# Communauté de communes Touraine-Est Vallées



# Commune de LARCAY

# PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR D'ACTIVITE DES BROSSES III

Pièce N°05-2

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"	Vincent MORETTE Président Touraine-Est Vallées  Leceurature	

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



Point de jonction des voies principales d'accès



Ligne ferroviaire



Voie d'accès



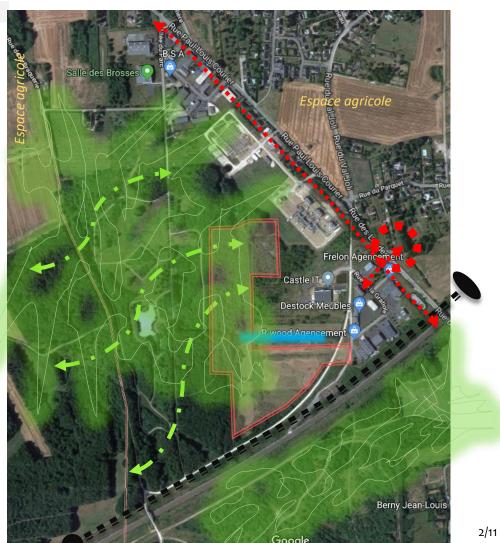
Trame verte



Boisements



Zones humides réglementaires (issues du <u>Diagnostic zones humides de Larçay</u> juillet 2019 - ADEV environnement)



- L'accueil d'activités, en lien avec le tissu existant de Larçay et avec les besoins de la Communauté de communes.
- Conforter le pôle économique de la CCTEV.

Les objectifs de développement sont :

 Favoriser l'aménagement des « Brosses III » sur une temporalité entre 5 et 10 ans, avec un phasage flexible pour favoriser l'accueil des entreprises et répondre à leurs besoins.

Ce site est d'une superficie d'environ 10.5 ha. Il se trouve dans la continuité des ZA des Brosses, et est déjà inscrit dans le PLU actuel de 2007.

La commune, dans le cadre des compétences de la Communauté de communes Touraine-Est Vallées, entend préserver les extensions futures des ZA des Brosses de façon à conserver les possibilités de développement économique (essentiellement artisanat, services ou commerces) du territoire.

Le site est accessible en véhicules depuis la rue des Landes, voie traversante d'Est en Ouest dans la continuité de la rue Paul-Louis Courier. Il est ainsi raccordé au réseau viaire de la commune par la rue du Val Joli et le Placier.

Les accès restent relativement difficiles, notamment pour les poids lourds pour lesquels seule la VC1 est calibrée pour leur circulation. Ceci explique la destination de la zone pour des petites et moyennes entreprises ne générant pas de trafic lourd intense.

L'aménagement de cette zone est l'occasion de s'interroger sur les déplacements au sein des ZA en relation avec le territoire de la commune. La prise en compte des contraintes de circulation est nécessaire.

Le site est inséré dans les espaces boisés qualitatifs connectés à la Forêt de Larçay et aux Bois des Hâtes.

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 pour Larçay et la CCTEV.

#### L'environnement

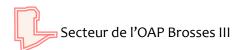
La zone à urbaniser n'est pas concernée par une zone humide règlementaire. Néanmoins, la ZA des Brosses fait état d'une zone humide en secteur Ux, dont une partie se trouve sur la zone AUx. La diversité des milieux : fourrés, friches, haies, boisements, prairies ouvertes... en font un espace favorable pour l'accueil d'une biodiversité commune et potentiellement remarquable.

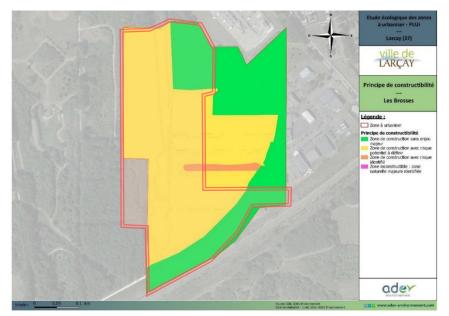
Habitats dominants : fourrés et friches
 Zone humide : Présence (2 500 m²)
 Intérêt pour les espèces : Favorable

- Qualité des dynamiques écologiques : Modéré

L'aire d'étude immédiate se situe dans une zone de probabilité de présence de zones humides quasi nulle selon la prélocalisation des zones humides de la DREAL.

La prospection pédologique a montré un sol très hydromorphe sur la quasi-totalité du secteur concerné par la zone Ux et sur une petite partie de la zone AUx. De plus, quelques espèces caractéristiques de zones humides ont été inventoriées sur le secteur et ont permis de délimiter une bande de zones humides réglementaires dans une des prairies (cf. cartographies ci-jointes).

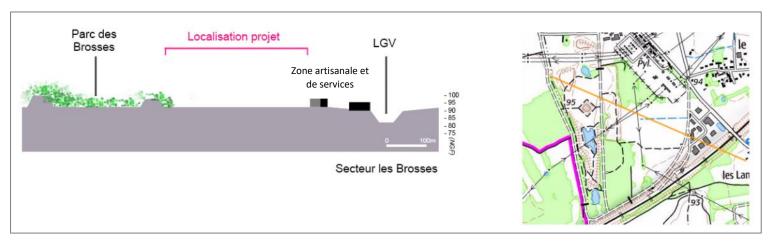






Plan Local d'Urbanisme de Larçay - Orientation d'Aménagement et de Programmation des Brosses III

# Topographie



Coupe de principe sur le secteur des Brosses

Le secteur les Brosses, se situe sur le plateau dénué de relief. Les légers mouvements de terrain sont masqués par la végétation. Seuls les éléments verticaux, le bâti, les boisements et les pylônes électriques animent ce territoire.

# Contexte paysager

Entre la zone d'activités, le parc des Brosses et la ligne TGV, le secteur restant à aménager des Brosses se situe dans un espace confiné.

Au Sud, la ligne TGV traverse le paysage en créant une coupure et une frontière pour la zone d'activités avec la Forêt de Larçay.

La proximité du parc avec son cortège arboré est une opportunité de valorisation de ce site.

# Formes urbaines

Les formes urbaines alentour correspondent à celles des entreprises installées. Ce sont généralement des bâtiments avec des toitures terrasses, ainsi que des bardages majoritairement gris clair à gris foncé. Les volumétries sont simples afin d'optimiser les surfaces des bâtiments.



Espace foncier pour la ZA des Brosses III



Bâtiments d'activités dans la ZA des Brosses



#### 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 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, et dont la vocation est d'être positionnées sur un secteur d'activités dédié.

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.

### 2. Qualités architecturales, urbaines et paysagères

La présence d'activités sera confortée en offrant des opportunités pour de nouvelles entreprises.

Les formes architecturales proposées seront cohérentes avec la typologie des entreprises existantes.

Les constructions et installations devront limiter leur hauteur pour réduire l'impact visuel sur le paysage.

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, sauf si des éléments techniques ne le permettent pas.

L'ensemble des superficies non bâties sera planté d'un nombre total d'arbres de haute tige. Les haies multi-strates seront valorisées en bordure de parcelle.

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.

Une transition végétale entre le site et le milieu naturel limitera l'impact du projet sur l'environnement, notamment à l'Ouest de la zone.

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, gêner l'éclairage public et la signalisation, faire obstacle à la circulation, ni constituer un danger pour la sécurité publique.

L'éclairage des espaces extérieurs sera conçu pour ne produire aucun éblouissement vers les voies de circulation.

# 3. Qualité environnementale et prévention des risques

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 le permet pas, la gestion des eaux pluviales pourra se faire 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 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, ...

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.

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.

L'écoulement naturel de l'eau sera favorisé.

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, ...

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé; les équipements seront préférablement intégrés au moment de la conception des projets. Le gabarit et l'implantation des constructions permettront de gérer de manière optimum les questions énergétiques et les apports solaires.

#### 4. Besoins en matière de stationnements

Le nombre de stationnements visiteurs et employés sera défini selon l'activité et les besoins de l'entreprise. Ils seront implantés sur le foncier de l'entreprise, avec une mutualisation interentreprise encouragée. Une attention particulière sera portée à l'intégration des zones de stationnements à l'environnement global du site : plantations, systèmes de pergolas, ...

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 véhicules motorisés pour garantir la sécurité des personnes.

#### 5. Les voiries

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. 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.

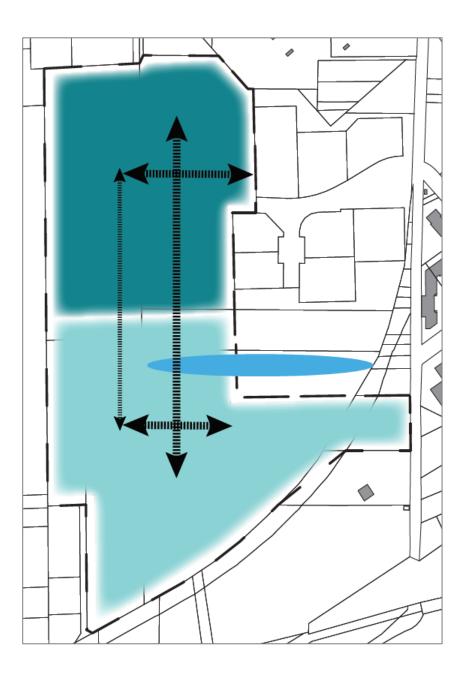
Les voies seront préférablement aménagées de telle sorte à ralentir les véhicules motorisés (vitesse souhaitée inférieure à 30km/h) à l'intérieur de la zone.

# 6. La gestion des déchets

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

Plan Local d'Urbanisme de Larçay - Orientation d'Aménagement et de Programmation des Brosses III

valorisée avec une mutualisation possible des dispositifs et lieux de collecte entre les entreprises.



Plan Local d'Urbanisme de Larçay - Orientation d'Aménagement et de Programmation des Brosses III

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

