



ÉTUDES PRÉALABLES POUR L'AMENAGEMENT DE LA PLAUDRIE

RÉUNION PUBLIQUE DU 05.09.2022



parentheses**URBaines**
Atelier d'urbanisme et de projets



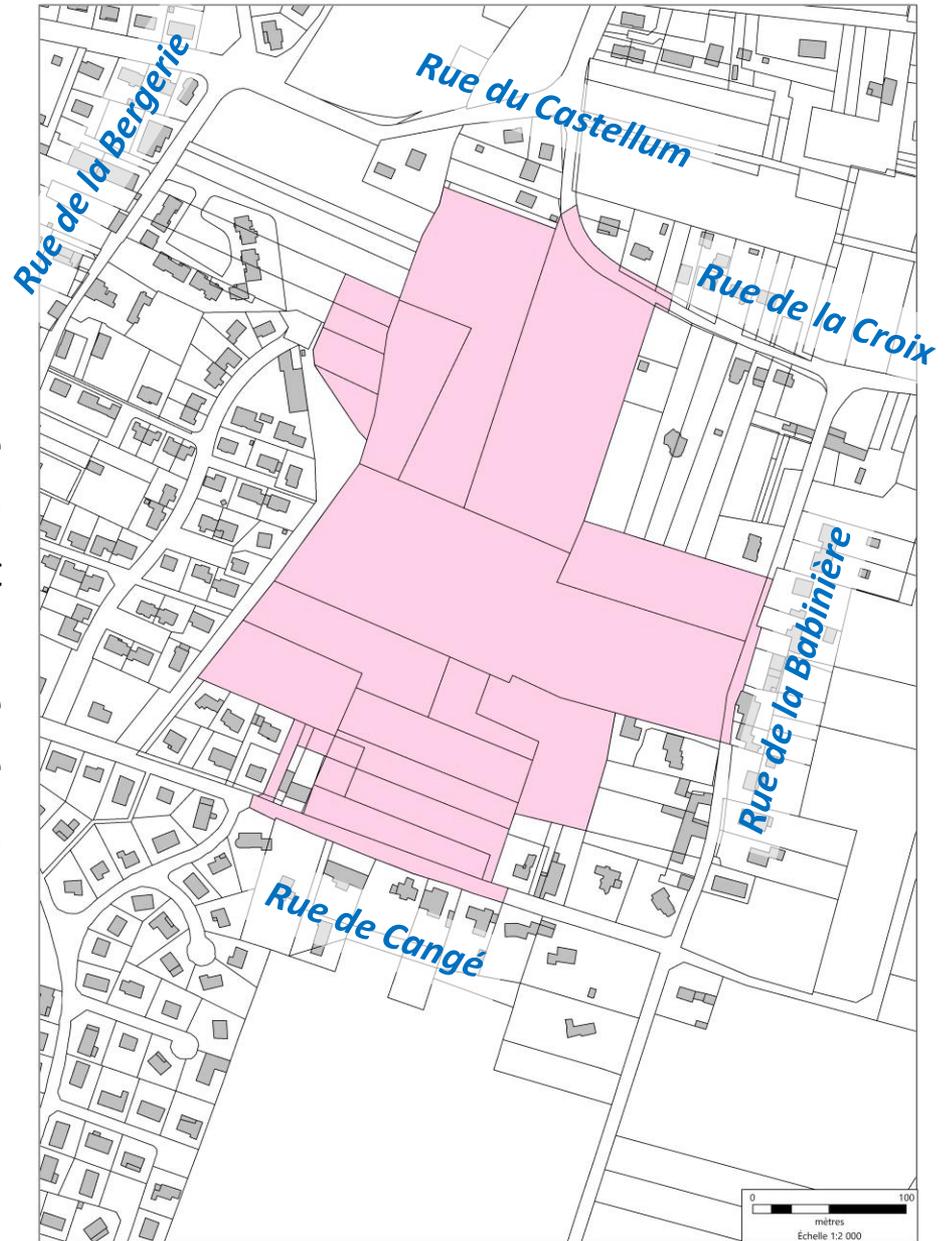
VIGNES paysage



Périmètre de création de la ZAC

OBJECTIFS GENERAUX

- **intégrer ce nouveau quartier dans le fonctionnement urbain** (commerces de proximité, crèche ou MAM, halle et place centrale, ...)
- **renforcer l'unité de la commune** (mutualisation des réseaux, proximité du groupe scolaire, centre commercial, équipements sportifs,...).



Zoom sur l'étude de mobilités

PERIMETRE

- Le territoire communal de LARCAY

ZOOM

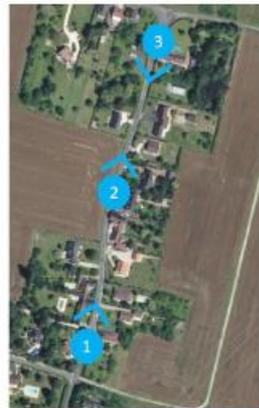
- Le projet de ZAC

Rue de la Babinière

Cette rue longe l'est de la ZAC. Elle débouche au nord sur la rue de la Croix et le chemin des Quarts et sur la rue de Cange au sud.

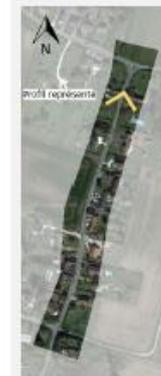
L'emprise de la voirie varie entre 8 m et 9,5 m. Elle ne présente pas d'aménagements piétons ou cyclables, et permet aux voitures de circuler dans les deux sens. Du stationnement non matérialisé s'observe côté ouest de la voie. Des fossés se trouvent de part et d'autre de la rue, notamment au niveau du point 2.

Un cheminement doux parallèle à la rue de la Babinière se trouve environ 100 m plus à l'est.



Préconisations

Rue de la Babinière (1)



Profil en travers existant



Préconisation n°1



Préconisation n°2

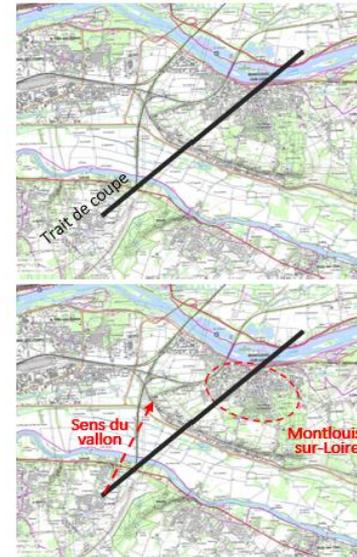
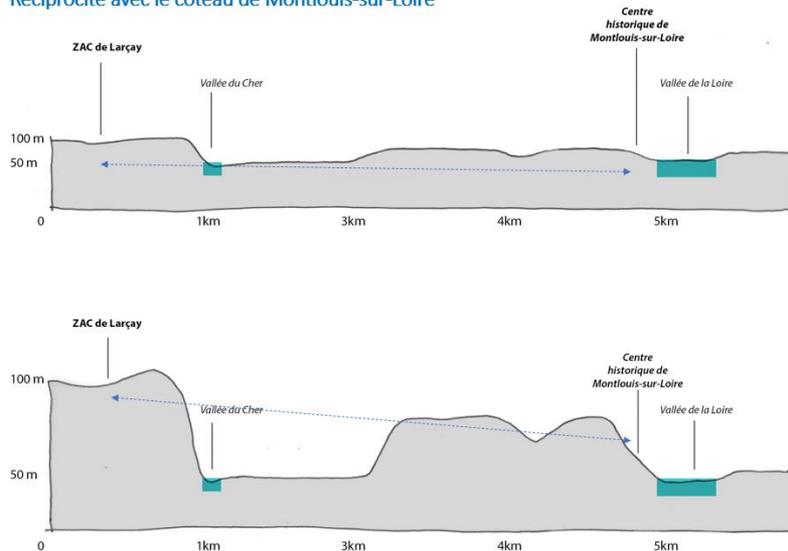


Zoom sur le paysage et impact urbain

QUESTION

- Réciprocité depuis et vers les coteaux de Montlouis sur Loire

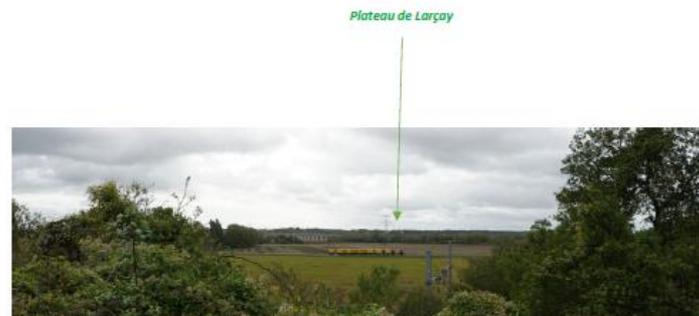
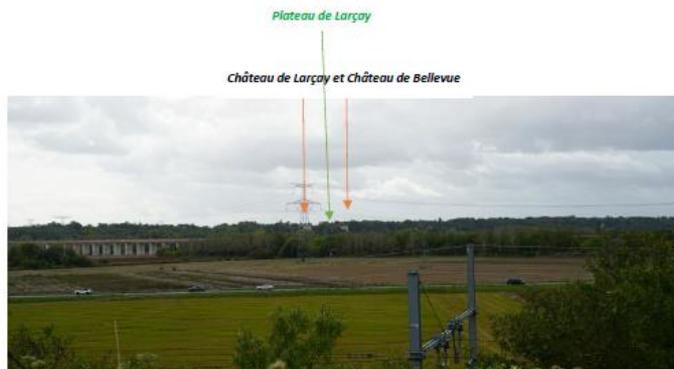
Réciprocité avec le coteau de Montlouis-sur-Loire



Le vallon est dissimulé par les micros reliefs et les motifs paysagers.

Par conséquent, il existe peu ou pas de perception du plateau de Larçay depuis les coteaux de Montlouis-sur-Loire et inversement.

Conception VIGNES paysages



Zoom sur l'environnement

- Etat Initial de l'Environnement : analyse de l'Autorité environnementale

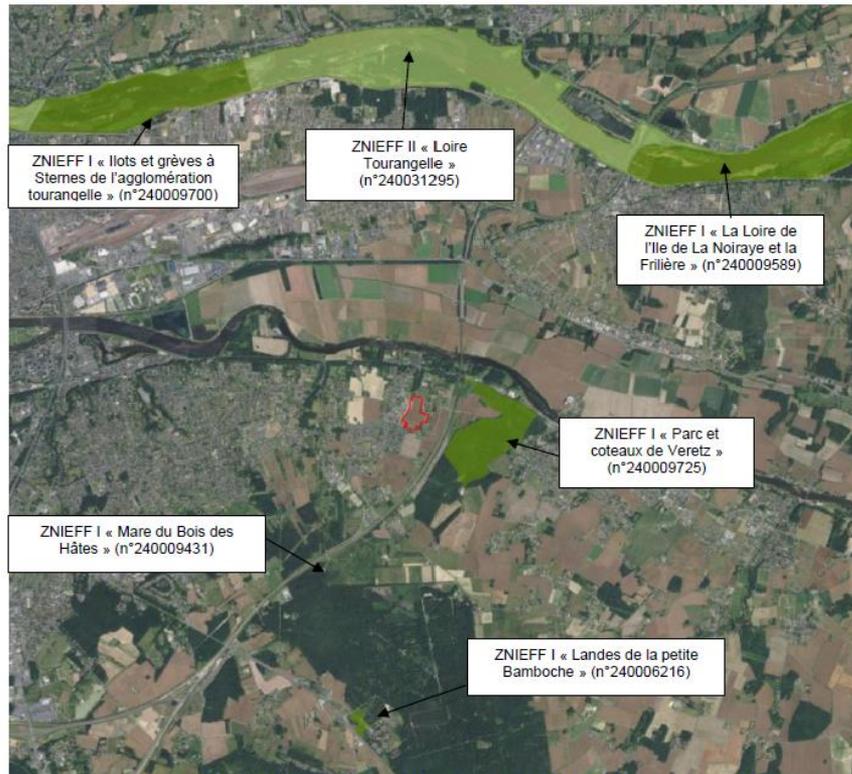


Figure 9 : Localisation des ZNIEFF les plus proches du site d'étude (Géoportail)

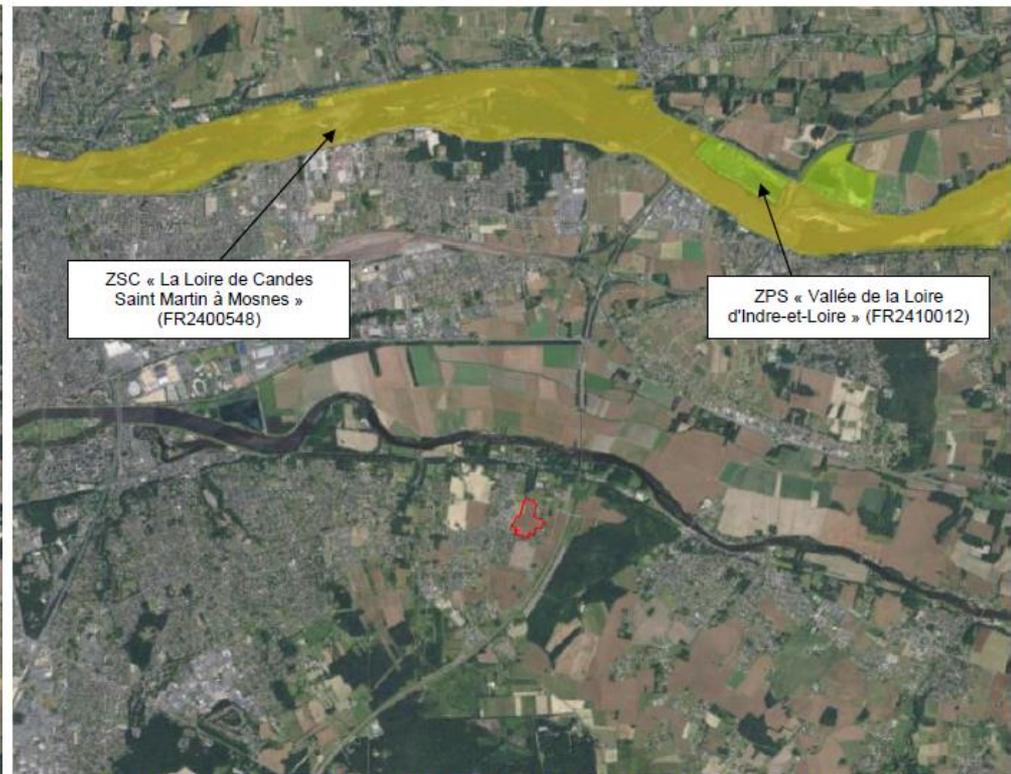


Figure 10 : Localisation des sites Natura 2000 les plus proches (Source : Géoportail)

Aucun zonage réglementaire (ZNIEFF, NATURA 2000, arrêté de protection de biotope, ...) ne concerne l'emprise du projet.

Zoom sur l'environnement

- Etat Initial de l'Environnement : analyse de l'Autorité environnementale

VI - ANNEXE : SONDAGES PEDOLOGIQUES ZONES HUMIDES



Fiche de profil pédologique

Opérateur : JS-CG Localisation : Larpay (37) Affaire : CT1722 Date : 01/06/2021

N° du profil : 1

Prof.	Couleur	Texture	Structure	Traces redoxiques	Traces réductiques	Remarques
0-20	Brun	Argileuse	Compacte	Non	Non	
20-40	Brun	Argileuse	Compacte	Non	Non	
40-60	Brun	Argileuse	Compacte	Non	Non	



Opérateur : JS-CG Localisation : Larpay (37) Affaire : CT1722 Date : 01/06/2021

N° du profil : 2

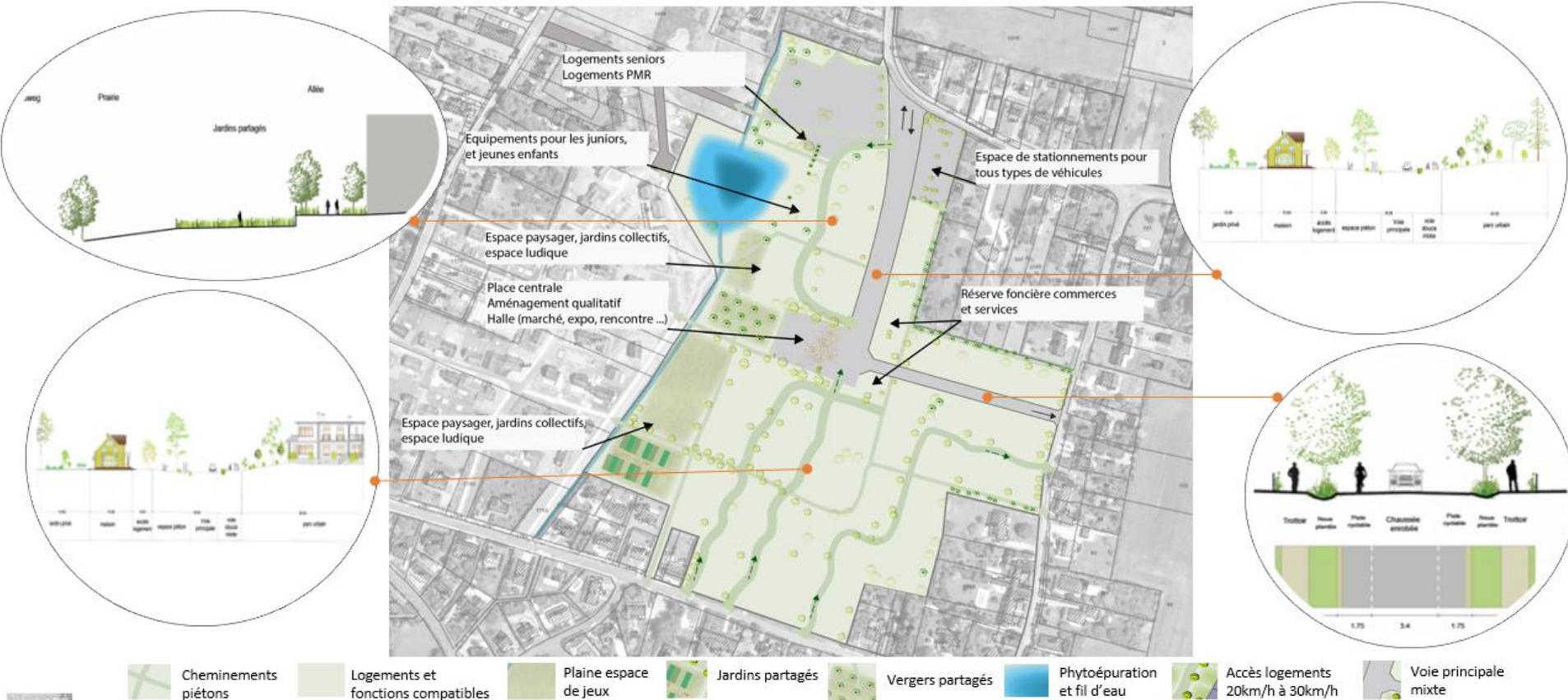
Prof.	Couleur	Texture	Structure	Traces redoxiques	Traces réductiques	Remarques
0-20	Brun	Argilo-Sableuse	Granuleuse	Non	Non	
20-40	Brun	Argilo-Sableuse	Granuleuse	Non	Non	
40-60	Brun	Argilo-Sableuse	Granuleuse	Non	Non	



Figure 12 : Localisation des sondages pédologiques (IEA, 2021)

Au sein de la zone d'étude, en prenant compte les critères pédologique et botanique, aucune zone humide telle que définie aux articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement n'est identifiée.

Un projet pressenti

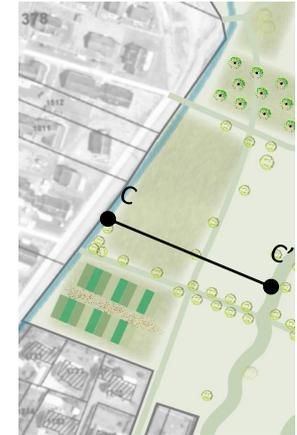


- **178 logements*** : Logements individuels, Logements individuels groupés, de type maison de ville, Logements intermédiaires, Logements pour les seniors. 15 à 20% des constructions en **programme social**.
- **Les logements pour les seniors et les personnes à mobilité réduite.**
- **Des réserves foncières** pour les commerces et services.
- **Des équipements** : jardins partagés, MAM, halle, place, parcours de santé, ...
- **Stationnements** : poches de stationnements, espace pour les bus, car, ...

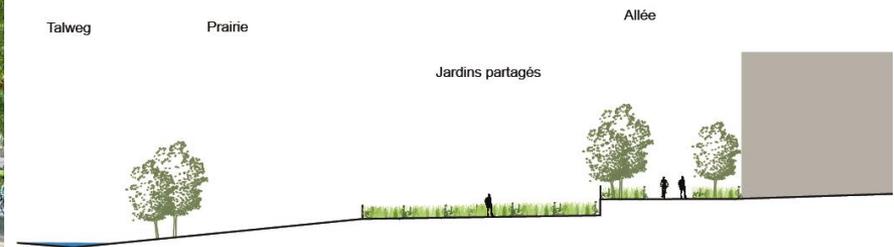
*Ref. PLU et PLH (23 log/an)

La plaine, ses abords et les espaces de jeux

- Proposer des espaces conviviaux.
- Proposer un complément paysager aux jardins privés ainsi qu'aux logements collectifs.
- Créer un espace vivant au cœur des quartiers résidentiels.



Images de principe illustrant la plaine et ses abords



Coupe CC' de principe sur la plaine et le talweg

Le fil d'eau et la gestion des eaux pluviales

- Valoriser le fil d'eau
- L'intégrer dans les aménagements



*État actuel du fil d'eau ;
fossé d'écoulement des
eaux de pluie*



Secteur à confirmer selon les études Loi sur l'eau

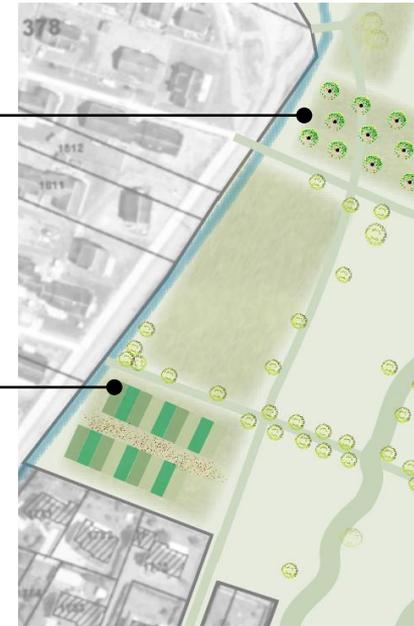
*Images de principe illustrant le traitement
des espaces d'eau de type fil d'eau*

La halle, la place centrale et le verger partagé, les jardins partagés

- Créer un lieu de vie et de rassemblement
- Créer un lieu identitaire au sein du quartier
- Inscrire ce lieu dans un ensemble paysager



Images de principe illustrant le verger partagé et les jardins



Les chemins pour les piétons

- Raccorder les nouveaux chemins à ceux existants
- Irriguer l'ensemble du quartier par des voies piétonnes
- Sécuriser les chemins piétons

Chemin reliant la Bergerie, l'espace commercial et le nouveau quartier, notamment, l'espace MAM et les logements seniors.

Chemin d'accès rapide vers les espaces de jeux et la plaine.

Chemin d'accès rapide vers la hall, la place centrale et le verger partagé

Chemin d'accès rapide aux jardins partagés.



Chemin situé à l'arrière des habitations avec un accès individuel par parcelle.



Images de référence pour la prairie avec des espaces de convivialité (la prairie est en gestion différenciée : moins d'entretien et donc moins cher)

Les espaces de stationnements publics

- Apporter des stationnements en nombre suffisant pour le quartier et ses alentours, sur le long terme
- Permettre l'utilisation des espaces de stationnements à d'autres fins (vide grenier, manifestation, etc)
- Utiliser majoritairement des revêtements perméables

Positionnement éventuel des stationnements dédiés à l'espace MAM et pouvant être utilisés pour les usagers de la plaine, et stationnements dédiés aux logements pour les seniors

Positionnement éventuel de l'espace mutualisé pour des stationnements individuels et collectifs, espace pouvant également être un complément à la place centrale dans le cadre de manifestation (vide grenier, etc)

Positionnement éventuel des stationnements dédiés aux commerces et services



Image de référence avec stationnements paysagers



Nous sommes à votre écoute