



ville de  
**LARÇAY**

**Indre-et-Loire**

**Ville de LARÇAY**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ  
DE LA PLAUDRIE**

**DOSSIER DE CREATION**

*Pièce n°1 – Rapport de présentation*

## Sommaire

### Préambule

#### I - Objet et justification de l'opération

1. Contexte du Dossier de création
2. Objet de l'opération
3. Justification de l'opération
4. Les grands principes liés à l'aménagement du secteur de la Plaudrie

#### II - Description de l'état du site et de son environnement

1. Localisation de Larçay
2. Localisation du site de la Plaudrie
3. Organisation du réseau viaire
4. Étude de mobilité : analyse ciblée sur le secteur d'études de la ZAC de la Plaudrie  
*(source : étude de mobilité – Explain 2021-2022)*
5. Paysage, environnement urbain et bâti *(étude réalisée par Vignes Paysage et parenthesesURBaines)*
6. Environnement socio-économique
7. Environnement *(étude réalisée par IEA environnement)*

#### III - Programme prévisionnel des constructions

1. Description du programme

#### IV - Raisons pour lesquelles le projet du dossier de création a été retenu

1. Choix de la procédure de ZAC
2. Phasage envisagé
3. Justifications au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur
  - Projet d'Aménagement et de Développement Durables
  - Orientation d'Aménagement et de Programmation
  - Règlement du PLU
4. Servitudes d'Utilité Publique
5. Synthèse
6. Justifications au regard de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain
  - Les principes de composition et de valorisation du projet
  - La voie principale
  - La voie secondaire
  - Étude de mobilité : actions ciblées sur le secteur d'études de la ZAC de la Plaudrie *(source : étude de mobilité – Explain 2021-2022)*
  - La plaine, ses abords et les espaces de jeux
  - Le fil d'eau et la gestion des eaux pluviales
  - La halle, la place centrale et le verger partagé, les jardins partagés
  - Les cheminements piétons
  - Les espaces de stationnements publics

## Préambule

Située dans l'agglomération de Tours, Larçay est une commune qui s'est développée entre son centre historique : le long du Cher et de la D976 et sur **le plateau, historiquement à dominante agricole.**

En effet, Larçay est une commune qui s'est longtemps rattachée à la basse vallée du Cher grâce aux activités agricoles existantes. 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.

**Prioritairement viticoles, les espaces agricoles se sont peu à peu effacés sous le coup de la croissance de Tours.** Petit à petit, la commune 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.

Le plateau, qui accueillait un semis régulier de hameaux et de fermes isolées, a vu se construire quelques lotissements depuis les années 1970 ; il est aujourd'hui le **site privilégié de l'urbanisation** sur le territoire larcéen.

La proximité des pôles d'emploi de Tours Métropole a donc entraîné **une mutation de l'identité** de la commune qui s'inscrit dans l'avenir de Larçay ; celle-ci historiquement agricole devient résidentielle.

**Larçay est devenue une commune d'échanges avec les pôles d'emploi.**

En 2016, Larçay a engagé une réflexion sur l'évolution de son territoire et la révision de son Plan Local d'Urbanisme afin de maîtriser son avenir.

Le diagnostic a permis de faire un état des lieux de son évolution démographique et des besoins en logements inhérents. Parallèlement, le travail de révision du PLU a permis l'expression d'un certain nombre d'enjeux et leur traduction en terme d'orientations générales déclinées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui a été débattu en conseil municipal le 03 octobre 2017.

**Les réflexions sur les besoins communaux en logements et la diversification de l'habitat nécessaire à l'accueil des toutes les populations se sont alors exprimées.**

La Zone d'Aménagement Concerté résulte de la volonté de maîtriser son attractivité et le développement communal à un rythme en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat en vigueur.

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.

La Zone d'Aménagement Concerté comprend la réalisation d'un programme de logements et d'équipements sur un site dit « la Plaudrie ».

Des études préalables ont été engagées. Ces réflexions confrontées aux contraintes réglementaires, techniques, administratives et financières ont fait apparaître l'opportunité de privilégier la création et la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté menant à la définition d'un périmètre d'intervention de la ZAC de la Plaudrie.

La commune a alors lancé une concertation spécifique sur le périmètre d'études préalablement à la création de la ZAC. Cette phase de concertation en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, s'inscrit dans la continuité des étapes de concertation menées durant la révision du PLU de Larçay.



© parenthesesURBaines – 2021

## I - Objet et justification de l'opération



Juliette VIGNES  
PAYSAGISTE CONCEPTRICE



LGP  
AVOCATS

## 1 – Contenu du Dossier de création

Le contenu de la procédure de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est défini par l'article R\*311-2 du code de l'urbanisme. Le dossier de création relatif à cette procédure doit contenir :

- a. Un rapport de présentation ;
- b. Un plan de situation ;
- c. Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone
- d. L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Le présent rapport de présentation :

- expose notamment **l'objet et la justification de l'opération** ;
- comporte une **description de l'état du site et de son environnement** ;
- indique le **programme global prévisionnel des constructions** à édifier dans la zone ;
- énonce les **raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.**

## 2 – Objet de l’opération

- Le présent dossier concerne la création de la ZAC de la Plaudrie, située sur le territoire de Larçay.
- Le projet a fait l’objet d’études générales qui ont conduit à la mise en place d’une procédure de ZAC relative aux articles L.311-1 à L.311-8 et R 311-1 à R.311-12 du code de l’urbanisme.
- Le périmètre de création de ZAC de la Plaudrie est d’une superficie de 9,3 ha.
- La ZAC est destinée à l’accueil de nouveaux logements et d’équipements nécessaires au maintien du dynamisme local et du cadre de vie (résidences pour les seniors, crèche/MAM, espace ludique et paysager, aire de partage des mobilités, ...).
- Le maître d’ouvrage du Dossier de création est la Ville de Larçay.

Cette ZAC s’inscrit pleinement dans l’objectif de la commune qui est de répondre aux futurs besoins en logements et de travailler sur la cohérence des évolutions urbaines entre les différents quartiers issus des vagues successives de l’urbanisation.

En effet, le secteur de la Plaudrie permettra par son aménagement de **créer un lien social** entre les quartiers existants ; tels que la Bergerie, le secteur du Val Joli ou encore le groupe scolaire et les équipements du plateau.

C’est dans cette perspective que la commune a développé dans le cadre de son PLU, une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) afin de préciser les principes majeurs de son aménagement.

**Cette urbanisation répond à l’accroissement de la population**, rendant nécessaire le renforcement des équipements publics du secteur (voiries, réseaux, groupe scolaire, équipements sportifs, centre commercial,...).

En effet, 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 et prenant 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.

D’autre part, le secteur de la Plaudrie s’inscrit dans le développement du plateau dans la continuité des opérations d’aménagement qui ont été projetées et réalisées depuis les 10 dernières années (secteur de la Bergerie, centre commercial, ...)

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.

C’est un **équilibre entre Nature et Ville** que Larçay souhaite proposer et le maintien d’une ville à taille humaine où les **échanges entre générations sont facilités**, et ceci tout en bénéficiant des **services de proximité** liés au bassin de vie.

La création de la ZAC permet de maîtriser l’urbanisation communale concernant les choix fondamentaux en terme de paysage, de mixité sociale, de respect du tissu urbain alentour, de phasage opérationnel et de qualité d’intégration de l’opération.

### 3 – Justification de l'opération

- **UN SITE STRATÉGIQUE PAR SA SITUATION GÉOGRAPHIQUE**

Le site de la Plaudrie bénéficie de la proximité des opérations d'aménagement récentes comme la Bergerie, puis des équipements et des services nécessaires à la vie de quartier comme le centre commercial (pharmacie, boulanger, boucher, ...) et le cabinet médical.

Cette opération se justifie par la nécessité de/d' :

- **intégrer ce nouveau quartier dans le fonctionnement urbain** (par exemple : accueil de commerces de proximité, crèche ou MAM, halle et place centrale, ...)
- **renforcer l'unité de la commune** ainsi constituée (mutualisation des réseaux, proximité immédiate des équipements communaux : groupe scolaire, centre commercial, équipements sportifs,...). Particulièrement, le centre commercial et le cabinet médical existants offrent des services de proximité ; ils ont matière à se développer.

La Plaudrie est également un ensemble de parcelles certes d'une superficie importante, mais au cœur du plateau et de ses ensembles construits puisque les rues qui le bordent (rue de la Babinière et rue de Cangé) sont également urbanisées.

Le site est un lien direct avec le centre-bourg historique et la D976 par la rue du Castellum et la rue de la Croix.

La Plaudrie porte alors en **enjeu de renforcement de la centralité du plateau** en connexion directe avec le centre-bourg historique de Larçay.

D'autres possibilités sur le territoire ont été proposées dans le cadre de la révision du PLU mais ces propositions n'étaient pas satisfaisantes en terme de :

- Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. En effet, Larçay possède encore des parcelles agricoles qu'il convient de préserver ainsi que la Forêt de Larçay au sud qui doit être préservée prioritairement.
- Déplacement. Les voies de desserte sont parfois réduites et supporteraient difficilement des déplacements supplémentaires.
- Contraintes liés aux servitudes. La présence de la voie SNCF et des lignes HT ne permettent pas le développement de l'habitat en proximité immédiate.

### 3 – Justification de l'opération

#### • LA VOLONTÉ DE PRÉSERVER LE CARACTÈRE PAYSAGER ET QUALITATIF DU SECTEUR

Cette opération est une articulation entre les différents quartiers du plateau en relation directe avec le centre-bourg historique. Dans cette perspective, la thématique paysage est essentielle à la bonne intégration de ce projet et à la qualité de vie recherchée.

Cette opération se justifie par la nécessité de/d' :

- **créer un espace paysager central, récréatif et majeur au cœur des quartiers** qui sera un lieu de rencontre des habitants. Il sera également un lien avec les lieux publics comme la place centrale ou le centre commercial existant.
- **réaliser des voies piétonnes au sein de ce nouveau quartier**, pour favoriser les déplacements courts à pied ou à vélo vers le centre commercial, les équipements, le groupe scolaire, etc.
- **mettre en valeur le fil d'eau situé entre la Bergerie et la Plaudrie**, qui est actuellement confidentiel, tout en intégrant la gestion des eaux pluviales : créer un corridor vert entre les espaces construits.

L'enjeu d'intégration urbaine s'opère également à l'échelle du grand paysage avec la prise en compte des vues depuis les coteaux de Montlouis-sur-Loire.

Cette opération se justifie par la nécessité de/d' :

- **valoriser les vues dans la composition du futur quartier** en s'appuyant sur le paysage à grande échelle, notamment en maîtrisant les hauteurs choisies pour les constructions dans le respect de la topographie.

#### • LA MOBILITÉ AU CŒUR DES RÉFLEXIONS

La Plaudrie est idéalement située.

Cette opération se justifie par la nécessité de/d' :

- **mutualiser les futurs stationnements** entre le quartier et le centre commercial
- **sécuriser les déplacements** de tous
- **proposer des alternatives au « tout voiture »**, en liant ce futur quartier à ceux existants, notamment par les mobilités douces.

Dans cette perspective, **une étude sur les mobilités** a été réalisée, participant à la prise en compte des déplacements actuels et des besoins à venir en fonction de la réalisation de la ZAC de la Plaudrie. Puis particulièrement, des propositions d'aménagement ont été faites sur les rues de Cangé, de la Croix et de la Babinière, en relation directe avec le futur quartier de la Plaudrie.



### 3 – Justification de l’opération

- **LA CRÉATION DE NOUVELLES UNITÉS URBAINES POUR OFFRIR DES PARCOURS RÉSIDENTIELS POUR TOUS**

Une des priorités de la ville est de continuer à diversifier le parc de logements trop « homogène » par la typologie offerte aujourd’hui aux habitants. En effet, le parc de logements se caractérise par 95,5% de logements individuels contre 4,4 % de logements collectifs (INSEE 2018). Les logements sont également de grande taille puisque 85,7% sont constitués de 4 pièces et plus. 77,6% des personnes sont propriétaires.

Cette opération se justifie par la nécessité de/d’ :

- **mettre en œuvre une opération mixte de logements diversifiés**, tant dans les types de produits s’adressant à des catégories de ménages variées : jeunes décohabitants, jeunes ménages en primo-accession, ménages établis en accession à long terme, seniors souhaitant un logement plus petit et mieux adapté, que dans la typologie du bâti avec des formes diverses : maisons de villes accolées, lots libres, logements intermédiaires, ...

**La ZAC offre un cadre juridique, financier et technique adapté à la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble** de ce type qui implique de proposer une diversité en matière de logements pour équilibrer le profil démographique communal et ainsi répondre aux besoins des seniors mais aussi des jeunes et jeunes ménages.

En effet, cette procédure donne à la ville la possibilité de maîtriser l’aspect temporel de son urbanisation, aussi bien au niveau de la création et des types de logements, que des équipements publics, des services et infrastructures, et bien sur des équipements paysagers et ludiques qui concourent au lien social et au cadre de vie.

La ZAC de la Plaudrie doit créer **une diversité urbaine raisonnée** (en financement et en typologie de logement), afin de relancer la dynamique démographique qui décroît à cause de la rareté des terrains et des opérations d’ensemble.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,1	6,0	2,7	1,7	1,4	1,0	0,5
due au solde naturel en %	0,8	0,6	0,6	0,6	0,7	0,6	0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,3	5,4	2,1	1,1	0,7	0,3	-0,1
Taux de natalité (‰)	16,5	13,5	11,3	9,4	11,8	10,5	9,3
Taux de mortalité (‰)	8,8	7,7	5,1	3,7	4,3	4,2	3,8

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.  
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil.

D’une surface de **9,3 ha** (espace d’élément de paysage à protéger compris), le projet bénéficie d’une taille suffisante pour renforcer l’offre de logements par une opération d’habitat diversifié. En effet, c’est la création d’environ **180 logements** (de petites, moyennes et grandes tailles) qui privilégient les types de financements différents pour répondre aux besoins de toutes les catégories de personnes (locatif social, primo-accession, accession, ...) et ainsi assurer un meilleur parcours résidentiel sur la commune.



## 4 – Les grands principes liés à l'aménagement du secteur de la Plaudrie

- **ESPACE PUBLIC VOIRIES DEPLACEMENT MOBILITE**

voie structurante  
 priorité aux mobilités douces  
 accès au centre commercial par des circulations douces  
 accès aux transports en commun  
 aire de covoiturage

- **HABITAT LOGEMENT**

prévoir une mixité de typologies de logement  
 hauteur en fonction de la topologie du terrain  
 résidence seniors, MAM ou halte garderie

- **EQUIPEMENT ET SERVICES**

prévoir des espaces ludiques  
 favoriser les espaces verts/paysagers

- **COMMERCES ACTIVITES**

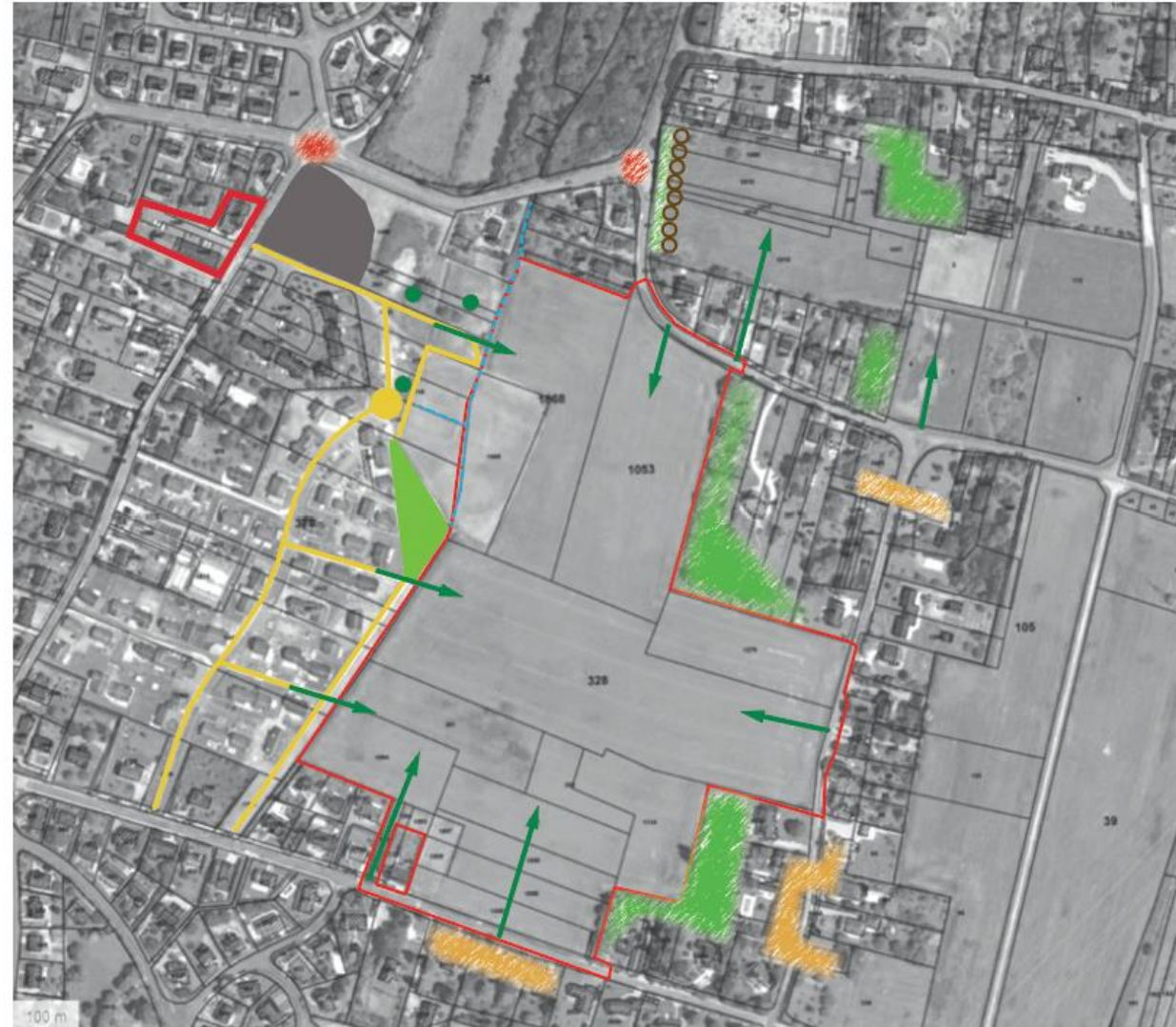
prévoir une réserve foncière  
 prévoir un centre de soins et des commerces de proximité

- **ENVIRONNEMENT PAYSAGE**

prévoir un verger, jardin et potager partagé  
 favoriser les cheminements doux paysagers

- **AUTRES**

prendre en compte les vues sur les bâtiments, espaces existants et la topologie du terrain  
 envisager des équipements sportifs (type boulodrome)  
 prévoir un phasage adapté aux besoins de la ville



- centre commercial
- 8 dénivelé/côteau en amorce
- rond point d'accès
- noyau ancien de caractère
- espaces verts de proximité
- arbres isolés
- voie existante ou à confirmer
- aménagement paysager
- - - vallon, espace pluvial, point bas
- ↑ amorce de voies



© parenthesesURBaines – 2021

## II - Description de l'état du site et de son environnement



Juliette VIGNES  
PAYSAGISTE CONCEPTRICE



LGP  
AVOCATS

## 1 – Localisation de Larçay

L'opération d'aménagement est située sur la ville de Larçay. Larçay est implantée dans le département de l'Indre-et-Loire, en Région Centre – Val de Loire, au Sud-Est de l'agglomération tourangelle.

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.

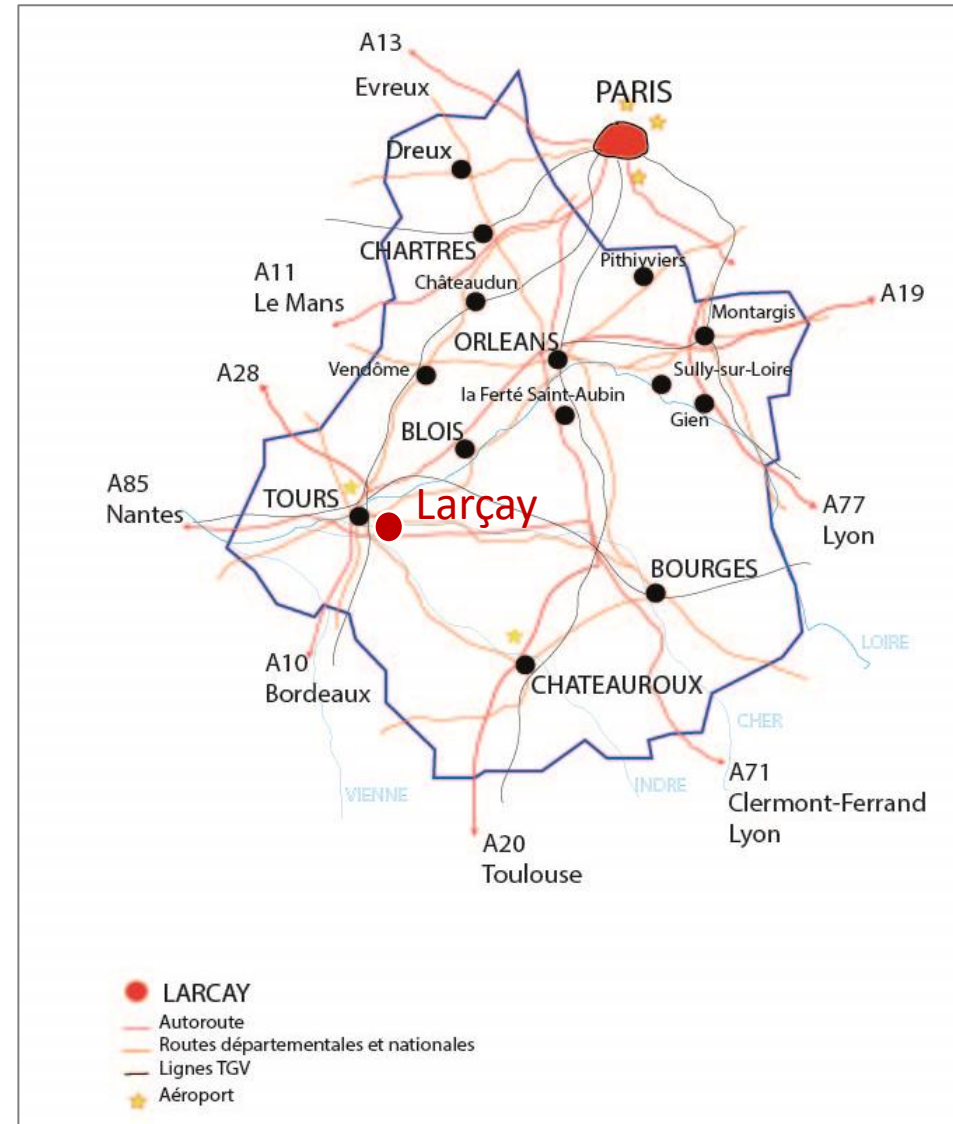
Larçay fait partie :

- 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.

Les communes limitrophes de Larçay sont :

- 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 223 hab/km<sup>2</sup> en 2019, soit au-delà de la densité régionale (66 hab/km<sup>2</sup>).



Source : PLU de Larçay – conception parenthesesURBaines

## 2 – Localisation du site de la Plaudrie

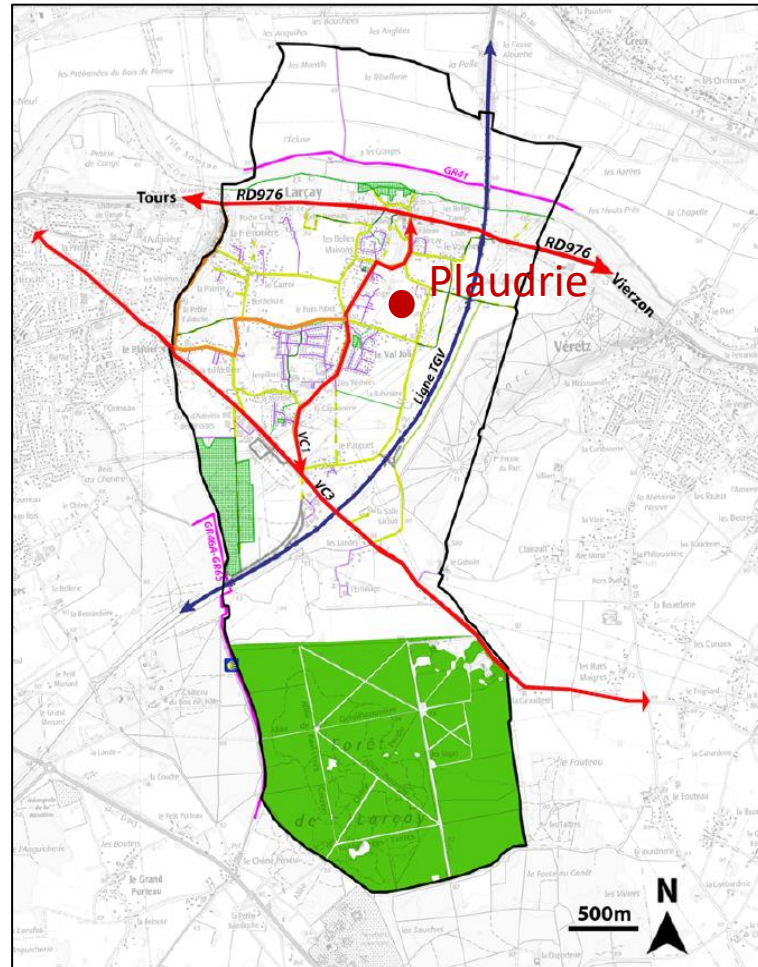
Le secteur de la Plaudrie se situe sur l’amorce du plateau à proximité des boisements liés au coteau. Le site est entouré par des voies de circulation de quartier qui favorisent sa liaison à l’ensemble du secteur.

Le site est bordé :

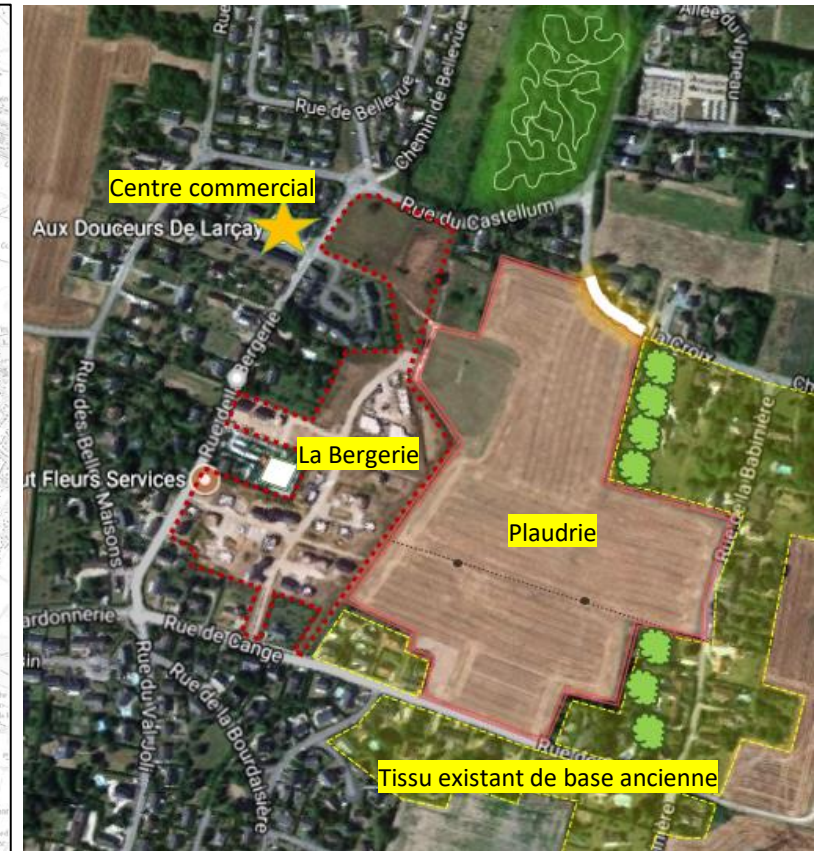
- Au nord par la rue de la Croix
- Au sud par la rue de Cangé
- À l’ouest par le quartier de la Bergerie
- À l’est par la rue de la Babinière

La rue de la Croix se raccorde à la rue du Castellum et au centre-bourg historique ainsi qu’à la D976, axe majeur du territoire. Cet axe permet l’accès à l’agglomération via Saint-Avertin à l’ouest et la Communauté de communes via Véretz à l’est.

Ce site représente un enjeu de centralité, d’équilibre géographique et fonctionnel car il est situé aux carrefours des liaisons entre la partie historique de Larçay et le plateau.



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



Source : PLU de Larçay – conception parenthesesURBaines

### 3 – Organisation du réseau viaire

Larçay dispose d'une position stratégique en matière de mobilités routières.

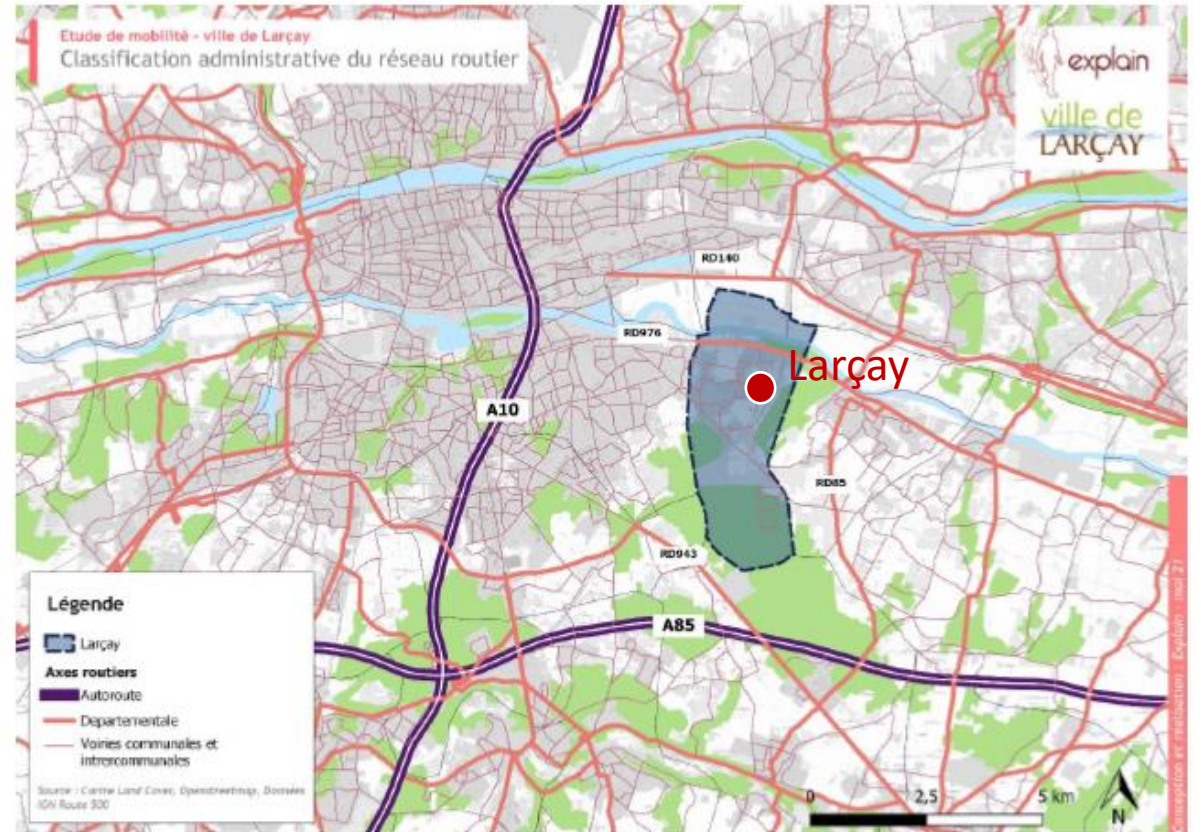
Elle présente notamment :

- Une proximité avec le réseau autoroutier national sur l'axe nord-sud (A10) et sur l'axe est-ouest (A85)
- Une proximité avec le réseau départemental : la D976 le long du Cher traverse le nord de Larçay et permet de connecter la commune à Tours.

La commune est longée par le Cher au nord et les franchissements les plus proches sont :

- A l'ouest, l'A10 et l'avenue Georges Pompidou à Tours
- A l'est, la D85 à Véretz.

Figure 9 : Classification administrative du réseau routier



Source : données IGN route 500

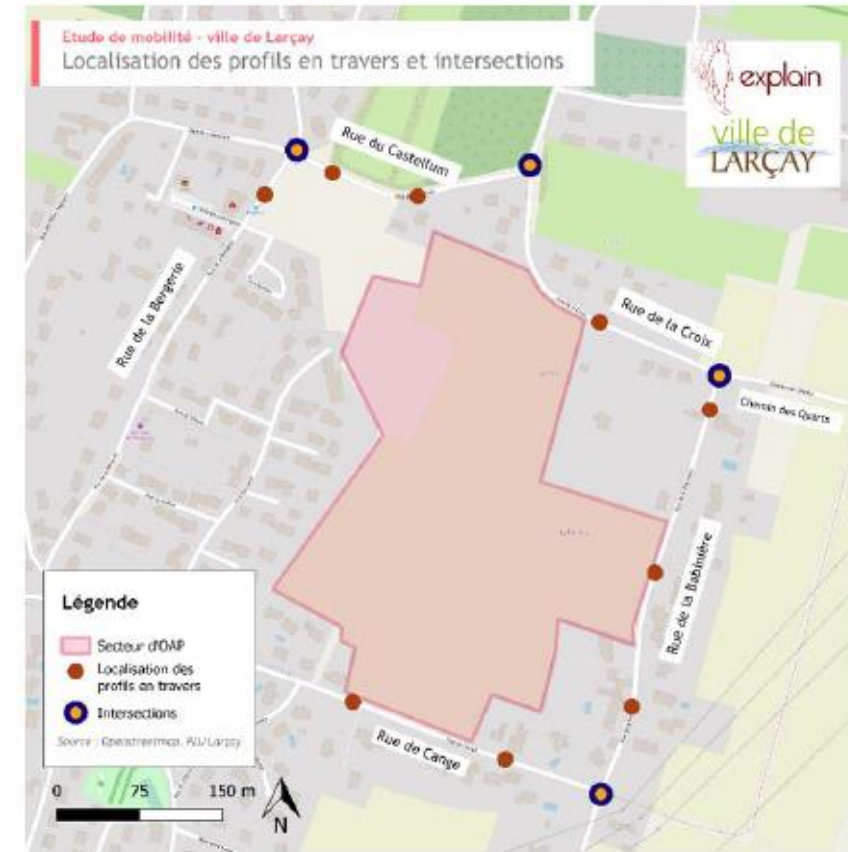
Source : Étude de mobilité– conception Explain

#### 4 – Étude de mobilité : analyse ciblée sur le secteur d'études de la ZAC de la Plaudrie (source : étude de mobilité – Explain 2021-2022)

Au niveau des voiries et des voies douces, il est donc retenu comme principe d'orientation, dans l'objectif de créer une continuité des déplacements avec les quartiers avoisinants :

- Une voirie principale traversant la ZAC sur l'axe Nord-Sud depuis la rue Cangé et débouchant sur le nord-ouest de la ZAC, parallèlement à la rue du Castellum ;
- Trois voiries secondaires connectées à la voirie principale et débouchant :
  - pour deux d'entre elles sur la rue de la Babinière ;
  - pour la troisième sur la rue de la Croix.
- Des voies douces complémentaires permettant de se connecter aux quartiers environnants.

Figure 33 : Localisation des profils en travers et intersections



Source : Étude de mobilité– conception Explain

#### 4 – Étude de mobilité : analyse ciblée sur le secteur d'études de la ZAC de la Plaudrie (source : étude de mobilité – Explain 2021-2022)

##### Rue de Cange

Cette rue longe le sud de la ZAC. Elle débouche notamment à l'ouest sur la rue de la Babinière qui longe l'est de la ZAC, et débouche également sur un cheminement doux contournant les bâtiments de la rue de la Babinière et débouchant sur le chemin des Quarts et la rue du Voisinet.

Elle présente une discontinuité d'aménagement au niveau de l'entrée dans la ZAC (la rupture de continuité est entourée en orange sur la photographie aérienne ci-après). Son emprise est d'environ 9 m, avec des aménagements discontinus (piste cyclable bidirectionnelle et trottoirs aménagés à l'ouest, absence d'aménagement pour les modes actifs à l'est).

(Les flèches sur la photo aérienne indiquent le sens dans lequel la photo a été prise et le profil en travers fait).

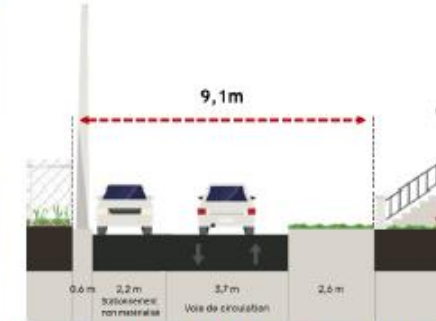


Sur le tronçon ouest, déjà urbanisé de part et d'autre, la rue est en zone 30, avec une piste cyclable bidirectionnelle sur trottoir, un trottoir et des écluses pour inciter les voitures à rouler au pas.



Sur le tronçon jouxtant le secteur d'OAP, la largeur de l'emprise publique est de 8,8 m.

Les voitures circulent à double sens sur une chaussée roulable de 4,6 m de large. Il n'y a pas de trottoirs aménagés sur ce tronçon. Des lampadaires et poteaux électriques sont présents au nord de la voie.



Sur le tronçon le plus à l'est, avant l'intersection avec la rue de la Babinière, la largeur l'emprise publique est de 9,1m.

Les voitures circulent à double sens sur une chaussée roulable étroite de 3,7 m de large et il n'y a pas de trottoirs aménagés. Il y a du stationnement non matérialisé côté nord de la voie, notamment utilisé par les employés de GMA aménagement (société d'architecture d'intérieur).



#### 4 – Étude de mobilité : analyse ciblée sur le secteur d'études de la ZAC de la Plaudrie (source : étude de mobilité – Explain 2021-2022)

##### 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.



#### 4 – Étude de mobilité : analyse ciblée sur le secteur d'études de la ZAC de la Plaudrie (source : étude de mobilité – Explain 2021-2022)

##### Rue de la Croix

Cette rue longe le nord-est de la ZAC depuis l'intersection avec la rue de la Babinière à l'est, jusqu'à l'intersection avec la rue du Castellum puis continue vers le bourg de Larçay. Le virage qu'elle forme est identifié comme accidentogène par l'OAP secteur Plaudrie du PLU.

L'emprise de la voirie est de l'ordre de 12,5 m. Elle présente un trottoir du côté intérieur de la courbe puis un talus. De l'autre côté, un fossé et un talus relativement large (4 m de large) séparent la route des parcelles privées.

Les voitures circulent à double sens sur une chaussée roulable de 5,1 m de large.



##### Rue du Castellum

Cette rue longe le nord-ouest de la ZAC depuis l'intersection avec la rue de la Croix à l'est, jusqu'au giratoire situé à l'intersection entre les rues de Bellevue, de la Bergerie et du chemin de Bellevue.

L'emprise publique de la voirie varie entre 7,9 m et 8,6 m. Elle présente un trottoir continu du côté nord de la voie, et un trottoir de l'autre côté à proximité des intersections. Sur sa partie ouest (1), la voirie est délimitée de part et d'autre par des talus, et sur sa partie est (2), par un muret d'un côté et des parcelles privées de l'autre. Les voitures circulent à double sens sur une chaussée roulable d'environ 6 m de large.



## 4 – Étude de mobilité : analyse ciblée sur le secteur d'études de la ZAC de la Plaudrie (source : étude de mobilité – Explain 2021-2022)

### Rue de la Bergerie

Cette rue se trouve à proximité du nord-ouest de la ZAC, elle prend naissance sur le giratoire faisant intersection entre les rues de Bellevue, de la Bergerie et du chemin de Bellevue et dessert ensuite le centre commerçant puis rejoint la rue du Val Joli. L'emprise de la voirie est large : 11,7 m. Elle présente un trottoir continu du côté ouest et sa partie est est en train d'être aménagée, avec un arrêt de bus présent. Les voitures circulent à double sens sur une chaussée d'environ 5,9 m de large.



### Principales intersections à proximité du secteur

Plusieurs intersections se trouvent à proximité de la ZAC. La flèche indique dans quel sens la photo a été prise



Rue du Castellum x Rue de la Bergerie x Rue de Bellevue x Chemin de Bellevue  
Giratoire avec des traversées piétonnes sur la rue du Castellum à l'ouest et la rue de Bellevue au nord, mais absentes sur la rue du Castellum à l'est et la rue de la Bergerie au sud.



#### 4 – Étude de mobilité : analyse ciblée sur le secteur d'études de la ZAC de la Plaudrie (source : étude de mobilité – Explain 2021-2022)

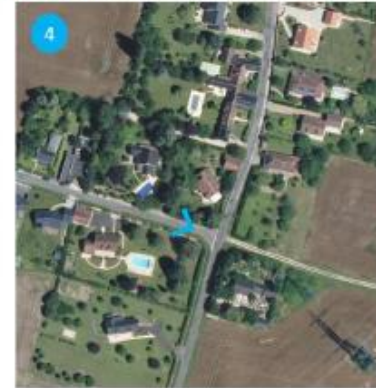
##### Rue du Castellum x Rue de la Croix

Intersection équipée d'un terre-plein favorisant l'itinéraire continu sur la rue de la Croix. Une absence d'aménagement en faveur des cheminements piétons.



##### Rue de Cange x Rue de la Babinière

Intersection avec un stop sur la rue de Cange, les usagers laissant la priorité à la rue de la Babinière.



##### Rue de la Croix x Rue de la Babinière x Chemin des Quarts

Intersection avec un terre-plein central et un stop situé rue de la Babinière, les usagers laissant la priorité au chemin des quarts. Uen absence de traitement des cheminements doux.



#### 4 – Étude de mobilité : analyse ciblée sur le secteur d'études de la ZAC de la Plaudrie (source : étude de mobilité – Explain 2021-2022)

##### • USAGES ACTUELS

En juin 2021, le radar pédagogique de la commune a été placé sur les 4 routes autour de la ZAC (une semaine sur chaque voie).<sup>33</sup> Les trafics moyens journaliers ont été estimés en divisant le trafic total mesuré par le radar par le nombre de jours où il a été en activité. Les rues qui desservent la ZAC de la Plaudrie accueillent des trafics faibles.

Les rues qui accueillent davantage de trafic sont la rue de la Bergerie et la rue du Castellum avec respectivement 1392 et 1367 véhicules par jour, ces rues constituant l'itinéraire privilégié entre le bourg et le plateau.

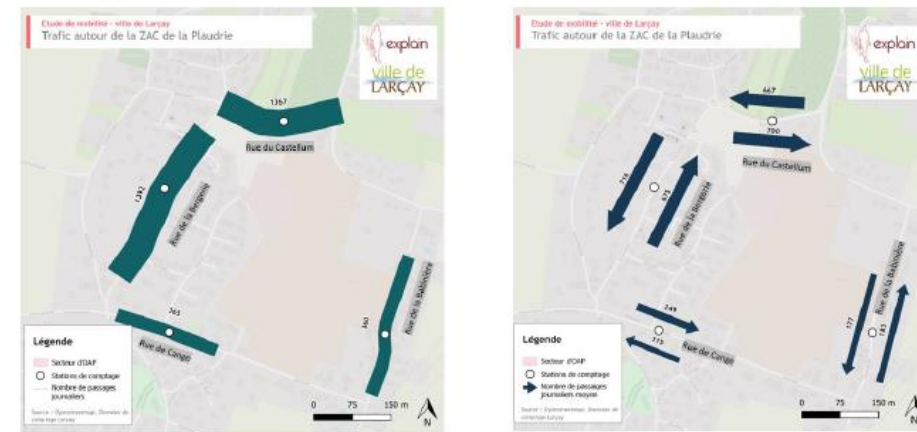
Les rues de Cange et de la Babinière accueillent des trafics moins importants, principalement de desserte : 365 véhicules par jour pour la rue de Cange et 360 véhicules par jour pour la rue de la Babinière.

Les rues qui desservent la ZAC de la Plaudrie accueillent des trafics équilibrés sur la journée, mise à part la rue de Cange qui accueille deux fois plus de trafic vers l'est que vers l'ouest (à relativiser cependant au vu du faible trafic qu'elle accueille : en moyenne 365 véhicules par jour).

Ces rues accueillent des flux pendulaires, avec davantage de trafic aux heures de pointe du matin et du soir. Bien que la pendularité soit marquée, les flux horaires des heures de pointe demeurent faibles, avec environ :

- 120 véhicules par heure pour la rue de la Bergerie,
- 100 véhicules par heure pour la rue du Castellum,
- 70 véhicules par heure pour la rue de Cange,
- 30 véhicules par heure pour la rue de la Babinière.

Figure 34 : Trafic autour de la ZAC de la Plaudrie



Source : données de comptage Mairie de Larçay

<sup>33</sup> Les données transmises ne contiennent pas d'informations sur les vitesses pratiquées

#### 4 – Étude de mobilité : analyse ciblée sur le secteur d'études de la ZAC de la Plaudrie (source : étude de mobilité – Explain 2021-2022)

- USAGES PROJÉTÉS

La ZAC de la Plaudrie accueillera 178 logements. L'analyse suivante permet d'estimer le nombre de déplacements supplémentaires que ces nouveaux logements généreront. Elle vise aussi à déterminer si les capacités des voiries et des carrefours est suffisante pour accueillir ces flux.

D'après l'EMD, les personnes vivant à Larçay effectuent en moyenne 4.2 déplacements par jour.

Ces 4.2 déplacements sont effectués à 75% en voiture. En considérant en moyenne 2 personnes par logement, environ 1 026 déplacements journaliers 34 en voiture générés par ces logements sont donc estimés.

Ces déplacements, n'emprunteront pas tous les rues de la Bergerie, du Castellum, de Cangé et de la Babinière, dans la mesure où :

- ils n'ont pas tous pour origine ou destination le domicile situé dans la ZAC,
- une voie centrale, parallèle aux rues de la Bergerie et de la Babinière sera créée et permettra d'équilibrer les trafics entre les différentes voies.

Environ 1 000 déplacements supplémentaires sur la journée se répartissant sur chacune des voies est donc estimé à 100 passages à l'heure de pointe.

Ces déplacements supplémentaires induiront donc des hausses de trafic limitées. Avec des profils de voirie pouvant accueillir entre 800 et 1000 véhicules par sens et par heure, les augmentations de trafic générés par ces nouveaux logements ne sont pas un enjeu vis-à-vis des capacités des voies.

Néanmoins, selon les entrées / sorties de la ZAC en lien avec le plan de circulation, ces flux supplémentaires peuvent générer des difficultés au niveau des intersections (sécurité).

## 5 – Paysage, environnement urbain et bâti (étude réalisée par Vignes Paysage et parenthesesURBaines)

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.

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.**

Le plateau 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.

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.

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.

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.**



Photo 22 : image de 2000-2005, Geoportail.



Photo 23 : image de 2018, Geoportail.

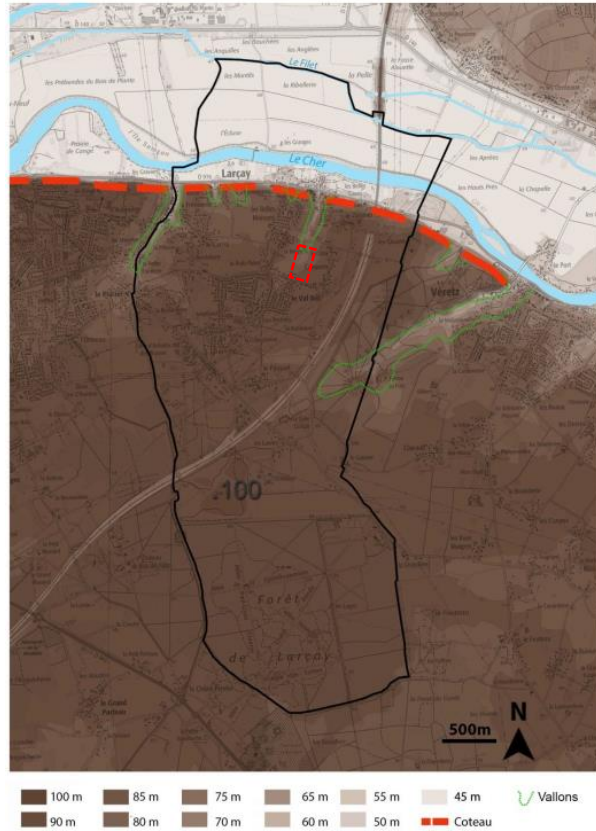


Exemple de zone épaissie le long de la VC1 et des axes secondaires.

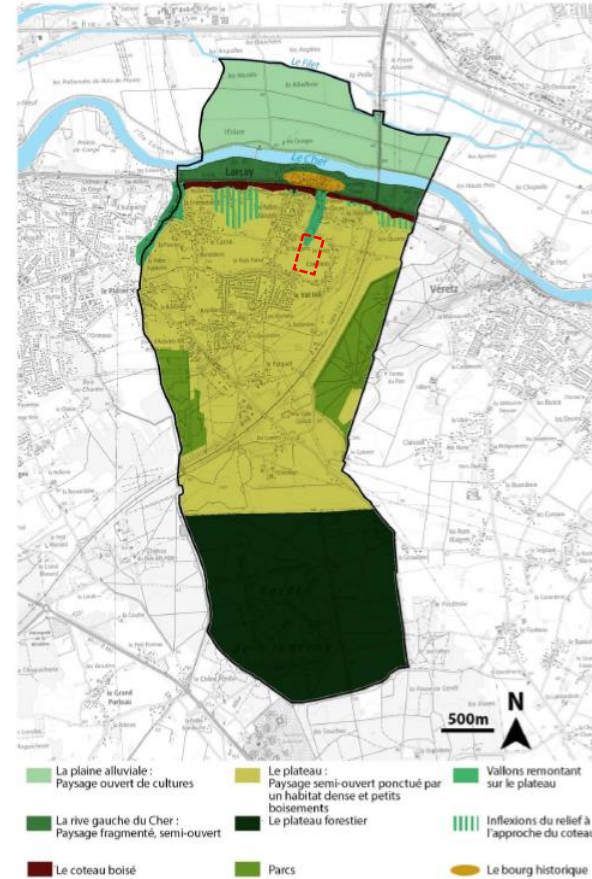
Source : PLU de Larçay – conception VIGNES paysages

## 5 – Paysage, environnement urbain et bâti (étude réalisée par Vignes Paysage et parenthesesURBaines)

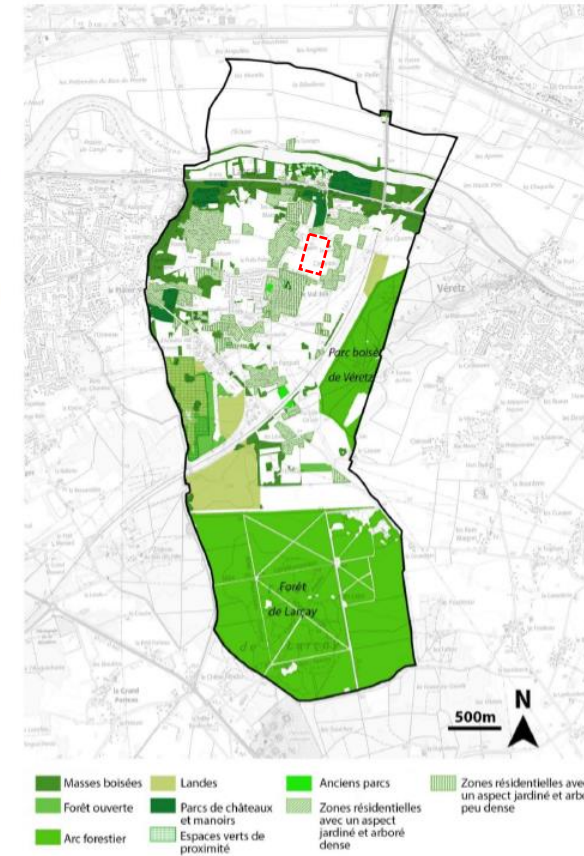
Topographie



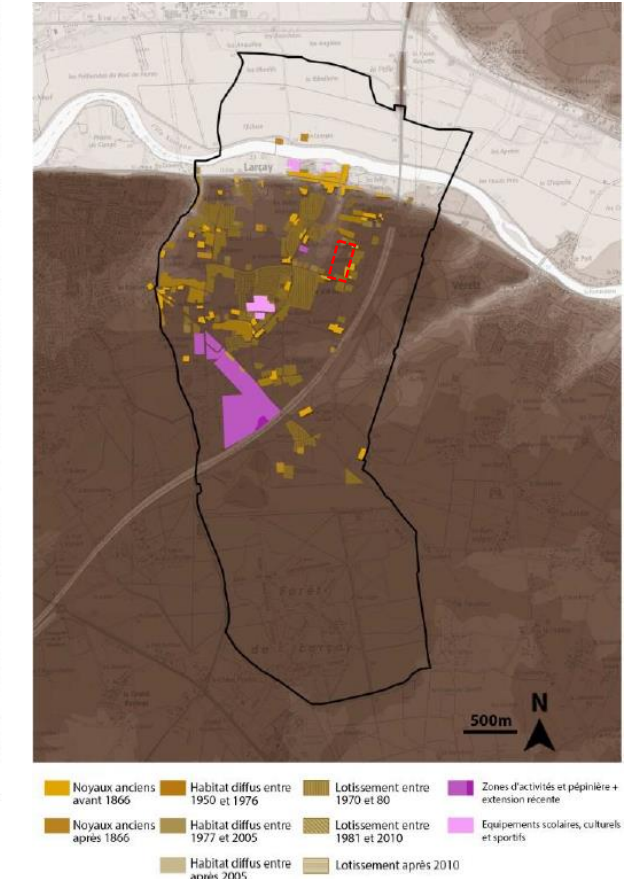
Entités paysagères



Couverture paysagère



Urbanisation



- La présence de noyaux anciens aux contours du site
- Une nouvelle centralité sur le plateau
- Une consommation récente des terres du plateau (1970 et plus)
- Un étalement urbain à maîtriser

Source : PLU de Larçay – conception VIGNES paysages



## 5 – Paysage, environnement urbain et bâti (étude réalisée par Vignes Paysage et parenthesesURBaines)

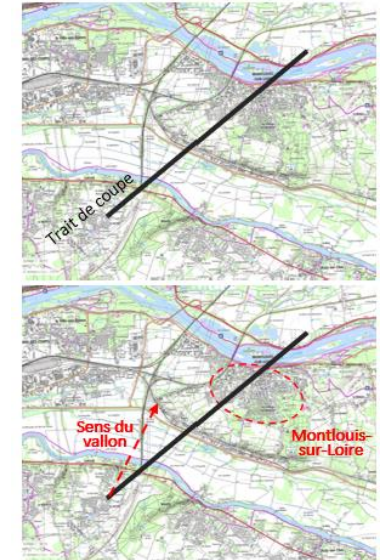
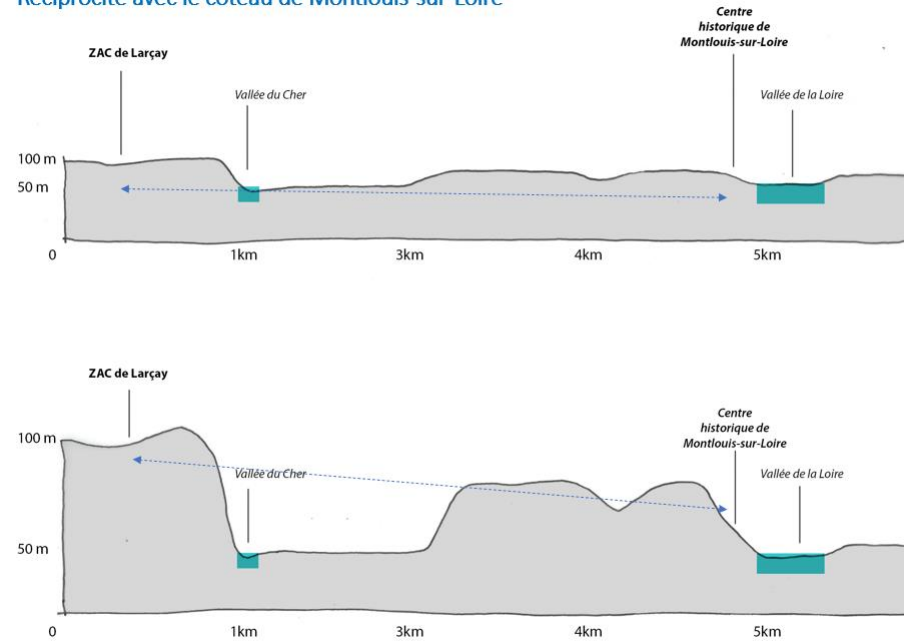
### • RÉCIPROCITÉ AVEC LES COTEAUX DE MONTLOUIS-SUR-LOIRE

Ces deux interprétations de la même coupe permettent d'appréhender les variations des micros reliefs au regard du coteau de Montlouis-sur-Loire.

Ce dernier se trouve désaxé par rapport au vallon du site de projet. Le vallon est donc dissimulé par les micros reliefs et les motifs paysagers qui l'habillent.

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

### Réciprocité avec le coteau de Montlouis-sur-Loire



Conception VIGNES paysages

Plateau de Larçay

Château de Larçay et Château de Bellevue



Plateau de Larçay



Source : PLU de Larçay

## 5 – Paysage, environnement urbain et bâti (étude réalisée par Vignes Paysage et parenthesesURBaines)

En matière de **topographie**, le site est peu marqué et n’entraîne que de légères contraintes pour l’aménagement futur. Le secteur de la Plaudrie est constitué du vallon de la Bergerie où **le fil d’eau** est présent ; ce point est perceptible sur la coupe ouest-est et met en évidence **le point bas du site**.

### • ÉQUIPEMENTS A PROXIMITÉ DU SITE DE LA PLAUDRIE

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. Les équipements et services sont répartis sur les deux polarités : la Bergerie et Juspillard.

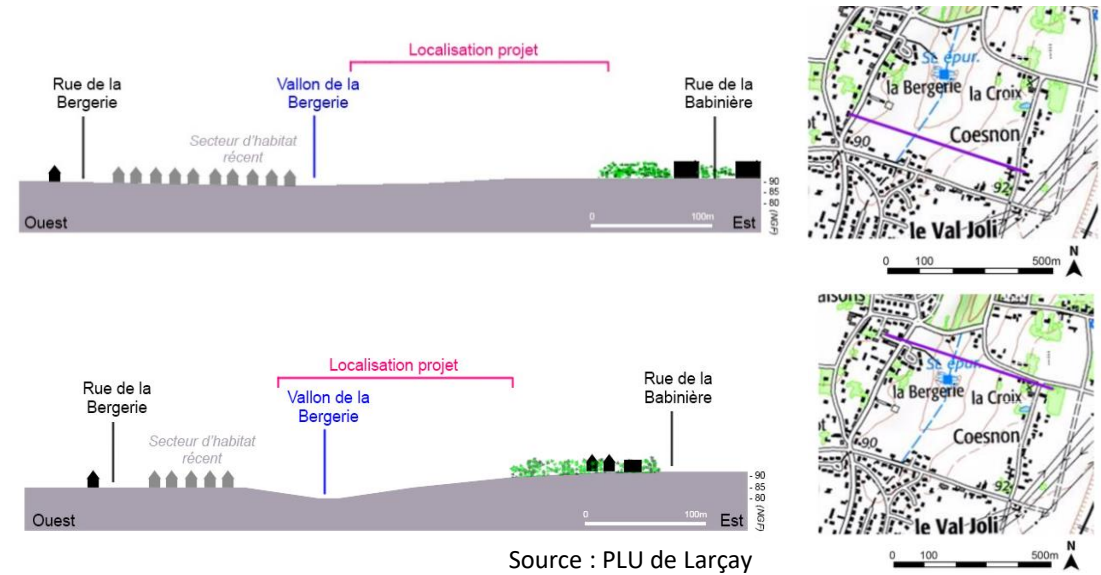
**La Bergerie est à proximité immédiate de la Plaudrie** puisque les 2 sites sont limitrophes. Elle est constituée d’un petit centre commercial et de services et d’un cabinet médical.

Le site de Juspillard regroupe la salle polyvalente, le gymnase, des terrains de sports, les écoles maternelle et élémentaire. Ce pôle 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’activités Les Brosses avec le parc Les Brosses qui permet un accès à la Forêt de Larçay et au Bois des Hâtes.

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, et qu’elle est peu marquée.

**Le site de la Plaudrie permettra de remédier à cette absence de centralité grâce en partie, à sa situation géographique.**



Source : PLU de Larçay

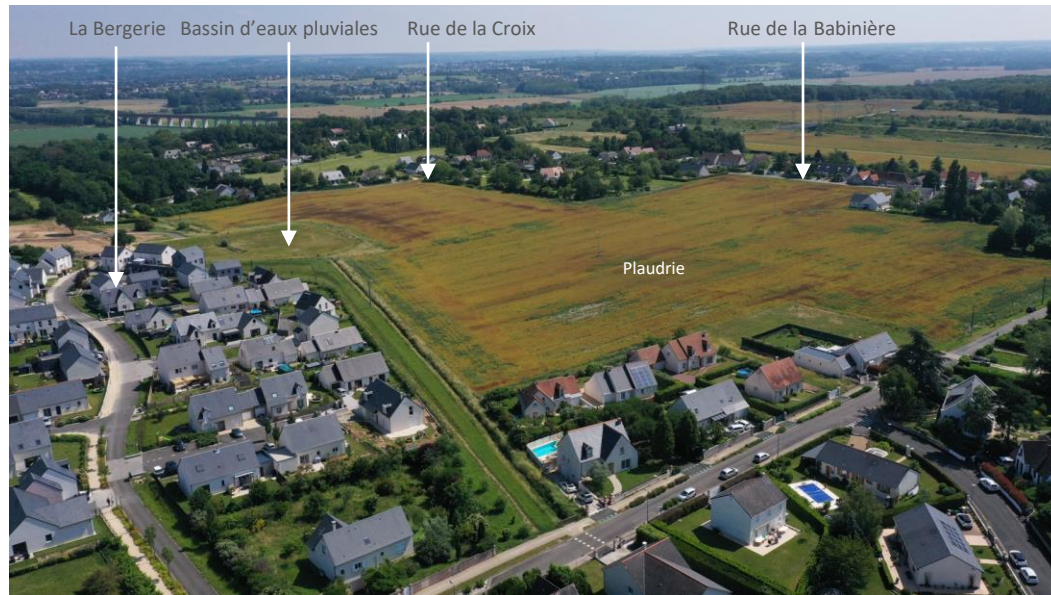


La centralité est composée par :

- 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

Carte 9 : localisation des équipements communaux sur Larçay.

# 5 – Paysage, environnement urbain et bâti © parenthesesURBaines – 2021



## 5 – Paysage, environnement urbain et bâti (étude réalisée par Vignes Paysage et parenthèsesURBaines)

**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 site 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.

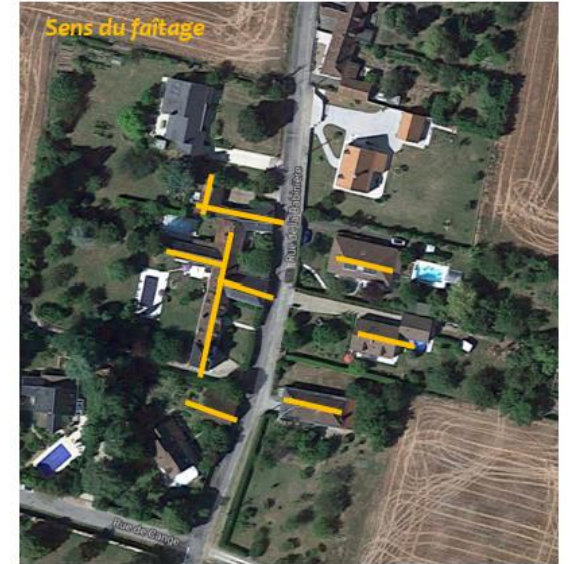
La partie à l'est dispose d'un habitat plus ancien et plus identitaire, il se trouve en limite d'urbanisation.

**En matière de 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'ordonnement 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, ...



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

*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*

1. Rue de Cangé : maison bourgeoise
2. Rue de la Babinière : façades à pierres vues, encadrement en tuffeau, toiture en petites tuiles plates
3. Rue de la Babinière : enduit couleur sable de pays, encadrement en pierre de taille, pente de toit supérieure à 50°.

Source : PLU de Larçay

## 6 – Environnement socio-économique

En matière de **démographie**, Larçay connaît une évolution constante de sa population depuis les années 68. Pour autant, **la croissance démographique a ralenti depuis 2013**, avec 2486 habitants en 2018. Pour autant, la densité ne cesse de croître avec 222,2 hab/km<sup>2</sup>

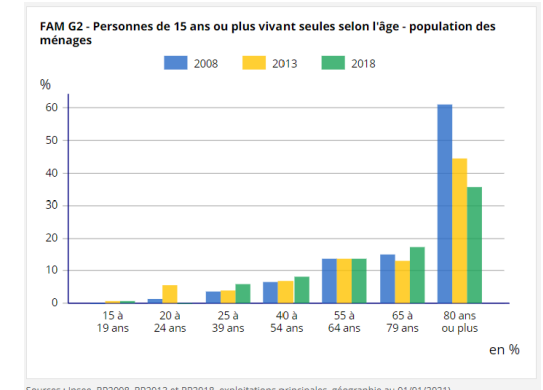
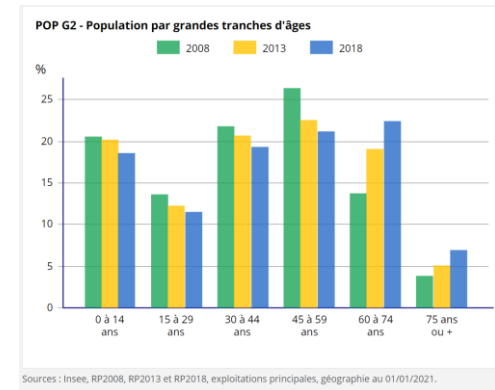
Depuis 2018 :

- La variation annuelle de population diminue. Elle est de 0,5 % sur la période 2013/18, alors qu'elle était de 1,0 sur la période précédente.
- Le solde naturel est stable ; il est de 0,6 %
- Le solde migratoire diminue fortement car il passe de 0,3% sur la période 2008/13 à -0,1% sur la période 2013/18.

La population des ménages diminue avec 2,39 personnes par ménage en 2018 contre 2,50 en 2013.

Le nombre de ménages augmente ainsi que la part des ménages d'une personne ; ce sont 36 ménages d'une personne supplémentaires entre 2013 et 2018. Les ménages avec famille diminuent ; la part des couple sans enfant reste majoritaire et de plus, augmente au détriment de la part des couples avec enfant(s) qui diminue fortement sur la même période. **La population des ménages vivant seule est constituée à 60% de personnes de plus de 60 ans.**

**Toutes les tranches d'âge ont diminué excepté les 60 ans et +** qui représentent 30% de la population avec une hausse de 5,1% entre 2013 et 2018.



	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	759	938	1 412	1 751	2 037	2 316	2 430	2 486
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	67,8	83,8	126,2	156,5	182,0	207,0	217,2	222,2

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,1	6,0	2,7	1,7	1,4	1,0	0,5
due au solde naturel en %	0,8	0,6	0,6	0,6	0,7	0,6	0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,3	5,4	2,1	1,1	0,7	0,3	-0,1
Taux de natalité (‰)	16,5	13,5	11,3	9,4	11,8	10,5	9,3
Taux de mortalité (‰)	8,8	7,7	5,1	3,7	4,3	4,2	3,8

FAM T1 - Ménages selon leur composition

	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2008	%	2013	%	2018	%	2008	2013	2018
<b>Ensemble</b>	<b>900</b>	<b>100,0</b>	<b>972</b>	<b>100,0</b>	<b>1 035</b>	<b>100,0</b>	<b>2 324</b>	<b>2 424</b>	<b>2 470</b>
<b>Ménages d'une personne</b>	<b>160</b>	<b>17,8</b>	<b>184</b>	<b>18,9</b>	<b>220</b>	<b>21,3</b>	<b>160</b>	<b>184</b>	<b>220</b>
Hommes seuls	52	5,8	92	9,5	100	9,7	52	92	100
Femmes seules	108	12,0	92	9,5	120	11,6	108	92	120
<b>Autres ménages sans famille</b>	<b>4</b>	<b>0,4</b>	<b>24</b>	<b>2,5</b>	<b>10</b>	<b>1,0</b>	<b>8</b>	<b>48</b>	<b>20</b>
<b>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :</b>	<b>736</b>	<b>81,8</b>	<b>764</b>	<b>78,6</b>	<b>805</b>	<b>77,8</b>	<b>2 156</b>	<b>2 192</b>	<b>2 230</b>
Un couple sans enfant	312	34,7	348	35,8	400	38,6	632	696	800
Un couple avec enfant(s)	368	40,9	352	36,2	340	32,9	1 392	1 320	1 270
Une famille monoparentale	56	6,2	64	6,6	65	6,3	132	176	160

Source : INSEE



## 6 – Environnement socio-économique

En matière de logements, Larçay connaît une évolution de son parc de logements avec + 90 habitations en 5 ans composés de + 69 résidences principales sur la même période. L'augmentation de résidences principales est en deçà par rapport à la période précédente (+75 habitations).

Quant à la part de logements vacants, elle continue de croître.

Les T3 et les T5 connaissent une augmentation avec 12% et 62,7% ; les grands logements (4 pièces et +) restent majoritaires dans les produits immobiliers. Ils représentent 85% du parc de logements.

Les appartements ne représentent que 4,4% du parc de logements. La taille des logements est significative de cette représentation puisque les maisons sont constituées en moyenne de 5,1 pièces contre 3,2 pièces pour les appartements.

Il est envisageable d'imaginer que le parcours résidentiel s'effectue sur Larçay car 62,5% des ménages vivent sur la commune depuis plus de 10 ans, or cela correspond davantage aux tranches d'âge en augmentation, c'est à dire les 60 ans et plus.

En matière de mobilités, l'usage de la voiture est à considérer dans la programmation des futurs logements car 60% des ménages possèdent 2 voitures ou +.

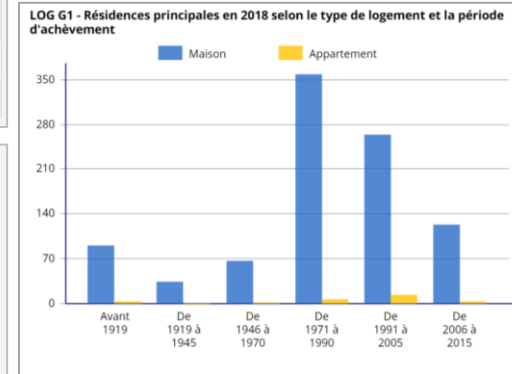
De plus, 76% de la population est active ; elle est donc amenée à se déplacer sur les pôles d'emploi de l'agglomération de Tours, majoritairement en voiture individuelle (cf. étude mobilité Explain)

	2016	%	2011	%
Ensemble	1 020	100,0	962	100,0
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

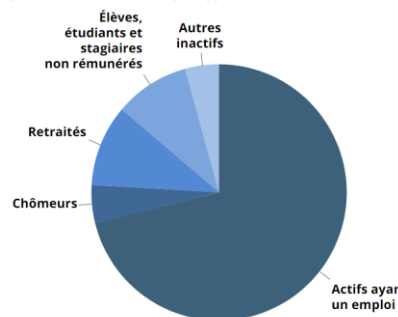
	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	897	100,0	972	100,0	1 041	100,0
1 pièce	5	0,6	6	0,6	4	0,4
2 pièces	31	3,5	30	3,1	20	1,9
3 pièces	90	10,0	106	10,9	125	12,0
4 pièces	198	22,1	237	24,4	239	23,0
5 pièces ou plus	573	63,9	593	61,0	653	62,7

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Ensemble	288	370	500	615	770	956	1 031	1 121
Résidences principales	232	299	444	557	713	897	972	1 041
Résidences secondaires et logements occasionnels	41	49	29	36	28	31	19	28
Logements vacants	15	22	27	22	29	28	40	52



EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2018



LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	897	100,0	972	100,0	1 041	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	802	89,4	822	84,6	926	89,0
Au moins une voiture	864	96,3	944	97,1	1 006	96,6
1 voiture	310	34,6	342	35,2	383	36,8
2 voitures ou plus	554	61,8	602	61,9	623	59,8

Source : INSEE

## 7 – Environnement IEA





© parenthesesURBaines – 2021

### III - Programme prévisionnel des constructions



## 1 – Description du programme

Conformément aux dispositions prévues dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation du Plan Local d’Urbanisme en vigueur et aux 1<sup>ères</sup> conclusions des études préalables, le secteur de la Plaudrie est destiné à recevoir des habitations ainsi que les équipements et services qui concourent à l’équilibre du quartier et à la mixité des fonctions.

Larçay précise dans son PLU :

- **La volonté d’accueillir une population variée et de tous âges**
  - mixité sociale et générationnelle
- **Une politique résidentielle engagée**
  - Logements locatifs
  - Logements locatifs sociaux sur l’ensemble du parc
  - La volonté de diversifier les type de logements et le parcellaire
    - Le souhait de proposer des parcelles plus petites au sein d’opérations maîtrisées
    - Le souhait de proposer des logements pour les personnes âgées avec la réalisation d’une résidence adaptée aux besoins des seniors et des personnes à mobilité réduite
    - La volonté de proposer des logements pour les jeunes actifs avec des T2 et T3.
- **Une politique d’équipements volontariste**
  - Le souhait de proposer des équipements de loisirs et fonctionnels au sein d’un espace paysager de qualité
  - Le souhait de proposer des équipements pour l’accueil des jeunes enfants
  - La volonté de réaliser des équipements en faveur du lien social, associatifs, culturels (halle, place, ...)

## 1 – Description du programme

A partir des besoins en logements précisés dans le PLU et dans le PLH à l'échelle intercommunale (construction d'une moyenne de 23 logements par an), ainsi que la nécessité de diversifier les types de logements à Larçay, le programme prévoit :

La construction d'un minimum de **178 logements** soit une Surface de plancher pouvant être répartis de la façon suivante :

**17862 m<sup>2</sup> SP :**

- Logements individuels : 27,5 %
  - Logements individuels groupés, de type maison de ville : 12%
  - Logements intermédiaires : 27%
  - Logements pour les seniors : 33,5%
- 15 à 20% des constructions sont prévues en **programme social** quelque soit le type de logements construits
  - **Les logements pour les seniors et les personnes à mobilité réduite** pourront faire partie d'un ensemble résidentiel adapté. La surface globale envisagée est de 4800 m<sup>2</sup> logements et lieux communs compris
  - **Des réserves** pour les commerces et services de l'ordre de 2000 m<sup>2</sup> SP.
  - **Des équipements de loisirs** créant du lien social de l'ordre de 1000 m<sup>2</sup> de SP.

Récapitulatif de la répartition de la surface de plancher				
	quantité	ratio surface m <sup>2</sup>	indice niveau	surface de plancher m <sup>2</sup>
Lots libres	49	100	1,5	7350
Maison de ville	21	80	1,2	2016
Logements intermédiaires	48	70	1,1	3696
Logements seniors	60	80		4800
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>178</b>			<b>17862</b>
Maison Assistante Maternelle (MAM)	1	200		200
Equipements (halle, ...)				1000
Commerces et services				2000
<b>TOTAL</b>				<b>21062</b>



© parenthesesURBaines – 2021

## IV - Raisons pour lesquelles le projet du dossier de création a été retenu

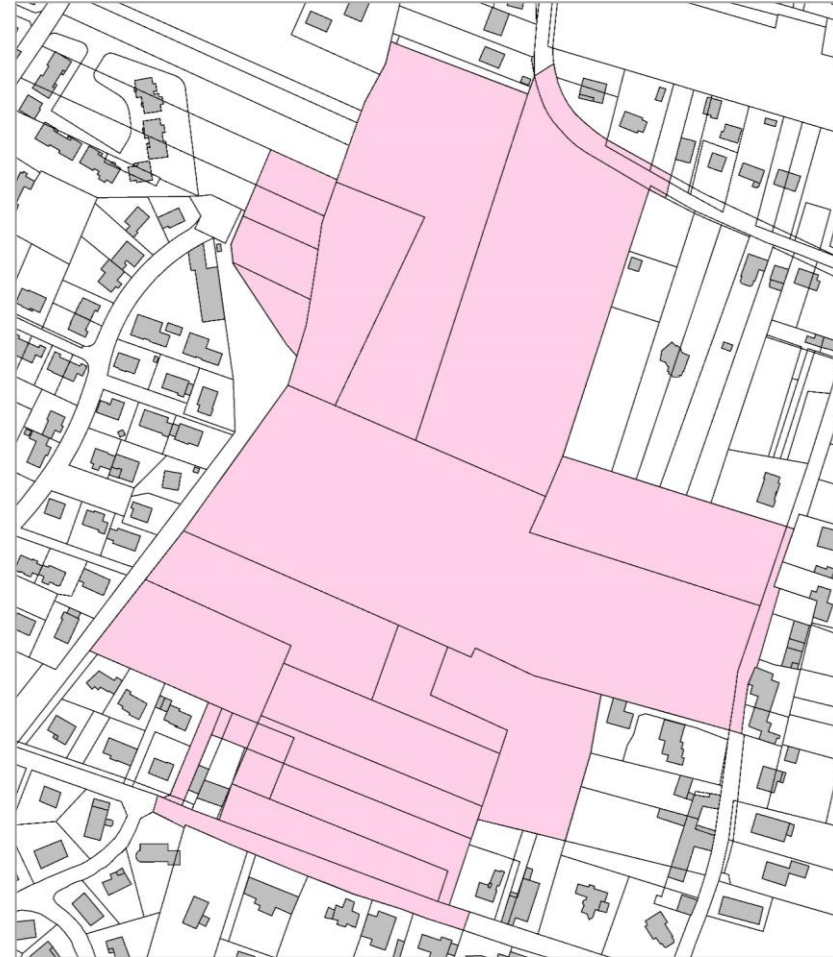
## 1 – Choix de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté

- UN PROJET D'ENSEMBLE MAÎTRISÉ SUR LE LONG TERME

La réalisation du projet de la Plaudrie représente une opération permettant :

- **La maîtrise du foncier**
  - La commune conserve la maîtrise de la vocation du foncier grâce à son PLU car la zone est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et par une zone 1AU.
  - L'opération sera phasée pour un aménagement progressif.
- **La maîtrise de la qualité**
  - Les études garantissent la transparence technique sur le site et la qualité du projet.
  - Il est possible de réaliser un cahier des charges des prescriptions architecturales et paysagères ainsi qu'un référentiel environnemental.
- **La maîtrise du projet**
  - La ZAC permet la définition d'un projet d'ensemble échelonné dans le temps et garantissant la cohérence du projet d'aménagement même sur une longue durée de réalisation.

Pour l'ensemble de ces raisons, Larçay a décidé de recourir à la procédure de ZAC qui semble être la plus adaptée pour aboutir à la création d'un projet cohérent, qualitatif et maîtrisé sur les moyen et long termes.



Périmètre de création de ZAC de la Plaudrie

## 2 – Phasage envisagé pour la ZAC de la Plaudrie

L'aménagement de la ZAC de la Plaudrie pourra s'effectuer en 4 phases afin d'équilibrer l'apport en population, répondre aux objectifs du PLH et du PLU et maintenir l'équilibre financier de l'opération.

- **Les impératifs de la 1<sup>ère</sup> phase**

- Aménager la rue de la Babinière pour faciliter l'accès à la zone
- Préverdier les fonds de jardin pour accélérer l'insertion paysagère des constructions
- Initier le projet de résidence seniors et le projet de la MAM pour leurs réalisations en phase 2

- **Les impératifs de la 2<sup>ème</sup> phase**

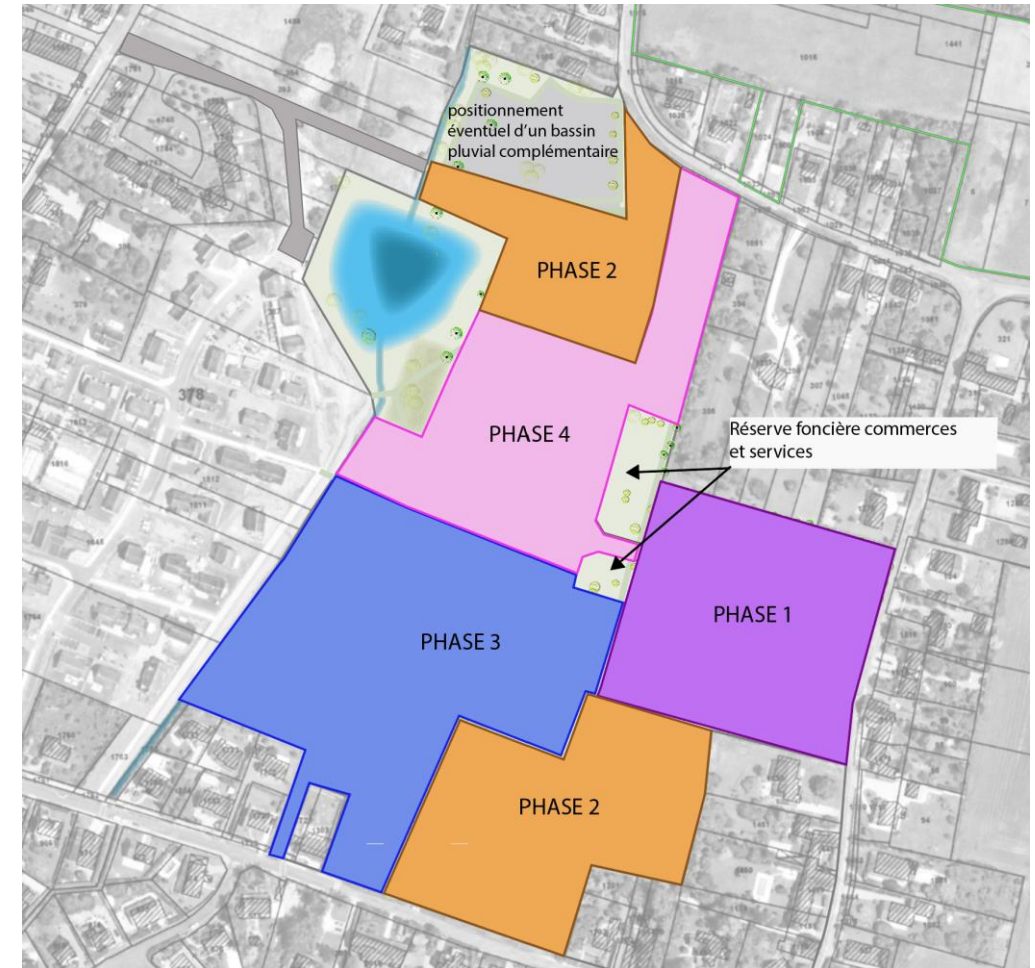
- Aménager l'accès par la rue de la Croix et envisager l'aménagement d'une partie de la zone de stationnements en entrée de quartier
- Aménager l'accès piétons par le quartier de la Bergerie
- Réaliser la résidence pour les seniors et la MAM, connectées à l'entrée du quartier depuis la rue de la croix et l'accès piétons de la Bergerie

- **Les impératifs de la 3<sup>ème</sup> phase**

- Engager l'aménagement de l'espace paysager (jardins et vergers partagés, espace ludique paysager)
- Engager l'aménagement de la place centrale et de la halle

- **Les impératifs de la 4<sup>ème</sup> phase**

- Finaliser les aménagements paysagers
- Finaliser l'aménagement de la voirie centrale



Proposition de phasage de la ZAC de la Plaudrie

### 3 – Justifications au regard des dispositions d’urbanisme en vigueur : Projet d’Aménagement et de Développement Durables

- **LE PLU, UN DOCUMENT CADRE POUR LE PROJET DE LA ZAC DE LA PLAUDRIE**

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables fixent les enjeux suivants :

- **En matière d’animation et de centralité**

- 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.

- **En matière de logements et de mixité sociale et urbaine**

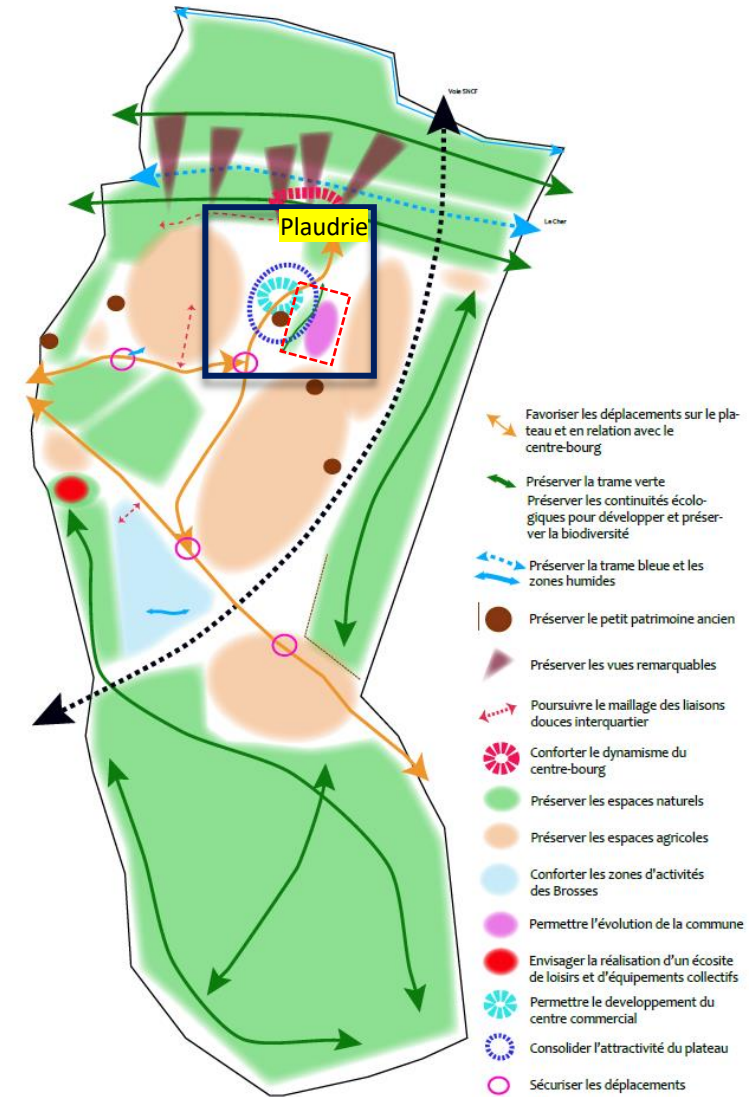
- Se donner les moyens d’accueillir toutes les personnes (familles, personnes seules, catégories socio-professionnelles, ...) en fonction de leurs besoins.
- Continuer l’accueil de nouveaux habitants de manière régulée pour se prémunir d’une urbanisation excessive.
- Favoriser la diversité des types 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.

- **En matière de déplacements**

- 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.

Le PADD précise également :

- L’aménagement du secteur de la Plaudrie (zone 1AU) d’une superficie de 8,4 ha dont 2,3 ha en élément de paysage, soit une superficie restante d’environ 6 ha.
- Une densité moyenne de 27 log/ha.



Source : PLU de Larçay

### 3 – Justifications au regard des dispositions d’urbanisme en vigueur : Orientation d’Aménagement et de Programmation

• LE PLU, UN DOCUMENT CADRE POUR LE PROJET DE LA ZAC DE LA PLAUDRIE

La zone de la Plaudrie fait l’objet d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation. Les principes d’aménagement inscrits dans cette OAP sont à respecter :

- 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.



Source : PLU de Larçay

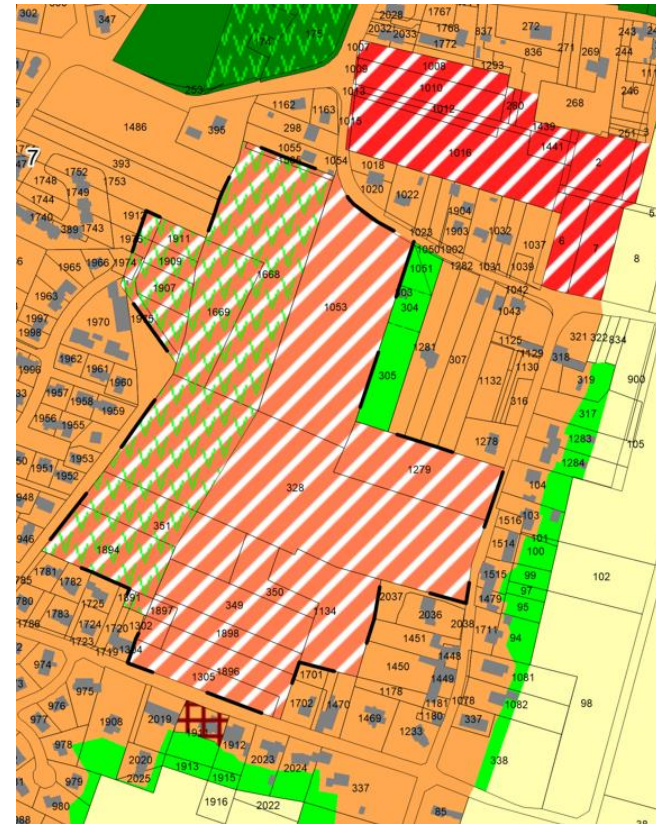
### 3 – Justifications au regard des dispositions d’urbanisme en vigueur : règlement du Plan Local d’Urbanisme

#### LE PLU, UN DOCUMENT CADRE POUR LE PROJET DE LA ZAC DE LA PLAUDRIE

Le site d’intervention est organisé en 1 zone :

- **1AU** : zone à vocation principale d’habitat et d’équipements compatibles avec l’habitat, admettant des services et des commerces.
- La zone est également couverte dans sa partie ouest, par un **élément de paysage à préserver** pour des motifs d’ordre écologique. Cela correspond au fil d’eau, au bassin actuel de rétention des eaux de pluie et à la partie réservée pour l’aménagement paysager et ludique du quartier, faisant ainsi la liaison avec le quartier de la Bergerie.

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.



Légende :

	Ua : secteur urbain historique
	Ub : secteur urbain d'extension
	Ux : secteur d'activités économiques
	Uj : secteur urbain de jardins
	1AU : secteur à urbaniser
	AUL : secteur à urbaniser de loisirs
	AUx : secteur à urbaniser d'activités économiques
	2AU : secteur à urbaniser sous condition
	A : secteur agricole
	Ap : secteur agricole paysager
	N : secteur naturel
	OAP : Orientation d'aménagement et de programmation
	Emplacement réservé
	Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique
	Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger
	Zone humide réglementaire
	Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger

Source : PLU de Larçay



## 4 – Justifications au regard des dispositions d’urbanisme en vigueur : Servitudes d’Utilité Publique

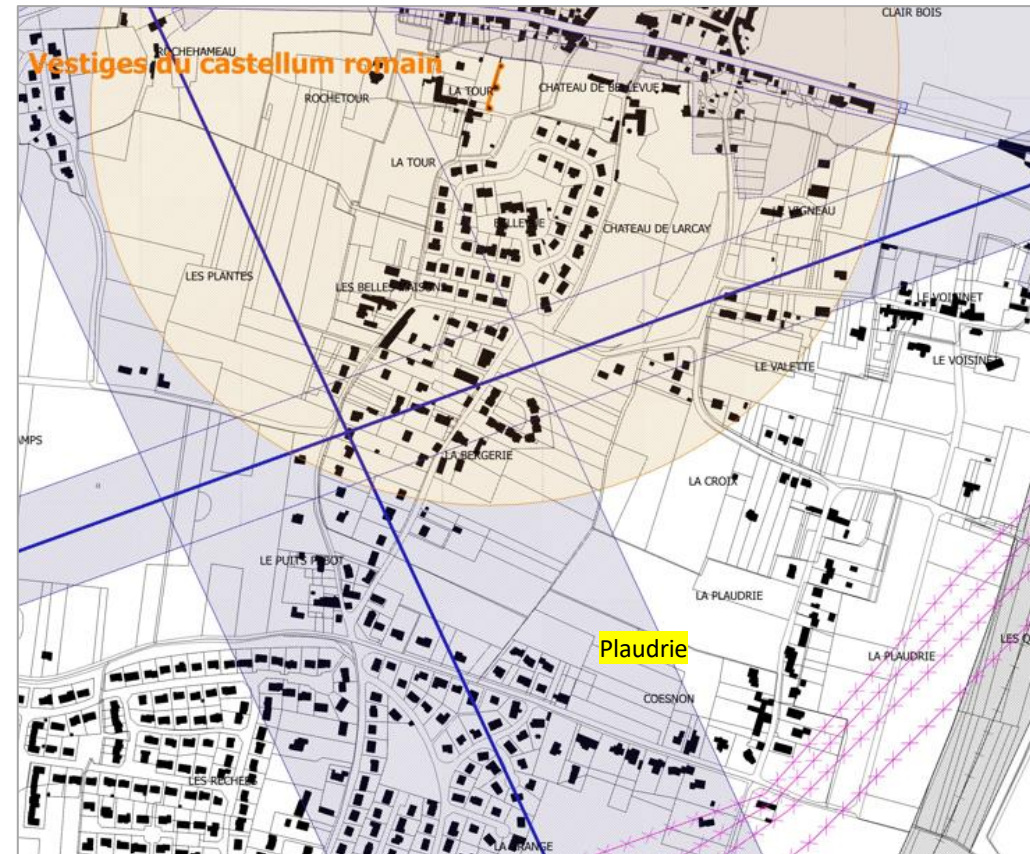
### LES SERVITUDES D’UTILITÉ PUBLIQUE : DES CONTRAINTES QUI S’APPLIQUENT AU PROJET

#### Réseaux et ligne HT

- Tout maître d’ouvrage et toute entreprise qui envisage de réaliser des travaux à proximité d’ouvrages sous tension gérés par un gestionnaire du Réseau de Transport d’Electricité, à l’obligation, d’appliquer la réglementation en vigueur du 1<sup>er</sup> juillet 2012.
- Pour l’ensemble des zones AU, les règles de constructions ne s’appliquent pas aux ouvrages du Réseau de Transport d’Electricité.

#### Protection des monuments historiques

Le secteur est concerné par le périmètre de 500 mètres lié au Castellum.



Source : PLU de Larçay

AC1 : Protection des monuments historiques

PT2 : Télécommunications

Immeuble à l'origine de la servitude

Liaison hertzienne

Périmètre de protection du MH

Zone ou secteur de dégagement

## 5 – Justifications au regard des dispositions d’urbanisme en vigueur : synthèse

### SCOT DE TOURS MÉTROPOLE

Le site retenu pour le projet correspond aux orientations du SCOT qui le définit comme « zone d’extension devant composer avec le socle agronaturel ». Larçay inscrit pleinement ce projet dans un contexte de mise en valeur et de préservation des éléments naturels tout en valorisation la notion de développement urbain.

### PROGRAMME LOCAL DE L’HABITAT

Le projet de la Plaudrie est cohérent avec le Programme Local de l’Habitat en vigueur (2019-2024). Larçay s’inscrit dans la volonté du PLH qui est de proposer entre autres, une diversité du parc de logements, de conforter l’attractivité et la vitalité du territoire.

### PLAN LOCAL D’URBANISME

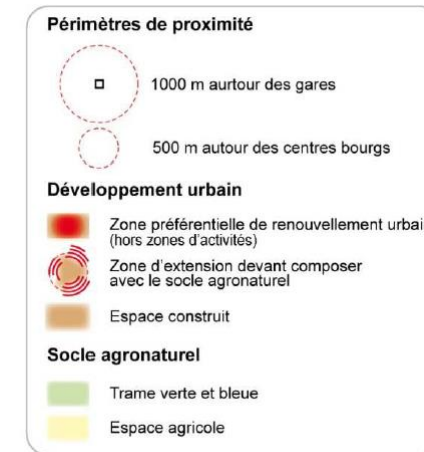
Durant la révision de son PLU, Larçay a permis d’inscrire le projet de la Plaudrie et de prendre en compte les enjeux d’accueil de nouveaux habitants en maîtrisant l’impact sur les équipements (groupe scolaire, voies d’accès, équipements associatifs, ...).

Le projet de ZAC est alors cohérent avec les objectifs et préconisations du PLU.

Toutefois, la réalisation du projet nécessitera probablement l’adaptation de l’OAP en fonction du plan de composition retenu.

Actuellement, la Communauté de communes Touraine-Est Vallées réalise son PLU intercommunal ; c’est dans ce cadre que le projet devra s’inscrire.

Secteur de la Plaudrie

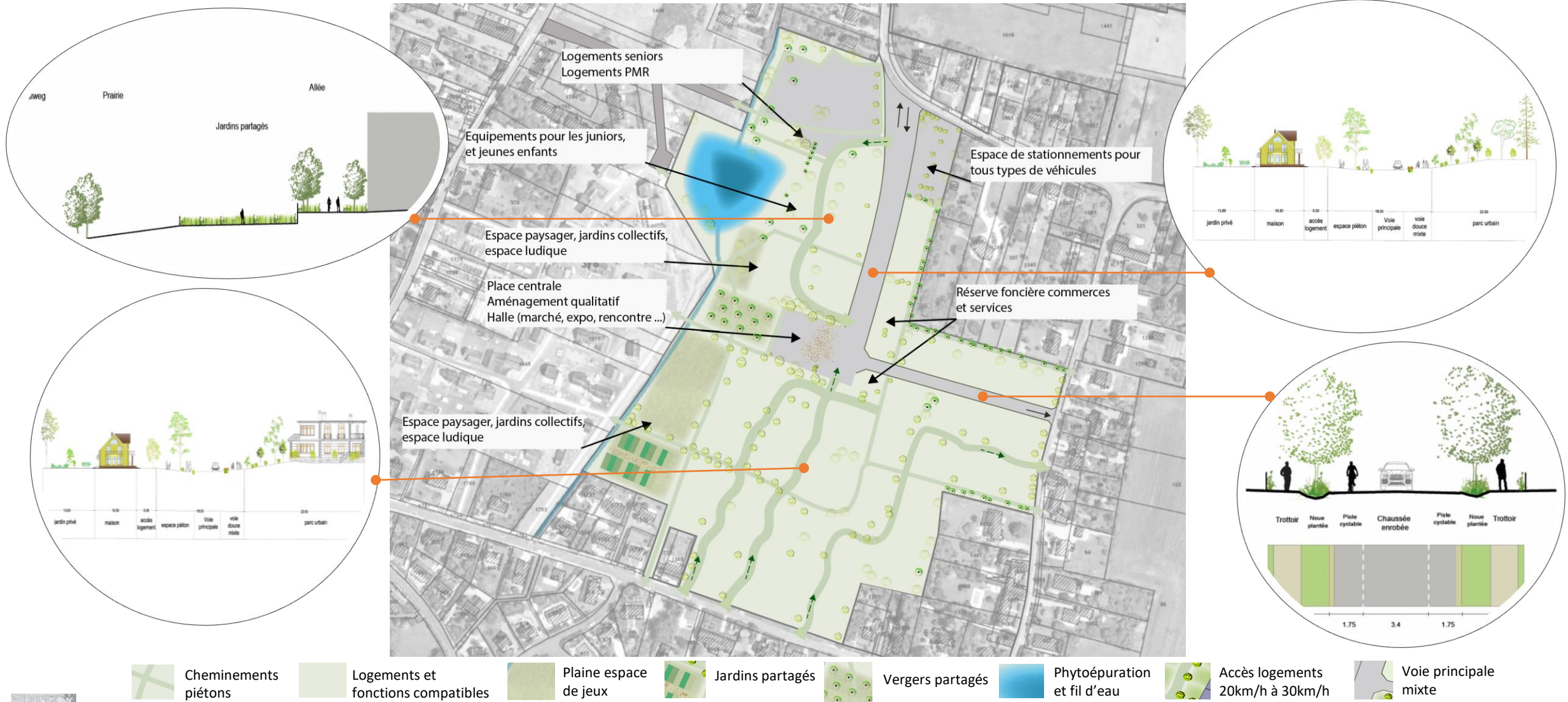


Sources : BIOTOPE, ISL, Communes, ATU

Extrait de la cartographie « Les secteurs préférentiels de développement » –  
Source : SCOT de Tours Métropole - PADD

## 6 – Justifications au regard de l’insertion dans l’environnement naturel ou urbain

### • LES PRINCIPES DE COMPOSITION ET DE VALORISATION DU PROJET



## 6 – Justifications au regard de l’insertion dans l’environnement naturel ou urbain

### • LA VOIE PRINCIPALE

#### Objectifs

- Être l’axe de desserte centrale du quartier.
- S’appuyer sur cette voie pour partager les différents modes de transports et de déplacements.
- Proposer des aménagements qui favorisent les déplacements sécurisés, confortables et rapides pour l’usager.

#### Principes d’organisation

De nouveaux itinéraires de transports collectifs pourront être proposés sur cet axe pour une organisation des transports en fonction des lieux de polarité et une amélioration de l’accessibilité aux transports pour tous. La desserte multimodale sera organisée pour les circulations vélos, voitures et piétonnes.

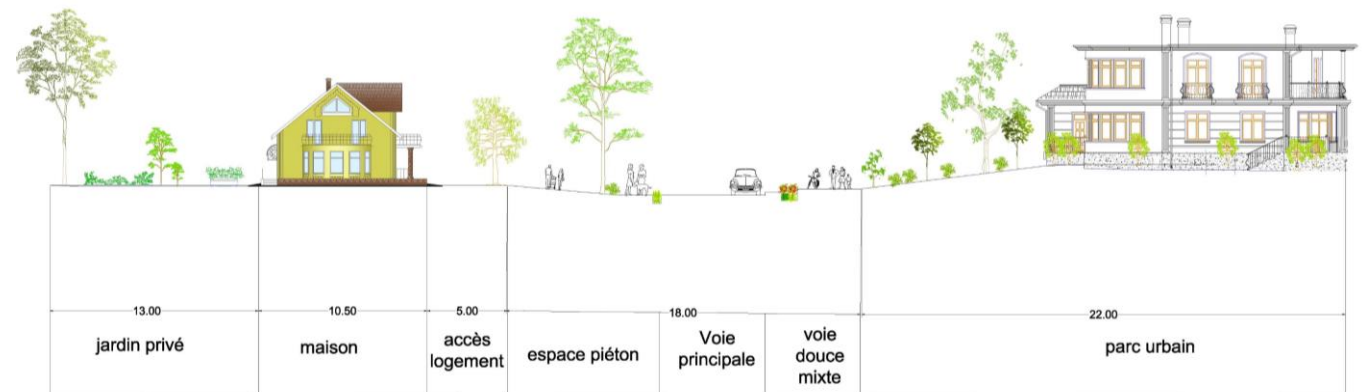
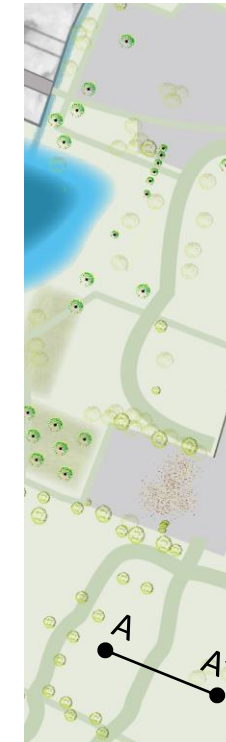
La place centrale et la halle qui seront situées le long de cette voie pourront être un repère pour choisir l’emplacement de l’arrêt du transport collectif. Une réserve foncière située à l’est de la voie pourra être utilisée à cet effet.

Les aménagements et l’utilisation du paysage devront contribuer à réduire la vitesse des véhicules.

Ces actions contribueront également à réduire les nuisances sonores des véhicules.



Image de principe illustrant la voirie partagée et principale



Coupe AA' de principe sur la voie principale

## 6 – Justifications au regard de l’insertion dans l’environnement naturel ou urbain

### • LA VOIE SECONDAIRE

#### Objectifs

- Permettre la desserte en sens unique du quartier.
- Ouvrir sur le cœur du quartier depuis la rue de la Babinière.
- Proposer des aménagements qui favorisent les déplacements sécurisés, confortables et rapides pour l’usager.

#### Principes d’organisation

Des espaces piétons permettront les accès aux logements de part et d’autre de la voie.

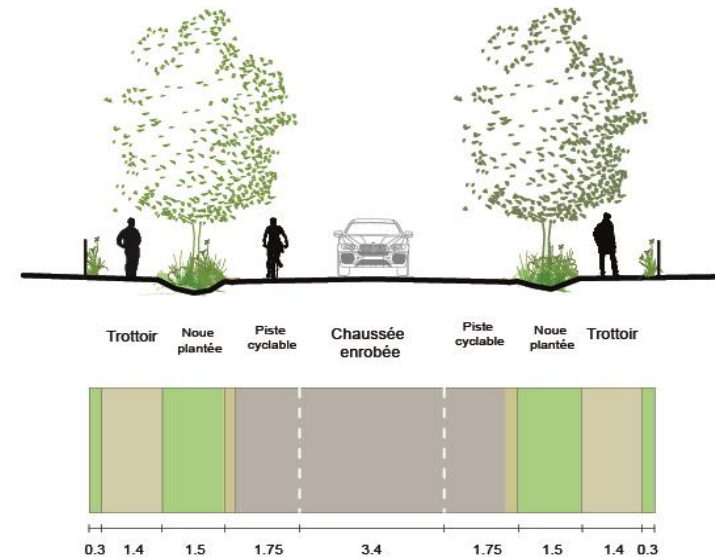
Une piste cyclable sera indépendante des piétons ; elle pourra également être isolée de la partie « voiture » par un aménagement paysager.

La place centrale et la halle seront un repère visuel ; la voirie secondaire ouvrira sur cet ensemble.

Les aménagements et l’utilisation du paysage devront contribuer à réduire la vitesse des véhicules.



Image de principe illustrant la voirie secondaire



Coupe BB' de principe sur la voie secondaire en sens unique

## 6 – Justifications au regard de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain

- **ÉTUDE DE MOBILITÉ : ACTIONS CIBLÉES SUR LE SECTEUR D'ÉTUDES DE LA ZAC DE LA PLAUDRIE** (source : étude de mobilité – Explain 2021-2022)

**Rue de la Babinière (1)**

- **Linéaire : 380m**
- **Etat des lieux :**
  - Voie résidentielle avec trafic très faible de 360 véh./jour (comptages 2021)
  - Emprise publique faible à très faible, entre 3,8 m et 8,7 m
  - Stationnement ponctuel non réglementé et fossés par endroits
  - Des créations de trottoirs ont eu lieu en 2022 : côté est uniquement sur le haut de la rue et sur les deux côtés pour le bas de la rue.
- **Travaux :**
  - *Préconisation n°1* : Zone 30 (avec ralentisseurs par exemple ou plateau traversant au débouché de la voie en provenance de la ZAC) avec sens prioritaire et aménagements de trottoirs en busant le fossé, et interdiction de stationnement ; possibilité de matérialiser quelques places de stationnement lorsque l'emprise est la plus large au niveau de la future ZAC
  - *Proposition n°2* : Zone 30 en sens unique sud-nord (afin de réaliser une boucle avec le sens unique de la nouvelle voie créée dans la ZAC orientée ouest-est), avec double-sens cyclable, et aménagements de trottoirs en busant le fossé. Cette proposition conduit à un allongement des déplacements en voiture pour les résidents du quartier.
- **Coûts :** <sup>2</sup> Préconisation n°1 & 2 : 219 000 €

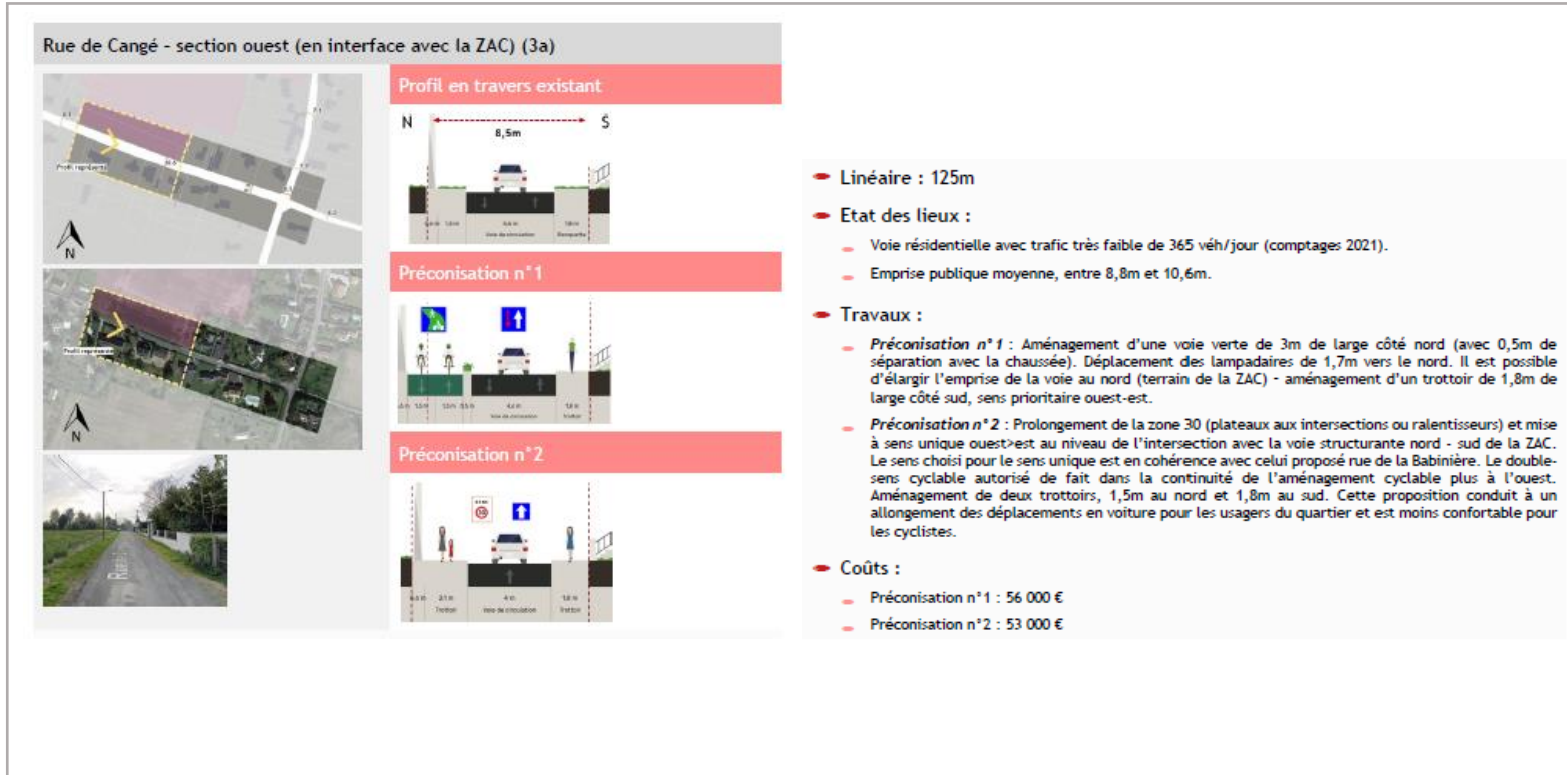
**Intersection Babinière x voie secondaire ZAC (G)**

**Aménagement existant**

- **Etat des lieux :**
  - Intersection inexistante, à créer entre la voie secondaire de la ZAC et la rue de la Babinière
- **Travaux :**
  - *Préconisation* : Intersection en T laissant la priorité aux véhicules circulant rue de la Bergerie. Mise en place d'une priorité à droite sur la voie secondaire de la ZAC. Ajout de panneaux de signalisation en entrée et en sortie de bande cyclable.
- **Coûts :** signalisation uniquement
  - 1 000€

## 6 – Justifications au regard de l’insertion dans l’environnement naturel ou urbain








- **ÉTUDE DE MOBILITÉ : ACTIONS CIBLÉES SUR LE SECTEUR D’ÉTUDES DE LA ZAC DE LA PLAUDRIE** (source : étude de mobilité – Explain 2021-2022)



## 6 – Justifications au regard de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain

- **ÉTUDE DE MOBILITÉ : ACTIONS CIBLÉES SUR LE SECTEUR D'ÉTUDES DE LA ZAC DE LA PLAUDRIE** (source : étude de mobilité – Explain 2021-2022)

**Intersection Croix x voie principale ZAC (H)**

Aménagement existant	Préconisation n°1 : intersection en T (bandes cyclables rue de la Croix)	Préconisation n°1bis : intersection en T (voie verte rue de la Croix)
		
		
<p>Exemple de mini giratoire</p> 		

**Etat des lieux :**

- Intersection inexistante, à créer entre la voie principale de la ZAC et la rue de la Croix

**Travaux :**

- **Préconisation n°1 :** Intersection en T (incitant au ralentissement, sécurisant le passage piéton à l'est - rue de la Croix) laissant la priorité aux véhicules circulant rue de la Croix. Mise en place d'un stop sur la voie principale de la ZAC. Ajout de panneaux de signalisation en entrée et en sortie d'aménagements cyclables. Ajout de pictogrammes vélos au sol et de passages piétons à l'est de la rue de la Croix et sur la rue principale de la ZAC.
- **Préconisation n°2 :** Mini-giratoire (avec cédez-le-passage) de rayon minimum 7,5m et de rayon maximum 12m. Le mini-giratoire est franchissable (pour les poids lourds ou bus notamment). Ajout de panneaux de signalisation en entrée et en sortie d'aménagements cyclables. Ajout de pictogrammes vélos au sol au tour du giratoire, et passages piétons sur les 3 branches du giratoire.

La rue de la Croix est à aménager entre cette intersection et la rue de Castellum à l'aide de bandes cyclables (1,5m x2), d'un trottoir à l'ouest (environ 1,4m) et d'une chaussée roulable d'environ 5,3 m (emprise évaluée à 9,7m).

**Coûts :**

- Préconisation n°1 & 1bis : 1 000 € (signalisation stop uniquement)
- Préconisation n°2 & 2bis : 300 000 € (mini-giratoire)



## 6 – Justifications au regard de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain

### • LA PLAINE, SES ABORDS ET LES ESPACES DE JEUX

#### Objectifs

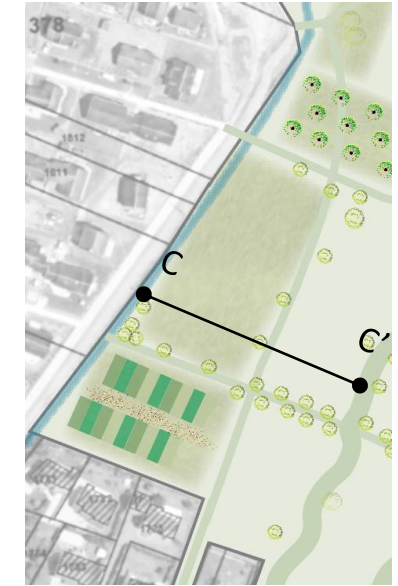
- Proposer des espaces conviviaux.
- Proposer un complément paysager aux jardins privés ainsi qu'aux logements collectifs.
- Créer un espace vivant au cœur des quartiers résidentiels.

#### Principes d'organisation

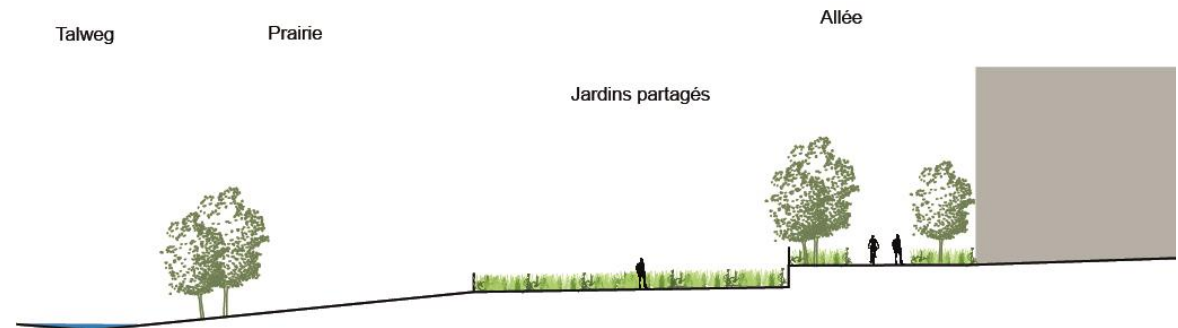
Cet espace paysager sera un vaste espace de respiration composé de voies douces, de jardins maraîchers/partagés, d'un verger partagé et d'espaces de jeux,...

Axe majeur du quartier, cette trame verte sera un lieu de convivialité dont la vocation est essentiellement de produire du lien social et de répondre aux besoins des habitants en terme d'échanges, et d'activités simples de proximité. C'est également un espace de couture paysagère entre les ensembles construits du plateau.

Cet espace sera bordé de logements à l'est et à l'ouest qui bénéficieront de la proximité immédiate du paysage. Il s'ouvrira sur des équipements comme la MAM, la halle et sa place.



Images de principe illustrant la plaine et ses abords



Coupe CC' de principe sur la plaine et le talweg

## 6 – Justifications au regard de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain

### • LE FIL D'EAU ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

#### Objectifs

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

#### Principes d'organisation

Ce fil d'eau existant est une continuité entre le nord et le sud du secteur. Il est actuellement valorisé en partie mais davantage comme fossé de récupération des eaux de pluie.

Ce fil d'eau pourra être planté et traité avec un pont de bois ou autre système de passage afin de l'intégrer dans l'aménagement.



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



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

Secteur à confirmer selon les études Loi sur l'eau



## 6 – Justifications au regard de l’insertion dans l’environnement naturel ou urbain

- LA HALLE, LA PLACE CENTRALE ET LE VERGER PARTAGÉ, LES JARDINS PARTAGÉS

### Objectifs

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

### Principes d’organisation

Cette place sera un élément de couture urbaine au sein de l’ensemble du quartier et entre l’espace vert central, les quartiers de la Bergerie et le nouveau quartier de la Plaudrie.

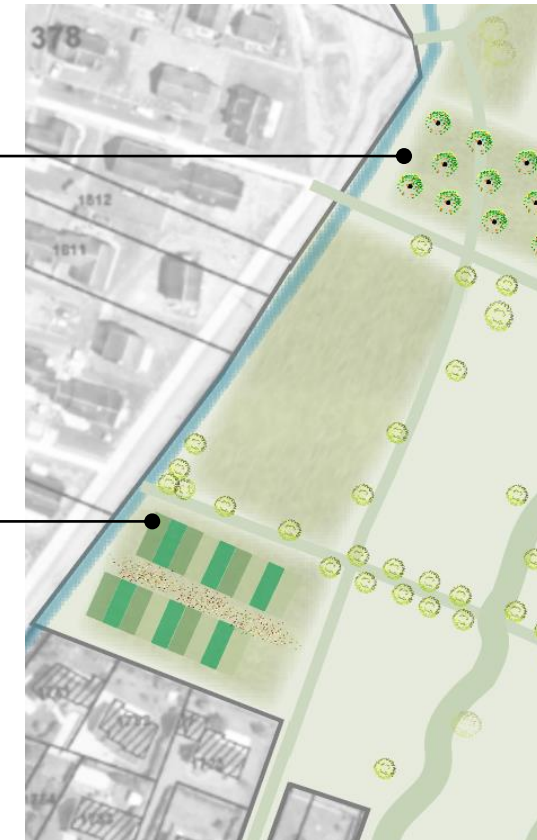
Elle pourra accueillir les manifestations occasionnelles (vide-grenier, marché, ...). Elle sera le lieu de regroupement essentiel pour le secteur du plateau.

Cette place sera accompagnée d’un verger partagé qui sera relier par les voies piétonnes aux quartiers et par la halle qui pourra également recevoir des manifestations.

Cet ensemble sera visible depuis la voirie secondaire donnant sur la rue de la Babinière. Dans cette perspective, la place restera un lieu ouvert.



*Images de principe illustrant le verger partagé et les jardins*



## 6 – Justifications au regard de l’insertion dans l’environnement naturel ou urbain

### • LES CHEMINEMENTS PIÉTONS

#### Objectifs

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

#### Principes d’organisation

Les cheminements piétons à créer se raccorderont à ceux existants ou à ceux prévus dans le Plan Local d’Urbanisme.

Ce maillage piéton se raccordera aux voies situées à l’ouest et venant de la rue de la Bergerie ; elles se prolongeront vers l’est, soit la rue de Babinière et au sud vers la rue de Cangé.

Ce maillage assurera des liaisons entre les espaces boisés, les espaces de jeux, les quartiers d’habitation et le cœur névralgique de la ville.

La sécurité sera recherchée en premier lieu ; d’autres itinéraires que ceux exprimés par le schéma de principes pourront être réalisés dans le respect des principes majeurs du projet.

Les aménagements se feront au profit des modes doux et des piétons.

A terme, les aménagements pour les modes doux constitueront un réseau global accessible, sécurisé et confortable. Les cheminements seront les plus directs possible en évitant tout type de détour.

*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)*

## 6 – Justifications au regard de l’insertion dans l’environnement naturel ou urbain

### • LES ESPACES DE STATIONNEMENTS PUBLICS

#### Objectifs

- 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

#### Principes d’organisation

La réflexion s’est orientée vers la création de stationnements dédiés à la destination des espaces principaux.

De plus, plusieurs petites unités de stationnements pourront être réparties sur la totalité du secteur à aménager.

De manière général, le stationnement sera organisé selon deux principes complémentaires.

1. Le long de la voie principale.
2. Réparties en petites et moyennes unités à proximité des unités de vie.

Pour l’habitat, le stationnement s’effectuera sur la parcelle et sera également regroupé pour certains îlots (espace mutualisé pour les visiteurs). 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 paysager.

Des stationnements vélos visibles et d’accès sécurisés seront installés à proximité immédiate des bâtiments (publics et privés).

*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

