majeurs à appliquer</u></p> <p><u>La démarche générale à suivre:</u> La meilleure méthode pour limiter l'imperméabilisation est de concevoir des systèmes se rapprochant le plus possible du cycle naturel de l'eau, en utilisant des matériaux poreux et des revêtements non étanches, ce qui facilite l'infiltration diffuse des eaux pluviales.</p> <p>Il convient de privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées et puits d'infiltration).</li> <li>• Des stockages sur toiture, stockage dans des citernes, dans des bassins de rétention ou des collecteurs surdimensionnés.</li> </ul> <p><b>Schéma d'aménagement :</b></p> 	<p><u>Pour toute opération d'ensemble nouvelle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser une étude de gestion des eaux pluviales, afin de rendre compte du calcul des surfaces actives de la parcelle et de la perméabilité du terrain,</li> <li>- Si la nature du sol le permet, privilégier l'infiltration de tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle,</li> <li>- Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, la gestion des eaux pluviales se fera par la rétention d'un volume d'eau ruisselée, de préférence à ciel ouvert, avant le rejet régulé au réseau de manière à assurer un débit de fuite maximal de 10 l/s/ha,</li> <li>- Privilégier la circulation ainsi que le stockage des eaux pluviales à ciel ouvert,</li> <li>- Favoriser les revêtements perméables et les zones végétalisées afin de limiter l'imperméabilisation. (AUL – Ch.3 – Paragraphe AUL2 – Article 3-2-4)</li> </ul>	<p>L'OAP permet un rappel souple des obligations en matière de gestion des eaux pluviales.</p> <p>Concernant l'aspect environnemental, la commune est consciente que l'implantation d'un projet sur ce secteur peut avoir des impacts directs sur l'environnement au regard de la sensibilité du site. C'est pour cette raison que la gestion des eaux pluviales est prise en compte dès l'OAP.</p> <p>Le schéma de l'OAP reste un principe dont il faut respecter l'esprit afin de tendre vers un projet qualitatif.</p> <p>Le schéma d'aménagement propose de préserver au maximum les espaces verts, notamment à l'Ouest et à l'Est du secteur.</p>

## OAP Thématique Déplacements

Emplacements Réservés (Règlement)	Explications sur la complémentarité avec l'OAP
<p><b>N° 1</b> - Aménagement du carrefour des VC1 et VC3 (OC / 162-1691-1692)</p>	<p><b>L'emplacement réservé N°1</b> permet d'appliquer les orientations de <b>l'OAP Déplacements</b> dans la mesure où celui-ci permettra d'aménager le carrefour des VC1 et VC3, et donc de répondre au flux grandissant sur Larçay en sécurisant ces voies et leur croisement. Il s'agira d'apaiser les déplacements en adaptant les voies.</p>
<p><b>N°3</b> - Création d'un chemin de circulations douces de 4m de largeur (OB / 421-470-471-467-464-463-462-461-460-1139-458-452)</p>	<p><b>Les emplacements réservés N°3, N°4 et N°5</b> permettent d'appliquer les orientations de <b>l'OAP Déplacements</b> et de remplir son <i>Objectif n°2 « Créer de nouvelles voies douces et les connecter avec les espaces publics, les lieux de rencontre et les quartiers »</i>.</p>
<p><b>N°4</b> - Création d'un chemin de circulations douces de 2m de largeur (OB / 1216)</p>	<p>Ainsi, les aménagements permettront de sécuriser les voies, mais également de favoriser l'intermodalité sur le territoire avec la création de voies douces, apportant convivialité et qualité de vie. De telles voies seront également une alternative locale à l'utilisation de la voiture sur la commune.</p>
<p><b>N°5</b> - Création d'un chemin de circulations douces de 4m de largeur (OC / 132-135-1483-1489)</p>	
<p><b>N°6</b> - Aménagement du carrefour rue de la Bergerie et rue du Val Joli (OB / 1825)</p>	<p><b>L'emplacement réservé N°6</b> permet d'appliquer les orientations de <b>l'OAP Déplacements</b> dans la mesure où celui-ci permettra d'aménager le carrefour des rues de la Bergerie et du Val Joli, et donc de répondre au flux grandissant sur Larçay en sécurisant ces voies et leur croisement. Il s'agira d'apaiser les déplacements en adaptant les voies.</p>

<p><b>N°8</b> - Aménagement du carrefour rue de la Pardonnerie et rue du Carroi (OC/78 – OB/1071-1731)</p>	<p><b>L'emplacement réservé N°8</b> permet d'appliquer les orientations de l'<b>OAP Déplacements</b> dans la mesure où celui-ci permettra d'aménager le carrefour des rues de la Pardonnerie et du Carroi, et donc de répondre au flux grandissant sur Larçay en sécurisant ces voies et leur croisement. Il s'agira d'apaiser les déplacements en adaptant les voies.</p>
<p><b>N°9</b> - Aménagement de voirie (ZE/0063)</p>	<p><b>L'emplacement réservé n°9</b> permet d'appliquer les orientations de l'<b>OAP Déplacements</b> en prévoyant un aménagement de voirie permettant la sécurisation de l'arrêt de transport en commun.</p>

Pour les OAP, les schémas et les photographies utilisés sont illustratifs ; certains ne sont pas de la localité, ceci de manière volontaire afin d'ouvrir les propositions des aménageurs qui auront en charge de traduire cette OAP dans un plan masse. Ces éléments complémentaires doivent faciliter la compréhension du projet attendu et orienter le maître d'œuvre sur les choix qu'il fera pour intégrer son projet dans l'environnement immédiat.

## Justification de la traduction réglementaire du projet communal : justification du zonage et du règlement

### Mise en forme du règlement

Les choix retenus pour la délimitation du zonage et l'écriture du règlement traduisent de manière réglementaire le projet communal (le Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et résultent également de :

- La prise en compte des formes urbaines existantes à l'élaboration du PLU.
- La prise en compte des servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur le territoire.
- La prise en compte d'autres règles s'imposant sur le territoire communal.

Il convient de préciser que le règlement du PLU de Larçay intègre les dispositions du décret du 28 décembre 2015.

Il peut être souligné que le règlement est réorganisé autour de trois grands axes qui visent à :

- Assurer la mixité fonctionnelle et sociale (définition de règles pour favoriser la mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière, etc.)
- Contrôler les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, insertion et qualité architecturale des constructions, contribution à la qualité du cadre de vie, équilibre entre les espaces construits et les espaces libres, stationnement des véhicules motorisés ou des vélos en dehors des voies publiques, ... ) ;
- Vérifier la suffisance des équipements et réseaux pour répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité, de salubrité (accès et desserte) ou pour satisfaire aux objectifs de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développements des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles.

Ces dispositions visent à clarifier et simplifier l'écriture du règlement pour faciliter la mise en œuvre et l'émergence du projet urbain, intensifier les espaces urbanisés et préserver les espaces naturels et les ressources énergétiques.

Le règlement devient un outil au service du projet de territoire dont les chapitres revêtent un caractère facultatif.

Le présent règlement de Larçay se compose de la façon suivante :

- Les dispositions applicables aux zones : précisent les dispositions qui s'imposent à toutes les zones et secteurs du PLU. Elles précisent les destinations et sous-destinations des constructions.
- Les dispositions applicables aux éléments du paysage et du bâti protégés au titre de l'article L. 151-23 et L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Les annexes du règlement : Les dispositions figurant dans les Annexes du règlement ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ainsi faciliter l'instruction. À ce titre, les annexes sont les suivantes :
  - Le lexique relatif au présent règlement d'urbanisme pour la commune de Larçay,
  - Une fiche conseil relative au retrait/gonflement des sols argileux,
  - Les dispositions applicables aux éléments du bâti et du paysage à protéger (bâti, élément de paysage, zones humides, puits, mares, bassins, étangs).

## Dispositions communes à toutes les zones et secteurs du règlement

### Dispositions applicables à la démarche de développement durable

Le PLU se base sur une approche respectueuse de l'environnement en mettant en place des actions d'aménagement permettant de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu naturel :

- La qualité de l'air en proposant la création de nouvelles voies douces.
- La qualité de l'eau en préservant le Cher et les fils d'eau.
- La limitation de la place de l'automobile en proposant des secteurs d'habitat connectés aux voies existantes et s'insérant dans l'enveloppe du bourg.
- La préservation des sols (zones NAF) par la densité de 27 logements/ha et la limitation d'espaces en zone AU.
- La création d'espaces tampons par les zones Uj.
- La préservation des zones humides.
- ...

### Dispositions pour la protection des éléments du paysage

#### Éléments du paysage – la Trame Verte et Bleue

Les éléments naturels qui participent à la qualité du cadre de vie et jouent un rôle en matière de :

- biodiversité, de captage du CO<sub>2</sub>,
- qualité du cadre de vie,
- renouvellement des ressources naturelles,
- fonction ludique ou sociale.

Ils sont protégés par le PLU grâce aux outils suivants :

- Les boisements et les éléments de la trame bleue (le Cher) sont repérés comme espaces naturels et donc classés en zone Naturelle.
- Les jardins privés permettant de créer un espace tampon avec une zone naturelle ou agricole, ou bien protéger un cœur d'îlot, sont classés en secteurs Uj dans l'enveloppe bâtie ou à sa proximité, constituant ainsi une véritable trame verte à l'intérieur des espaces urbanisés ou en jonction des espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers).
- Les boisements qui intègrent et bordent la commune, sont classés en zone naturelle contribuant à la qualité paysagère et naturelle en milieu périurbain et à la prévention du risque de mouvement de terrain.
- La reconnaissance des éléments du coteau et des trames vertes par la protection et par la transformation d'Éléments Boisés Classés en Éléments de Paysage à Protéger.

### Dispositions applicables aux éléments de paysage repérés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et aux éléments de bâtis repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Ces protections sont utilisées pour le bâti, les éléments du petit patrimoine, les éléments de paysage et les éléments de biodiversité qui concourent au maintien de la qualité patrimoniale et à l'histoire de Larçay. C'est un objectif de mémoire qui est souhaité pour une transmission aux futures générations.

Pour les éléments de formation végétale, ceux-ci participent à la qualité paysagère dans la partie urbaine de la commune ; ils permettent de conserver des respirations vertes et participent à la trame verte dans le bourg. Pour les éléments de biodiversité, ce sont les zones humides réglementaires inventoriées sur les zones AU.

### *Pour les éléments de bâti*

---

Leur démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'un permis de démolir.

Les éléments bâtis mentionnés ci-dessous (tableau des dénominations) sont soumis aux prescriptions suivantes. De plus, les fiches descriptives précisent des prescriptions applicables par bâtiment, en sus du cadre général :

*Pour les éléments bâtis repérés :*

- Toute intervention doit s'attacher à préserver, voire restituer, les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ou du mur concerné : volume général, composition des façades, proportion des ouvertures, lucarnes et châssis, cheminées et souches de cheminées, aspects des enduits, décors et modénatures.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges en évitant les dimensions et formes trop variées.
- L'ardoise, la tuile plate ou la tuile mécanique de facture ancienne, dite « à emboîtement », seront utilisées dans le cas des reprises de couverture, si celles-ci sont représentatives du bâtiment.
- Pour les couvertures, les teintes sombres sont privilégiées.
- Le bâti devra conserver sa hauteur et son gabarit, sauf prescriptions permettant une amélioration de l'existant, dans le respect de la typologie d'origine.

Ne sont pas autorisés :

- Le remplacement des pierres d'origine, des moellons calcaire ou silex, de la brique, par du parpaing,
- Les enduits ciment sur la maçonnerie d'origine,
- La suppression des décors et modénatures,
- Le remplacement des toitures d'origine par des toitures terrasses,
- La démolition des murs de clôture traditionnels et qui accompagnent le bâti référencé,
- Les surélévations des bâtiments.

### *Pour les éléments de paysage*

---

Les éléments de paysage mentionnés ci-dessous (tableau des dénominations) sont soumis aux prescriptions suivantes. De plus, les fiches descriptives peuvent faire état de prescriptions applicables en sus du cadre général :

*Pour les éléments de paysage repérés :*

- Tous les travaux sur les éléments végétaux repérés doivent être réalisés dans le souci de leur préservation (qualité et époque de la coupe) et de leur croissance optimale en fonction du site (gêne vis-à-vis de la sécurité des déplacements).
- Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles de même nature.
- Seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leur mise en valeur.
- Pour les zones humides, le comblement, le drainage, la mise en culture et les prélèvements abusifs sont interdits.

*Tableau des dénominations : liste et numérotation des fiches patrimoine bâti et naturel*

N°	Dénomination et adresse	Référence cadastrale
<b>PATRIMOINE NATUREL et BATI</b>		
1.	Maison 14 rue de Candé	1911
2.	Dépendance, mur et piliers de mur à la Babinière	27, 77
3.	Ensemble Petite Faloterie	594, 595 et 796
4.	Maison 12 rue de la Bergerie	385
5.	Maison 9 allée de la Poterie	682
6.	Mur de clôture	2084, 182
7.	Puits	/
8.	Tilleul, Hêtre, Châtaignier, Marronnier, Noyer et Cerisier	/
9.	Les mares/étangs/bassins de régulation des eaux pluviales	/
10.	Zones humides	26, 1590
11.	Ensembles d'éléments paysagers	Voir carte jointe.

### Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés – Éléments de Paysage à Protéger

Larçay disposait en tout de 375ha d'Espaces Boisés Classés sur sa commune, dont la forêt de Larçay qui représente 334ha, soit 29% de la surface totale du territoire.

La commune classe dorénavant ces Espaces Boisés Classés en **Éléments de Paysage à Protéger** dans leur totalité.

Par ailleurs, et pour rappel, la commune est concernée par l'article 2 de l'Arrêté du 17 Février 2005 précisant que : « sur le territoire des communes autres que celles visées à l'article 1er (annexe 3) tout défrichement, quelle que soit la surface défrichée, concernant un massif boisé d'une superficie supérieure ou égale à 0,5 hectares, est soumis à autorisation administrative. » (Extrait de l'arrêté du 17/02/2005).

Pour ce qui est de Larçay, le seuil est fixé à 0,5ha, en dessous duquel il n'est pas nécessaire de faire la demande d'une autorisation administrative.

Carte des Eléments de Paysage à Protéger - PURBS



## Dispositions de la zone Urbaine

### • Zones Ua et Ub

Elles correspondent au tissu bâti ancien et récent de Larçay. Ces secteurs sont majoritairement composés d'habitations et d'activités compatibles avec l'habitat. Ce sont des zones à vocation mixte pouvant recevoir habitats, services, commerces et activités. Ces zones correspondent au maintien du tissu bâti existant, caractéristique de l'enveloppe urbaine et des types d'activités existants (commerces, services, activités).

Ces zones sont caractérisées par un tissu urbain majoritairement de type ancien (zone Ua) ou d'extension urbaine (zone Ub) à densité moyenne à faible pour ses extensions récentes :

- soit, les constructions, souvent mitoyennes, sont implantées à l'alignement, le plus souvent par la façade principale, et constituent alors un front bâti le long des axes de communication,
- soit, les constructions sont implantées selon une trame de « corps de ferme » ce qui implique que les bâtiments sont organisés autour d'une cour fermée et sont implantés à l'alignement de la voie publique soit par la façade principale, soit par le pignon,
- soit, les constructions récentes sont implantées en retrait par rapport à la limite de parcelle avec l'espace public et sont pour la majorité non mitoyennes.

La délimitation de ces zones, dont les morphologies caractérisent la commune de Larçay, est effectuée dans l'objectif de préserver la silhouette de la commune et de son enveloppe urbaine.

Afin de différencier les tissus bâtis, la zone **Ua** correspond au tissu urbain ancien, tandis que la zone **Ub** correspond au tissu urbain récent (extensions urbaines). Les caractéristiques qui permettent de les différencier ont été prises en compte dans la rédaction du règlement.

La zone Urbaine n'est pas entièrement urbanisée, elle comporte encore un potentiel foncier constructible au sein de la zone **Ub** (espaces interstitiels, dents creuses).

### • Zone Uj

Elle correspond aux secteurs de jardins qui participent à la qualité paysagère de la commune. Ces jardins peuvent être constitués d'arbres, de boisements, de potagers, de jardins d'agrément. Ils permettent de conserver un espace tampon avec la zone agricole de telle sorte à conserver la physionomie de Larçay, et ainsi maintenir la qualité paysagère du territoire. La règle de la limite entre la zone Ua ou Ub et la zone Uj correspond à une profondeur de 5.00 mètres derrière le mur de façade de la maison principale. Cette zone permet de gérer les franges urbaines : relation visuelle des zones U et A ou N.

### • Zone Ux

Elle correspond aux secteurs d'activités économiques intercommunales des Brosses I, II et III. Ces secteurs permettent de soutenir le dynamisme économique de Larçay, et de la Communauté de Commune Touraine-Est Vallées. La zone correspond à l'accueil d'activités économiques, et non à un secteur d'habitat.

## Dispositions des zones à ouvrir à l'urbanisation

La maîtrise du développement à venir du territoire communal de Larçay passe par la programmation dans le temps de l'ouverture de zones, au regard des besoins de développement identifiés dans le rapport de présentation du PLU :

### • Zone 1AU

Afin d'assurer le développement du territoire communal, Larçay a choisi d'urbaniser, à court et moyen terme, un secteur se trouvant au sein de l'enveloppe urbaine du plateau : le secteur de la Plaudrie. L'urbanisation de cette zone, à travers le règlement du PLU, est soumise :

- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, et sous réserve que celle-ci ne remette pas en question le schéma d'aménagement d'ensemble de ladite zone 1AU,
- l'aménagement pourra s'effectuer au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le cas échéant, le règlement du PLU.

Pour ce secteur de la Plaudrie, une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée afin d'identifier les grands principes d'aménagements dont certains ont été traduits de manière réglementaire dans le règlement du PLU de la zone 1AU.

La taille des lots doit permettre de favoriser la mixité sociale, fonctionnelle et typologique du secteur.

Une densité de 27 logements/ha est attendue sur cette zone. Concernant les logements locatifs sociaux, une fourchette de 15 à 20% pourra s'appliquer.

### • Zone 2AU

Elle correspond à un secteur à ouvrir à l'urbanisation sur le long terme. Il s'agissait premièrement d'une zone 1AU, accompagnée d'une orientation d'aménagement et de programmation. Après études, il a été relevé que les besoins actuels et sur le très court terme (moins de 5 ans) de la commune ne nécessitaient pas l'urbanisation rapide de cette zone. Néanmoins, la zone représentant un potentiel foncier non négligeable, elle a été conservée en zone 2AU, et l'orientation d'aménagement et de programmation a été supprimée (cf. *Diagnostic du Rapport de Présentation*). Cette zone correspond au secteur du Valette, et peut être ouverte à l'urbanisation sur modification ou sur révision du présent PLU. Elle pourra néanmoins, faire partie d'une réflexion globale sur la mise en place d'outils opérationnelles (étude de faisabilité, zone d'aménagement concerté, programmation urbaine, ...).

### • Zone AUL

Elle correspond au secteur de la Braquerie, et est accompagnée d'une orientation d'aménagement et de programmation. L'ouverture de cette zone à urbaniser doit permettre la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs, et répondre aux besoins de la commune. Elle n'est pas vouée à accueillir un secteur d'habitat. Son aménagement sera étudié dans le cadre d'une étude de faisabilité.

### • Zone AUx

Elle correspond au secteur d'activités économiques intercommunal des Brosses III ouverte à l'urbanisation. Elle doit permettre de soutenir le dynamisme économique de Larçay, ainsi que de la Communauté de Commune Touraine-Est Vallées. La zone correspond à l'accueil de constructions en lien avec les activités économiques, et non à un secteur d'habitat.

## Dispositions des zones Agricoles

### • Zones A et Ap

Malgré la diminution du nombre d'exploitations agricoles sur le territoire communal, l'activité agricole reste une activité économique importante et diversifiée qui participe à l'identité et à la vie de Larçay.

Un des enjeux majeurs pour la municipalité est d'allier à la fois :

- préservation de l'activité agricole et de sa diversité,
- prise en compte des évolutions qu'a connu l'agriculture (cessation d'activités, besoin de développer des activités complémentaires, etc),
- préservation du patrimoine naturel et des paysages contribuant également à l'identité de Larçay.

Afin de traduire ces objectifs à travers le zonage du PLU, la zone agricole a été organisée comme suit :

- **Une zone agricole A** qui permet le maintien et le développement des sites d'activité agricole, et où les bâtiments et occupations du sol liés et nécessaires à l'activité agricole y sont autorisés. Les extensions, annexes et infrastructures publiques peuvent également être admises. L'ensemble des sites d'exploitations identifiées à la suite d'une réunion de travail spécifique avec les représentants de la profession agricole a été classé en zone A.
- **Une zone agricole Ap** qui permet de maintenir l'activité agricole mais y interdit tout type de construction y compris agricole. L'objectif de la création de ce secteur est de pouvoir préserver la qualité paysagère et les perspectives sur certaines parties du plateau. Une grande partie des terrains situés sur la partie Nord-Ouest du plateau et de son enveloppe urbaine ont été classés en zone agricole paysage (Ap) y interdisant les constructions liées à l'activité agricole afin de préserver à la fois les vues sur le plateau, mais également de gérer les différents usages : agricole et résidentiel.

Le règlement de la zone agricole a été rédigé au regard des activités présentes sur le territoire communal afin de prendre en compte les besoins de développement de celles-ci.

## Dispositions de la zone Naturelle

### • Zone N

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Sont classés en zone naturelle :

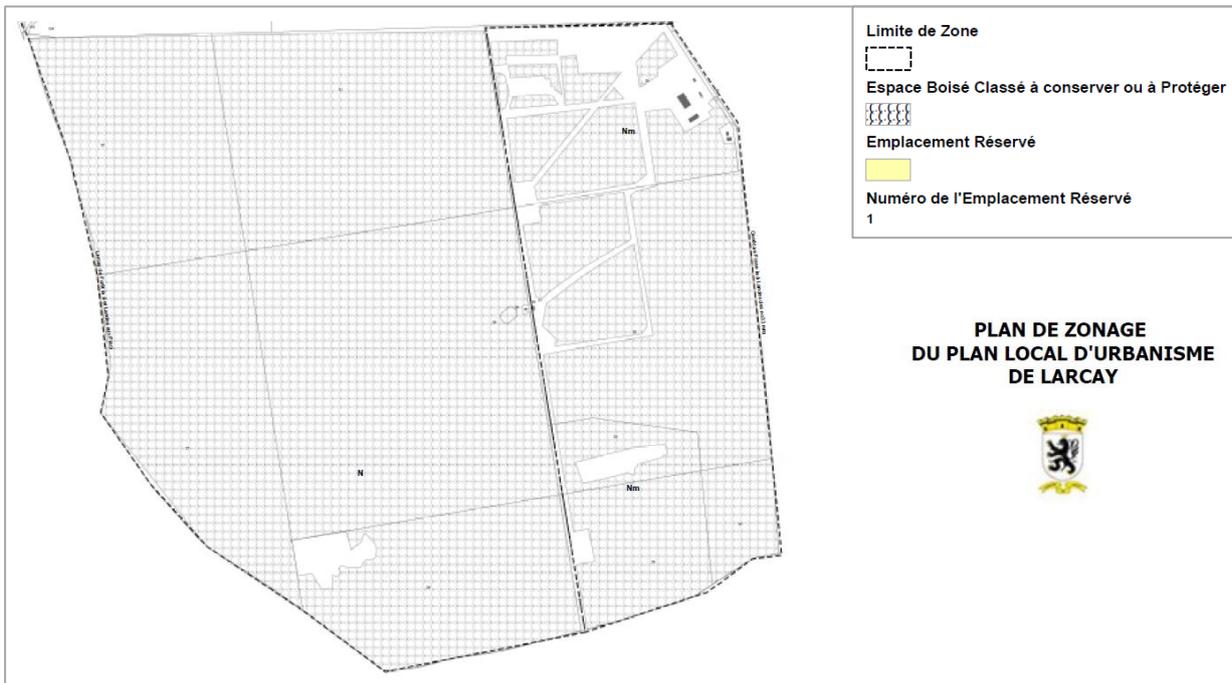
- la Vallée du Cher et ses coteaux boisés (rue Nationale, rue de la Croix, rue de la Tour, Chemin de Bellevue, allée du Voisinet),
- le Bois des Hâtes à l'Ouest ainsi que le Parc des Brosses,
- le Parc de Véretz à l'Est,
- la Forêt de Larçay au Sud,
- les espaces boisés ou un caractère naturel et/ou paysager est important :
  - o la rue des Caves à gouter et ses extensions (rue du Carroi, allée de la Poterie) ou les boisements contribuent à maintenir le coteau ; ils sont la continuité du coteau de la Vallée du Cher
  - o le cœur du quartier des Naudières et Rondelière ou le paysage est à multi facettes, constitué de jardins, ensembles de boisements, espaces ouverts qui contribuent à la qualité paysagère et environnementale de ce quartier qui a connu une forte urbanisation consommatrice d'espaces NAF, durant les dernières années. Ces espaces participent à la continuité écologique de Larçay et plus largement de l'agglomération tourangelle. Ce cœur de quartier est recensé dans la TVB du SCOT de l'agglomération de Tours (page 40 de l'EIE) comme une zone de conflit. Ceci est lié au carrefour du Placier où le trafic est important et non adapté aux voiries. Par conséquent, ce secteur référencé comme « composé d'entités boisées » dans l'EIE, doit être préservé de toute construction afin de ne pas générer de nouvelles problématiques de déplacements et consommer de nouveaux espaces naturels, inscrits dans la zone du corridor terrestre de la trame verte et bleue (page 43 de l'EIE).

Bien que la zone naturelle N soit une zone d'interdiction stricte de toute nouvelle construction, celle-ci admet les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit à au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; et les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'opposabilité du présent PLU, dès lors que celles-ci ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

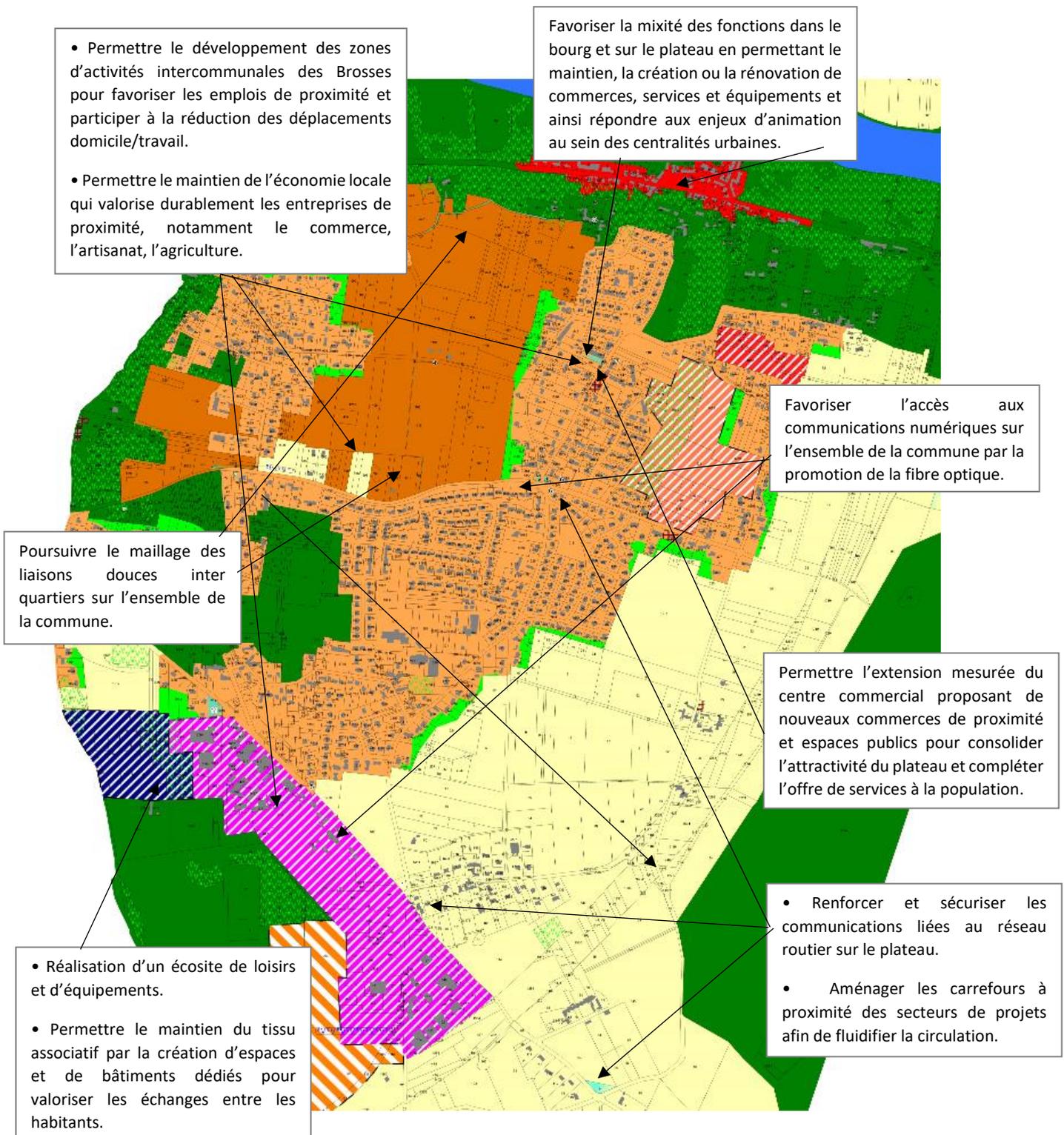


# Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Rapport de présentation Section 1





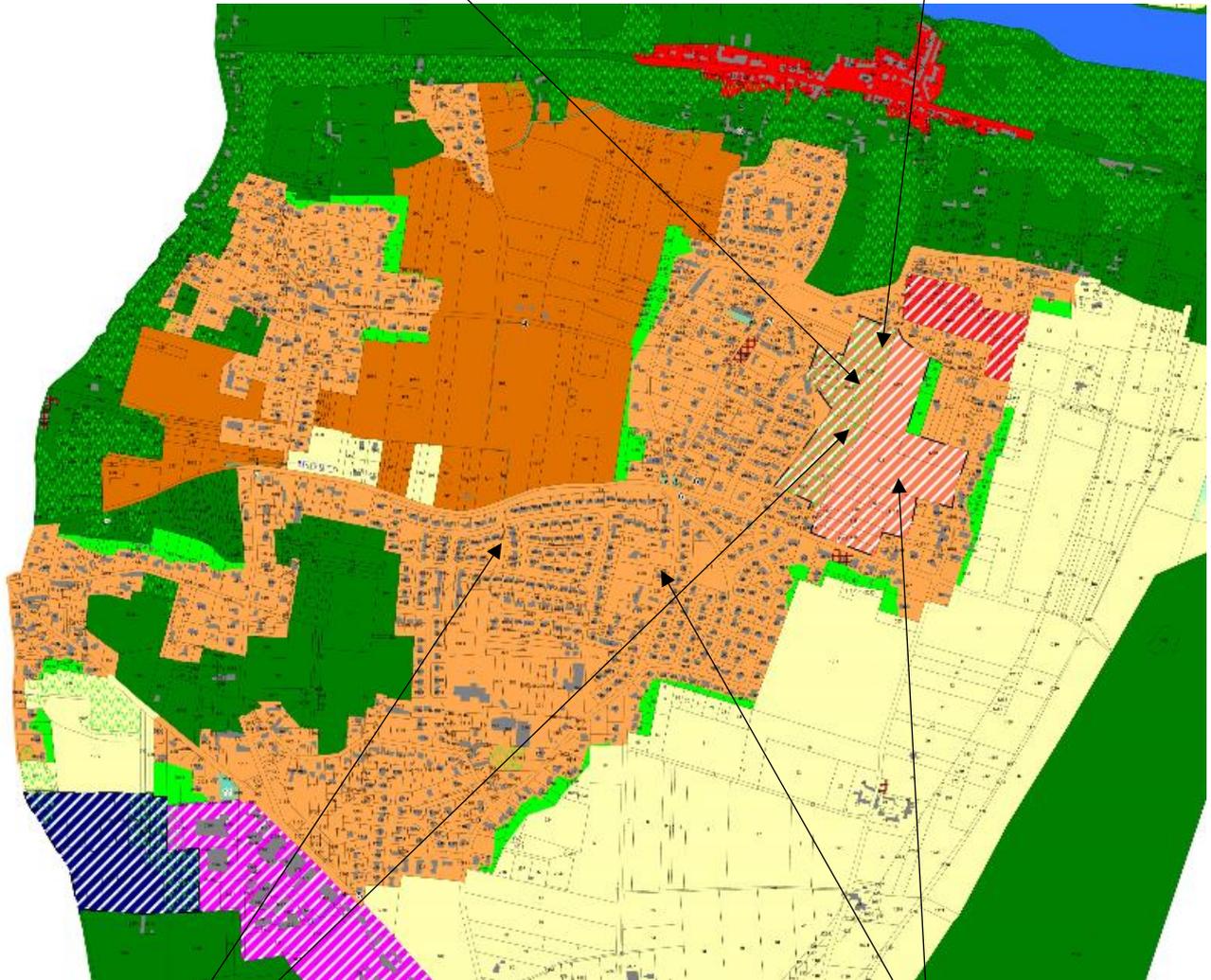
**Le zonage du projet de PLU s'appuie sur les orientations suivantes :**



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

- Se donner les moyens d'accueillir toutes les personnes en fonction de leurs besoins.
- Continuer l'accueil de nouveaux habitants de manière régulée pour se prémunir d'une urbanisation excessive.

Favoriser la diversité des types de logements en proposant des constructions répondant aux besoins du plus grand nombre et permettant la réalisation du parcours résidentiel.

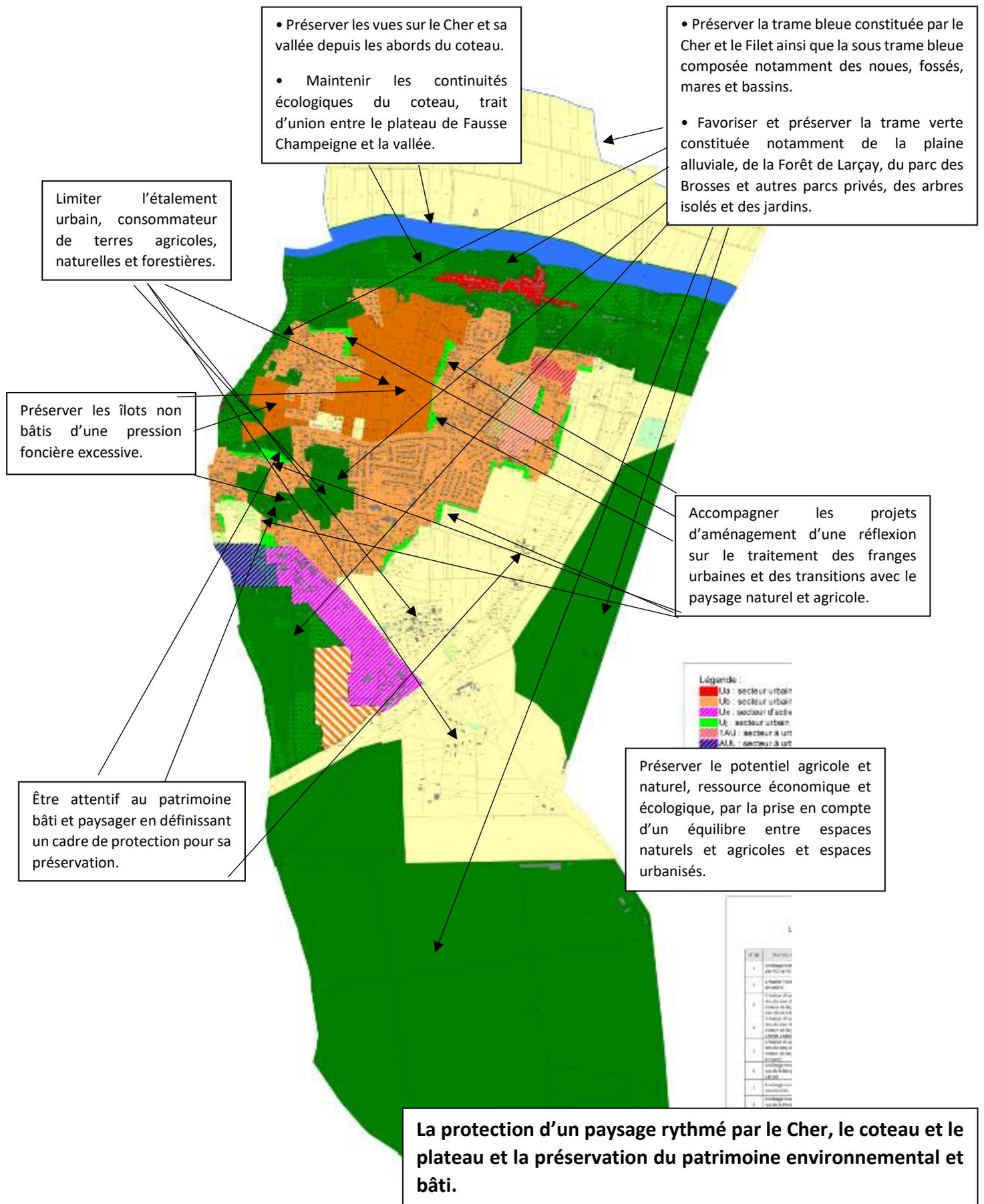


Permettre le renouvellement de la commune par le comblement des espaces libres au cœur du tissu urbain dans le respect de l'identité paysagère et patrimoniale des quartiers.

Diversifier les formes urbaines par la production d'habitats groupés, de maisons de ville, de logements intermédiaires,... intégrés dans le tissu urbain local.

**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.**

Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Rapport de présentation Section 1



## Dispositions applicables aux emplacements réservés

Traduisant le projet urbain et environnemental spécifié dans les orientations du PADD, l'inscription d'emplacements réservés au PLU exprime une politique foncière volontariste et renouvelée de la commune.

Les emplacements réservés permettent de :

- Anticiper l'acquisition du terrain en vue de la réalisation de projet précis.
- Geler les projets de construction dans l'emplacement réservé autre que la destination pour laquelle l'emplacement est créé.

La collectivité locale peut inscrire un emplacement réservé pour (article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

- La réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, d'espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- La réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

Les terrains en question peuvent bénéficier des dispositions du code de l'urbanisme ; le propriétaire d'un terrain réservé bénéficie d'un droit de délaissement et peut exiger qu'il soit procédé à son acquisition.

Si le propriétaire du terrain met la collectivité en demeure d'acquérir son bien, la collectivité dispose alors d'un an pour décider ou non d'acheter.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

Si au bout d'un an aucun accord n'est intervenu, la collectivité ou le propriétaire saisissent le juge de l'expropriation qui prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. En l'absence de saisine dans un délai de trois mois, les servitudes cessent d'être opposables.

La commune peut renoncer en cours de procédure à l'acquisition. Elle doit alors modifier le PLU pour faire disparaître l'emplacement réservé.

La liste des emplacements réservés a été revue, y compris dans sa numérotation.

Tous sont inscrits au bénéfice et à la charge de Larçay.

Par rapport à la liste des emplacements réservés du PLU mis en révision, certains ont été supprimés, car réalisés, abandonnés et d'autres ont été modifiés. De nouveaux ont été instaurés ; ceci, pour mieux contribuer à la mise en œuvre du PADD.

Des emplacements réservés sont prévus :

- Pour des aménagements publics : ER 2, 7
- Pour des aménagements ou création de cheminements doux : ER 3, 4, 5
- Pour des aménagements de voirie ou de régulation des eaux pluviales : ER 1, 6, 8, 9, 10, 11

*Liste des emplacements réservés du PLU*

N° ER	OBJET DE LA RESERVATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	N° PARCELLES	SECTION CADASTRALE
1	Aménagement du carrefour des VC1 et VC3	commune	1313 m <sup>2</sup>	162-1691-1692	OC
2	Création / extension du cimetière	commune	18933 m <sup>2</sup>	33-34	ZC
3	Création d'un chemin de circulations douces de 4.00 mètres de largeur (du Castellum à Rochehameau)	commune	2026 m <sup>2</sup>	421-470-471-467-464-463-462-461-460-1139-458-452	OB
4	Création d'un chemin de circulations douces de 2.00 mètres de largeur (Les Grands Champs)	commune	726 m <sup>2</sup>	1216	OB
5	Création d'un chemin de circulations douces de 4.00 mètres de largeur (Les Brosses)	commune	396 m <sup>2</sup>	132-135-1483-1489	OC
6	Aménagement du carrefour rue de la Bergerie et rue du Val Joli	commune	362 m <sup>2</sup>	1825	OB
7	Aménagement du centre commercial	commune	956 m <sup>2</sup>	945-946	OB
8	Aménagement du carrefour rue de la Pardonnerie et rue du Carroi	commune	1151 m <sup>2</sup>	78 1071 - 1731	OC OB
9	Aménagement de voirie	commune	1312 m <sup>2</sup>	0063	ZE
10	Aménagement d'un bassin de régulation	commune	717 m <sup>2</sup>	10	OC
11	Aménagement d'un bassin de régulation	commune	1545 m <sup>2</sup>	2016-2017-2018	OC

## Tableau de surfaces des zones

Surface des zones du PLU de 2007	en Ha	Surface des zones du projet de PLU (ha)	en Ha
<b>Zones Urbaines (U)</b>		<b>Zones Urbaines (U)</b>	
UA	5	Ua	5,09
UB	47	Ub	107,1
UC	60	/	
UD	12	/	
/	/	Uj	6,81
UX	31	Ux	22,80
total en zone U	155		<b>141,8</b>
<b>Zones à ouvrir à l'urbanisation (AU)</b>		<b>Zones à ouvrir à l'urbanisation (AU)</b>	
1AU	8	1AU	9,07
AU	7		
/	/	AUL	5,59
/	/	AUx	10,48
		2AU	2,23
total en zone AU	15		<b>27,37</b>
<b>Zone agricole (A)</b>		<b>Zone agricole (A)</b>	
A	280	A	362
/	/	Ap	42,64
total en A	280		<b>404,64</b>
<b>Zone naturelle (N)</b>		<b>Zone naturelle (N)</b>	
N	669	N	558,95
total en zone N	669		558,95
<b>TOTAL</b>	<b>1119</b>		<b>1132,76</b>

En raison d'une amélioration des outils technologiques et des calculs effectués, le total d'hectares du territoire de la commune peut évoluer.

## Différences entre les zones du précédent PLU et du présent PLU :

**Zone Urbaine :** On constate :

- L'aménagement (en partie) de la zone de la Bergerie anciennement 1AUa.
- La suppression des zones UC et UD, intégrées en zone Ub ou en zone A.
- La création de la zone Uj.
- La réduction de la surface totale de la zone U.

**Zone AU :** On constate :

- L'aménagement (en partie) du secteur de la Plaudrie anciennement NLb.
- Le classement en zone AUx du secteur des Brosses III.
- Création d'une zone 2AU, à urbaniser sur le long terme, sur le secteur du Valette.
- L'augmentation (quasi le double) de la zone AU, liée aux ZA et au secteur AUL.

**Zone A :** On constate :

- L'augmentation de la zone A grâce à une partie de la zone N réaffectée à la destination agricole ainsi qu'à des hameaux inscrits en zone A (exemple du Parquet).

**Zone N :** On constate :

- Zones N avec hameaux devenues A.

Définition des zones

Zones du PLU 2007	Zones du PLU révisé
<p><b>U</b> <b>Zone UA</b> : correspond au centre bourg ancien, situé au pied du coteau, dans la vallée du Cher.</p> <p><b>Sous-secteurs relatifs au PPR :</b></p> <p><b>Le secteur UA<sub>r</sub></b> : est soumis à un risque de mouvements de terrain. Il s'agit de l'urbanisation en pied de coteau au Sud de la RD976. Ce secteur est classé B1 dans le PPR mouvements de terrain car il est exposé à des risques d'affaissements ou d'effondrement de cavités souterraines, ainsi qu'à des chutes de blocs ou de masses rocheuses.</p> <p><b>Le secteur UA<sub>i</sub></b> : est soumis à un risque d'inondation moyen. Il s'agit de l'urbanisation relativement peu dense au Nord de la RD976.</p> <p><b>Le secteur UA<sub>j</sub></b> est soumis à un risque moyen à fort d'inondation. Il s'agit du centre dense (logements collectifs et de rue du Cher).</p> <p><b>Zone UB</b> : correspond à l'espace urbain central du plateau. Elle est structurée par la VC1. Elle a pour vocation d'accueillir l'habitat et les équipements structurants de la commune.</p>	<p><b>U</b> <b>La zone U</b> comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions implantées.</p> <p><b>Elle est constituée de :</b></p> <p><b>La zone U<sub>a</sub></b> : secteur de centre ancien situé au pied du coteau, le long de la RD976.</p> <p><b>La zone U<sub>b</sub></b> : secteur d'extension urbaine du plateau comportant des parties anciennes et récentes.</p> <p>Ces zones U<sub>a</sub> et U<sub>b</sub> sont à vocation principale d'habitat ; elles peuvent recevoir services, commerces et activités.</p> <p><b>La zone U<sub>j</sub></b> : autre constituant de la zone U, les secteurs U<sub>j</sub> permettent de préserver les jardins participant à la qualité paysagère du territoire. Elle correspond à des espaces tampons entre l'enveloppe urbaine et les zones notamment agricoles. La limite de zone est fixée pour toutes les parcelles, à partir de 5 m entre le <b>bâtiment principal</b> et la limite de la zone U<sub>j</sub>. La zone U<sub>j</sub> autorise les annexes et les extensions des habitations.</p>
<p><b>U</b> <b>Zone UC</b> : correspond aux secteurs peu denses et périphériques de l'urbanisation. L'objectif est d'y accepter une certaine urbanisation mais aérée et verdoyante pour des raisons paysagères et de desserte.</p> <p><b>Zone UC<sub>r</sub></b> : le hameau de Rochecave et la rue des Caves à Goûter sont susceptibles d'être soumis à des risques de mouvements de terrains. Une partie du Hameau de Rochecave est expressément classée en secteur B3 (glissements de terrains) au PPR mouvements de terrains et quelques bâtiments des Caves à Goûter sont classés en secteur B1 (risques d'affaissements ou d'effondrements de cavités souterraines et chutes de blocs ou de masses rocheuses).</p> <p><b>Zone UC<sub>a</sub></b> : le hameau des Landes au Sud de la ligne du TGV, pour lequel ne sont autorisées que les extensions et annexes de bâtiments existants.</p>	<p><b>U</b></p>

	<p><b>Zone UCh</b> : le hameau de la Rondelière situé à l'articulation de la zone urbaine, d'une zone d'urbanisation future, de la zone d'activités et d'une coulée verte. L'objectif est de préserver et de restaurer la structure caractéristique du hameau.</p>		
<p><b>U</b></p>	<p><b>Zone UD</b> : correspond aux espaces à vocation résidentielle dominante de la ZAC des Réchées-Puits-Pabot.</p> <p><b>ZAC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le <b>secteur UDa</b> situé principalement sur l'axe majeur. Le bâti doit assurer une certaine urbanité et centralité de quartier et affirmer l'orientation Nord/Sud. Ce secteur est destiné à recevoir un habitat d'une densité moyenne correspondant à de l'habitat accolé du type maisons de ville.</li> <li>- Le <b>secteur UDb</b> correspond à la majeure partie l'opération. Il est destiné à recevoir des maisons individuelles.</li> <li>- Le <b>secteur UDC</b> situé à l'articulation des espaces à vocation résidentielle et des équipements communaux, existants et prévus, peut, outre de l'habitat, recevoir des équipements complémentaires à ceux envisagés dans la ZAC.</li> </ul> <p><b>Le secteur Ux</b> correspond aux zones d'activités et au terrain de l'établissement EDF pour lequel un secteur spécifique est créé : UXa.</p>	<p><b>U</b></p>	<p><b>La zone Ux</b> : secteur à vocation d'activités économiques</p>
<p><b>Zones du PLU 2007</b></p>		<p><b>Zones du PLU révisé</b></p>	
<p><b>1AU AU</b></p>	<p><b>Zone 1AU</b> : correspond à des espaces à vocation résidentielle à urbaniser à court et moyen termes.</p> <p>Elle est composée de deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>1AUa</b> qui correspond à l'Ouest du vallon de la Bergerie. Ce secteur est bordé par la VC1.</li> <li>- <b>1AUb</b> qui correspond au lieu-dit de la Morelle, en continuité de l'urbanisation actuelle. (la Rondelière)</li> </ul> <p><b>Zone AU</b> : correspond à des espaces à d'urbanisation future</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>AUe</b> (AU2 dans le zonage) destiné à recevoir un ou des équipements d'intérêt général d'hébergement et d'activités pour des populations ayant des besoins spécifiques (jeunes, personnes âgées, ...).</li> <li>- <b>AUha, la Plaudrie</b>, à vocation résidentielle correspond à une tranche ultérieure de l'aménagement du vallon de La Bergerie.</li> <li>- <b>AUhb, le Voisinet</b> à vocation résidentielle.</li> </ul>	<p><b>1AU AUx AUL 2AU</b></p>	<p><b>La zone AU</b> : peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.</p> <p>Ce sont des secteurs non urbanisés pouvant présenter ou non les capacités suffisantes en matière de réseaux pour desservir les constructions. Elles peuvent être aménagées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et le cas échéant le règlement.</p> <p><b>1AUa</b> devient une zone <b>Ub</b>.  <b>1AUb (la Rondelière)</b> devient une zone <b>Ub</b>.</p> <p>Simplification avec zones <b>1AU, AUL</b> et <b>AUx</b>.</p>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>AUha</b> : secteur de la <b>Plaudrie</b> devient <b>1AU</b>.</li> <li>- <b>AUhb</b>, secteur du <b>Voisinet</b> en partie en <b>Ub</b>.</li> <li>- <b>AUL</b>, secteur de la <b>Braquerie</b>, pour l'aménagement d'équipements sportifs et de loisirs.</li> <li>- <b>La zone AUx</b> : secteur à vocation d'activités économiques pour le secteur des <b>Brosses III</b>.</li> </ul> <p>Création d'une zone <b>2AU</b> pour le secteur du <b>Valette</b>, zone à urbaniser sur le long terme, ouvrable à l'urbanisation sur modification ou sur révision du présent PLU.</p>
<b>Zones du PLU 2007</b>		<b>Zones du PLU révisé</b>	
<b>A</b>	<p><b>Zone A</b> : correspond aux espaces agricoles de la commune.</p> <p><b>Zone Ai</b> : La varenne au Nord du Cher est classée en zone inondable d'aléa fort (A3a) au PPRI.</p> <p><b>Zone Ap</b> : Le secteur des <b>Plantes</b> et des <b>Grands Champs</b> sont protégés pour des raisons de protection en valeur paysagère.</p>	<b>A</b>	<p><b>La zone A</b> : peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.</p> <p><b>Zone Ap</b> : secteurs de la commune protégés pour des raisons de valeur paysagère et pour limiter les nuisances de proximité avec le voisinage. Ces secteurs ne permettent pas l'installation des bâtiments d'exploitation agricoles.</p>
<b>Zones du PLU 2007</b>		<b>Zones du PLU révisé</b>	
<b>N</b>	<p><b>Zone N</b> : correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux.</p> <p><b>Zone Ni</b> : zone d'aléa 4, très fort, aléa A3a, fort et aléa 2 moyen au PPRI).</p> <p><b>Zone NL</b> : Ce secteur correspond au parc des <b>Brosses</b> et à ses abords. Sa vocation est de loisirs.</p> <p><b>NLa</b> : Il s'agit d'espaces correspondant aux abords du <b>Castellum</b> et à une coupure naturelle dans l'urbanisation au lieu-dit de <b>La Rondelière</b>. Ils ont pour vocation d'être des espaces de respiration et de présence de la nature pouvant accueillir des activités de loisirs compatibles avec la proximité de l'habitat.</p> <p><b>NLb</b> : Ce secteur correspond à l'espace central du futur quartier de <b>La Bergerie-La Plaudrie</b>. Il a pour vocation de devenir un espace vert.</p> <p><b>NLj</b> : aléa A2, moyen au PPRI, pouvant recevoir des constructions de loisirs et de sports.</p>	<b>N</b>	<p><b>La zone N</b> : peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.</li> <li>- Soit de leur caractère d'espaces naturels.</li> <li>- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.</li> <li>- Soit de la nécessité de prévenir des risques notamment d'expansion des crues.</li> </ul>

	<p><b>Nh</b> : secteur qui correspond aux constructions à usage non agricole insérées dans la zone A et qui doivent pouvoir évoluer.</p> <p><b>Nih</b> : ce secteur est créé pour la seule habitation située dans la varenne au Nord du Cher et dont l'usage n'est pas agricole.</p> <p><b>Nm</b> : ce secteur correspond à des terrains appartenant à la Ville de Tours mais occupés par l'armée.</p>		
--	--	--	--

## Principes règlementaires pour les zones

ARTICLES REGLEMENTES	MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION	COMMENTAIRES
<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE</b>		
<b>INTERDICTION et LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</b>	<p><b>Interdire :</b> Eviter toutes destinations et sous-destinations incompatibles avec le caractère dominant de la zone ou du secteur considéré.</p> <p>Spécifiquement pour l'habitat, en dehors des zones d'activités économiques et des zones spécifiques, toutes les constructions sont autorisées, sauf celles qui, par leur destination, leur nature, leurs dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques. L'intérêt est de permettre à tous les types de constructions de cohabiter afin de créer une mixité des fonctions.</p> <p><b>Limiter :</b> Conditionner et limiter certaines occupations ou utilisations du sol, ne correspondant pas au caractère dominant de la zone, et notamment certaines activités.</p>	<p><b>Pour l'ensemble des zones :</b> Les affouillements de sol doivent répondre à l'article R.421-23 f) du code de l'urbanisme*. De plus, le règlement précise que des mouvements de terrain trop importants ne seront pas autorisés (par exemple : un terre-plein pour une piscine, une saillie pour un restaurant) sauf besoin technique justifié.</p> <p><i>*R.421-23 f) du code de l'urbanisme : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ».</i></p> <p>L'emprise au sol ne s'applique pas aux aménagements ne créant pas de surface de plancher, comme les piscines ou les terrains de tennis.</p> <p><b>Zones U et AU :</b> L'intérêt est de permettre à tous les types de constructions de cohabiter afin de créer une mixité des fonctions.</p> <p><b>Zone Uj :</b> cette zone vise à protéger les jardins et à créer des espaces de transition paysagère avec les zones N et A. Elle ne permet que les annexes liées aux constructions existantes d'une surface comprise entre 9m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup>. Par le terme annexes est entendu : des serres, des abris de jardins, des constructions qui ne sont pas destinées à l'habitation et servent pour entreposer du petit matériel de jardins, ou un moyen de locomotion de type vélo, voiture, moto. Les annexes sont obligatoirement détachées physiquement des autres bâtiments.</p> <p><b>Zone Ux :</b> afin de répondre à la diversité des destinations dans le PLU, il faut délimiter des zones pour permettre la création d'activités susceptibles de générer des nuisances pour le</p>

		<p>logement, et par conséquent, y interdire les habitations. Seuls les logements de fonction, et/ou de gardiennage sont autorisés pour des question de surveillance des locaux d'activités.</p> <p><b>La zone A :</b> cette zone permet depuis la loi ELAN, la construction et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ceci permet alors pour la viticulture, la vente au chai ou encore de développer des activités d'œnotourisme.</p> <p>Les abris pour animaux sont autorisés dans le respect de l'article L.214-1 du code rural et de la pêche maritime : « <i>Tout animal étant un être sensible doit être placé par son propriétaire dans des conditions compatibles avec les impératifs biologiques de son espèce.</i> »</p> <p><b>Zone N :</b> cette zone n'autorise aucune nouvelle construction car sa destination est de protéger les espaces en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Les nouvelles constructions pour exploitations agricoles ne sont alors pas autorisées. Rappelons la définition d'Exploitation forestière : « <i>constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière</i> » article R 151-27 du code de l'urbanisme.</p> <p>Pour les habitations, seules sont autorisés les extensions de l'existant, les annexes rattachées à l'existant, et les reconstructions, adaptation, réfection de l'existant. Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière sont admises sous conditions particulières. La zone N permet uniquement à l'existant d'évoluer et de se développer sous conditions.</p>
--	--	---

<b>QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>		
<b>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	<p><b>Hauteur :</b> Modeler la forme urbaine de façon adaptée et différenciée, selon les secteurs, les intentions de densification et les destinations des constructions.</p> <p><b>Emprise au sol :</b> Gérer de façon adaptée et différenciée la densité d'emprise au sol, en définissant la consommation (maximale) du terrain (unité foncière) par la construction.</p>	<p><b>Zones Ua et Ub :</b> Ces règles permettent de maintenir le gabarit d'ensemble sur la commune en matière d'impact dans le paysage. Elles donnent également la possibilité de densifier l'habitat en zone urbaine. Des hauteurs peuvent être différentes selon l'environnement immédiat de la construction à édifier. L'objectif est de favoriser une continuité urbaine avec l'existant.</p> <p>Le bâtiment de référence est celui-ci qui se trouve le plus proche physiquement, souvent sur la parcelle limitrophe. Si la nouvelle construction se trouve entre deux bâtiments existants, sa hauteur ne dépassera pas celle du bâtiment le plus haut. Afin d'assurer la meilleure intégration dans le paysage possible, la hauteur du logement collectif ne dépassera pas 12m au faitage, celle de l'individuel est fixé à 6m à l'acrotère ou égout, ou à 9m au faitage.</p> <p><b>Zones Ux et AUx :</b> les hauteurs doivent permettre de s'insérer dans la zone d'activité économique tout en respectant le paysage, pour cela elle est fixée à 12m maximum au faitage.</p> <p><b>Zones A, Ap et N :</b> les hauteurs permettent d'être en cohérence avec le paysage agricole et alentour existant. Pour cela, les constructions à usage d'habitation sont limitées à 2 niveaux habitables, et les extensions ont une hauteur limitée à la hauteur maximum de la construction existante à laquelle elles se rattachent. En ce qui concerne les annexes des bâtiments d'habitation (hors couvertures de piscine), la hauteur ne pourra pas dépasser 3m à l'acrotère ou à l'égout de toit, sans jamais être supérieure à la hauteur du bâtiment d'habitation.</p> <p><b>Zones A et N :</b> l'emprise bâtie est précisée pour les extensions des habitations existantes et les annexes. L'emprise au sol s'applique à des extensions cumulées. La construction principale est la maison d'habitation. Cela ne prend pas en compte les annexes existantes isolées, non accolées (grange, hangar, abris de jardin, ...), qui ne peuvent pas être considérées dans le calcul de l'emprise au sol de l'extension. L'emprise au sol ne s'applique pas aux aménagements ne créant pas de surface de plancher, comme les piscines ou les terrains de tennis.</p>

	<p><b>Implantations des constructions par rapport à la voie et emprise publique :</b> Organiser l'implantation des constructions, surtout par rapport aux voies, pour des motifs de densification, de forme urbaine, tout en tenant compte des implantations existantes.</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</b> Organiser l'implantation des constructions, surtout par rapport aux parcelles avoisinantes, pour des motifs de densification, de forme urbaine, tout en tenant compte des implantations existantes.</p>	<p><b>Définition des termes « extension » et « annexe » :</b>                  L'extension se trouve en continuité de la construction principale. Par exemple, un garage accolé à la construction principale est une extension.                  L'annexe se trouve séparée de la construction principale. Par exemple, un garage isolé par rapport à la construction principale est une annexe.</p> <p><b>Zones U :</b> les implantations peuvent être différentes selon l'environnement immédiat de la construction à édifier. L'objectif est de favoriser une continuité urbaine avec l'existant. Par exemple, en zone Ua, la règle vise à préserver les alignements existants dans la partie ancienne agglomérée, et par la même l'identité de la commune.                  Le bâtiment de référence est celui-ci qui se trouve le plus proche physiquement, souvent sur la parcelle limitrophe, à défaut en face de la construction (voirie franchie).                  Les dispositions particulières permettant d'apporter de la souplesse pour du cas par cas.</p> <p><b>Zones A :</b> l'implantation permet de sécuriser l'activité et les passages sur la voie de desserte.</p> <p><b>Zone Ua :</b> l'implantation des constructions principales sur une ou plusieurs limites séparatives permettra de conserver la physiologie du tissu urbain existant.  <b>Zone Ub :</b> les implantations vis-à-vis des limites séparatives peuvent être différentes dans ce secteur urbain récent. Ainsi, pour les constructions principales ou annexes supérieures à 9m<sup>2</sup>, celle-ci pourra alors se faire soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit avec un retrait de la limite séparative de 3m minimum.</p>
--	---	--

	<p><b>Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière :</b> organiser l'implantation des constructions, pour des motifs de densification</p>	<p><b>Zones A et N :</b> afin de ne pas miter le paysage avec des annexes, celles-ci doivent nécessairement être à proximité de la construction principale à laquelle elles sont censés se rattacher, à moins de 20m de ladite construction principale.</p>
<p><b>QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p>	<p><b>Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures :</b> Maintenir ou générer des paysages urbains de qualité (constructions et abords), et sans ruptures typologiques trop marquées. Valoriser le patrimoine bâti.</p>	<p><b>Pour l'ensemble des zones :</b> il s'agit de prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement en ce qui concerne notamment les façades, les toitures et couvertures, les clôtures, et en indiquant des éléments non adaptés à la zone dans laquelle la construction se trouve.</p> <p>Ces prescriptions sont imposées en distinguant plusieurs typologies afin de prendre en compte leurs spécificités et de les intégrer avec les formes urbaines environnantes.</p> <p>Les <b>constructions récentes</b> sont les pavillons, tandis que les <b>constructions nouvelles</b> désignent les constructions dites « contemporaines » ou « d'architecte ». Ces dernières peuvent présenter des caractéristiques telles que les toitures plates, différentes des constructions récentes (pavillonnaires). C'est dans cette idée que les réglementations varient selon les deux typologies.</p> <p>Ainsi, sont distinguées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>En Zone U :</b> les constructions anciennes traditionnelles des constructions nouvelles et récentes.</li> <li>- <b>En Zone A :</b> les constructions anciennes traditionnelles, les constructions nouvelles et récentes, les constructions agricoles (bâtiment/hangar/CUMA) et les constructions d'habitation et leurs annexes.</li> <li>- <b>En Zone N :</b> les constructions anciennes traditionnelles, les constructions nouvelles et récentes, les constructions forestières (bâtiment/hangar) et les constructions d'habitation et leurs annexes.</li> </ul> <p>En <b>zones A et N</b>, parmi les « constructions nouvelles », seules les <b>habitations nécessaires liées aux activités agricoles ou forestières</b> sont autorisées.</p> <p><b>Certaines mises en œuvre sont interdites pour des objets d'identité, de patrimoine et/ou de sécurité :</b> l'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts, l'emploi de</p>

	<p><b>Caractéristiques des clôtures :</b> Maintenir ou générer des paysages urbains de qualité (constructions et abords), et sans ruptures typologiques trop marquées. Valoriser le patrimoine bâti.</p>	<p>matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...) et non destinés à la construction, les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant, ... Ceci afin de respecter l'usage de chaque matériau dans le cadre de sa mise en œuvre. Pour les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant, ils peuvent être dangereux pour la sécurité routière et aérienne.</p> <p><b>En zone Uj :</b> les obligations en matière de clôture dans la zone Uj seront <b>celles de la zone Urbaine (Ua ou Ub) mitoyenne</b> à la parcelle concernée. Par exemple, si une parcelle Uj est mitoyenne à la zone Ub, alors ce seront les règles de la zone Ub en matière de clôture qui s'appliqueront. Cela permet d'éviter des ruptures typologiques et paysagères trop fortes.</p>
<p><b>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS</b></p>	<p><b>Espace libre et de pleine terre :</b> Permet de gérer la perméabilité du sol, et les eaux pluviales, en conservant des espaces libres/perméables sur la parcelle.</p> <p><b>Éléments de paysage :</b> Permet de gérer le paysage en milieu urbain et de conserver les trames vertes de la nature en ville.</p>	<p><b>En zones U, Ux, AUx, A, Ap et N :</b> plus la parcelle est grande, plus il est demandé à son propriétaire de conserver une surface perméable. Ces dispositions permettent de répondre aux enjeux de la gestion des eaux pluviales. Par exemple, pour les parcelles de 550m<sup>2</sup> situées en zone U, il est demandé de conserver 10% de la surface de la parcelle perméable, soit 55m<sup>2</sup>.</p> <p><b>En zones Ux et AUx,</b> le pourcentage demandé est plus élevé dans la mesure où il s'agit de parcelles vouées à accueillir des activités économiques.</p> <p><b>En zone U :</b> Le traitement paysager signifie par exemple la plantation d'arbres de hautes tiges. Ce type d'aménagement doit s'adapter au contexte et ne pas créer de l'insécurité en matière de déplacement sur le parking (problème de visibilité, vue obstruée, ...). Cette règle vise à garantir l'aspect paysager des stationnements en milieu urbain, et est définie en zone U pour les opérations d'ensemble.</p> <p>Il est entendu par « opération d'ensemble » une opération qui tend à organiser dans un ensemble un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé. L'aménagement du plan d'ensemble proposé par l'opération peut se faire en plusieurs phases.</p> <p>Arbre de haute tige = tronc supérieur ou égal à 1,60m. Arbre de moyenne tige = tronc supérieur ou égal à 1,20m.</p>

<b>STATIONNEMENT</b>	<p><b>Obligations en matière d'aire de stationnement des véhicules motorisés et des vélos :</b> Gérer le stationnement des véhicules hors des voies publiques et en fonction de la destination de la construction.</p> <p>Mieux prévoir le stationnement des vélos.</p>	<p><b>Concernant le stationnement des vélos :</b> Au titre de l'article L.111-5-2 du code de la construction et de l'habitation, il est fixé des obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les ensembles d'habitation, les bâtiments de bureaux, les bâtiments industriels et commerciaux et pour les bâtiments accueillant un service public. L'article L. 151-30 du code de l'urbanisme le rappelle.</p>
<b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>		
<b>DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</b>	<p><b>Accès et voirie :</b> Assurer une accessibilité adaptée et sécurisée aux voies ouvertes à la circulation publique.</p> <p>Prévoir une voirie de caractéristiques suffisantes pour desservir les occupations du sol admises, par les véhicules motorisés.</p>	<p><b>Pour l'ensemble des zones :</b> cet article définit les caractéristiques minimum des voies qui desservent les terrains constructibles, de manière à garantir le passage des véhicules de secours, d'urgence et d'enlèvements des déchets. L'accès direct des constructions sur une voie peut poser des problèmes de sécurité dans le cas d'un trafic important. L'accès sur une contre-allée ou une seule voie peut alors répondre aux aspects de sécurité. Cette règle n'est pas destinée aux cheminements piétons.</p>
<b>DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	<p>Eau potable, électricité, téléphone, télédistribution, assainissement (dont eaux pluviales), défense incendie : tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.</p>	<p><u>Pour l'ensemble des zones :</u> les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme (notamment le code général des collectivités territoriales). Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.</p> <p>Tous les secteurs situés en zone urbaine sont desservis par le réseau public d'eau potable.</p> <p>Les projets d'aménagement et de construction doivent respecter les servitudes de protection des captages annexés au PLU.</p> <p>Le PLU ne développe pas les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont définies par le Code de la Santé Publique et le 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales.</p> <p>A la date d'approbation du PLU ces règles sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles qui le nécessitent doivent s'y raccorder dès leur construction.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"><li>- Lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité.</li><li>- Les constructions existantes au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du Code de la Santé Publique).</li></ul> <p>Les dispositions pour la gestion des eaux pluviales sont nécessaires pour respecter les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne 2016-2021.</p>
--	--	--

## PARTIE 8- COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS EN VIGUEUR

Les textes en bleu correspondent plus particulièrement aux objectifs mis en œuvre dans le PLU de Larçay.

L'application des articles L 111-1-1, L123-1-9 et L123-1-10 et L123-14 du Code de l'Urbanisme requiert que le PLU de Larçay soit compatible avec :

- Les grandes orientations du SCoT de l'agglomération tourangelle.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Touraine-Est Vallées.
- Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016 – 2021.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).
- Le Plan de gestion des risques inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2016 – 2021.
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Val de Tours-Val de Luynes.
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) mouvements de terrain.
- Les règles générales du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et de l'Égalité des Territoires.

En application de l'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit prendre en compte :

- Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Région Centre-Val de Loire.
- Le Schéma Régional des Carrières (SRC) Centre-Val de Loire.
- Le plan climat énergie régionale (PCER) de la Région Centre-Val de Loire.
- Le plan climat énergie territoriale (PCET) 2013 – 2020.
- Les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT).

---

## Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération tourangelle

Larçay est concernée par le SCoT de l'agglomération tourangelle approuvé par délibération le 27 septembre 2013.

L'élaboration du PLU de Larçay a été menée dans un souci constant d'intégrer les dispositions du SCOT. Les critères de compatibilité sont ici résumés, en reprenant les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs :

### **La nature, une valeur capitale**

1. Affirmer la valeur emblématique des paysages

Cet objectif se traduit dans le PLU par une protection des paysages les plus qualitatifs de la commune : la préservation des vues sur le Cher et sa vallée depuis les abords du coteau, la limitation d'une pression foncière trop forte pour les îlots non bâtis, la préservation des espaces agricoles et naturels avec la création d'une zone Ap permettant de préserver les espaces agricoles de qualité...

2. Assurer la vitalité de la trame verte et bleue à toutes les échelles

Cet objectif se traduit par la préservation de la trame bleue constituée par le Cher et le Filet, ainsi que la sous trame bleue composée de noues, de fossés, de mares et de bassins. Le PLU entend également préserver et favoriser la trame verte constituée de plaine alluviale, de la Forêt de Larçay, du parc des Brosses et d'autres parcs privés, des arbres isolés et des jardins. Enfin, les continuités écologiques du coteau, trait d'union entre le plateau de Fausse Champeigne et la basse vallée du Cher, seront maintenues.

3. Faire de l'espace agricole un pilier de l'organisation territoriale

Cet objectif se traduit dans le PLU par un projet de développement urbain en dehors des espaces agricoles : les zones AU ne sont pas concernées par les espaces agricoles ; par la protection des parcelles agricoles de qualité en zone Ap, par le maintien de l'espace agricole dans la vallée et sur le plateau.

**Faire la ville autrement**

4. Faire grandir la ville de l'intérieur pour moins consommer d'espace

Le DOO du SCoT en vigueur fixe l'objectif de produire sur l'ensemble du territoire du SCoT 60% de logements en renouvellement, et 40% en extension. Selon son rapport de présentation, le SCoT prévoit des adaptabilités et Larçay applique une réalité de terrain avec 70% de logements produits en extension (secteur 1AU de la Plaudrie) et 30% de logements en renouvellement.

Cet objectif se traduit dans le PLU par une priorité donnée à la lutte contre l'étalement urbain en prévoyant une urbanisation dans l'enveloppe urbaine (utilisation d'espaces interstitiels et prise en compte du renouvellement urbain possible) ; ainsi qu'en réduisant l'urbanisation des ensembles isolés au sein de la zone Agricole.

5. Promouvoir la ville de toutes les mixités

Cet objectif se traduit dans le PLU par la volonté de favoriser la diversité des types de logements, en proposant des constructions adaptées aux besoins de tous et qui permettront de réaliser un parcours résidentiel pour les ménages. La mixité est également traduite par une diversification des formes urbaines avec la production d'habitats groupés mais également de maisons de ville ou encore de logements intermédiaires intégrés dans le tissu urbain local. Enfin, le PLU entend favoriser la mixité des fonctions dans le bourg et sur le plateau afin de répondre aux enjeux d'animation au sein des centralités urbaines.

6. Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire

Cet objectif se traduit par la mise en place d'emplacements réservés afin d'améliorer les voies douces et les arrêts de transports en commun et par la prise en compte des risques naturels existants sur le territoire, et la valorisation des eaux pluviales par la perméabilité des sols.

7. Changer les pratiques de mobilité

Cet objectif se traduit dans le PLU par la poursuite du maillage des liaisons douces inter quartiers sur l'ensemble de la commune (avec la création d'emplacements réservés sur le zonage). Les carrefours à proximité des secteurs de projets seront aménagés de sorte à fluidifier la circulation, et la communication sur le plateau sera renforcée en sécurisant les accès.

8. Une métropole active pour développer l'emploi et produire des richesses

Cet objectif passe par la reconnaissance dans le PLU de la zone Ux et AUx pour asseoir l'identité et/ou l'installation d'entreprises locales et permettre le développement des zones d'activités intercommunales des Brosses. Il se traduit également par une extension mesurée du centre commercial qui est envisagée, ainsi que par la volonté de favoriser le maintien, la création ou la rénovation des commerces, des services et des équipements sur le territoire.

## Le PLH de la CCTEV – 2019-2024

Larçay fait aujourd'hui partie de la Communauté de Communes Touraine-Est Vallées qui a pris la décision d'élaborer un Programme Local de l'Habitat sur son territoire, par délibération du 18 Mai 2017, adopté le 19 Décembre 2019.

Dans ce cadre, la CCTEV a retenu 3 axes principaux pour la stratégie du PLH sur son territoire :

1. Offrir la possibilité d'un parcours résidentiel à l'échelle de Touraine-Est Vallées
  - Conforter l'attractivité et la vitalité du territoire,
  - Diversifier le parc de logements,
  - Adapter la programmation aux spécificités des territoires,
  - Répondre aux besoins particuliers de certains publics.
2. Veiller à la qualité de l'habitat
  - Encourager une construction neuve qui prenne davantage soin des habitants et de leur environnement,
  - Accompagner l'amélioration du parc existant.
3. Faire évoluer les modes de faire
  - Consolider le pilotage du Programme Local de l'Habitat,
  - Œuvrer pour une plus grande maîtrise des opérations,
  - Intégrer la stratégie résidentielle dans une vision globale des pratiques.

Les orientations et objectifs du PLH sont traduits dans le PLU avec une projection d'une moyenne de 23 constructions par an, soit environ 230 logements supplémentaires d'ici 10 ans prenant en compte les nouveaux logements, les logements vacants remis sur le marché ainsi que les opérations.

Les secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux logements sont minutieusement étudiés dans le but de favoriser un aménagement ne portant pas atteinte au cadre de vie, mais visant à le mettre en valeur. En intégrant une diversité dans les typologies des logements, Larçay favorisera la possibilité du parcours résidentiel de ses habitants. De plus, le projet d'une résidence senior sur le secteur de la Plaudrie (1AU, OAP n°1) permettra de répondre aux besoins particuliers de la population concernée.

## Le SDAGE Loire – Bretagne 2016 – 2021

**Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ou SDAGE** (articles L 212-1 et L 212-2 du code de l'environnement) fixe, par grand bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des ressources piscicoles. Élaboré par le comité de bassin, le SDAGE Loire-Bretagne a été approuvé le 4 juillet 1996. Le comité de bassin a adopté le 4 novembre 2015 le SDAGE pour les années 2016 à 2021. Il est entré en vigueur le 20 décembre 2015.

Le SDAGE Loire Bretagne se compose de 14 chapitres qui définissent les grandes orientations et des dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau. Parmi les chapitres en lien avec la planification urbaine, on note :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique et bactériologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques

La lutte contre les pollutions et la réduction des rejets urbains, par temps sec et par temps de pluie, afin de satisfaire les objectifs de qualité des eaux fixés pour les eaux superficielles, constitue une des préconisations générales édictées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux. De même, la préservation de la ressource en eau constitue une des orientations majeures de ce document-cadre.

Selon le Programme de mesures du SDAGE 2016-2021, Larçay est comprise dans l'unité hydrographique du sous-bassin Loire moyenne, elle est concernée par les mesures suivantes :

- Mesures de restauration hydromorphologique des cours d'eau,
- Mesures de restauration de la continuité écologique,
- Réduire l'impact d'un plan d'eau ou d'une carrière sur les eaux superficielles ou souterraines,
- Mesures de gestion des zones humides,
- Milieux aquatiques - Autres (dont plantation de ripisylves),
- Etude globale et schéma directeur.

## Le SAGE du Cher aval

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux constitue une déclinaison plus locale du SDAGE en permettant de planifier la politique de l'eau à l'échelle d'un sous-bassin. Dans ce cadre, Larçay est concerné par le SAGE du bassin versant du Cher aval, approuvé par arrêté le 26 octobre 2018.

Les enjeux du SAGE Cher aval sont les suivants :

- Mettre en place une organisation territoriale cohérente,
- Restaurer, entretenir et valoriser les milieux aquatiques et humides,
- Concilier qualité écologique des milieux et usages sur la masse d'eau du Cher canalisé,
- Améliorer la qualité de l'eau,
- Préserver les ressources en eau,
- Réduire le risque d'inondation,
- Animer le SAGE, sensibiliser et communiquer.

## Le Plan de gestion des risques inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2016 – 2021

Le PGRI est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Loire-Bretagne. Ce document fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations. Le PGRI est élaboré par le préfet coordonnateur de bassin et couvre une période de six ans.

La stratégie nationale de gestion des risques d'inondation prévoit trois objectifs prioritaires :

- Augmenter la sécurité de la population
- Stabiliser, à court terme, et réduire, à moyen terme, le coût des dommages liés à l'inondation
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés.

Pour les territoires à risque d'inondation important (TRI), concentrant de forts enjeux, les objectifs du PGRI sont déclinés au sein des stratégies locales de gestion des risques d'inondation (SLGRI).

Au-delà de ces trois priorités, la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation précise aussi un cadre d'actions avec trois principes :

- La subsidiarité et la synergie des politiques publiques : ce principe favorise la mobilisation de tous les acteurs en fonction de leurs compétences
- La solidarité : la solidarité des populations permet de préserver les zones inondables à l'amont des centres urbains pour ne pas aggraver le risque inondation, voire le réduire.
- La rationalisation et l'amélioration continue : ce principe propose une programmation hiérarchisée des actions à conduire, basée sur des analyses coûts-bénéfices et multicritères.

Le PGRI 2016-2021 compte 6 objectifs :

- Objectif 1 : préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines.
- Objectif 2 : planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque.
- Objectif 3 : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

- Objectif 4 : intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale.
- Objectif 5 : améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation
- Objectif 6 : se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale.

La commune de Larçay fait partie du Territoire à Risque Important d'inondation de Tours. La SLGRI du TRI de Tours a été approuvée par arrêté le 12/07/2012. Elle sera suivie par Tours Métropole Val de Loire ainsi que par la Communauté de Communes Touraine-Est Vallées. La mise en œuvre de cette stratégie est traduite dans le PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations) sur lequel les collectivités et l'Etat travaillent encore actuellement.

Le PLU de Larçay considère, à son échelle, les principaux objectifs du PGRI en préservant les secteurs soumis à des crues connues afin de ne pas aggraver le risque.

<b>PGR1 2016-2021</b>		
<i>Objectifs</i>	<i>Dispositions</i>	<i>Larçay</i>
1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines	1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées	Zone Naturelle incluant le Cher, les plaines alluviales, le coteau.
	1-2 : Préservation des zones d'expansion des crues (et des submersions marines)	Zone Naturelle aux abords de la zone Urbaine du centre-bourg, jusqu'au plateau.
2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque	2-1 : Zones potentiellement dangereuses	Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvements de Terrains, et d'Inondation (PPRN).
	2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque inondation	Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).
3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important	/

## Le PPRI Val de Tours-Val de Luynes

Le Plan de Prévention des Risques Inondations est un document réglementaire de prévention des risques qui s'impose aux documents d'urbanisme. La loi Barnier (02/02/1995) a confié à l'Etat la responsabilité d'élaborer mais également de mettre en application ces plans de prévention des risques naturels.

Un PPRI a pour objectif général de préserver les vies humaines et de réduire le coût des dommages liés à une inondation. Le PPRI Val de Tours-Val de Luynes a été révisé puis approuvé par arrêté le 18 juillet 2016. Il a pour principaux objectifs de :

- Assurer la sécurité des personnes et réduire la vulnérabilité globale du territoire,
- Préserver le champ d'expansion des crues et la capacité d'écoulement et de vidange du val,
- Réduire la vulnérabilité des constructions existantes,
- Ne pas augmenter significativement la population vulnérable,
- Améliorer la résilience des territoires,
- Préserver la capacité des espaces derrière les digues permettant la fiabilisation de celles-ci,
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

Le PGRI et l'intégration de Larçay dans le TRI de Tours permettront de répondre aux objectifs du PPRI Val de Tours-Val de Luynes dans lequel s'inscrit la commune. De plus, les risques ont été pris en compte dans l'élaboration du présent PLU et de ses règlements écrit et graphique. Il est annexé au PLU.

## Le PPRN mouvements de terrains

Le Plan de Prévention des Risques Naturels mouvements de terrain a été approuvé le 08 janvier 2002 pour la commune de Larçay. Il s'impose sur le territoire comme une servitude d'utilité publique.

Le PPRN est intégré comme une servitude d'utilité publique dans le PLU de Larçay. Les risques ont été pris en compte dans l'élaboration du présent PLU et de ses règlements. Une fiche conseil concernant les retraits et gonflements des sols argileux a été élaborée et annexée au règlement écrit. Il est annexé au PLU.

## Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Centre-Val de Loire

Le schéma régional de cohérence écologique de la Région Centre-Val de Loire a été adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral n°15.009 du 16 janvier 2015.

Le SRCE définit les enjeux et objectifs en matière de continuités écologiques que devront prendre en compte les différents documents d'urbanisme ; le plan local d'urbanisme (PLU) doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale.

Ces objectifs sont :

- Identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, le maintien de leur fonctionnalité, l'amélioration ou le rétablissement de leur fonctionnalité.

Le SRCE définit pour la région Centre-Val de Loire, les enjeux et objectifs en termes de continuités écologiques que devront prendre en compte les différents documents d'urbanisme. Les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCoT) doivent le prendre en compte ce document cadre tout comme les documents de planification et projets de l'État. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les Plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu doivent prendre en compte les SRCE.

Plusieurs enjeux ont été identifiés à l'échelle régionale, desquels découlent quatre grandes orientations déclinées en objectifs stratégiques :

### I. Préserver la fonctionnalité écologique du territoire,

- Contribuer à la préservation des milieux naturels les plus menacés en région Centre-Val de Loire, ainsi qu'à celle des habitats fonctionnellement liés.
- Préserver la fonctionnalité écologique des paysages des grandes vallées alluviales.
- Maintenir la fonctionnalité des espaces boisés, de leurs lisières et des milieux ouverts qu'ils comprennent.
  - **Préservation des réservoirs de biodiversité et des milieux boisés et paysagers (milieux boisés, milieux prairiaux et bocagers, milieux humides, cours d'eau, boisements en milieu urbain, ...).**
- Fédérer les acteurs autour d'un « plan de préservation des bocages » à l'échelle des éco-paysages concernés de la région dans une perspective mixte écologique et économique,
- Eviter toute fragmentation supplémentaire des corridors à restaurer.
  - **Maintien de l'enveloppe urbaine et reconstitution des zones agricoles et naturelles.**

### II. Restaurer la fonctionnalité écologique dans les secteurs dégradés,

- Aménager les « intersections » entre les corridors et les infrastructures de transports terrestres.

- Restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau.
- Restaurer la fonctionnalité écologique des zones humides, notamment dans les lits majeurs des grands cours d'eau avec la prise en compte du PGRI et des secteurs humides
- Envisager la compensation écologique des projets comme un outil possible de restauration de la fonctionnalité écologique du territoire.
- Restaurer la fonctionnalité écologique en zones urbaines et périurbaines.
- Maintien des secteurs de boisements en zone urbaine.

### III. Développer et structurer une connaissance opérationnelle,

- Encourager la production de données naturalistes dans un cadre cohérent et structuré.

### IV. Susciter l'adhésion et impliquer le plus grand nombre,

- Sensibiliser le grand public, par le suivi de la concertation.
- Sensibiliser / informer les élus et décideurs locaux, par les ateliers de travail.
- Former les concepteurs de l'aménagement du territoire et plus généralement l'ensemble des acteurs.

## Le Plan Climat Energie Régional (PCER) de la Région Centre-Val de Loire

Annexé au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire, la Région Centre-Val de Loire a réalisé son Plan Climat Energie Régionale (PCER). Ce document est un projet territorial de développement durable dont les finalités sont :

- De lutter contre le changement climatique en limitant l'impact du territoire sur le climat, principalement en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans la perspective du Facteur 4 (division par 4 des émissions de GES d'ici 2050) ;
- De s'adapter au changement climatique, en réduisant la vulnérabilité du territoire, puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités.

La Région Centre-Val de Loire, dans l'application de ces finalités, a défini ses grands objectifs.

- La réalisation de bâtiments économes et autonomes en énergie, pour les nouveaux quartiers.
- L'exploitation du potentiel lié aux énergies renouvelables.
- L'optimisation des déplacements, des transports en commun et des modes doux au cœur d'un territoire aménagé.
- L'information, l'éducation et l'investissement dans la formation, la recherche et l'innovation.

Le PLU de Larçay intègre les grandes orientations du PCER :

- En développant des modes doux,
- En améliorant l'accessibilité aux services et lieux de vie par des aménagements de sécurisation des voies.

## Plan Climat-Énergie Territorial du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire 2013 – 2020

Le Plan Climat Energie Territorial du Conseil Départemental a été adopté en février 2014. Ce document est la déclinaison locale du SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie) avec lequel il doit être compatible. Le SRCAE s'appuie sur un inventaire des émissions directes de Gaz à Effet de Serre (GES) du territoire régional.

Il traduit une triple ambition :

- réduire les consommations d'Énergie et les émissions de gaz à effet de serre,
- adapter le territoire aux changements induits par le réchauffement et la raréfaction des énergies fossiles,
- accompagner les acteurs du territoire (entreprises, associations, collectivités...) qui prendront en compte le défi climatique dans leur stratégie de développement.

Le PCET prévoit de réduire les émissions de (GES) de la collectivité de 20% d'ici 2020 et de 75% (facteur 4) à l'horizon 2050. Pour y parvenir, ce plan comprend des objectifs stratégiques et un vaste programme d'actions très concrètes.

Il s'agit par exemple d'encourager l'usage des transports en commun, de rendre nos bâtiments plus sobres en énergie, de promouvoir les circuits économiques de proximité, de structurer le développement des énergies renouvelables en Touraine.

Le PLU de Larçay s'intègre dans les objectifs stratégiques du PCET en confortant le mode de transports en commun en améliorant les arrêts de bus, en créant des emplacements réservés pour favoriser les déplacements doux, comme par exemple avec l'Emplacement Réservé n°9 qui permet l'aménagement de la voie afin de sécuriser et de favoriser l'arrêt de transport en commun.

## Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires - SRADDET

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) a vu le jour à la suite de la promulgation de la loi NOTRe du 7 août 2015. L'objectif est de planifier le développement des territoires à moyen et long terme grâce à l'action conjuguée de tous les acteurs publics.

Piloté par la Région Centre-Val de Loire, le SRADDET est né de la grande concertation régionale.

Le SRADDET intègre plusieurs schémas sectoriels déjà en place et occupe une place de choix dans la prise de décision future des acteurs territoriaux.

Au total, 20 objectifs et 47 règles générales y sont définis.

### *Les grands enjeux du SRADDET*

Le SRADDET a pour but de relever les défis nés des transformations institutionnelles, économiques, numériques et sociétales.

Parmi eux :

- la préservation et la promotion du patrimoine naturel,
- la redynamisation des centre-ville et centres bourgs,
- la rénovation et la construction de logements sociaux,
- le maintien et le développement de la communauté étudiante,
- la modernisation des transports publics,
- la réduction des consommations énergétiques.

### Les fondements du SRADDET

Pour assurer un aménagement équilibré du territoire, la région Centre-Val de Loire a défini trois fondements majeurs pour socle du SRADDET :

- Le renforcement des liens intra régionaux,
- La promotion des spécificités et des atouts de tous les territoires,
- Le dialogue et la coopération entre les différents acteurs régionaux.

Le SRADDET de la région centre-Val de Loire a été arrêté le 20 décembre 2018. Une enquête publique s'est déroulée du 24 mai au 27 juin 2019. En décembre 2019, le SRADDET a été soumis au vote du Conseil Régional, qui l'a adopté. Il entrera en vigueur après son approbation par le Préfet.

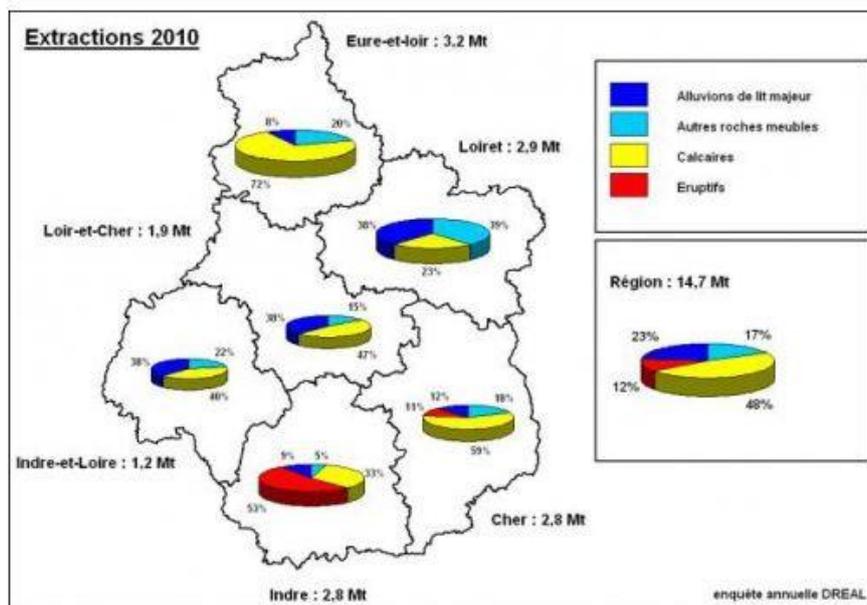
La vision que Larçay a pour son territoire, pour aujourd'hui et pour les années à venir, entre en compatibilité avec différents enjeux récents du SRADDET, ce qui se révèle d'autant plus à travers les projets de la commune (OAP, règlements). C'est par exemple le cas de l'enjeu « rénovation et construction de logements sociaux », puisque Larçay, bien qu'elle ne soit pas soumise à l'obligation de disposer de logements sociaux, a la volonté d'en produire sur son territoire.

## Le Schéma Régional des Carrières (SRC) Centre-Val de Loire

Le schéma régional des carrières (SRC) a été créé par la loi « ALUR » du 24 mars 2014. Il définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la Région.

Le SRC est élaboré par le Préfet de Région. Conformément à la loi ALUR, le SRC de la Région Centre-Val de Loire doit être approuvé au plus tard au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Une fois en vigueur, le SRC se substitue aux actuels schémas départementaux des carrières (SDC). L'élaboration du SRC centre-Val de Loire a été engagée début 2016. Le pilotage des travaux a été confié à l'Observatoire régional des matériaux de carrière, dont les missions et la composition ont été élargies à cet effet.

### Extraction de matériaux de carrières en région Centre-Val de Loire en 2010



Source : Observatoire régional des matériaux de carrière, enquête annuelle DREAL.

PARTIE 9 – LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE  
PUBLIQUE  
ET INFORMATIONS

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété. Elles sont instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice des personnes publiques (l'Etat, les collectivités locales), des concessionnaires de services publics (EDF, RTE, GRT Gaz...), ou de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires de réseaux...).

Leur liste, dressée par décret en conseil d'Etat et annexée au code de l'urbanisme, est divisée en quatre catégories :

- conservation du patrimoine naturel, culturel et sportif,
- conservation de certaines ressources et équipements,
- défense nationale,
- salubrité et sécurité publiques.

Le territoire de la commune de Larçay est affecté par les SUP suivantes :

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Acte de création	Gestionnaire
<b>AC1</b>	<b>Protection des monuments historiques</b>	Loi du 3/12/1913 modifiée		Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine – 36 rue de Clocheville – 37000 TOURS
	· Vestiges du Castellum romain (M.H.)		<i>Arrêté ministériel du 12 juin 1926</i>	
<b>EL3</b>	<b>Servitude de marchepied de 3,25m, comptée depuis la crête de la berge</b>	Article L2131-2 du code général de la propriété des personnes publiques		DDE 37 – Subdivision fluviale – 4 place Choiseul – 37100 TOURS
	· 3,25m en bordure du Cher			
<b>EL7</b>	<b>Alignements</b>	Code de la voirie routière Code de l'urbanisme		Conseil Général d'Indre-et-Loire - Place de la Préfecture - 37927 TOURS CEDEX 9
	· R.D.976			

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Acte de création	Gestionnaire
<b>I1bis</b>	<b>Hydrocarbures liquides ou liquéfiés</b>	Loi du 02/08/1949 et décret du 08/07/1950 modifié		Société des Transports Pétroliers par Pipelines (TRAPIL) - 7 & 9 rue des frères Morane - PARIS CEDEX 15
	· Pipe-line Orléans-Tours		<i>Arrêté Préfectoral du 25 novembre 1980</i>	
<b>I3</b>	<b>Canalisation de transport et de distribution de gaz</b>	Loi du 15/06/1906 modifiée		GRT Gaz Centre Atlantique – 50 rue J.J.Rousseau – 18108 VIERZON CEDEX
	· Zone de stockage souterrain de Chemery (antenne de Tours)		<i>Arrêté préfectoral du 04 avril 1989</i>	
<b>I4</b>	<b>Canalisations électriques</b>	Lois du 15/06/1906 modifiée, du 13/07/1925, du 08/04/1946 modifiée, décrets du 06/10/1967		RTE – GET Anjou, Ecoparc -ZI Nord – Avenue des Fusillés – 49412 SAUMUR CEDEX
	· Ligne 2 x 400 kV Avoine – Larçay I et II		<i>Arrêté ministériel du 14 août 1985</i>	
	· Ligne 2 x 400 kV Chanceaux-Larçay		<i>Arrêté ministériel du 17 septembre 1987</i>	
	· Ligne 2 x 90 kV Larçay-Commanderie			
	· Ligne 2 x 90 kV Larçay-Les Courances			
	· Ligne 2 x 90 kV Larçay-Saint Avertin 1 et 2			
	· Ligne 3 x 90 kV Les Epines Fortes 1, 2 et 3			
	· Ligne 90 kV La Bélonnière-Larçay			
	· Ligne 90 kV Larçay-Joué les Tours			
	· Ligne 90 kV Larçay Marmagne			
	· Ligne 225 kV Larçay-Commanderie			

Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Rapport de présentation Section 1

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Acte de création	Gestionnaire
	· Ligne 90 kV Larçay-Loches			
	· Ligne 90 kV Larçay-Montrichard			
	· Ligne 90 kV Larçay-Sorigny			
<b>PM1</b>	<b>Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles</b>			DDE – 61 avenue de Grammont – 37041 TOURS CEDEX
	· Plan d'Exposition aux Risques inondations		<i>Arrêté préfectoral du 29 janvier 2001</i>	
	· Plan d'Exposition aux Risques mouvements de terrain		<i>Arrêté préfectoral du 23 février 2004</i>	
<b>PT2</b>	<b>Protection contre les obstacles</b>	Code des postes et télécommunications		
	· Faisceau hertzien Chambray-les-Tours/Les Fossés Blancs – Amboise/1 Bd Anatole France		<i>Décret ministériel du 08 juin 2010</i>	Ministère de l'Intérieur – 2, place Sainte Méline – CS 96417 35064 RENNES CEDEX
	· Faisceau hertzien Chambray-les-Tours/Les Fossés Blancs – St-George-sur-Cher/Le Petit Bois (41)		<i>Décret ministériel du 08 juin 2010</i>	Ministère de l'Intérieur – 2, place Sainte Méline – CS 96417 35064 RENNES CEDEX
	· Faisceau hertzien Tours Saint Symphorien - Rosnay		<i>Décret du 16 avril 2012</i>	Ministère de la défense – EMZD – DEB/BSI – rue Garigliano – BP20 – 35998 RENNES ARMEES
<b>PT3</b>	<b>Passages de câbles PTT en terrain privé</b>	Code des postes et télécommunications		France Telecom – UPR Ouest Centre Val de Loire – 18/22 avenue de la république – 37700 Saint Pierre des Corps
	· Cable n°239 Tours-Châteauroux		<i>Arrêté préfectoral du 16 janvier 1996</i>	

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Acte de création	Gestionnaire
T1	<b>Chemins de fer</b>	Loi du 15 juillet 1845 modifiée		SNCF – Délégation Territoriale de l'Immobilier Ouest- 23, rue Pierre Brossolette – 37700 Saint Pierre des Corps
	· Voie ferrée TGV			Autre gestionnaire : Agence Immobilière Régionale, Gestion Foncière Paris RG – 17 Bd de Vaugirard – 75741 PARIS CEDEX 15
T7civ	<b>Servitude à l'extérieur des zones de dégagement</b>	Articles R.244-1 et D.244-1 à 244-4 du code de l'aviation civile		DGAC – 50 rue Henry Farman – 75720 PARIS CEDEX 15
	· Tout le territoire communal			
T7def	<b>Servitude à l'extérieur des zones de dégagement</b>	Articles R.244-1 et D.244-1 à 244-4 du code de l'aviation civile		Ministère de la défense – EMZD – DEB/BSI – rue Garigliano – BP20 – 35998 RENNES ARMEES
	· Centre de l'aérodrome de Tours-Saint Symphorien		Arrêté ministériel du 03 février 1987	

PLAN  
DES SERVITUDES  
D'UTILITE PUBLIQUE

Commune de  
Larçay

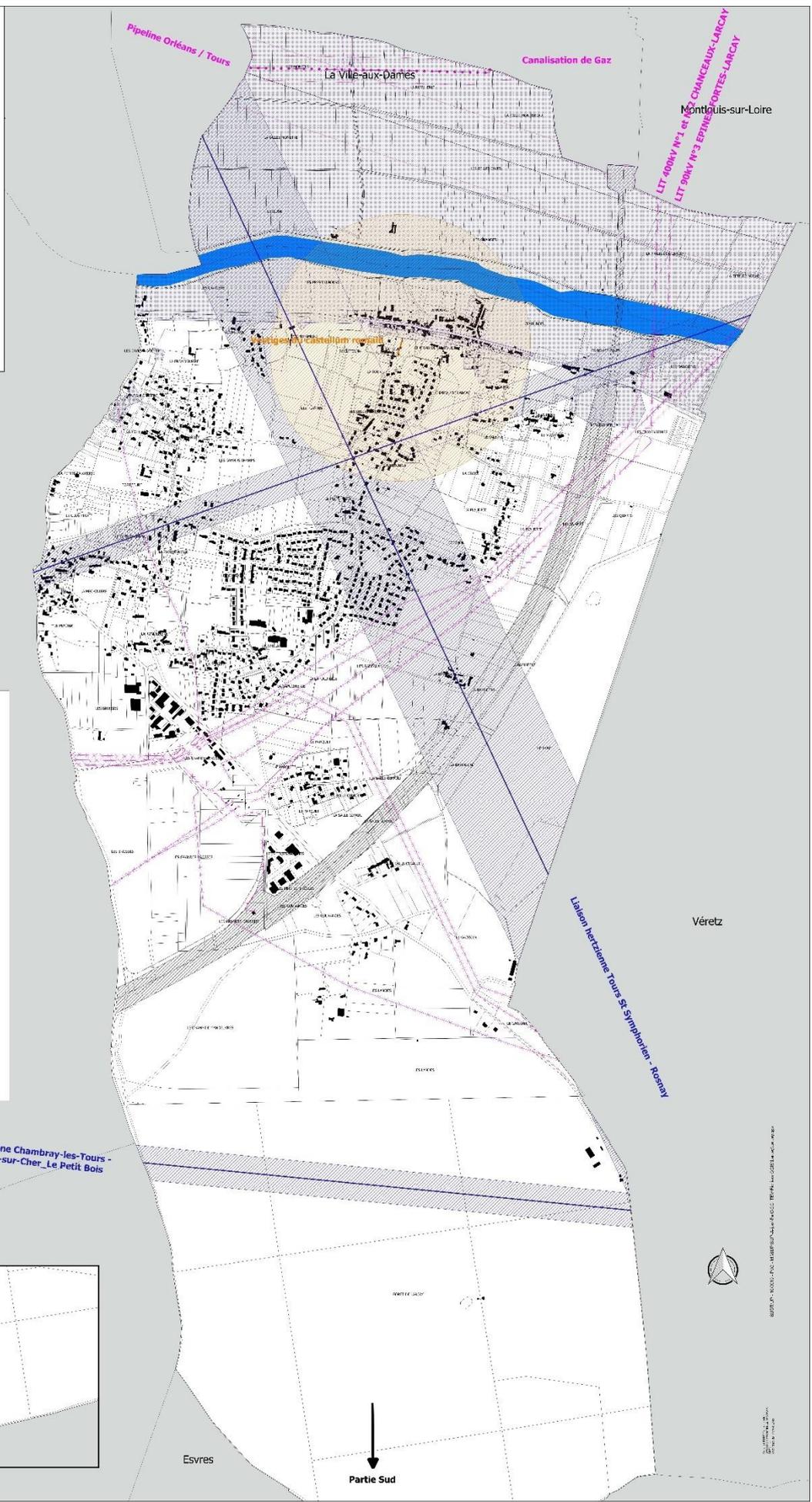
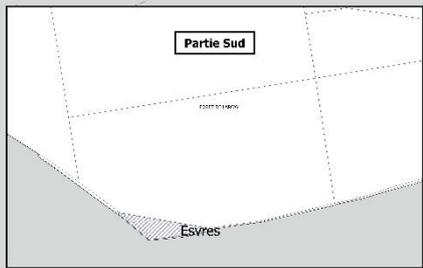


0, pour l'attribution à l'Établissement de l'Énergie de Loire-Val de la Loire - A.M.E. - Énergie - D.P.T. - - L.A.T. -	Date de mise à jour 2014/01/01	1/1
---	-----------------------------------	-----

Liaison hertzienne Chambray-les-Tours - Les Fossés Blancs - Amboise

Légende

- AC1 : Projection des monuments historiques
- Aménagements de voirie
- Aménagements de voirie
- R13 : Habitat et maillage
- Alignement
- Canalisations T.R.A.R.T.L.
- Canalisations de transport et de distribution de gaz
- Canalisations électriques
- Plan de prévention du risque inondation
- PT2 : Télécommunications
- PT3 : Télécommunications
- T3 : Voies ferrées
- T7 : Aéronautique



Partie Sud

## Les résultats des enquêtes agricoles

### **(EA1) - M. Antoine MOREAU**

#### Exploitation – production

La surface agricole utile de l'exploitation est de 60 ha dont 28 ha sur Larçay, réservés pour les grandes cultures et les jachères.

Le parcellaire est plutôt regroupé.

Depuis 2015, la production agricole est en conversion vers l'agriculture biologique.

#### Bâtiment

La maison d'habitation est située sur le siège d'exploitation à Véretz.

M. Moreau possède une petite grange de qualité patrimoniale (parcelle D72). Celle-ci est en cours de rénovation pour sa mise en valeur. Aucun changement de destination n'est envisagé.

#### Problème rencontré

La circulation avec les engins agricoles pose des difficultés :

- Route du Placier au niveau de la Giraudière : circulation dense par moments.

#### Projet

Aucun projet de création de bâtiment sur Larçay n'est envisagé.

Aucun changement (statuts, succession, vente, ...) n'est envisagé sur les court et moyen termes.

### **(EA2) - M. Francis PETIBON**

#### Exploitation – production

La surface agricole utile de l'exploitation est de 240 ha dont 70 ha sur Larçay, réservés pour les grandes cultures et les jachères.

Le parcellaire est plutôt morcelé.

La production agricole est conventionnelle.

#### Bâtiment

M. Petibon ne possède aucun bâtiment lié à son exploitation agricole sur Larçay.

Les bâtiments d'exploitation sont situés à Azay-sur-Cher.

#### Problème rencontré

La circulation avec les engins agricoles pose des difficultés :

- Rue Paul Louis Courier : devant la centrale électrique due aux ralentisseurs.

L'accès aux parcelles agricoles est difficile lorsque celles-ci sont entourées d'habitation.

#### Projet

Aucun projet de création de bâtiment sur Larçay n'est envisagé.

Aucun changement (statuts, succession, vente, ...) n'est envisagé sur les court et moyen termes.

#### Observations

L'exploitation a perdu des terres pour la construction de bâtiments publics (école, salle des fêtes) et d'infrastructures (TGV).

**(EA3) - M. Fabrice DUGESTE**

Exploitation – production

La surface agricole utile de l'exploitation est de 5 ha (prairies, cultures fourragères) sur Larçay, réservé pour l'élevage équin (trotteurs). L'exploitation se compose de 3 poulinières permanentes ; elle peut accueillir une dizaine de chevaux. M. Dugeste se charge du débouillage, du pré-entraînement et parfois, de la reprise au repos des chevaux (nécessitant des prairies).

Cette exploitation est transmise de père en fils.

Le parcellaire est plutôt regroupé.

Bâtiment

L'ensemble des bâtiments est situé à Larçay. Il comprend 6 boxes et un bâtiment pour le stockage du foin.

La maison d'habitation n'est pas située sur l'élevage équin ce qui pose des difficultés pour la surveillance des poulinière pour les mises bas.

Problème rencontré

La circulation avec les engins agricoles pose des difficultés :

- Rue Paul Louis Courier : devant la centrale électrique due aux ralentisseurs.

Projet

La création de 10 boxes accolés (structure bois, toiture ardoise, hauteur : 4.00 mètres) sur la parcelle 143, pour laquelle le permis est accordé.

Dans les prochaines années, M. Dugeste souhaiterait intégrer un local dans les bâtiments de l'exploitation pour surveiller ses poulinières.

Observations

Aucun changement (statuts, succession, vente, ...) n'est envisagé sur les court et moyen termes.

**(EA4) - EARL Domaine M. Bernard et Benoît BLONDEAU**

Exploitation – production

La surface agricole utile de l'exploitation est de 80 ha dont 35 ha ainsi qu'une surface boisée exploitée de 0.5 ha sur Larçay. 34,3 ha sont réservés pour les grandes cultures et les jachères, et 0.70 ha pour la viticulture (lieu-dit « Bordebure »).

Le parcellaire est plutôt morcelé.

La production agricole est conventionnelle et la vigne en AOC.

Bâtiment

L'EARL ne possède aucun bâtiment lié à son exploitation agricole sur Larçay et n'a pas de projet de construction de bâtiment.

Les bâtiments d'exploitation sont situés à Saint Avertin.

Problème rencontré

Aucune difficulté n'est mentionnée.

Observations

L'exploitation a perdu 5 ha relatifs à l'aménagement urbain.

**(EA5) - SCEA La Fontaine, M. Patrick GERMAIN et M. Anthony QUILLET**

Exploitation – production

La surface agricole utile de l'exploitation est de 268.77 ha dont 10.4 ha en location sur Larçay, réservés pour les grandes cultures et les jachères.

Le parcellaire est plutôt regroupé.

La production agricole est conventionnelle.

Bâtiment

L'exploitation ne possède aucun bâtiment sur Larçay.

Problème rencontré

La circulation avec les engins agricoles pose des difficultés dues :

- aux branches d'arbres au-dessus des routes et des champs,
- aux rétrécissements sur les routes,
- aux panneaux de signalisation parfois mal positionnés.
- aux fils de téléphone trop bas.

Projet

Aucun projet de création de bâtiment sur Larçay n'est envisagé.

Aucun changement (statuts, succession, vente, ...) n'est envisagé sur les court et moyen termes.

Observations

L'exploitation a perdu 16 ha relatifs à l'aménagement urbain.

**(EA6) - M. Dominique et Mme Maryse CHIDAINE**

Exploitation – production

La surface agricole utile de l'exploitation est de 125 ha dont 7.86 ha sur Larçay réservés pour les grandes cultures et les jachères.

Le parcellaire est plutôt regroupé.

La production agricole est conventionnelle.

Bâtiment

L'exploitation ne possède aucun bâtiment agricole sur Larçay.

Problèmes rencontrés

La circulation avec les engins agricoles pose des difficultés :

Entre la D140 et la rue de l'Ecluse : chemin non entretenu.

Des difficultés de voisinage sont dues aux bruits, aux poussières et aux pulvérisations.

Les inondations provoquent des variations importantes de la nappe alluviale créant des effets de stress pour les cultures.

Le moto cross « sauvage » détériore les chemins et les cultures.

Projet

Aucun projet de création de bâtiment sur Larçay n'est envisagé.

Aucun changement (statuts, succession, vente, ...) n'est envisagé sur les court et moyen termes.

Observations

L'exploitation a perdu 13 ha relatifs à l'aménagement urbain sur Montlouis-sur-Loire.

Si des lotissements sont réalisés, il serait bénéfique de prévoir des zones tampon paysagères entre la zone agricole et le lotissement.

**(EA7) - SCEA M. Régis DANSAULT**

Exploitation – production

La surface agricole utile de l'exploitation est de 130 ha dont 19 ha sur Larçay réservés pour les grandes cultures et les jachères.

Le parcellaire est plutôt morcelé.

La production agricole est conventionnelle.

Bâtiment

L'exploitation ne possède aucun bâtiment agricole sur Larçay.

Problèmes rencontrés

Le manque d'entretien des chemins et des fossés pose des difficultés de circulation.

Le moto cross « sauvage » détériore les chemins et les cultures.

Projet

Aucun projet de création de bâtiment sur Larçay n'est envisagé.

Une cessation d'activité est envisagée d'ici 5 ans.

**(EA8) - SARL Atout Fleurs Services, M et Mme Yohann et Chantal BLANCHARD**

Exploitation – production

La surface agricole utile de l'exploitation est de 3000 m<sup>2</sup> sur Larçay dont 2500 m<sup>2</sup> réservés pour l'horticulture (production plants, pépinière + ventes).

La vente s'effectue dans la serre.

Le parcellaire est plutôt regroupé.

Bâtiment

L'ensemble des bâtiments est situé à Larçay et sont regroupés sur le site d'exploitation rue de la Bergerie. Il comprend des serres, un chalet, un local de stockage et la maison d'habitation.

Problèmes rencontrés

La hauteur de la clôture règlementée par le PLU approuvé : le PLU règlemente à 1.50 mètre et le besoin attendu est fixé à 1.80 mètre.

Projet

Deux projets sont envisagés pour favoriser la production et le suivi de produits :

1. En 2017 : un projet de remplacement de la serre pour réaliser des économies de chauffage par une nouvelle serre d'une surface de 280 m<sup>2</sup> (actuelle ≤ 100 m<sup>2</sup>)
2. En 2018 : l'installation de nouveaux locaux d'activité ; une serre et un chalet sur les parcelles 418, 505, 506, 508.

Aucun changement (statuts, succession, vente, ...) n'est envisagé sur les court et moyen termes.

**(EA9) - M. Thomas MARCHANDEAU**

Exploitation – production

La surface agricole utile de l'exploitation est de 43 ha dont 12.6 ha sur Larçay, réservés pour les grandes cultures et les jachères.

Le parcellaire est plutôt regroupé.

La production agricole est conventionnelle.

Bâtiment

L'exploitation ne possède aucun bâtiment agricole sur Larçay.

Problèmes rencontrés

La circulation avec les engins agricoles pose des difficultés : la traversée de la D140.

Le moto cross « sauvage » et les quads détériorent les cultures.

Le manque d'entretien des chemins et des fossés pose des difficultés de circulation.

**(EA10) M. Michel MARCHANDEAU**

Exploitation – production

La surface agricole utile de l'exploitation est de 45,5 ha dont 11,1 ha sur Larçay, réservés pour les grandes cultures et les jachères.

Le parcellaire est plutôt regroupé.

La production agricole est conventionnelle.

Bâtiment

L'exploitation ne possède aucun bâtiment agricole sur Larçay.

Problèmes rencontrés

La circulation avec les engins agricoles pose des difficultés : la traversée de la D140.

Le moto cross « sauvage » et les quads détériorent les cultures.

Le manque d'entretien des chemins et des fossés pose des difficultés de circulation.

Projet

Une transmission de type familiale est envisagée d'ici 5 ans.

**(EA11) - M. Frédéric DANSAULT**

Exploitation – production

La surface agricole utile de l'exploitation est de 214 ha dont 51,49 ha sur Larçay réservés pour les grandes cultures et les jachères.

Le parcellaire est plutôt regroupé.

La production agricole est conventionnelle.

Bâtiment

L'exploitation ne possède aucun bâtiment agricole sur Larçay.

Problèmes rencontrés

Aucune difficulté n'est mentionnée.

Projet

Aucun projet de création de bâtiment sur Larçay n'est envisagé.

Une cessation d'activité est envisagée dans plus de 10 ans.



**parenthesesURBaines**  
261 rue de Cormery – 37550 SAINT-AVERTIN  
[parenthesesurbaines@gmail.com](mailto:parenthesesurbaines@gmail.com)

© vues aériennes PURBS