

Commune de LARÇAY

PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pièce N°02

| | |
|---|--|
| 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" |  <p>Vincent MORETTE Président Touraine-Est Vallées</p> |

parenthesesURBaines 261 rue de Cormery – 37550 Saint Avertin – 02 47 55 08 80
parenthesesurbaines@gmail.com

VIGNES paysage

ADEV environnement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Larçay se compose de 3 axes principaux et d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

1^{er} axe

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

2^{ème} axe

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

3^{ème} axe

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

Axe 1

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



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

La commune est bien équipée et dispose d'un tissu associatif diversifié ; les Larcéens sont impliqués dans la vie locale. Larçay propose les 1^{ers} services de proximité indispensables au quotidien. Cette valeur est à consolider pour permettre le maintien du dynamisme communal. Dans cette perspective, Larçay souhaite renforcer ses deux centralités : le plateau et le centre-bourg par des aménagements adaptés.

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

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

Le projet revêt également un caractère touristique qui peut devenir une économie complémentaire aux activités principales (zones artisanales, commerces de proximité, agriculture). Dans cette perspective, la commune envisage de préserver les sites de qualité (Castellum,...).

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



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 écosystème 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.

Axe 2

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



Larçay est une commune péri-urbaine située le long du Cher. Son développement est progressif depuis 1950. Les nouveaux quartiers sont regroupés majoritairement le long de la VC1 (rues de la Croix, du Castellum, de la Bergerie et du Val Joli). Ils bénéficient de poumons verts de part et d'autre de cet axe, de la proximité du Cher au Nord et de la Forêt de Larçay au Sud.

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

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

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

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



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

- **Se donner les moyens d'accueillir toutes les personnes** (familles, personnes seules, 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.

Axe 3

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



Larçay souhaite mettre en valeur les potentiels environnementaux, paysagers et bâtis qui constituent le socle de l'identité communale. Ces potentiels participent au cadre de vie du territoire. Ils concernent les paysages constitués de boisements, d'ensembles paysagers cultivés ou non, du plateau, du coteau et des bâtiments à caractère patrimonial.

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

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



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

- **Etre attentif au patrimoine bâti et paysager** en définissant un cadre de protection pour sa préservation.
- **Limiter l'étalement urbain**, consommateur de terres agricoles, naturelles et forestières.
- **Préserver les îlots non bâtis** d'une pression foncière excessive.
- **Préserver 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.

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



I. L'APPROCHE DE LARÇAY

Le présent projet de PADD prévoit un projet de développement mesuré et compatible avec le PLH en vigueur (2019-2024), l'utilisation de secteurs en zone urbaine et la réflexion de secteurs complémentaires sont envisagés.

Larçay a donc défini ses besoins en accueil de population soit environ 500 personnes supplémentaires d'ici 10 ans à partir de l'approbation du Programme Local de l'Habitat (PLH) soit le 19/12/2019.

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

Elle correspond aux objectifs du PLH 2019-2024, soit la production d'une moyenne de 23 logements par an et 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.

II. LA REPARTITION PROPOSEE PAR LARÇAY

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

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

1. Les espaces interstitiels (zone Urbaine)

Une fine analyse du foncier au sein de l'enveloppe urbaine fait apparaître une réceptivité dans le tissu d'environ 3 ha. Nous pouvons alors estimer que sur la période du PLU **ce sont environ 3 ha qui pourraient être utilisés pour la construction de logements au sein de l'enveloppe urbaine**. Ceci représente un potentiel théorique de 50 à 60 logements. Or, ce chiffre reste indicatif car la collectivité n'a pas la maîtrise foncière de ces espaces, qui sont pour la majorité des jardins et espaces libres.

2. La prise en compte du renouvellement du bâti

Les logements vacants représentent une faible part du parc de logement (4.0% en 2016, INSEE). La commune a procédé à un travail de recensement de ces logements ; en 2017 le nombre de logements vacants est estimé à 8. Nous pouvons considérer que les logements restent peu de temps inoccupés. Par conséquent, **ce sont environ 6 logements vacants qui pourraient être remis sur le marché de l'immobilier sur la période du PLU**.

3. La consommation d'espace complémentaire

Le présent projet de PADD reconduit l'utilisation de certains secteurs déjà inscrits comme secteurs à vocation constructible dans le PLU précédent.

- 3.1. Habitat :** concernant l'habitat, le secteur de la Plaudrie représente la zone à urbaniser (1AU) permettant de répondre aux besoins en matière de constructions sur les court et moyen termes. Ce secteur est d'une superficie de 8.4 ha dont 2.3 ha inscrit en élément de paysage à protéger pour permettre la création d'un espace paysager de qualité au cœur du quartier et non constructible. Le total de la zone 1AU constructible est 6.1 ha.

Le secteur de Le Valette présente une zone à urbaniser sur le long terme (2AU). Pour permettre son urbanisation dans un second temps, le PLU devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision. Ce secteur est d'une superficie de 2.2 ha.

- 3.2. Activités économiques :** le pôle dynamique d'activités économiques des ZA des Brosses I, II, III permet de répondre aux enjeux économiques de la communauté de communes Touraine-Est Vallées ainsi qu'aux besoins locaux. A ce titre, la commune bénéficie de l'ensemble des ZA des Brosses dont elle confirme la nécessité intercommunale. Les sites sont d'une surface totale de 17,56ha et ne présentent pas de disponibilités foncières.
- 3.3. Equipements collectifs :** en matière d'équipement, la commune souhaite inscrire un projet d'écosite de Loisirs et d'équipements sur le site de la Braquerie, pour une surface de 5.3 ha, lui permettant de maintenir son tissu associatif, de délocaliser des équipements à long terme, ainsi que de compléter ses équipements.
- 3.4. Changements de destination :** aucun bâtiment situé en zones Naturelle ou Agricole ne fait l'objet d'une demande pour changement de destination.

III. LES OBJECTIFS DE LARÇAY

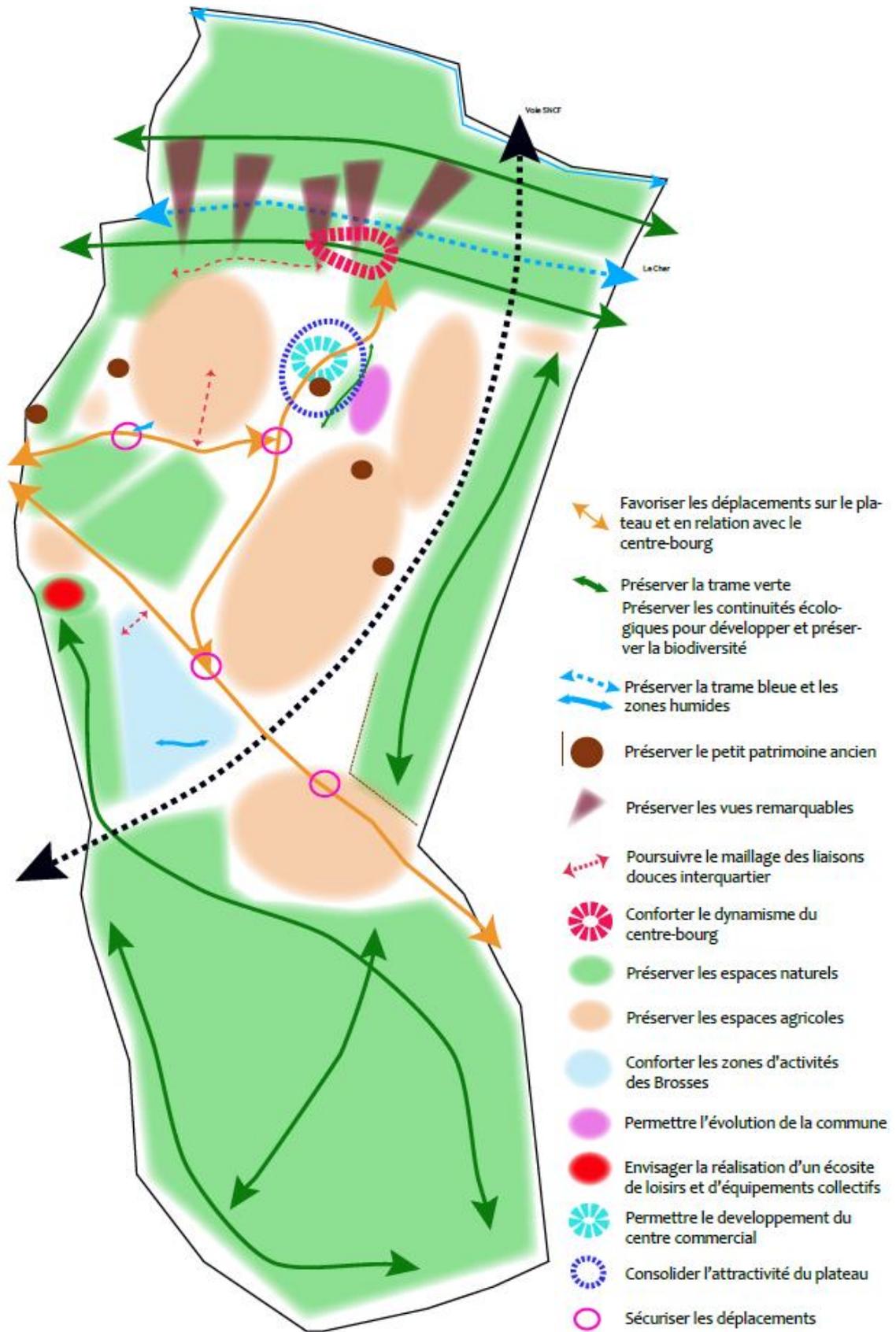
- Appliquer le rythme de production du PLH 2019-2024, soit 23 logements par an avec le souhait de réaliser 20% de logements locatifs sociaux.
- Lutter contre l'étalement urbain en prévoyant une urbanisation dans l'enveloppe urbaine, et en réduisant l'urbanisation des ensembles isolés au cœur de la zone Agricole.
- Modérer sa consommation d'espaces en s'inscrivant dans le contexte actuel de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en prévoyant des densités moyennes de constructions de 25 log/ha.

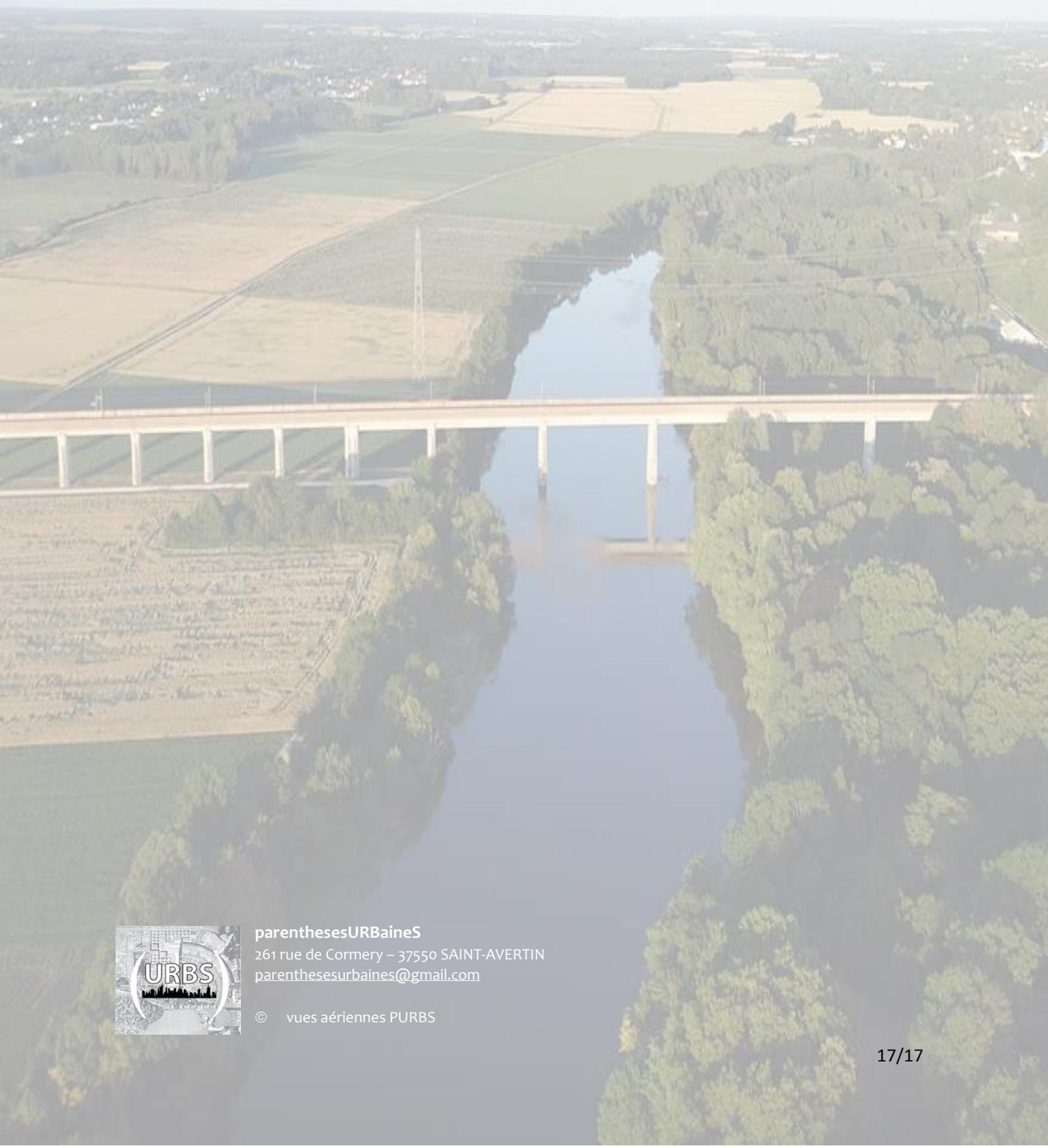
IV. SYNTHESE DES OBJECTIFS CHIFFRES

| Les potentialités de foncier constructible pour l'habitat pour les 10 prochaines années | | | |
|---|---------------|------------------------------|-----------------------|
| | Surface brute | Nombre de logements | Densité résidentielle |
| Zone Urbaine | | | |
| ⇒ Parcelles en zones urbaines | 3ha | Environ 60 | / |
| Zone 1AU | | | |
| ⇒ La Plaudrie | 6.1ha | Environ 163 | 27 log/ha |
| Total Secteurs | 9.1ha | | |
| Renouvellement du bâti | | | |
| ⇒ Logements vacants | | Environ 6 logements | / |
| TOTAL | | Environ 229 logements | |

| 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 |
| ⇒ Secteur de la Braquerie | 5.3ha |
| TOTAL | 5.3ha |

SYNTHESE DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD





parenthesesURBaines
261 rue de Cormery – 37550 SAINT-AVERTIN
parenthesesurbaines@gmail.com

© vues aériennes PURBS