

Département de l'Indre et Loire

Communauté de communes
Touraine-Est Vallées



Commune de LARCAY

PLAN LOCAL D'URBANISME ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DE LA PLAUDRIE

Pièce N°05-1

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

ADEV environnement 2 rue Jules Ferry – 63300 Le Blanc – 02 54 37 19 68

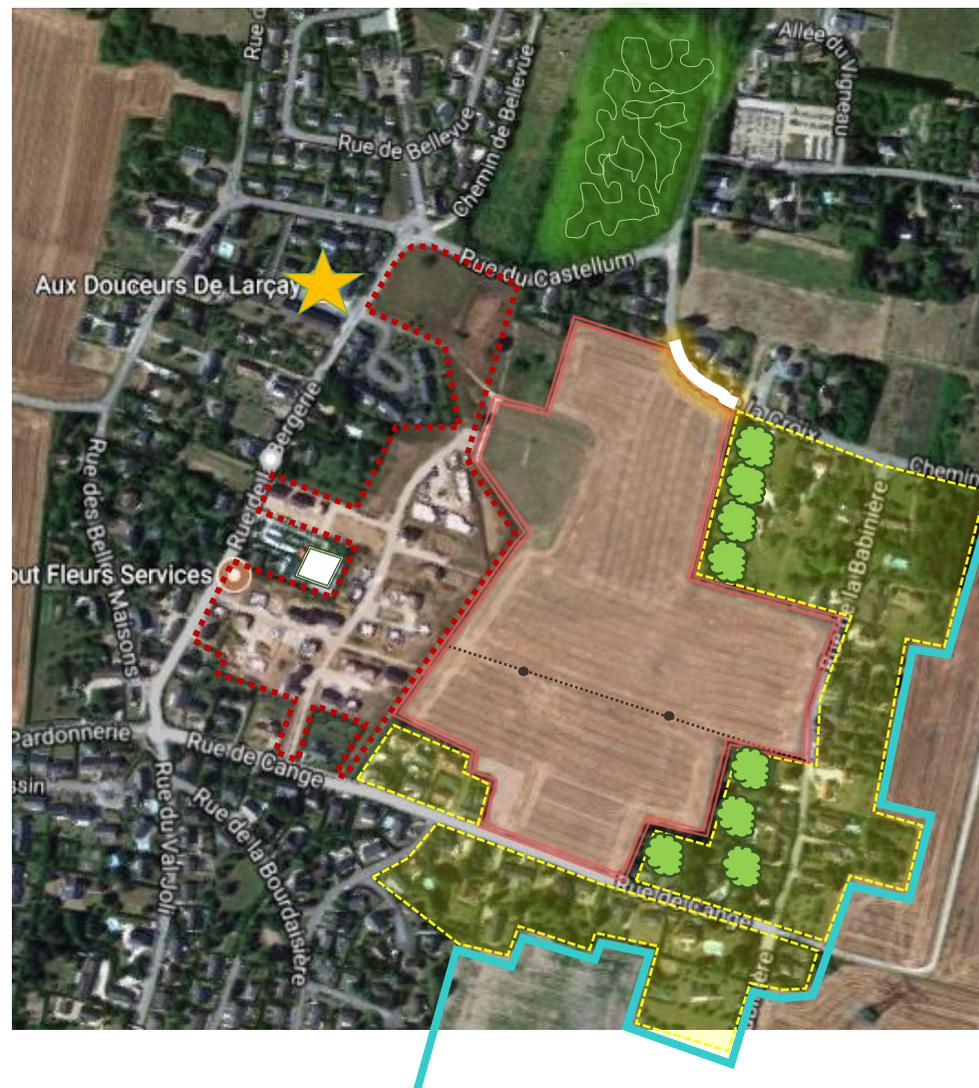
VIGNES Paysage 17 rue de l'Industrie – 44000 NANTES – 06 08 23 26 52

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 et ainsi faciliter l'instruction.

Localisation du secteur et contexte

-  Secteur d'OAP
-  Centre commercial
-  Habitat récent
-  Exploitation agricole
-  Zone de virage « accidenté »
-  Secteur de jardins paysagers
-  Ligne HT et piliers
-  Secteur d'habitat mixte (traditionnel et pavillonnaire)
-  Limite d'urbanisation
-  Boisements qualitatifs



Ce site est d'une surface globale de 8.4 ha.

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 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 permet d'offrir des services de proximité aux résidents (boulangerie, charcuterie, pharmacie...); 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.

L'environnement

En matière d'environnement, le site est entièrement constitué de cultures agricoles présentant un faible potentiel d'accueil pour la biodiversité. Etant donné que le site a été enclavé par l'enveloppe urbaine, le déplacement des espèces est d'ores et déjà contraint.

Le site fait partie d'une zone potentiellement humide selon la prélocalisation du SDAGE Loire-Bretagne, nécessitant une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, bassins...).

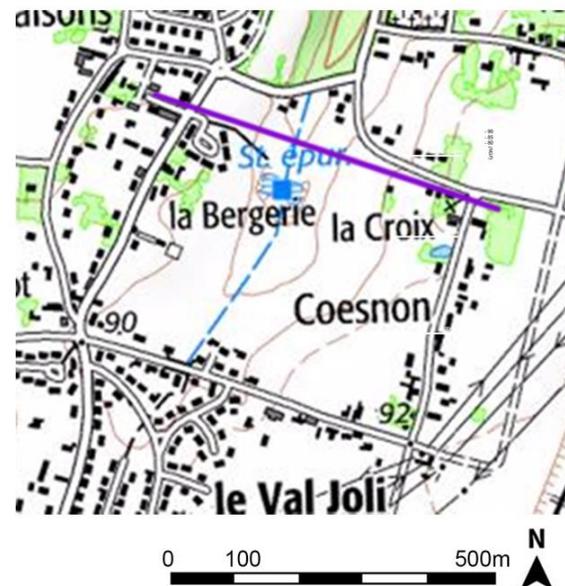
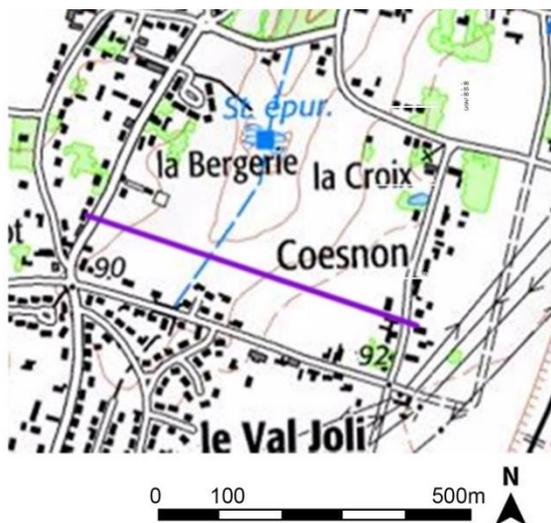


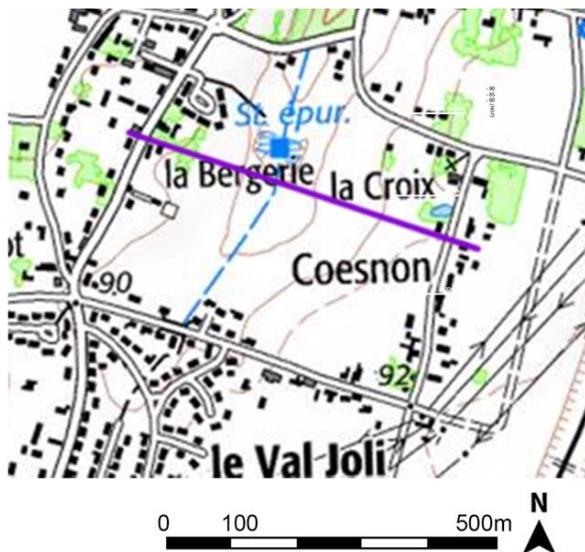
Situation géographique de l'OAP

Topographie

La topographie est un peu marquée et n'entraîne que de légères contraintes pour l'aménagement futur.

Le terrain présente un dénivelé direction Sud-Ouest de 3% et 5%. Les pentes sont davantage accentuées à l'Est





Coupes de principe sur le secteur de la Plaudrie

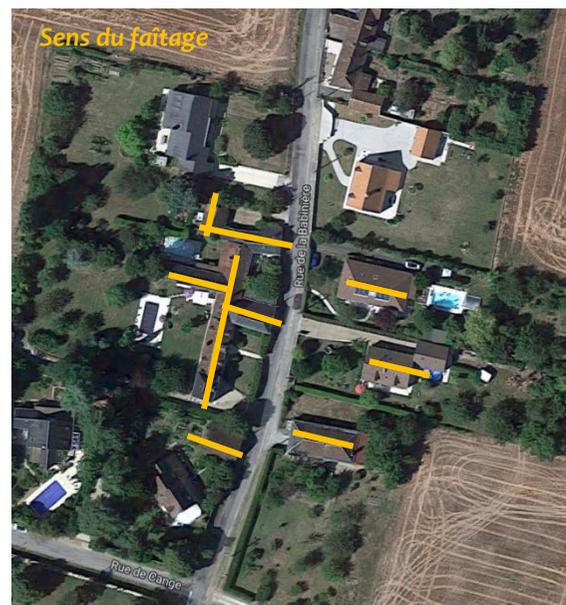
Type d'habitation plus ancien à proximité du site (limite Est).

Formes urbaines

Le contexte bâti est constitué d'un tissu de maisons individuelles accompagnées d'une végétation régulière. Les habitations perceptibles depuis le site sont des maisons individuelles souvent d'un simple niveau avec des combles parfois aménagés. La partie à l'Ouest du périmètre de l'OAP fait l'objet de récentes implantations d'habitat dense dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (la Bergerie). Ces constructions ne présentent pas de caractéristiques liées à la préservation du patrimoine architectural. La partie à l'Est dispose d'un habitat plus ancien et plus identitaire, il se trouve en limite d'urbanisation.

En matière de morphologie urbaine, le bâti à proximité est implanté de la façon suivante :

Implantation orthogonale du bâti autour de la cour intérieure avec ouverture sur rue. Implantation par le pignon de manière perpendiculaire à la voie ou parallèle à la voie en retrait de celle-ci



Plan Local d'Urbanisme de Larçay - Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Plaudrie

En matière de volumétrie, les toitures ont des pentes moyennes (environ 45°). Il est possible de trouver également des toitures à pentes plus accentuées et réalisées en tuiles plates, ardoises ou encore en tuiles à emboîtement.

Les façades sont de ton clair ; couleur pierre ou sable de pays, ou encore à pierres vues. De manière générale, la forme des constructions est simple.

Les constructions existantes sont assez diverses dans leurs éléments constitutifs ; souvent, l'habitat récent rompt avec les constructions anciennes pourvues d'ornements.

La variété d'ordonnancement élargit les possibilités des futures constructions : pente comprise entre 45 et 60°, coyau, chaînage d'angle, lucarnes à fronton, engagée, rampante..., pierres de taille ou moellons en façades, briques parfois, chaînage d'angle, linteau bois, couverture en ardoises ou en tuiles, ligne de faitage en tuile, corniche, ...



Rue de Cangé : maison bourgeoise.



Rue de la Babinière : façades à pierres vues, encadrement en tuffeau, toiture en petites tuiles plates.



Rue de la Babinière : enduit couleur sable de pays, encadrement en pierre de taille, pente de toit supérieure à 50°.

Les principes directeurs pour l'aménagement

- Ce secteur a connu une récente urbanisation le long de la rue de la Bergerie, il convient de valoriser le quartier et de le concevoir de manière cohérente dans son aménagement futur.
- Le secteur est une frange à deux types d'urbanisation : une partie plus ou moins ancienne le long de la rue de la Babinière, et une partie récente vers l'Ouest qui est en cours de construction (la Bergerie). Pourvu d'une qualité paysagère, ce secteur doit permettre d'optimiser le foncier tout en conservant un cadre paysager fort qui intègre la maîtrise des eaux pluviales et un espace récréatif de qualité.
- 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, la topographie du site et les vues ouvertes sur les espaces agricoles et naturels.
- Dans l'esprit de l'identité paysagère, l'aménagement de ce secteur est l'opportunité de créer de nouveaux espaces paysagers ; corridors verts entre les espaces construits.
- Le quartier permet de bénéficier d'une vue de qualité sur le paysage environnant. L'enjeu est de valoriser ces vues dans la composition du quartier d'habitations en s'appuyant sur le paysage urbain et végétal et de concevoir des espaces publics qui permettent de ne pas l'obstruer. Les hauteurs choisies pour les bâtiments seront également primordiales et respecteront la topographie.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les dispositions figurant dans la partie « Orientation d'aménagement et de programmation » sont opposables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements de sol et aux ouvertures d'installations classées pour l'environnement.

Les conditions d'aménagement

1. Mixité fonctionnelle et sociale

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.

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.

Le nombre de logements locatifs sociaux réalisés sera fonction du PLH en vigueur (2019-2024). Une fourchette de 15 à 20% pourra s'appliquer.

Les constructions d'habitations pourront être notamment des maisons individuelles, des maisons accolées, des logements intermédiaires...

En matière de fonction sociale du logement, les volumétries et l'organisation de la construction sur la 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 ...).

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.

Ce programme pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures et ceci en fonction du calendrier de réalisation des opérations.

2. Qualités architecturales, urbaines et paysagères L'ambiance attendue

Prioriser « l'esprit de quartier » par :

- l'implantation des constructions au cœur d'un îlot paysager au sein de l'enveloppe urbaine de la commune,
- la création d'espaces partagés (potagers, espaces verts...), lieux de convivialité et d'échanges qui doivent permettre de continuer la trame des espaces publics,
- les cheminements doux qui bordent ou traversent le quartier pour l'insérer dans une dynamique de déplacements.

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.

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).

Hauteur des constructions

- La hauteur sera modulée pour garantir l'intégration des constructions dans l'environnement visuel en cohérence avec la topographie du site.

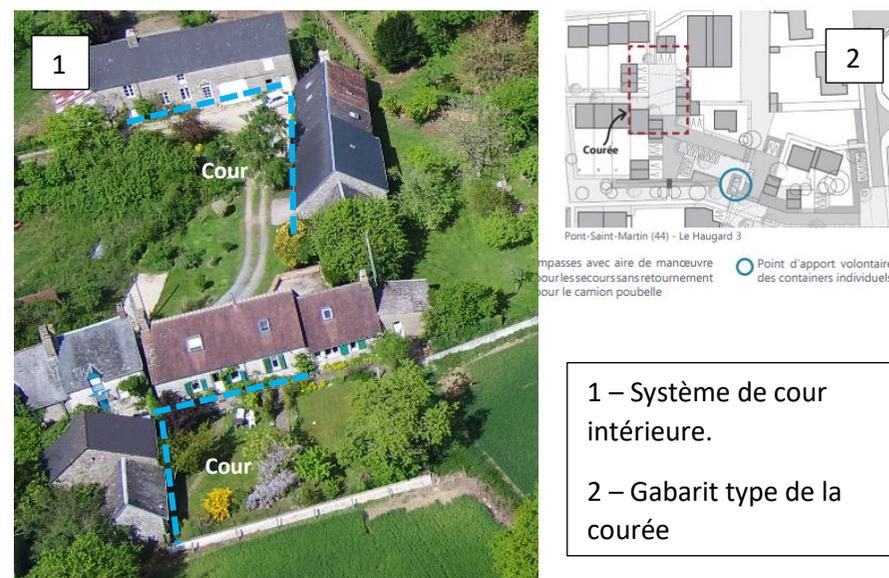
Implantation et volumétrie

- 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 bâti plus récent (implantation en courée, implantation en îlot...).
- Les constructions seront préférablement orientées de façon à bénéficier au maximum de la lumière naturelle et des apports solaires.

Paysage et espaces publics

- Une trame végétale sera plantée en limites des rues existantes qui bordent l'OAP pour créer un espace tampon avec les habitations actuelles.
- Des haies ou les haies d'alignements d'arbres seront valorisés le long des voies principales afin de contribuer à la qualité paysagère.

Illustrations:



- 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).
- 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.

L'espace vert central – la structure verte des quartiers :

Cet espace public majeur correspond au prolongement de l'axe vert venant du coteau vers l'espace agricole et le plateau.

- o Il sera le lieu de convergence et le noyau central sur le plateau.

- 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...
- 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.
- Il sera bordé de logements dont l'intimité sera préservée ; ils bénéficieront de la proximité immédiate des jardins.
- Ce parc assurera les liaisons douces entre les futurs quartiers et ceux existants.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Eaux pluviales

- Si la nature du sol le permet, privilégier l'infiltration de tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle,
- 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.
- 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).
- Les cuves de stockage des eaux de pluie pourront être installées sur les parcelles.

Environnement

- 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.
- Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.
- Le gabarit et l'implantation des constructions seront rationnels pour gérer au mieux les questions énergétiques et les apports solaires.

4. Voies - desserte – stationnements – réseaux

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.

Desserte

Le site pourra être desservi par :

- La rue de la Croix,
- La rue de la Babinière,
- La rue de Cangé,
- La rue des Anciens Combattants (par le quartier de la Bergerie),
- Les voies internes du site qui seront aménagées lors de l'urbanisation.

Les aménagements pour les modes doux

- 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 paysagers). Leur trajet sera sécurisé lorsqu'ils sont parallèles aux voies principales ou croisent les voies de circulation des véhicules motorisés.

- 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.

Voirie

- 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.
- La recherche de connexions avec les voies existantes des quartiers avoisinants est essentielle et privilégiée. Elles s'inscriront dans une continuité de déplacement.
- 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.

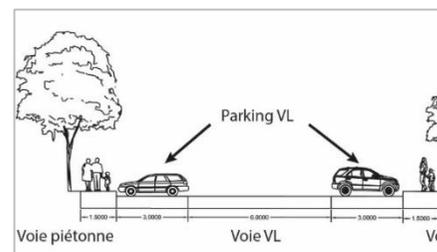
Stationnement pour les habitations et les visiteurs

- La réflexion est orientée vers la création de plusieurs petites unités de stationnements réparties sur la totalité du secteur à aménager.
- Le stationnement sera réparti en petites et moyennes unités.
- 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.
- Le projet sera l'occasion de répondre à la nécessité de mutualisation des stationnements pour des fonctions complémentaires, sur un même site.

- 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.

Aire de partage : lieu où sont présents plusieurs modes de transports (cycles, covoiturage, piétons, stationnements VL)

- Une zone de stationnement accueillant du covoiturage pourra être envisagée avec l'aménagement d'un carrefour Rue de la Croix.
- 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.
- Tous les croisements sur l'aire de partage seront sécurisés en faveur des piétons.



A gauche : Exemple de stationnements vélo couverts - photo PURBS
A droite : Exemple de stationnement carport paysager – source web

Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale

PRECONISATIONS - PRINCIPES

-  principe d'orientation pouvant accueillir l'espace vert central
-  principe d'orientation pouvant accueillir une résidence adaptée et des logements mixtes
-  principe d'orientation pouvant accueillir une aire de partage
-  principe d'orientation pouvant accueillir du logement mixte et des activités de services, commerces de proximité compatibles avec l'habitat
-  principe d'orientation pouvant accueillir un aménagement paysager tampon (lisière, haies, ...)
-  principe d'orientation pouvant accueillir la voie principale
-  principe d'orientation pouvant accueillir la voirie secondaire
-  principe d'orientation pouvant accueillir des voies douces
-  principe d'orientation pouvant accueillir un aménagement sécuritaire du carrefour
-  principe d'orientation pouvant accueillir un espace public aménagé (mail piéton, traitement des abords des voies, ...)
- EXISTANT**  Pylones électriques





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

© vues aériennes PURBS